

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE MEILLAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Son contenu est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

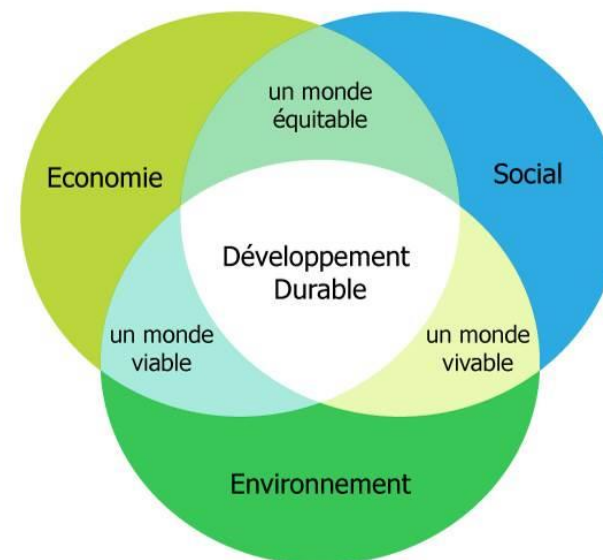
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économique, sociale et environnementale.



LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE MEILLAC

Le PADD de Meillac s'articule autour de ces quatre grandes orientations :

Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Meillac

1 Préserver les patrimoines et valoriser l'identité rurale de Meillac

- > Protéger les éléments de la trame verte et bleue
- > Concilier le développement de l'activité agricole et la mise en valeur des paysages
- > Conserver le patrimoine culturel
- > Développer les activités touristiques et de loisirs

2 Assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation

- > Accompagner la croissance de la population et limiter la consommation d'espace
- > Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial
- > Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune
- > Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques du bourg

- > Encadrer les extensions urbaines
- > Permettre l'évolution des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles

3 Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements motorisés et améliorer la sécurité du piéton

- > Améliorer la sécurité des déplacements et les connexions interquartiers
- > Qualifier et sécuriser le cœur de bourg
- > Qualifier les entrées de ville

4 Maintenir le tissu économique et le niveau d'équipement de la commune

- > Maintenir les activités économiques présentes sur le territoire
- > Soutenir l'activité agricole
- > Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population et favoriser la mutualisation intercommunale
- > Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique

1 PRESERVER LES PATRIMOINES ET VALORISER L'IDENTITE RURALE DE MEILLAC

> Protéger les éléments de la trame verte et bleue

Protéger le patrimoine écologique : le bocage, boisements, fonds de vallées, zones humides, abords des cours d'eau.

Assurer le maintien de la trame verte et bleue, voire le renforcement des corridors écologiques et la reconquête du bocage.

Préserver et développer des espaces végétalisés, espaces de respirations au cœur du tissu urbanisé.

Ne pas prévoir d'extensions urbaines dans les hameaux.

Préserver le périmètre de captage d'eau potable.

> Concilier le développement de l'activité agricole et la mise en valeur des paysages

Maintenir les terres agricoles en limitant leur consommation et notamment les plus qualitatives sur le plan agronomique afin de ne pas compromettre l'activité.

Préserver la trame bocagère, les talus, les haies, les alignements d'arbres en cohérence avec l'activité agricole (protection loi paysage).

Encadrer l'implantation des logements de fonction en lien avec l'activité agricole.

Permettre la valorisation de la filière bois en assurant le renouvellement de la ressource.

Tenir compte de la topographie dans les projets d'aménagements agricoles.

> Conserver le patrimoine culturel

Conserver les sites archéologiques et mettre en valeur les éléments remarquables.

Préserver les constructions remarquables (églises, chapelles, maisons bourgeoises,...) et le petit patrimoine (fontaines, calvaires, murs,...) et encadrer leurs évolutions.

> Développer les activités touristiques et de loisirs

Permettre le développement de l'offre touristique et de loisirs (hébergement hôtelier), en tirant parti de la situation stratégique de la commune et de la proximité

des pôles touristiques (Combours, Mont Saint Michel, Saint-Malo, Dinan, Rennes, COBAC Parc ...).

Promouvoir le tourisme vert en lien avec le paysage rural (aire de camping-car, gîtes ruraux, etc...).

Valoriser et compléter les itinéraires de promenades autour des espaces identitaires (espaces naturels, éléments de patrimoine...) et améliorer leur lisibilité.

Permettre l'évolution des sites touristiques et de loisirs de la commune (Cobac Parc...)

2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET HARMONIEUX DE L'URBANISATION

> **Accompagner la croissance de la population et limiter la consommation d'espace**

Inscrire les objectifs de croissance démographique en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint Malo et du PLH de la Bretagne Romantique.

Poursuivre un rythme de croissance démographique supérieur à 1 % en moyenne par an.

Assurer la croissance démographique en permettant la construction d'environ 120 logements dont environ 25% en « dents creuses » au sein des espaces urbanisés, soit une enveloppe globale en foncier autour de 6 à 7 ha (en extension et renouvellement urbain).

Ne pas augmenter la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.

> **Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial**

Prévoir un rééquilibrage vers le Nord des espaces urbanisés à proximité du centre-bourg pour se rapprocher des commerces, des services et des équipements et limiter ainsi les déplacements motorisés.

Offrir les conditions pour assurer le maintien des commerces et services de proximité, source de dynamisme et de lien social.

> **Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune**

Répondre aux besoins et aux modes de vie de chacun en proposant des typologies de logements variées et des formes urbaines multiples (maisons de ville, habitat groupé, maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées).

Permettre aux personnes âgées (+ de 75 ans notamment) de rester sur la commune et notamment dans le centre-bourg par la création de logements adaptés.

Offrir aux jeunes ménages la possibilité de pouvoir s'installer sur la commune.

Poursuivre l'intégration des logements abordables dans le paysage urbain.

> **Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques du bourg**

Poursuivre les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du bourg : continuités bâties, espaces publics à la dimension du piéton, rapport à la rue...

Encourager le comblement des dents creuses, la densification et le renouvellement (ancien terrain de foot notamment).

Préserver les qualités paysagères et urbaines des quartiers : présence du végétal, organisation des espaces préservant la qualité de vie rurale,...

Encourager l'occupation des logements vacants et la réhabilitation des logements vétustes.

> **Encadrer les extensions urbaines**

Prévoir des extensions urbaines organisées dans l'espace et hiérarchisées dans le temps.

Limiter la consommation du foncier en respectant une densité minimum de 18 logements par hectare sur les zones d'extension (conformément au SCoT).

Maitriser l'étalement urbain notamment le long des voies historiques.

Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies...

Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.

Favoriser les plantations d'espèces locales dans un souci d'économie d'énergie, de limitation des dépenses publiques et de préservation de l'environnement.

> **Permettre l'évolution des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles**

Permettre la rénovation du bâti ancien et les changements de destination sans compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère et environnementale.

Encadrer les extensions, les annexes des bâtiments d'habitations existants afin de faire évoluer les constructions existantes.

Permettre l'achèvement du lotissement des Clerettes (urbanisation des lots libres non bâtis) au sud de la Ville Eude.

3 AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN, REDUIRE LES DEPLACEMENTS MOTORISES ET AMELIORER LA SECURITE DU PIETON

Qualifier la transition ville/campagne.

> Améliorer la sécurité des déplacements et les connexions interquartiers

Renforcer la sécurité des déplacements et des accès aux équipements (notamment par l'aménagement d'un parking et d'espace pour déposer les enfants).

Renforcer les liaisons inter-quartiers.

Encourager l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés (piétons, cycles) en :

- diminuant les distances de parcours par des liaisons transversales
- aménageant des liaisons douces confortables et sécurisées (en site propre ou voie mixte), notamment entre la Ville Eude et le Bourg ainsi que dans les nouveaux projets.

Mettre en réseau les liaisons douces existantes.

Aménager l'aire de covoiturage afin d'optimiser les déplacements.

Soutenir le développement de transports en commun à l'échelle intercommunale.

> Qualifier et sécuriser le cœur de bourg

Repenser les espaces publics (place de l'église, stationnements et accès aux cars, et traversée RD...) afin de répondre aux différents enjeux de maintien des commerces et services de proximités, l'utilisation des équipements et de sécurisation du piéton.

Réduire la vitesse des automobilistes afin de sécuriser le piéton notamment à proximité des commerces et des équipements communaux et notamment l'école.

Adapter les aires de stationnement à tous les modes de déplacements et d'usagers (personnes à mobilité réduite, poussettes) et assurer leur intégration dans le paysage.

> Qualifier les entrées de ville

Structurer l'entrée nord et permettre le renouvellement urbain des anciens secteurs économiques.

4 MAINTENIR LE TISSU ECONOMIQUE ET LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE

> **Maintenir les activités économiques présentes sur le territoire**

Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants :

- pour faciliter les reprises d'activités et les diversifications ;
- pour encourager le développement des énergies renouvelables.

Favoriser les mutualisations pour limiter la consommation du foncier et les coûts pour les entrepreneurs (parkings groupés pour les visiteurs par exemple).

Permettre aux entreprises situées dans l'espace rural de se maintenir.

> **Soutenir l'activité agricole**

Préserver les sièges d'exploitations existants

Permettre l'adaptation et la création de nouveaux bâtis agricoles.

Permettre la diversification des activités (vente directe...) et la transformation de bâtiments remarquables vers des activités complémentaires (gites ruraux, activités pédagogiques...).

> **Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population et favoriser la mutualisation intercommunale**

Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population actuelle et future : équipements petite enfance, scolaires, personnes âgées, assainissement...

Permettre l'implantation du centre technique intercommunal sur la commune.

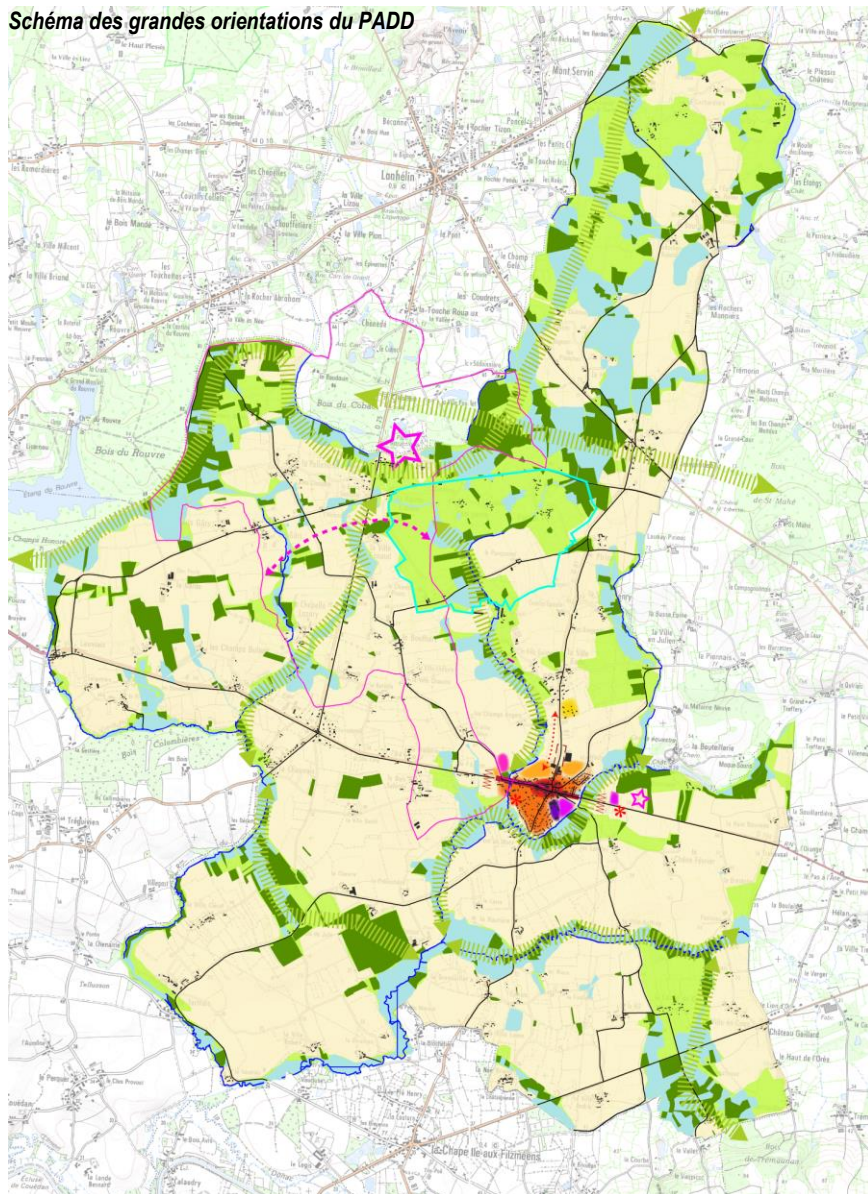
Permettre la mutualisation d'équipements entre communes afin de maintenir et développer les activités et le tissu associatif.

> **Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique**




















Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés (services aux entreprises et à la personne, professionnels autonomes ou indépendants notamment).

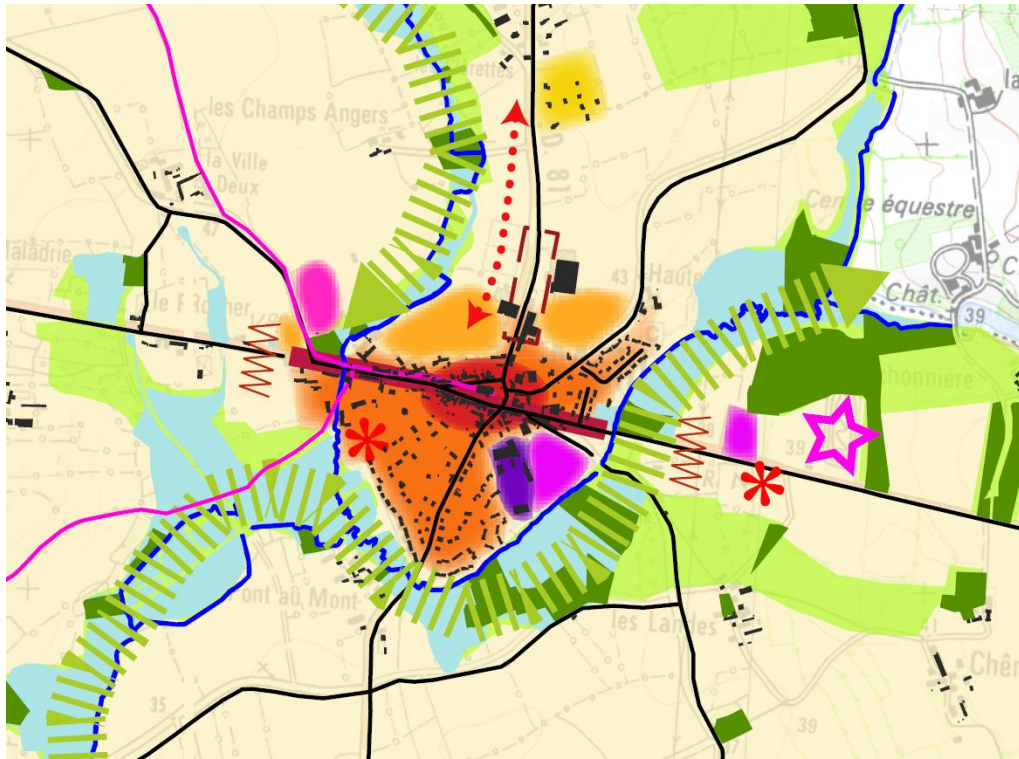
Encourager le raccordement au réseau numérique pour répondre aux besoins de communication des entreprises et permettre le développement du travail à distance.

Schéma des grandes orientations du PADD



Légende :

-  Encourager le renouvellement urbain du bourg
-  Encadrer les extensions urbaines
-  Maintenir les activités économiques
-  Adapter l'offre en équipement et favoriser la mutualisation intercommunale
-  Permettre l'achèvement du lotissement des Clerettes
-  Aménager une liaison douce entre la Ville Eude et le bourg
-  Renforcer la centralité du centre bourg
-  Qualifier et sécuriser le coeur de bourg et la traversée de la RD794
-  Améliorer la transition ville/campagne
-  Qualifier l'entrée de ville Nord
-  Mettre en valeur le PDIPR et créer une petite boucle
-  Valoriser les structures de loisirs (Cobac Parc, motocross)
-  Aménager une aire de covoiturage et une aire de camping-car
-  Préserver les boisements
-  Préserver la trame bleue
-  Préserver les espaces naturels
-  Préserver les corridors écologiques intercommunaux et communaux
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Préserver le périmètre de captage d'eau potable



- Légende :
- Encourager le renouvellement urbain du bourg
 - Encadrer les extensions urbaines
 - Maintenir les activités économiques
 - Adapter l'offre en équipement et favoriser la mutualisation intercommunale
 - Permettre l'achèvement du lotissement des Clerettes
 - Aménager une liaison douce entre la Ville Eude et le bourg
 - Renforcer la centralité du centre bourg
 - Qualifier et sécuriser le coeur de bourg et la traversée de la RD794
 - Améliorer la transition ville/campagne
 - Qualifier l'entrée de ville Nord
 - Mettre en valeur le PDIPR et créer une petite boucle
 - Valoriser les structures de loisirs (Cobac Parc, motocross)
 - Aménager une aire de covoiturage et une aire de camping-car
 - Préserver les boisements
 - Préserver la trame bleue
 - Préserver les espaces naturels
 - Préserver les corridors écologiques intercommunaux et communaux
 - Maintenir les espaces agricoles
 - Préserver le périmètre de captage d'eau potable