

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Approbation en date du 10 février 2020



COMMUNE DE MÉDRÉAC

Table des matières

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat	12
3 La situation socio-économique	18
4 Les déplacements	34
5 Le fonctionnement urbain	36
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	41
1 L'environnement physique	42
2 L'environnement biologique	48
3 L'analyse paysagère	62
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	65
5 La gestion des ressources naturelles	77
6 Les pollutions et nuisances	83
7 Les risques majeurs	85
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	90
1 Rappel réglementaire	91
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	92
3 Analyse de la consommation d'espaces.....	95
CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	96
1 Les prévisions économiques.....	97
2 Les prévisions démographiques.....	98
CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	100
1 Les grandes orientations du PADD.....	101
2 Le développement de l'habitat	106
3 Le développement des équipements collectifs	113
4 Le développement de l'activité économique	115
5 Les scénarios alternatifs d'urbanisation.....	119
CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	122
1 La délimitation et le contenu des zones	123
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	143
3 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	145
4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	149
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	156
1 Les incidences sur la consommation de l'espace.....	157
2 L'impact du plan sur l'environnement.....	159
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS	180
1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.....	181
2 La compatibilité avec les documents supérieurs	183
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....	190
ANNEXE 1 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	193

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

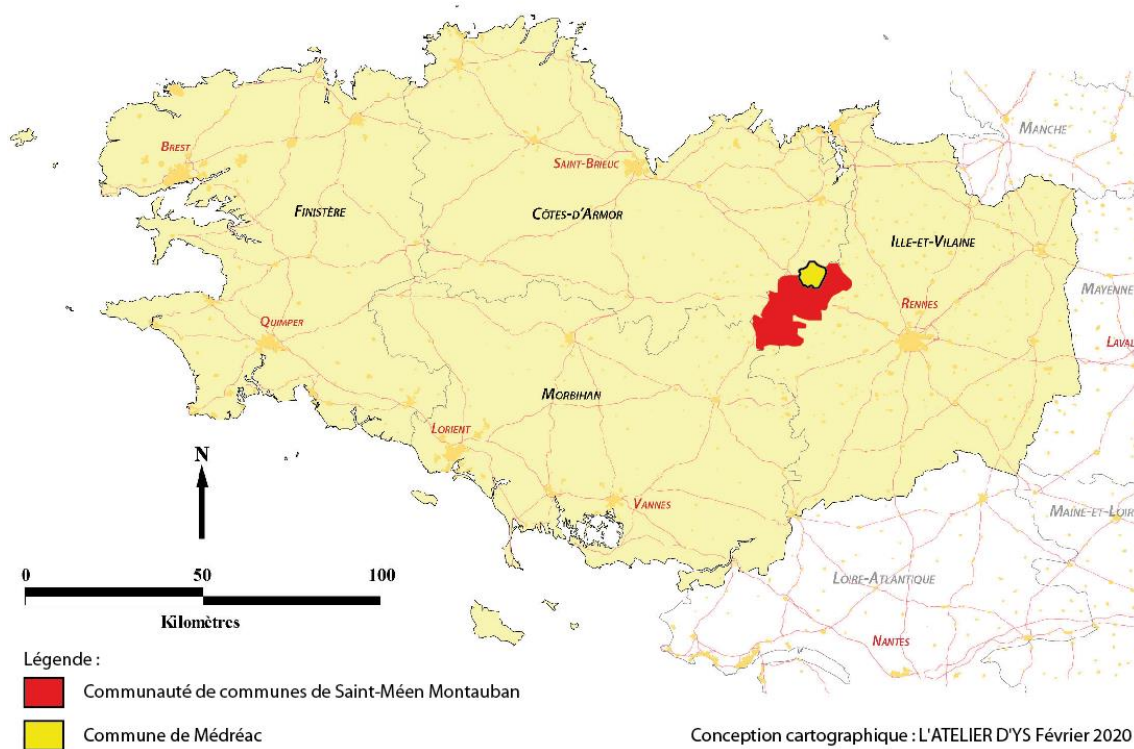
¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MÉDRÉAC

MÉDRÉAC se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE MÉDRÉAC

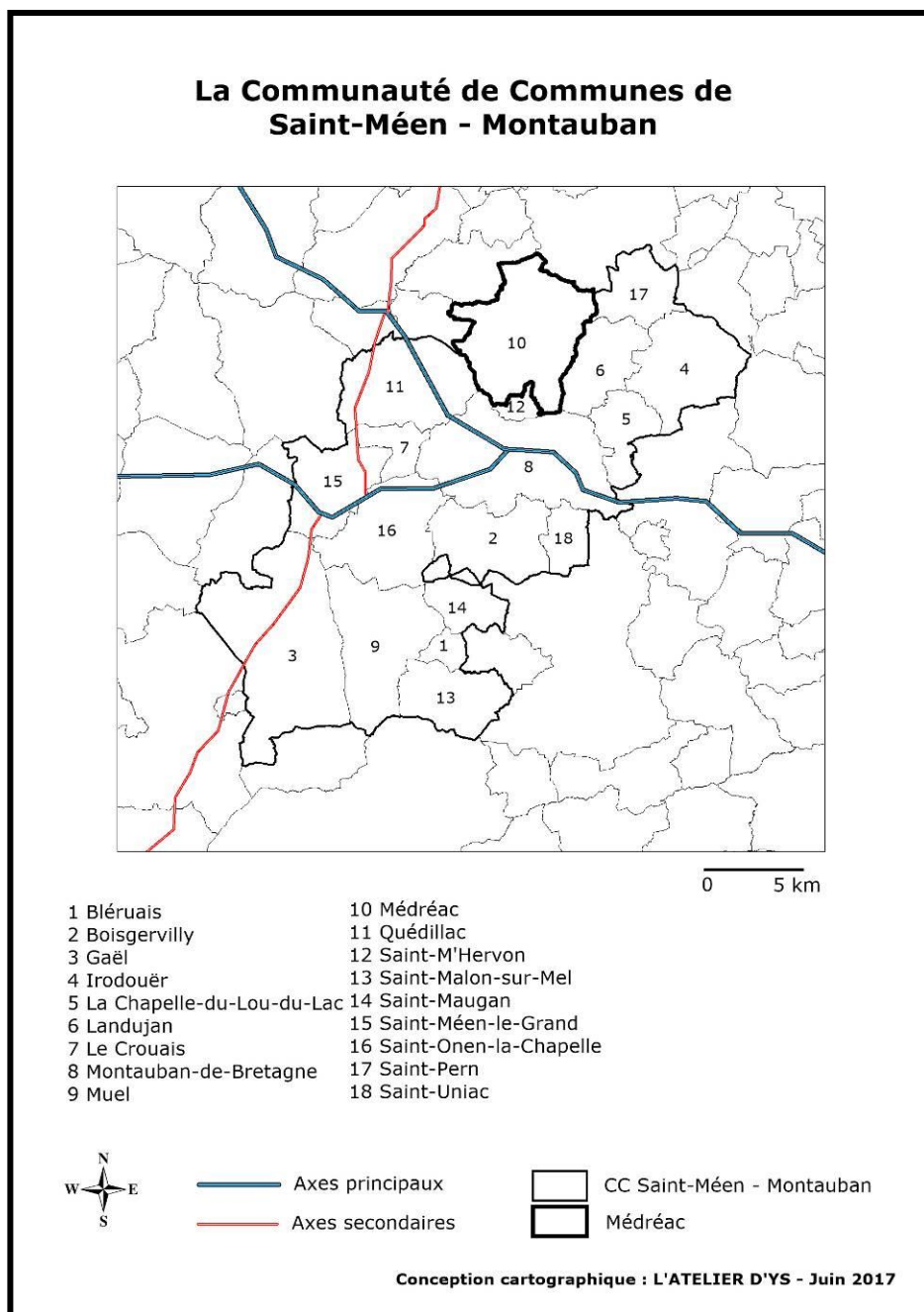


À une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 3 502 hectares. Sa population est de 1 818 habitants en 2016.

Les communes limitrophes de MÉDRÉAC sont :

- Guitté et Plouasne au nord,
- Saint-Pern et Landujan à l'est,
- Quédillac et La Chapelle-Blanche à l'ouest,
- Saint-M'Hervon et Montauban-de-Bretagne au sud.

MÉDRÉAC fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 18 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.



Administrativement, MÉDRÉAC est rattachée au canton de Montauban-de-Bretagne et à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 137 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

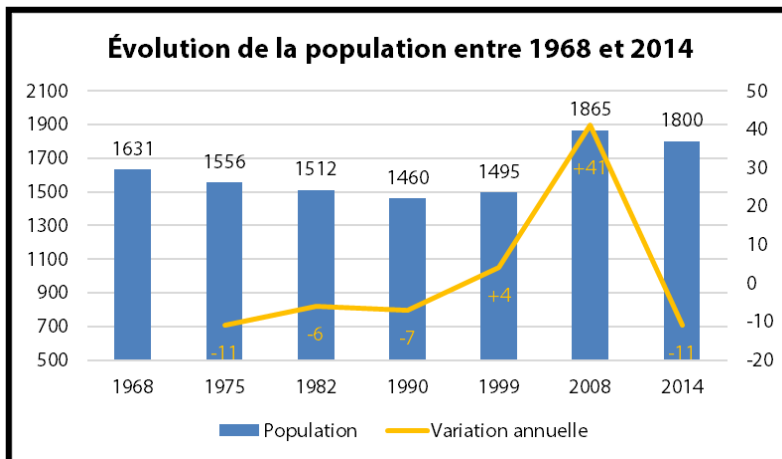
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

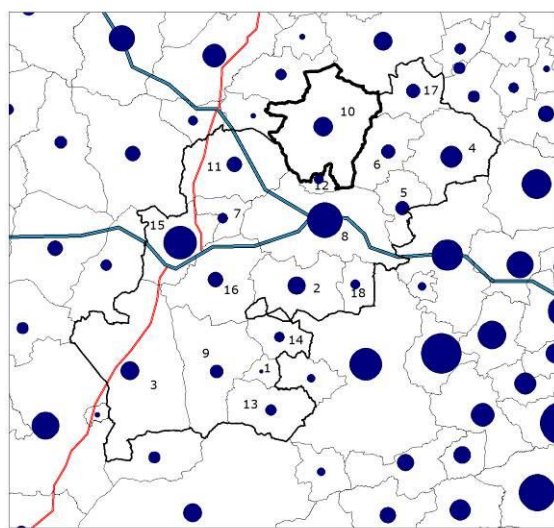
1.1 Une population en baisse...

Depuis 1968, MÉDRÉAC a connu quatre phases démographiques contrastées :

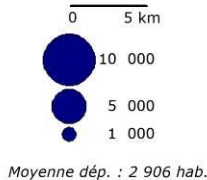
- une diminution constante entre 1968 et 1990 (-171 habitants).
- une reprise démographique entre 1990 et 1999.
- une forte augmentation de population de 1999 à 2008 (+370 habitants).
- un nouveau tassement depuis 2008 (-65 habitants).



Population en 2014



- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Bléruais | 10 Médréac |
| 2 Boisgervilly | 11 Quédillac |
| 3 Gaël | 12 Saint-M'Hervon |
| 4 Irodouër | 13 Saint-Malon-sur-Mel |
| 5 La Chapelle-du-Lou-du-Lac | 14 Saint-Maugan |
| 6 Landujan | 15 Saint-Méen-le-Grand |
| 7 Le Crouais | 16 Saint-Onen-la-Chapelle |
| 8 Montauban-de-Bretagne | 17 Saint-Pern |
| 9 Muel | 18 Saint-Uniac |



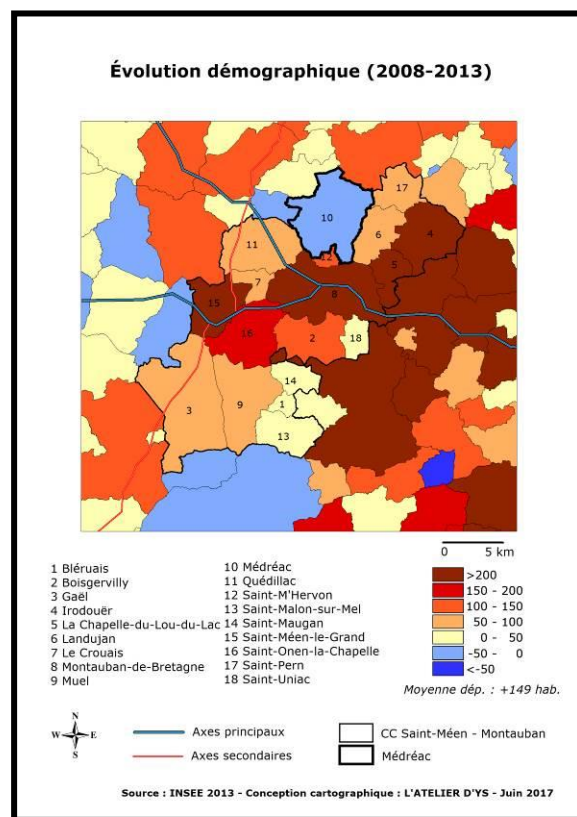
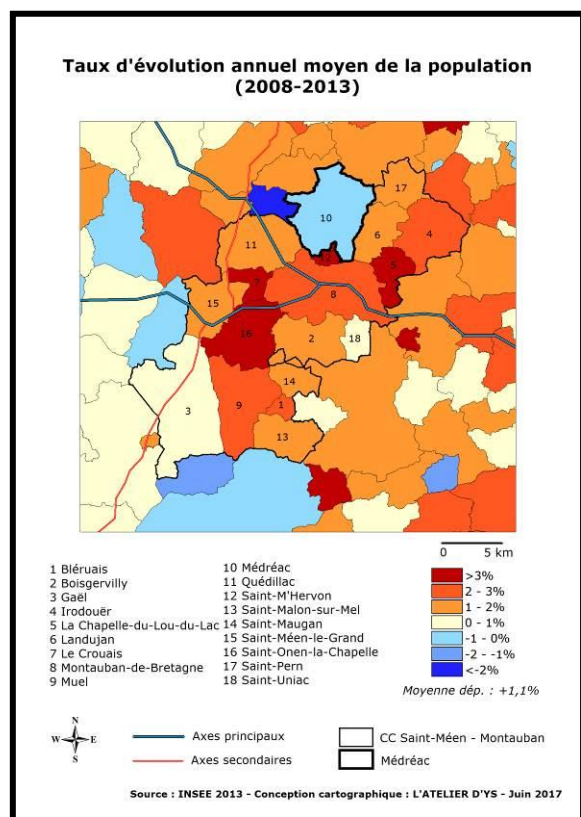
— Axes principaux
— Axes secondaires

CC Saint-Méen - Montauban
Médreac

Source : INSEE 2014 - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

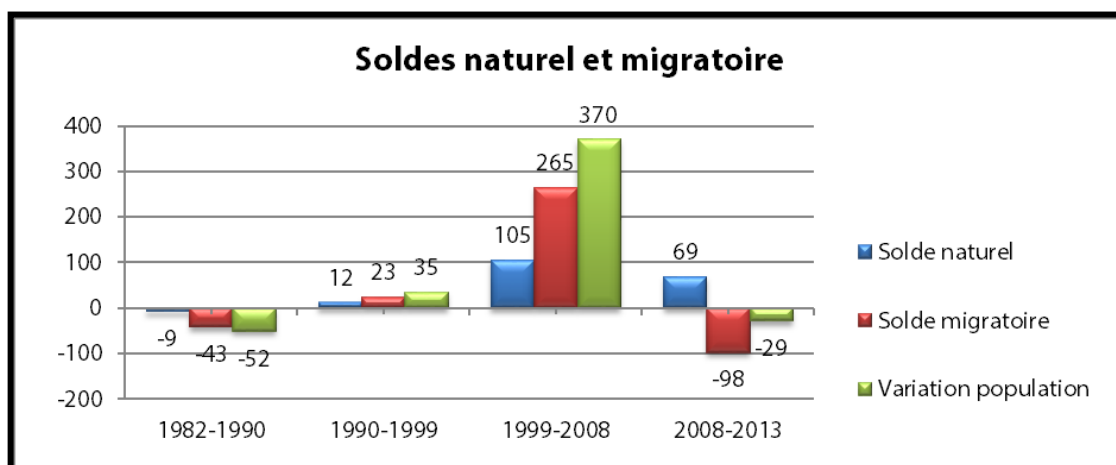
Avec 1 800 habitants en 2014, MÉDRÉAC constitue la 4^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Montauban-de-Bretagne, Saint-Méen-le-Grand et Irodouër.

MÉDRÉAC est la seule commune de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban à perdre des habitants entre 2008 et 2013. Cependant, preuve d'un phénomène limité (1 865 habitants en 2008), le taux d'évolution annuel moyen de la population n'est que de -0,3% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...liée à un déficit migratoire

Depuis 1982, c'est le solde migratoire (différence arrivées-départs) qui dicte la variation de population, le solde naturel (différence naissances-décès) ne faisant qu'accompagner la tendance. Quand ce solde migratoire est déficitaire, la population baisse (périodes 1982-1990 et 2008-2013) et à l'inverse, quand il est excédentaire, la population augmente (périodes 1990-1999 et 1999-2008).

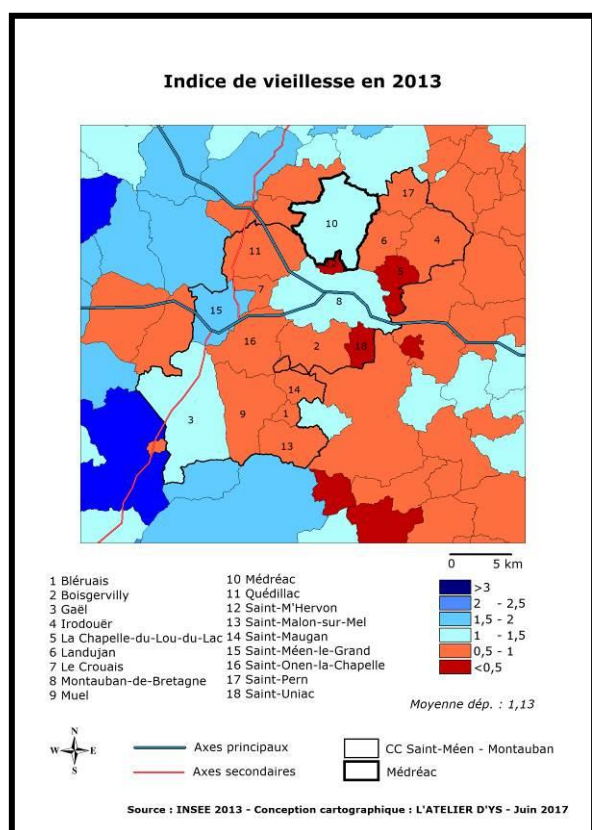
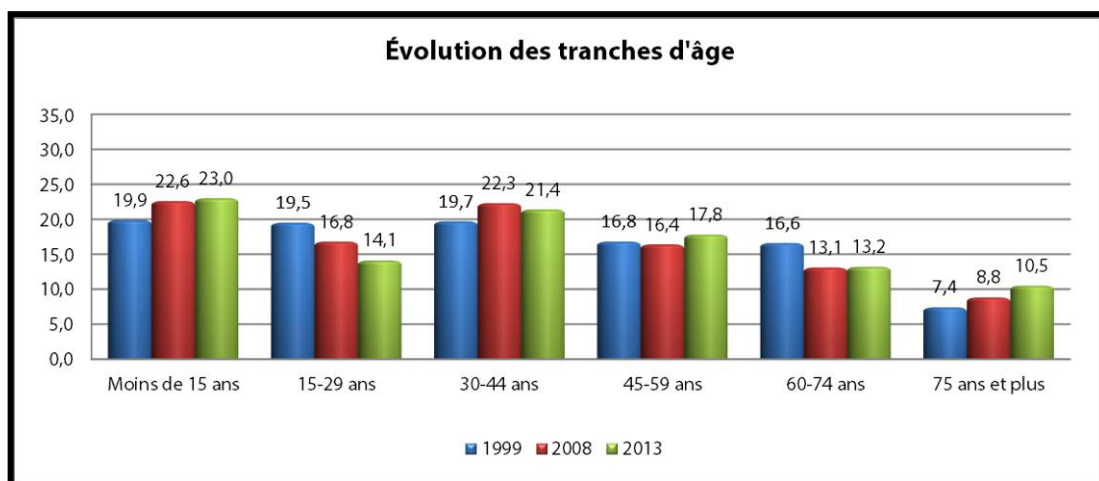


1.3 Un léger vieillissement de la population

La population de MÉDRÉAC a tendance à vieillir : en 2013, les moins de 45 ans représentent 58,5% des habitants, contre 61,7% en 2008.

Pour illustrer ce léger vieillissement, signalons que la proportion des 15-29 ans diminue fortement depuis 1999, au profit notamment de la proportion des 45-59 ans et des 75 ans et plus, qui au contraire augmente.

Cependant, il faut également souligner que les moins de 15 ans constituent la classe d'âge la plus représentative de la population communale.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² relativement homogènes, très souvent inférieurs à 1 (14 communes sur 18).

MÉDRÉAC possède un indice de 1,03, comparable à la moyenne intercommunale (0,97).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Une taille de ménages stable

Le nombre de ménages³ recensés en 2013 s'élève à 735 contre 734 en 2008. La taille moyenne de ces ménages Médréaciens a nettement baissé entre 1968 et 1999, passant de 3,3 à 2,4 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, cette tendance s'est arrêtée depuis 1999, avec une légère augmentation entre 1999 et 2008 puis une stagnation entre 2008 et 2013.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de MÉDRÉAC baisse légèrement, contrairement aux tendances intercommunale et départementale.

En revanche, les autres indicateurs de MÉDRÉAC, à savoir l'indice de vieillesse, la part des moins de 15 ans et la proportion de ménages unipersonnels, sont comparables à la moyenne de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MÉDRÉAC	Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2008-2013)	-0,3%	+1,8%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2013	1,03	0,97	1,13
Part des moins de 15 ans en 2013	23,0%	23,1%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2013	29,0%	28,8%	35,9%

Enjeux :

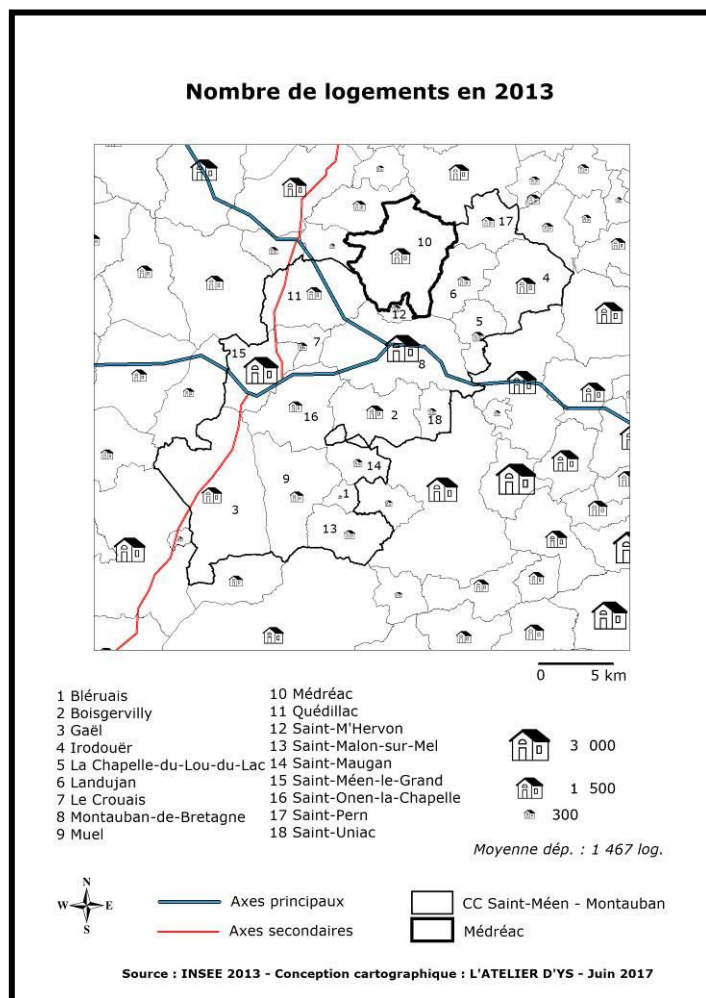
> Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.

> Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des médecins et des professionnels de santé, ainsi que des commerces et services de proximité.

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

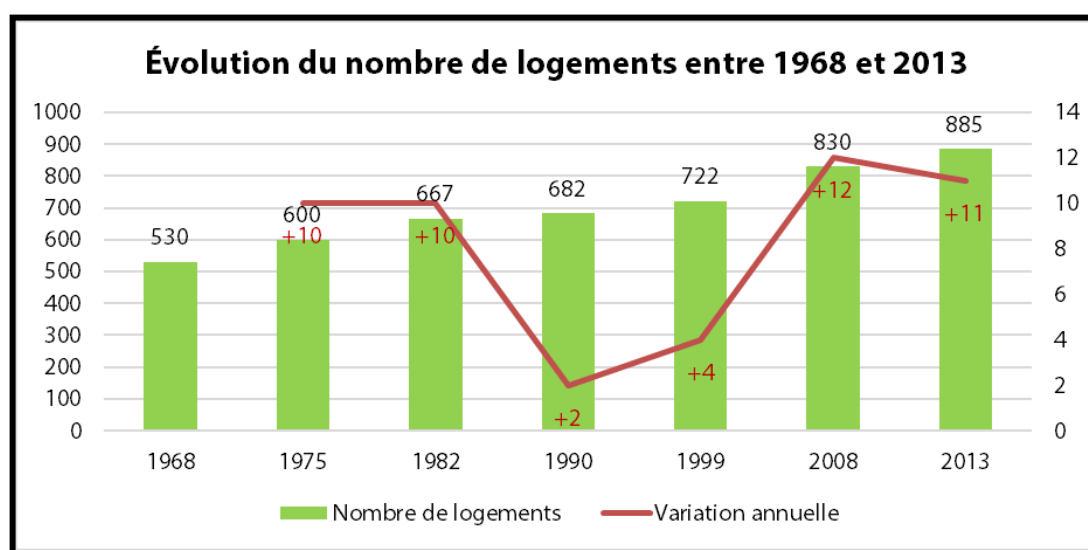


En 2013, MÉDRÉAC compte 885 logements (dont 732 résidences principales), soit à peine 8% du parc de logements intercommunal.

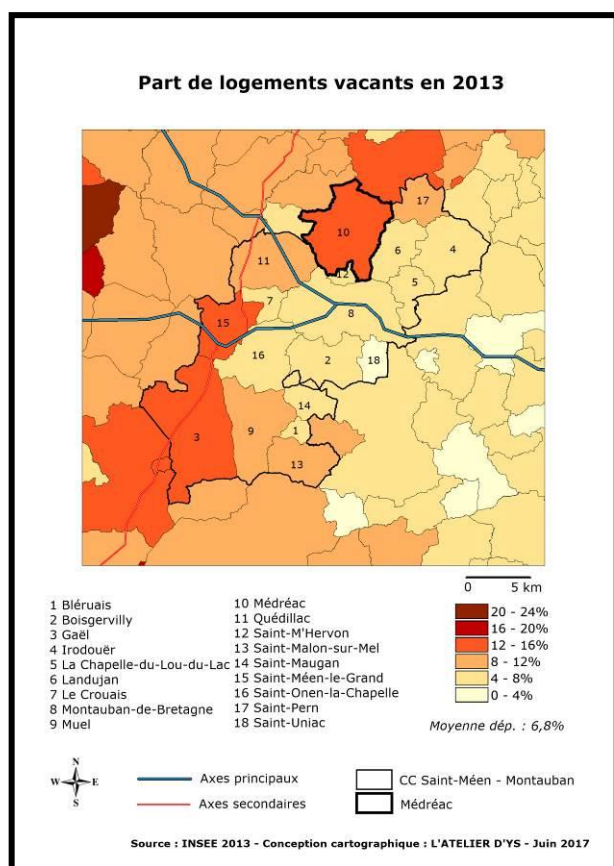
A noter que les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne concentrent à elles seules quasiment 40% des logements à l'échelle de l'EPCI.

Entre 1968 et 2013, le parc de logements s'est enrichi de 355 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 8 unités par an.

On remarque que malgré la baisse de population constatée entre 2008 et 2013, le rythme de construction Médréacien est toujours soutenu.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle représente seulement 4,3% des logements.

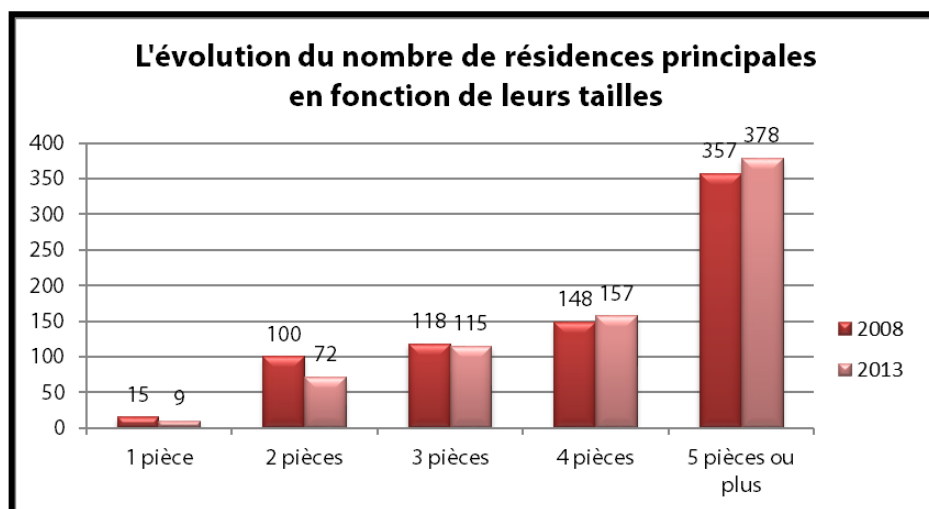


La vacance a doublé par rapport à 2008 et atteint désormais un haut niveau, le 2^{ème} le plus élevé de l'EPCI derrière Saint-Méen-le-Grand.

115 logements (soit 13%) sont concernés.

2.2 Des grands logements de plus en plus prédominants

Les logements de MÉDRÉAC ont tendance à être de plus en plus grands. En effet, entre 2008 et 2013, seul le nombre de grands logements (4 pièces ou plus) s'est accru. Cependant, il faut souligner le nombre relativement important de T2 et de T3 sur la commune, créant une certaine mixité du parc de logements.



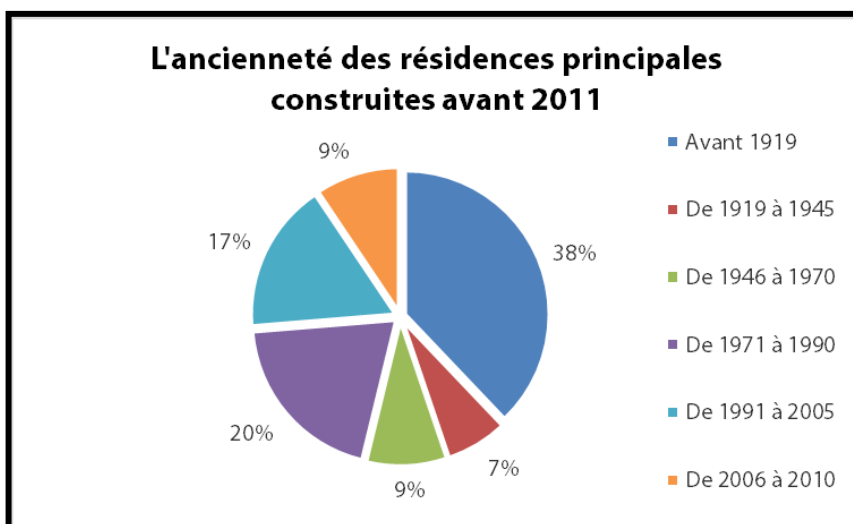
En 2013, en moyenne, une résidence principale Médréacienne comporte 4,6 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Une ancienneté de logements variable

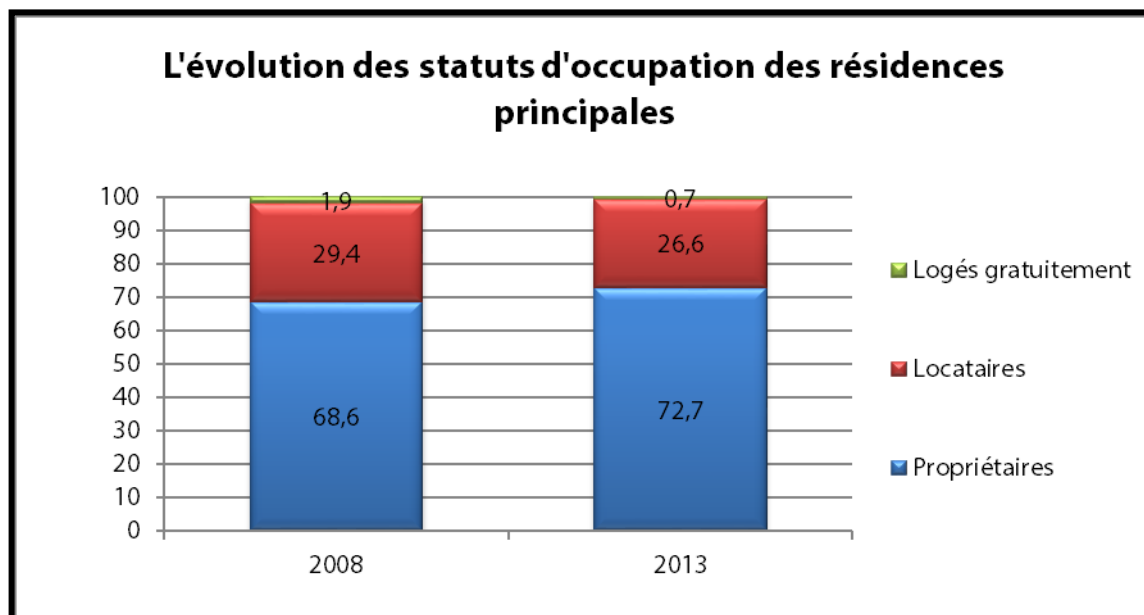
Le parc Médréacien est partagé entre des logements anciens d'un côté (38% datent d'avant-guerre) et des logements récents de l'autre (46% ont été construits entre 1971 et 2010).



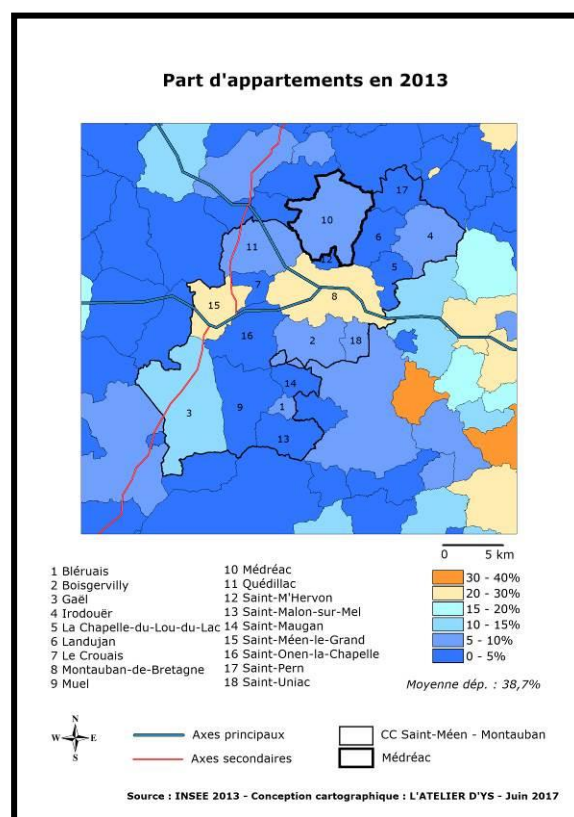
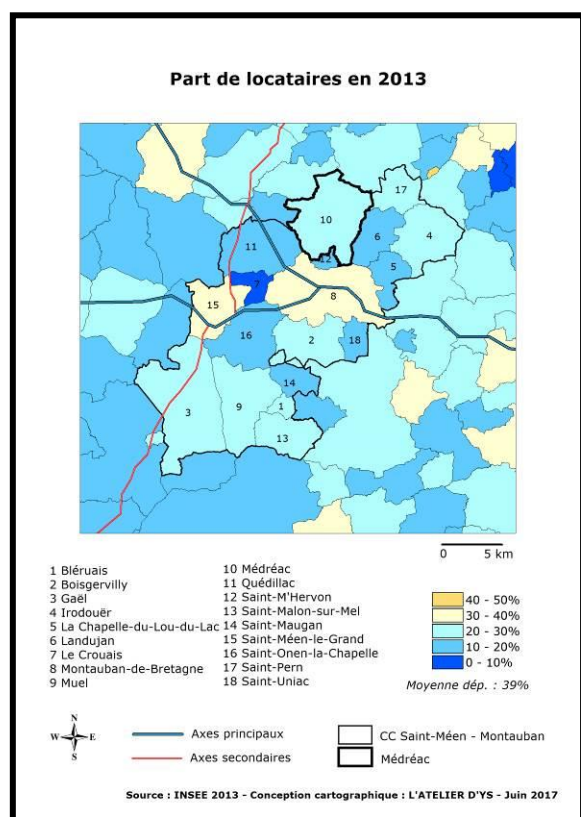
En termes de confort, on ne dénombre, en 2013, que 24 résidences principales (sur 732) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche, contre 41 en 2008. Ceci dénote d'une amélioration qualitative du parc de logements.

2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

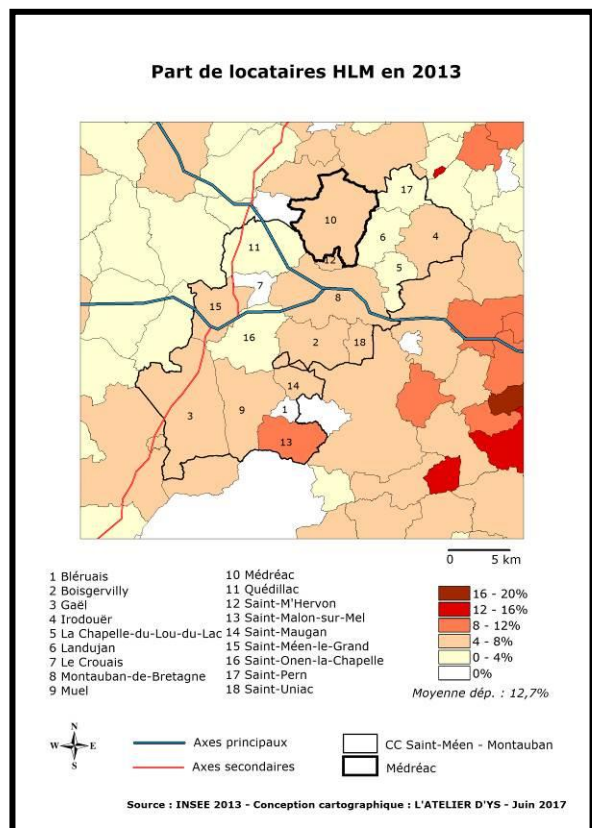
La proportion des résidences principales occupées par des propriétaires, déjà largement majoritaire, augmente de 4 points, au détriment de la part des locataires qui diminue quelque peu pour atteindre 26,6%.



Ce taux de locataires est comparable à la moyenne de la Communauté de Communes (27,3%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements relativement importante (8,3%) sur la commune.



2.5 Une proportion de logements HLM supérieure à la moyenne intercommunale

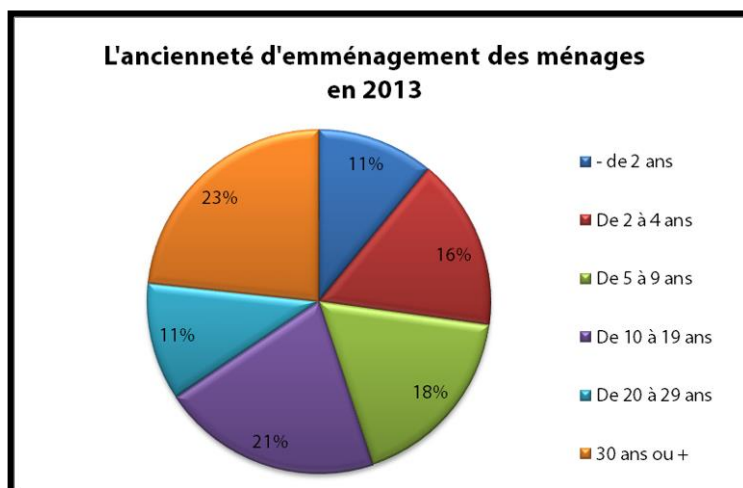


Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,7%.

MÉDRÉAC présente une proportion légèrement plus élevée (5,2%).

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2013, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,1 ans à MÉDRÉAC. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 23,3%.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

MÉDRÉAC concentre moins de 8% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Médréacien est légèrement inférieur aux cadences intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants augmente fortement et atteint un niveau élevé.

Par ailleurs, en ce qui concerne la taille des résidences principales de MÉDRÉAC, elle est comparable à la moyenne de l'EPCI, tout comme la part de locataires.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MÉDRÉAC	Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2008-2013)	+1,3%	+1,9%	+1,7%
Part de logements vacants en 2013	13,0%	8,9%	6,8%
Taille moyenne des résidences principales en 2013	4,6	4,6	4,2
Part de locataires en 2013	26,6%	27,3%	39,0%

Enjeux :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de petits collectifs, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements afin :

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

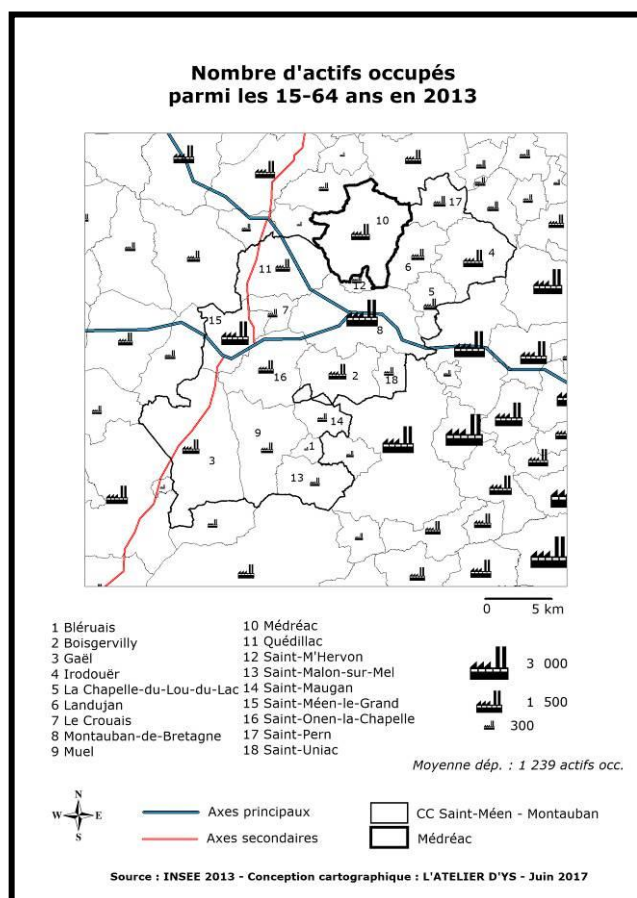
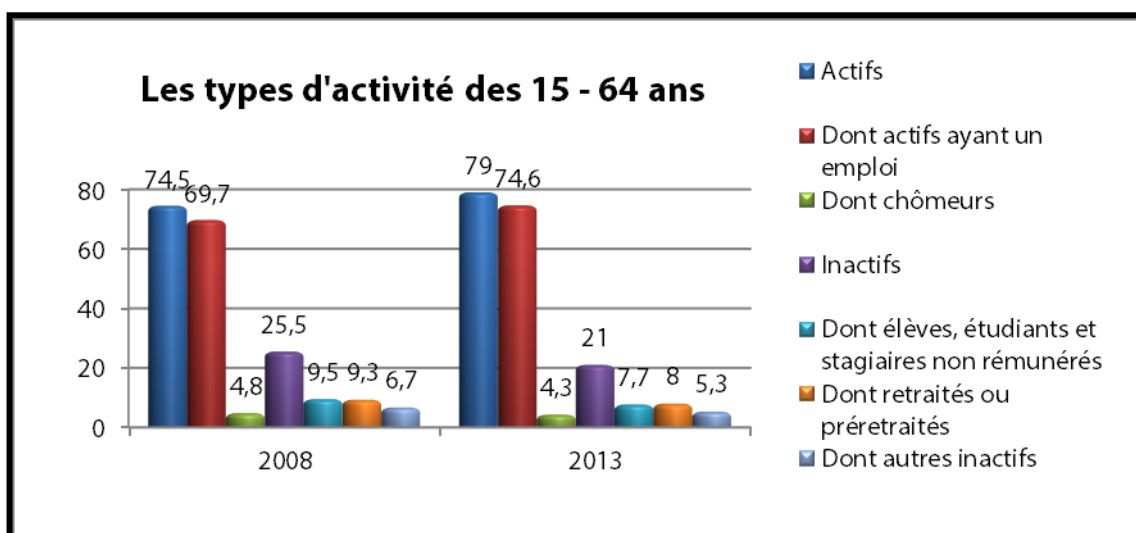
> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.

> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

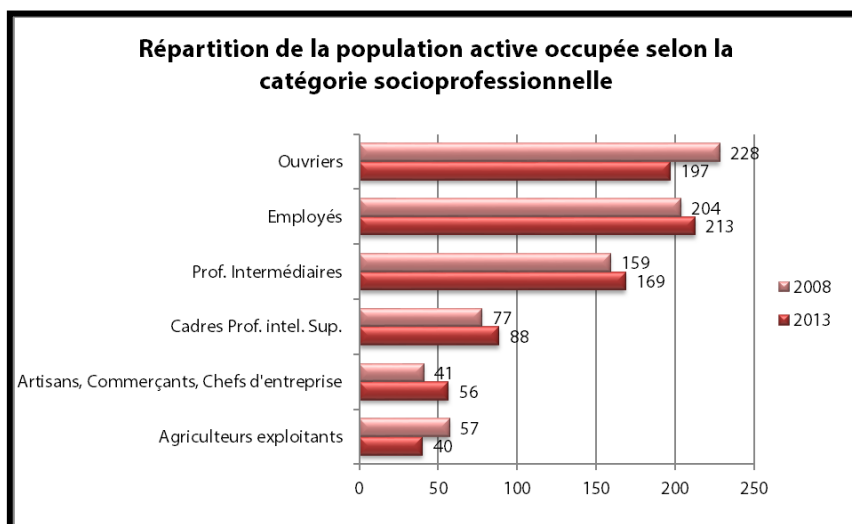
En 2013, la population active représente 79% des 15-64 ans, en nette hausse par rapport à 2008 (+4,5 points). Cette proportion est désormais largement supérieure à la moyenne départementale (73,6%).



En 2013, MÉDRÉAC compte 763 actifs occupés parmi ses habitants, soit 3 de moins qu'au précédent recensement de 2008.

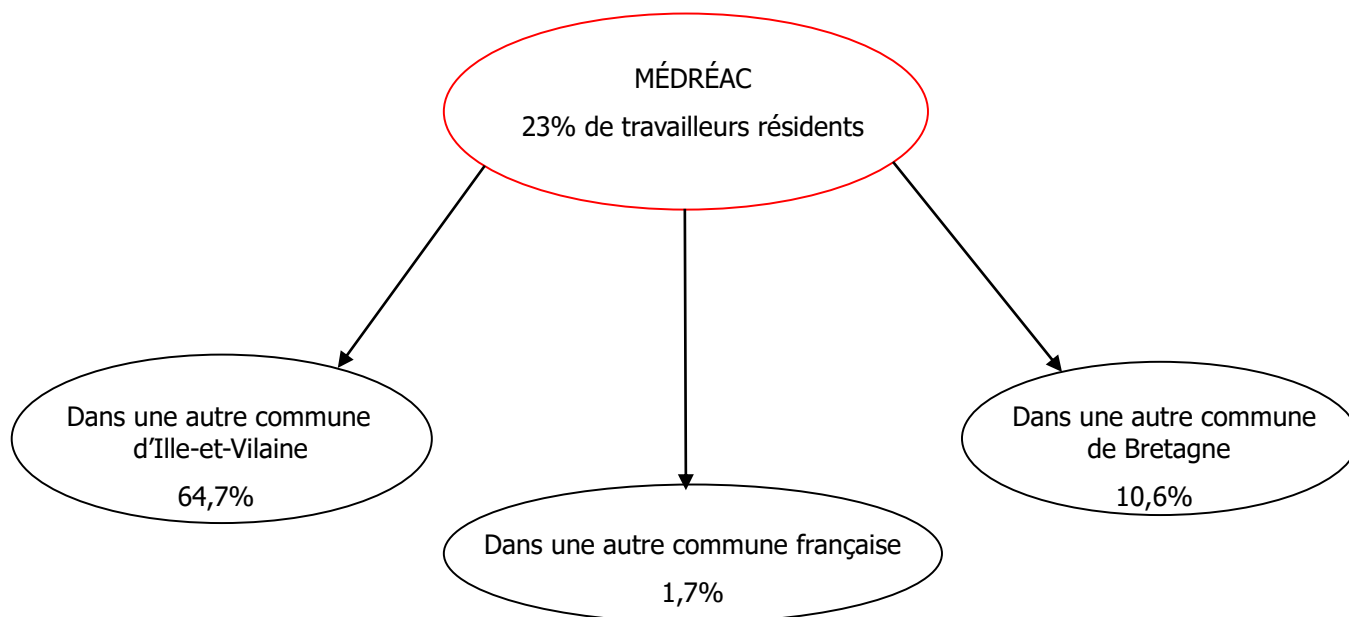
Parmi ces 763 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés » et « ouvriers » qui représentent plus de la moitié de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

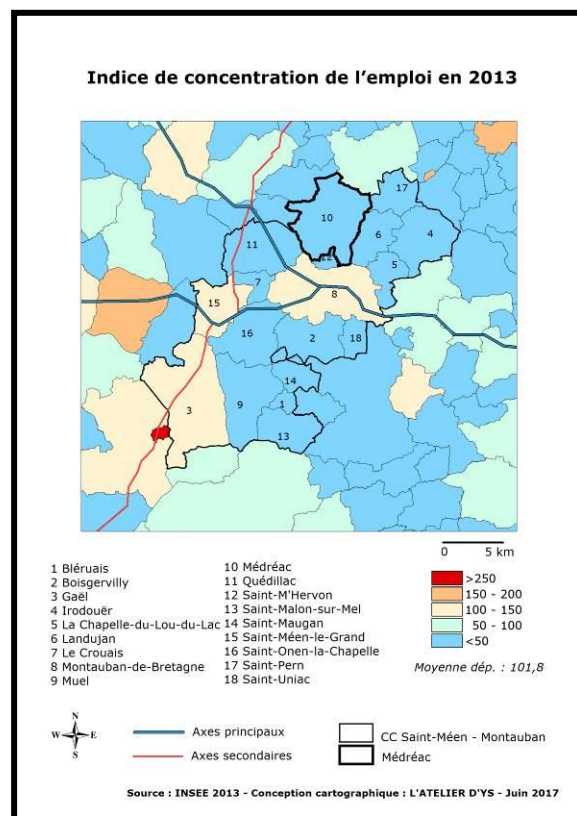
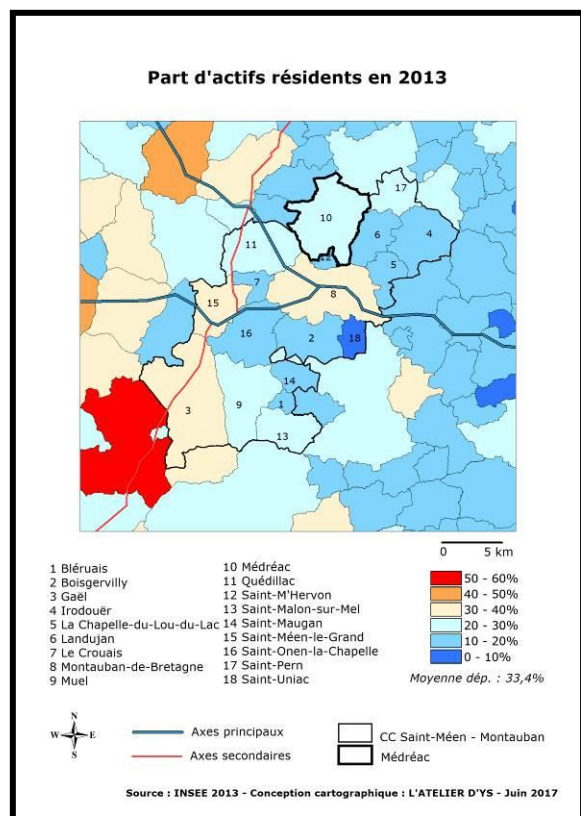
- * une progression du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+15), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+11), de professions intermédiaires (+10) et d'employés (+9).
- * une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants (-17) et une baisse plus soutenue du nombre d'ouvriers (-31).



3.2 Une mobilité professionnelle en hausse

Parmi les actifs ayant un emploi en 2013, quasiment 1 sur 4 travaille à MÉDRÉAC, mais ce pourcentage baisse par rapport à 2008 (-2,2 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



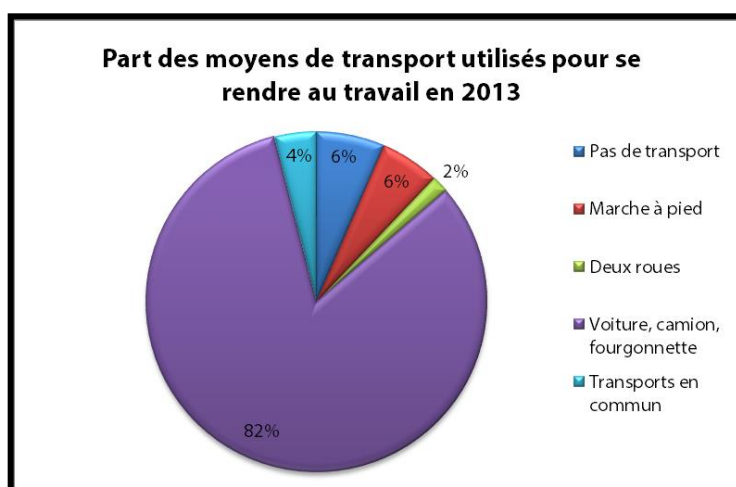


Cette part d'actifs résidents est comparable à la moyenne intercommunale (25,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁴, trois communes, pouvant être qualifiées de pôles d'emplois, se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Montauban-de-Bretagne, Saint-Méen-le-Grand et Gaël.

A l'inverse, les autres communes, dont MÉDRÉAC, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Médréaciens utilisent dans 82% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

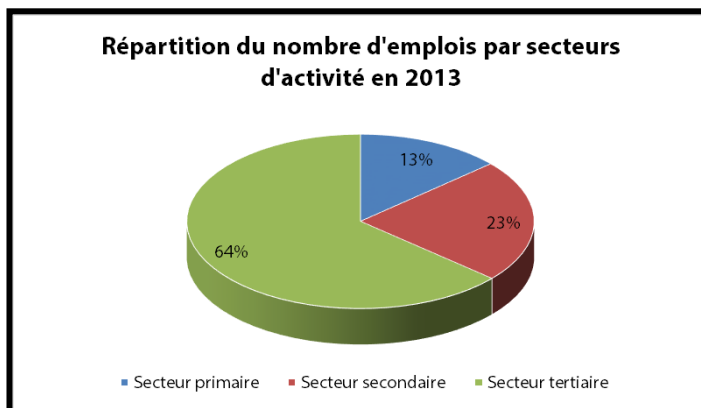


⁴ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

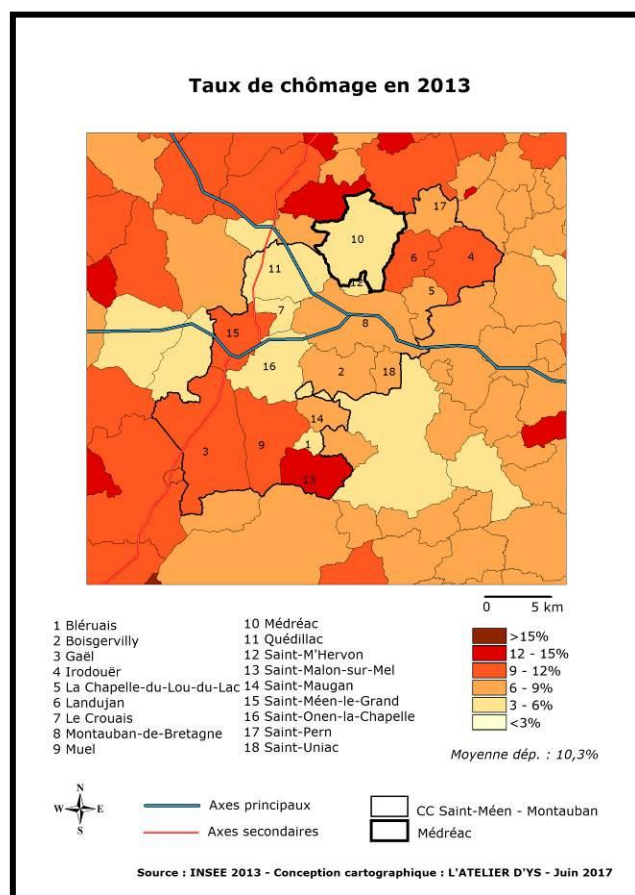
3.3 Quasiment deux tiers d'emplois tertiaires

En 2013, sur la commune de MÉDRÉAC, on dénombre 385 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 64% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 23% de ces emplois.
- le secteur primaire 13%.



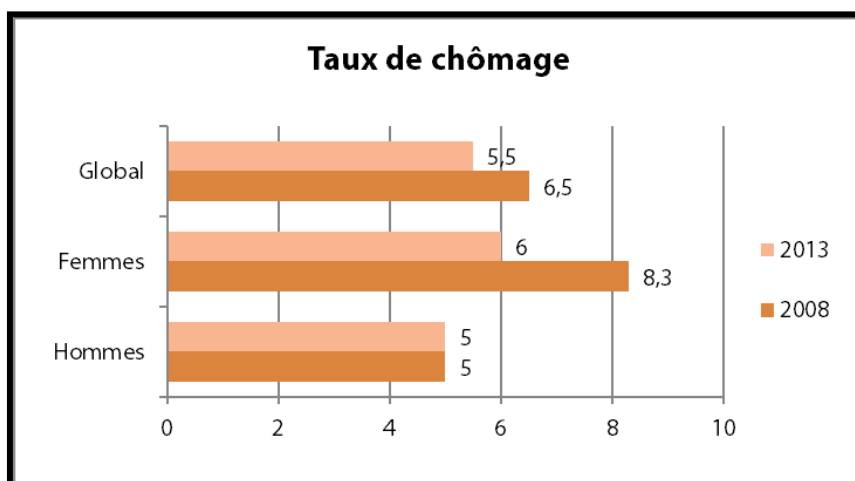
3.4 Un faible taux de chômage



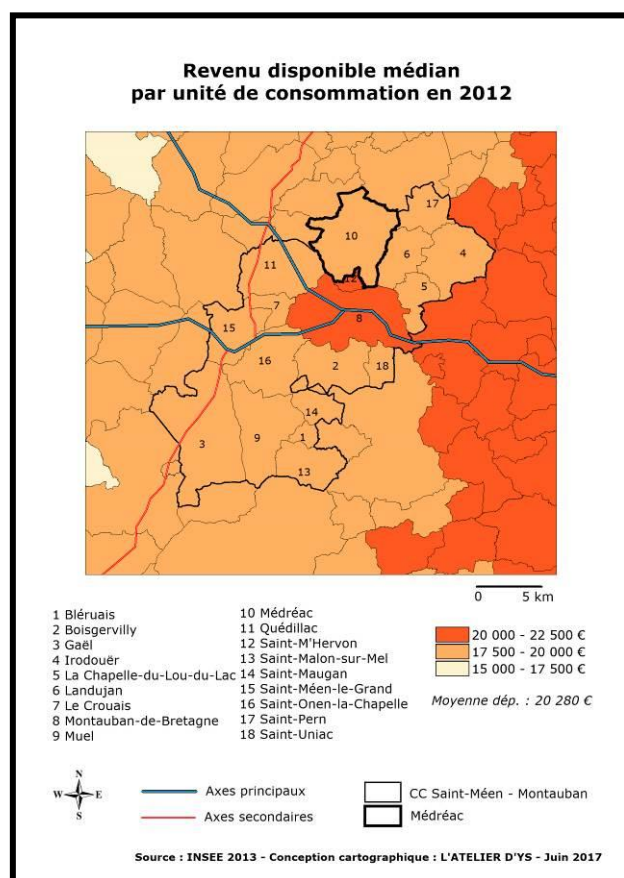
Le taux de chômage⁵ à MÉDRÉAC a baissé d'un point entre 2008 et 2013 et atteint un faible niveau, très en-dessous de la moyenne départementale (5,5% contre 10,3%).

⁵ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare le chômage des hommes et des femmes, on remarque que le taux de chômage féminin a nettement diminué tandis que le taux de chômage masculin a stagné.



3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus disponibles⁶ inférieurs (19 068 €) à la médiane départementale (20 280 €).

A l'échelle de l'EPCI, Montauban-de-Bretagne et Saint-M'Hervon se démarquent avec des niveaux de revenus plus élevés.

⁶ Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

3.6 La zone d'activités

La commune de MÉDRÉAC dispose d'une zone d'activités sur son territoire : la ZA de la Renaissance, dédiée aux activités artisanales, située au sud du bourg, le long de la RD 61.



La zone d'activités de la Renaissance

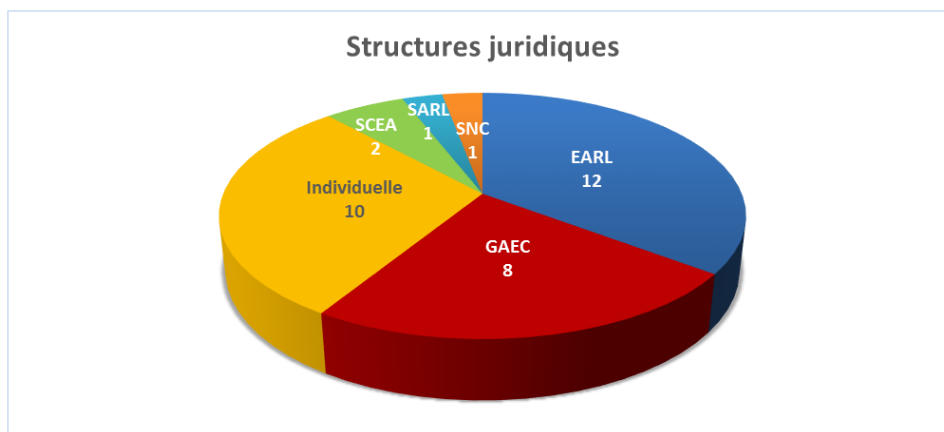
3.7 Le secteur agricole

Données générales

- 34 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
 - 59 chefs d'exploitations,
 - 28 sièges d'exploitations situés à MÉDRÉAC,
 - 6 sièges d'exploitations hors commune,
 - 36 sites d'exploitations sur la commune.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 34 sièges (et 36 sites) comprenant 59 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques

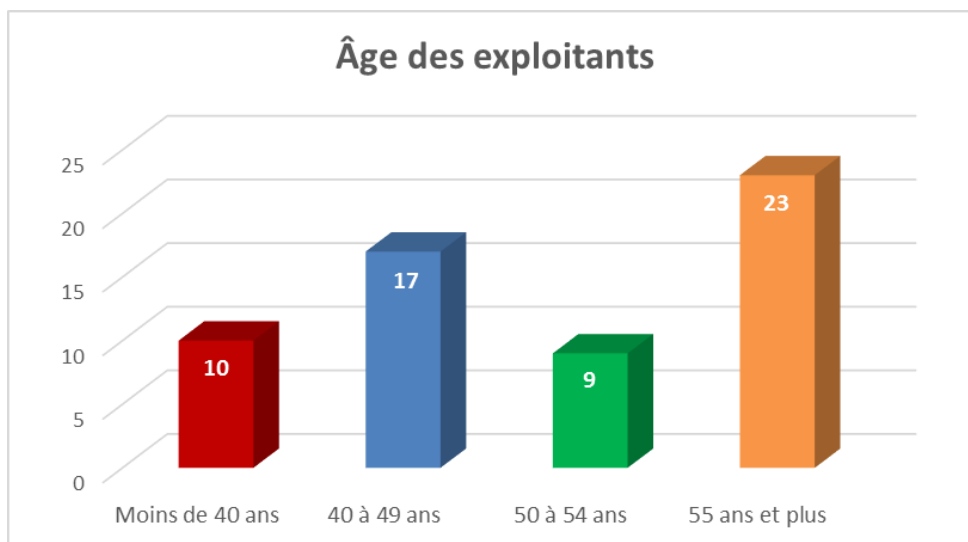


Il existe aujourd'hui, douze EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), huit GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), dix exploitations individuelles, deux SCEA (société civile d'exploitation agricole), une SARL (société à responsabilité limitée) et une SNC (société en nom collectif).

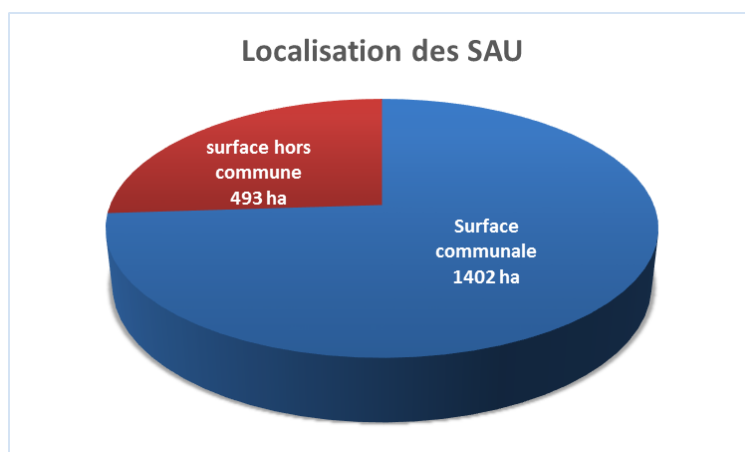
Âge des exploitants

L'âge moyen des 59 chefs d'exploitation est de 49 ans. Plus de la moitié d'entre eux a plus de 50 ans et plus du tiers a 55 ans et plus. Cependant, il y a neuf projets de reprise sur vingt-trois exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

Une part conséquente de la population agricole risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



La surface agricole utile⁷ (SAU) totale déclarée pour les 28 sièges d'exploitations présents à MÉDRÉAC est de 1 895 hectares, dont 1 402 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

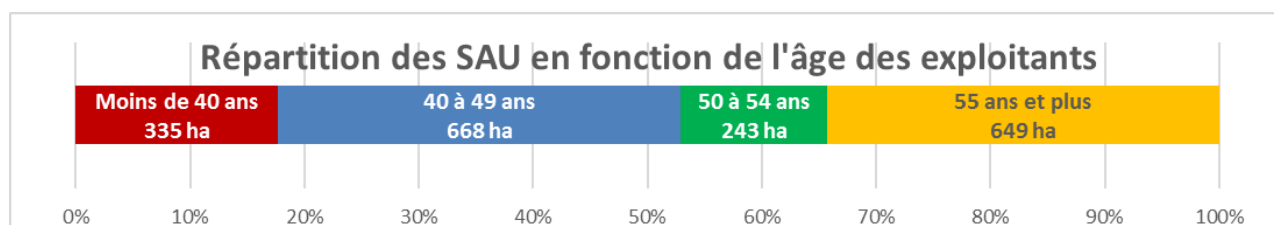
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de MÉDRÉAC est de 1 948 hectares, contre 2 110 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de MÉDRÉAC est de 74 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha) base prise des grandes et moyennes exploitations.

Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.

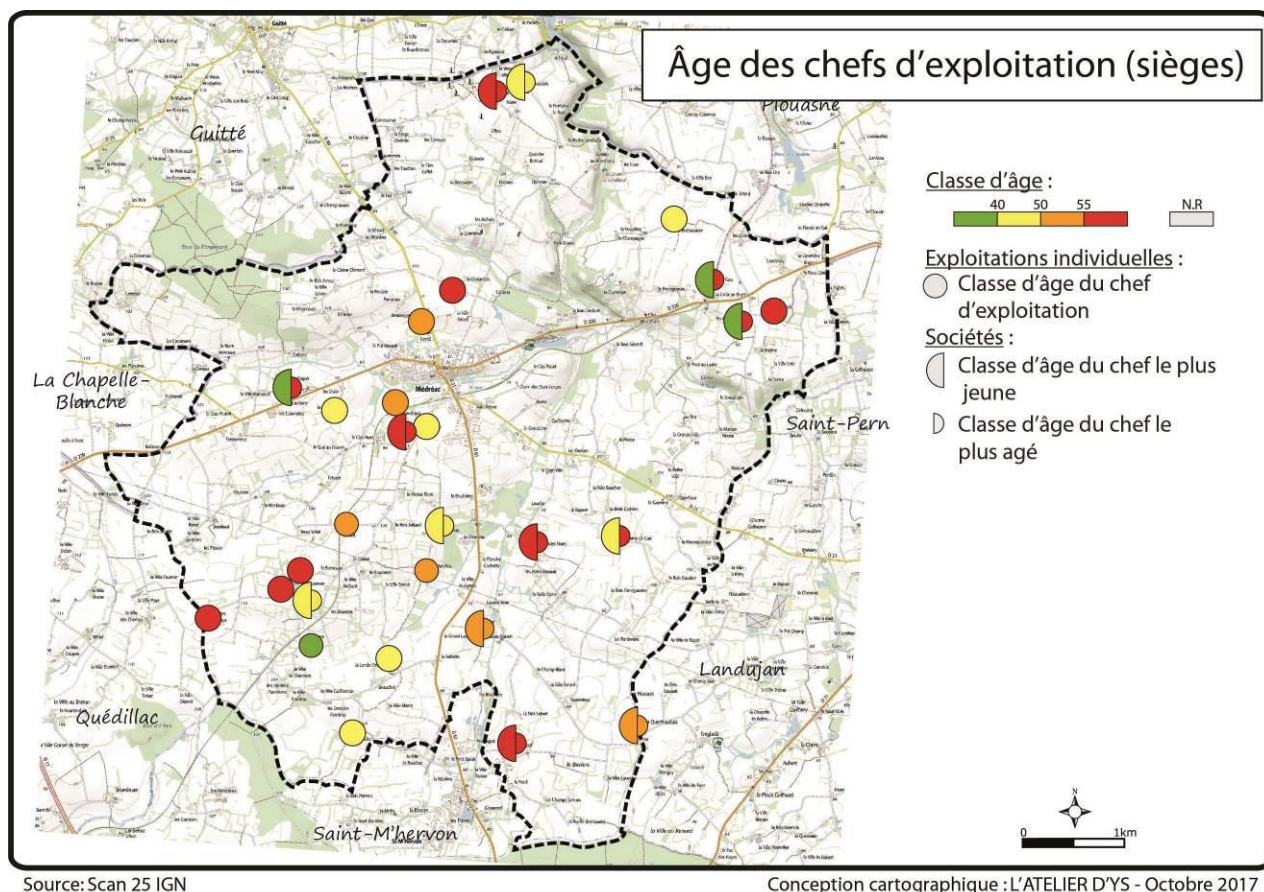
Il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent plus de 50% de la SAU totale⁸.

Les plus de 55 ans utilisent encore plus de 30% de la SAU totale, cependant 387 ha appartiennent à des exploitations qui ont un futur repreneur.



⁷ La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

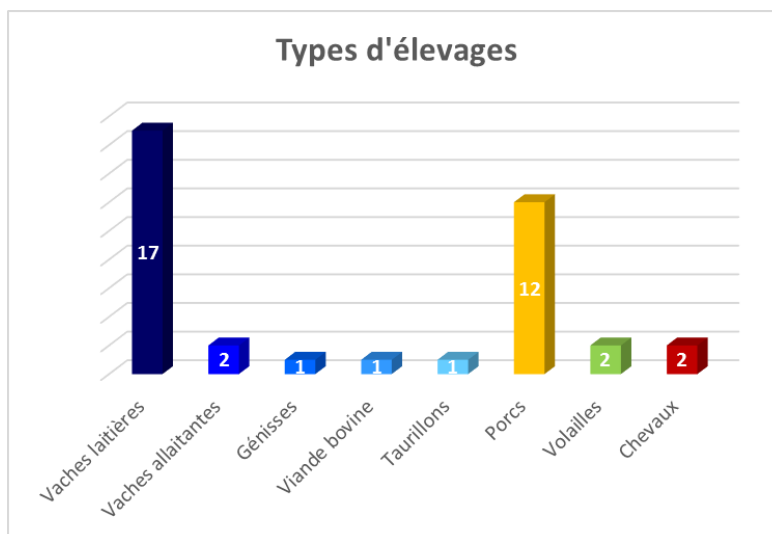
⁸ En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

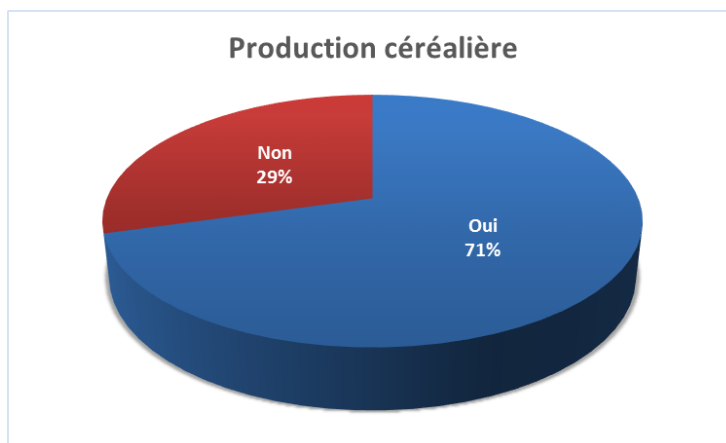


Près du tiers des sièges d'exploitations de MÉDRÉAC ne comprend que des agriculteurs de plus de 55 ans. Seuls quatre sièges d'exploitations de MÉDRÉAC comprennent au moins un agriculteur de moins de 40 ans et près de la moitié comprennent au moins un exploitant de moins de 50 ans.

Productions agricoles

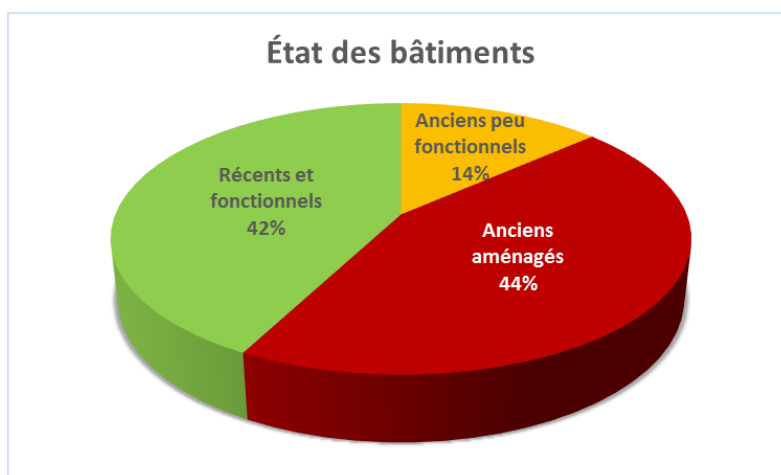
Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.





On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières (présentes dans 17 exploitations). Suivent les porcs (douze exploitations), les vaches allaitantes, les volailles et les chevaux. Plus des deux tiers des exploitants produisent des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 14% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par

rapport aux tiers.

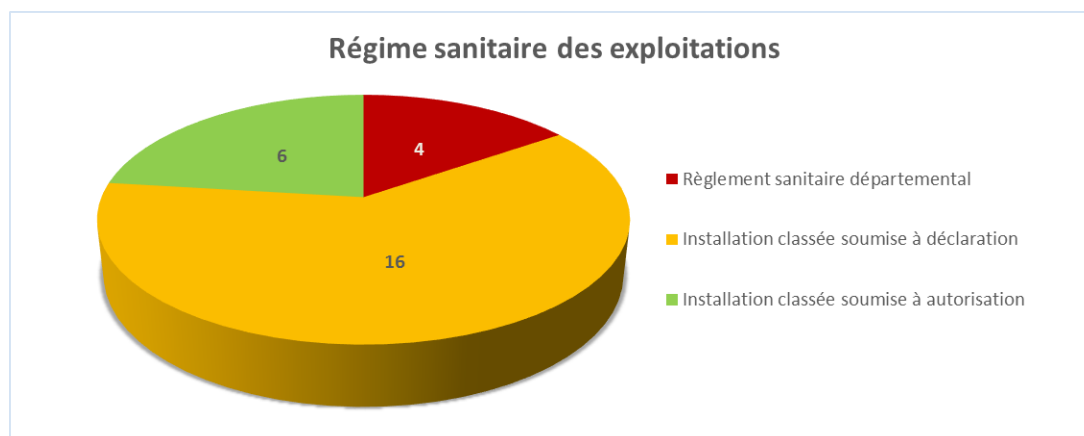
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

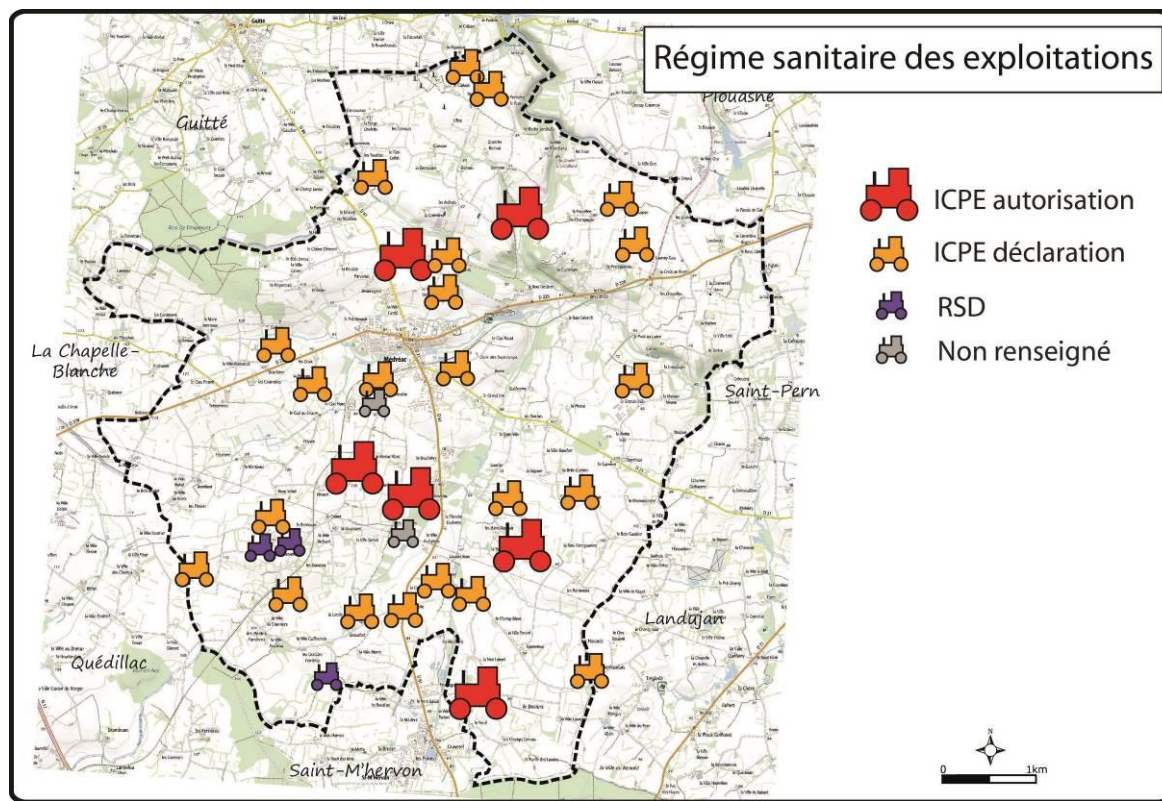
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 34 exploitations présentes à MÉDRÉAC, il existe 4 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 16 ICPE soumises à déclaration et 6 ICPE soumises à autorisation.

Deux exploitations n'ont renseigné ni leur régime sanitaire ni l'effectif de leur cheptel.

Deux exploitations sont des élevages de chevaux (non soumis au régime sanitaire), deux exploitations ne font pas d'élevage, deux exploitations ne possèdent pas de site sur la commune.



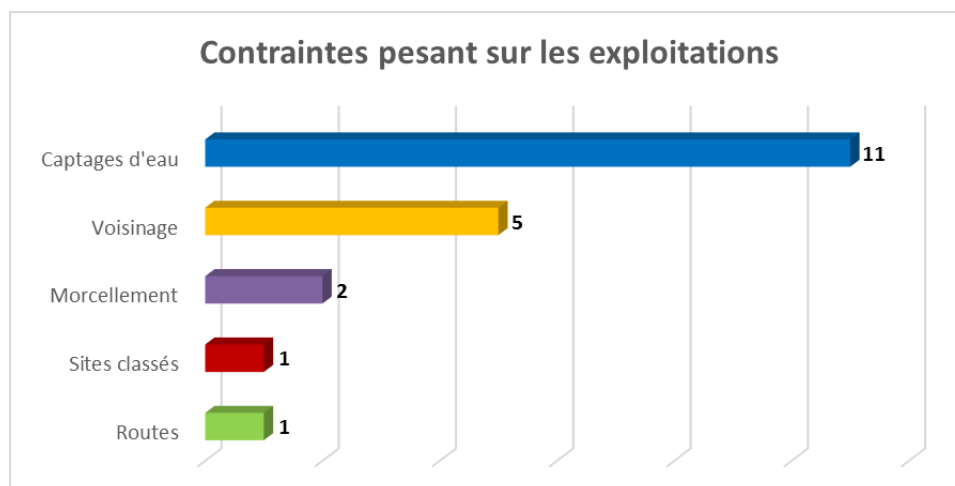
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations à MÉDRÉAC : 24 sièges (deux exploitants n'ont pas d'élevage et deux exploitations sont des élevages de chevaux non classés) + 9 sites.



Source: Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

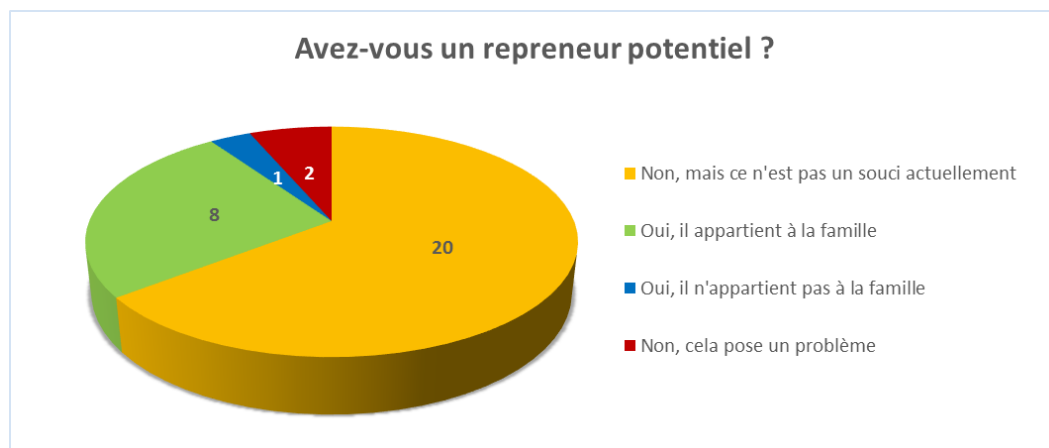
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de MÉDRÉAC sont liées aux captages d'eau, au voisinage, au morcellement, aux routes et aux sites classés.

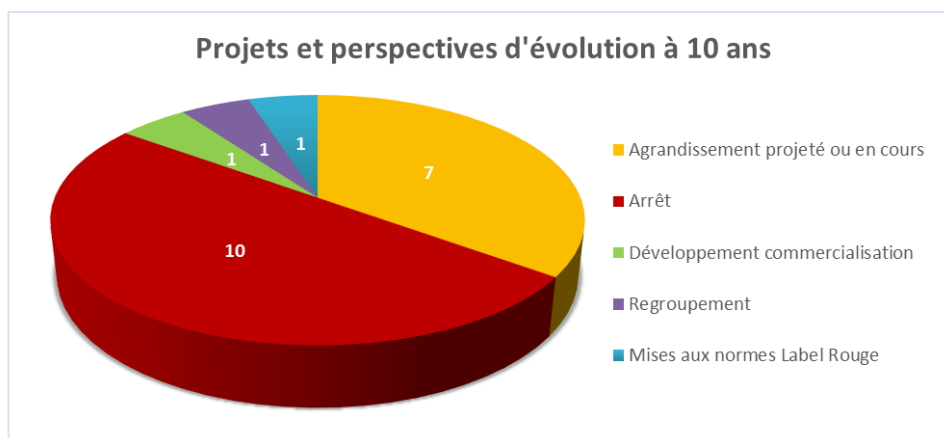
Notons cependant que 20 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



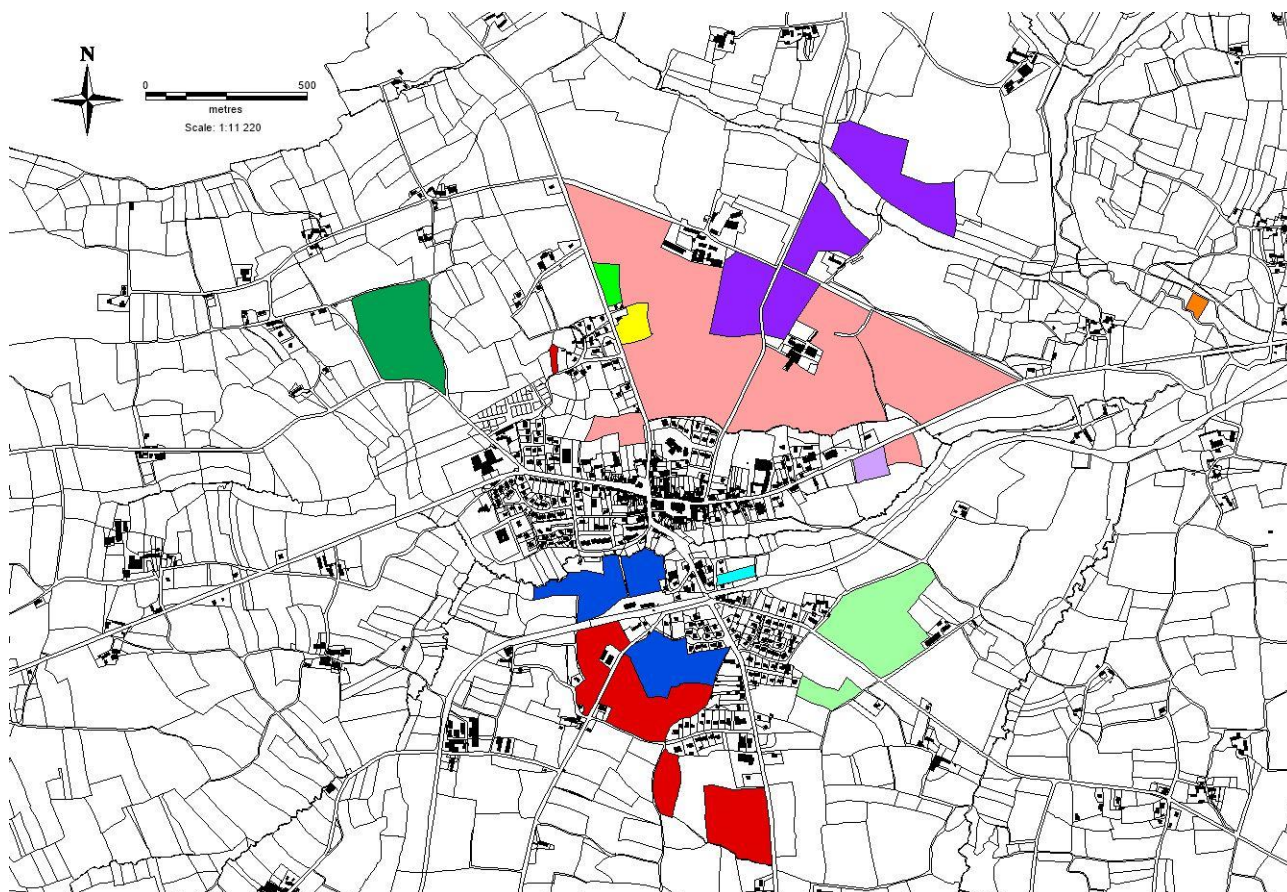
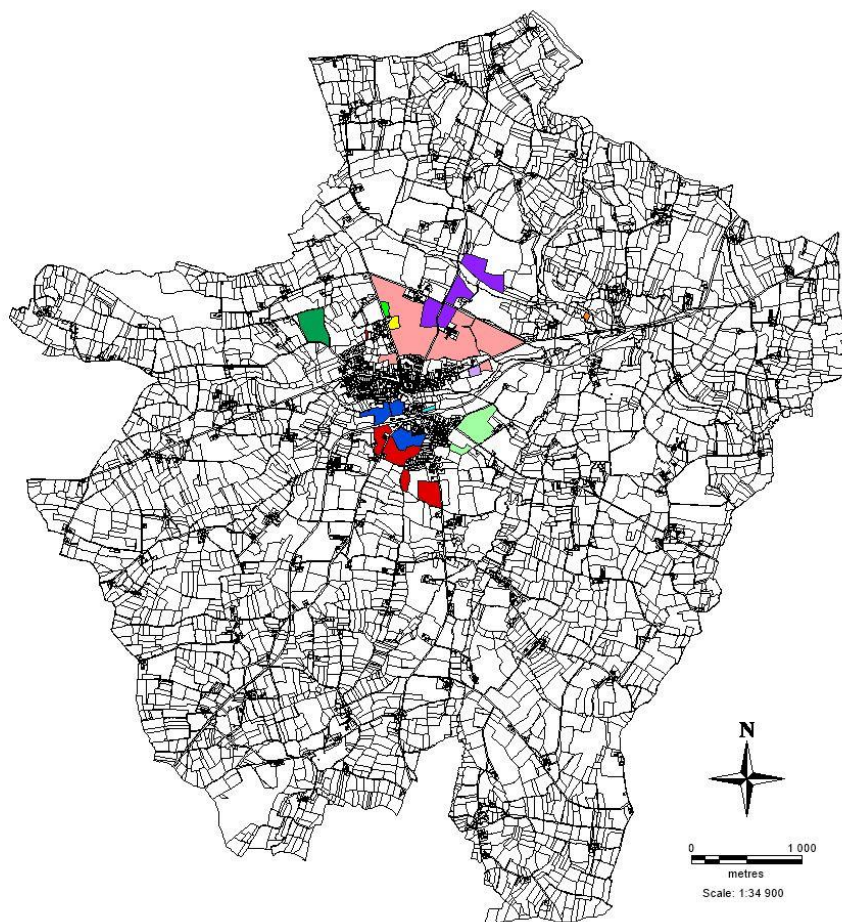
Pour 20 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel.

Pour 9 autres il y a déjà un repreneur. Seul deux exploitants ne trouvent pas de repreneur et considèrent cela comme un problème.



Enfin, pour la décennie à venir, 10 exploitants prévoient l'arrêt de leur activité, quatre d'entre eux ont déjà un repreneur.

Sept exploitants prévoient un agrandissement de leur exploitation. Trois autres envisagent un développement de leur exploitation, un regroupement de parcelles ou une mise au norme « Label Rouge ».

Les terres exploitées proches des zones urbanisées :

Exploitant	Age	Repreneurs potentiels déclarés
	57 ans	
	49 ans	
	58 ans	oui
	49 ans	
	30 à 59 ans	oui
	56 ans	
	47 à 59 ans	
	27 à 58 ans	oui
	43 ans	
	57 ans	
	54 ans	

ANALYSE MULTISCALEAIRE

MÉDRÉAC concentre moins de 5% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en hausse, est nettement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui augmente.

Enfin, le taux de chômage de MÉDRÉAC est en diminution et se situe largement en-dessous de la proportion départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MÉDRÉAC	Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban	Département de l'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2013	74,6%	71,5%	66,0%
Part d'actifs résidents en 2013	23,0%	25,1%	33,4%
Taux de chômage en 2013	5,5%	8,2%	10,3%

Enjeux :

- > **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du bourg de MÉDRÉAC.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de MÉDRÉAC est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 61, reliant vers le sud Saint-M'Hervon et vers le nord Guitté.
- la Route Départementale 220, reliant vers l'ouest Quédillac et vers l'est Saint-Pern.

Le maillage viaire du bourg se fait autour des RD 61 et 220, qui le traversent dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à ces axes.

Par ailleurs, la RD 21 traverse le territoire communal de MÉDRÉAC dans sa partie est.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 732 ménages recensés, 669 (soit 91,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Médréaciens en 2013 est comparable à la moyenne intercommunale (90,6%).

Ceci peut s'expliquer en partie par l'absence de desserte par les transports en commun et la relative proximité de l'agglomération rennaise, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs de MÉDRÉAC.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

MÉDRÉAC ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) Illenoo, géré par le Département d'Ille-et-Vilaine.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la région Bretagne.

La desserte ferroviaire

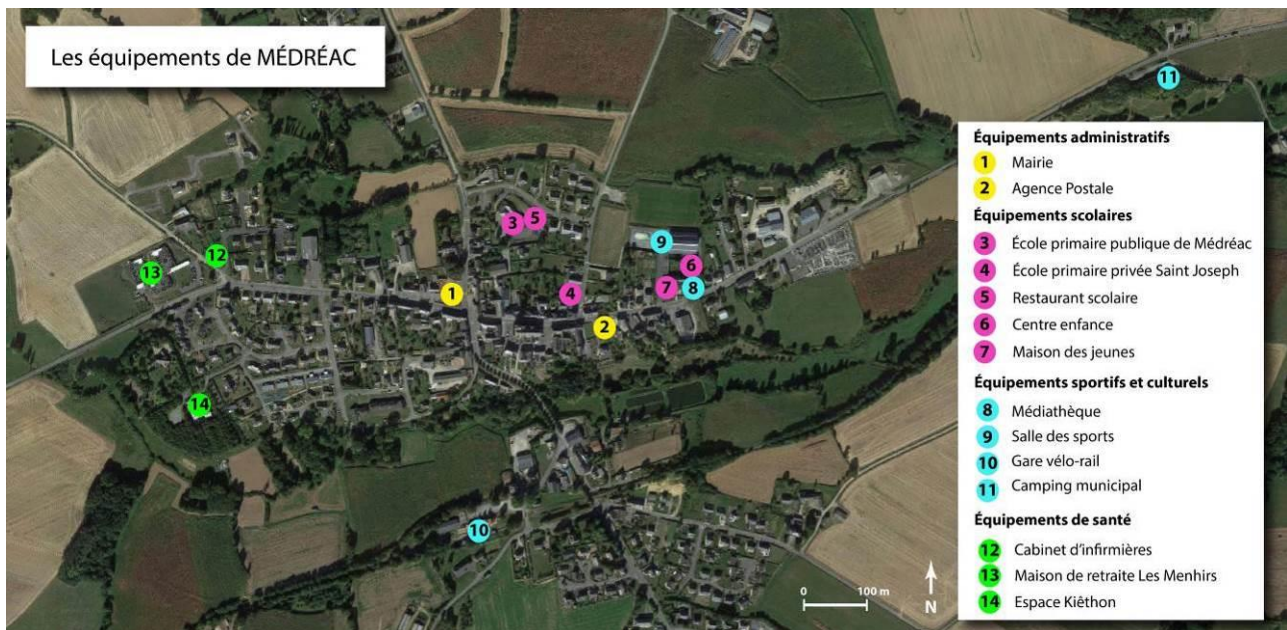
La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Montauban-de-Bretagne, à 10 km au sud de MÉDRÉAC, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes en moins de 30 minutes.

Il n'y a pas d'aire de covoiturage spontanée sur la commune. Le peu d'informations disponibles indiquent que 104 actifs font la navette quotidiennement en direction de Montauban-de-Bretagne.

Enjeux :

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.**
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain



5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs de MÉDRÉAC sont :

- la mairie, place de la Mairie,
- l'agence postale, 2 rue de la Libération.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires

MÉDRÉAC est dotée d'une école primaire publique et d'une école primaire privée. À la rentrée de l'année scolaire 2016-2017, ces établissements accueillent environ 260 élèves, répartis ainsi :

- l'école primaire publique de Médréac (18 rue de Dinan) > 181 élèves répartis en 8 classes.
- l'école primaire privée Saint Joseph (1 rue du Néal) > 81 élèves.

Il existe également un restaurant scolaire, situé rue des écoles, et une garderie municipale.

Par ailleurs, le centre enfance (rue de la Libération) accueille un espace jeu (les mardis et vendredis matin en période scolaire) et un accueil de loisir sans hébergement (ALSH), les mercredis et pendant les vacances scolaires.

La maison des jeunes, située 15 rue de la Libération, accueille les enfants à partir du collège.



L'école primaire publique



L'école primaire privée

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, MÉDRÉAC dispose :

- d'une médiathèque, située 15 ter rue de la Libération,
- d'un complexe sportif, également situé rue de la Libération, regroupant une salle des sports, deux terrains de foot et un city stade.
- d'une gare vélo-rail ouverte d'avril à fin octobre,
- d'un camping municipal, situé à l'étang du Bois Gesbert, proposant 6 emplacements.



La salle des sports

5.4 Les équipements de santé

En termes de sante, MÉDRÉAC dispose :

- d'une maison de retraite, la résidence Les Menhirs située 1 rue Chateaubriand, proposant 38 chambres,
- d'un cabinet d'infirmières, regroupant trois professionnelles, situé 2 rue Chateaubriand,
- l'espace Kiêthon, centre d'accueil pour jeunes autistes, situé rue des Mégalithes .

Par ailleurs MÉDRÉAC dispose de deux médecins généralistes, un chirurgien-dentiste, un kinésithérapeute, un podologue, un psychothérapeute et une pharmacie.

5.5 La vie associative

On dénombre une vingtaine d'associations sur la commune de MÉDRÉAC, touchant les secteurs des sports, des loisirs, du social et du patrimoine.

Objectif :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Population jeune. - Solde naturel positif. - Taille de ménages élevée.	- Population qui stagne à cause de flux migratoires négatifs.
Habitat	- Rythme de construction important. - Taux de vacance raisonnable.	- Parc de logements peu varié. - Parc locatif social insuffisant.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'un parc d'activités.	
Déplacements		- Très forte mobilité professionnelle. - Absence de desserte Illenoo.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

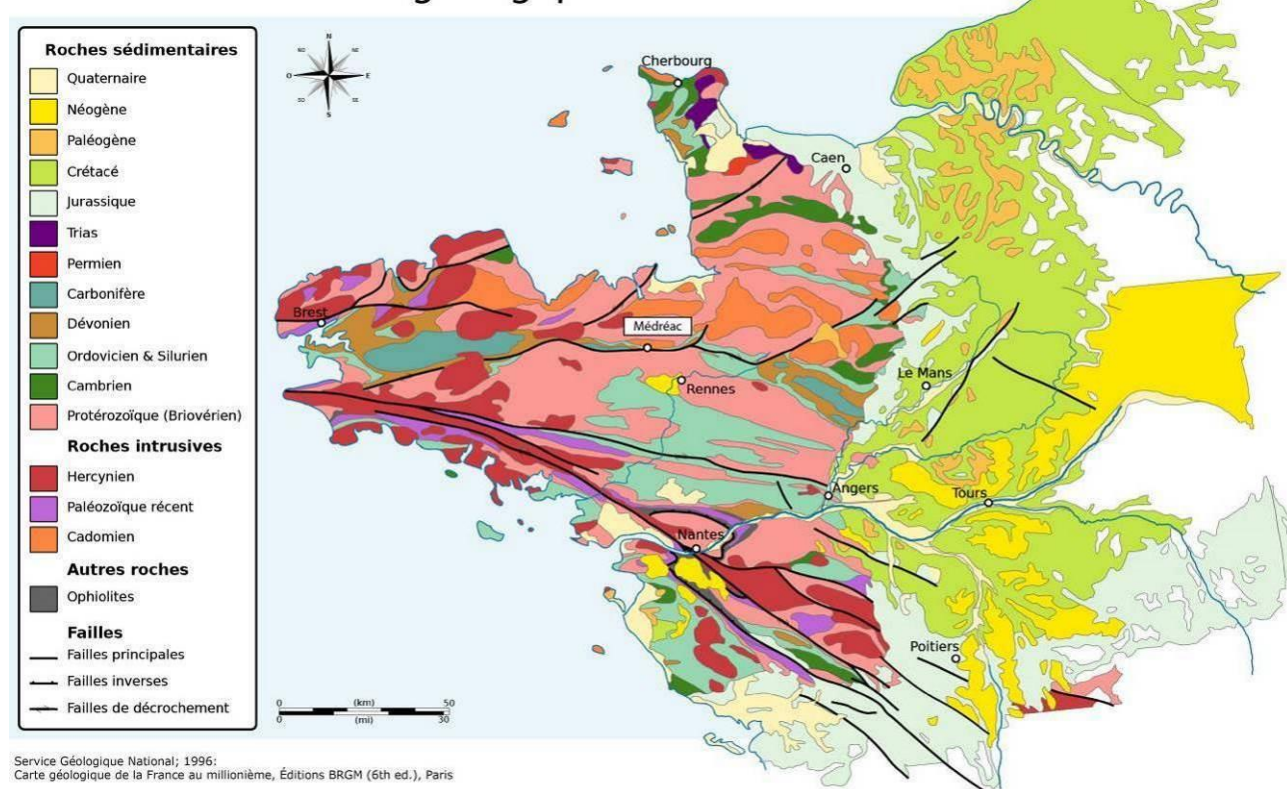
1.2 Une commune au cœur du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

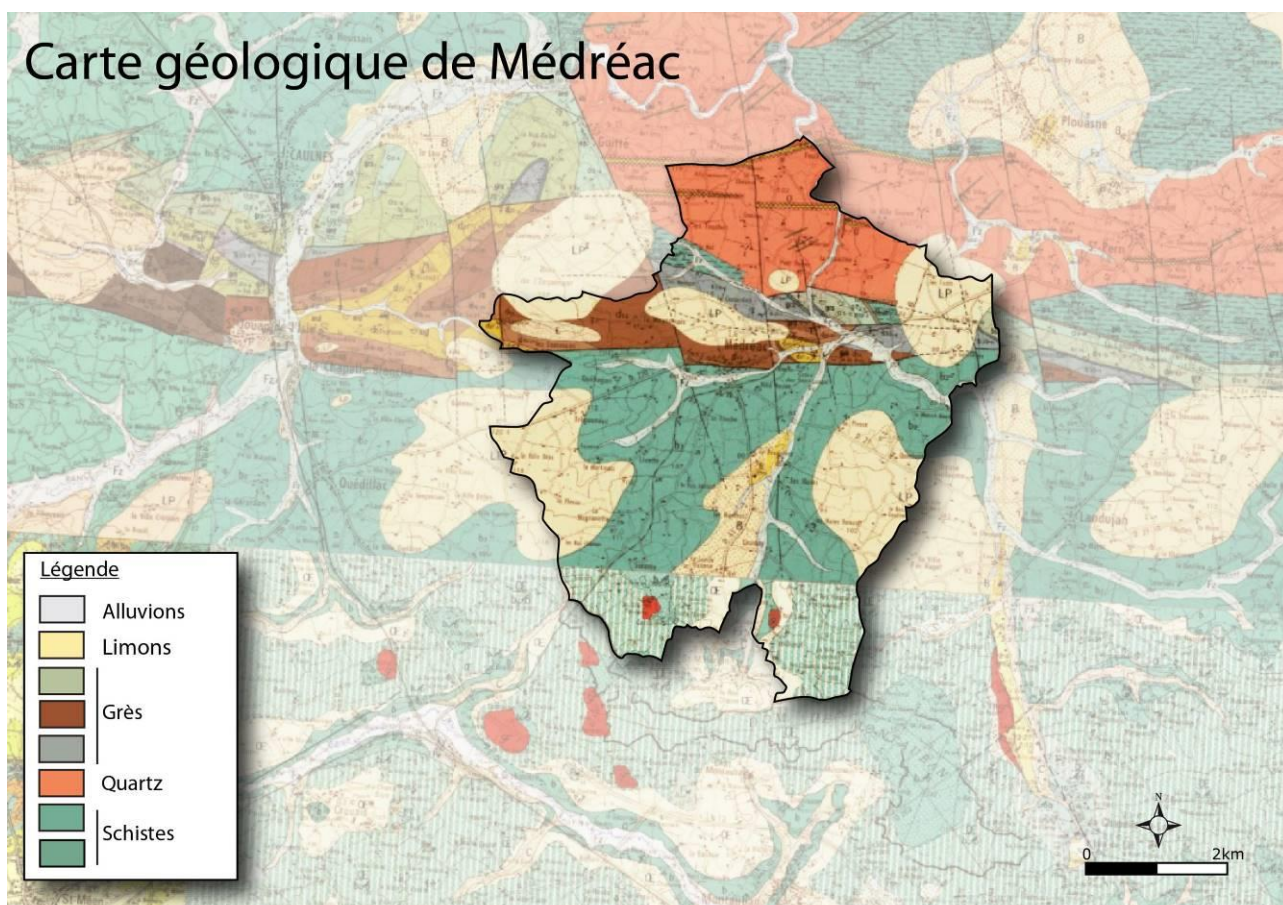
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol médreacien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de MÉDRÉAC est située au cœur du Massif Armoricain.



Source : BRGM

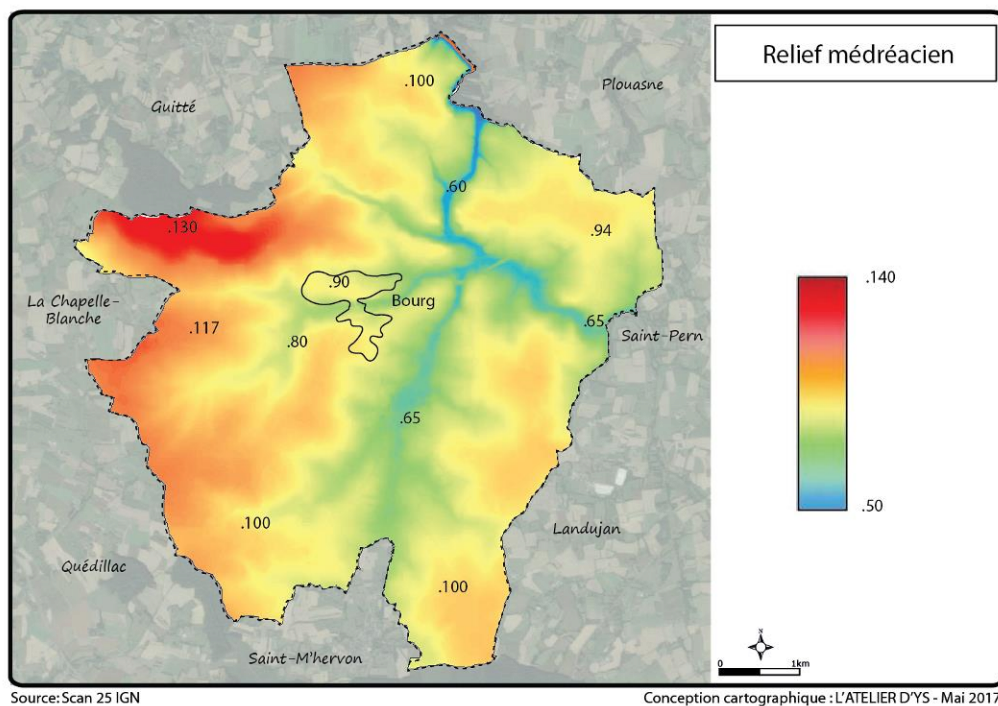
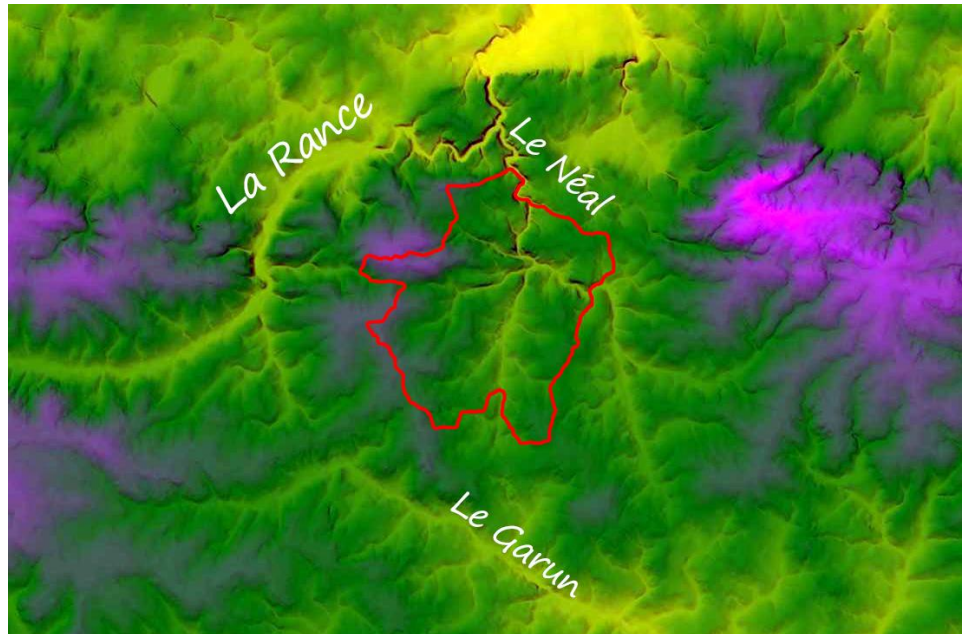
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2017

Le sous-sol médréacien est composé :

- ✓ D'alluvions accompagnant les cours d'eau.
- ✓ De poches de limon sur l'ensemble du territoire.
- ✓ De quartz et de grès sur la moitié nord du territoire.
- ✓ De schistes sur la moitié sud du territoire.

1.3 La charpente naturelle de MÉDRÉAC

La commune est située sur un plateau délimité par les cours d'eau de la Rance au nord-ouest, du Garun au sud et par la crête de Bécherel à l'est. Le plateau est innervé de nombreux cours d'eau, dont le Néal et le Saint-M'Hervon.

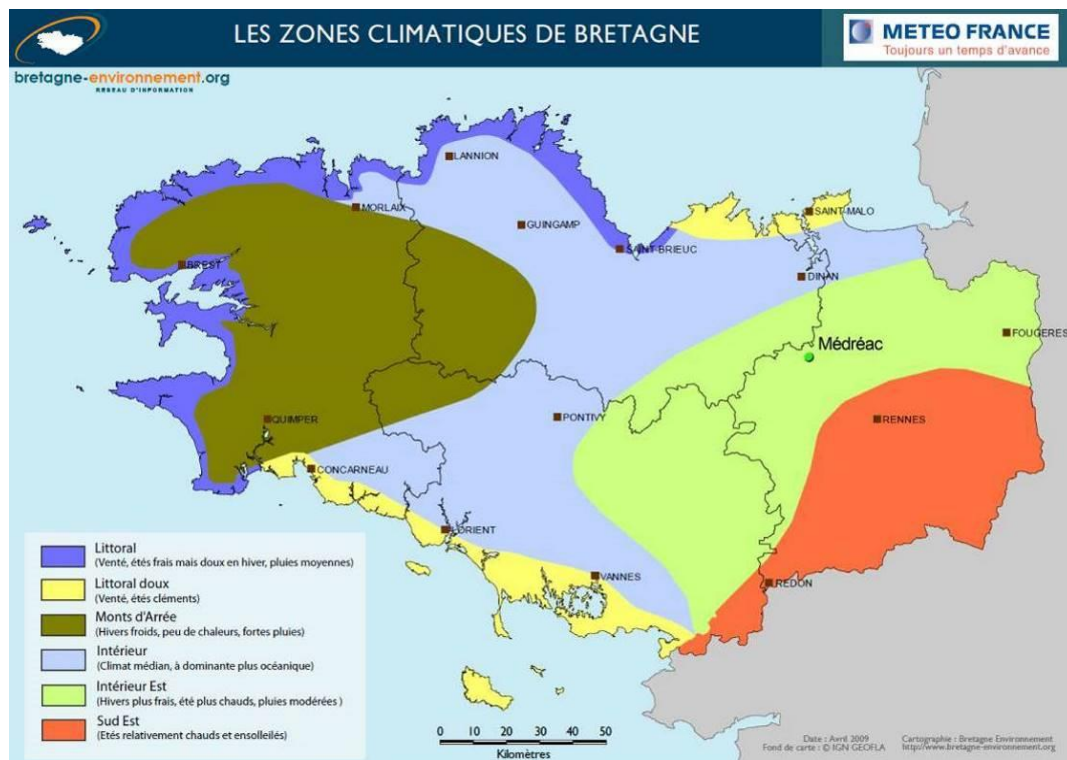


Le relief communal est marqué par des vallées, notamment celles du Néal et du Saint-M'Hervon qui découpent l'est du territoire. La partie ouest est davantage marquée par une crête dont le point culminant est le bois de l'Impérant.

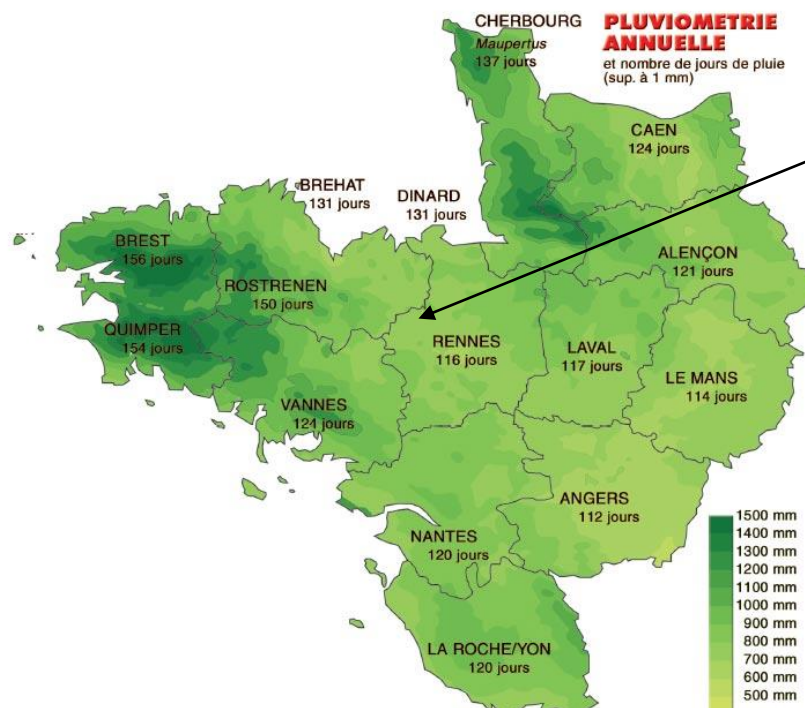
Le point le plus haut de la commune (plus de 130 m) est situé sur dans ce bois, en limite communale de Guitté. Le point le plus bas (60 m) est quant à lui situé au nord du territoire dans la vallée du Néal. Cette amplitude maximale de plus de 70 m caractérise un relief relativement marqué sur le territoire.

Le bourg de MÉDRÉAC s'est implanté sur un coteau axé nord – sud. Par la suite il s'est étalé de l'autre côté de la vallée.

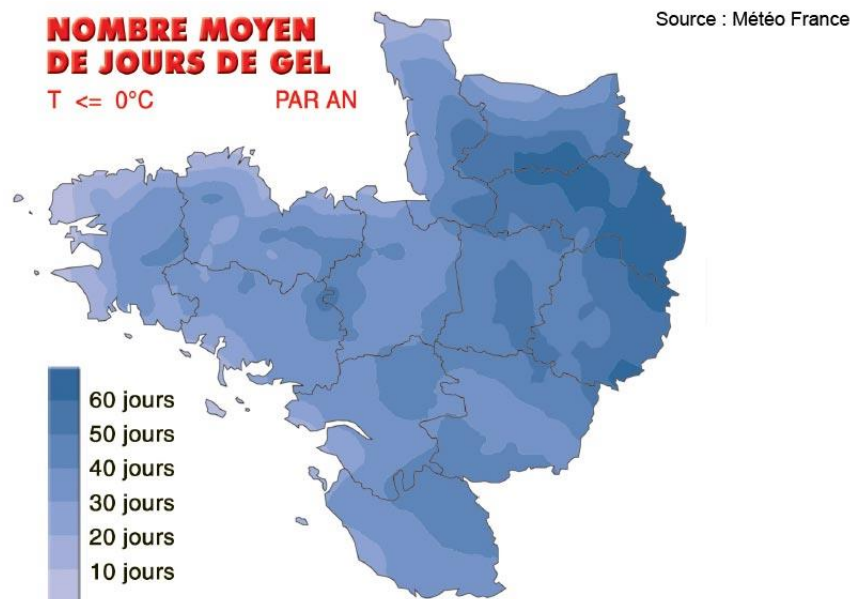
1.4 Un climat tempéré océanique dégradé



Le climat de la région de MÉDRÉAC est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Source : Météo France



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de MÉDRÉAC enregistre plus de 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1800	1814	2076	2866

1.5 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau et des plans d'eau issus de la base de données cadastrales.

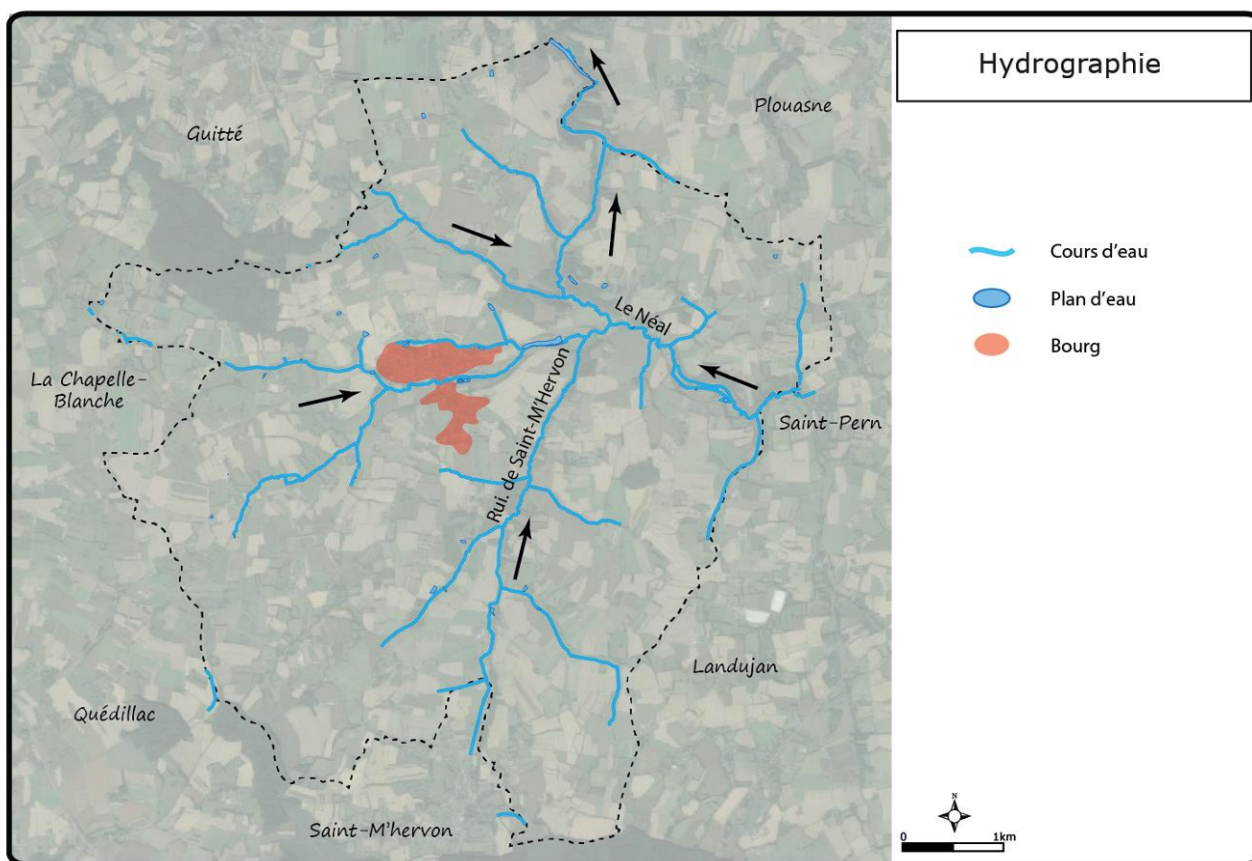
La commune de MÉDRÉAC fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beussais.

La commune de MÉDRÉAC est traversée par plusieurs cours d'eau :

- ✓ Le Néal traverse la partie nord du territoire pour rejoindre la Rance entre Guitté et Plouasne.
- ✓ Le ruisseau de Saint-M'hervon traverse le territoire du sud vers le nord pour se jeter dans le Néal.
- ✓ Des affluents complètent ce réseau.

Ce réseau hydrographique de plus de 37 km constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune possède également quelques petits plans d'eau.



Source: Scan 25 IGN - ONEMA

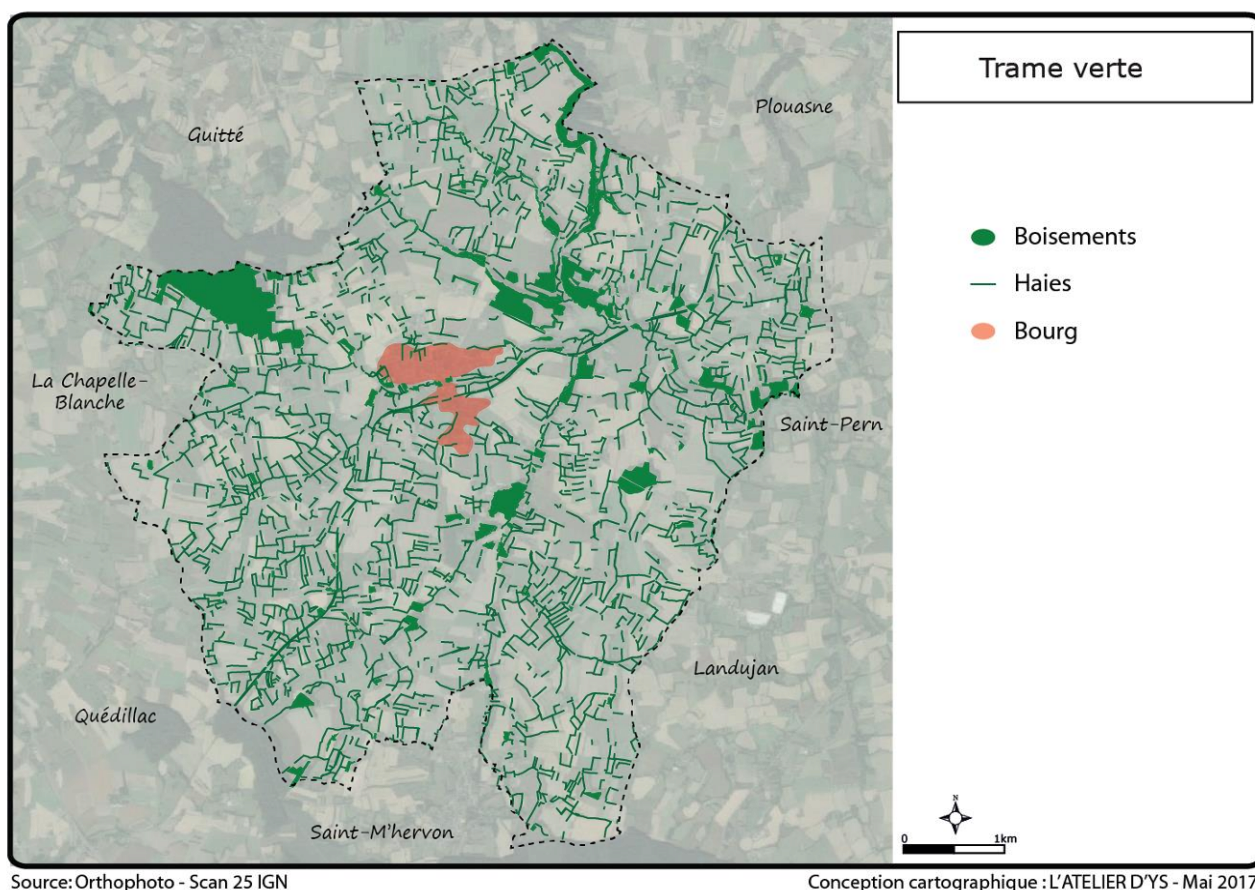
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2017

Enjeu :

> Protéger les abords des cours d'eau.

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale

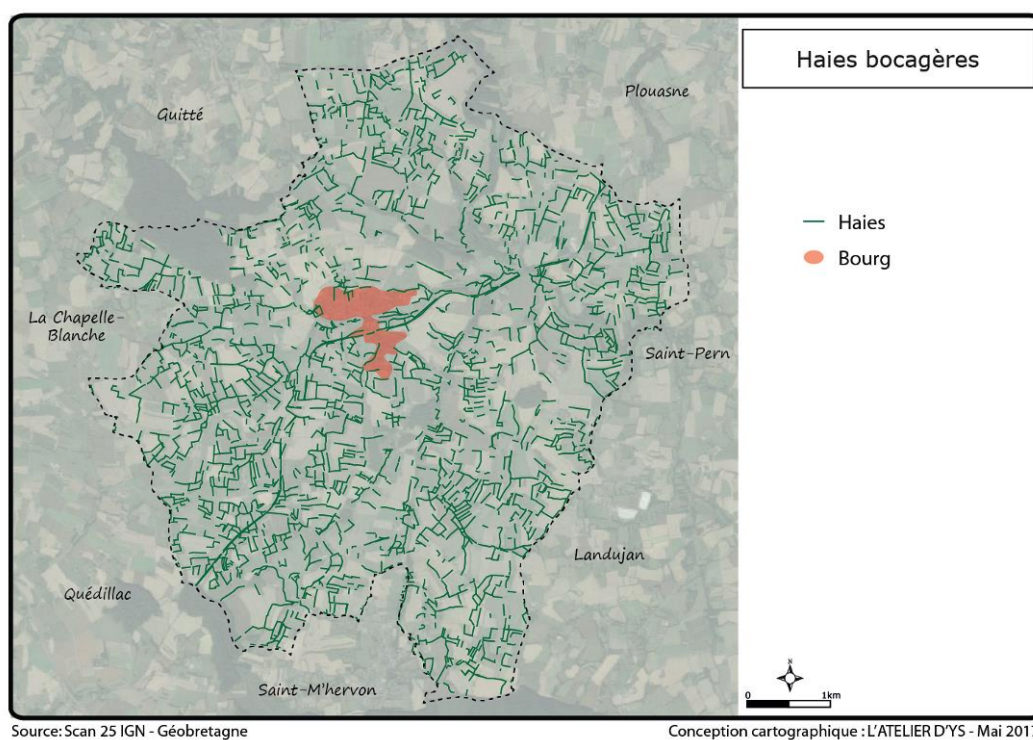
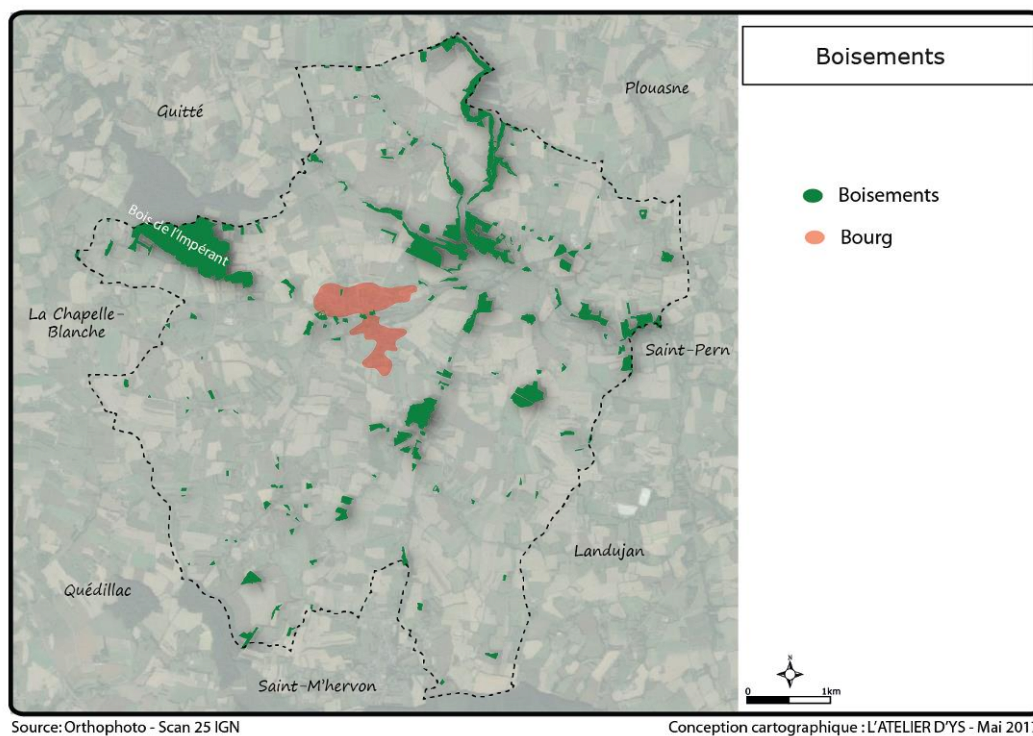


Les boisements de MÉDRÉAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements couvrent plus de **201 ha** du territoire, soit près de 6% de MÉDRÉAC. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de **246 km**, environ 70ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.





MÉDRÉAC, de 1950 à nos jours. Densification des boisements autour de l'étang de Néal. Source : Géo-Bretagne



MÉDRÉAC, de 1950 à nos jours. Maintien de la trame bocagère. Source : Géo-Bretagne



MÉDRÉAC, de 1950 à nos jours. Perte de linéaire bocager. Source : Géo-Bretagne

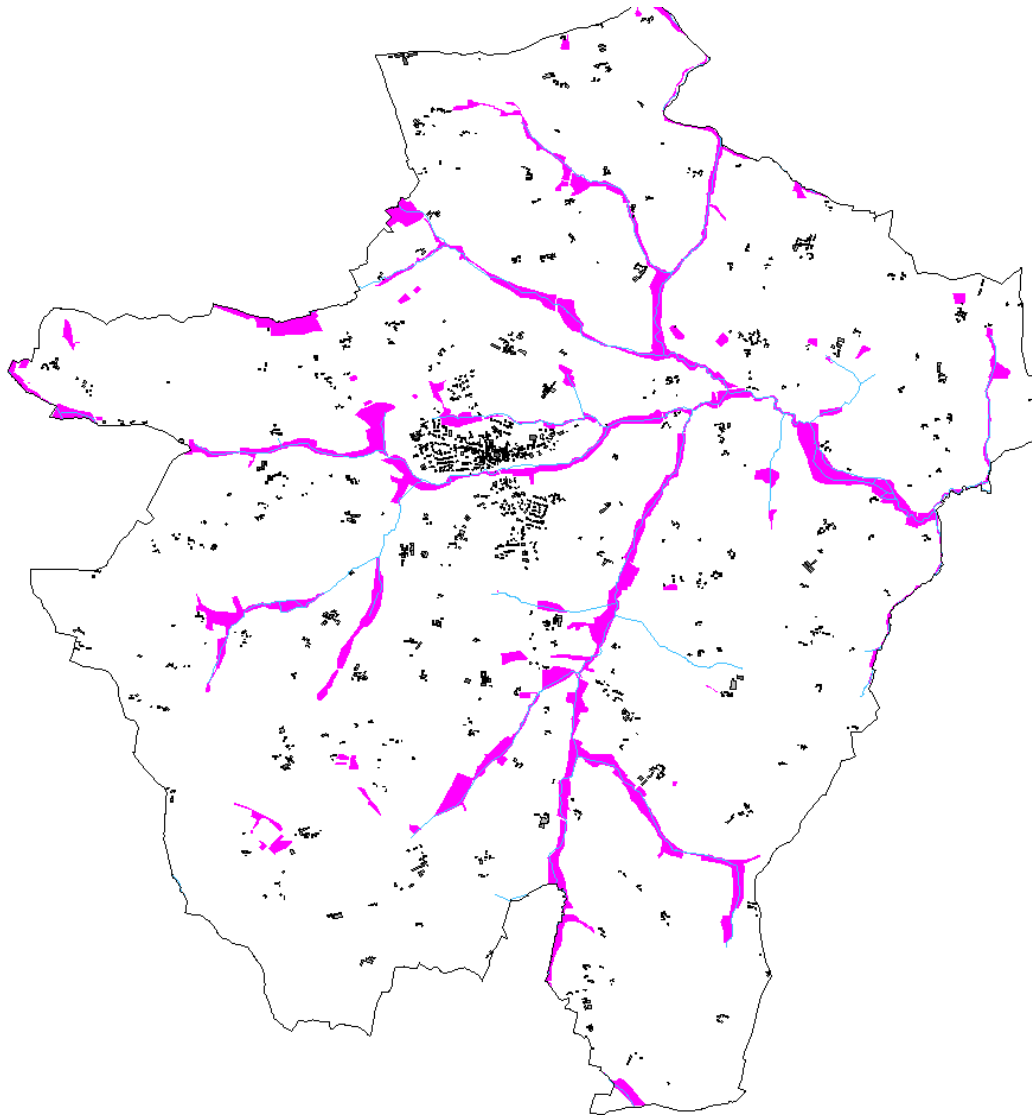
Globalement les boisements ont été maintenus voire densifiés. Les remembrements successifs, depuis les années 1950, ont supprimé de nombreuses haies, notamment au nord et à l'ouest du bourg, mais le linéaire bocager reste important et on retrouve régulièrement la trame bocagère présente il y a 60 ans.

2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

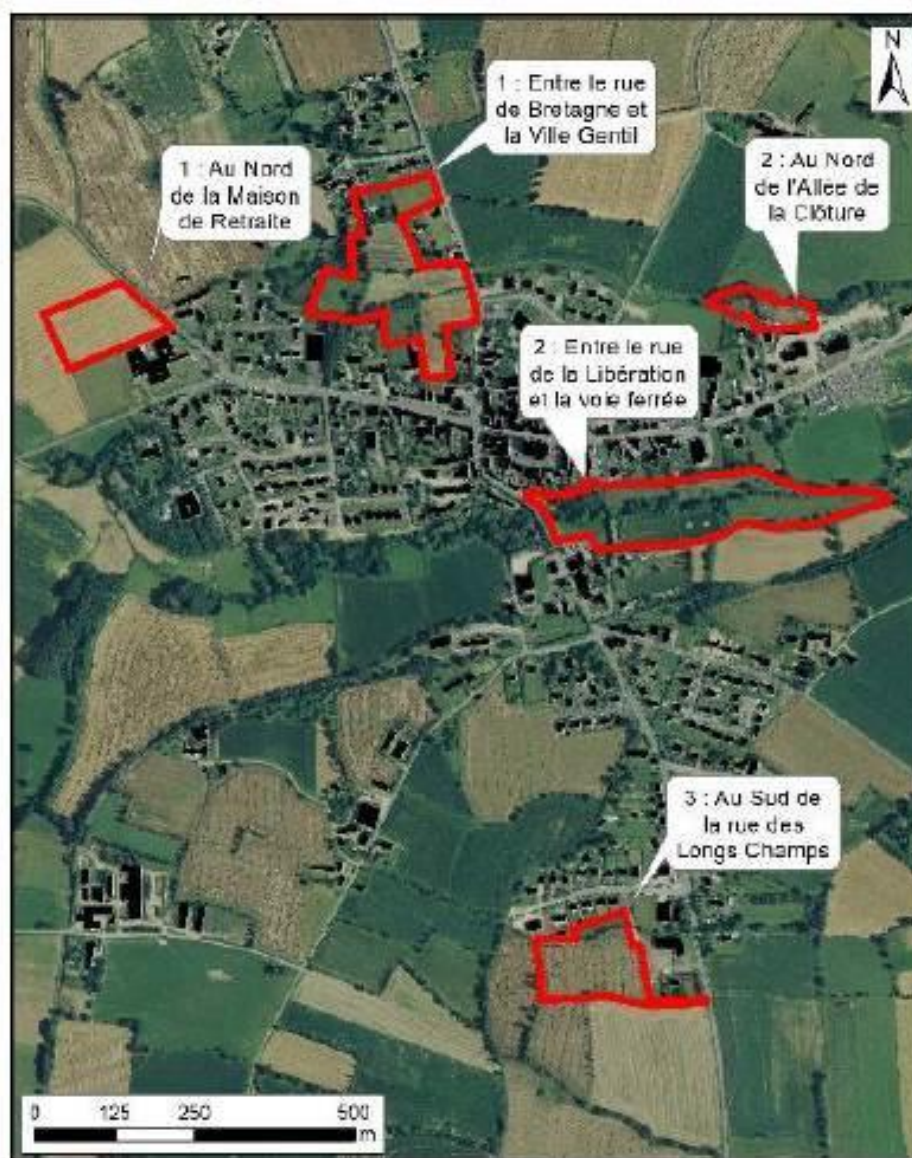
Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Les zones humides inventoriées couvrent environ **193 ha** sur la commune, soit environ 5,5% du territoire communal.



Localisation des zones humides

Un inventaire des zones humides complémentaire a été réalisé en 2018 sur les futures zones à urbaniser (Cf. Annexe Zones humides).



Localisation des inventaires complémentaires

Enjeu :

> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.

2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

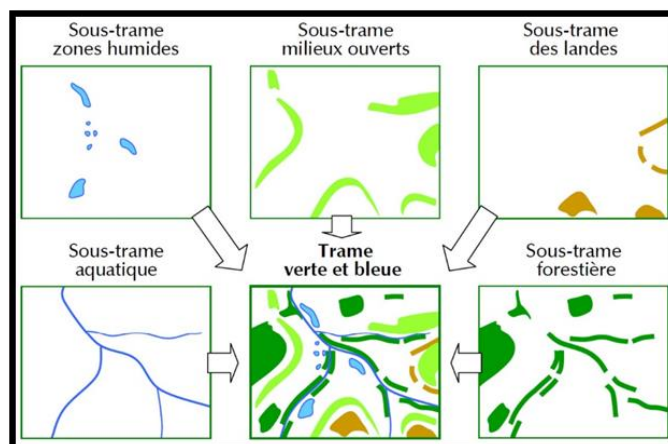
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

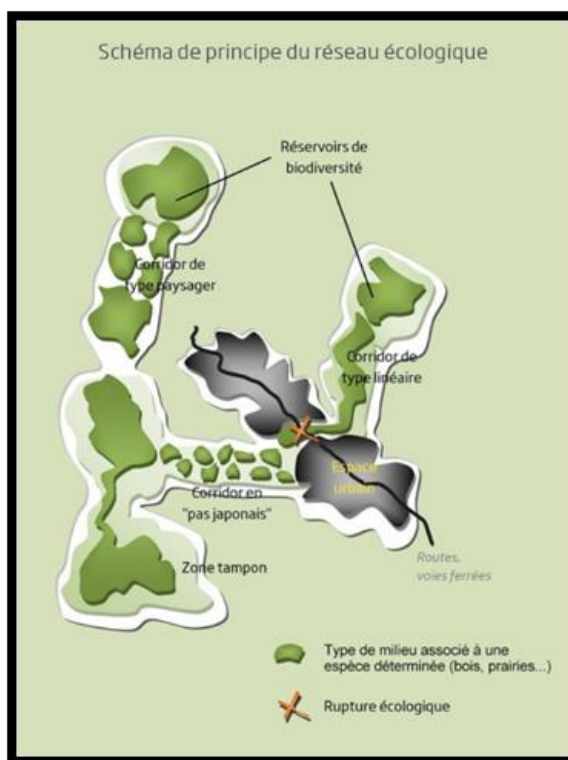
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.3.2 Les continuités écologiques de MÉDRÉAC

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de MÉDRÉAC, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

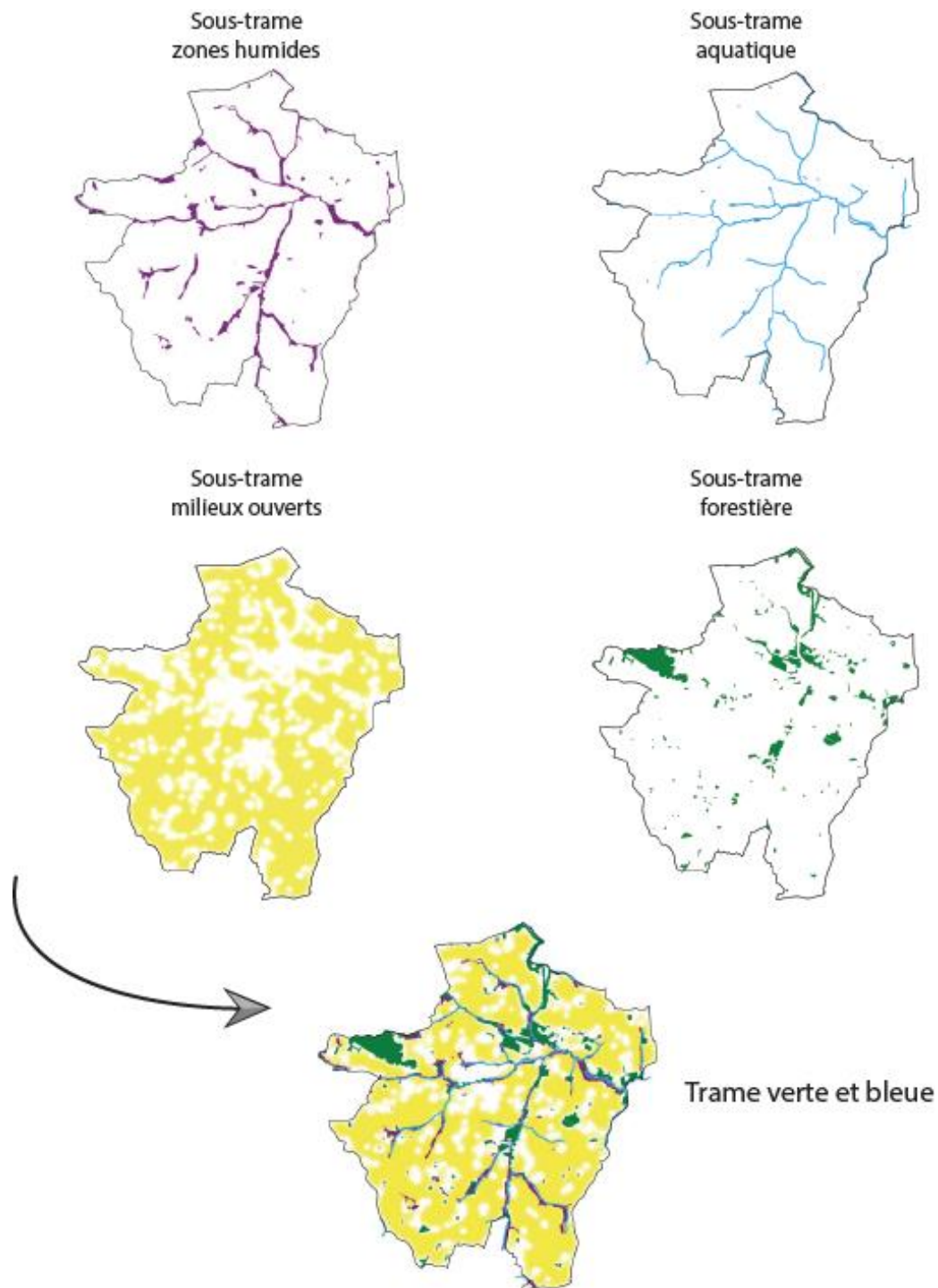
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur MÉDRÉAC :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire des zones humides communal et son inventaire complémentaire en date de 2018.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

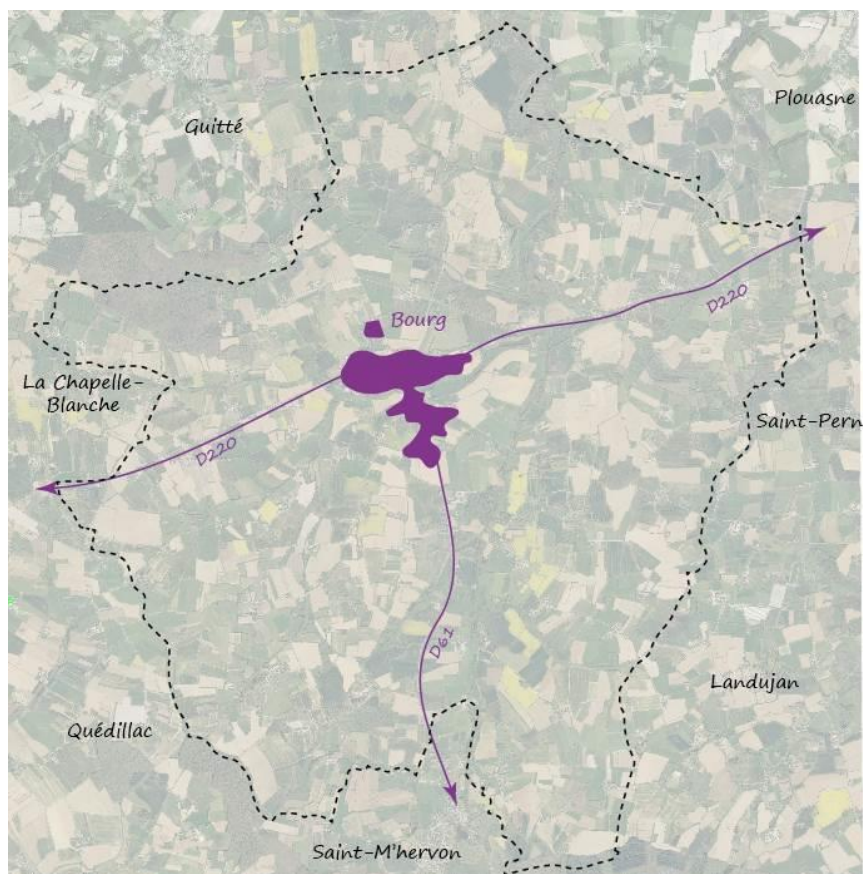
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine du bourg ainsi que les RD 220 et 61 représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

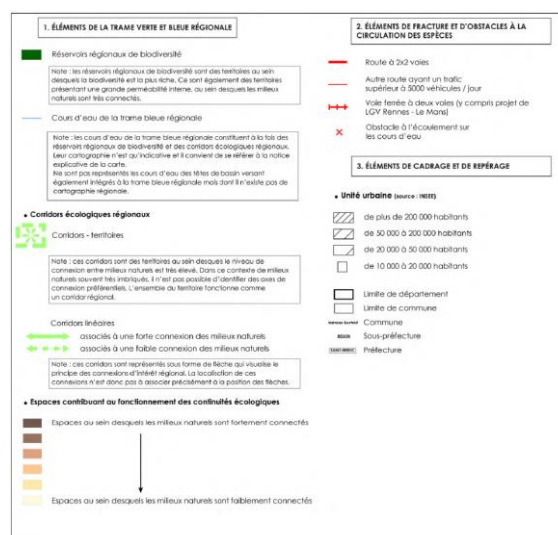
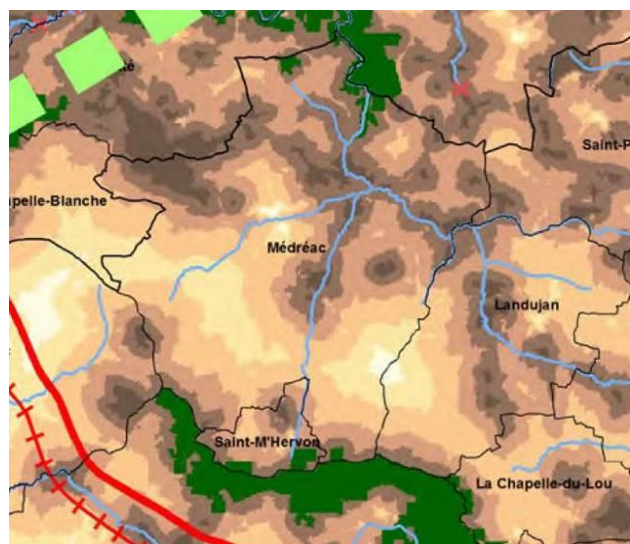
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de MÉDRÉAC ne possède pas de périmètre connu et identifié.

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur le territoire communal.

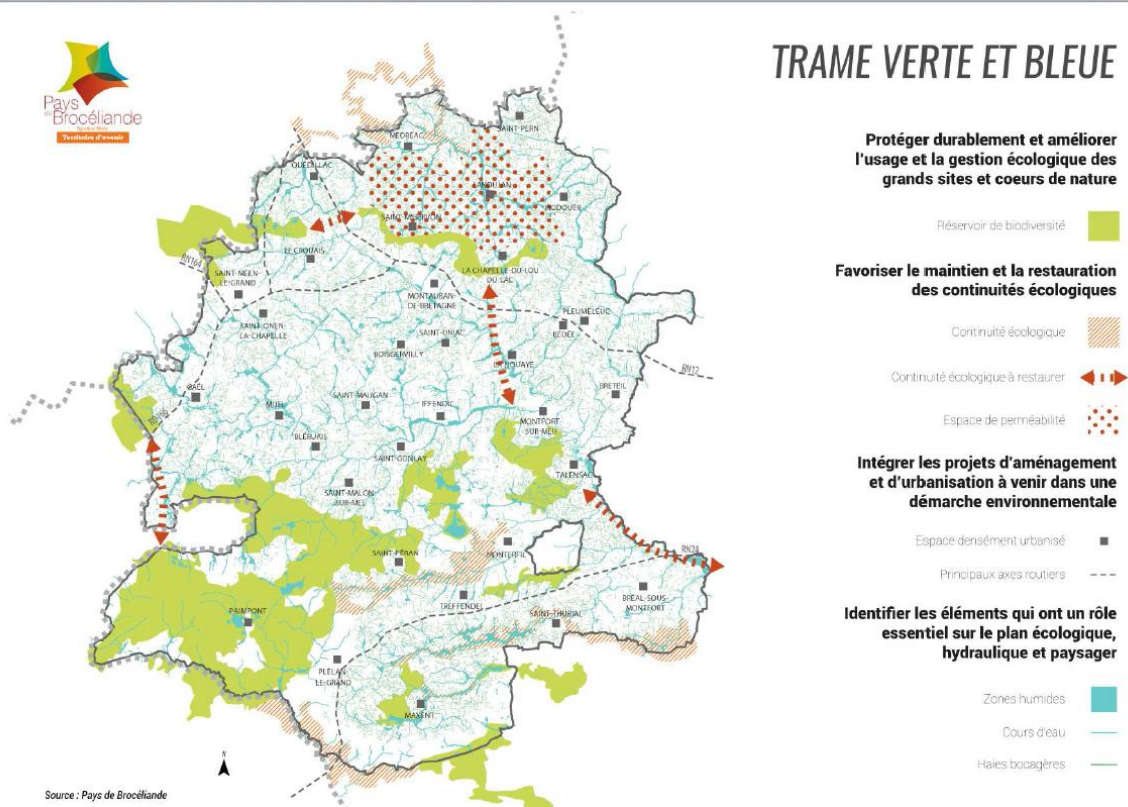
A une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne et le SCoT donnent quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du SRCE de Bretagne

PADD - Projet arrêté par délibération en date du 19 décembre 2017

Page 26



Extrait du SCoT du Pays de Brocéliande

La commune de MÉDRÉAC ne possède aucune ZNIEFF sur son territoire communal, tout comme les communes voisines.

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

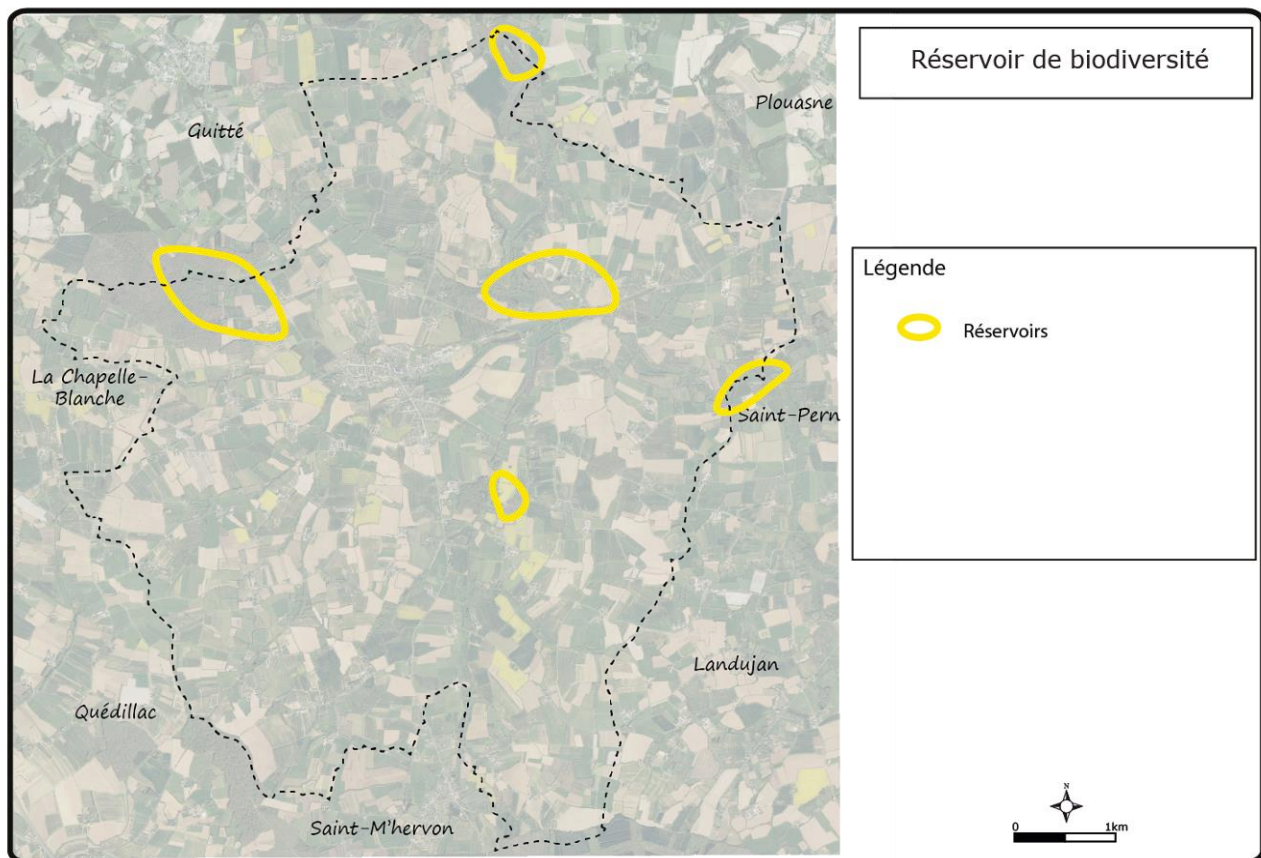
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages

d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts ou zones boisées sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Source: Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

2.3.2.3 Identification des corridors écologiques

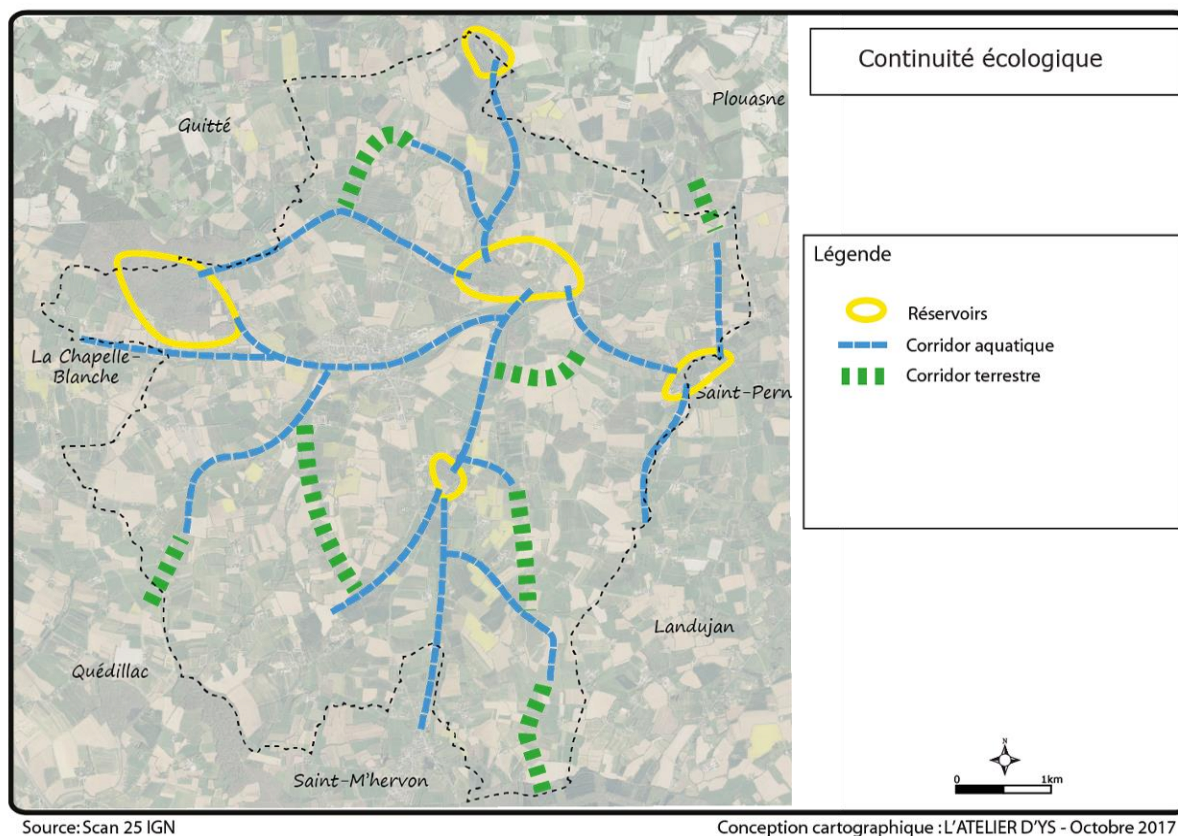
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

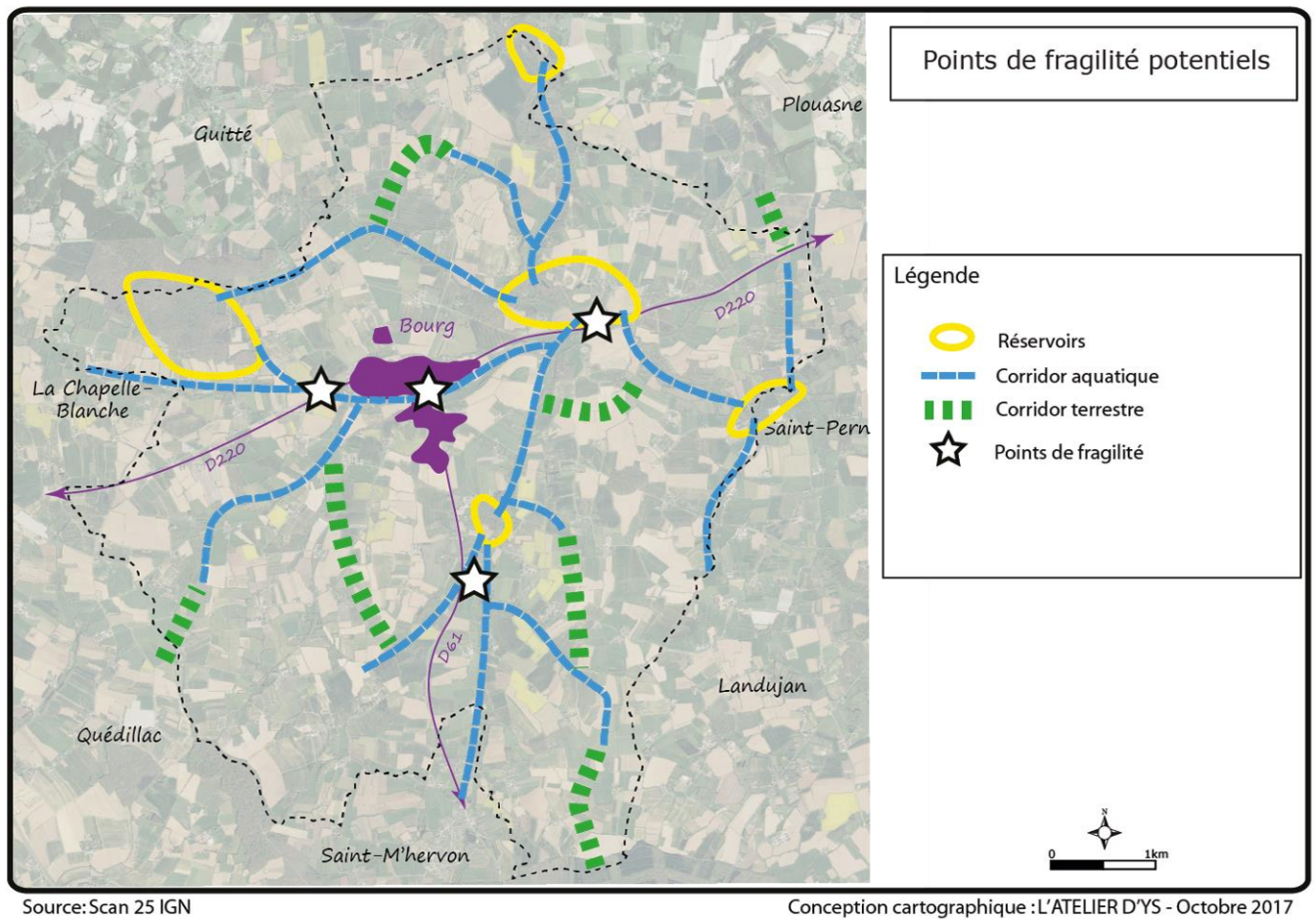
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



2.3.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Au moins 4 secteurs peuvent être recensés sur MÉDRÉAC et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés aux RD et à la traversée du bourg.

3 L'analyse paysagère

Une commune implantée sur la partie occidentale des Collines de Bécherel

MÉDRÉAC fait partie du grand ensemble paysager des Collines de Bécherel. Ce paysage est caractérisé par une succession de collines d'est en ouest, plus ou moins resserrées. Ces collines créent dans les creux des horizons courts aux ambiances intimes, sur les hauteurs des vues lointaines guidées par des éléments remarquables. Les boisements, constituent des fonds de tableaux omniprésents dans le paysage.

Une campagne aux paysages variés

Les parcelles agricoles sont principalement constituées de cultures de céréales, de maïs, et de rares prairies permanentes.

Cette campagne se caractérise, au gré du relief, par une alternance de petites parcelles entourées de bocage et par de vastes parcelles aux arbres rares.

De même, la forme du bocage est très variable, les chênes émondés côtoient parfois des haies libres variées ou encore des cépées de charmes.

Quelques rares vergers subsistent autour des hameaux et sont souvent utilisés en pâture.



Depuis la RD 220, entre Quédillac et Médréac - De grandes cultures ouvertes côtoient parfois de petites parcelles entourées de haies.

Des boisements comme fond de tableau

Bien que de dimensions modestes, les boisements, majoritairement caduques, sont omniprésents dans le paysage.

La forêt de l'Impérant et le bois de la Garenne sont situés sur des reliefs qui les rendent visibles à plusieurs kilomètres. Ces boisements sont prolongés par le réseau de haies bocagères.

Une hydrographie difficile à lire

Les étangs et plans d'eau sont peu nombreux et ont vocation à disparaître.

Les ruisseaux en fond de vallons sont presque invisibles : seuls les boisements humides révèlent leur présence.



Depuis les Croix à Medréac - Seules des lignes boisées révèlent la présence des ruisseaux.

Un habitat vernaculaire éparpillé

La commune souffre d'un mitage historique important. Ce mitage a très peu évolué au cours des 50 dernières années.

Le bourg est bâti à flanc de colline et s'étire très largement en direction du sud et de la rue de Rennes.



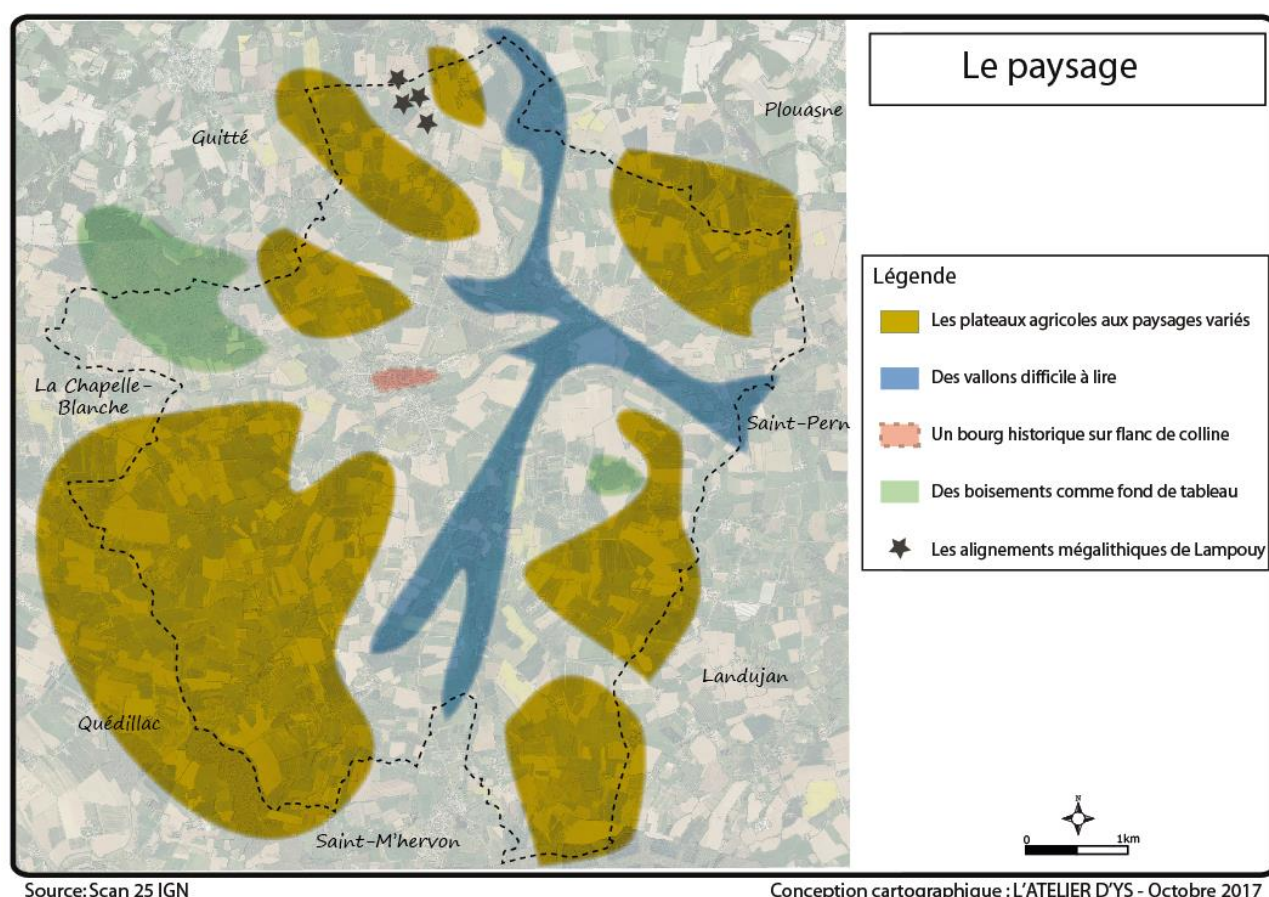
Le bourg de s'étire sur le flanc de la colline.

Les alignements mégalithiques de Lampouy

Les alignements mégalithiques de Lampouy (-5000 à -2000 av. J.C.) sont situés en limite nord de l'unité, sur un point culminant et entourés de parcelles agricoles très bocagères. Les vues lointaines depuis le site sont limitées en direction du sud, tandis que vers le nord, de grandes parcelles permettent de voir le paysage des Vallons de Saint-Thual. Espace naturel sensible depuis 2002, le site est aménagé pour accueillir le public.



Les alignements de Lampouy affirment la limite entre le paysage des Collines de Bécherel et le paysage des Vallons de Saint-Thual.

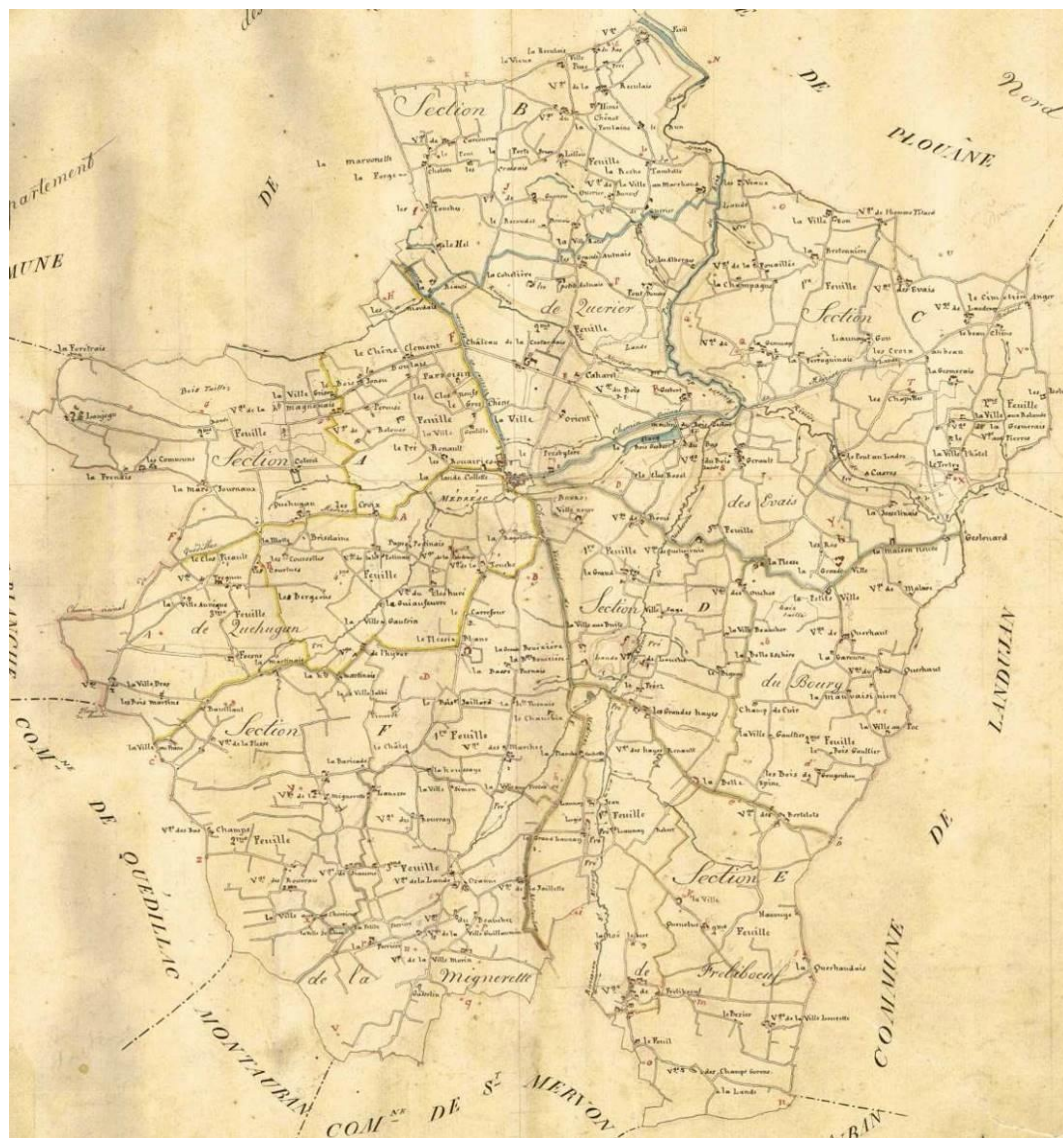


4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 La répartition du bâti sur la commune

L'analyse du cadastre Napoléonien montre qu'historiquement, la commune de MÉDRÉAC possède un mitage relativement prononcé.

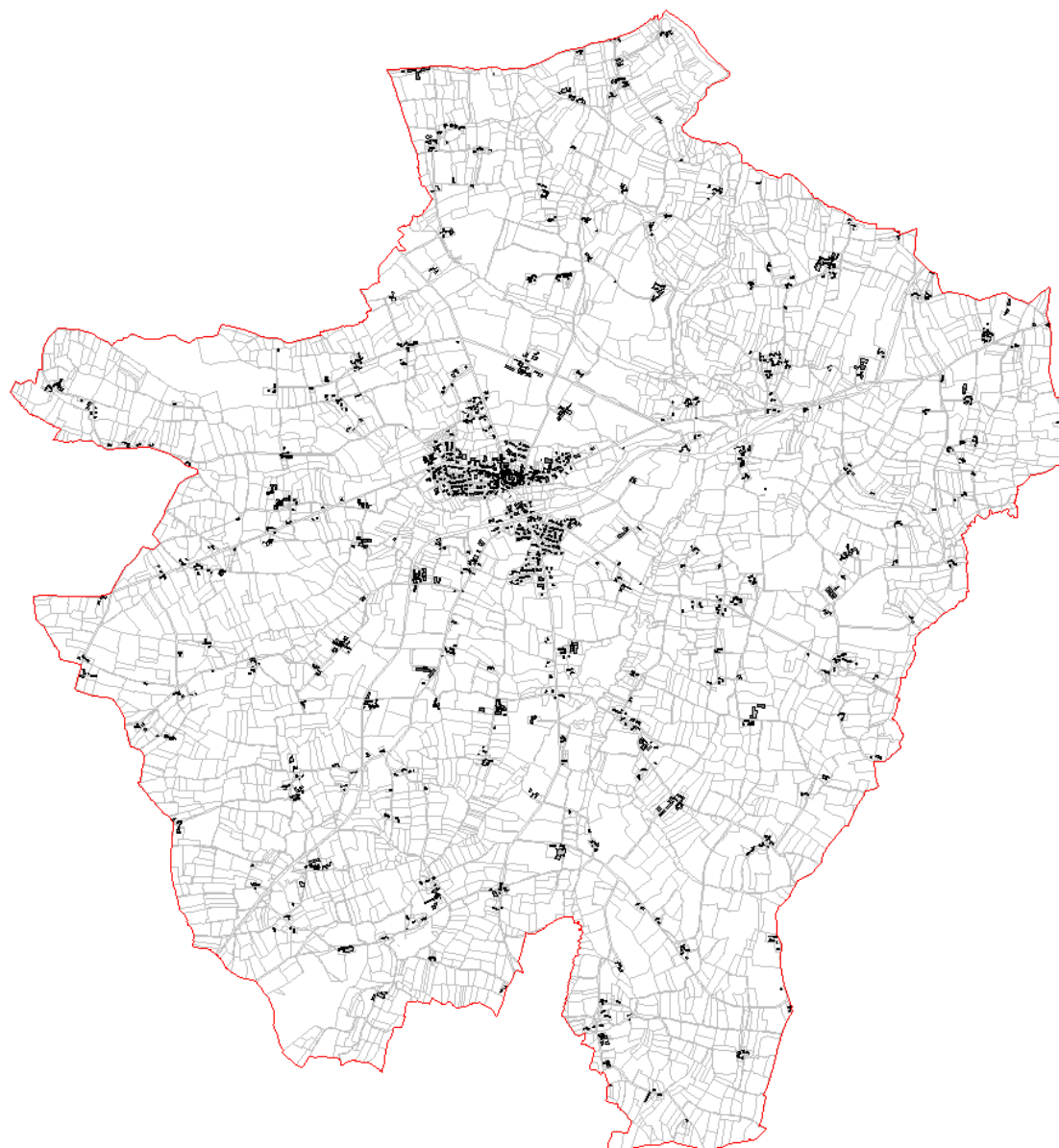
La carte ci-dessous révèle que l'ensemble du territoire communal est parsemé d'une centaine de constructions, formant autant de lieux-dits et écarts.



Cadastre Napoléonien

L'analyse du cadastre de 2018 fait ressortir ce mitage et nous indique que de nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour en extension du bourg historique.

Initialement constitués par des corps de ferme, les lieux-dits, hameaux et écarts ont majoritairement conservé leur aspect.

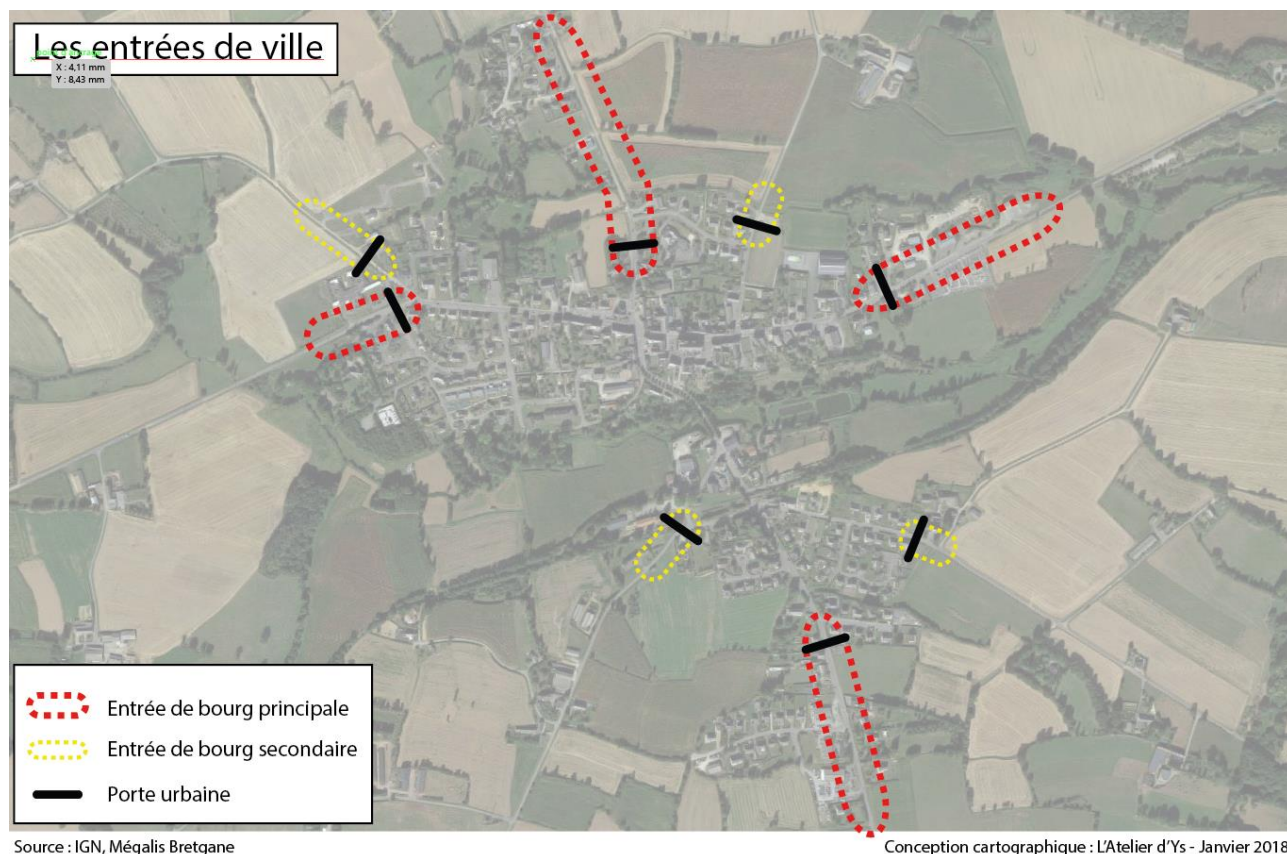


Cadastre de 2018

4.2 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune.

Nous pouvons distinguer huit entrées sur le bourg de MÉDRÉAC.



Quatre entrées principales peuvent être identifiées. Elles sont situées le long des RD 61 et RD 220.

Contrairement à l'entrée ouest en direction de Quédillac qui a moins souffert de l'étalement urbain, les trois autres entrées principales sont très étirées le long des RD. Le bâti est rarement implanté de part et d'autre de la voie. Les parcelles habitées alternent avec des parcelles vierges de toutes constructions.

Les quatre entrées secondaires ne desservant que des hameaux et écarts communaux (l'entrée est le log de la RD 21 dessert Landujan). Ces entrées ont très peu souffert de l'étalement urbaine, ce sont bien souvent les dernières opérations d'urbanisme, sous la forme de lotissements, qui définissent ces entrées de villes.

4.3 L'organisation du bâti

4.3.1 Morphologie urbaine

Historiquement, le bourg de MÉDRÉAC s'est développé autour de son église. Cette enveloppe urbaine n'était constituée que d'une quinzaine de constructions.



Cadastre Napoléonien

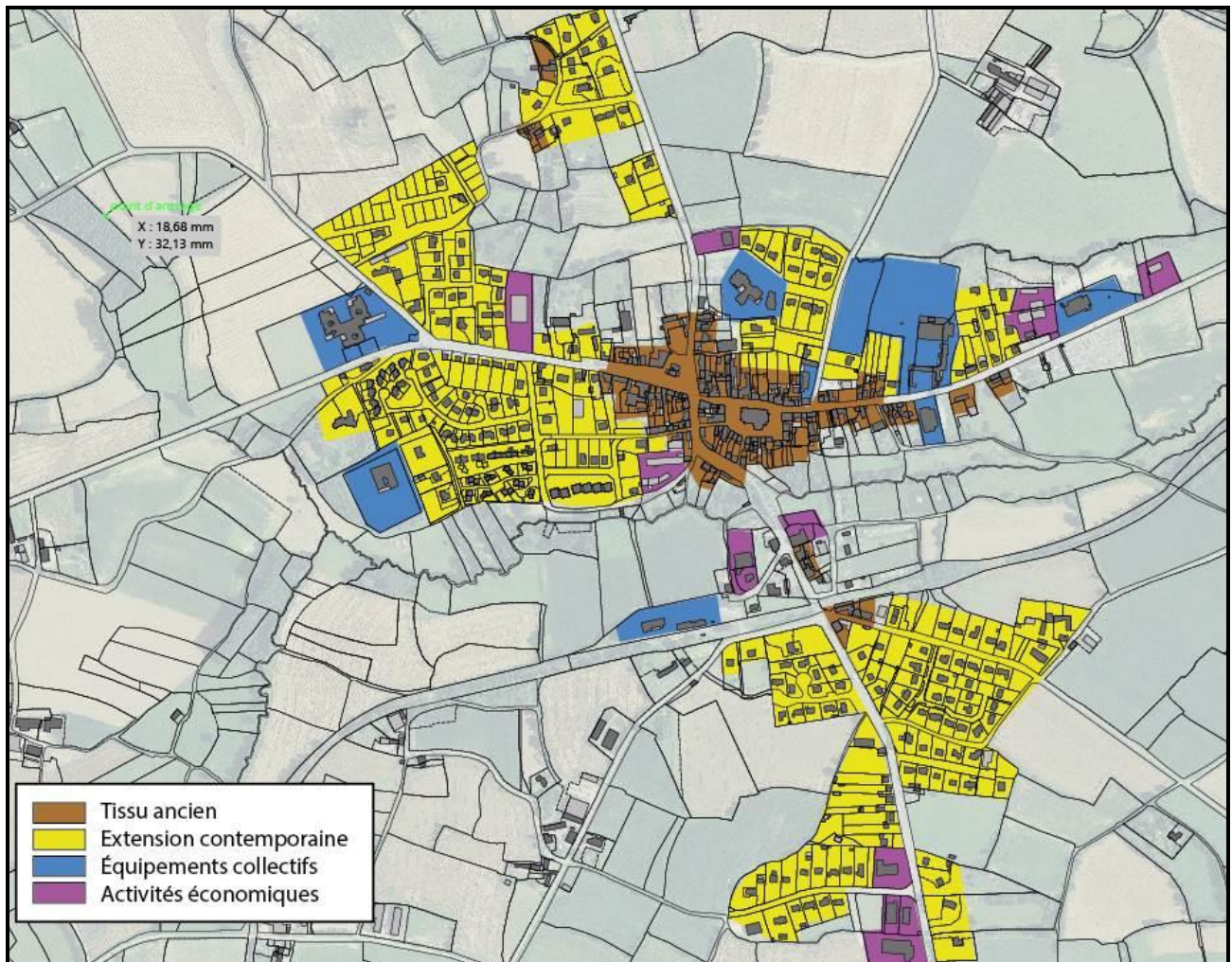


Des constructions prenant place à l'alignement de l'espace public

Ultérieurement, l'urbanisation s'est développée de manière plus linéaire, le long des voies mais également de

l'autre côté du vallon, en direction du sud :

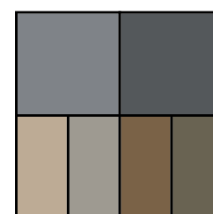
- ✓ Rue de Bretagne.
- ✓ Rue de la Libération.
- ✓ Rue de Rennes (en direction du sud).



Le tissu ancien

Les caractéristiques de ce bâti ancien sont les suivantes :

- implantation à l'alignement des voies et espaces public.
- implantation sur une voire deux limites séparatives.
- hauteurs des constructions allant de R+1 à R+1+C.
- constructions majoritairement en pierres surmontées de toitures en ardoise.



Toiture

Façade



Bâti historique – Rue de la Libération

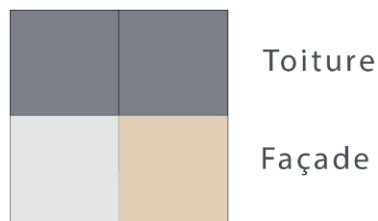
Les extensions contemporaines

L'urbanisation plus contemporaine s'est réalisée de deux manières :

- ✓ D'une part au travers d'une urbanisation non maîtrisée/planifiée (sud de la rue de Rennes,).
- ✓ D'autre part au travers d'opérations d'ensemble (lotissements).

Les caractéristiques de ce bâti plus contemporain sont les suivantes :

- implantation en retrait de l'alignement des voies et espaces publics, ce retrait pouvant être très conséquent.
- implantation au milieu de la parcelle.
- hauteurs des constructions allant de R+C à plus rarement R+1+C.
- constructions majoritairement enduites (tons clairs sans lien avec le bâti ancien du bourg) et surmontées de toitures en ardoise.





Opération d'ensemble – Rue des Écoles



Construction au coup par coup – Rue de Rennes

Il convient de noter que plusieurs opérations d'habitat groupé ont vu le jour sur la commune.



Logements intermédiaires – Rue du Val

4.3.2 Les densités

Nous analyserons ici, sur la base de quatre échantillons, les principaux types de tissus urbains composant la commune de MÉDRÉAC et leurs densités respectives.



1. Le tissu ancien

Densité : 31 logements/hectare.

Type : maisons de ville accolées de niveau R+1+C.

Parcellaire : 200 m² à 590 m².

Observations : façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées en limites séparatives de voies et latérales avec présence de jardinets. Présence occasionnellement de commerce en rez-de-chaussée.



2. Le tissu individuel groupé

Densité : 47 logements/hectare.

Type : maisons similaires et superposées en RDC+1.

Observations : logements aidés implantés en retrait par rapport à la voie. Absence de jardins individuels mais présence d'espace vert collectif.



3. Le lotissement de la rue des Charmes

Densité : 12 logements/hectare.

Type : habitat pavillonnaire en RDC et R+C.

Parcellaire : 580 m² à 1 500 m².

Observations : lotissement uni-générationnel, voie en impasse type raquette.



4. Le pavillonnaire lâche

Densité : 8 à 9 logements/hectare.

Type : habitat pavillonnaire de niveau R+C.

Parcellaire : 1 050 m² à 1 200 m².

Observations : très grandes parcelles consommatrices d'espace engendrant également un étirement préjudiciable des réseaux.



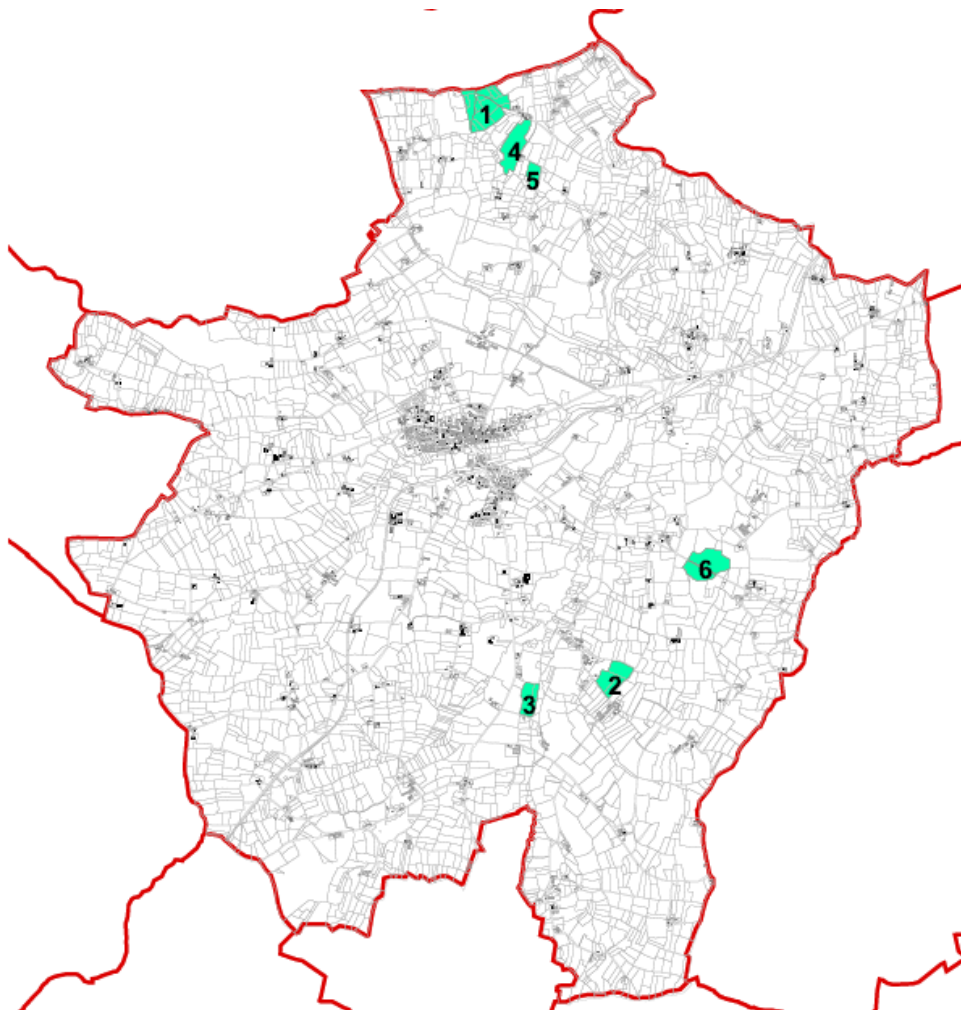
4.4 Les entités archéologiques

Six zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

MEDREAC

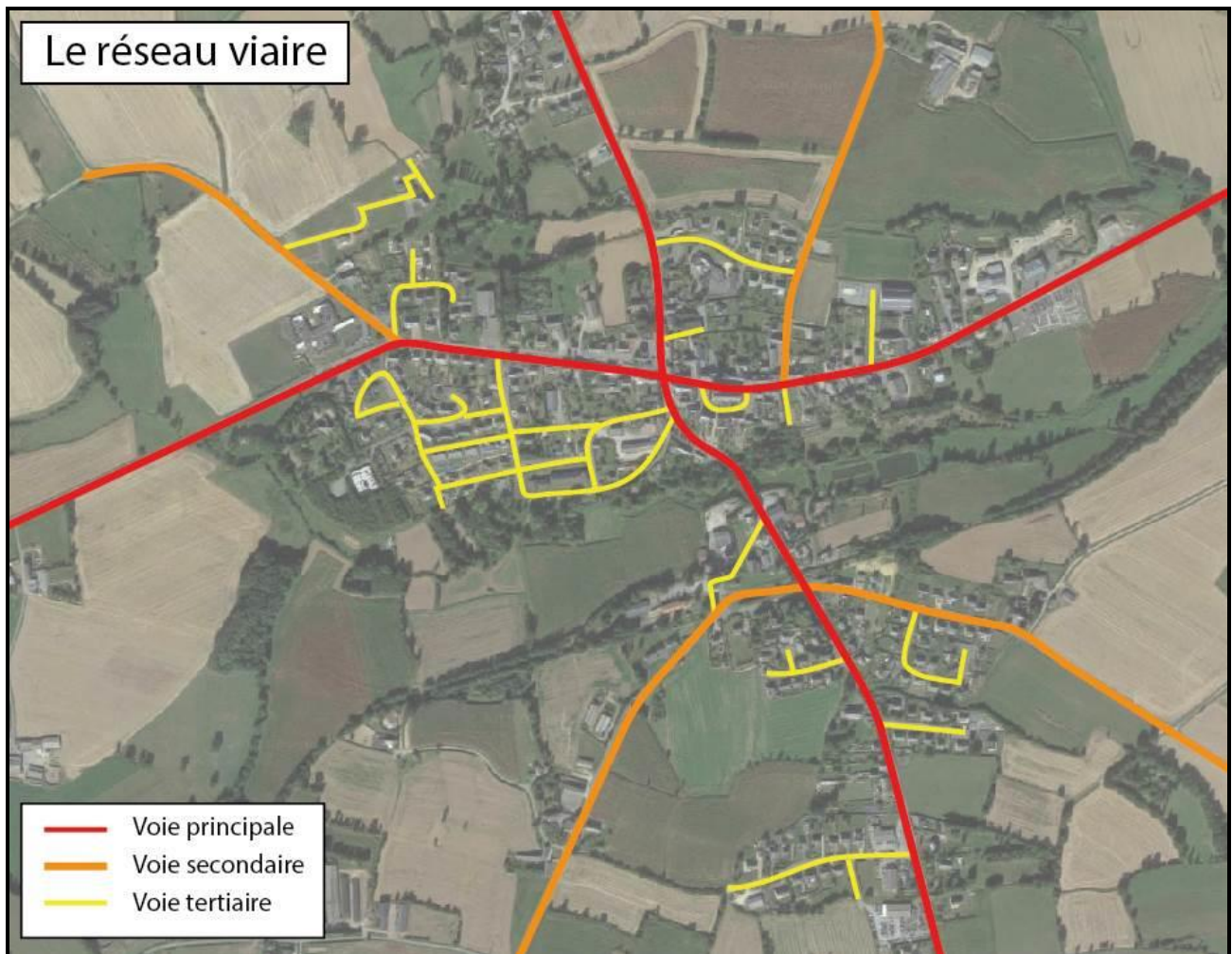
N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2016 : B.20; B.22 à 32; B.39 à 42; B.933; B.934	1653 / 35 171 0001 / MEDREAC / ALIGNEMENTS DE LAMPOUY / LES LONGS-POINTS / groupe de menhirs / Néolithique moyen - Néolithique final
2	1	2016 : D.269 à 271	5796 / 35 171 0002 / MEDREAC / LA BELLE EPINE / LA BELLE EPINE / Gallo-romain / enclos
3	1	2016 : E.177; E.178	5797 / 35 171 0003 / MEDREAC / LA PLANCHE COCHETTE / LA PLANCHE COCHETTE / Epoque indéterminée / enclos
4	2	2016 : B.785	8272 / 35 171 0005 / MEDREAC / LA ROCHE CARREE / LE CHENOT / menhir / Néolithique
5	1	2016 : B.323	12940 / 35 171 0009 / MEDREAC / LILLOU / LILLOU / Epoque indéterminée / enclos (système d')
6	2	2016 : D.386; D.407	20497 / 35 171 0010 / MEDREAC / LA PETITE VILLE / LA PETITE VILLE / enceinte / Epoque indéterminée

Les secteurs n°2 sont classés en zone naturelle.



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

4.5 La trame viaire



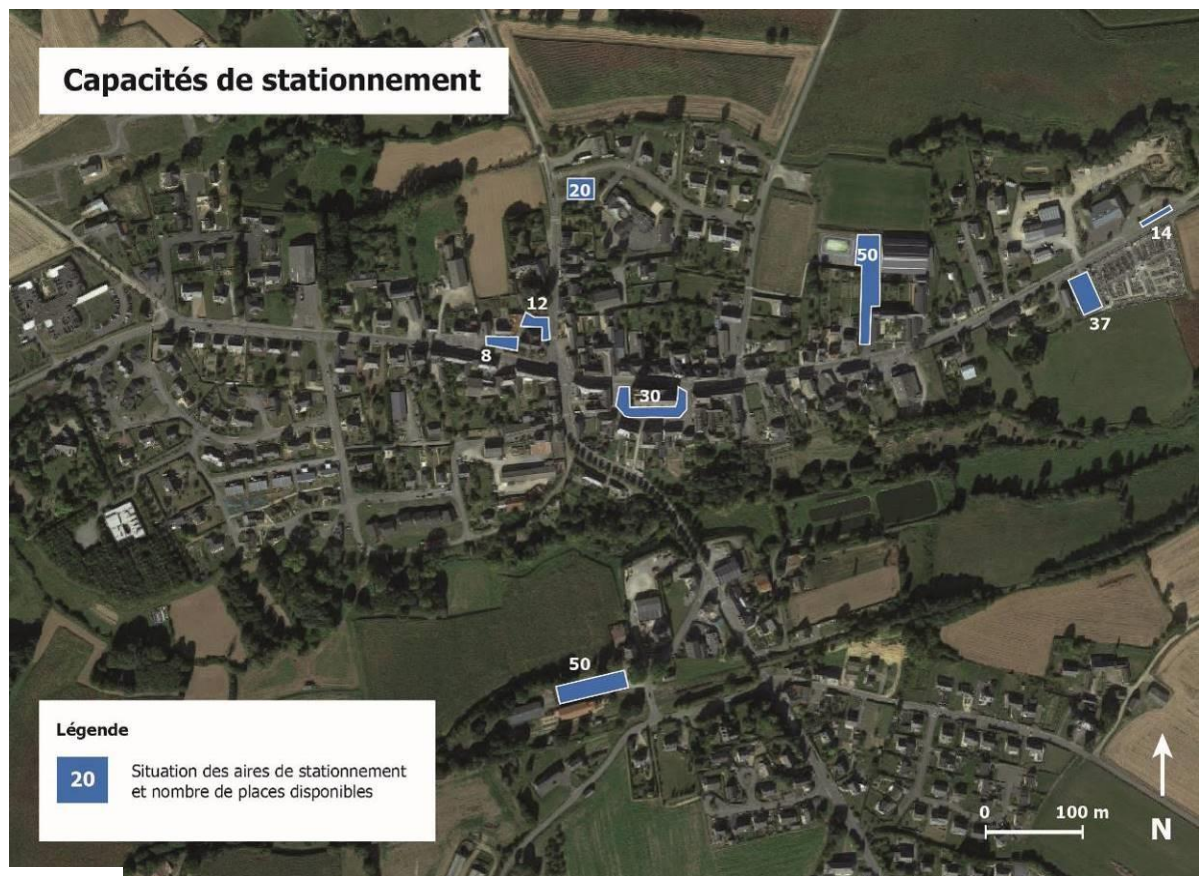
Le réseau viaire du bourg est hiérarchisé. Il s'organise autour de deux axes principaux, la RD 61 et la RD 220.

Sur ces deux axes majeurs, viennent se greffer plusieurs voies secondaires qui desservent différents villages et hameaux (rue de la Brohinière, rue de Chateaubriand, rue du Neal...).

Enfin, le reste du bourg est constitué de petites voies tertiaires permettant la desserte des différents quartiers.

Enfin, cette cartographie met une nouvelle fois en évidence la coupure entre la partie nord et la partie sud du bourg.

4.6 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 220 places dans le bourg de MÉDRÉAC :

- 20 places à proximité de l'école,
- 12 et 8 places autour de la mairie,
- 30 places autour de l'église,
- 50 places au sein du complexe sportif,
- 37 places à proximité du cimetière,
- 14 places à proximité du centre de secours le long de la RD 220,
- 50 places à la gare.

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leur dispersion en dehors du cœur de bourg.

5 La gestion des ressources naturelles

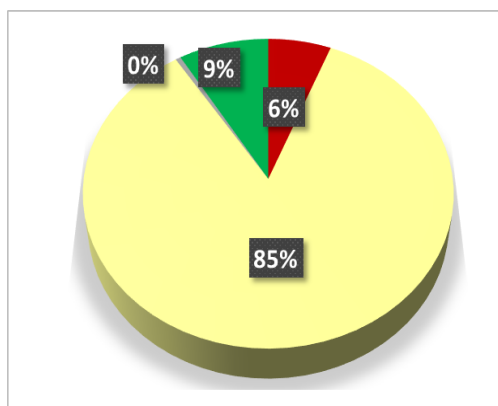
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

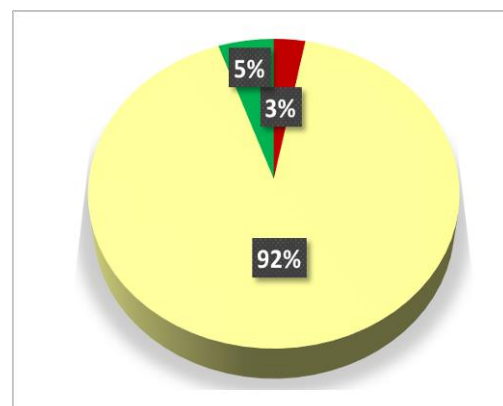
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

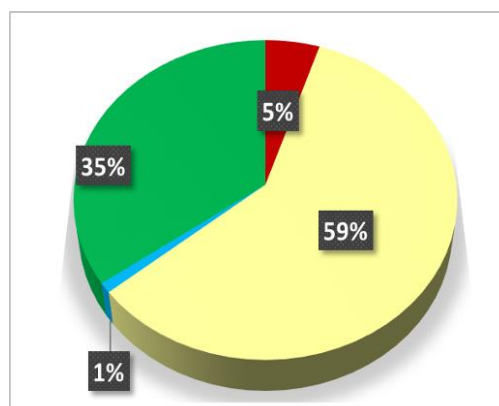
Département de l'Ille-et-Vilaine



CC de Saint-Méen Montauban



Territoire national

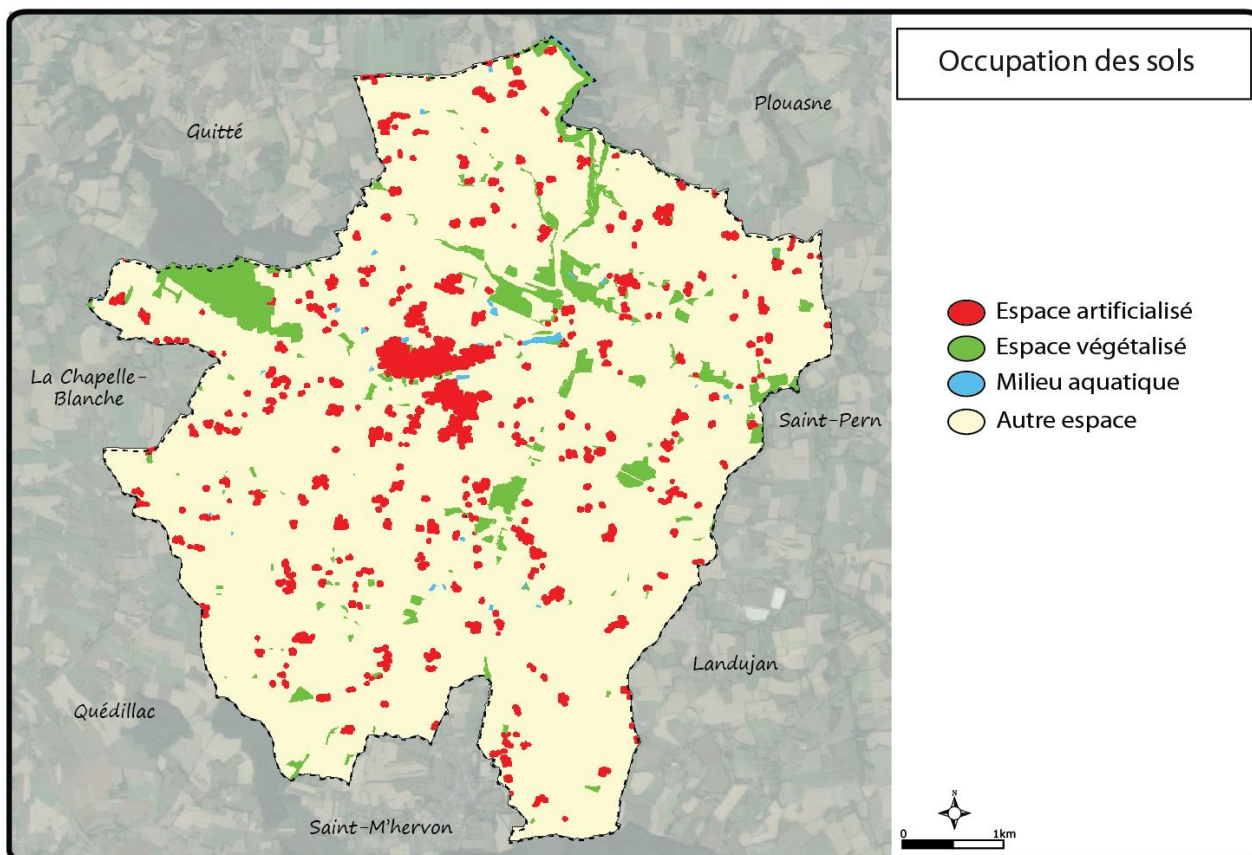
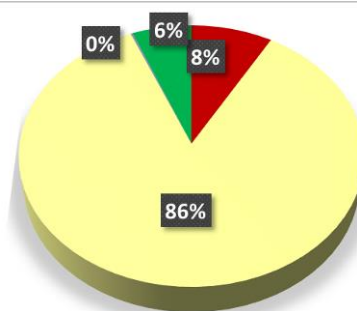


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de MÉDRÉAC. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de MÉDRÉAC	Ha
Artificialisés	292
Agricoles et autres	2990
Milieux aquatiques	8
Forêts et milieux semi-naturels	212
Total	3502

	Artificialisés (cadastre 2016)
	Agricoles et autres (cadastre 2016)
	Milieux aquatiques (cadastre 2016)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2013)



Source: Scan 25 IGN - Cadastre 2016

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2017

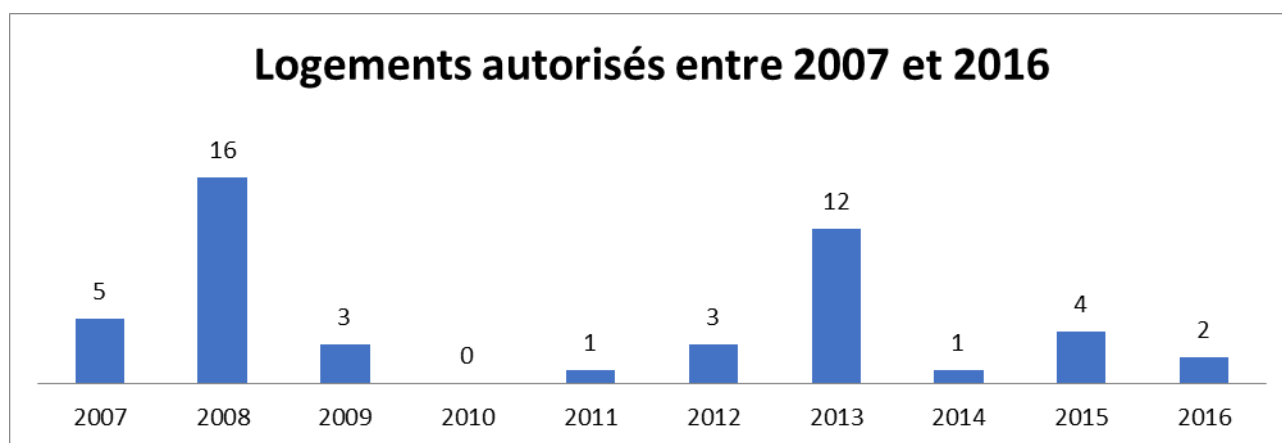
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 8% du territoire communal de MÉDRÉAC ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **292 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 235 ha soit 80% de l'artificialisation communale) et plus modestement dans le bourg (environ 57 ha).

Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent 6% du territoire (environ 212 ha). Les boisements les plus conséquents accompagnent les cours d'eau, notamment le Néal et le Saint-M'Hervon, ou constituent la partie médréacienne du bois de l'Impérant.

L'activité agricole est toujours très présente et couvre 86% des sols de MÉDRÉAC. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

Une faible évolution de l'usage des sols

La commune de MÉDRÉAC a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2007 et 2016. Lors de cette période, seulement 47 logements ont été commencés (environ 5 par an), dont 79% d'habitat individuel (source SITADEL⁹).



⁹ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.3 La gestion de l'eau potable

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.4 La gestion des eaux usées

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.5 La gestion des eaux pluviales

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

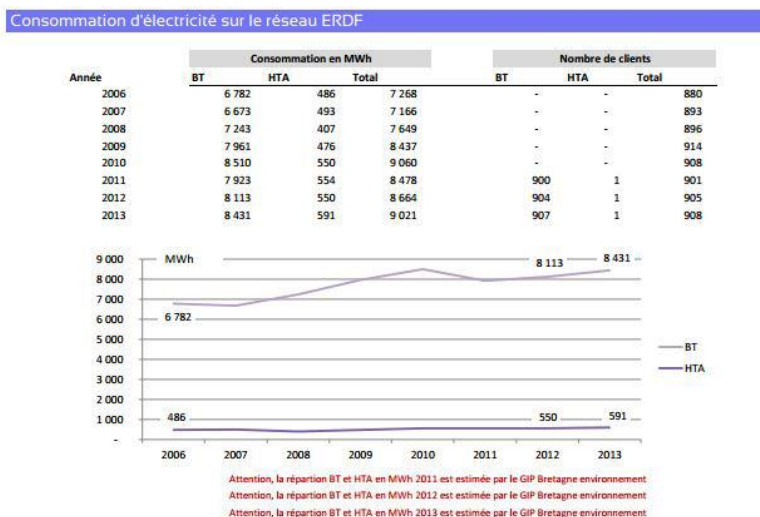
Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la

donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.



La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

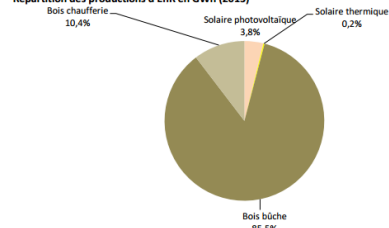
Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

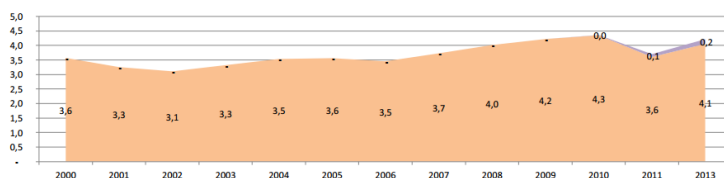
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	27,0	0,2	0,2	-	-	-	0,2
	Sous-total	27,0	0,2	0,2	-	-	-	0,2
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	5,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	3,6	3,6
	Bois chaufferie	-	-	-	1,0	nd	0,4	0,4
	Liquideur noire	-	-	-	-	nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	6,0	nd	4,1	4,1
TOTAL		27,0	0,2	0,2	6,0	nd	4,1	4,2

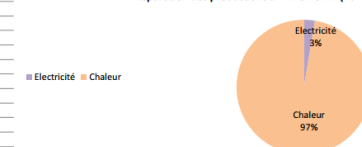
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



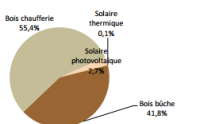
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

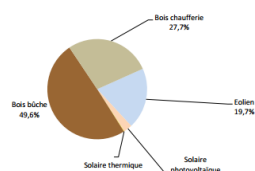
Communauté de communes de Saint-Méen Montauban

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	0,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,4
ENR thermique	UIOM	0,1
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	-
	Bois bûche	37,5
	Bois chaufferie	49,6
	Liquideur noire	-
TOTAL		89,6



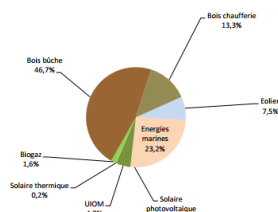
Pays de Brocéliande

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	36,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	5,2
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	-
	Bois bûche	92,2
	Bois chaufferie	51,6
	Liquideur noire	-
TOTAL		185,9

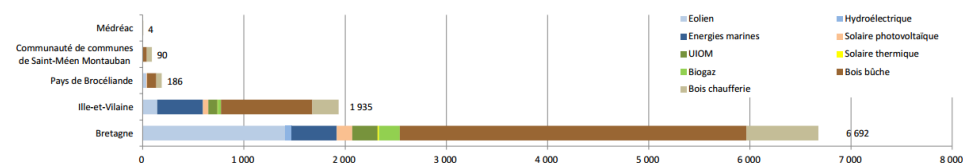


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liquideur noire	-
TOTAL		1 995,9



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



Il convient de noter que le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en est cours de rédaction à l'échelle du Pays de Brocéliande.

A la fois stratégique et opérationnel, ce projet territorial de développement durable prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- ✓ La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- ✓ L'adaptation au changement climatique
- ✓ La sobriété énergétique
- ✓ La qualité de l'air
- ✓ Le développement des énergies renouvelables

Début 2017, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande a été missionné par ses trois intercommunalités pour élaborer le PCAET à l'échelle de son territoire, qui correspond par ailleurs au périmètre du SCoT. Ce choix permettra ainsi de définir une stratégie commune pour l'ensemble du territoire et laissera à chaque EPCI la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du plan d'actions qui sera déterminé à l'échelle intercommunale. Il a également été décidé de confier au Pays le pilotage du projet par une commission d'élus composée de représentants des 3 Communautés de communes membres du Syndicat mixte, animée par le Vice-président également en charge du SCoT.

L'approbation du PCAET devrait avoir lieu au début du 2e semestre 2020.

6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

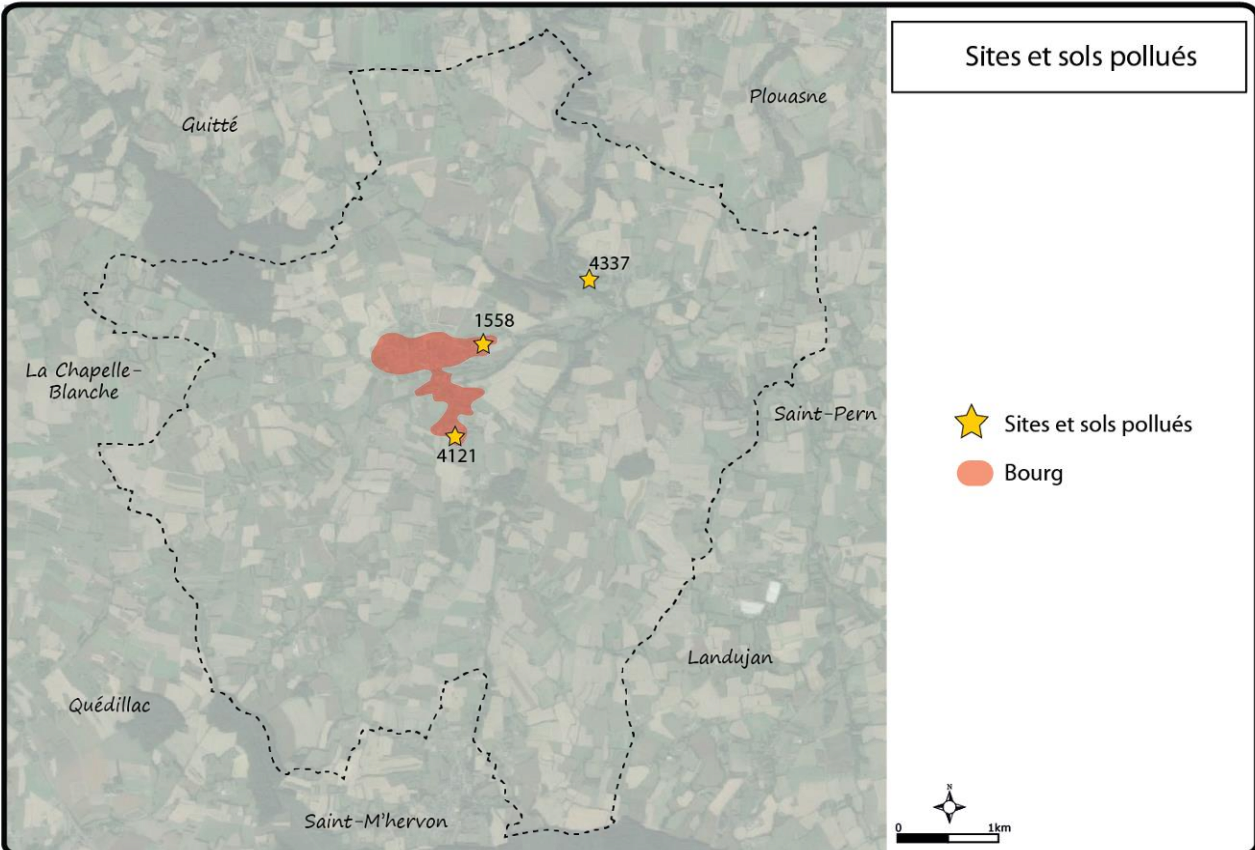
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à MÉDRÉAC.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 3 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de MÉDRÉAC.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3501558	BARDIN Alphonse	Dépôt de fuel	Activité terminée
BRE3504121	HUDIN Francis	Garage, station-service	En activité
BRE3504337	Commune de MÉDRÉAC	Décharge de la Guesnay	En activité



Source: Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2017

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

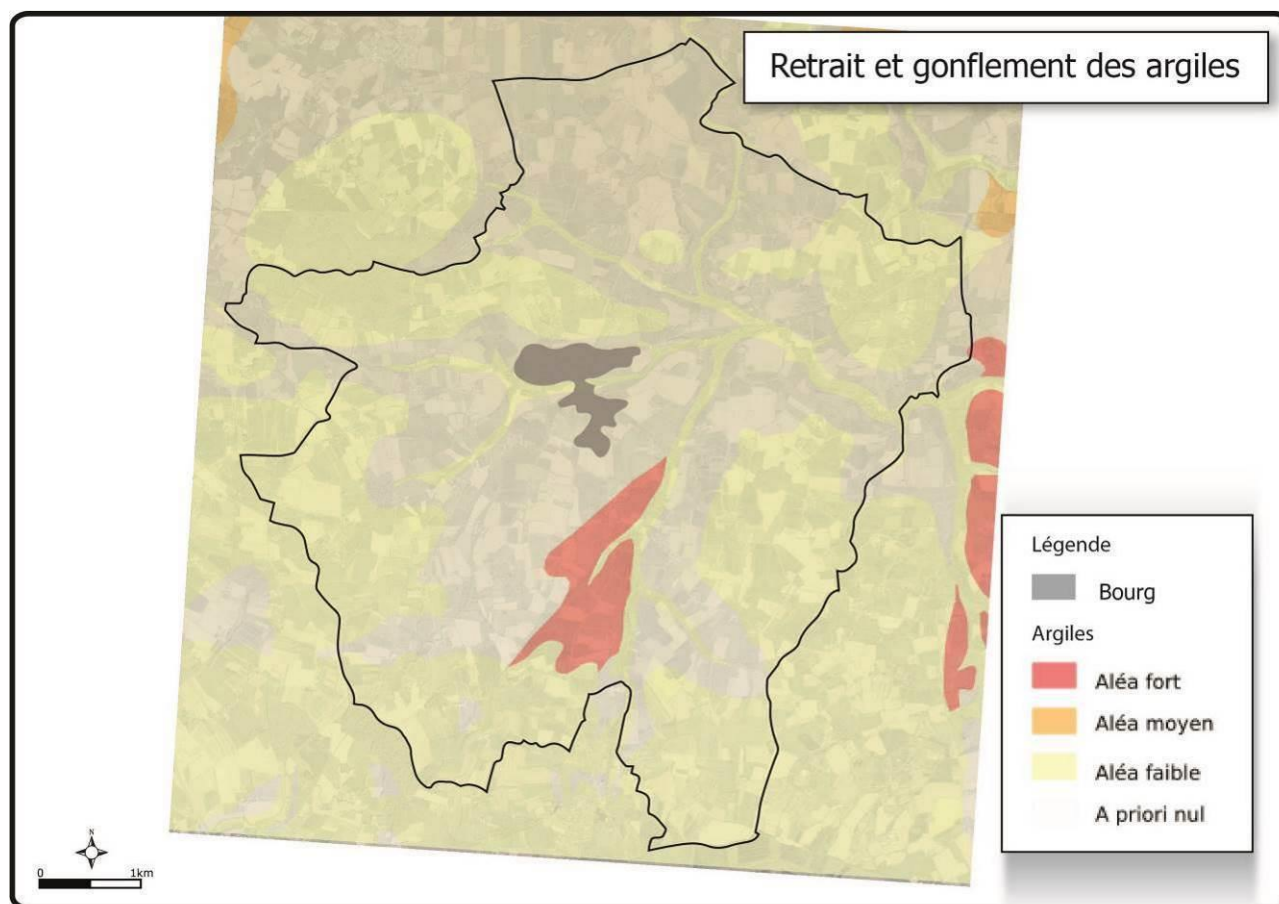
La commune de MÉDRÉAC a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	17/06/2013	17/06/2013	27/03/2015	31/03/2015

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

La commune de MÉDRÉAC est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléas faible et fort. Le bourg est classé en aléa nul à faible.

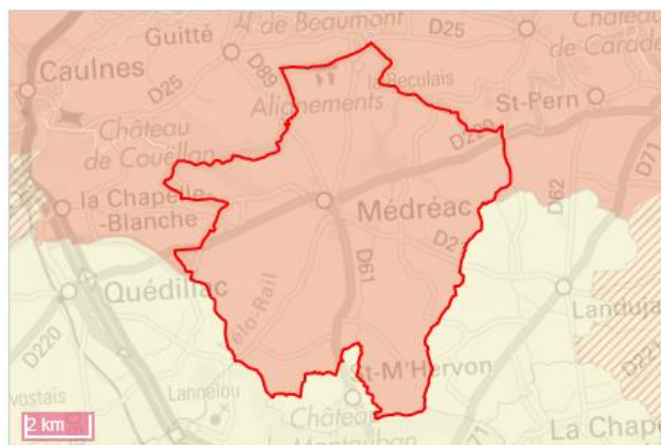


Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. MÉDRÉAC classé en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations

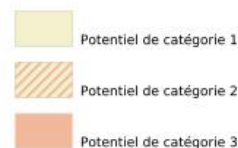


Source: IRSN

Pour plus de détail



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Le risque lié aux tempêtes et grains

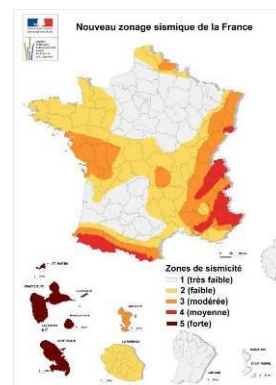
La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Le risque lié aux séismes

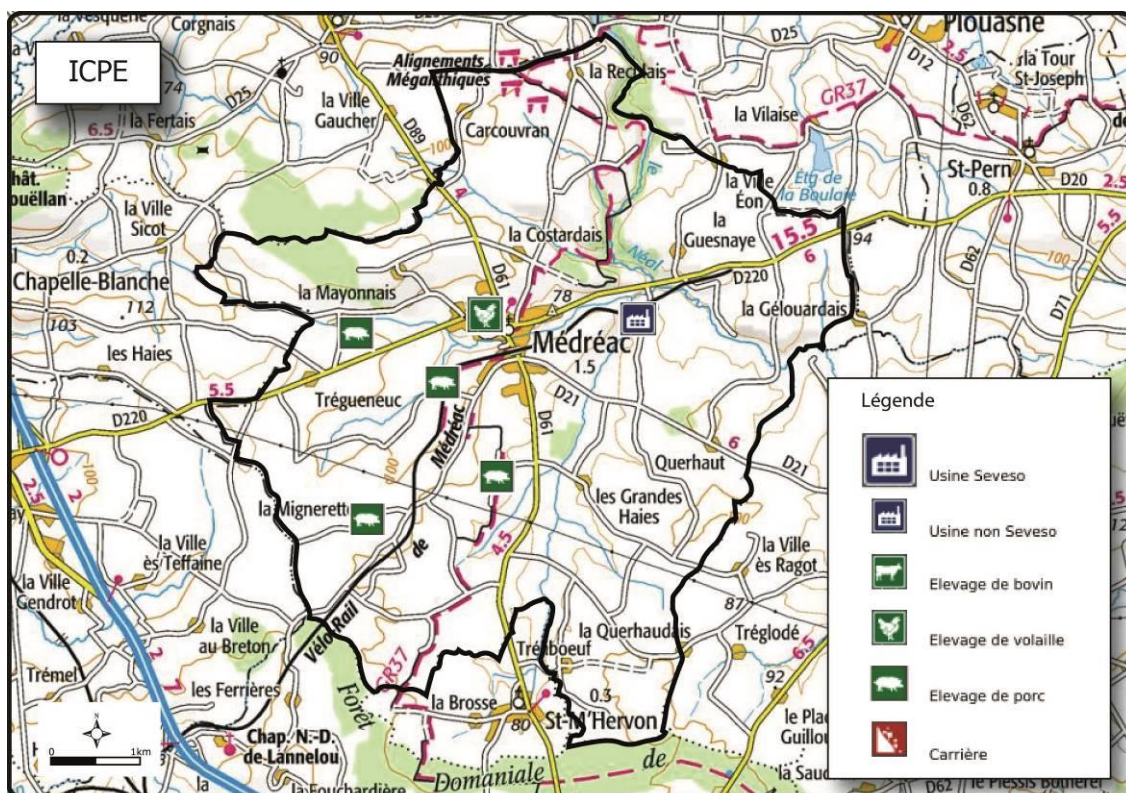
La commune de MÉDRÉAC est classée en zone 2 : sismicité faible.



7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré 6 installations classées sur la commune de MÉDRÉAC. Une activité industrielle (René Gourga), un élevage avicole (EARL Tostivint) et quatre élevages porcins (EARL Saudrais, EARL Le Domaine, EARL La Fusenais, Annick Minard).



Source: Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2017

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de MÉDRÉAC, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur les plateaux et dans les vallons ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements les plus fragiles en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'urbanisation des hameaux ;
- Stopper l'urbanisation linéaire le long des routes départementale ;
- Protéger les zones humides ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Zone agglomérée du bourg de MÉDRÉAC (2017)

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés. 45 secteurs ont été étudiés (dont le lotissement communal).

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de MÉDRÉAC montre que d'ici 2030, environ **43 constructions** pourraient être réalisées au sein du bourg, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses. A cela, il faut ajouter environ **20 logements** à réaliser dans le lotissement du Champ Janaie.

3 Analyse de la consommation d'espaces

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MÉDRÉAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2007 et 2016 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées (habitat et équipements collectifs) et permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	47	3,40
Équipements collectifs	3	2,40

Entre 2007 et 2016, MÉDRÉAC s'est développé en accueillant 47 nouveaux logements. Ces logements, essentiellement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais quelquefois de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 3,4 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit environ 13,5 logements par hectare.

Sur la même période, 2,40 ha d'espaces ont été artificialisés pour permettre la création d'équipements collectifs (EHPAD...).

CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
 - de développement économique
 - de surface agricole
 - de développement forestier
 - d'aménagement de l'espace
 - d'environnement
 - d'équilibre social de l'habitat
 - de transport
 - de commerce
 - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence la présence de quelques entreprises artisanales et commerciales, notamment dans le bourg et la zone d'activité.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

Le nombre d'exploitations (une trentaine en 2017) et les plus de 1 848 ha de surface agricole utile recensés au RGA 2010 prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer le maintien de ces exploitations sans pour autant permettre un développement des sites situés à proximité immédiate du bourg.

2 Les prévisions démographiques

2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

Population en 2014

1800

Population estimée en 2018

1800

Croissance annuelle	90-99	99-08	08-14	14-17
Médreac	0,3%	2,5%	-0,6%	0,0%
Département	0,9%	1,2%	1,1%	/

MÉDRÉAC se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2008. Depuis 2008 la population communale stagne contrairement aux moyennes départementale et intercommunale.

Il convient également de noter qu'il y a peu de desserrement des ménages sur la commune.

2.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement :

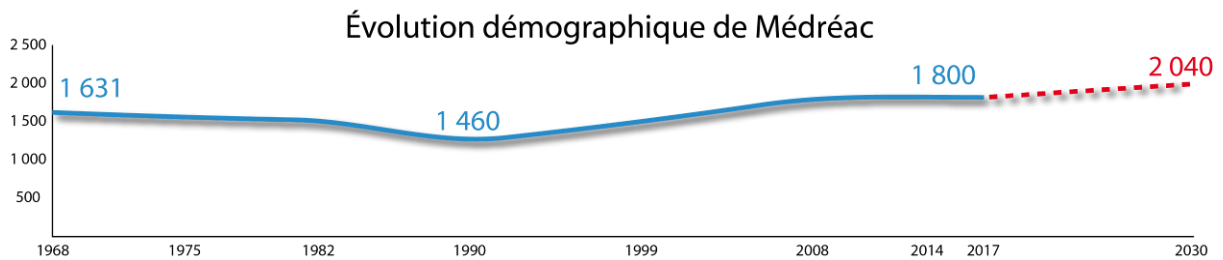
- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,1 % par an pendant 10 ans. Correspond sensiblement à la croissance démographique observée entre 20014 et 2017. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 20 habitants d'ici 2028. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 8 unités...
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse faible de croissance démographique de 1% par an pendant 12 ans. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 240 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 96 unités (soit environ 8 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,3% par an pendant 10 ans. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 240 habitants d'ici 2028. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 10 unités (soit environ 9 à 10 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°4 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,6% par an pendant 10 ans. Ce taux élevé correspond aux prévisions démographiques affichées dans le PLH pour la commune de MÉDRÉAC. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 300 habitants d'ici 2028. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 120 unités (en moyenne 12 logements par an).

Un apport de population trop important sur MÉDRÉAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de 120 nouveaux logements sur 10 ans semble un objectif difficile à atteindre.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des écoles notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 2 040 habitants à l'horizon 12 ans. Ces prévisions sont justifiées par :

- ✓ la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis trois décennies, liée au positionnement stratégique de MÉDRÉAC (proximité de Montauban de Bretagne et de la RN 12).
- ✓ La présence de nombreux équipements collectifs et de commerces sur la commune.
- ✓ Les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur MÉDRÉAC qui stipulent que la commune peut produire jusqu'à 12 nouveaux logements par an sur la prochaine décennie.



CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE
- PRÉSERVER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MÉDRÉACIENNE
- CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ
- PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES MÉDRÉACIENS

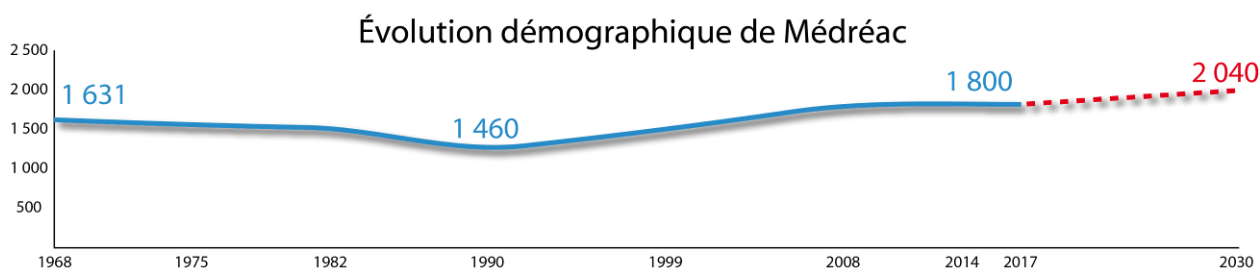
1.1 Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière

Produire du logement pour satisfaire la demande constante

MÉDRÉAC a connu une croissance démographique annuelle importante pendant deux décennies (1990-2010). Cette croissance était même très soutenue dans les années 2000 (+ 2,5% annuelle entre 1999 et 2008). Cependant un tassement s'est fait ressentir ces dernières années, en 2018 la population municipale est estimée à environ 1 800 habitants.

Le SCoT du Pays de Brocéliande identifie la ville de MÉDRÉAC comme un pôle de proximité.

La municipalité souhaite donc conforter ce rôle à l'échelle intercommunale et ainsi répondre aux objectifs du SCoT en tablant sur un rythme de croissance réaliste et acceptable, estimé à environ 1%/an pour les 12 prochaines années. Ainsi, la population envisagée à l'horizon du présent PLU est d'environ 2 040 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 100 logements supplémentaires.



Limiter fortement la consommation des espaces agricoles et naturels

Afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, la réalisation des nouvelles habitations se fera très majoritairement dans l'enveloppe agglomérée du bourg :

Environ 60 logements soit 3/5 des besoins :

- ✓ dans les dents creuses du bourg (environ 25 logements),
- ✓ dans les lots restants du lotissement du Champ Janaie (environ 20 lots),
- ✓ par la densification du terrain de sport rue de Rennes (environ 18 logements).

Le reste des logements trouvera place dans deux secteurs d'extension. Ils accueilleront une trentaine de logements pour une surface cumulée légèrement supérieur à 2 hectares.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles, une densité brute minimale de 15 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Maintenir les possibilités d'évolutions des habitations situées en dehors des zones constructibles

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les écarts et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

Favoriser une diversification du parc de logement

Une quarantaine de logements aidés a été inventoriée sur la commune (environ 5,2% des résidences principales).

Son parc de logements est également diversifié.

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune souhaite conforter cette mixité dans certaines orientations d'aménagements, en y mêlant :

- ✓ La population.
- ✓ Les types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- ✓ Les fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services ou d'équipements).

1.2 Préserver l'activité économique médréacienne

Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

Un peu plus de 86% de la superficie communale possède un caractère agricole.

Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées.

Ainsi, en zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Conforter la zone artisanale de la renaissance

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, MÉDRÉAC doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ainsi, la zone d'extension de la Z.A. de la Renaissance sera maintenue (sur environ 1,5 ha).

Maintenir le commerce de proximité

Le bourg de MÉDRÉAC possède quelques commerces de proximité.

La commune souhaite inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en réglementant leur changement de destination.

Le PLU identifie également un périmètre de centralité commerciale. La volonté municipale est de soutenir et développer la création de nouveaux commerces au cœur du bourg.

Soutenir l'activité touristique

Dans le but d'améliorer la qualité d'accueil et de conforter les structures existantes, la commune souhaite conforter :

- ✓ Le site du camping,
- ✓ La gare vélo-rail,
- ✓ L'espace naturel sensible des alignements mégalithiques de Lampouy,
- ✓ Les circuits de randonnée,
- ✓ ...

Ne pas figer les entreprises installées en campagne

MÉDRÉAC compte quelques activités économiques, non liées à l'activité agricole, implantées en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le PLU a déterminé des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

1.3 Conserver un cadre de vie de qualité

Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services

Afin de répondre à aux besoins accrus en matière d'équipements, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Le centre enfance ainsi que les établissements scolaires pourront, réglementairement, faire l'objet d'agrandissements si nécessaire.

Les abords de l'actuelle station d'épuration et plus généralement la vallée du bourg, pourra faire l'objet d'aménagements (parc planté, cheminement doux, loisirs de plein air...). Une réserve foncière est identifiée dans la continuité de la gare pour réaliser de nouveaux équipements.

Enfin, la réserve foncière existante pour une extension de la maison de retraite est conservée.

Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés.

L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation.

D'autres liaisons douces sont également à l'étude entre les différents secteurs d'habitat du bourg et les équipements existants mais également dans le cadre de l'aménagement de la vallée du bourg.

Améliorer l'offre de stationnement

Un nouvel espace de stationnement sera ainsi créé rue de Dinan, à proximité de l'école publique.

Sécuriser et mettre en valeur des voies

Les entrées du bourg de MÉDRÉAC ont fait l'objet de nombreux aménagements pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes. Cependant certains tronçons, comme la rue de Chateaubriand, restent aujourd'hui dangereux et feront au cours des années à venir l'objet d'une mise en valeur mais également d'une sécurisation.

Permettre le développement des communications numériques

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables.

La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

1.4 Protéger les espaces naturels et paysages médréaciens

Préserver la trame bleue communale

La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussais, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques.

Préserver la trame verte médréacenne

Les boisements ne représentent que 6% du territoire communal (près de 210 ha). Le système bocager est quant à lui relativement bien préservé (près de 250 km linéaires), notamment dans la partie sud-ouest communale.

Il sera donc procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité

Le PLU assurera la préservation et la protection du Bois de l'Impérant, du Bois Gesbert... milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue intercommunale.

Par ailleurs, les multiples corridors écologiques (comme les ruisseaux de Saint-M'Hervon ou du Néal), assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront préservés.

Sauvegarder les paysages d'une commune au relief ondulé

Participant pleinement à la qualité de son cadre de vie, MÉDRÉAC se doit de préserver ses paysages.

Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

Préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons en limitant leur enrichissement.

Maintenir les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbanisés.

Conserver la vocation agraire des collines.

Stopper l'étalement urbain le long des routes départementales.

Limiter les co-visibilités entre les extensions urbaines et le grand paysage.

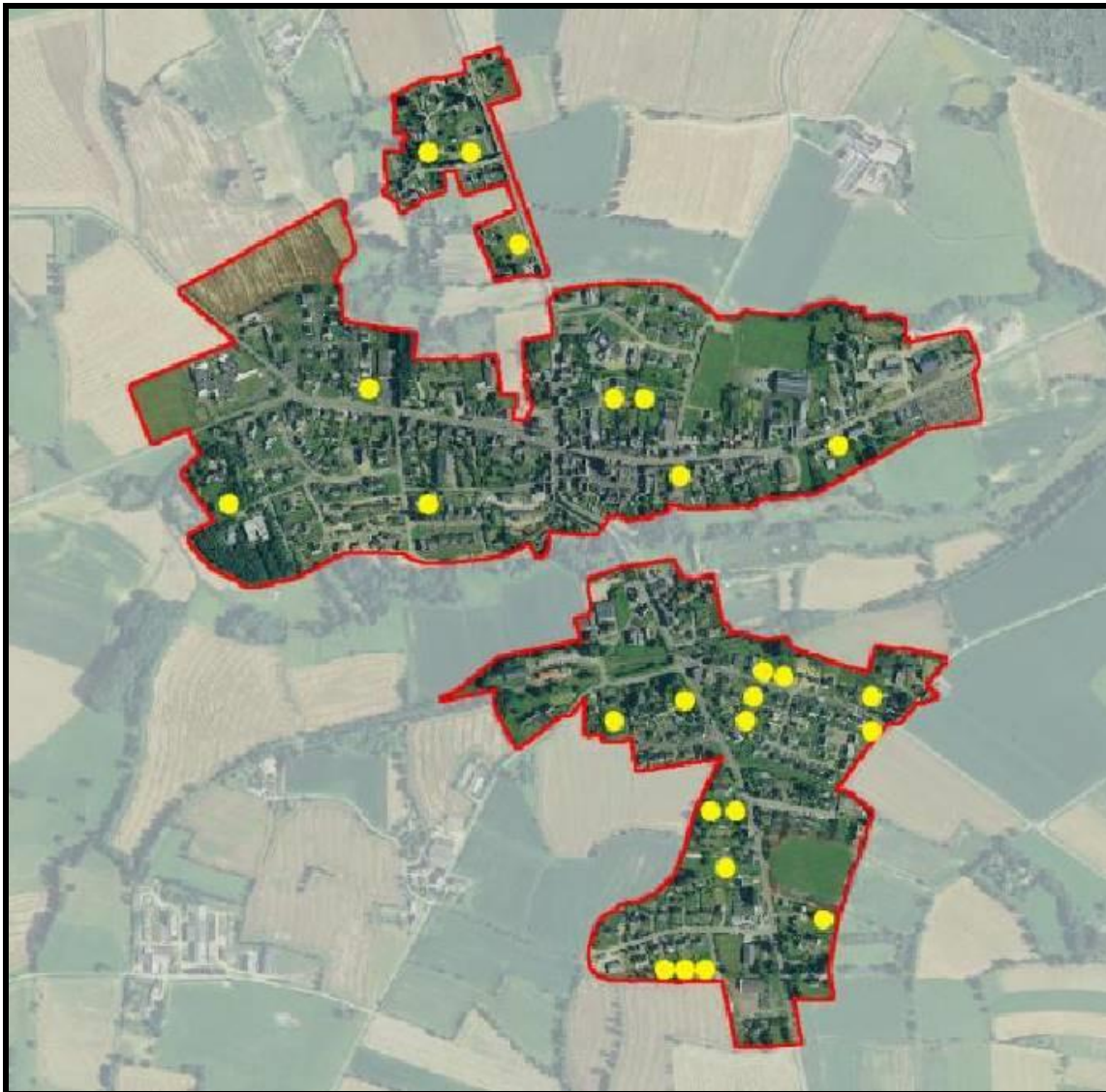
Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

MÉDRÉAC possède de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Éléments du patrimoine religieux, sites mégalithiques, habitat vernaculaire en terre... constituent des témoignages historiques et culturels, ainsi que, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Le projet communal vise à maintenir la protection des éléments emblématiques du patrimoine architectural déjà instituée dans le document d'urbanisme précédent.

2 Le développement de l'habitat

2.1 La densification de la zone agglomérée de MÉDRÉAC

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée de MÉDRÉAC (cf. chapitre 3) montre que d'ici 2030, environ **43 logements** pourraient y être réalisées, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses (dont **18 logements** sur l'ancien terrain de football sis route de Montauban).



Constructions nouvelles potentielles en densification du bourg



18 constructions nouvelles en réaménagement de l'ancien terrain de football



L'ancien terrain de football

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein de la zone agglomérée.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

2.2 Le lotissement du Champ Janaie

Par ailleurs, le lotissement communal du Champ Janaie situé au nord-ouest du centre bourg de MÉDRÉAC doit encore accueillir **20 nouveaux logements**.



Localisation du lotissement du Champ Janaie



2.3 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser en extension du bourg

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des parties agglomérées, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, tous situés dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg. Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des commerces et des équipements, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact modéré sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



Localisation des deux secteurs d'extension urbaine

✓ **Secteur de la Ville Gentil**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au sud de la Ville Gentil. Il couvre les parcelles cadastrées AB n°25, 31, 281 et 284.

D'une superficie constructible de 1,05 ha, ce secteur pourrait accueillir au minimum **16 nouveaux logements**, soit une densité de 15 logements brute par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Impact sur les exploitations agricoles

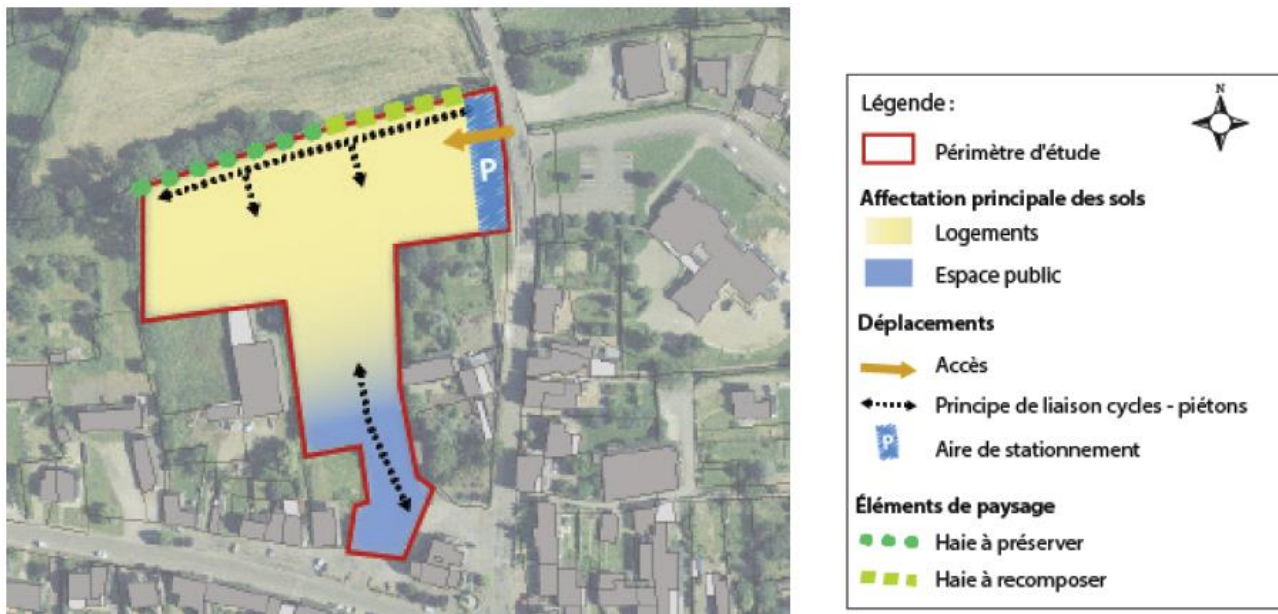
Surface exploitée consommée	4 000 m ²
Exploitation impactée	Non renseigné
Distance du siège	/
SAU totale – SAU impactée (en %)	/
Age du plus jeune exploitant	/
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE

✓ **Secteur nord bourg**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au nord de la mairie. Il couvre les parcelles cadastrées AB n°45, 46, 47, 50, 51 et 53.

D'une superficie constructible de 0,9 ha, ce secteur pourrait accueillir au minimum **14 nouveaux logements**, soit une densité de 15 logements brute par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Impact sur les exploitations agricoles

Surface exploitée consommée	7 000 m ²
Exploitation impactée	EARL CRESPEL-HAZARD
Distance du siège	1,3 km
SAU impactée (en %)	1,1%
Age du plus jeune exploitant	59 ans
Zonage en vigueur PLU	1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE

En conclusion, ces deux secteurs d'extension pourront accueillir au moins **30 nouveaux logements** et consommeront **1,1 ha** de parcelles exploitées.

2.4 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal de la commune, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 2 040 habitants.

Les zones constructibles doivent ainsi permettre la construction d'environ **100 logements** nouveaux.

La densification de la zone agglomérée pourrait offrir un potentiel de l'ordre de **43 logements**.

Le lotissement du Champ Janaie accueillera encore environ **20 logements**.

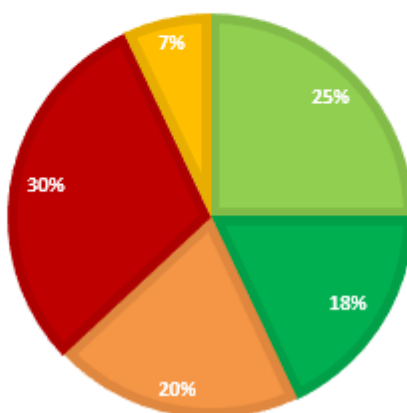
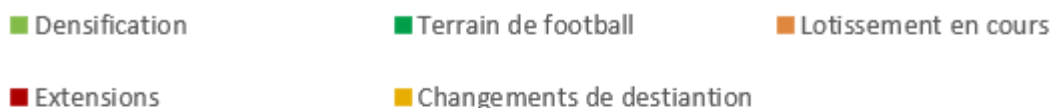
Quant aux deux secteurs d'extension, **environ 30 logements** pourront y voir le jour.

La **dizaine** de logements restant sera créée par changement de destination.

L'objectif initial de la commune de MÉDRÉAC ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS



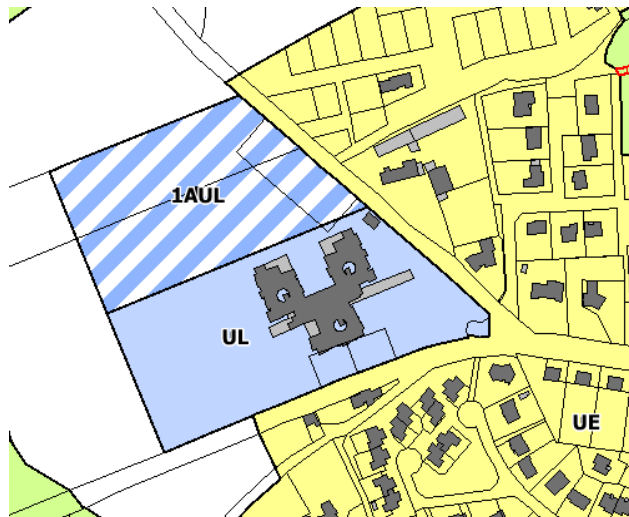
Il convient de rappeler que les 100 nouveaux logements ne consommeront que 1,1 ha de terres agricoles.

3 Le développement des équipements collectifs

3.1 L'extension de l'EHPAD

Établissement structurant de la région de MÉDRÉAC, l'EHPAD situé au croisement de la rue de Chateaubriand et de la route de Quédillac, se doit de maintenir sa réserve foncière en vue d'une future extension.

La commune a donc conservé dans le nouveau PLU cette réserve d'environ 1,4 ha, dans la continuité nord de l'établissement existant.



Localisation de l'extension de l'EHPAD

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, édictant des prescriptions dans le domaine de la mobilité.



EHPAD Les Menhirs

Impact sur les exploitations agricoles

Surface agricole consommée	1,4 ha
Exploitation impactée	Non renseignée
Distance du siège	/
SAU totale – SAU impactée (en %)	/
Age du plus jeune exploitant	/
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUL

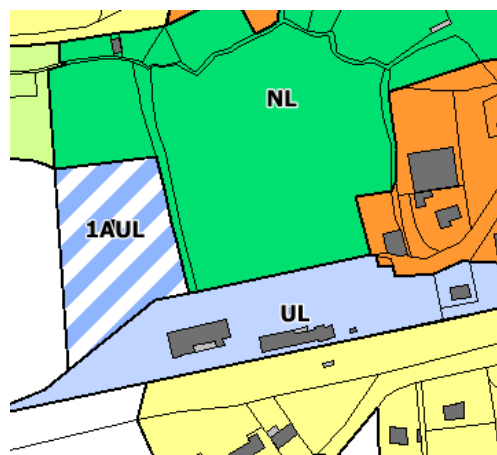
3.2 Une réserve foncière à vocation d'équipements collectifs

La commune souhaite aménager et rendre plus accessible la vallée qui scinde le bourg en deux entités.

Elle souhaite également conserver une réserve foncière qui permettra à la commune de construire un nouvel équipement structurant (salle des fêtes...).

Ce secteur est situé proximité immédiate de la gare Vélo-rail et permettra ainsi une mutualisation du stationnement.

La commune a donc conservé dans le nouveau PLU une réserve d'environ 6 000 m² dans la continuité nord la gare. Le reste de la zone 2AUL (un peu plus de 1 ha) est reclassé en zone non constructible.



Localisation de la réserve vocation d'équipements collectifs

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, édictant des prescriptions dans le domaine de la mobilité.

Impact sur les exploitations agricoles

Surface agricole consommée	6 000 m ²
Exploitation impactée	EARL ROLLAND JEAN-YVES
Distance du siège	4 km
SAU impactée (en %)	1,1%
Age du plus jeune exploitant	51 ans
Zonage en vigueur PLU	2AUL
Zonage dans le projet de PLU	1AUL

4 Le développement de l'activité économique

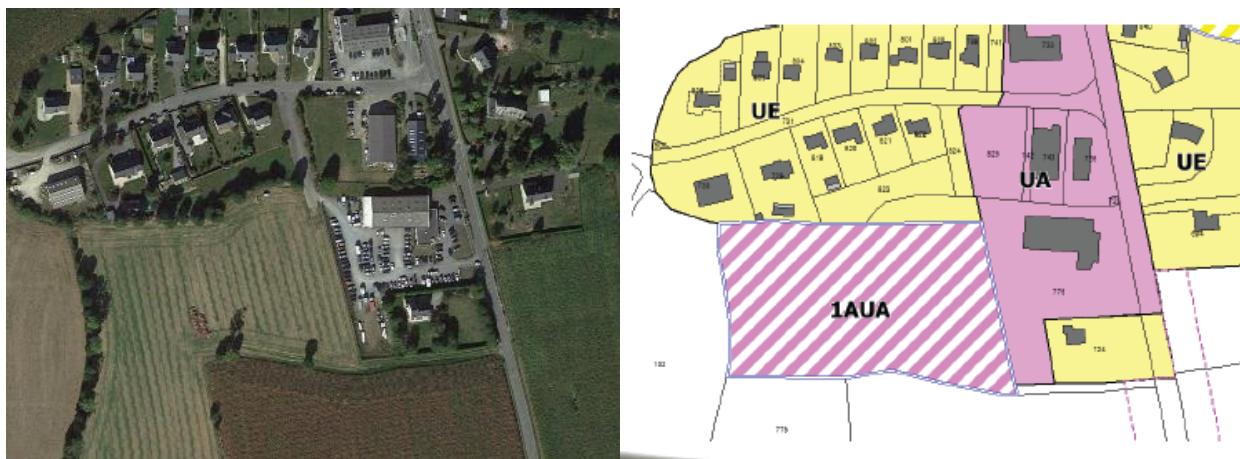
4.1 L'extension de la zone d'activités de la Renaissance

L'intercommunalité se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Or, les zones d'activités ne possèdent que très peu de foncier disponible. C'est pourquoi, le zonage à vocation d'extension de la ZA de la Renaissance est conservé (sur environ 1,5 ha).

Ce secteur d'extension ouest couvre la parcelle cadastrée F n°776. Cette implantation se justifie par :

- ✓ La proximité avec la route de Montauban,
- ✓ Une urbanisation dans la continuité de la ZA de la Renaissance,
- ✓ Le nombre restreint de logements impactés par les éventuelles nuisances de cette future zone d'activités,
- ✓ Les accès existants et adaptés à l'accueil de nouvelles entreprises,
- ✓ L'absence d'impact sur les milieux naturels.



Localisation de l'extension de la ZA de la Renaissance

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, édictant des prescriptions dans les domaines suivants :

- ✓ La mobilité.
- ✓ La qualité paysagère.
- ✓ L'intégration au site.
- ✓ La qualité environnementale.

Impact sur les exploitations agricoles

Surface agricole consommée	1,5 ha
Exploitation impactée	Non renseignée
Zonage en vigueur PLU	1AUA
Zonage dans le projet de PLU	1AUA

4.2 La définition des STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

4.2.1 Localisation

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de MÉDRÉAC, pour une superficie totale d'environ 3 800 m².

L'objectif est de conforter les entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.

STECAL du Beauchet (AIa)

Ce STECAL, d'une superficie de 2 100 m², est situé à environ 4 kilomètres au sud du bourg. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la restauration (traiteur).



L'objectif étant de permettre des constructions en lien avec l'atelier de préparation des repas.

STECAL de Launay Jean (AIb)

Ce STECAL, d'une superficie de 1 700m², est situé à environ 3 kilomètres au sud du bourg. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la réception avec repas.



L'objectif étant de permettre des extensions en lien avec les activités présentes sur le site (restauration, salle de réception...).

4.2.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui de la zone AI. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour ces STECAL, les destinations suivantes sont autorisées :

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

L'objectif étant de conforter ces entreprises, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Emprise au sol nouvelle autorisée :

- ✓ AIa : 300 m² d'extension ou de construction nouvelle.
- ✓ AIb : extension de 50% de l'emprise existante.

4.2.3 Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée des STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

4.3 La définition des STECAL à vocation de loisirs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

4.3.1 Localisation

STECAL du camping municipal (NLc)

Un STECAL à vocation de loisirs ont été définis sur la commune de MÉDRÉAC, pour une superficie totale d'environ 2,4 ha. Il s'agit du camping municipal.

L'objectif est de conforter cette installation touristique installée en campagne, génératrice d'animation sur le territoire, en lui permettant d'évoluer.



4.3.2 Règlement applicable

Les règlements applicables dans ce STECAL est celui de la zone NLc. Cette zone est destinée aux activités, constructions et installations en lien avec le camping.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Le règlement autorise des extensions et/ou constructions nouvelles dans la limite de 50 m².

4.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la nature des activités présentes dans ce secteur, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul. Aucune parcelle exploitée n'est affectée par ces zonages.

5 Les scénarios alternatifs d'urbanisation

Plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Absence de révision du PLU

Ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède de nombreuses à urbaniser non bâti dans et autour du bourg.

Incidence positive	Incidence négative
Offre large en espace de vie (dans le lotissement en cours, en densification du bourg, en extension du bourg) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Consommation excessive du foncier agricole.
	Densité très faible dans les nouvelles opérations d'aménagement.
	Espaces naturels peu/pas préservés (absence de protection des zones humides dans les zones AU).
	Offre pléthorique en terrains à bâtir venant en concurrence directe avec le lotissement communal en cours de commercialisation.

2. Une croissance démographique faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,1 % par an. Tous les nouveaux logements pourraient prendre place dans le lotissement en cours et en densification du bourg.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais n'est absolument pas compatible avec le SCoT et le PLH.

Incidence positive	Incidence négative
Absence de consommation d'espace agricole.	Offre monospécifique en logements (lotissement en cours) engendrant une plus faible mixité des populations à accueillir.
Lotissement communal plus facile à remplir (peu de terrains à bâtir en dehors de cette opération).	Population qui stagne voir qui risque de baisser.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.
	Incompatibilité avec le SCoT et le PLH

3. Une croissance démographique forte

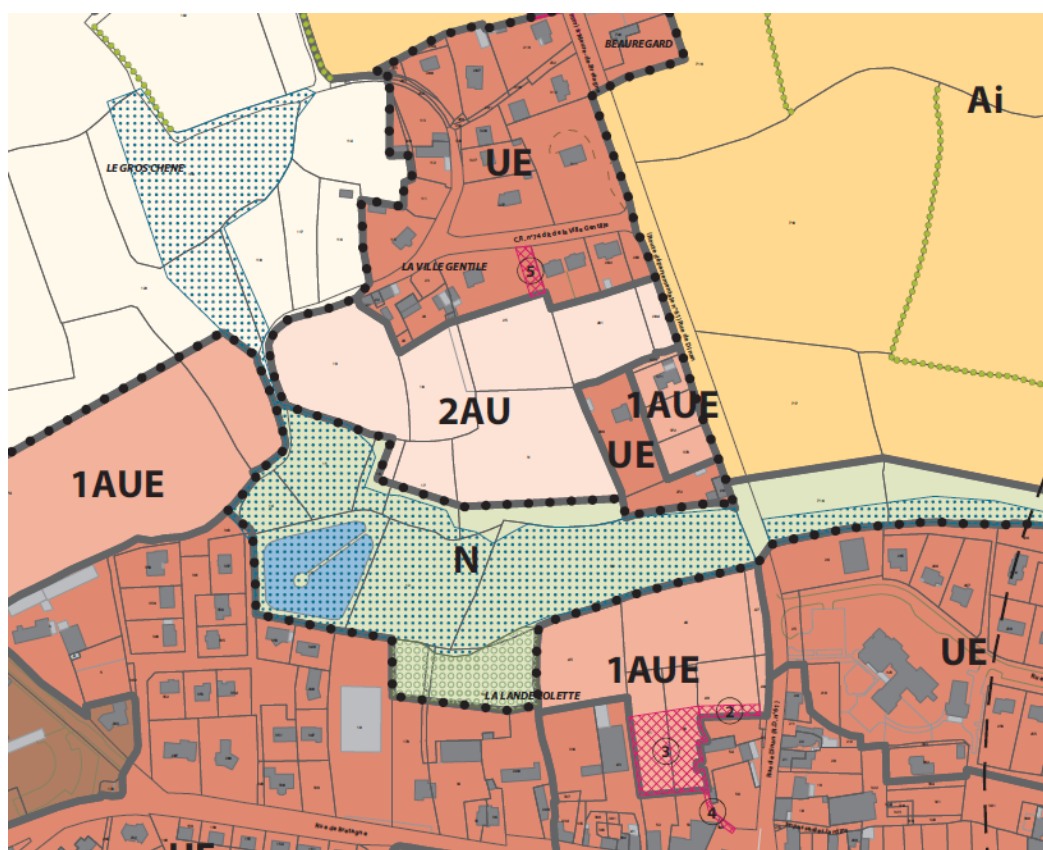
Ce scénario correspond à une hypothèse haute de croissance démographique de 1,6 % par an (la croissance démographique affichée dans le PLH). Ce scénario peut être considéré comme équivalent au scénario n°1 : Absence de révision du PLU.

Incidence positive	Incidence négative
Offre large en espace de vie (dans la lotissement, en densification du bourg, en extension du bourg, dans les nombreux hameaux) permettant l'accueil d'une	Consommation excessive du foncier agricole.

population plus diversifiée.	
	Densité très faible dans les nouvelles opérations d'aménagement.
	Espaces naturels peu/pas préservés (absence de protection des zones humides dans les zones AU).
	Offre pléthorique en terrains à bâtir venant en concurrence directe avec le lotissement communal en cours de commercialisation.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5 ; paragraphe 1).

Ce scénario reprend en partie la zone 2AU existante entre le bourg et la Ville Gentil.



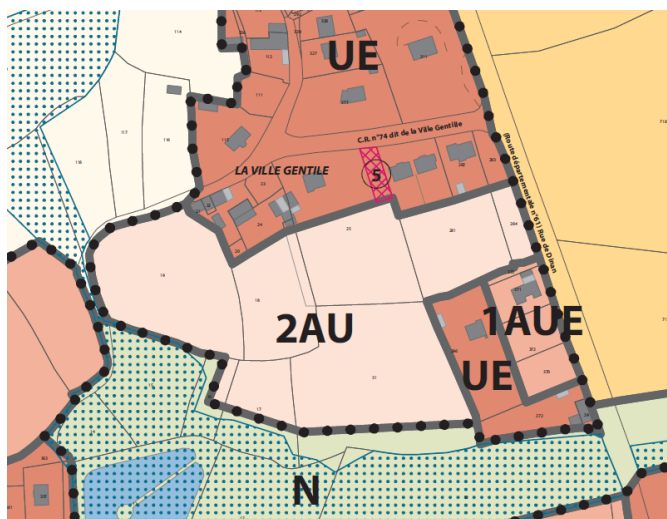
Extrait du PLU approuvé en 2011

Une zone humide avait été identifiées au sud de cette zone 2AU. Suivant le précepte « éviter, réduire, compenser », la commune a engagé un inventaire des zones humides sur toutes les futures zones AU pour **éviter** d'empiéter sur ces espaces à préserver.

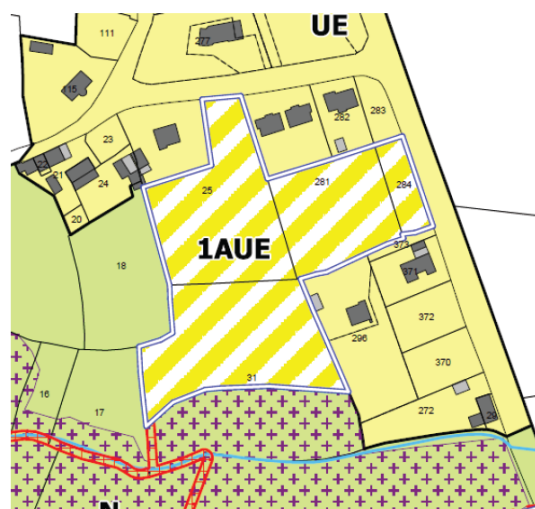


Extrait de l'inventaire des zones humides complémentaire.

Le périmètre de cette zone d'habitat a été sensiblement **réduit** pour prendre en compte les zones humides nouvellement inventoriées.



Zonage avant inventaire



Zonage après inventaire

CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 La délimitation et le contenu des zones

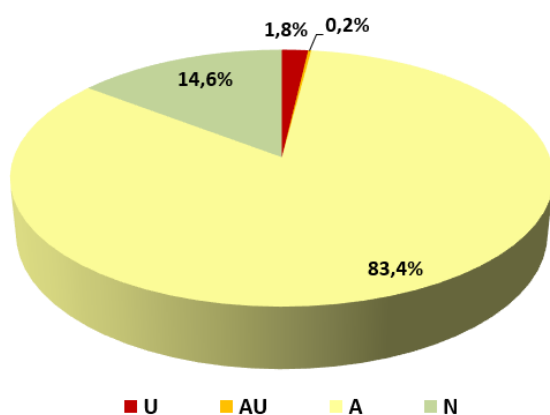
1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 12 zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUA et 1AUL.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 3 zones naturelles : N, NL et NLc.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	64,2	1,8%
UC	11,1	0,3%
UE	44,0	1,3%
UL	7,4	0,2%
UA	1,8	0,1%
AU	7,0	0,2%
1AUE	3,5	0,1%
1AUA	1,5	0,0%
1AUL	2,0	0,1%
A	2 919,8	83,4%
A	2 919,4	83,4%
AI	0,4	0,0%
N	511,0	14,6%
N	452,0	12,9%
NL	5,9	0,2%
NLc	0,6	0,0%
	3 502,0	100,0%

1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)

- Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.**

1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de MÉDRÉAC comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements collectifs (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA)

Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de MÉDRÉAC. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

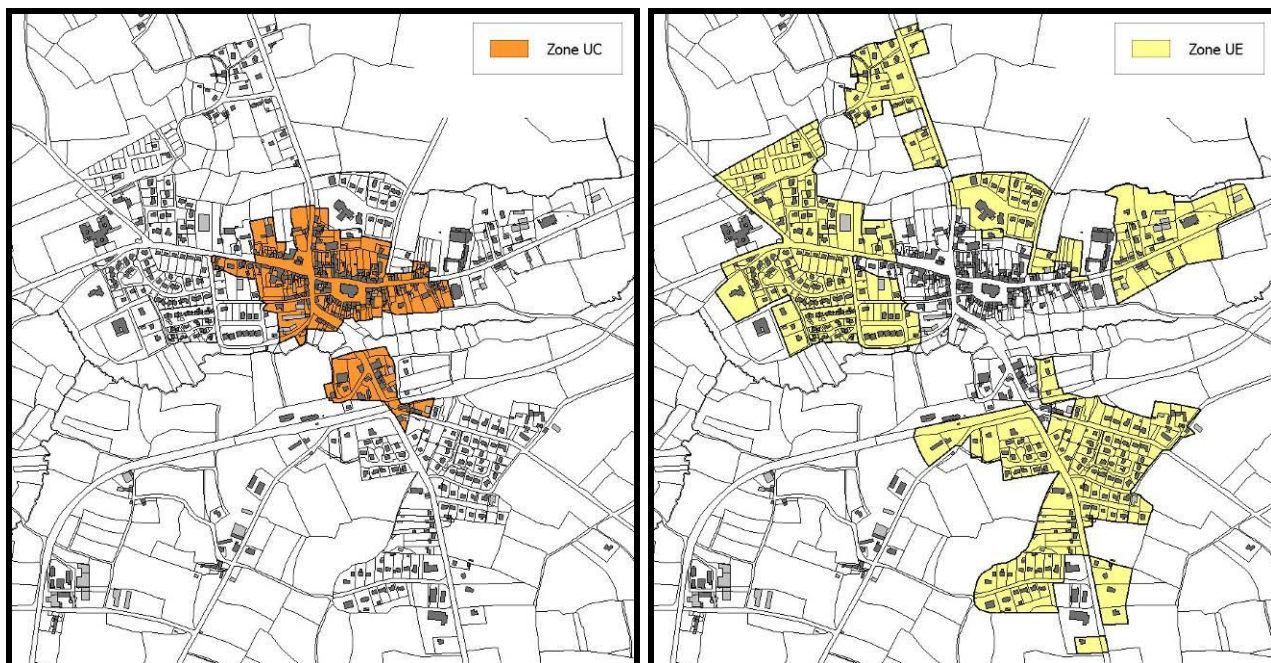
La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de ces deux zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le centre bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les objectifs des règles applicables en zones UC et UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Commerces et activités de services Sous-destinations Bureau et Industrie.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Règles relatives aux changements de destination des commerces existants et à l'implantation des nouveaux commerces Règles relatives à l'implantation des nouveaux commerces	Renforcer la centralité commerciale
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	UC et UE • <u>Hauteur maximale</u> : - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les toitures terrasses, monopentes et annexes. UC • <u>Implantation</u> :	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.

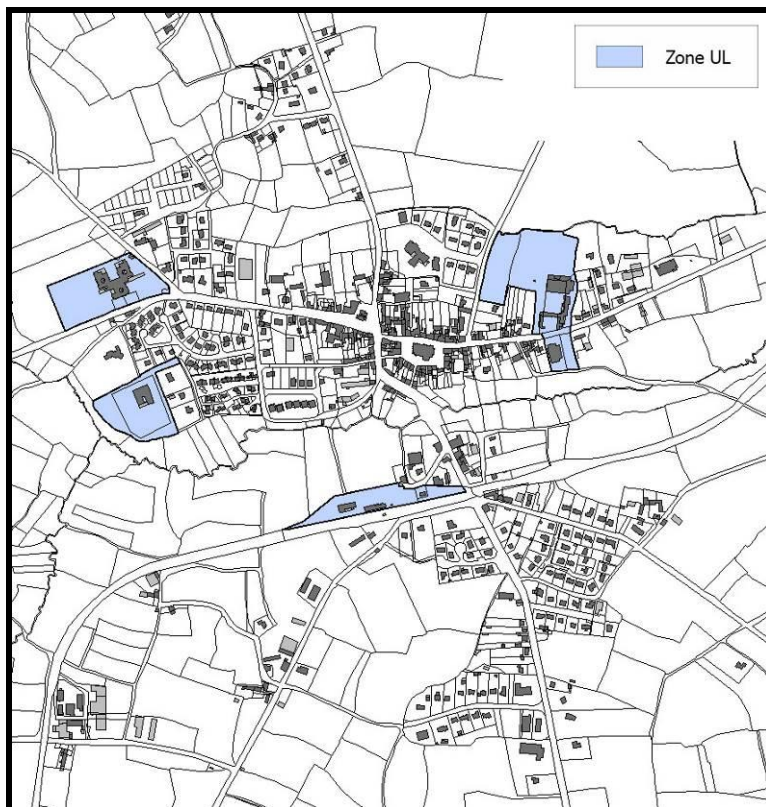
	Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. Les annexes sont en retrait de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Au moins une des façades en limite séparative ; implantations différentes si justification. Les extensions en limite ou retrait d'au moins 1 m. UE • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : en limite ou en retrait ; implantations différentes si justification. Les annexes sont en retrait de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou en retrait de 2 m minimum ; implantations différentes si justification. Pas de règles pour les annexes.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des équipements collectifs. Elle couvre les équipements scolaires, administratifs, de santé, de sports...

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Favoriser la densification urbaine.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.



Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics. Hébergement	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif (dont la maison de retraite).
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

paysagère		environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

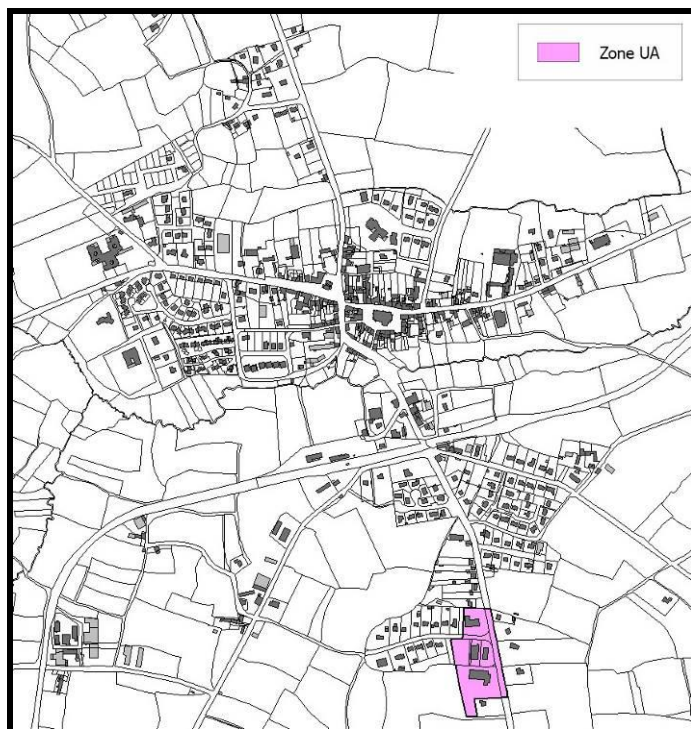
Zone UA

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre la zone d'activité de la Renaissance.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Logements (sous conditions). Activité de service.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Ne pas autoriser de commerce en dehors de la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage. Règles spécifiques aux zones UIrt.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Prévenir le risque technologique.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Implantation à au moins 5 m. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la densification. Maintenir un espace de stationnement devant la construction.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie.

1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune de MÉDRÉAC possède trois zones AU :

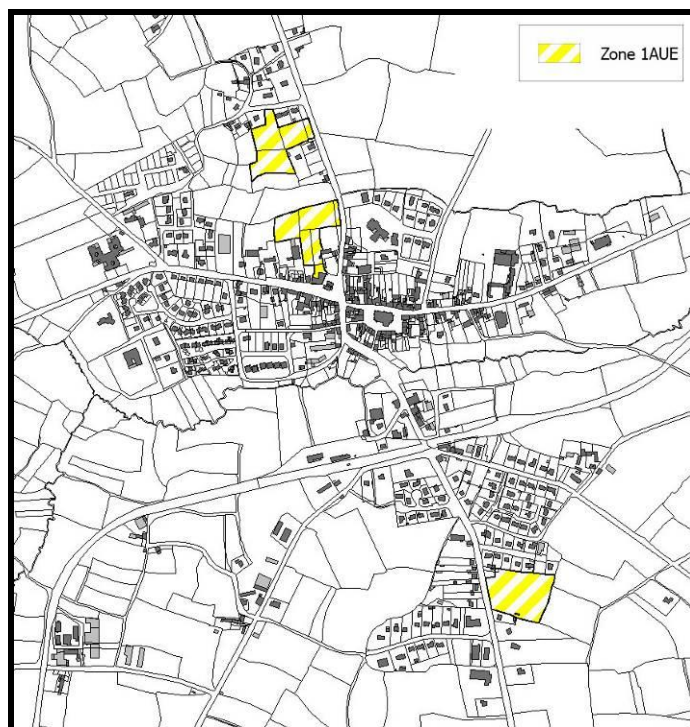
- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation d'équipements collectifs.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation économique.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et	Sont interdites les occupations du sol non	Réduire les risques de

limitation	compatibles avec l'habitat. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	nuisances. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

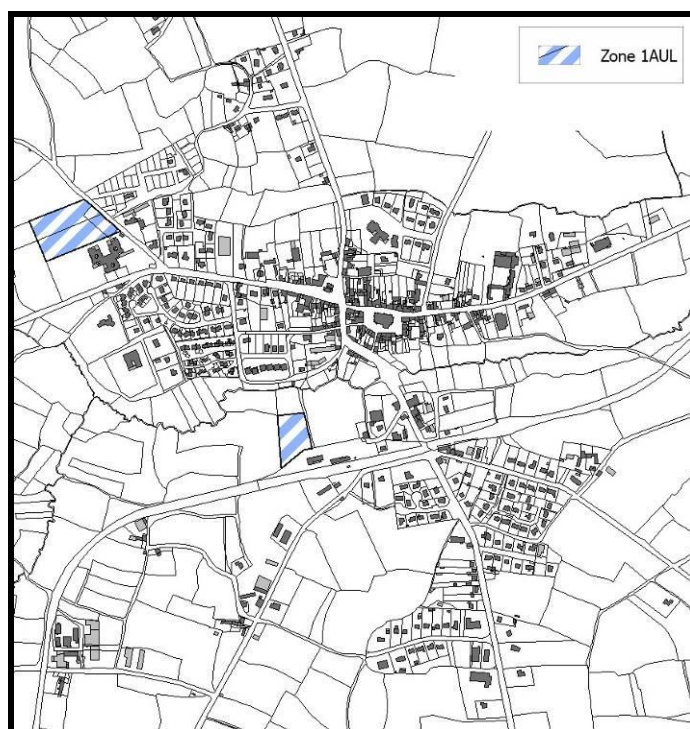
Zone 1AUL

La zone 1AUL est une zone destinée à recevoir des équipements collectifs à vocation scolaires, administratifs, de santé, de sports...

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture

contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Hébergement. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'équipements collectifs sur la commune (dont une extension de la maison de retraite).
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.

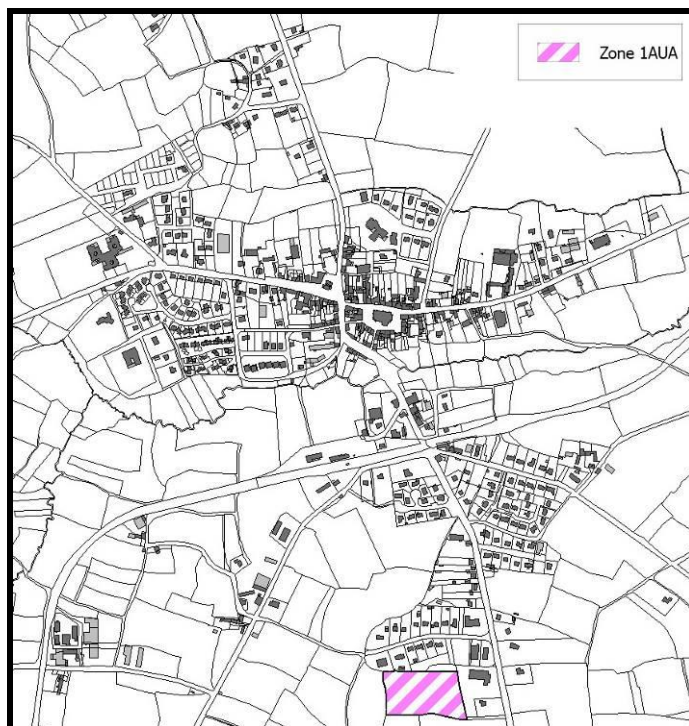
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie.
---------------------------------	--	--

Zone 1AUA

La zone 1AUA est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone 1AUA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUA en UA.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Activités de services où s'effectue l'accueil	Favoriser l'installation d'activités sur la commune et plus particulièrement dans la continuité de la zone existante.

	d'une clientèle. Logements (sous conditions).	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage.	Limitier les conflits d'usage en zones d'activités. Permettre le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation</u> : Les constructions nouvelles, extensions ou installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie. Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie.

1.2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel

agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de MÉDRÉAC comporte deux zones agricoles :

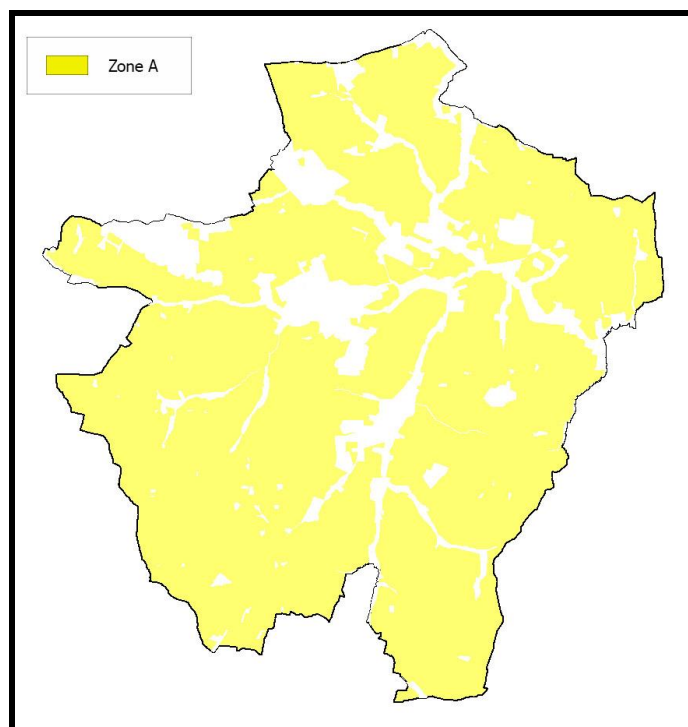
- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole. La zone A comporte les sous-zones suivantes :
- ✓ La zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides.



Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Logement (sous conditions). Équipements d'intérêt collectif et service publics (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont interdites toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.

	précédent et non autorisée sous conditions. Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonctions, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.	Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : 40% + 20 m² dans une limite de 60 m² pour les logements. 60m² pour les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 6 m à l'égout, 9 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - Activité agricole : 10 m - Logements : 5 m Par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites ou en retrait d'au moins 3 mètres. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.

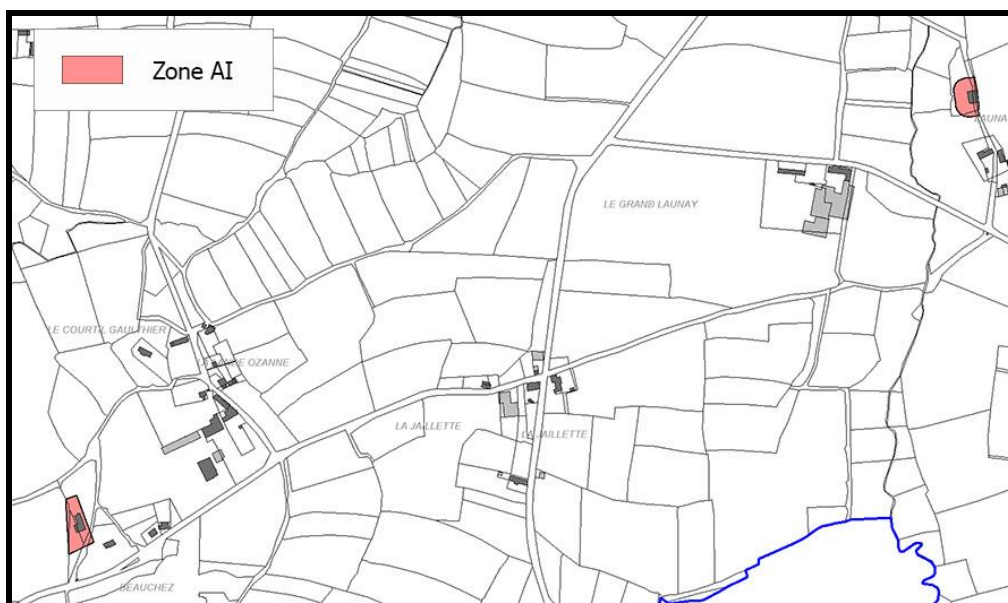
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AI

La zone AI est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.



Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations Artisanat et commerce de détail ; Restauration ; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : Emprise au sol règlementée en fonction des activités existantes. • <u>Hauteur maximale</u> : Hauteur règlementée en fonction des activités existantes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Recul d'au moins 5 m. Par rapport aux limites séparatives : les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

1.2.4 La zone naturelle et forestière N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

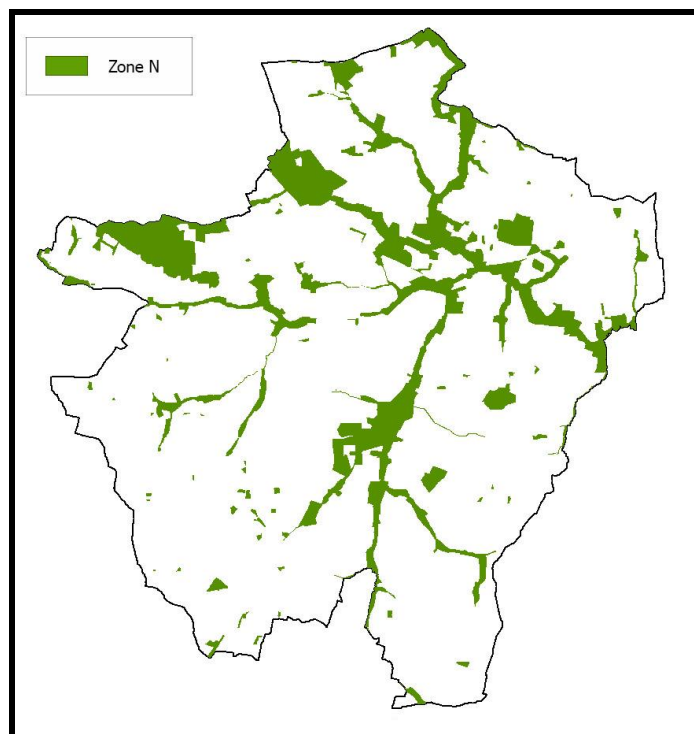
Le règlement du PLU de MÉDRÉAC comporte trois zones naturelles :

- ✓ La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages (boisements, sites archéologiques de niveau 2, périmètres de captage rapprochés). Elle couvre également les habitations situées en zone naturelle.
- ✓ La zone NL délimite la vallée du bourg qui pourra faire l'objet d'aménagements.
- ✓ La zone NL délimite le STECAL à vocation de loisirs (camping)

Zone N

L'objectif du règlement de la zone N est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides.



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole et forestière. Logement (sous conditions) Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions)	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	Préserver les espaces naturels. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : 40% + 20 m ² dans une limite de 60 m ² pour les	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des

	logements. 60m² pour les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : 6 m à l'égout, 9 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : respect des marges de recul. Le long des autres voies : 5 m. Par rapport aux limites séparatives : les constructions seront soit en limite, soit en retrait minimum de 3 mètres de ces limites. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.	volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NL

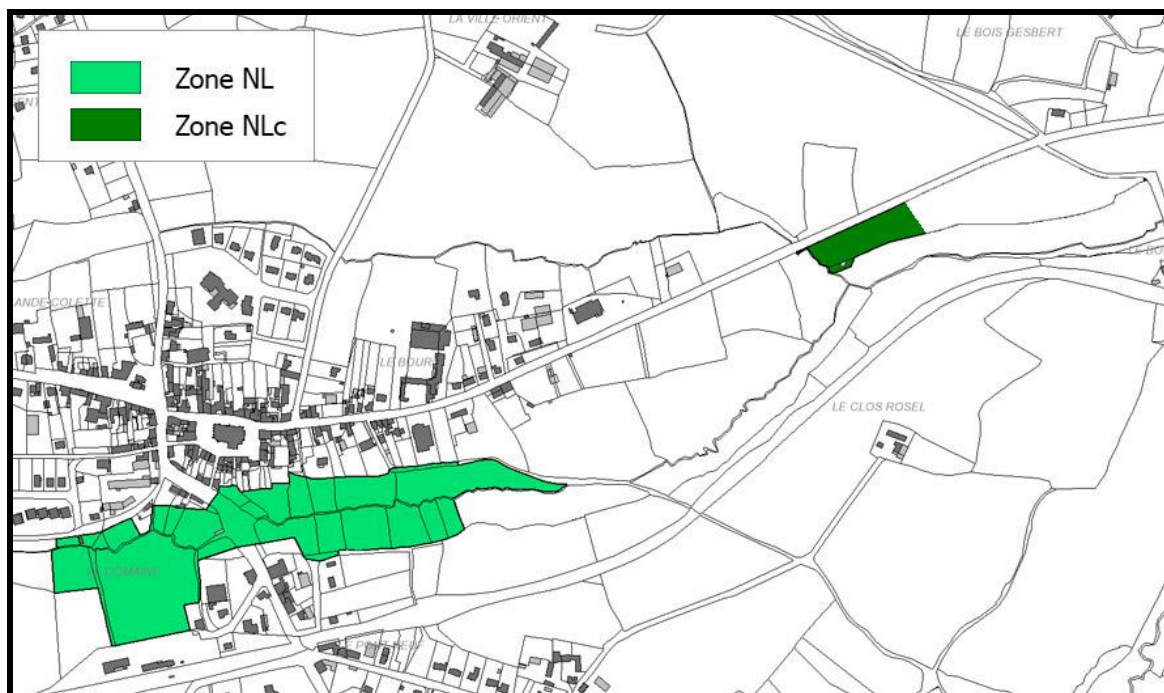
La zone NL est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre la vallée qui scinde le bourg en deux.

Elle comporte un sous-secteur NLc qui couvre le camping municipal.

L'objectif du règlement de la zone NL est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- NL :
 - Préserver la vocation naturelle de la zone.
 - Favoriser l'aménagement de cet espace naturel en interdisant les constructions nouvelles.
- NLc :

- Favoriser le maintien et le développement du camping.
- Préserver les espaces naturels en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation de camping.



Les objectifs des règles applicables en zone NLs et NLc

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics NLc Hébergement hôtelier et touristique	Préserver les espaces naturels. Favoriser les aménagements légers dans la vallée. Conforter le camping municipal.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. NLc Sont autorisés, sous conditions, constructions, aménagements ou installations liées au camping.	Préserver les espaces naturels. Permettre aux activités existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	NLc Les constructions nouvelles seront limitées à 50 m ² d'emprise au sol. Hauteur limitée à 5 m. Implantation à 5 m de la voie.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.

paysagère		
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Évolution (ha)
UC	9,2	11,1	3,07
UE	41,6	44,0	
UEe	3,5	7,4	
UL	5,4		
UL	/		
UA	1,6	1,8	
TOTAL ZONES U	61,2	64,3	

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Évolution
1AUE	5,0	3,5	
2AU	2,2	/	
2AUe	1,3	/	
1AUA	1,6	1,5	
2AUL	3,8	/	
1AUL	/	2,0	
TOTAL ZONES AU	13,9	7,0	-6,94

Zones Agricoles	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Évolution
A	3124,4	2986,8	
Ai	32,4	/	
AI (STECAL)	/	0,4	
TOTAL ZONES A	3156,9	2987,2	-169,65

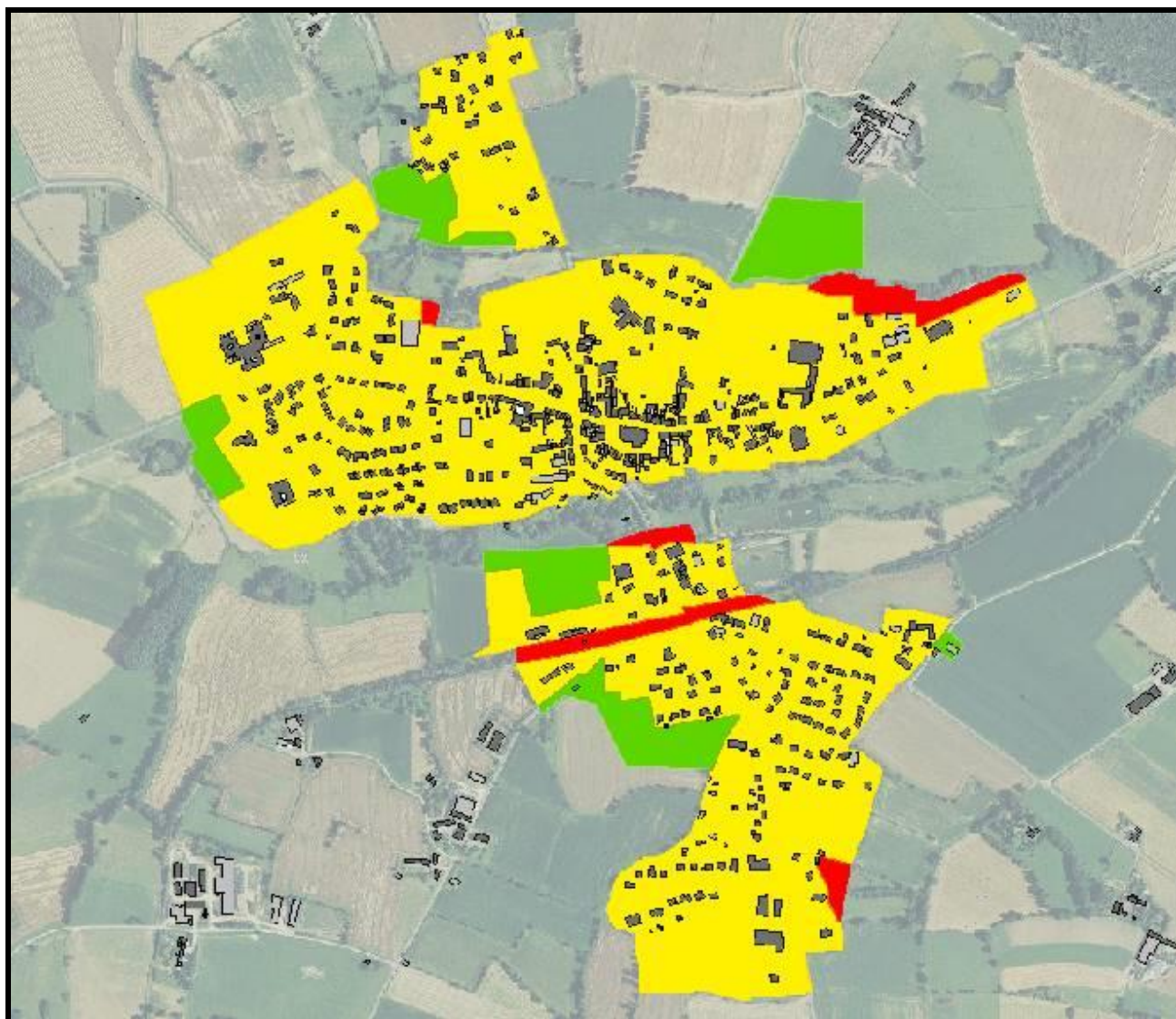
Zones Naturelles	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Évolution
N	185,6	511,0	
NL	5,6	5,9	
NLc	/	0,6	
Nh	78,6	/	
Nhc	0,2	/	
TOTAL ZONES N	270,0	517,5	247,52

TOTAL ZONAGE	3502,0	3502,0
---------------------	---------------	---------------

La superficie de la zone urbaine augmente légèrement (+3 ha) par rapport au précédent PLU, en raison du reclassement d'anciennes zones AU en zones U.

Les zones AU ont réduites de près de 7 ha, en raison de la réduction des extensions urbaines à vocation d'habitat et d'équipements.

La zone agricole est réduite essentiellement au profit de la zone naturelle, puisque les vallées et vallons (les abords des cours d'eau) sont majoritairement reclassés en zone naturelle.



Évolution du zonage (zoom sur le bourg)

Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Cette cartographie de la zone agglomérée de MÉDRÉAC et de ses environs présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution entre les deux documents d'urbanisme.

Pour les quelques secteurs initialement classés en zone agricole ou naturelle et passant en zone constructible (en rouge sur la carte), il s'agit essentiellement d'ajustements pour prendre en compte des secteurs déjà artificialisés.

3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

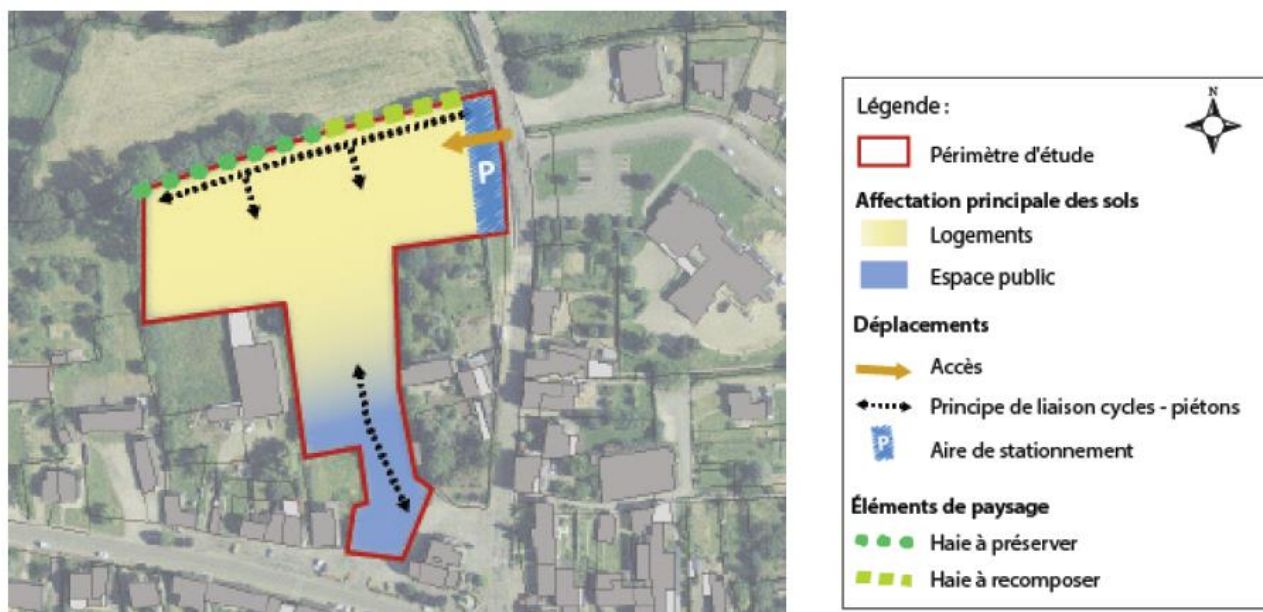
Dans le PLU de MÉDRÉAC, l'aménagement de 7 secteurs (4 à vocation d'habitat, 2 à vocation d'équipements collectifs et 1 à vocation économique) devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

OAP 1

La première zone est située au nord de la mairie, dans le centre bourg. Les accès se feront par la rue de Dinan. Sur cette zone à vocation d'habitat, 14 logements minimum devront être construits sur environ 0,9 ha constructibles.

Un parking et espace public doivent être aménagés respectivement à au nord-est et au sud du site.

Le parking permettra de faciliter le stationnement en lien avec l'école. L'espace public doit être aménagé pour élargir la place autour de la mairie et faciliter ainsi l'organisation d'événements temporaires.



OAP 2

La deuxième zone, à vocation principale d'habitat, est située au sud de la Ville-Gentil. Les accès se feront par la Ville-Gentil. Une voie interne devra desservir l'ensemble du site.

Sur cette zone à vocation d'habitat, 16 logements minimum devront être construits sur environ 1 ha constructibles.



OAP 3

La troisième zone, à vocation principale d'habitat, est située en entrée de bourg sud, le long de la route de Montauban. Les accès se feront par cette même route.

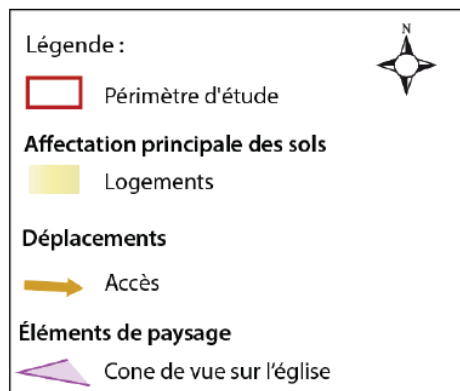
Sur cette zone à vocation d'habitat, 18 logements minimum devront être construits sur environ 1,2 ha constructibles.



OAP 4

La quatrième zone, à vocation principale d'habitat, est située en entrée sud du bourg historique. Les accès se feront par la rue de Rennes.

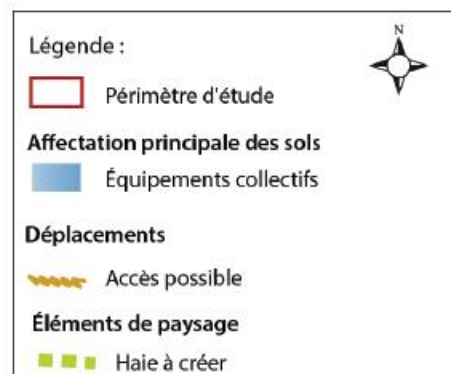
Sur cette zone à vocation d'habitat, 1 logement devra être construit en prenant en compte la pente ainsi que le cône de vue en direction de l'église et du bâti ancien.



OAP 5

La quatrième zone, est une réserve foncière pour le développement de l'EHPAD.

L'OAP n°4, d'une superficie de 1,4 ha, est situé rue de Chateaubriand.



OAP 6

Ce secteur situé au nord de la gare, à vocation à recevoir des équipements collectifs.

D'une superficie de 0,6 h, les accès s'effectueront par la place de la gare.



OAP 7

La dixième zone est située dans la continuité ouest de la ZA de la Renaissance, au sud du territoire communal. Les accès se feront par la voirie existante dans la zone. Cette zone d'extension à vocation d'activités économiques s'étend sur environ 1,5 ha.



Enfin, le PLU de MÉDRÉAC comporte des orientations d'aménagement thématiques abordant les points suivants :

- ✓ Implantation du bâti
- ✓ Économie d'espace
- ✓ Économie d'énergie
- ✓ Trame verte et bleue

4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

4.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 3 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	1 300 m ²
2	Aménagements d'une voie de desserte	COMMUNE	635 m ²
3	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	85 m ²

2 emplacements réservés au PLU pour la réalisation d'une liaison douce :

- 1 : cet emplacement permet de mailler le nord du bourg en liaisons douces.
- 3 : cet emplacement permet de mailler le cœur du bourg avec la zone AU.

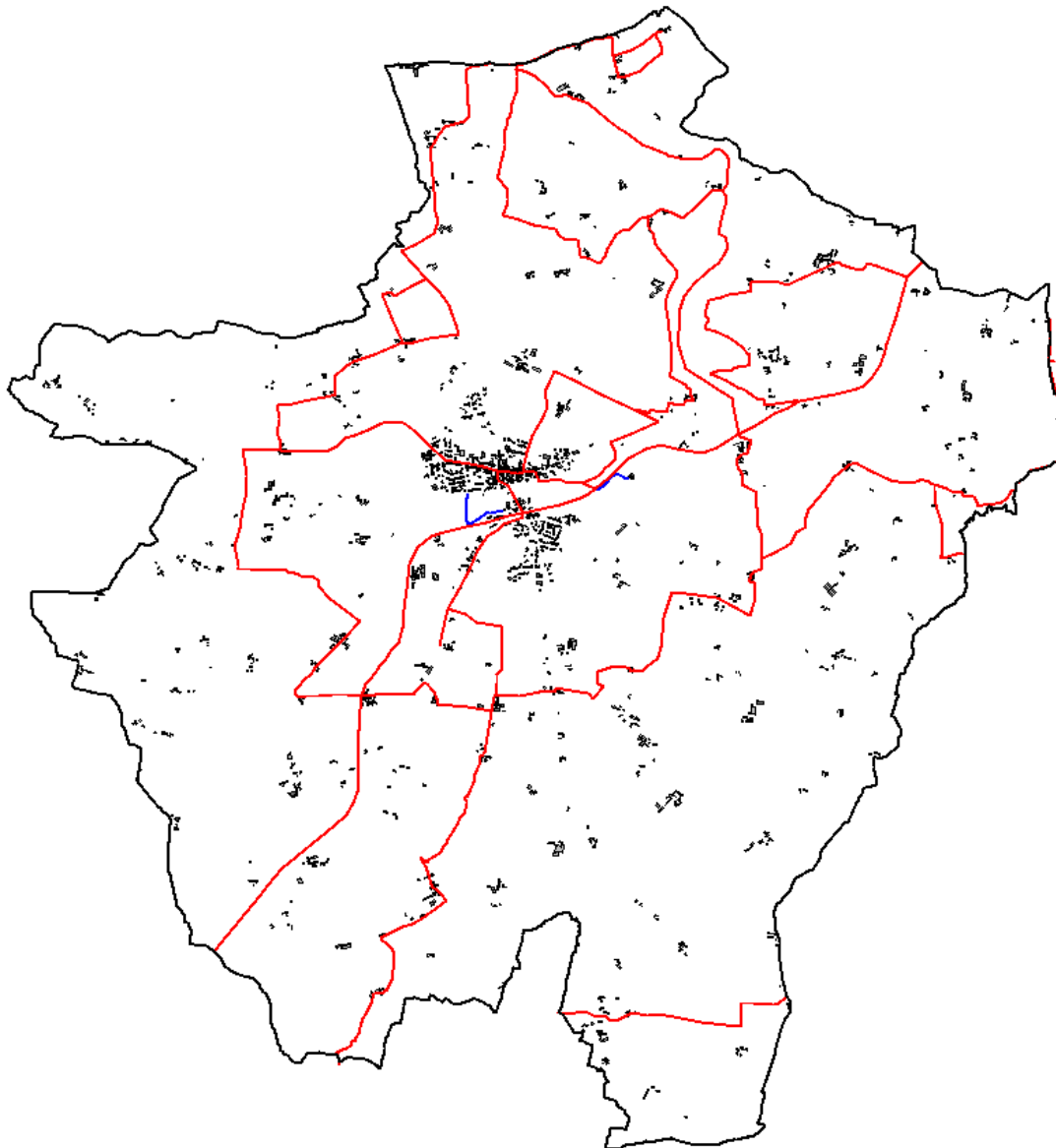
1 emplacement réservé au PLU pour la réalisation d'un aménagement d'une voie de desserte :

- 2 : Cet emplacements réservé doit permettre la réalisation d'un accès et d'une voie de desserte interne à la zone AU qui permettra de desservir l'ensemble des parcelles privées.

4.2 Les Chemins à préserver

En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Près de 800 m de cheminements existants en dehors du domaine public et 53 km de PDIPR ont été répertoriés. Ces cheminements devront être préservés.



PDIPR (rouge) et autres chemins (bleu) à préserver

4.3 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

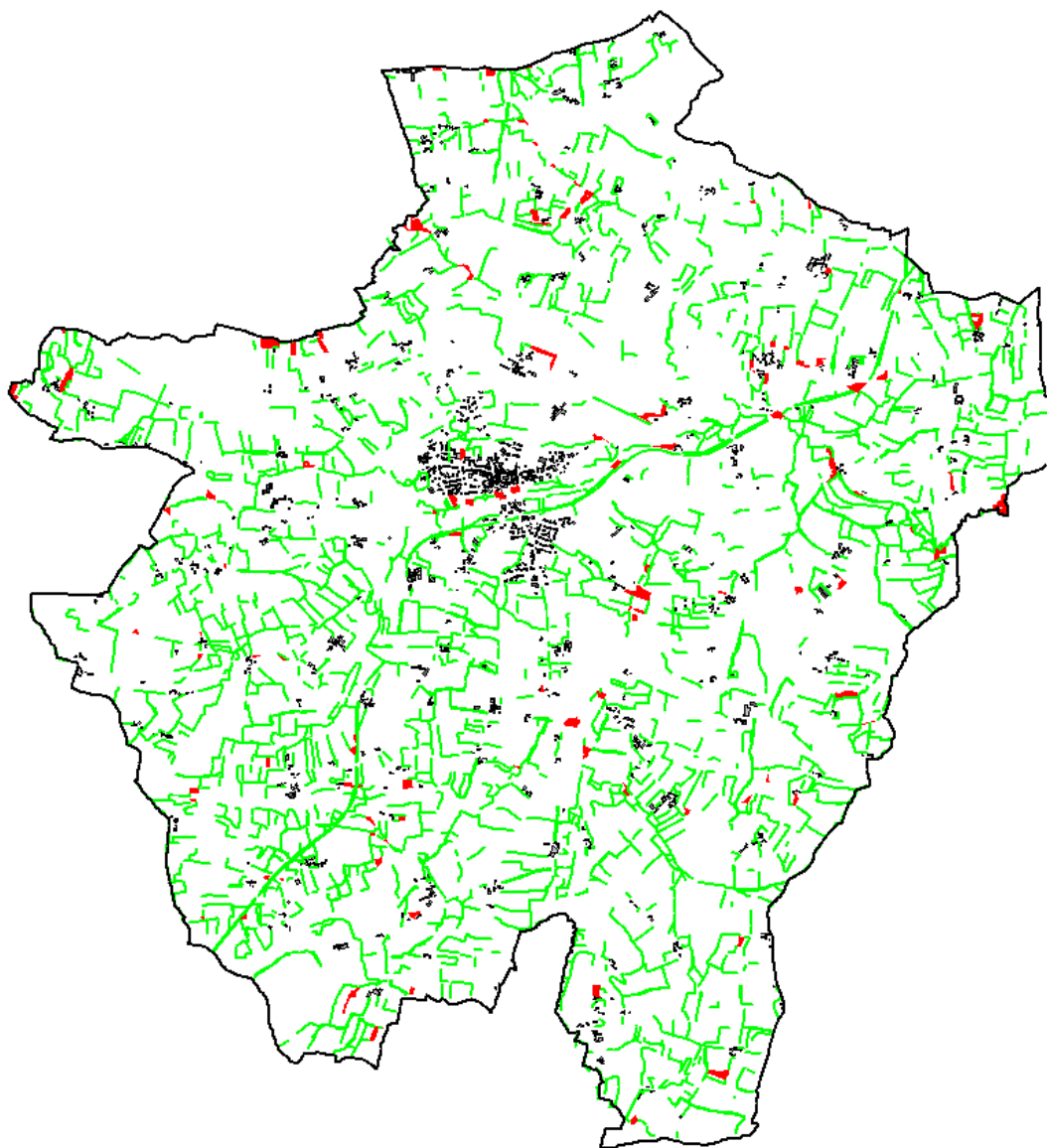
Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit

- des **boisements** inférieurs à 1 ha, situés en dehors des zones humides, hors plantations artificielles (vergers, sapinières...). Leur faible superficie les rend vulnérables, par conséquent ils nécessitent d'être protégés.
- toutes les **haies bocagères**. Celles-ci méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement plus de **262 km de haies et 33 hectares de bois** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.



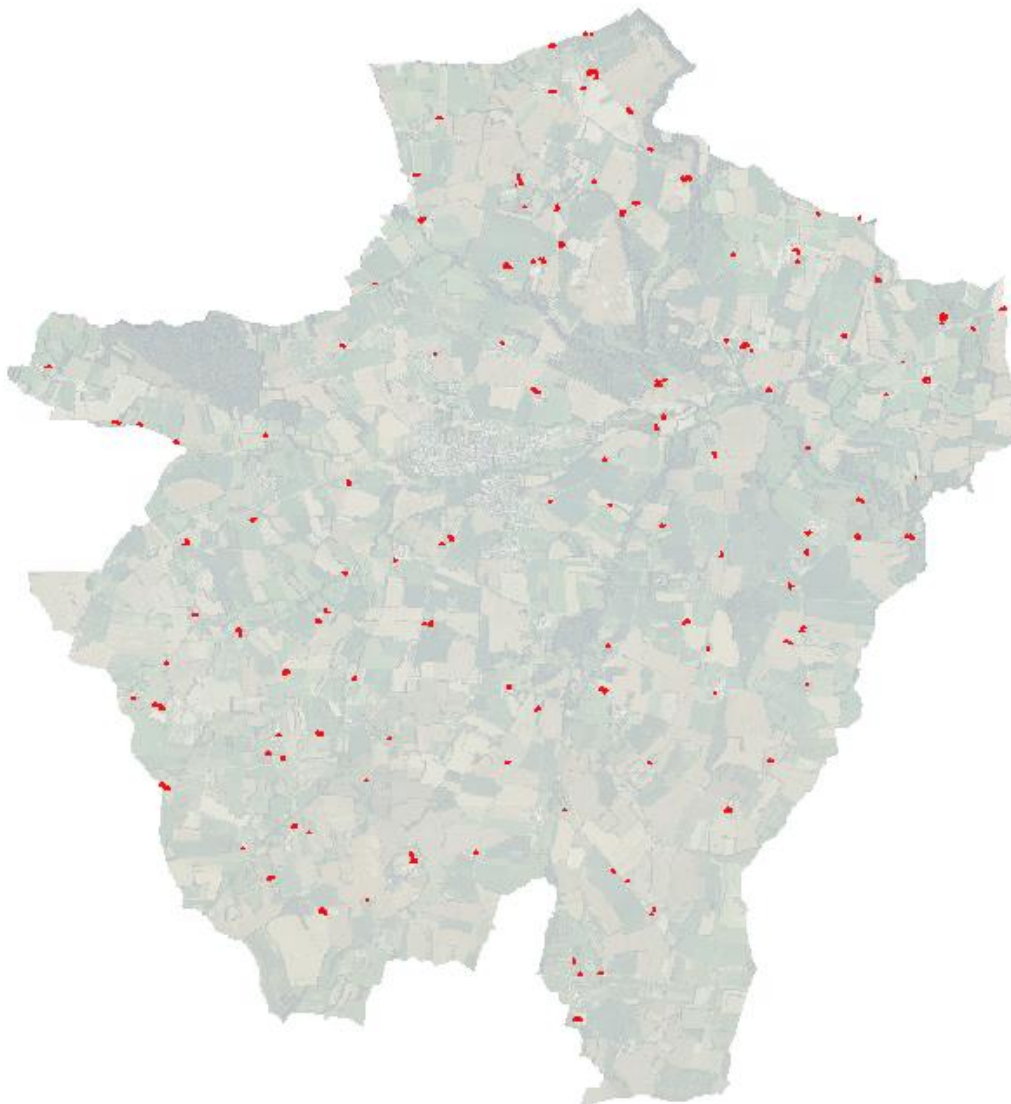
Éléments naturels à protéger

4.4 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine bâti)

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de MÉDRÉAC.

Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **205 constructions** sont protégées. Ces dernières sont identifiées sur le plan de zonage par une trame.



Patrimoine bâti à protéger

4.5 Les commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Linéaires commerciaux

340 mètres de linéaire ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une protection. Il s'agit des principales rues commerçantes, à savoir partiellement :

- ✓ Rue de Bretagne,
- ✓ Rue Centrale,
- ✓ Place de l'Église,
- ✓ Rue de Dinan.

Participant pleinement à l'animation du centre-ville, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.

Centralité commerciale

Conformément au SCoT, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg.

Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter de commerce.



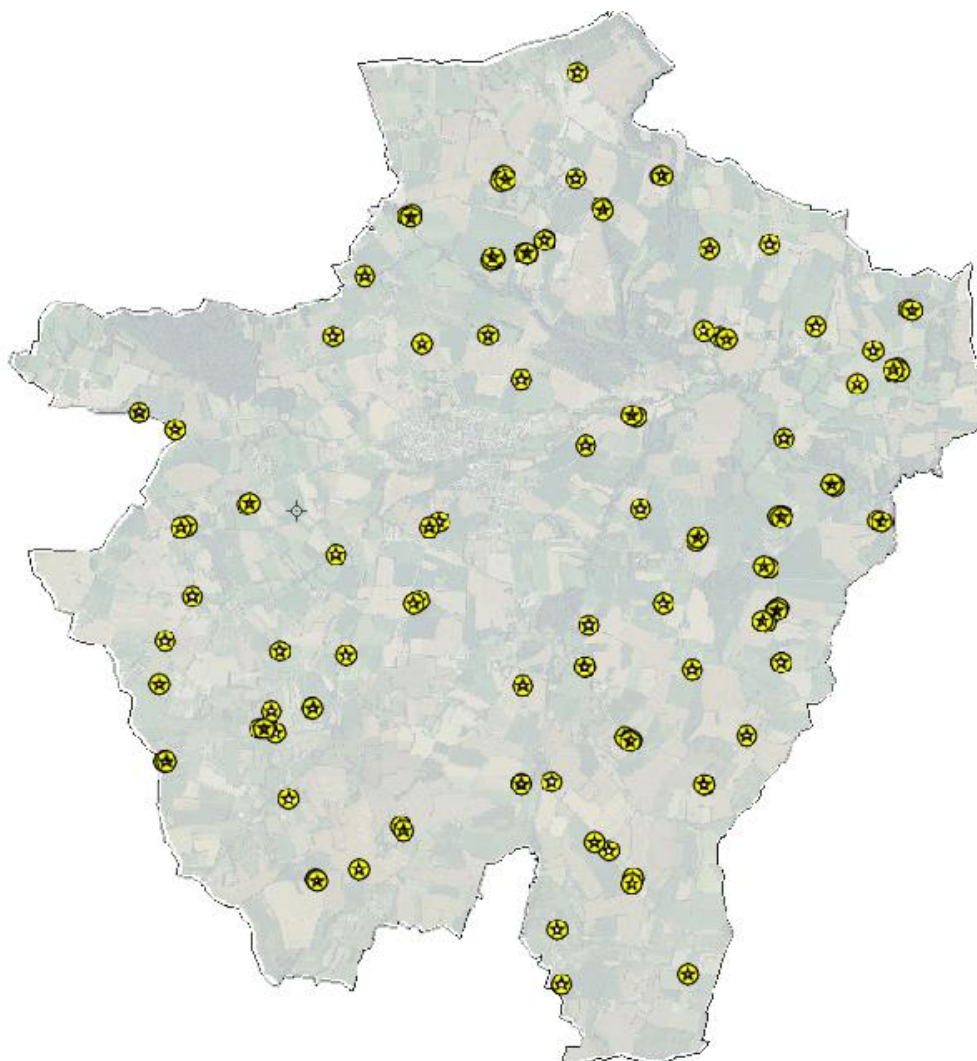
Périmètre de centralité (noir) et linéaires commerciaux (rouge)

4.6 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les critères suivants ont permis d'identifier **115 constructions**, soit en moyenne 1 construction tous les 30 ha.

- ✓ Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré,
- ✓ Bâtiment de plus de 50 m² d'emprise au sol,
- ✓ Bâtiment non isolé,
- ✓ Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux,
- ✓ Bâtiment situé hors zones humides.

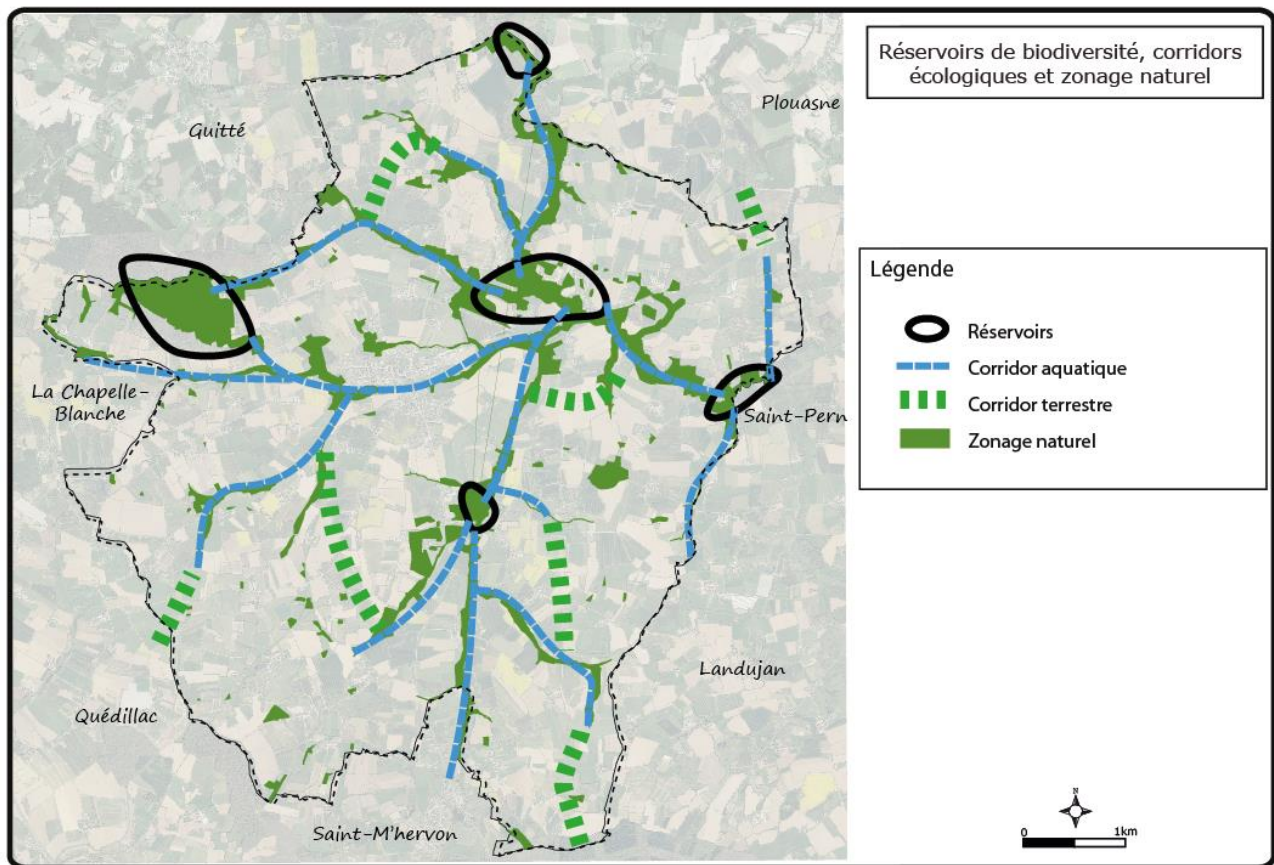


Localisation des changements de destination potentiels

4.7 La préservation des réservoirs de biodiversité et le renforcement des continuités écologiques

Pour assurer la préservation des réservoirs de biodiversité, le PLU de MÉDRÉAC applique très majoritairement un zonage naturel (N) sur tous les réservoirs identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Les continuités écologiques sont majoritairement classées en zones N mais également en zone agricole (A). Les zones agricoles n'étant pas incompatibles avec le principe de continuité écologique.



CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de MÉDRÉAC ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 Les incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MÉDRÉAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2007 et 2016 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	47	3,40
Équipements collectifs	3	2,40

Entre 2007 et 2016, MÉDRÉAC s'est développé en accueillant 47 nouveaux logements. Ces logements, essentiellement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais quelquefois de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 3,4 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit environ 13,5 logements par hectare.

Sur la même période, 2,40 ha d'espaces ont été artificialisés pour permettre la création d'équipements collectifs (EHPAD...).

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones AU à vocation principale d'habitat représentent une surface totale d'environ 3,5 ha, soit seulement 0,1% de la surface communale. Les zones AU à vocation d'équipements collectifs et économique représentent des surfaces respectives de 2 ha et 1,5 ha, soit au total environ 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés représentent 64,2 ha, soit 1,8% du territoire (55,1 ha pour l'habitat, 7,4 pour les équipements collectifs et 1,8 ha pour les activités économiques).

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 71,2 hectares, soit 2% du territoire (58,6 ha pour l'habitat, 8,9 pour les équipements collectifs et 3,8 ha pour les activités économiques).

1.3 Analyse comparative pour l'habitat

	2007-2016	Projection à 12 ans
Surface artificialisée à vocation d'habitat	3,4 ha	Dents creuses + secteurs de densification + lot restant dans le lotissement du Champ Janaie + espaces constructibles dans les zones 1AU de 3,5 ha
Nombre de logements réalisés	47 logements	96 logements
Densité moyenne	13,5 lgts/ha	15 lgts/ha dans les OAP
Surface moyenne consommée par parcelles	740 m ² /lgt	666 m ² /lgt dans les OAP

Pour rappel, entre 2007 et 2016, 3,4 hectares de surfaces ont été artificialisées pour la construction de 47 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 13,5 logements à l'hectare.

A 12 ans, le présent PLU prévoit la construction d'environ 96 logements. Dans plusieurs secteurs de densification et en dents creuses, dans le lotissement du Champ Janaie et dans les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité de 15 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 740 m² de terrain entre 2007 et 2016, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 666 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

2 L'impact du plan sur l'environnement

Dans sa décision en date du 14 mars 2019, la mission régionale d'autorité environnementale a considéré que le projet de PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement...

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de MÉDRÉAC doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

2.1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

La commune de MÉDRÉAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 19 kilomètres des futures zones urbaines de MÉDRÉAC : il s'agit du site des « Étangs du Canal d'Ille et Rance » (code : FR5300050).

Cette zone s'étend sur 246 hectares.



✓ Description et Caractéristiques

Complexe de trois étangs d'eaux douces accompagnés de marais et tourbières. Ils présentent une grande diversité d'habitats et de groupements dans le secteur du canal d'Ille et-Rance.

✓ Qualité et importance

Les bordures d'étang sont localement colonisées par des groupements de tourbière acide à sphaignes (habitat prioritaire - Etang de Bazouges sur Hédé).

Les principaux habitats dulcicoles d'intérêt communautaire sont des groupements des eaux oligotrophes avec des variations du cortège floristique d'un étang à l'autre, assurant à l'ensemble une complexité et une

diversité remarquable. Ces milieux accueillent en particulier le Coléanthe délicat (espèce d'intérêt communautaire), ancienne relict circumboréale présente en France uniquement dans l'ouest et considérée comme rare sur la totalité de son aire de répartition.

A noter également les habitats d'étangs eutrophes, aux eaux souvent proches de la neutralité, où la végétation flottante tend à envahir les zones d'eau libre. Ce site compte également une population de Triton crêté, espèce d'intérêt communautaire inféodée aux mares, temporaires ou permanentes.

Ces étangs jouent par ailleurs un rôle important pour l'accueil de l'avifaune migratrice stricte ou hivernante, notamment lors des vagues de froid (anatidés, Harles sp., limicoles).

✓ **Vulnérabilité**

Les activités de loisir nautique (planche à voile) peuvent à l'occasion provoquer des destructions de végétation aquatique ou amphibie. Le maintien d'un marnage important (assèchement estival - étangs utilisés comme soutien d'étiage pour le canal d'Ille-et-Rance) est une condition nécessaire à la conservation de la population de Coléanthe délicat, en particulier, et des groupements des Isoeto-Nanojuncetea en général.

Le comblement éventuel ou l'altération des mares constitue une menace potentielle pour nombre de groupements et de taxons faunistiques et floristiques à forte valeur patrimoniale.

✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- 1166 – Triturus cristatus
- 1308 – Barbastella barbastellus
- 1324 – Myotis myotis
- 1887 – Coleanthus subtilis

✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix
- 6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux
- 8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Néant

Il faut rappeler que ce site Natura 2000 est éloigné d'environ 19 km de la zone à urbaniser la plus proche de MÉDRÉAC.

Les futures zones à urbaniser ou densifiables ne sont pas situées dans le même bassin versant et sont trop éloignées des landes/prairies/tourbières/étangs pour avoir une incidence notable sur ces habitats et les espèces qui y sont liées.

Ainsi, compte-tenu de la situation géographique, la présent Plan Local d'Urbanisme de MÉDRÉAC ne porte pas atteinte aux habitats d'intérêt communautaire présents sur le site Natura 2000 « Étangs du Canal d'Ille et Rance ».

2.2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les nombreuses zones humides et les végétaux.

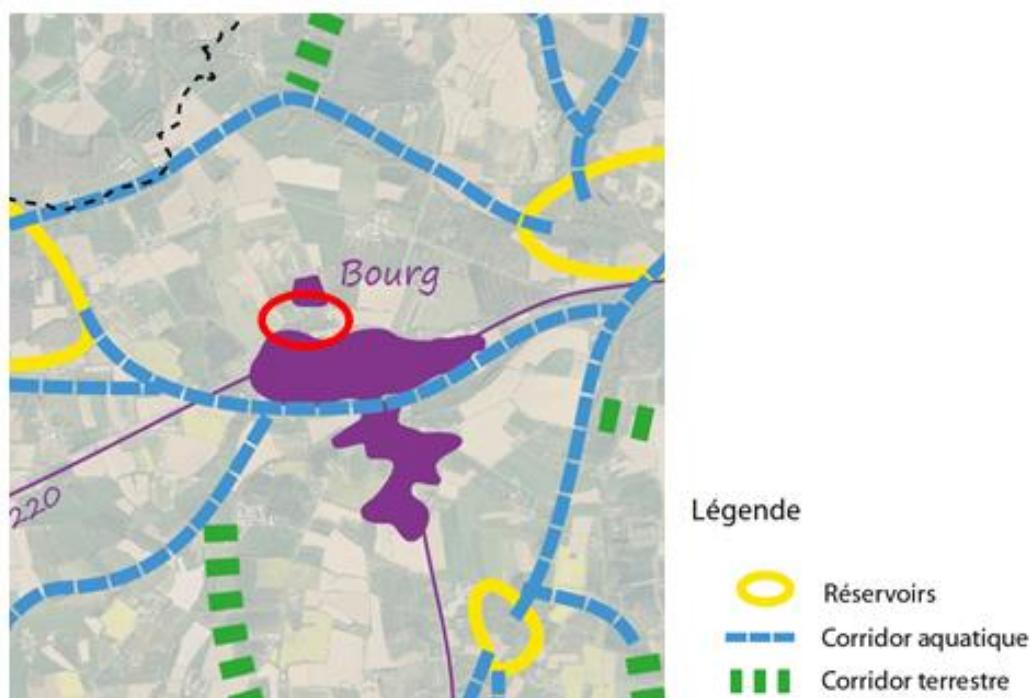
La protection de la trame verte et bleue (zones humides, trame bocagère, boisements) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité médreacien et des communes voisines favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

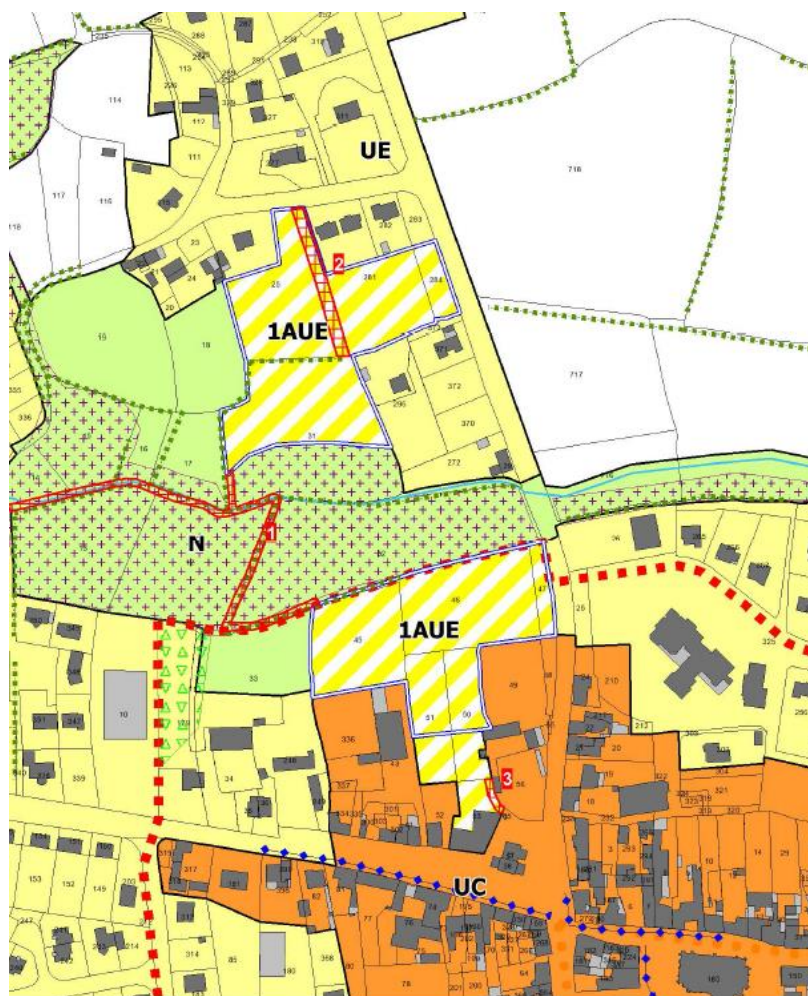
Secteurs à vocation d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit plus de 60% des nouveaux logements en densification du tissu urbain existant (Densification du bourg et dans le lotissement du Champ Janaie). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

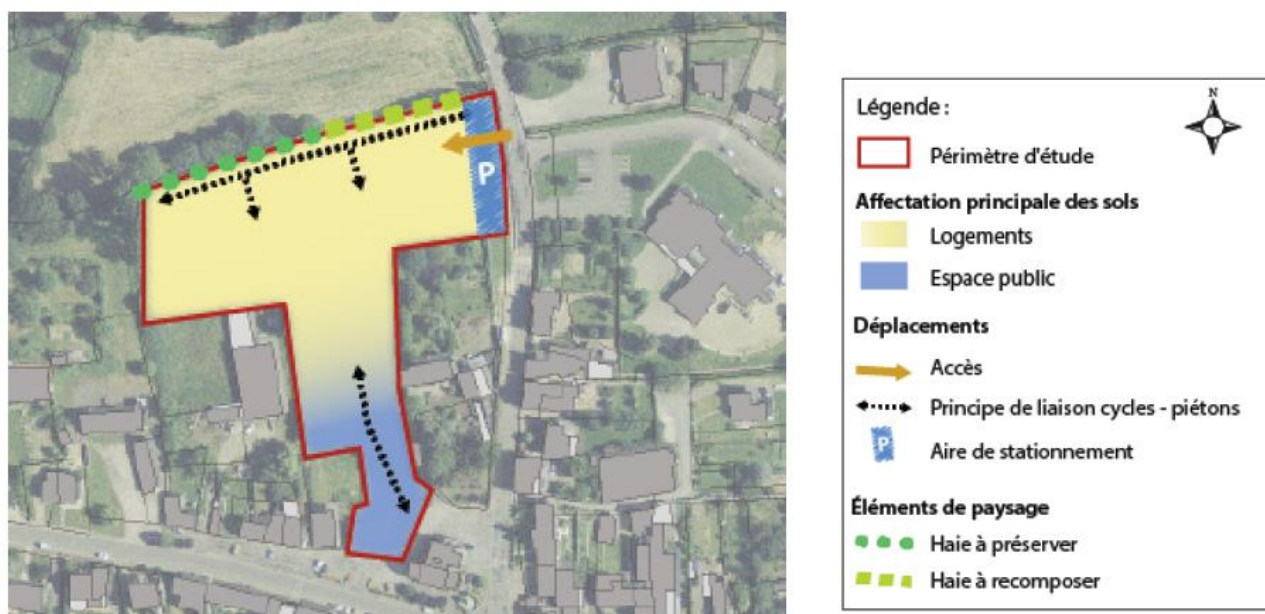
Les deux zones d'extension nord du bourg ne sont pas situées dans des réservoirs de biodiversité et à l'écart de toutes continuités écologiques la continuité (la plus proche est située à 400 mètres plus au sud, au-delà du centre bourg). De plus, après la réalisation d'un inventaire complémentaire ne 2018, les zones humides identifiées ont été exclues des zones à urbaniser. Enfin, les haies et talus les plus intéressants seront conservés (mise en place d'une OAP).



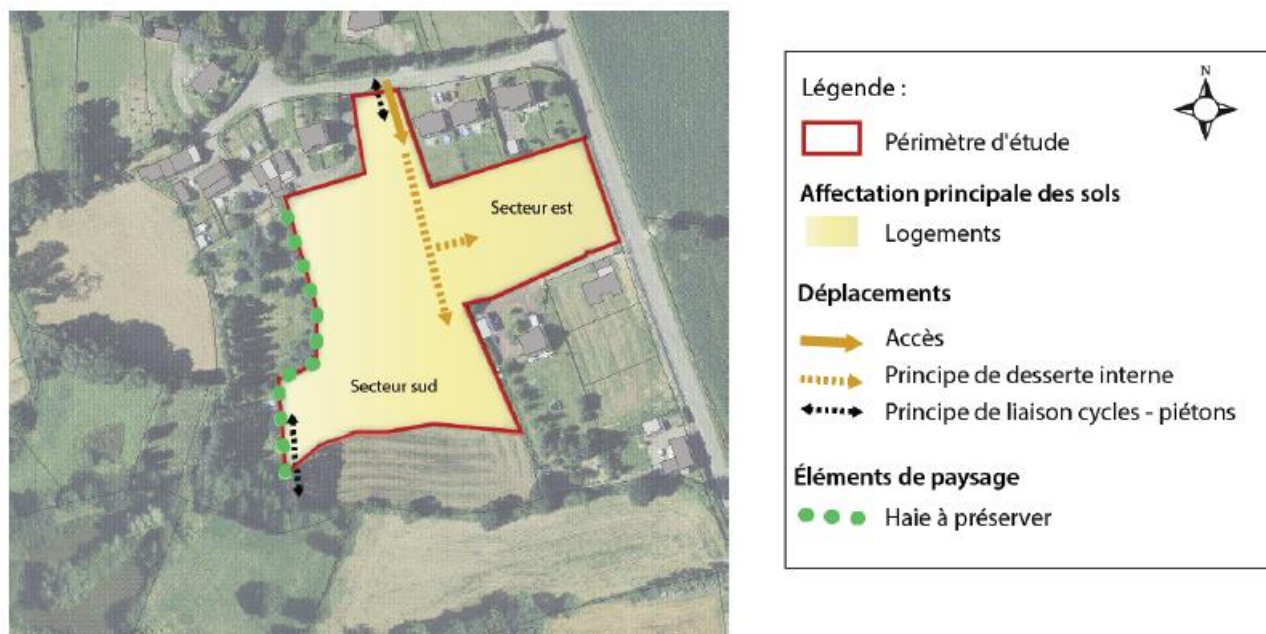
Extrait de l'état initial de l'environnement – bourg et TVB



Extrait du zonage – Extensions nord



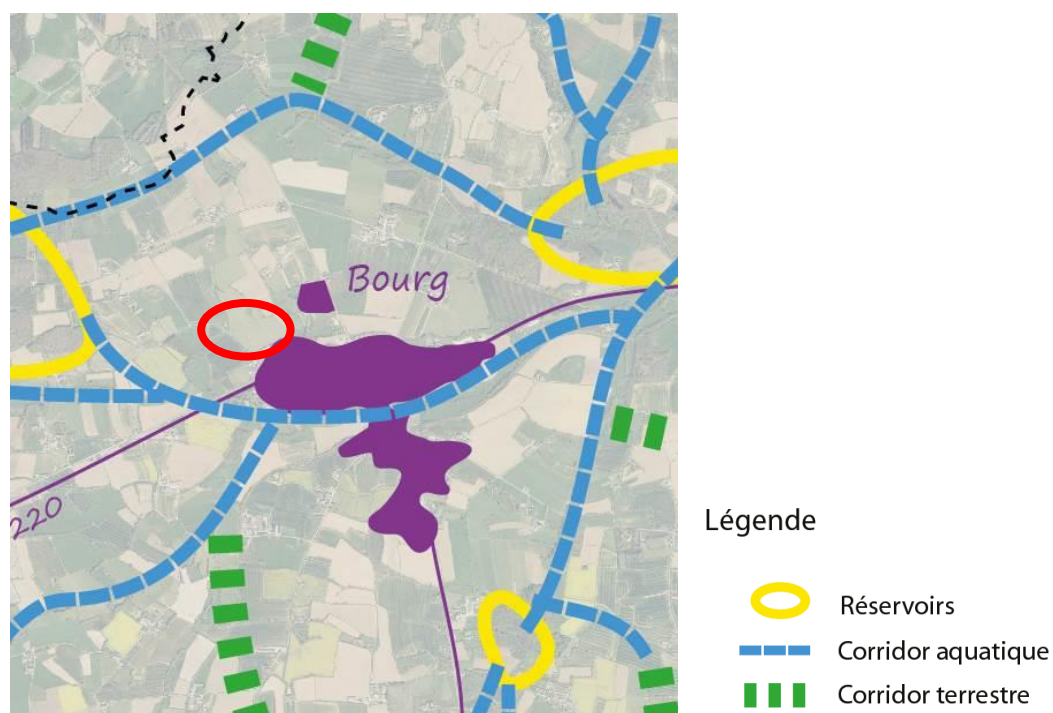
Extrait de l'OAP – Protection des haies, absences de zones humides



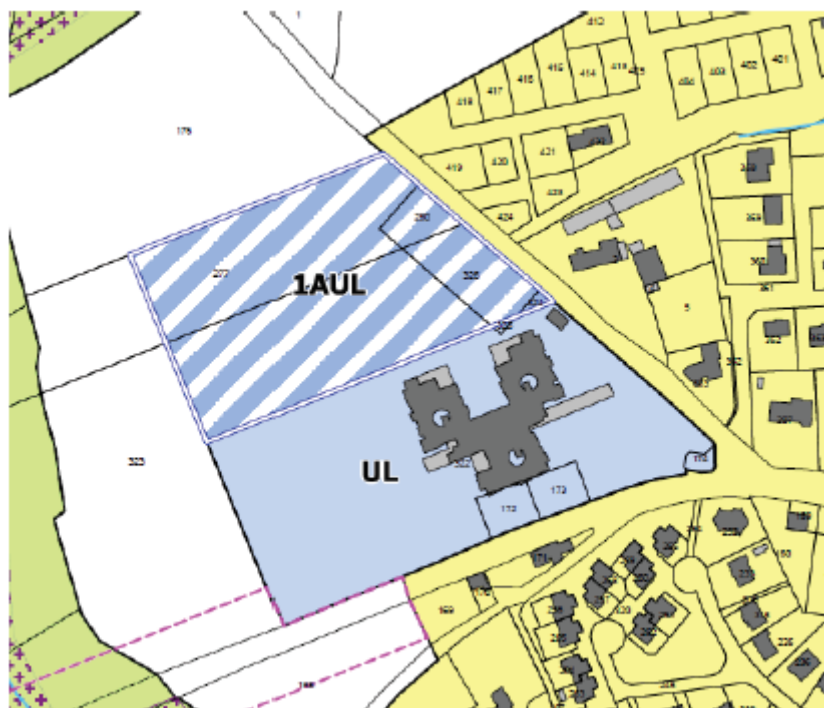
Extrait de l'OAP – Protection des haies, absences de zones humides

Les extensions des zones à vocation d'équipements collectifs

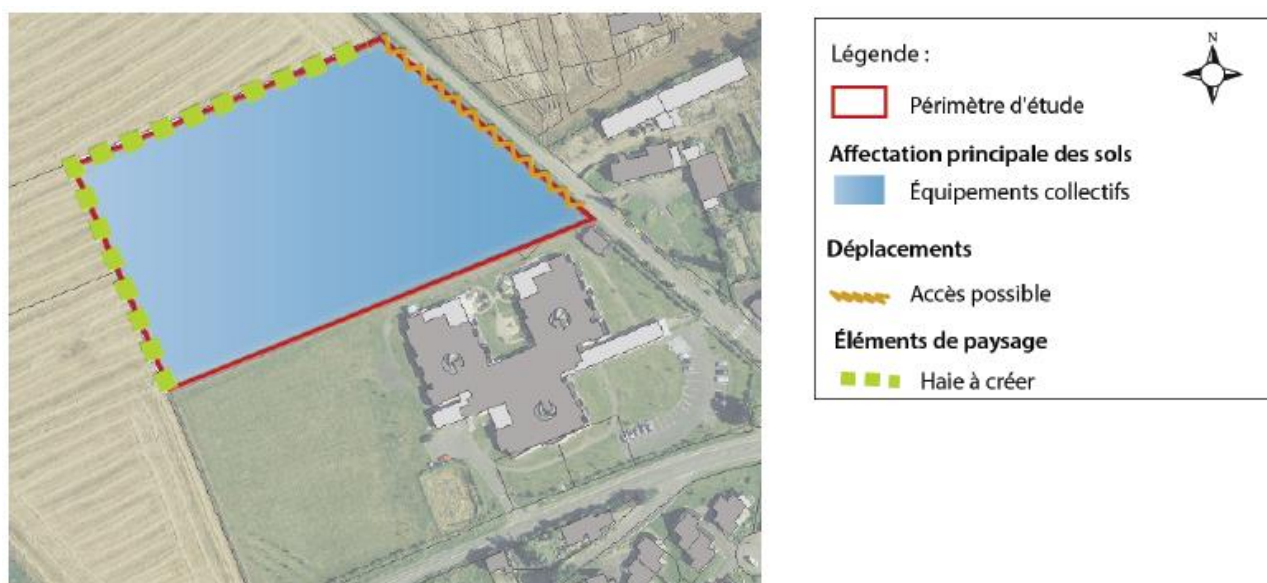
L'extension de l'**EHPAD** est très éloignée des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Cette réserve foncière n'empiète pas sur les milieux protégés.



Extrait de l'état initial de l'environnement – bourg et TVB



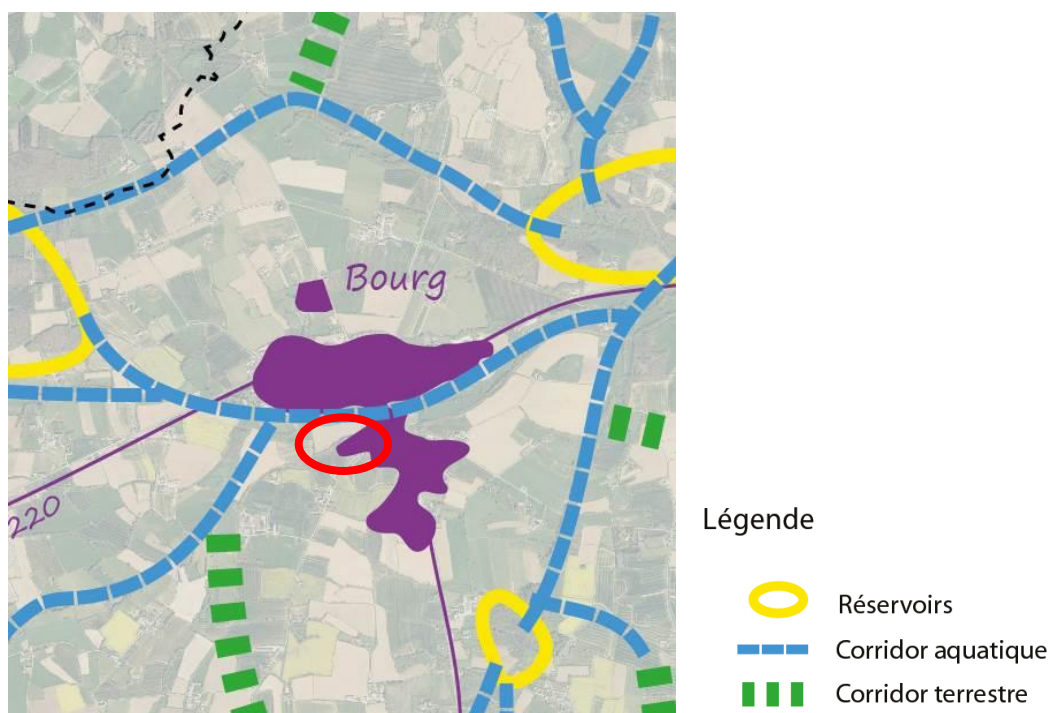
Extrait du zonage – Extension de l'EHPAD



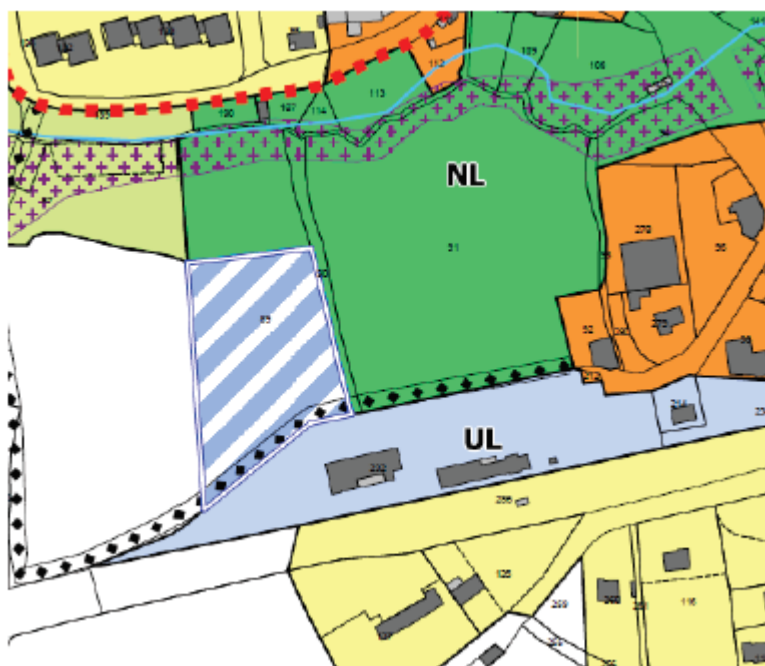
Extrait de l'OAP – Absences de zones humides et de végétaux

La réserve foncière à vocation **d'équipements collectifs** située au nord de la gare est très éloignée des réservoirs de biodiversité mais située non loin de la continuité écologique qui traverse le bourg. Cependant, l'emprise foncière est intégralement située sur une parcelle agricole ne comportant aucune zone humide et aucune trame arbustive.

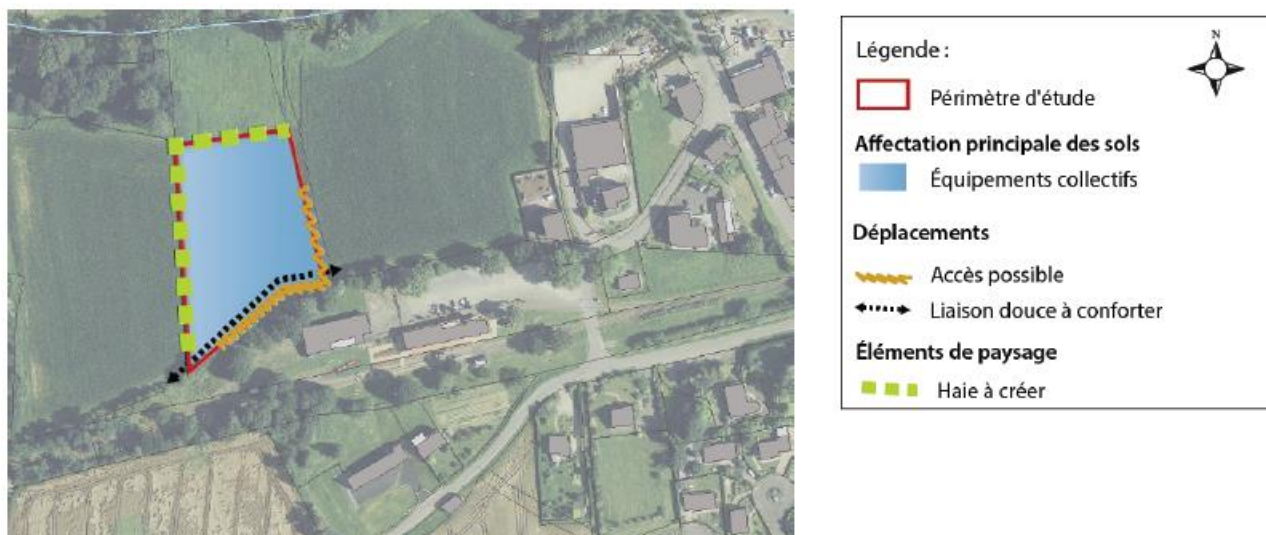
Cette réserve foncière n'aura que peu d'impact sur la continuité écologique située une centaine de mètres plus au nord.



Extrait de l'état initial de l'environnement – bourg et TVB



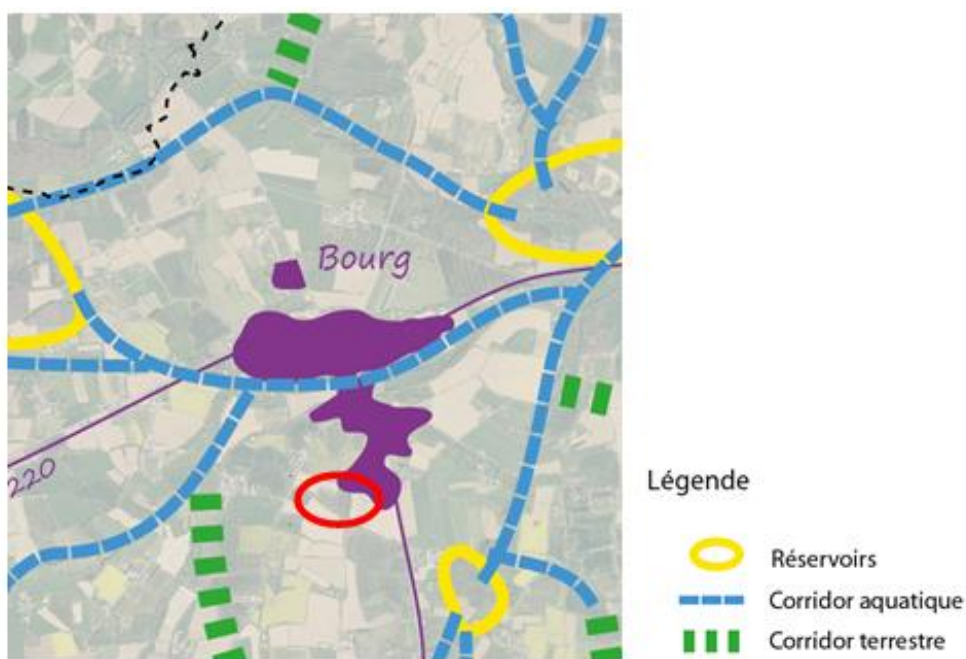
Extrait du zonage – Réserve foncière à vocation d'équipements



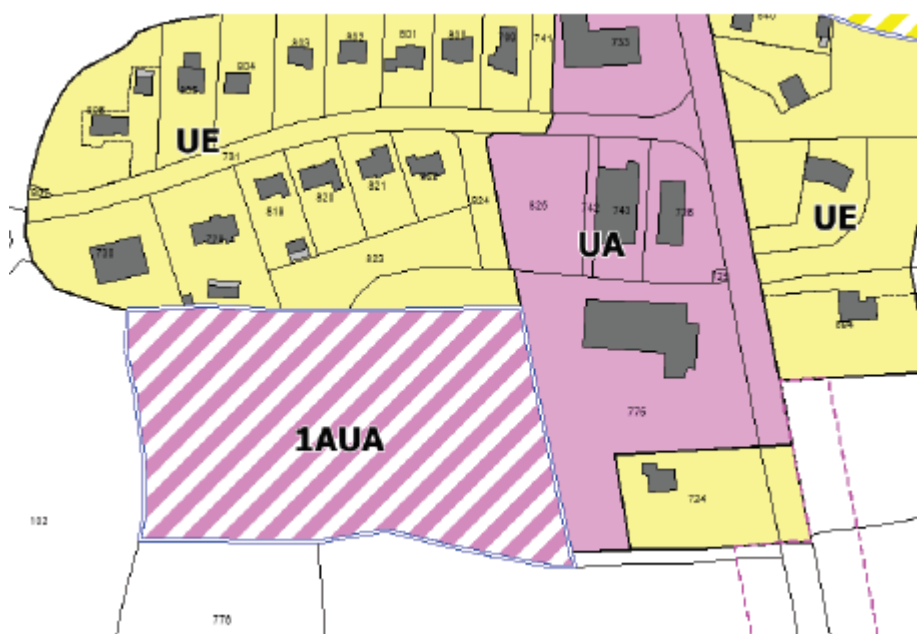
Extrait de l'OAP – Absences de zones humides et de végétaux

La zone d'activités

L'extension de la **zone d'activités de la Renaissance** est très éloignée des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Cette extension n'empiète pas sur les milieux protégés.



Extrait de l'état initial de l'environnement – bourg et TVB



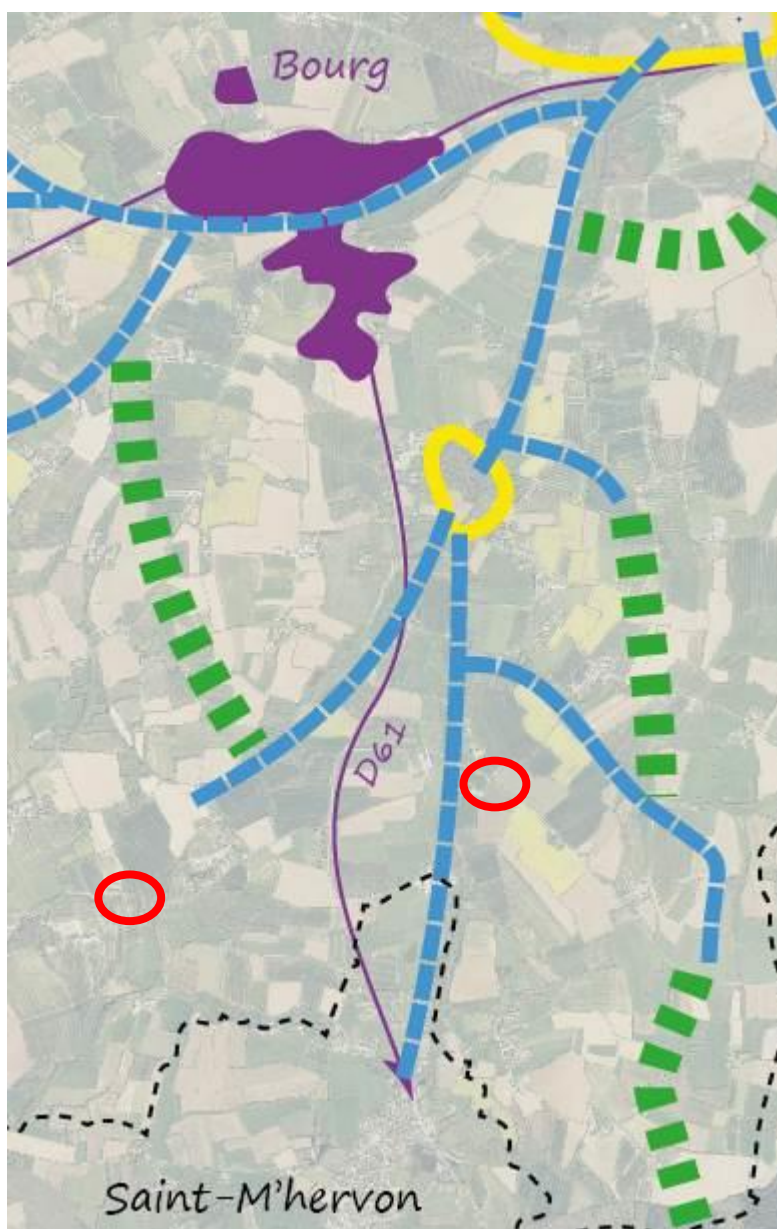
Extrait du zonage – Extension ouest de la ZA



Extrait de l'OAP – Création/protection de haies et absence de zones humides

Les STECAL à vocation économique

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de MÉDRÉAC, pour une superficie totale d'environ 3 800 m².



Localisation des deux STECAL à vocation économique

Le STECAL ouest (du Beauchet) n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité ou des continuité écologiques. De plus, aucune zone humide n'a été inventorié sur ces secteurs. L'impact sur les milieux naturels sera donc extrêmement faible.

Le STECAL est (de Launay Jean) n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité mais à proximité d'une continuité écologique. Aucune zone humide n'a été inventorié sur le site.

Le périmètre restreint du STECAL couplé aux capacités d'extensions limitées du bâtiment (50% de l'emprise au sol existante), permettent d'assurer la préservation de la continuité écologique (qui est intégralement classée en zone N).



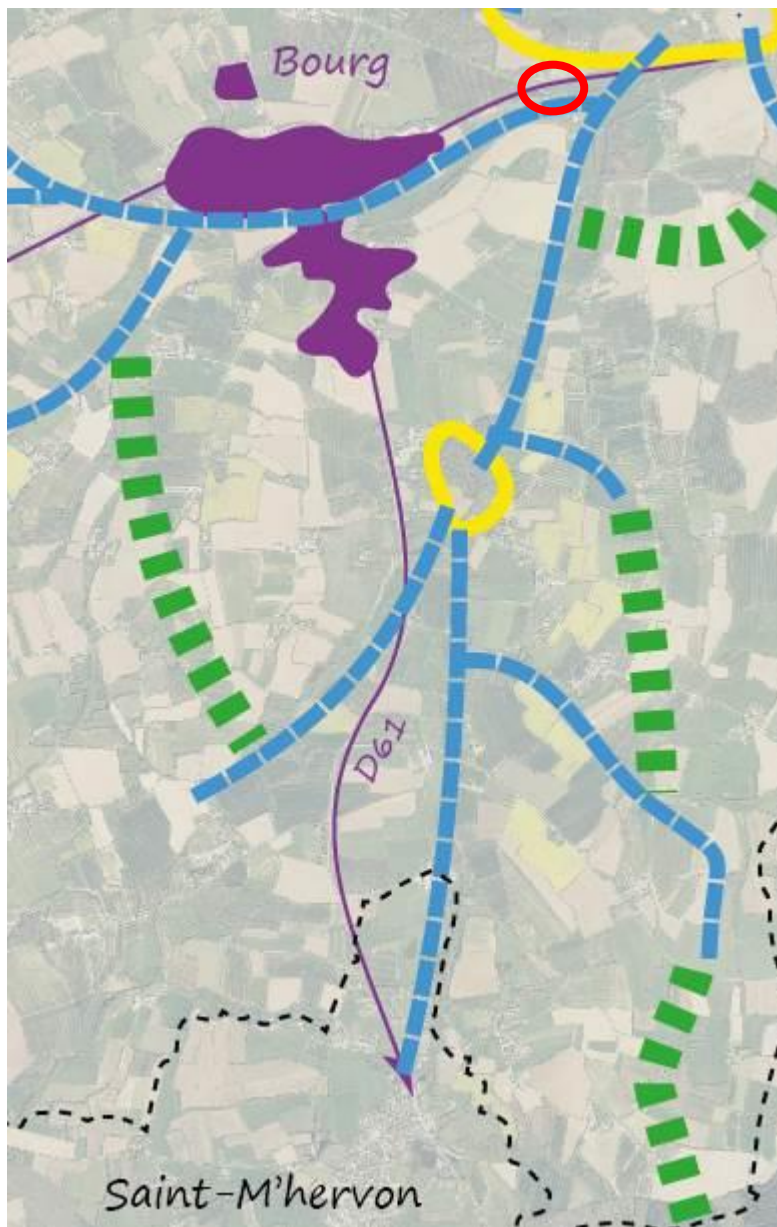
Extrait du zonage du STECAL



Extrait du zonage du STECAL de Launay Jean

Le STECAL à vocation de loisirs

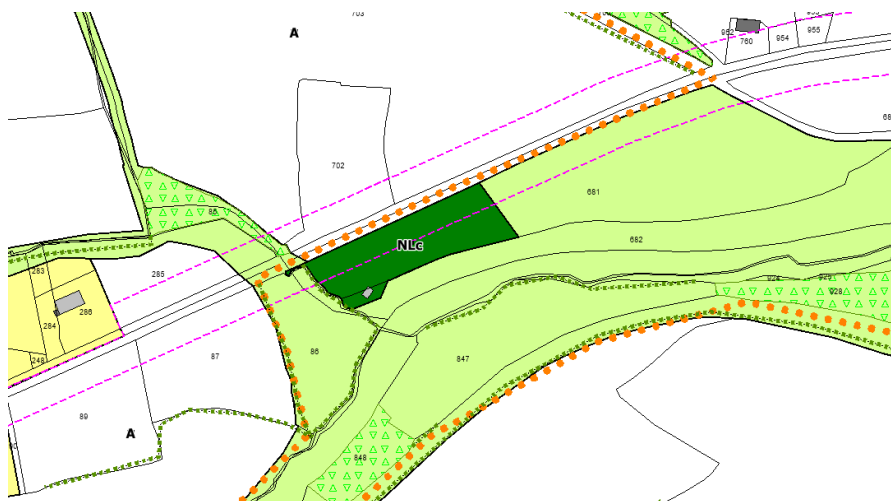
Un STECAL à vocation de loisirs a été définis sur la commune de MÉDRÉAC, pour une superficie totale d'environ 2,4 ha.



Localisation des deux STECAL à vocation économique

Ce STECAL est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité et d'une continuité écologique. Cependant, la RD 220 marque une frontière entre le camping et le réservoir de biodiversité.

Le périmètre restreint du STECAL (limité à l'emprise du camping) couplé aux capacités de construction limitées (50 m² de nouveaux bâtiments), permettent d'assurer la préservation du réservoir et de la continuité écologique (qui est intégralement classée en zone N).



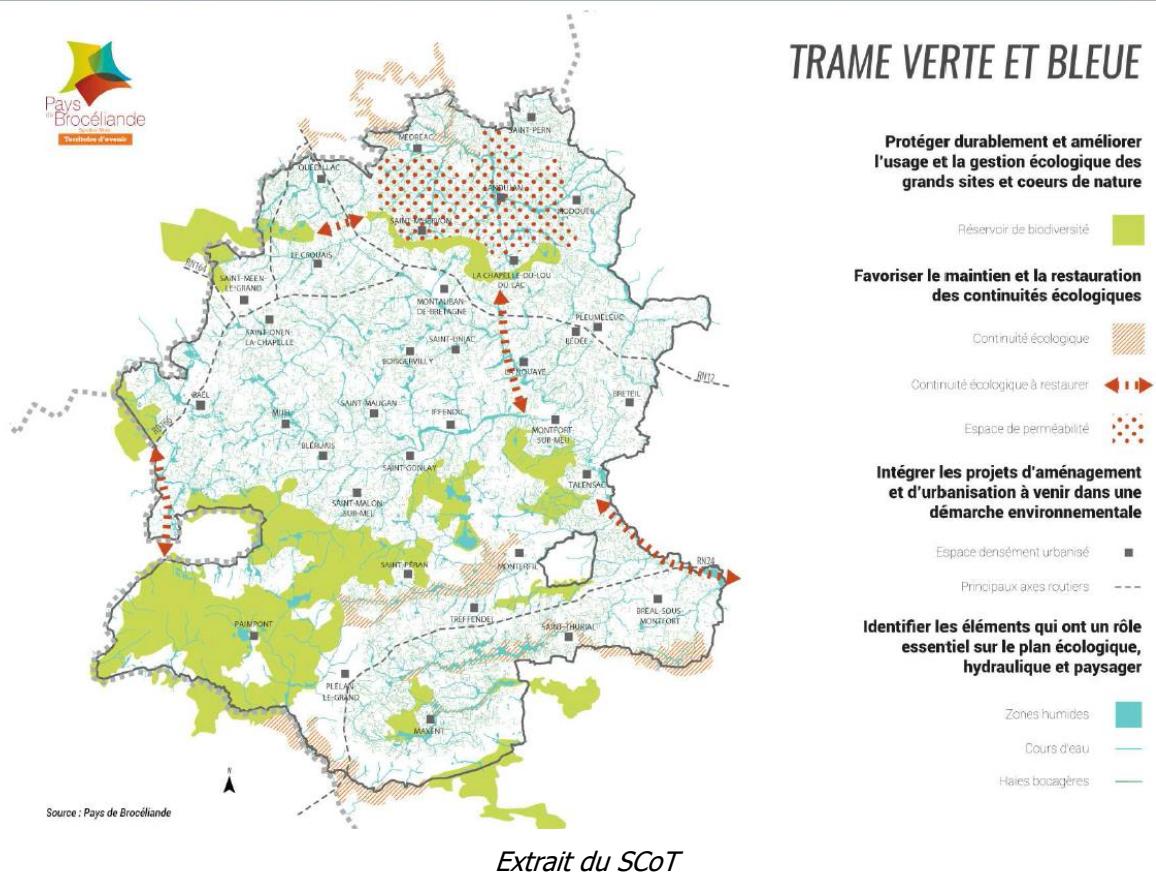
Extrait du zonage du STECAL du camping

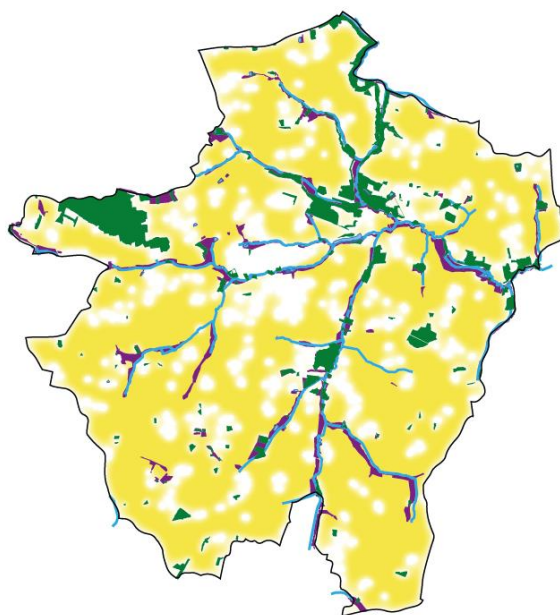
La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).

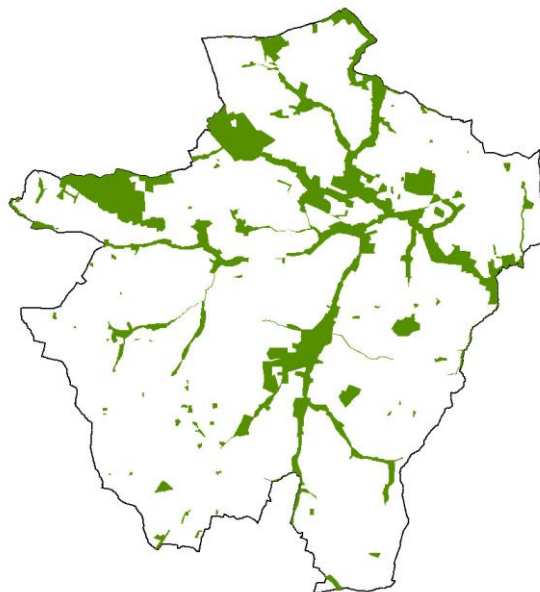
PADD - Projet arrêté par délibération en date du 19 décembre 2017

Page 26





Trame verte et bleue communale



Zone N du PLU

Les végétaux

La trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite réglementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle des zones boisées, des vallons, ainsi que par une préservation de 33 ha de boisements et 262 km de haies.

Le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les zones humides

En ce qui concerne les zones humides, 193 hectares de zones humides inventoriées sont identifiés et protégés réglementairement. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

2.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides.
- Identification et règles spécifiques pour la préservation des zones humides.
- Réalisation d'une étude bocage (inventaire de réseau communal).
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée voire absente.

Mesure de réduction des incidences

- Réduction des zones à urbaniser si présence de zones humides dans l'inventaire complémentaire.

- Protection de 33 ha de boisements et 262 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Limitation des possibilités de construire en zone humide.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation de boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

2.3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient MÉDRÉAC est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

MÉDRÉAC est incluse dans le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausais approuvé le 9 décembre 2013.

Le PLU de MÉDRÉAC ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

2.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Un inventaire des zones humides a été réalisé et ajusté par un inventaire complémentaire en 2018. L'ensemble des zones humides recensées, soit plus de 193 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides

est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. À noter que les zones à urbaniser du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Les différents périmètres de captage d'eau potable sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

2.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Aucune zone humide recensée sur les zones à urbaniser du PLU.
- Recommandation, dans le règlement, de mettre en œuvre des solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement et l'infiltration des eaux (puisard, puits perdu...).
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

2.4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- Limiter fortement la consommation des espaces agricoles et naturels
- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

2.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (seulement 30% des nouveaux logements en extension du bourg).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées pour une commune tel que MÉDRÉAC (consommation totale inférieure à 5,6 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements et économique).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de 9% de la consommation foncière liée à l'habitat par rapport à la dernière décennie, tout en construisant autant de logements. La densité moyenne prévue dans les secteurs bénéficiant d'OAP sera de 15 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 13,5 logements par hectare sur la dernière décennie.

Plus globalement, on observe une réduction significative des zones à urbaniser entre le précédent PLU et ce PLU puisque l'on diminue les zones AU de près de 7 ha.

2.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : 63% des nouveaux logements.
- Réduction des zones à urbaniser de plus de 50%.
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 15 logements par hectare minimum, contre 13,5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

2.5 L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD :

4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES MÉDRÉACIENS

OBJECTIF N°4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU RELIEF ONDULÉ

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU de MÉDRÉAC, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, la préservation de la trame verte et bleue ou encore la densification de l'enveloppe agglomérée.

2.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des

boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

2.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

2.6 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

- Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes
- Améliorer l'offre de stationnement
- Sécuriser et mettre en valeur des voies

2.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie

et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

2.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans le bourg limitant les déplacements motorisés (déclassement d'un hameau constructible dans le précédent PLU).
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs.

2.7 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La commune de MÉDRÉAC entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux médréaciens de réduire leurs consommations énergétiques.

2.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des haies bocagères et des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

2.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- La qualité de l'air : des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

2.8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

2.8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

MÉDRÉAC est exposée aux risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Le risque lié aux séismes
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 3 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans la zone d'activité permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les axes routiers, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

2.8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.1 Le principe d'équilibre

Le PADD de MÉDRÉAC met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation de la zone agglomérée (comblement des dents creuses et densification de plusieurs secteurs).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seuls 2,1 ha d'extension urbaine à vocation d'habitat, 2 ha à vocation d'équipements collectifs et 1,5 ha d'extension à vocation économique sont envisagés.

1.2 Les entrées de ville

La zone agglomérée possède des entrées de ville parfois étirées. Le PADD de MÉDRÉAC, du fait de la localisation des futures zones constructibles, diminue ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies pour privilégier une urbanisation dans la profondeur.

1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale

1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones spécifiques vouées à l'activité économique (zones UA, 1AUA) ou encore agricole.

1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, MÉDRÉAC a pour souhait de poursuivre ses efforts en matière de mixité de son parc de logements. Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices.

1.4 Les objectifs

1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions

Le PADD de MÉDRÉAC va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

1.4.2 Le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

1.5 Le respect de l'environnement

Cf. chapitre 7.

2 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beausseis.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

MÉDRÉAC est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de MÉDRÉAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2.2 Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais

MÉDRÉAC est incluse dans le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais approuvé le 9 décembre 2013.

Cinq enjeux principaux y sont identifiés :

- Restaurer le bon fonctionnement du bassin versant.
- Préserver le littoral.
- Assurer une alimentation en eau potable durable.
- Sensibilisation.
- Gouvernance.

LE SAGE révisé fixe des objectifs pour la qualité des eaux ; ces objectifs étant majoritairement repris du premier SAGE approuvé en 2004 :

- Pour la qualité des eaux superficielles :
 - o Nitrates : atteindre 90 % des mesures (percentile 90) inférieures à une concentration de 25 mg/L en 2015 ;
 - o Phosphore total: atteindre 90 % des mesures (percentile 90) dans les cours d'eau inférieures à une concentration de 0,2 mg/L en 2015 ;
 - o Produits phytosanitaires : objectif de concentration maximale de 1µg/L pour la somme des pesticides détectés et de 0,1 µg/L par molécule ;
 - o Matières organiques : objectif de concentration maximale de 9 mg/L de COD.
- Pour la qualité des eaux littorales :
 - o Eaux de baignade : atteindre la « qualité excellente » pour l'ensemble des sites de baignade.
 - o Eaux conchylicoles :
 - Pour les sites conchylicoles et de pêche à pied classés en A : maintenir le classement sanitaire ;
 - Pour les sites non classés en A : améliorer le classement sanitaire d'une classe.

Pour répondre aux enjeux identifiés et atteindre les objectifs qualitatifs fixés, le SAGE révisé développe :

- 43 dispositions, 35 orientations de gestion et 25 fiches actions dans son PAGD.
- 6 articles dans son règlement.

Parmi les objectifs généraux du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : la trame bleue fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.
- Préserver et gérer durablement les zones humides : les données relatives à l'inventaire des zones humides réalisé en 2010 ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU. D'autre part, un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser a été réalisé, parallèlement à l'élaboration du PLU.

Enfin, il convient de préciser que les haies bocagères antiérosives ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

2.3 Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le PADD du SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19 décembre 2017, définit, les objectifs suivants :

- Continuer à accueillir de nouvelles populations
- Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays
- Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique
- Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs
- Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée
- Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité
- ... et l'optimisation des ressources du Pays

Quant au DOO du SCoT du Pays de Brocéliande, il s'articule autour deux axes stratégiques :

Axe 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCÉLIANNE

Axe 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de MÉDRÉAC avec le SCoT du Pays de Brocéliande.

AXE 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCÉLIANNE

Orientations du DOO	Application locale
Orientation 1 : affirmer l'organisation multipolaire	Sans objet.
Orientation 2 : diffuser le développement à l'échelle du bassin de vie	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
OBJECTIF A : CONTINUER À ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS	
DÉMOGRAPHIE	
Orientation 3 : soutenir et accompagner la croissance démographique.	Le PLU prévoit une croissance démographique annuelle de 1%. Cette ambition conduira à l'accueil de 240 nouveaux habitants 12 prochaines années.
REGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Orientation 4 : en maîtrisant la croissance.	Sur les 96 nouvelles constructions prévues par le PLU, 43 se feront en densification, 20 dans le lotissement en cours, 10 par changement de destination. Seul 1,1 ha de terres agricoles sera ouvert à l'urbanisation pour accueillir une petite trentaine de logements.

Orientations du DOO	Application locale
OBJECTIF B : ANCRER L'ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE	
LOGEMENTS	
Orientation 5 : renouveler l'offre de logements et	Le PLU autorise la diversité des formes

veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins de publics spécifiques.	architecturales pour permettre la diversification des formes et des typologies de logements.
Orientation 6 : mettre en lien le développement de l'habitat et l'offre future en équipements et services d'intérêts collectifs.	Les futures zones à urbaniser sont situées à proximité immédiate des équipements existants et un maillage de liaisons douces irriguera ces nouveaux secteurs pour les mettre en lien avec les équipements. Plusieurs zones à vocation d'équipements collectifs sont envisagées (en densification et en extension de la zone agglomérée).

Orientations du DOO	Application locale
OBJECTIF C : CONSOLIDER LES ATOUTS CONCURRENTIELS DU TISSU ÉCONOMIQUE	
AGRICULTURE	
Orientation 7 : valoriser et porter l'activité agricole.	En zone agricole toute nouvelle construction qui ne bénéficie pas à l'activité agricole sera interdite. Les nouvelles exploitations seront autorisées ainsi que les bâtiments correspondants.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Orientation 8 : pérenniser le développement du bassin économique du Pays et anticiper les évolutions futures.	La ZA de la Renaissance ainsi que son extension sont conservées.
Orientation 9 : permettre la valorisation économique des forêts.	En zone N, les exploitations forestières sont autorisées.
Orientation 10 : concilier le tourisme avec les autres activités économiques.	Le règlement graphique du PLU préserve de nombreux chemins pédestres sur l'ensemble du territoire communal. Le camping est conforté (zone NL) le site des alignements de Lampouy est préservé en zone N. Enfin, le site du Vélo-rail est conservé.
Orientation 11 : structurer l'offre commerciale.	Le Règlement du PLU protège une cellule commerciale au titre de l'article L 151-16 du CU. Un périmètre de centralité est également mis en place sur le centre-bourg.
Orientation 12 : conforter le développement de l'artisanat.	Le règlement des zones UC et UE autorise les activités compatibles avec l'habitat. Les activités installées en campagne qui souhaitent évoluer bénéficient de STECAL pour favoriser leur pérennité (deux activités).

Orientations du DOO	Application locale
OBJECTIF D : ACCOMPAGNER ET FACILITER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS	
MOBILITÉS	
Orientation 13 : articuler déplacements et développement urbain.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP. Le PLU identifie également des emplacements

	réservés pour la création de liaisons douces dans le bourg.
Orientation 14 : faire des modes alternatifs des modes de déplacements incontournables en particulier pour les trajets domicile/travail.	Une nouvelle aire de stationnement est sera créée au cœur du bourg (rue de Dinan).

AXE 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Objectifs du DOO	Application locale
OBJECTIF A : ASSEOIR L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DU PAYS SUR UNE ARMATURE NATURELLE ET PAYSAGÈRE VALORISÉE	
BIODIVERSITÉ	
Orientation 15 : Préserver et conforter les éléments constitutifs de la trame vert et bleue (TVB).	L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans l'état initial de l'environnement sont protégés dans le règlement graphique par un classement en zone N. Les zones humides bénéficient en plus d'une trame particulière qui se superpose au zonage. Les boisements et le bocage sont préservés par un classement au titre de l'article L 151-23 du CU. Les corridors écologiques sont ainsi préservés
PAYSAGE	
Orientation 16 : intégrer le développement urbain dans le paysage.	Les OAP dictent des principes d'aménagement paysager et particulièrement le traitement des franges urbaines et la confrontation entre espaces urbanisés et milieux ouverts.

Objectifs du DOO	Application locale
OBJECTIF B : PROMOUVOIR DE NOUVELLES PRATIQUES URBAINES PRIVILÉGIANT LA DURABILITÉ	
RÈGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Orientation 17 : structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques.	Le PLU impose une densité minimum de 15 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP en extension. Ainsi, seul 1,1 hectare de parcelles exploitées seront impactées par l'habitat. Les zones d'extensions à vocation d'équipements et économiques consommeront environ 3,5 ha de parcelles exploitées. Les activités installées en campagne qui souhaitent évoluer bénéficient de STECAL pour favoriser leur pérennité tout préservant la consommation de terres agricoles et naturelles.
Orientation 18 : privilégier de manière générale la qualité dans les modes d'urbanisation.	L'aménagement des secteurs faisant l'objet d'OAP pourra uniquement se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Objectifs du DOO	Application locale
OBJECTIF C : ... ET L'OPTIMISATION DES RESSOURCES DU PAYS	
ENERGIE	
Orientation 19 : réduire les consommations d'énergie liées aux bâtiments.	Les futurs logements de MÉDRÉAC prendront place prioritairement en densification ou traitement de la vacance de l'enveloppe agglomérée du bourg puis dans des secteurs d'extensions urbaines dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (une petite trentaine de logements). Le règlement écrit favorise la mise en place de principes de constructions favorisant les économies d'énergie.
Orientation 20 : valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité.	Le PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.
RESSOURCE	
Orientation 21 : limiter la production et encourager la valorisation des déchets.	Sans objet.
Orientation 22 : gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau, améliorer la qualité de la ressource et des milieux humides.	Le règlement du PLU affiche différents principes permettant de préserver la ressource en eau : protection des abords des cours d'eau et des zones humides, préservation des boisements et du bocage...
Orientation 23 : protéger et valoriser les sites d'extraction minérale du sous-sol du territoire.	Sans objet.

2.4 Le PLH de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban

Le PLH de de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, approuvé le 8 décembre 2016, repose sur 4 orientations :

Orientation 1 : Organiser l'attractivité de toutes les communes du territoire

- Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des parcours
- Action 2 : Revitalisation des centres bourgs et lutte contre la vacance
- Action 3 : Soutenir la réhabilitation du parc privé et public
- Action 4 : Innovation et nouveaux concepts d'habitat

Orientation 2 : Conforter les pôles du territoire

- Action 1 : Montauban-de-Bretagne – travailler sur la diversité de l'offre
- Action 2 : Saint-Méen-Le-Grand – engager le renouvellement urbain

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Action 1 : Développer une offre de courte durée
- Action 2 : Répondre aux besoins de vieillissement
- Action 3 : Répondre aux besoins des populations très spécifiques

Orientation 4 : La gouvernance du PLH

- Action 1 : Mettre en place les instances, méthodes de suivi et d'évaluation du PLH

Le PLU de MÉDRÉAC est compatible avec ces orientations.

2.5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

2.6 Le SRCAE de la région Bretagne

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018, arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

A son échelle, le PLU de MÉDRÉAC a pris en compte les principes généraux du SRCAE.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2016	1 818
	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2016	884
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2007-2016	47
Habitat	Typologie des logements produits	SITADEL	2007-2016	79% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2015	734 (83%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2015	120 (13,6%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2017	13,5 logements par hectare
	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	2017	85%
Consommation de l'espace	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2007-2016	740 m ²
Eau potable	Consommation à l'échelle du syndicat	DMEAU	2017	2 092 426 m ³
	Nombre d'abonnés au SIAEP	DMEAU	2017	12 038
	Nombres d'abonnés sur la commune	DMEAU	2017	817
	Nombre de poteaux incendie	DMEAU	2018	38
	Nombre de constructions raccordées	DMEAU	2016	371
Assainissement	Charge organique	DMEAU	2016	700 équivalents habitants (70% de la capacité)
	Nombre d'assainissement autonome	DMEAU	2017	380
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DMEAU	2017	34%

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Zone d'activités	Nombre de PC accordés	SITADEL	2007-2016	0
	Surface créée dans les zones UA et 1AUA	Mairie	2007-2016	0 m²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2016	1 083 (79,9%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Étude agricole	2017	28 ayant répondu à l'étude agricole
	SAU	RGA	2010	1 948 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2019	6
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2019	6
Equipements collectifs	Surface créée dans les zones UL et 1AUL	Mairie	2007-2016	0 m²
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2018	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2019	
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2016	RD 220 ouest : 1 440 RD 220 est : 1 327 RD 21 : 395
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2016	78,2%
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2018	193 ha
	Espaces boisés protégés au titre de la Loi Paysage	Mairie	2019	33 ha de boisements
	Haies protégées au titre de la Loi Paysage	Mairie	2019	262 km

ANNEXE 1 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

SOMMAIRE

I	CONTEXTE DE L'ETUDE	2
2	PRESENTATION DE L'ACTUALISATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	2
3	REGLEMENTATION	3
3.1	Zonage "Assainissement collectif"	3
3.2	Assainissement non collectif	4
3.2.1	Réglementation générale	4
3.2.2	Collectivité ayant la compétence.....	4
4	DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	5
4.1	Milieux Récepteurs de l'assainissement collectif et usages sensibles	5
4.2	SDAGE Loire Bretagne / SAGE Rance Frémur - Baie de Beaussais.....	7
5	ÉTUDE DE ZONAGE ELABOREE EN 1998	10
6	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	11
6.1	Situation administrative	12
6.2	Présentation générale de l'assainissement actuel	12
6.3	Bilans 2013 puis 2018	13
6.3.1	Analyse de la consommation d'eau potable	13
6.3.2	Analyse des bilans.....	13
6.4	Fonctionnement de la station d'épuration	15
7	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.....	15
7.1	Généralités.....	15
7.2	Cas des habitations dans les périmètres de captage	17
7.3	Études d'extensions de raccordement.....	18
7.4	Evaluation des besoins et impact du zonage sur la station d'épuration	20
8	INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT	22
8.1	<i>Effet sur le milieu aquatique.....</i>	<i>22</i>
8.2	Effet sur la santé humaine	23
8.3	Effet sur le paysage	23

1 Contexte de l'étude

Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée pour la commune de Médréac en conformité avec l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales afin de planifier la réalisation si nécessaire des infrastructures de collecte et de traitement des eaux usées en conformité avec le PLU.

L'objectif de cette étude est de limiter les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et d'en assurer leur épuration, et les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle assure le contrôle des installations.

En l'absence de décision de l'autorité environnementale, en date du 24 juin, la demande d'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées est jugée tacite.

2 Présentation de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

L'actualisation du zonage d'assainissement est basée sur l'analyse du fonctionnement du système de collecte et de traitement des eaux usées de la commune ainsi que sur l'étude de zonage initial de 1998 qui avait permis de définir le périmètre des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Le zonage avait retenu l'assainissement collectif uniquement pour le secteur aggloméré.

Les objectifs de l'actualisation sont alors : d'ajuster les contours du zonage aux contours de l'urbanisation définies dans le PLU, et d'évaluer la nécessité de raccorder de nouveaux secteurs (aujourd'hui en ANC) notamment ceux pouvant se retrouver à proximité du réseau actuel ou des extensions prévues pour le raccordement des zones urbanisables.

3 Réglementation

Les communes ont l'obligation de délimiter sur leur territoire communal les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Le Zonage ne peut toutefois déroger aux dispositions du Code de la Santé publique, Code de l'Urbanisme et Code de la construction et de l'habitat.

Notamment : Une zone classée en assainissement collectif ne rend pas cette zone urbanisable.

Le zonage est validé par enquête publique.

3.1 Zonage "Assainissement collectif"

Le zonage "assainissement collectif" n'engage pas la commune sur un délai de travaux pour la réalisation d'un réseau de desserte.

Dans une zone desservie

Les habitations situées dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) ont une obligation de raccordement soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance.

- Il est obligatoire de se raccorder à un réseau d'assainissement collectif dans un délai de 2 ans, dès lors que la conduite passe devant l'installation à assainir (Article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).
- Les frais à la charge du particulier sont alors :
 - raccordement de l'habitation jusqu'au domaine public (boîte de branchement),
 - mise hors d'état de l'installation autonome après raccordement,
 - coût du branchement,
 - redevance assainissement.
- Peuvent être exonérés de cette obligation, les immeubles sous certaines conditions (démolition, insalubrités, interdit d'habiter...) (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).
- Le zonage n'est pas un document de programmation. La collectivité ne s'engage donc pas sur un délai de réalisation d'une desserte d'une zone classée en assainissement collectif. Le classement ne constitue pas un droit pour les propriétaires des parcelles concernées de disposer d'un équipement collectif à une échéance donnée.

Dans une zone non desservie (il n'existe pas de réseau sur le domaine public)

- La collectivité n'a pas obligation de s'engager sur un délai de réalisation des travaux d'assainissement.
- Si l'habitation est réalisée avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement devra être réalisée (en accord avec les règlements d'urbanisme, et après avis du service d'assainissement non collectif).

3.2 Assainissement non collectif

3.2.1 Réglementation générale

Les assainissements non collectifs sont régis par l'arrêté du 7 septembre 2009 (modifié le 7 mars 2012), dont les modalités d'application ont été reprises par la norme AFNOR DTU 64.1.

Ces dispositifs doivent assurer l'épuration et l'évacuation des eaux usées d'origine domestique, et sont classés en 2 catégories :

- **Installations avec traitement par le sol en place ou par un massif reconstitué composé par :**
 - un dispositif de prétraitement réalisé in situ ou préfabriqué,
 - un dispositif de traitement utilisant le pouvoir épurateur du sol.

- **Installations avec d'autres dispositifs de traitement**

Les eaux usées domestiques peuvent être également traitées par des installations composées de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé, à l'issue d'une procédure d'évaluation de l'efficacité et des risques que les installations peuvent engendrer directement ou indirectement sur la santé et l'environnement, selon des modalités décrites à l'article 8 (La liste des dispositifs de traitement agréés et les fiches techniques correspondantes sont publiées au Journal officiel).

Il est obligatoire de réaliser et d'entretenir les ouvrages.

Au-delà de la capacité de traitement de 20 équivalents habitants, l'unité de traitement doit répondre aux prescriptions de l'arrêté du 21 juillet 2015.

3.2.2 Collectivité ayant la compétence

La commune de Médréac a conservé la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Elle a délégué à la SAUR le contrôle de bon fonctionnement des installations d'assainissement autonomes de la commune en janvier 2018 pour une durée de 1 an renouvelable 3 fois.

Le Maire a les pouvoirs de police. Il peut dresser des procès-verbaux en cas de non-respect de la réglementation.

4 Diagnostic du système d'assainissement collectif

4.1 Milieux Récepteurs de l'assainissement collectif et usages sensibles

Le territoire communal de Médréac appartient au bassin versant du Néal.

Le Néal est un cours d'eau affluent de la Rance qu'il rejoint dans la retenue de Rophémel - Barrage destiné à l'alimentation d'eau potable de Rennes.

Sur la commune, le cours d'eau récepteur des réseaux du bourg est le ruisseau de Saint M'Hervon qui prend sa source sur la commune du même nom au Sud (voir carte ci-dessous).

L'agglomération surplombe le ruisseau du Bois Gesbert qui s'écoule au Sud du bourg historique. Celui-ci est récepteur des eaux usées traitées issues de la station d'épuration. Il est rejoint par le ruisseau du Pré Renault qui s'écoule au Nord de l'agglomération. Ils alimentent le ruisseau de Saint M'Hervon avant de rejoindre le Néal à l'Est du territoire.

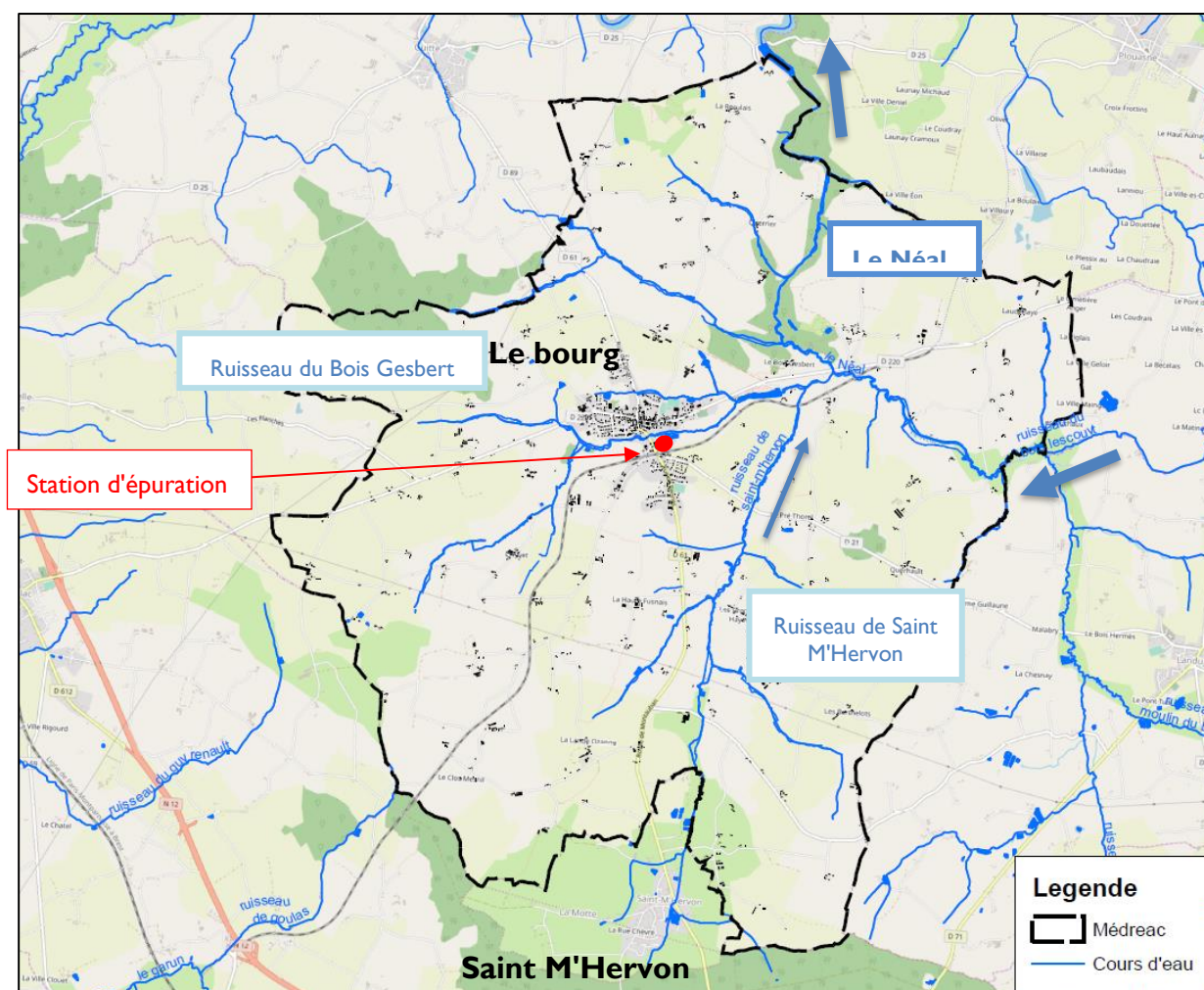


Figure 1 : Contexte hydrologique du territoire communal de Médréac

Usages sensibles



Sur le secteur de Médréac, plusieurs captages en eau potable sont existants sur la commune et la commune limitrophe de Landujan. Pour l'étude de zonage d'assainissement, un inventaire des ANC (Assainissement non-collectif) a été réalisé dans les périmètres de captage en fonction des autorisations prévues dans les arrêtés préfectoraux.

Sur la commune de Médréac :

- Captages de "Le Hel" et "Perroguinais" (Médréac – Guitté) : forages autorisés par arrêté du 31 juillet 2006. Quelques maisons existantes sont localisées dans les périmètres rapprochés dits "sensibles". En cas de changement de destination, d'extension, ou de rénovation, les projets devront faire l'objet d'une demande auprès du préfet justifiant de la destination des bâtiments et des mesures prises pour éviter toute pollution des eaux.
- Captage de La Bouëxière (Médréac) : forage autorisé par arrêté du 19 mars 1985. Dans l'étude du SIAEP, le périmètre proposé en 2014 par l'hydrogéologue couvre un territoire sans habitation. Dans l'arrêté de 1985, quelques habitations sont localisées dans le périmètre complémentaire.
- Captage de Rophémel : Captage en eau superficiel : Il existe 2 habitations aux lieudits "Le Feuil" et "La Reculais". Elles sont localisées dans le périmètre rapproché complémentaire notifié dans l'arrêté du 23 novembre 1999.

Bâtiments et habitations existants	Seront mis en conformité avec la réglementation générale de la façon suivante : - les habitations non raccordables à un réseau collectif seront dotées de dispositifs individuels ou semi-collectifs soumis à l'avis des services de la D.D.A.S.S., - pour les habitations raccordables le branchement est immédiat, - les puisards existants seront supprimés, de même que les rejets au fossé n'ayant pas fait l'objet d'un accord de l'autorité sanitaire, - ces installations doivent faire l'objet d'une réhabilitation conforme à la réglementation actuelle. - pour les bâtiments : mise en conformité. Bâtiments agricoles : diagnostic définissant au cas par cas les aménagements minimum suivant la réglementation générale pour limiter les risques de pollution par infiltration ou ruissellement. Stockage minimum : déjections liquides : 6 mois déjections solides : 4 mois
------------------------------------	--

Figure 2 : extrait de l'arrêté de protection du captage de Rophémel (23 nov. 1999)

Sur Landujan :

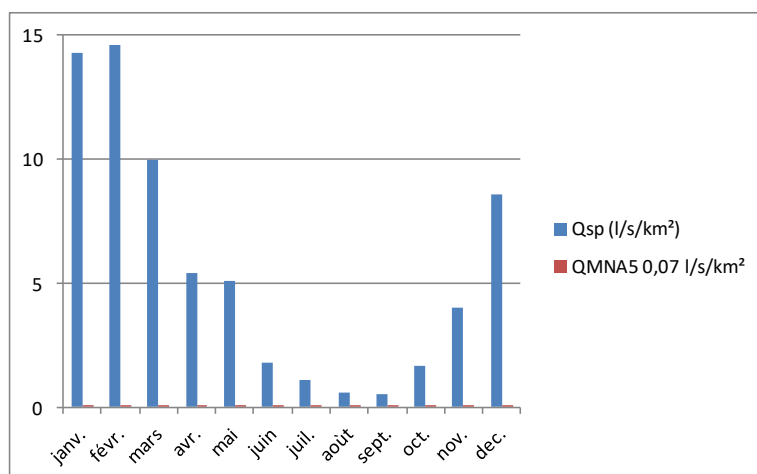
- Landujan, Médréac : il existe plusieurs captages par forage sur le bassin versant du Néal, affluent rive droite de la Rance, cet affluent alimente la retenue de Rophémel.
- Une zone de Baignade est existante sur la commune : Étang de la Forge au Nord de l'agglomération. Cette zone de baignade a fait l'objet de profil de baignade en 2011. Le territoire de Médréac n'est pas concerné par ces périmètres.

Quelques habitations du territoire de Médréac sont concernées par l'aléa lié à la réglementation de protection des périmètres de protection des captages. Ces périmètres sont localisés sur des territoires soumis à l'assainissement non collectif. Les inventaires d'ANC concernés ont été réalisés.

Hydrologie

La caractérisation des variations hydrologiques sera illustrée à partir des données de la station hydrométrique de la DREAL la plus proche, sur Le Néal à Médréac (bassin versant de 82 km²).

Figure 3 : Évolution moyenne des débits journaliers du Néal à Médréac (82 km²)
(Banque hydro)



La nature sédimentaire du bassin conduit à l'évolution annuelle des débits présentés ci-dessus. La période de hautes eaux s'étend entre les mois de décembre et mars, selon l'importance des pluies.

Les pics hivernaux sont opposés à des périodes de basses eaux très sévères, car il n'y a pas de soutien d'étiage sur ce bassin schisteux.

Les débits caractéristiques qui donnent une synthèse des conditions hydrologiques du Néal à MEDREAC sont :

	m ³ /s	l/s/km ²
Débit étiage : QMNA5	0,006	0,07
Débit moyen : Module	0,459	5,60
Crue décennale	14	170

Le module interannuel est proche de 5,6 l/s/km².

4.2 SDAGE Loire Bretagne / SAGE Rance Frémur - Baie de Beaussais

Le **SDAGE Loire-Bretagne** 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2015. Il définit notamment des **objectifs de qualité** par masse d'eau et des **délais** pour atteindre ces objectifs.

Dans le programme de mesures, il est indiqué :

Trois types d'échéances sont affichés dans le SDAGE 2016-2021 pour l'atteinte du bon état :

- 2015, pour les masses d'eau qui ont déjà atteint leur objectif environnemental ou qui devraient atteindre le bon état à cette échéance sans mesures complémentaires à celles en cours ;
- 2021, lorsqu'on estime que le programme de mesures mis en œuvre entre 2016 et 2021 permettra de supprimer, diminuer ou éviter les pressions à l'origine du risque ;
- 2027, il s'agit dans ce cas d'un report de délai qui devra être justifié pour des causes de faisabilité technique, de conditions naturelles et/ou de coûts disproportionnés.

Le territoire communal appartient principalement à la masse d'eau :

- FRGR0026 Le Néal et ses affluents depuis la source à la retenue de Rophémel.

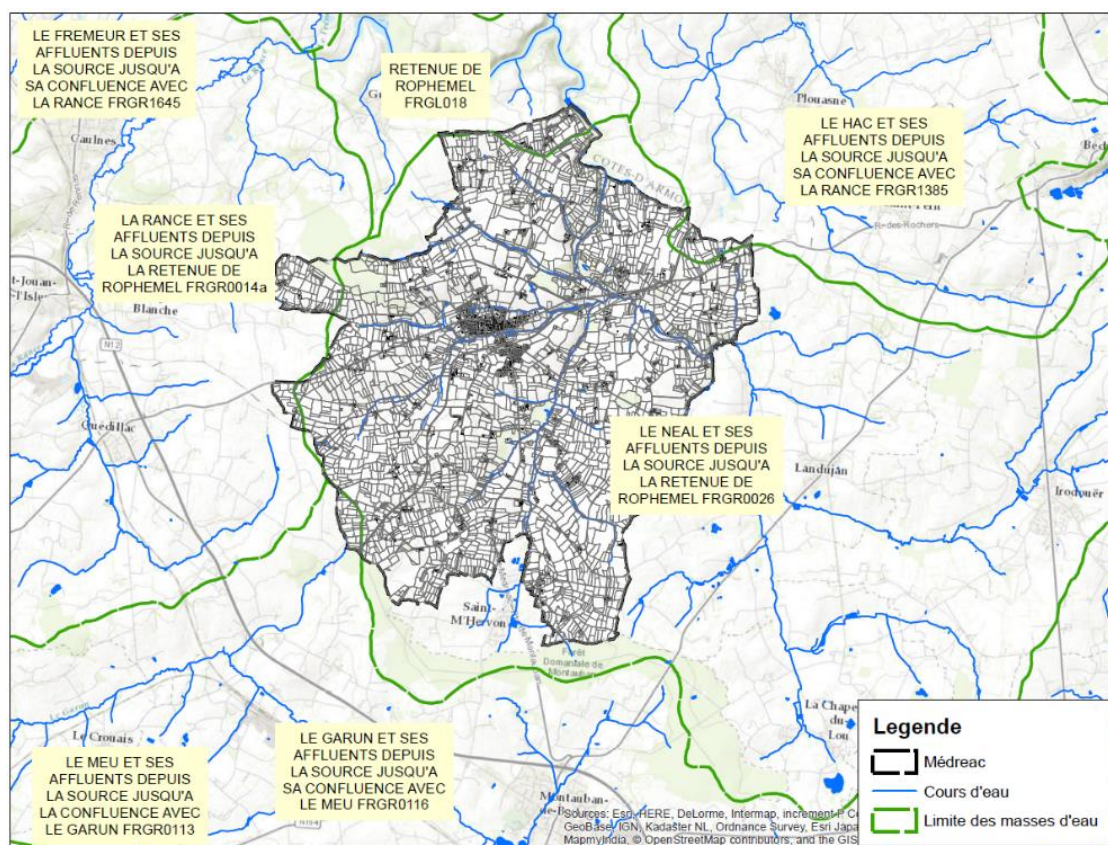


Figure 4: Masses d'eau référencées au SDAGE sur le territoire communal de Médréac

Les objectifs mentionnés dans le SDAGE ont été chiffrés dans l'arrêté du 27 juillet 2015. L'évaluation de l'état écologique de la masse d'eau en 2013 par l'agence de l'eau était

Masse d'eau	État en 2013	Station	Pressions : Causes de risques	Objectif de bon état
Le Néal	Moyen	Médreac (04164950)	Macropolluant, pesticides, morphologie, hydrologie	2021
Le Garun	Moyen	Bédée (04208395)	Macropolluant, pesticides, morphologie, hydrologie	2027
Rance amont	Moyen	Caulnes (04164850)	Pesticides	2021
Le Hac	Moyen	Tréfumel (04165100)	Macropolluant, pesticides, Obstacles à l'écoulement, morphologie, hydrologie	2021
Rophémel	Moyen		Trophie	2027

Dans le SDAGE 2016-2021 les objectifs ont été reportés à 2021 et 2027 selon les pressions recensées.



Dans le SDAGE, des **orientations fondamentales** et dispositions sont fixées. Pour ce projet, elles correspondent à :

« Chapitre 3 : réduire la pollution organique et bactériologique »

SAGE Rance Frémur – Baie de Beaussais

La commune est localisée sur le bassin versant du Néal qui se rejette dans la retenue de Rophémel, sur le cours de la Rance.

La Rance fait l'objet d'un SAGE qui a réalisé une première révision. Cette révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 09 décembre 2013. Les préconisations du SAGE Rance-Frémur-Baie de Beaussais doivent être prises en compte.

Le périmètre du SAGE s'étend sur plusieurs bassins versants : Rance, Frémur et des bassins versant côtiers, et sur deux départements : Ille et Vilaine et Cotes d'Armor.

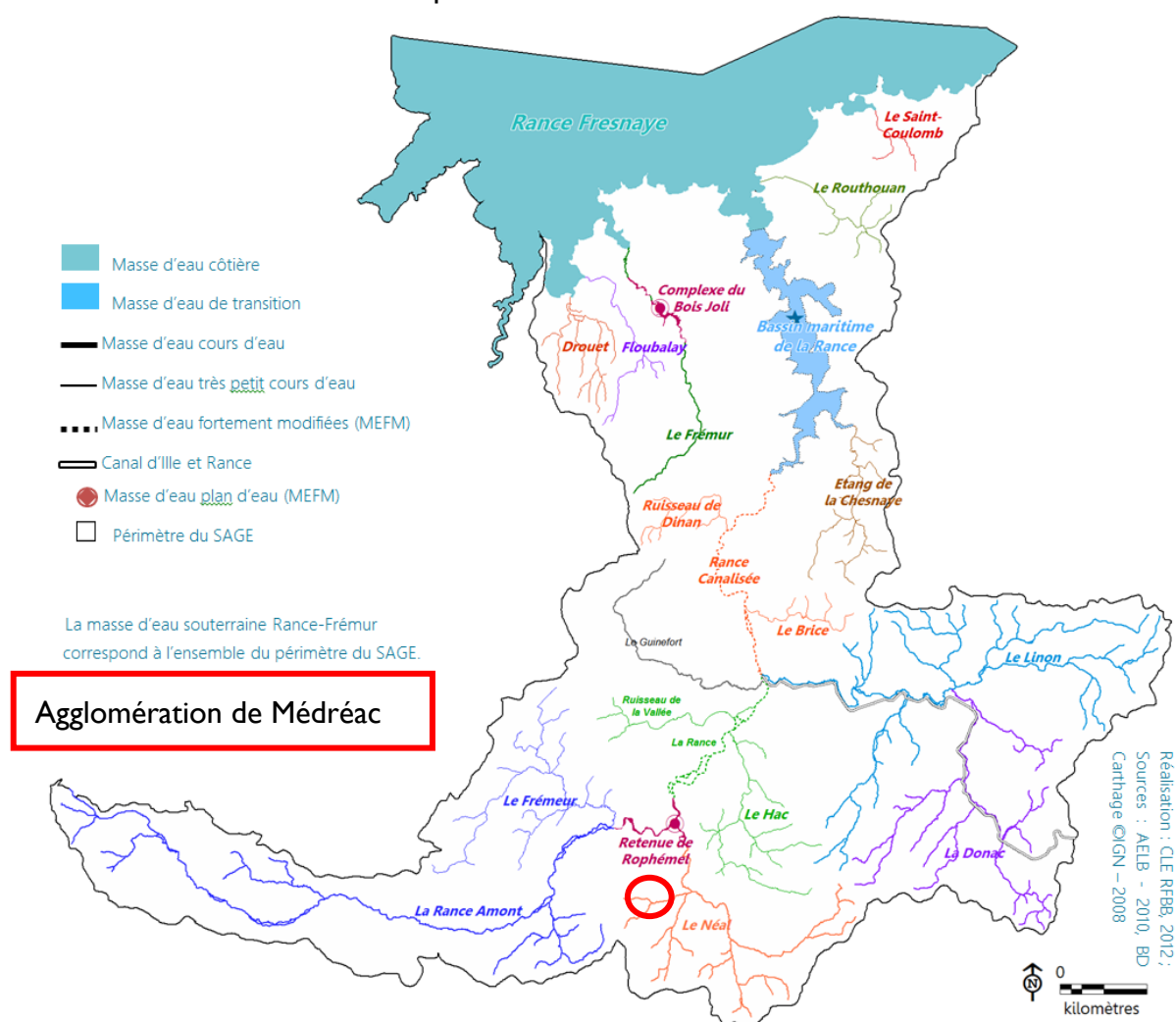


Figure 5 : Extrait de l'atlas cartographique du SAGE Rance-Frémur

La liste des enjeux principaux du SAGE est :

- Restaurer le bon fonctionnement du bassin versant ;
- Préserver le littoral ;

- Assurer une alimentation en eau potable durable ;
- Sensibilisation ;
- Gouvernance

Le SAGE révisé fixe des objectifs de qualité :

Objectifs de qualité du SAGE sur l'ensemble de son territoire

Paramètre	Objectif
Carbone Organique Dissous	9 mg/l
Nitrates	25 mg/l
Phosphore total	0,2 mg/l
Pesticides totaux	1 µg/l
Conchyliculture	Classe A
Baignade	Classe A

Ces valeurs sont des seuils que ne doivent pas dépasser les concentrations maximales calculées selon l'outil SEQ Eau. C'est le 90 percentile d'un panel de données retenu sur une période donnée qui sera ladite valeur maximale.

Pour répondre aux enjeux et atteindre les objectifs de qualitatifs fixés, le SAGE révisé développe :

- 43 dispositions, 35 orientations de gestion et 25 fiches actions dans son PAGD
- 6 articles dans son règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA).

Il s'agit d'un document formel qui peut apporter des précisions (via des règles plus restrictives) à la réglementation nationale existante, et ainsi influencer sur l'activité de la police de l'eau, dans un rapport de conformité et non plus seulement de compatibilité comme le PAGD.

Le zonage assainissement n'est pas concerné par les articles du règlement.

Le PLU et le zonage assainissement seront conçu afin d'assurer leur compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.

5 Étude de zonage élaborée en 1998

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1998 par SETUR.

Les conclusions de cette étude présentées dans la notice et le rapport soumis à enquête publique sont exposés ci-dessous :

Commune de Médréac – arrêt en date du 1 juillet 2019

L'étude initiale a porté sur l'ensemble du territoire.

Il y avait alors un d'équipement collectif. La zone retenue en assainissement collectif par le conseil municipal, comprenait le bourg, et l'extension d dispositif à l'ensemble de la zone agglomérée.

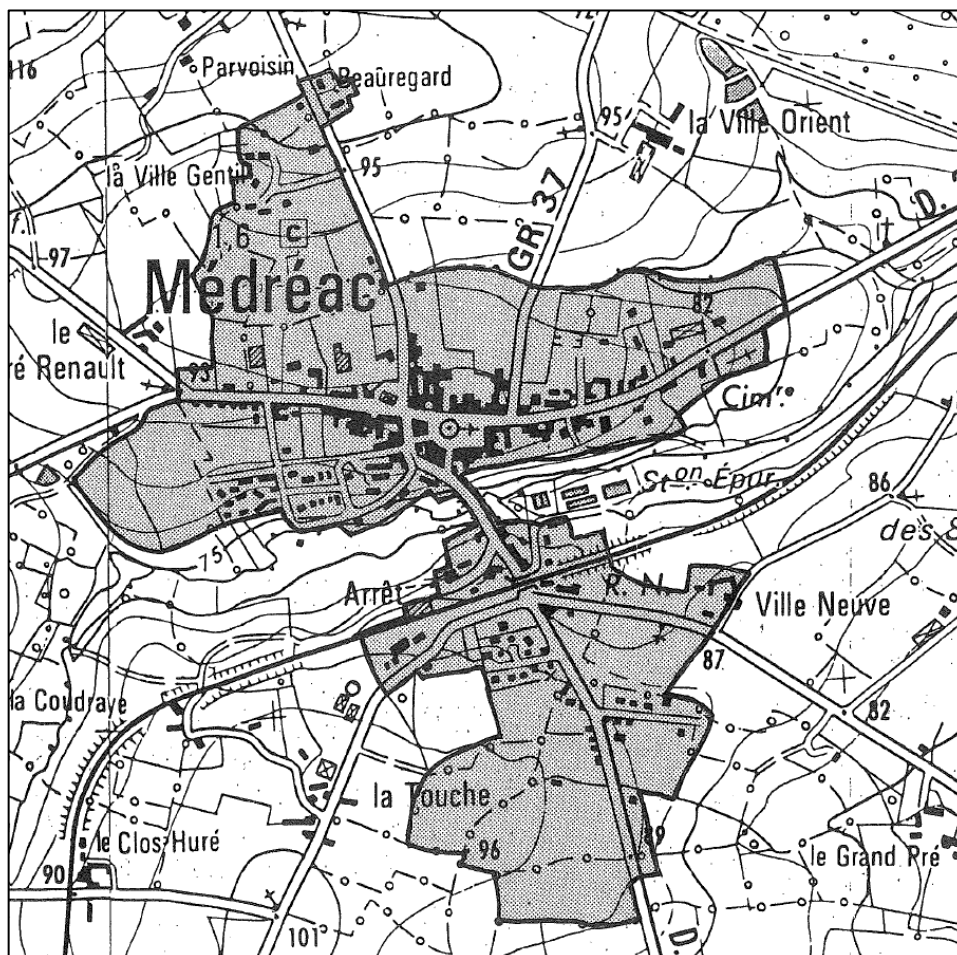


Figure 6: Périmètre, du zonage assainissement collectif retenu en 1998.

L'assainissement collectif a été retenu sur le territoire de l'agglomération de Médréac

6 Assainissement collectif

Les données indiquées ci-dessous sont issues des bilans fournis par la commune et des données issues des rapport de Bilan et de synthèse réalisés par le SATESE 35 (conseil départemental).

La commune a réalisé une étude de diagnostic de ces réseaux en 2008 (SOGREAH). À la suite de cette étude, la collecte effectuée en unitaire a été modifiée par la création d'un réseau d'eaux usées. Les travaux ont principalement été réalisés en 2014. L'ancien réseau unitaire a été conservé pour la collecte des eaux pluviales.

Dans l'attente des travaux de création de branchements séparés et notamment de branchements d'eaux usées chez les particuliers, l'ancien réseau unitaire est encore connecté à la station d'épuration. Une déconnexion est envisagée pour début 2020.

6.1 Situation administrative

La création du système d'épuration date de 1979. La commune est dotée d'un réseau d'assainissement de près de 7,5 km aboutissant à une station d'épuration de 1 000 Eq-hab.

La station d'épuration est de type **lagunage aéré puis 3 bassins de lagunage naturel**.

La station d'épuration a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour l'autorisation de rejet dans le milieu naturel.

6.2 Présentation générale de l'assainissement actuel

Le réseau d'eaux usées est majoritairement séparatif (mise en séparatif réalisée sous domaine public, séparation en domaine privé en cours), il transporte des eaux domestiques (eaux usées d'habitations). La totalité du réseau est gravitaire en amont de la station d'épuration. (Le SATESE 35 notifie qu'il reste 28 % des réseaux en unitaire).

L'ensemble "réseau et station d'épuration" est exploité par la commune, en régie. La commune est assistée par le conseil départemental pour la station d'épuration et le suivi réglementaire d'autosurveillance.

Un diagnostic du réseau d'eaux usées a été réalisé en 2008. Un programme de travaux a été proposé. La mise en séparatif du réseau unitaire était la phase la plus importante.

Le réseau d'eaux usées a été réalisé. Cependant, dans l'attente de la mise en séparatif en domaine privé, le réseau EP – eaux pluviales, (ancien réseau unitaire) reste connecté au réseau d'eaux usées.

La déconnexion de ce réseau est envisagée pour 2020.

La station d'épuration est de type **Lagunage aéré.**

Sa capacité nominale a été fixée à 1 000 équivalents habitants (Eq-hab.).

L'équivalent habitant (Eq-hab.) est une unité de charge rejetée par 1 habitant moyen (valeur retenue à l'échelle européenne : Le dimensionnement d'une unité d'épuration repose avant tout sur la charge hydraulique et sur la charge en matière organique. La matière organique est mesurée à l'aide d'une analyse indirecte : la Demande Biologique en oxygène sur 5 jours (DBO5).



Pour 1000 Eq/hab. la charge maximale admissible sur la station est de :

- Charge organique : 60 kg de DBO5/j
- Charge hydraulique : 150 m³/j

6.3 Bilans 2013 puis 2018

6.3.1 Analyse de la consommation d'eau potable

La population raccordée fin 2016 (source listing d'eau potable) était de 371 branchements, dits "actifs" (consommation > à 5 m³).

En tenant compte de la taille des ménages recensés sur la commune, 2,4 habitants par logement (données INSEE 2015), la population raccordée est de l'ordre de 890 habitants.

On peut donc estimer une charge théorique à traiter de 40 kg de DBO5 /jour (valeur de 45 g de DBO5/Eq-hab couramment observée)

La charge mesurée en entrée de station est moins importante que celle attendue. Ces valeurs sont en partie expliquées par un taux d'occupation dans le bourg plus faible que sur l'ensemble de la commune et par une occupation résidentielle.

6.3.2 Analyse des bilans

Le suivi de la station d'épuration est assuré par la commune qui réalise un passage hebdomadaire. Le SATESE 35 a la mission d'assistance technique auprès de la commune. Elle réalise 1 bilan de pollution tous les ans en entrée / sortie de la station d'épuration.

		Capacité nominale	Bilan 2014	Bilan 2015	Bilan 2016	Bilan 2017	Bilan 2018
Débit journalier en entrée	(m³/j)	150	215	182	77	180	338
	% du débit de référence	/	143%	121%	51%	120 %	225%
Charge en DBO5	(Kg/j)	60	38	42	19	14	10
	Eq-hab.	1000	633	700	317	233	169
	% de la capacité	/	63%	70%	32%	23 %	10 %



La station d'épuration de Médréac d'une capacité de **1 000 équivalents habitants** a reçu en 2018, 10,17 kg de DBO5/j, soit **169 Eq-hab.** Cette mesure est très faible au regard du nombre d'habitants.

Ce bilan (2018) a été réalisé en période de nappe haute, lors d'un évènement pluvieux. Le bilan hydraulique sur 24h00 notifie clairement la sensibilité du réseau à la pluie (réseau unitaire).

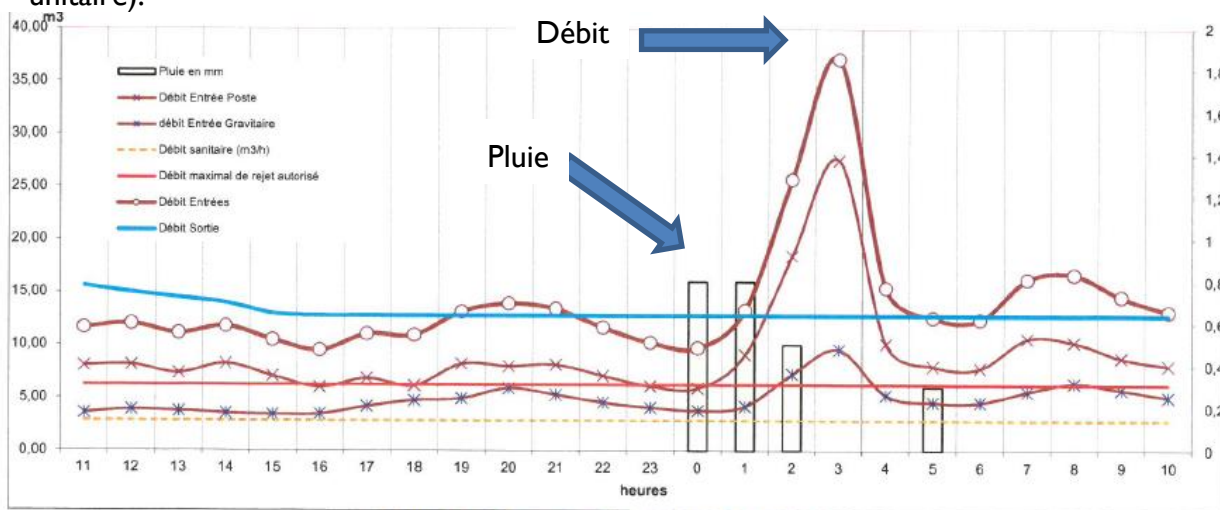


Figure 6: évolution des débits sur 24 heures

Figure 7 : bilan 24h00 des débits mesurés par le SATSE le 26 mars 2018

En comparaison le bilan horaire 24 h00, présenté ci-dessous a été mesuré en 2016, en nappe basse de temps sec. Il est représentatif du débit sanitaire proche de 77m³/j (50% de la capacité de la station).

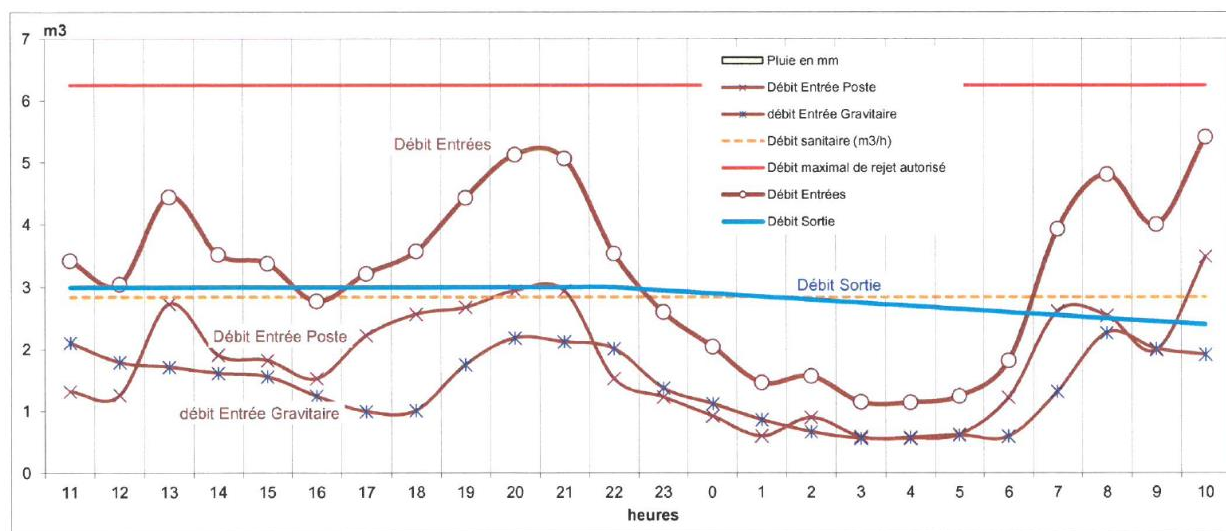


Figure 8 : bilan 24h00 des débits mesurés par le SATESE le 5 septembre 2016

A la suite d'un diagnostic effectué en 2008, la commune a réalisé une mise en séparatif de ses réseaux à partir de 2014. Cependant, malgré la mise en séparatif du réseau sous domaine public, l'ancien réseau unitaire (EP actuellement) est toujours connecté au réseau EU.



La commune a missionné un bureau d'étude pour réaliser les contrôles de mise en conformité chez les particuliers après travaux. Cette campagne n'est toujours pas finalisée. La déconnexion du réseau EP, ancien unitaire, est envisagée pour 2020.

Les suivis réalisés à l'entrée de la station d'épuration révèlent une forte corrélation avec la pluie (réseau unitaire). Cette situation devrait être améliorée après déconnexion du réseau d'eaux pluviales.

La charge retenue au regard des différents bilans et de l'analyse de la consommation d'eau potable est de 700 Eq-hab (70% de la capacité de traitement de la station d'épuration).

6.4 Fonctionnement de la station d'épuration

Le rejet de la station actuelle est localisé dans le ruisseau de Médréac à l'Est de l'agglomération. Son exploitation et son entretien assuré par la commune.

Les bilans réalisés en sortie indiquent un fonctionnement qui ne respecte pas toujours les normes de rejet en concentration de MES. La norme de 30 mg/l est régulièrement dépassée notamment dû au fonctionnement global du traitement (lagunes).

Pour ce type de traitement, les normes couramment attendues de 150 mg/l sur les MES sont respectées.

7 Assainissement non collectif

7.1 Généralités

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié le Code Général des Collectivités Territoriales. Dans ce nouveau contexte, les communes avaient jusqu'au 31 décembre 2005 pour organiser le service d'assainissement non collectif. Celui-ci assurera obligatoirement le contrôle technique des installations d'assainissement autonome.

La commune de Médréac assure la compétence d'assainissement non collectif, Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Elle a délégué les contrôles des ANC à la SAUR depuis le 1^{er} janvier 2018.

Les contrôles concernent : les installations récentes, et les installations existantes (contrôles de bon fonctionnement, et dit "à la vente"). La communauté de communes réalise les contrôles des installations neuves ; les autres contrôles sont délégués à la SAUR.

Les contrôles de bon fonctionnement sont réalisés tous les 6 ans.

Sur la commune de Médréac, la dernière campagne de contrôles a été réalisée en 2014.

Chaque dispositif d'assainissement a été évalué par rapport aux critères suivants, afin de caractériser sa classe de réhabilitation :

- Existence du dispositif
- Fonctionnement
- Impact sur le milieu récepteur (sol, nappe phréatique...)
- Risques sanitaires.

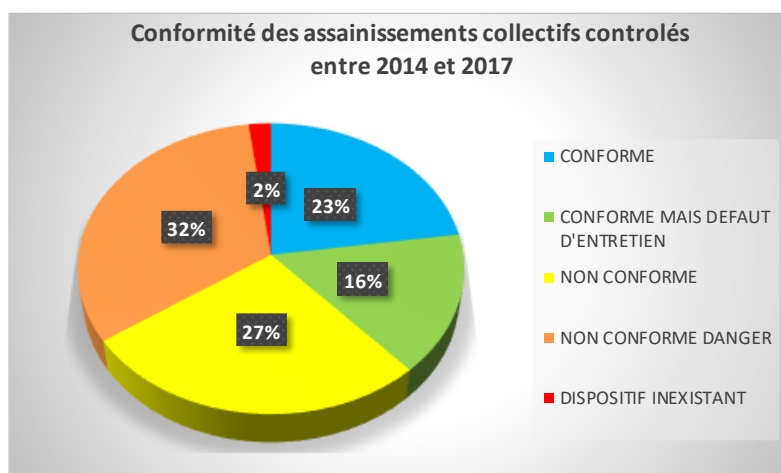
Sur les bases de la réglementation de l'arrêté du 27 avril 2012, la future campagne classera les installations selon les 5 catégories, définies dans l'arrêté.

	Zones à enjeux sanitaires et environnementaux		
	Non	Enjeux sanitaires	Enjeux environnementaux
Non conforme : défaut d'usure ou d'entretien	Recommandation pour l'amélioration		
Non conforme : installation incomplète	Travaux sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente
Non conforme : risque sanitaire	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente		
Absence d'installation	Mise en demeure : travaux dans les meilleurs délais		

Au cours de la campagne de 2014-2017, 295 installations ont été contrôlées sur 380 branchements actifs (données issues du listing de consommation d'eau potable) recensées. Un nouvel inventaire avec le changement de contrat devrait être réalisé.

Depuis cette étude, la délégation de service publique concernant le contrôle des installations autonomes est confiée à la SAUR.

Figure 9 : La synthèse communale issues des résultats de contrôle de branchements réalisés entre 2014 et 2017 par Aquasol



Les travaux de mise en conformité sont actuellement faits sur la base du volontariat. Les maires des communes concernées, qui ont la Police, sont averties de la non-conformité des installations.

Une nouvelle campagne devrait débuter dans le cadre du nouveau contrat avec la SAUR.

39 % des installations sont « conformes ». La nécessité de travaux et le délai de réalisation des installations "Non conformes" seront réévalués lors de la prochaine campagne de contrôles. Les ANC dans les zones soumise à un usage sensible seront listées et devront être mis en conformité avec la réglementation des arrêtés d'autorisation de captage d'eau potable.



7.2 Cas des habitations dans les périmètres de captage

La commune de Médréac est concernée par plusieurs captages d'eau potable.

Pour l'étude de zonage d'assainissement, un inventaire des ANC (Assainissement non-collectif) a été réalisé dans les périmètres de captage en fonction des autorisations prévues dans les arrêtés préfectoraux.

Captages présents sur la commune de Médréac :

- 1) Captage – "La Bouëxière" Arrêté de DUP du 19/03/1985
- 2) Captages – "Le Hel" et "la Perroguinais" Arrêté de DUP du 20 et 31/07/2006
- 3) Périmètre de protection - Retenue de Rophémel à PLOUASNE (22) Arrêté de DUP du 23/11/1999 et 02/10/2003

- Captage de La Bouëxière (Médréac) : Dans l'étude du SIAEP, le périmètre proposé en 2014 par l'hydrogéologue couvre un territoire sans habitation.
- Captages de "Le Hel" et "Perroguinais" (Médréac – Guitté) Quelques maisons existantes sont localisées dans les périmètres rapprochés dits "sensibles". En cas de changement de destination, d'extension, ou de rénovation, les projets devront faire l'objet d'une demande auprès du préfet justifiant de la destination des bâtiments et des mesures prises pour éviter toute pollution des eaux.
 - Il existe deux installations contrôlées en 2016 : "Le Hel" : contrôle le 29/11/2016 : Dispositif conforme pas de défaut, "La Perroguinais", le 30/11/2016 : Conforme
- Captage de Rophémel : Captage en eau superficiel :
 - 2 habitations, diagnostiquées en 2016, sont localisées au lieudit "le Feuil" dans le périmètre rapproché : 1 installation conforme et une installation non conforme incomplète. Suivant l'arrêté de protection de captage en eau superficielle de Rophémel, l'installation non conforme doit faire l'objet d'une réhabilitation conforme à la réglementation actuelle.
 - Sur le secteur de "la Reculais", il existe 5 installations : 1 non contrôlé, 3 non conformes.

Il n'existe aucune zone de Baignade existante sur la commune ou les communes environnantes.

Quelques habitations du territoire de Médréac sont concernées par l'aléa lié à la réglementation de protection des périmètres de protection des captages. Ces périmètres sont localisés sur des territoires soumis à l'assainissement non collectif. Les inventaires d'ANC concernés ont été réalisés. Les installations autonomes existantes classées "non conformes à risques" doivent faire l'objet de réhabilitation sous 4 ans, et l'ensemble des installations "non conformes" doivent faire l'objet de réhabilitation sous 1 an en cas de vente. Les propriétaires ont la responsabilité du choix de la filière à mettre en place (décret du 7 mars 2012). La commune a mis en place d'une politique de contrôle tous les 6 ans pour l'ensemble des installations.

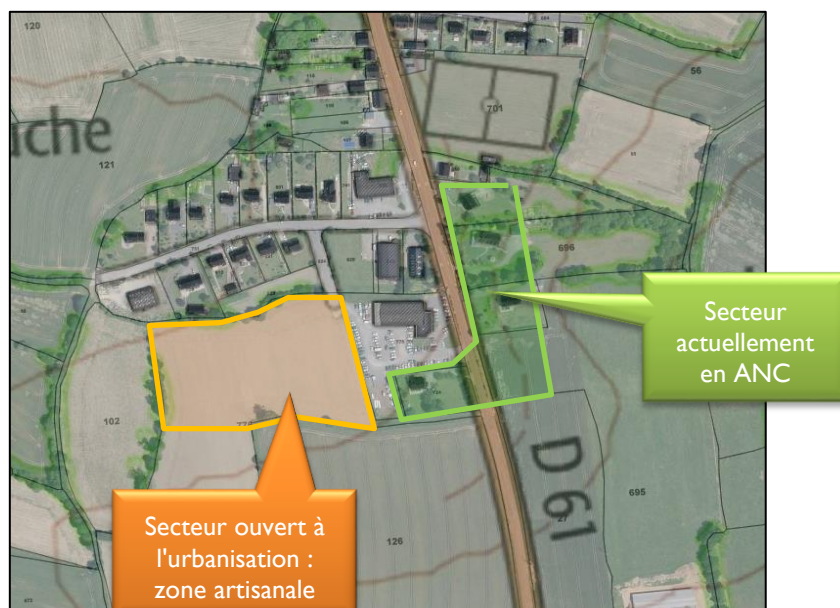
7.3 Études d'extensions de raccordement

L'étude des scénarios d'extension de réseau sur les zones actuellement classées en "non collectif" concerne principalement le Sud de l'agglomération, route de Saint M'Hervon.

État de l'assainissement non collectif :

Sur les 4 ANC concernées :

- 3 sont conformes
- 1 non contrôlée





Le coût de cette extension n'est pas éligible à des subventions auprès de l'agence de l'eau Loire Bretagne (supérieur à 7000 €/branchement) sur la base des modalités d'accord actuelles.

La collectivité a décidé de ne pas inclure ces habitations et la future zone artisanale au périmètre de zonage d'assainissement collectif

7.4 Evaluation des besoins et impact du zonage sur la station d'épuration

Le plan local d'urbanisme a notifié les zones urbanisables dans la continuité des zones urbanisées. Toutes les zones disposent d'un réseau d'eaux usées à proximité. Les raccordements des zones d'urbanisation ne nécessiteront pas d'extension du réseau existant. Ainsi, le nouveau plan de desserte en assainissement collectif est étendu aux orientations de développement urbain de la commune

Le PLU ne prévoit aucun hameau constructible.

À horizon 10 ans, il est prévu la construction de 93 logements répartis dans des opérations de densification et d'extension. Pour estimer la future charge arrivant sur l'unité de traitement, une moyenne de 3 habitants par logement a été retenue¹. Selon les prévisions déclinées par le PLU, la station devra alors traiter un flux supplémentaire évalué à 279 habitants. Dans l'hypothèse qu'un habitant rejette 48 g de DBO5/j et qu'1 équivalent habitant représente 60 g de DBO5/j, la charge supplémentaire à traiter sera équivalente à 149 équivalents habitants.

Ce chiffre intègre également les 20 lots du lotissement du « Champ Janaie » non urbanisés actuellement.

Dans le projet du plan local d'urbanisme, il est prévu l'extension de la ZA de la Renaissance au Sud sur une surface de 1,7 hectares. Cette zone est classée en assainissement non collectif. Cette extension devrait à terme générer une charge polluante de l'ordre de 9 équivalents habitants (Activités artisanales : 5 Eq-hab par hectare en moyenne). Il est entendu que chaque nouveau projet établi sur la zone d'activités, devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès du SPANC dans le cadre de la procédure de contrôle de conception puis de réalisation des nouveaux équipements.

Cette estimation correspond à une hypothèse de rejet d'eaux uniquement domestiques.

Les zones AUc du PLU sont présentées dans le tableau suivant :

ZONES DU PLU CONCERNEES	LOCALISATION	SURFACES ZONES PLU (ha)	ORIENTATIONS DU PLU	
Zone IAUc Nord	Rue de Dinan	1,15	Habitats	16
Zone IAUc Centre	Rue de Dinan/ Rue de Bretagne	1,14	Habitats	14
Zone I AUc Sud-est	Route de Saint M'Hervon	1,25	Habitats	18

¹ Ratio maximum retenu pour le dimensionnement des stations d'épuration



Figure 10 : Plan de zonage du PLU de la zone agglomérée (source Atelier d'Ys)

A horizon 10 ans, les flux supplémentaires engendrés par ces zones urbanisables ont été évalués au maximum à 149 équivalents habitants et pourront être traités par l'unité de traitement.

La charge moyenne estimée en entrée de station d'épuration sera d'environ 85% de sa capacité nominale de traitement organique. (700 + 149 Eq-hab).

La déconnexion des eaux pluviales, à la suite des travaux en terrain privé, assurera une amélioration du traitement par augmentation des temps de séjour.

8 Incidences du zonage sur l'environnement

8.1 Effet sur le milieu aquatique

L'ouverture à l'urbanisation et à la densification prévue au PLU concerne la création de 93 logements répartis dans des opérations de densification et d'extension. Les zones de densification sont localisées dans la zone agglomérée.

Les ouvertures à l'urbanisation concernent également une zone d'activités. Elle se situe à proximité au Sud (extension de la ZA de la renaissance).

Sur le secteur d'assainissement collectif, l'incidence du zonage sera principalement liée à l'augmentation du flux d'eaux usées à traiter. Depuis la réalisation de la station en 1979, un diagnostic des réseaux d'eaux usées en 2008 a abouti à un schéma directeur. Le programme de travaux a permis de réaliser des travaux de mise en séparatif des réseaux en 2014.

La poursuite des travaux concerne la création de branchement des eaux usées chez les particuliers. Dans l'attente de ces nouveaux travaux et contrôles des travaux, la déconnexion des réseaux sur domaine public est en attente. Une déconnexion est envisagée en 2020.

Compte tenu de la variation des débits et du suivi annuel, conformément à la réglementation, la charge reçue, après analyse des différentes données disponibles, a été estimée à 70% de la capacité nominale de la station. La station d'épuration pourra assurer le traitement des eaux usées engendrées par les nouvelles habitations.

L'exploitation (station et réseaux) doit être maintenue. La mise en séparatif devrait permettre de valider l'amélioration du traitement.

La qualité du ruisseau est respectée via le respect des normes de rejet et la maîtrise des trop-pleins des postes. La suppression des déversoirs d'orages et l'augmentation du temps de séjour sur la station d'épuration de type lagunage aéré puis 3 lagunes naturelles, devraient contribuer à cette amélioration.

Sur les secteurs d'assainissement non collectif, aucune ouverture à l'urbanisation n'a été inscrite hors "zonage collectif".

Sur le reste du territoire, la commune relance une campagne de contrôle de bon fonctionnement ainsi que les contrôles de conception/réalisation afin de maintenir le renouvellement du parc et supprimer les risques de pollution même additionnels issus des installations autonomes. Une attention particulière sera apportée aux quelques habitations localisées dans les périmètres de captage.

Le zonage retenu n'a aucune incidence sur l'hydrologie et la qualité du milieu dans la mesure où les installations existantes maintiennent leur conformité des normes de rejet (qualitative et quantitative). Les ouvrages engendrant des éventuels rejets vers le milieu seront identifiés dans le cadre du diagnostic. La mise aux normes de ces installations dans le délai réglementaire de 4 ans doit participer à l'amélioration de la qualité des rejets.

8.2 Effet sur la santé humaine

L'ensemble des eaux usées sont collectées sur la zone agglomérée par un réseau d'eaux usées (réseau séparatif).

Le maintien du contrôle des branchements et la création de réseaux séparatifs sur les nouvelles zones urbanisables contribuent à ne pas engendrer de risques sanitaires.

La campagne de diagnostic des installations autonomes, programmée par le SPANC, est en cours. Les installations non conformes auront, selon le diagnostic, entre 1 et 4 ans pour se mettre en conformité. Les installations "non conformes " et conformes sont contrôlées tous les 6 ans, soit une fréquence inférieure à la réglementation.

8.3 Effet sur le paysage

Aucune installation d'assainissement pouvant avoir un effet sur le paysage n'est programmée dans le cadre de l'actualisation du zonage.