



COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND

DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

POUR DÉBAT EN CONSEIL MUNICIPAL

---

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---

## SOMMAIRE

---

Préambule	3	<b>AXE 3 : La préservation du cadre de vie naturel et patrimonial de la commune comme gage de qualité et d'attractivité</b>	<b>14</b>
<b>AXE 1 : Une attractivité et une vitalité du bourg à affirmer</b>	<b>4</b>	<b>Objectif 1</b> : Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels	15
<b>Objectif 1</b> : Fixer un objectif de développement démographique maîtrisé	5	<b>Objectif 2</b> : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les continuités écologiques	16
<b>Objectif 2</b> : Proposer un parc de logement permettant un parcours résidentiel complet	5	<b>Objectif 3</b> : Pérenniser les activités agricole et forestière	17
<b>Objectif 3</b> : Mettre en place une réflexion visant la revitalisation du centre-bourg de St Méen	6	<b>Objectif 4</b> : Maintenir et poursuivre la dynamique touristique de la commune	17
<b>Objectif 4</b> : Soutenir et permettre une offre commerciale de proximité variée	7	<b>Objectif 5</b> : Préserver le patrimoine architectural comme composante de l'identité de la commune	18
<b>AXE 2 : L'évolution des infrastructures comme support de développement affirmant St Méen comme un pôle au rayonnement intercommunal</b>	<b>10</b>	<b>Objectif 6</b> : Favoriser la qualité urbaine des aménagements	18
<b>Objectif 1</b> : Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales	11	<b>Objectif 7</b> : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre	19
<b>Objectif 2</b> : Engager une réflexion globale sur les infrastructures de voiries et transport	11	<b>Objectif 8</b> : Prendre en compte les risques et les nuisances présents sur la commune	19
<b>Objectif 3</b> : Renforcer et développer les équipements contribuant au statut de pôle	12		
<b>Objectif 4</b> : Adapter la desserte des réseaux aux besoins d'aujourd'hui et de demain	12		

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Saint-Méen-le-Grand.

C'est un document simple et concis qui donne une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

Le PADD expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité pour le développement et l'aménagement de son territoire.

# AXE 1

---

**Une attractivité et une vitalité  
du centre-ville à développer**

## OBJECTIF 1 : FIXER UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ

---

Pour rappel : la commune comptabilise 4 635 habitants en 2017. Le taux de croissance annuel entre 2012 et 2017 est de 0,5%.

- Viser un rythme modéré de croissance démographique (avec un coefficient de croissance annuelle de 1,2%) permettant de maîtriser l'arrivée de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 5 500 mévennais à l'horizon 2030.
- Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire et limiter le déséquilibre générationnel.
- Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale.

## OBJECTIF 2 : PROPOSER UN PARC DE LOGEMENT PERMETTANT UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET

---

- Prévoir la réalisation d'environ 370 logements à l'horizon du PLU soit 40 logements par an environ afin de répondre à l'objectif démographique fixé.
- Maîtriser la vacance, en encourageant une réappropriation progressive du parc de logements
- Favoriser le changement de destination en milieu rural et dans le bourg pour revaloriser les bâtiments anciens
- Diversifier la taille et le type de logement dans les futures opérations de manière à favoriser l'installation de nouveaux ménages et encourager la mixité sociale :
  - type de bien : location, accession, terrain à bâtir...
  - localisation
  - taille de logement (notamment les grands logements) et taille de parcelle
  - type de logement : individuel, groupé, intermédiaire, petit collectif...
- Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap à proximité des équipements, des commerces et services de proximité, de façon équilibrée sur le territoire.



- Prioriser la construction de logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg et au niveau du village du Parson
- Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.
- Permettre l'évolution (extensions, annexes...) et l'amélioration (confort, efficacité énergétique...), des habitations existantes.
- Soutenir la production de logements locatifs abordables et de qualité en adéquation avec les objectifs définis dans le SCoT et le PLH, en visant un taux de 20% des résidences principales. Cette offre sera centrée principalement à proximité des équipements et des services.

### OBJECTIF 3 : METTRE EN PLACE UNE RÉFLEXION VISANT LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE ST MÉÉN

---

- ➔ Sécuriser les déplacements au sein du centre-ville, en prévoyant notamment une signalisation visant à limiter la circulation des poids-lourds en centre-ville
  
- ➔ Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages ; en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes
  
- ➔ Développer l'offre de stationnement en assurant une intégration au caractère patrimonial du centre-ville et en réfléchissant à leur mutualisation
  
- ➔ S'appuyer sur la reconversion d'espaces à l'abandon ou en friche pour créer de nouveaux lieux de vie
  
- ➔ Assurer une mixité fonctionnelle des activités et des commerces en centre-ville



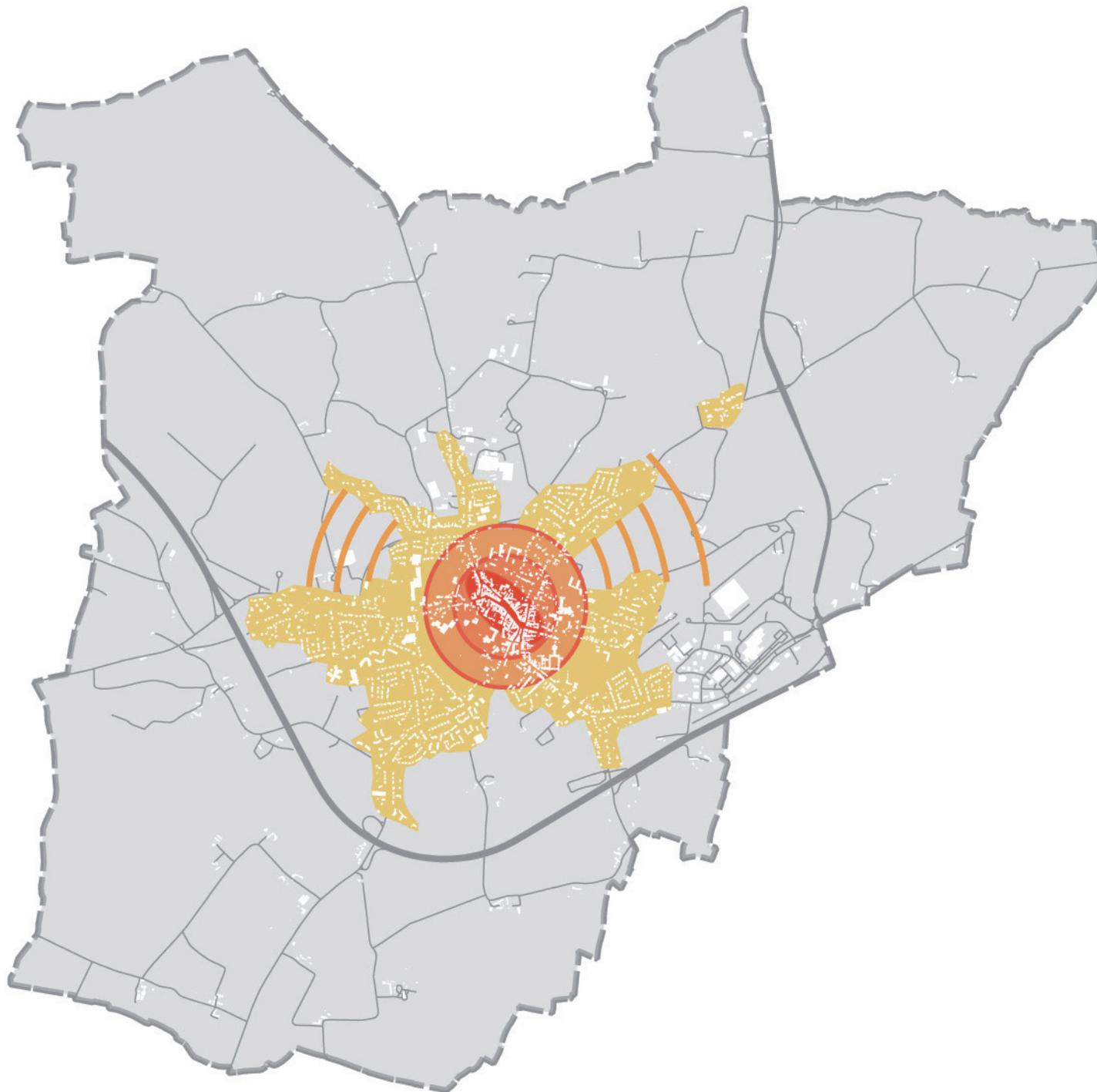
## OBJECTIF 4 : SOUTENIR ET PERMETTRE UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ VARIÉE

---

- Assurer le maintien des commerces de proximité au sein du bourg
- Assurer les conditions optimales pour l'implantation de commerces et de services de proximité au sein du cœur de bourg conformément au statut de pôle commercial de bassin de vie défini par le SCoT
- Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations dans le tissu bâti existant



## AXE 1 : Une attractivité et une vitalité du bourg à développer



### L'accueil d'une nouvelle population

-  Au sein de l'enveloppe du centre-ville par la densification et le renouvellement urbain
-  Sur des secteurs confortant l'enveloppe du centre-ville

### Une revitalisation du centre-ville

-  Une réflexion sur l'espace central de la commune...
-  ...rayonnant sur l'ensemble du centre-ville

# AXE 2

---

**L'évolution des infrastructures comme support de développement affirmant St Méen comme un pôle au rayonnement intercommunal**

## OBJECTIF 1 : ORGANISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES

---

- Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site.
- Organiser le développement du Parc d'Activités de Haute Bretagne Nord en assurant une bonne intégration dans le contexte de la commune et en assumant sa position comme entrée de ville.
- Assumer le rôle de « Pôle commercial de bassin de vie » de la commune définie par le SCoT
- Prendre en compte la vacance parcellaire dans les zones d'activités
- Anticiper l'implantation des activités de manière à limiter les problèmes de nuisances vis-à-vis des futurs secteurs d'habitat
- Limiter les impacts des zones d'activités sur l'environnement

## OBJECTIF 2 : ENGAGER UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LES INFRASTRUCTURES DE VOIRIE ET TRANSPORT

---

- Sécuriser l'ensemble réseau routier pour les différents usagers de la commune
- Mettre en place un schéma de déplacement concernant les différents modes de transports (poids lourds, voitures, modes doux ...)
- Veiller au maintien et au développement de l'offre en transports en commun (notamment les lignes de bus gérées par le département et la région) et en particulier pour assurer la navette entre la commune et la gare de Montauban-de-Bretagne (projet soutenu par la CdC)
- Réfléchir sur la possibilité de se réapproprier la voie ferrée.
- Maintenir et promouvoir l'utilisation du service de Transport à la Demande et du pédibus
- Promouvoir l'utilisation des modes doux (piétons, cyclistes, etc.) de façon à mieux connecter les quartiers d'habitation existants et futurs avec les équipements, les services, les commerces de proximités et les zones d'emploi.

### OBJECTIF 3 : RENFORCER ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS CONTRIBUANT AU STATUT DE PÔLE

---

- Permettre la réalisation d'équipements structurant
- Adapter l'offre en équipements et services aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services petite enfance, scolaires, socio-culturels, sportifs, de santé, d'aide à domicile, d'accueil des personnes âgées ...

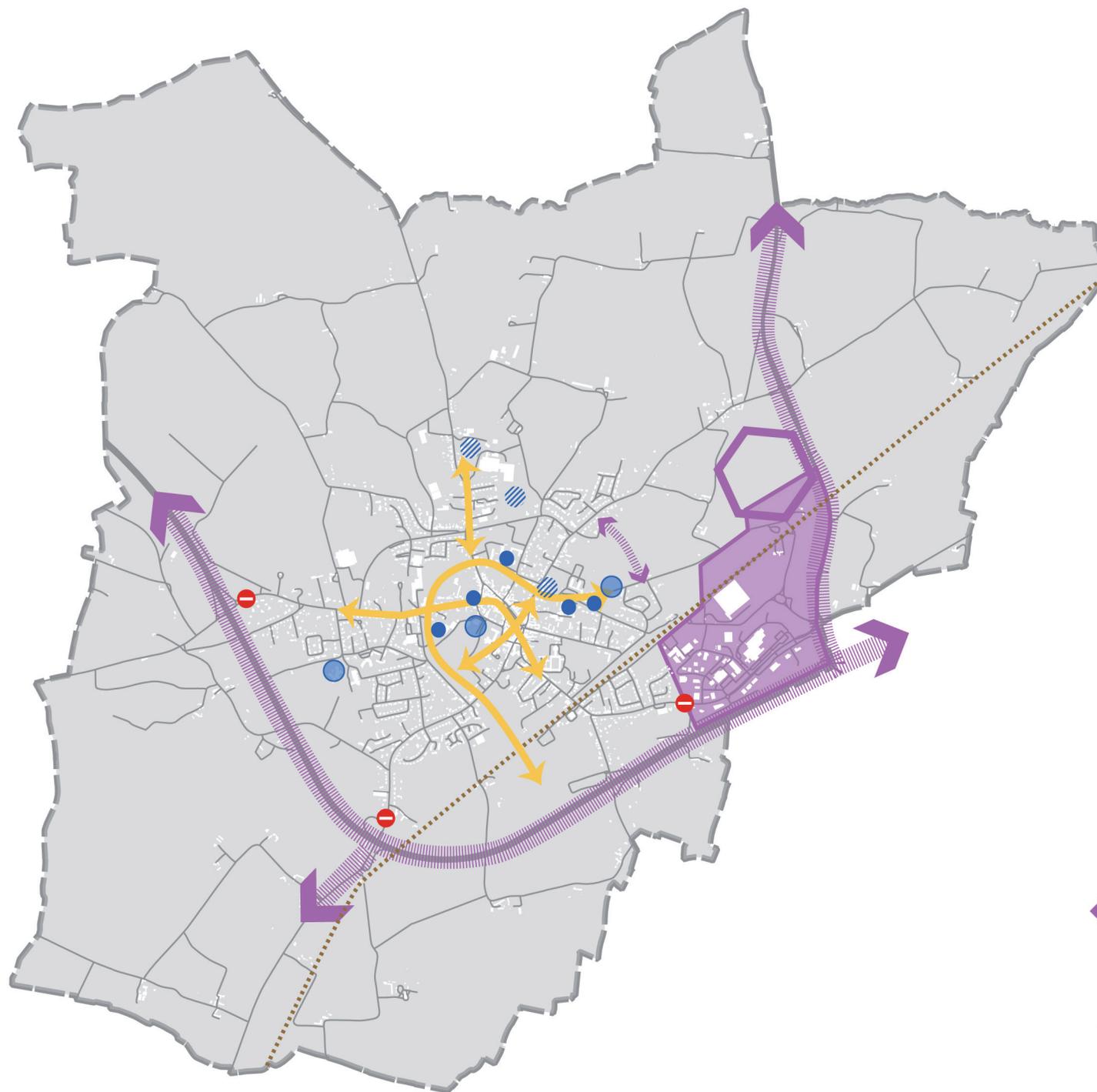


### OBJECTIF 4 : ADAPTER LA DESSERTE DES RÉSEAUX AUX BESOINS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

---

- Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif et de phasage.
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité...) pour le choix des secteurs de développement.
- Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets.
- Favoriser le développement des communications numériques en prenant en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
- Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail.

## AXE 2 : L'évolution des infrastructures comme support de développement affirmant St Méen comme un pôle au rayonnement intercommunal



### Une offre en équipement

- à conserver
- à renforcer
- ▨ à créer

### Une activité économique à conforter

- ▨ Les zones d'activités à développer
- ⬡ Une extension de l'offre au nord-est de la commune

### Une amélioration des modes de déplacement

- ➡ Un parcours ciblé pour les poids-lourds
- ⊖ Un centre-ville préservé des nuisances
- ➡ Des nouvelles voies pour faciliter la desserte des quartiers
- ↔ Des circuits de liaison douce renforcés

# AXE 3

---

**La préservation du cadre de vie naturel et patrimonial de la commune comme gage de qualité et d'attractivité**

## OBJECTIF 1 : MODÉRER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

---

- Réduire la **réserve foncière** en extension d'environ 80% par rapport à la période précédente pour toutes vocations confondues (habitat et activités), en cohérence avec le SCoT
- Réaliser environ 40% de la production globale de nouveaux logements sans nouvelle artificialisation de terres agricoles, c'est-à-dire :
  - par la mobilisation d'une partie des terrains en dents creuses,
  - par la remobilisation d'une partie des logements vacants
  - par la mobilisation d'une partie des potentialités au sein des fonds de parcelles densifiables et au sein des friches
- Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité minimale à respecter pour les nouvelles opérations conformément aux orientations du SCoT :
  - pour les secteurs d'extension : 25 logements par ha en moyenne
  - pour les secteurs de densification au sein de l'enveloppe urbaine : les densités seront cohérentes à celle des quartiers avoisinants.
- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat tout en créant des espaces d'intimité et en assurant une qualité de vie.
- Limiter la **consommation d'espaces en extension** pour la vocation d'habitat à environ 4 à 5ha maximum en 10 ans soit une réduction de près de 35% par rapport aux dix dernières années.
- Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en valorisant les sites existants et en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux.
- Modérer la consommation d'espaces pour le développement économique tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques :
  - en prévoyant un maximum de 30 ha de potentiel d'extension urbaine à vocation économique du Parc d'Activité de Haute Bretagne en cohérence avec le SCoT,
  - en permettant l'évolution sur site des activités économiques existantes.
  - en optimisant la consommation d'espace dans les zones d'activités à travers la mise en place d'outils favorisant la densification de ces espaces (OAP...).



## OBJECTIF 2 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

---

- Protéger les éléments naturels et agricoles identitaires : haies, talus, chemins ruraux, bosquets...
- Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue avec les objectifs de développement urbain de l'agglomération en s'appuyant sur la coulée verte et l'inventaire des cours d'eau.
- Préserver les forêts de St Méen et de Lajeu en tant que réservoirs de biodiversité
- Prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau dans les projets d'aménagements et de développement urbain.

### OBJECTIF 3 : PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

---

- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux.
- Encourager et permettre la diversification et la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc...)
- Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole :
  - en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs où les constructions neuves à usage d'habitation seront autorisées
  - en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.
  - en limitant la consommation des terres agricoles.
- Encourager le développement de la filière bois

### OBJECTIF 4 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

---

- Développer un réseau de cheminements doux en lien avec un tourisme vert s'appuyant sur l'étang, la coulée verte et la forêt : voies douces et circuits balisés, et reliant les différents éléments patrimoniaux présents sur la commune.
- Positionner l'office de tourisme comme carrefour stratégique des différents circuits touristiques.
- S'intégrer dans un réseau de tourisme à grande échelle en raccrochant les circuits aux voies existantes ou en projet, comme la Voie 3 allant de Saint-Malo à la presqu'île de Rhuys.
- S'appuyer sur le label village étape pour développer la complémentarité des modes de tourisme, en s'appuyant notamment sur des aménagements loisirs-nature autour de l'étang.
- Développer une signalétique propre aux déplacements touristiques dans la commune.
- Soutenir le développement d'une offre d'hébergement touristique - bâti et de plein air - en réponse aux besoins des différents publics.

## OBJECTIF 5 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL COMME COMPOSANT DE L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

---

- Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (ex : bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc.
- Mettre en valeur et accompagner l'animation des lieux touristiques
- Encadrer la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial de la commune comme la chapelle Saint Joseph
- Prendre en compte le site patrimonial remarquable (ancienne AVAP)



## OBJECTIF 6 : FAVORISER LA QUALITÉ URBAINE DES AMÉNAGEMENTS

---

- Veiller à l'insertion architecturale de toutes les constructions (opérations de logements, zones d'activités, équipements...) dans leur environnement bâti en adaptant les dispositions réglementaires aux enjeux.
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale
- Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.
- Assurer la qualité urbaine des entrées de l'agglomération et des espaces publics

## OBJECTIF 7 : FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET CONCOURIR À LA DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

---

- Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique :
  - en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves, le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs,
  - en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti,
  - en favorisant la réhabilitation du bâti existant.
- Promouvoir les énergies renouvelables et poursuivre le développement qui a déjà été engagé, en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espace, économie agricole, vocation résidentielle,...) : éolien, méthanisation, énergie-bois, panneaux photovoltaïques (toitures, ...), etc

## OBJECTIF 8 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

---

- Préserver les berges des cours d'eau, des ruisseaux et des champs d'expansion de crue afin de prévenir toute aggravation du risque d'inondation en aval
- Limiter l'implantation de constructions à vocation d'habitation à proximité des voies bruyantes
- Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités présentant un risque industriel ou générant des nuisances et pollutions.
- Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.

### AXE 3 : La préservation du cadre de vie naturel et patrimonial de la commune comme gage de qualité et d'attractivité



#### Un cadre de vie naturel à préserver

- Les massifs boisés à conserver
- Les haies à protéger
- Les rives du Garun à préserver et valoriser

#### Des éléments support d'attractivité à valoriser

- La coulée verte, axe majeur de nature au centre-ville
- L'étang, espace de loisirs à développer
- Les sites touristiques : l'abbatiale et le musée Louison Bobet
- Le réseau de randonnée pédestre et cyclable