



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MÉDRÉAC

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Approbation en date du 10 février 2020



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE	p.4
2. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MÉDRÉACIENNE	p.6
3. CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ	p.8
4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES MÉDRÉACIENS	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MÉDRÉAC en matière 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.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MÉDRÉAC, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Médréaciens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

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

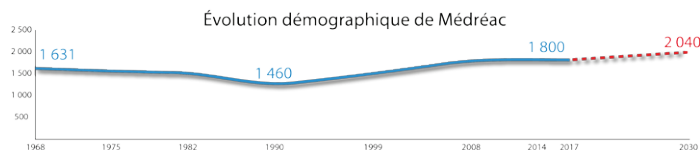
Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

OBJECTIF N°1 : 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 pendant 12 ans.



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.

OBJECTIF N°2 : LIMITER FORTEMENT LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, la réalisation des nouvelles habita-

tions 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 urbaine situés au nord du bourg, rue de Dinan. Ils accueilleront une trentaine de logements pour une surface cumulée légèrement supérieure 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.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 3 hectares entre 2007 et 2017 pour la construction de 41 logements, soit une densité de 13,5 logements par hectare. Le présent PLU réduit donc la consommation d'espaces agricoles et naturels de 9%.

OBJECTIF N°3 : 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.

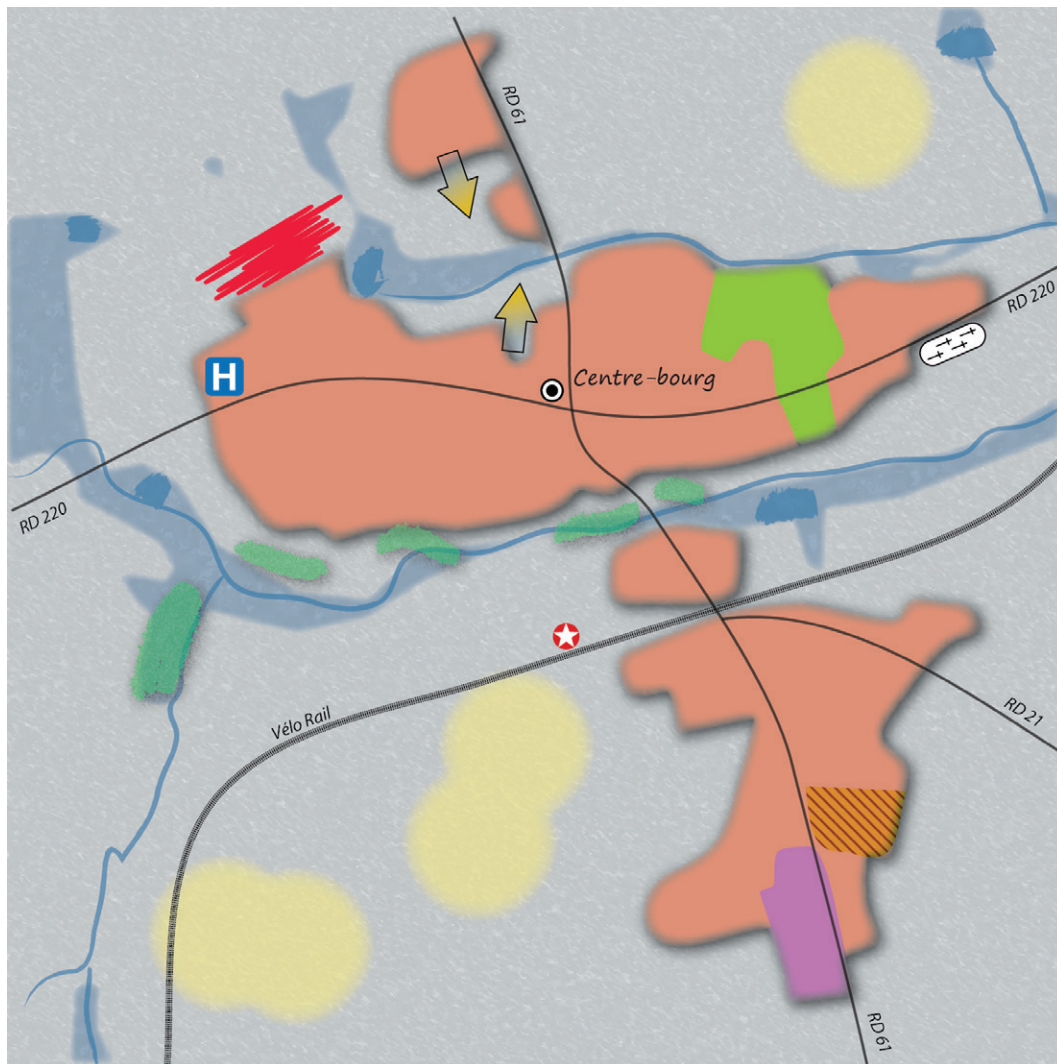
OBJECTIF N°4 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

MÉDRÉAC possède à ce jour un parc de logements aidés légèrement supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban. 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).





- | | |
|---|--|
| Enveloppe agglomérée, zone de densification | H Maison de retraite |
| Zone à vocation économique | Exploitations agricoles |
| Zone d'équipements et de loisirs | Boisements |
| ● Mairie | Cours d'eau |
| ★ Gare Vélo-rail | Zones humides |



Habitat

- Lotissement communal - Le Champ Janaie (en cours)
- Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- Principal secteur de densification

Habitat

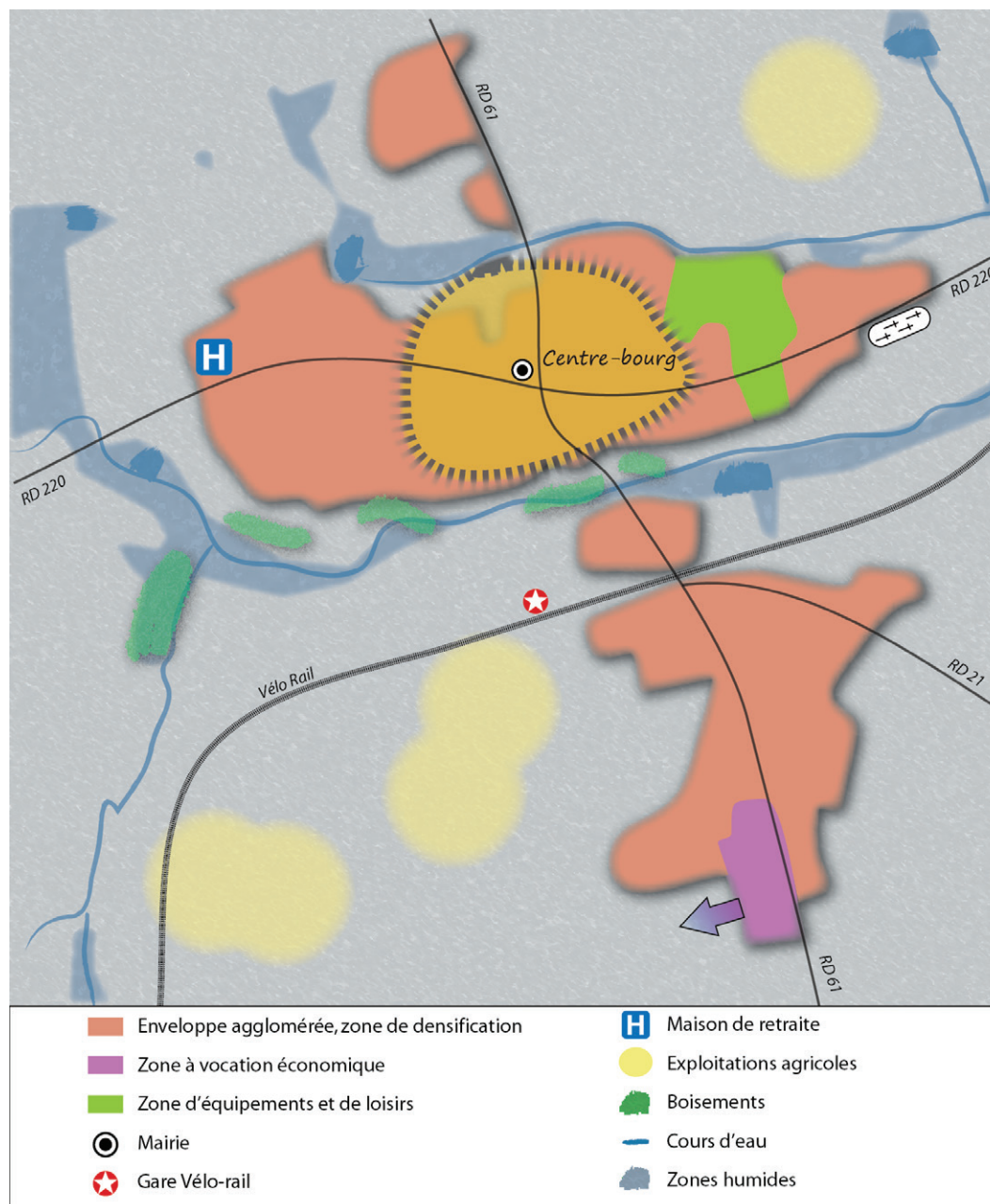
Économie

Vie locale

Environnement

OBJECTIF N°5 : 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.



Vie économique

- Zone d'extension à vocation économique
- Centralité commerciale

Habitat

Économie

Vie locale

Environnement

3. CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux Médréaciens. De telles structures sont en effet essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

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

Le centre enfance ainsi que les établissements scolaires pourront, règlementairement, 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.

OBJECTIF N°2 : 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.

Ces liaisons permettront à tout un chacun de se déplacer en toute sécurité.



OBJECTIF N°3 : AMÉLIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

Il n'existe pas sur la commune de desserte par les transports en commun (ligne du réseau départemental Illenoo...).

Les usagers ne peuvent pas avoir recours à des moyens de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Une offre de stationnement suffisante doit dès lors être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers. Un nouvel espace de stationnement sera ainsi créé rue de Dinan, à proximité de l'école publique.

OBJECTIF N°4 : 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.

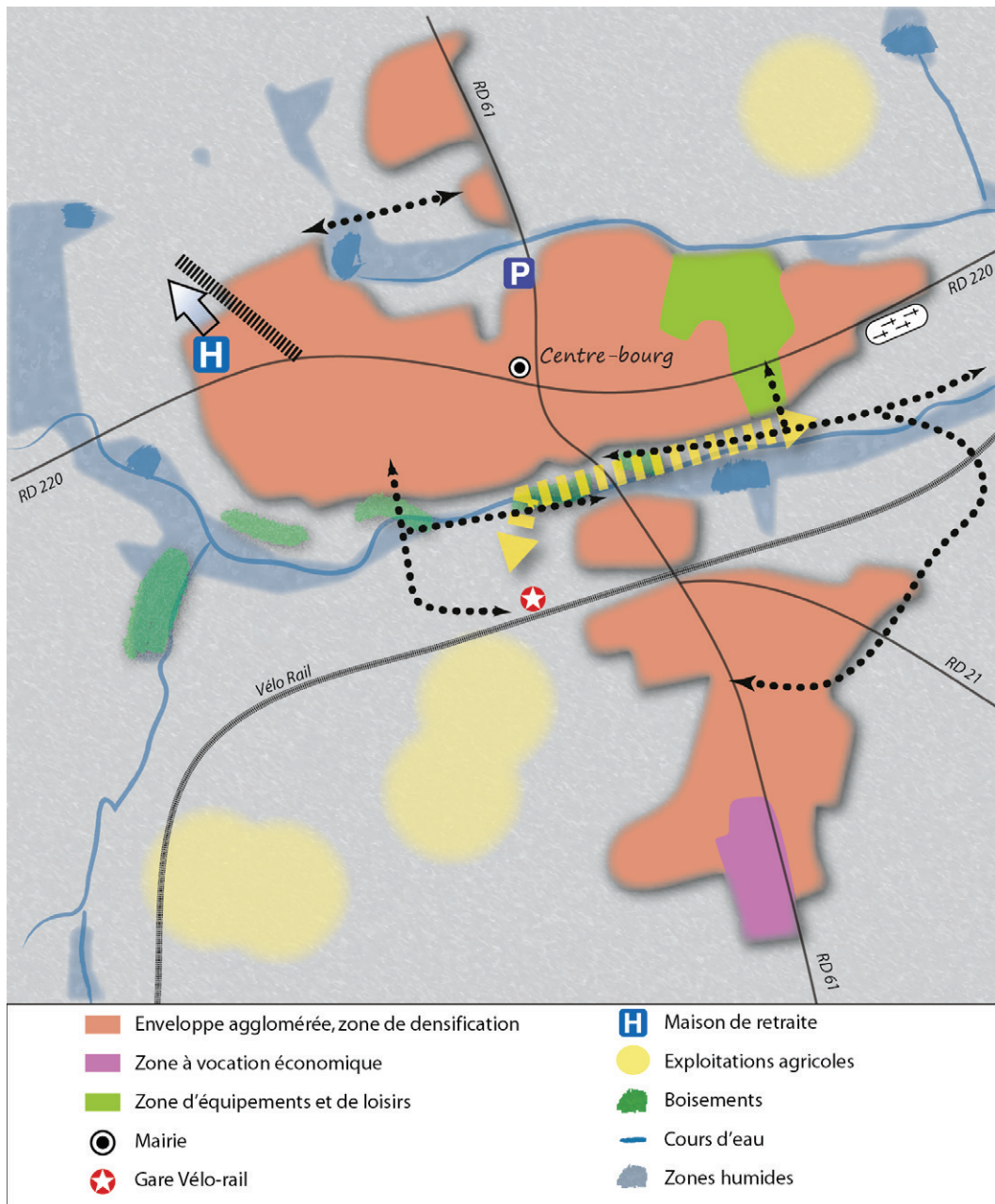
OBJECTIF N°5 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

OBJECTIF N°6 : 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.



- Cadre de vie**
- Zone d'extension de la maison de retraite
 - Aménagements de la vallée
 - Principales Liaisons douces à créer ou conforter
 - Principaux espaces de stationnement à réaménager
 - Voie à mettre en valeur et sécuriser

Habitat

Économie

Vie locale

Environnement

4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES MÉDRÉACIENS

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

Située dans le bassin versant de la Rance, MÉDRÉAC est parcourue par de multiples petits cours d'eau dont le Néal qui serpente en direction du nord.

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.

OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE MÉDRÉACENNE

Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...).

Ces 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.

Leur protection systématique irait à l'encontre de la qualité paysagère Médréacienne (obstruction des vues lointaines) et du bon fonctionnement de certains écosystèmes (enrichissement des zones humides et de certains cours d'eau). Il sera donc procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

Ainsi, 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.

OBJECTIF N°4 : 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.

OBJECTIF N°5 : 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.

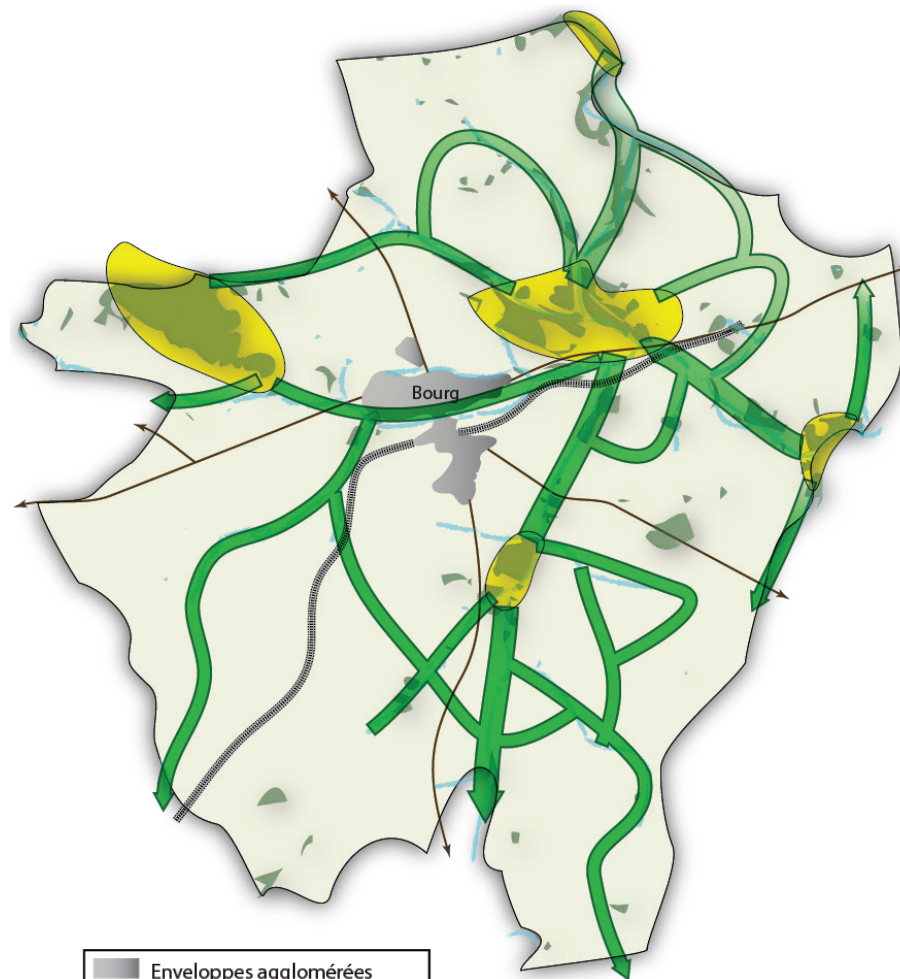


Habitat

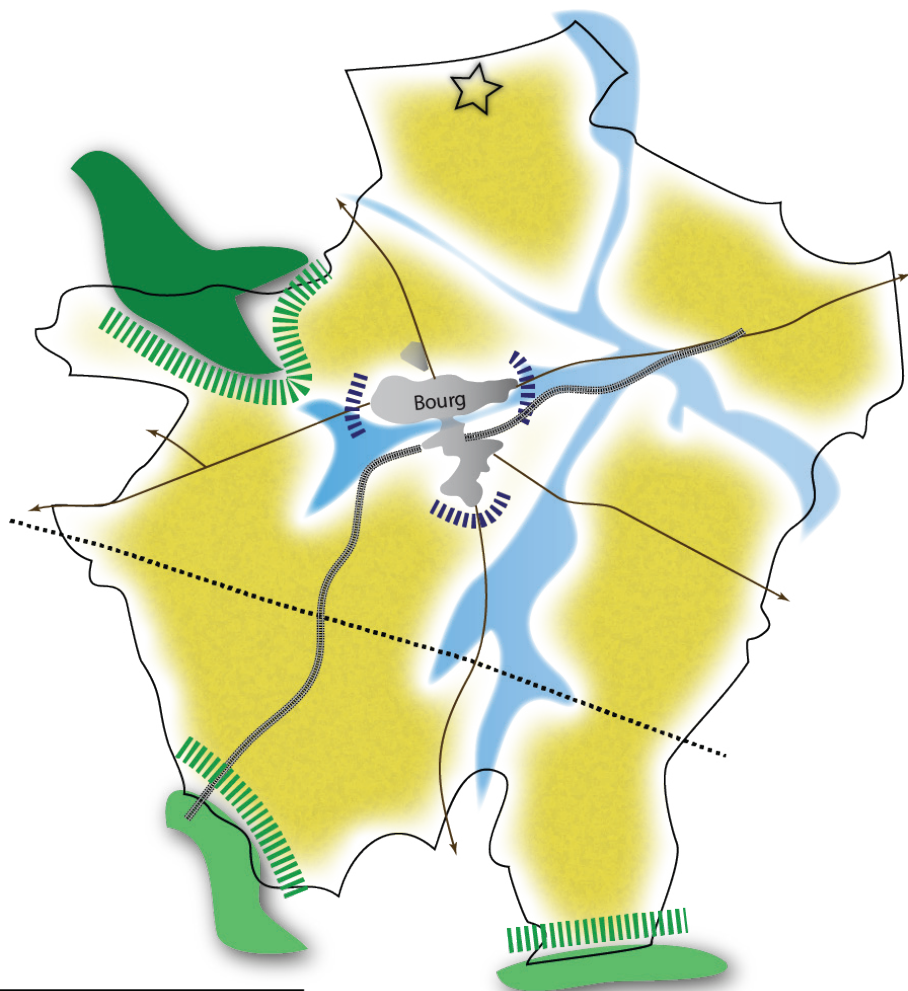
Économie

Vie locale

Environnement



- Enveloppes agglomérées
- Boisements
- Cours d'eau / plans d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Continuités écologiques



- Enveloppes agglomérées
- Plateaux agricoles
- Vallons
- Bois de l'Impérant
- Boisements périphériques
- Etalement urbain à stopper
- Fronts boisés
- Sites mégalithiques
- Ligne à haute tension



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

