

3



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - 1

MILZAC

Les orientations du PADD sont l'expression du projet urbain pour les 20 années à venir. Elles ont fait l'objet de discussions en commission élargie concertant les acteurs externes concernés par le projet de territoire (promoteurs, bailleurs sociaux, associations d'artisans et de commerçants, chambre d'agriculture, Conseil Général du Finistère, Communauté d'Agglomération...) ainsi qu'en concertation avec la population.

Orientations en matière d'accueil de population

- Conserver une vitalité démographique tout en modérant le rythme de croissance de ces dernières années. Il s'agit d'assurer un développement harmonieux permettant de garantir une vie locale dynamique sur le long terme

> Viser une population ne dépassant pas 4000 à 4500 habitants dans une vingtaine d'années. Depuis quelques années, un important dynamisme démographique se fait sentir ; à l'avenir, la municipalité souhaite maintenir un certain dynamisme tout en adaptant le rythme de croissance à la capacité d'accueil de la commune. Le but est que la commune de Milzac puisse étoffer sa gamme de commerces et de services pour garantir l'animation de la vie locale sur le long terme.

> Prévoir une production d'environ 25 logements neufs par an, en moyenne. Cette production doit permettre de répondre aux besoins des nouveaux arrivants, mais aussi de maintenir la population en place.

Situation actuelle
estimation
Population en 2015 aux alentours de 3400 habitants

Prospectives d'évolution
hypothèse

Population 2015-2035
Taux d'évolution annuel : environ +1,1% par an

Résidence principales 2015-2035
Nombre de logements annuels* environ 25 par an
Variation totale environ 500 logements

* Evolution pour accueillir de nouveaux habitants et pour maintenir la population

Situation future
hypothèse
Population en 2035 aux alentours de 4250 habitants

- Continuer à accueillir toutes catégories de population en assurant une mixité sociale et une mixité intergénérationnelle

> Poursuivre les efforts pour augmenter le parc de logements à caractère social. L'objectif est, d'une part, d'instituer une obligation de production de logements à caractère social dans les futures opérations conduites par des aménageurs privés, logements plutôt destinés à l'offre locative et, d'autre part, de continuer à proposer une offre en accession à la propriété à des coûts inférieurs à ceux du marché, avec la réalisation d'opérations communales (lotissements).

> Favoriser l'accession à la propriété dans le parc de logements sociaux. La municipalité souhaite discuter avec les bailleurs sociaux pour faciliter l'acquisition de certains logements du parc social. L'objectif est de permettre à certains occupants de passer du statut de locataire à celui de propriétaire.

> Pouvoir répondre aux besoins des personnes âgées, devenant moins autonomes ou souhaitant quitter la campagne pour venir s'installer au bourg. La municipalité souhaite réfléchir à des solutions de logements adaptés aux besoins d'une population vieillissante et travailler sur des solutions de logements intergénérationnels.

Orientation en matière d'urbanisme et d'habitat

- Trouver un équilibre dans le développement urbain pour conserver une identité rurale forte

L'urbanisation à Milzac s'est développée ces dernières décennies sous des formes consommatrices d'espace ; l'urbanisation peut et doit être encore plus économe en foncier. Les choix d'action de la commune porteront sur la densité, les formes urbaines et sur la nature et la localisation des opérations, afin de conserver la qualité des paysages et des espaces naturels, et de maintenir le potentiel agricole.

> Limiter les consommations d'espaces liées à l'urbanisation et notamment l'habitat en :

- mobilisant les espaces libres dans l'enveloppe urbaine et en réutilisant le bâti existant (site de l'ancienne école, site de l'ancienne ferme Nédélec, ...)
- réduisant les terrains à ouvrir à l'urbanisation. Le PLU validé en 2007 offrait 80 ha de potentiel constructible. Dans les 20 prochaines années, l'enveloppe maximale sera d'environ 50 ha (dont 30 ha pour l'habitat).

Consommation d'espace - période 2003-2012 (10 ans) : 36 ha
Consommation d'espace envisagée - période 2015-2035 (20 ans) : 50 ha
soit une réduction de 30%

- produisant des formes de logements plus denses, plus économes en espace. Une densité brute moyenne de 15 logements/ha (densité incluant les espaces publics) sur l'ensemble des opérations sera l'objectif à atteindre. Cette densité sera plus importante pour les opérations de renouvellement urbain situées dans l'enveloppe urbaine (20 logements/ha dans l'hyper-centre).

> Maîtriser la dynamique d'urbanisation : le document d'urbanisme doit opter pour un développement urbain progressif. C'est pourquoi, la municipalité entend, d'une part, constituer des réserves foncières, mobilisables à court ou à moyen terme et, d'autre part, identifier des zones urbanisables à plus long terme.

> Proscrire toute nouvelle forme de mitage dans l'espace rural et concentrer le développement de l'urbanisation dans et autour du bourg. Des extensions de l'urbanisation sont également programmées ou en cours autour de deux pôles d'activités économiques : Kerhuel et la Récré des Trois Curés.



- Produire des quartiers d'habitat conviviaux et qualitatifs

> Encadrer l'aménagement des futures opérations de logements, en concevant de véritables quartiers qualitatifs, animés, valorisants pour les populations et des quartiers « intégrés » au sein du bourg. Pour cela, la municipalité entend guider la conception des futurs quartiers d'habitat, en définissant orientations d'aménagement (vocation des espaces, caractéristiques des espaces publics, prescriptions sur les espaces privés...).

