



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MÉDRÉAC

Orientations d'aménagement et de programmation
Approbation en date du 10 février 2020



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Arradon (56)  Port-Louis (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)		

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.



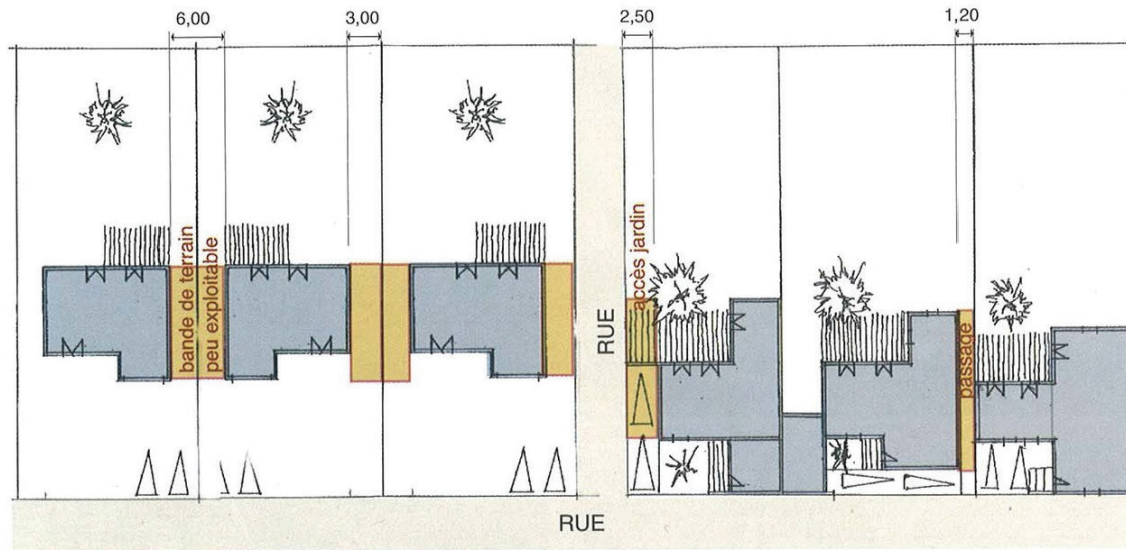
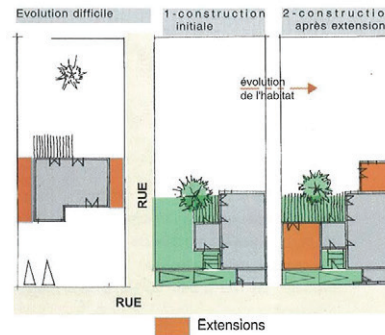
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

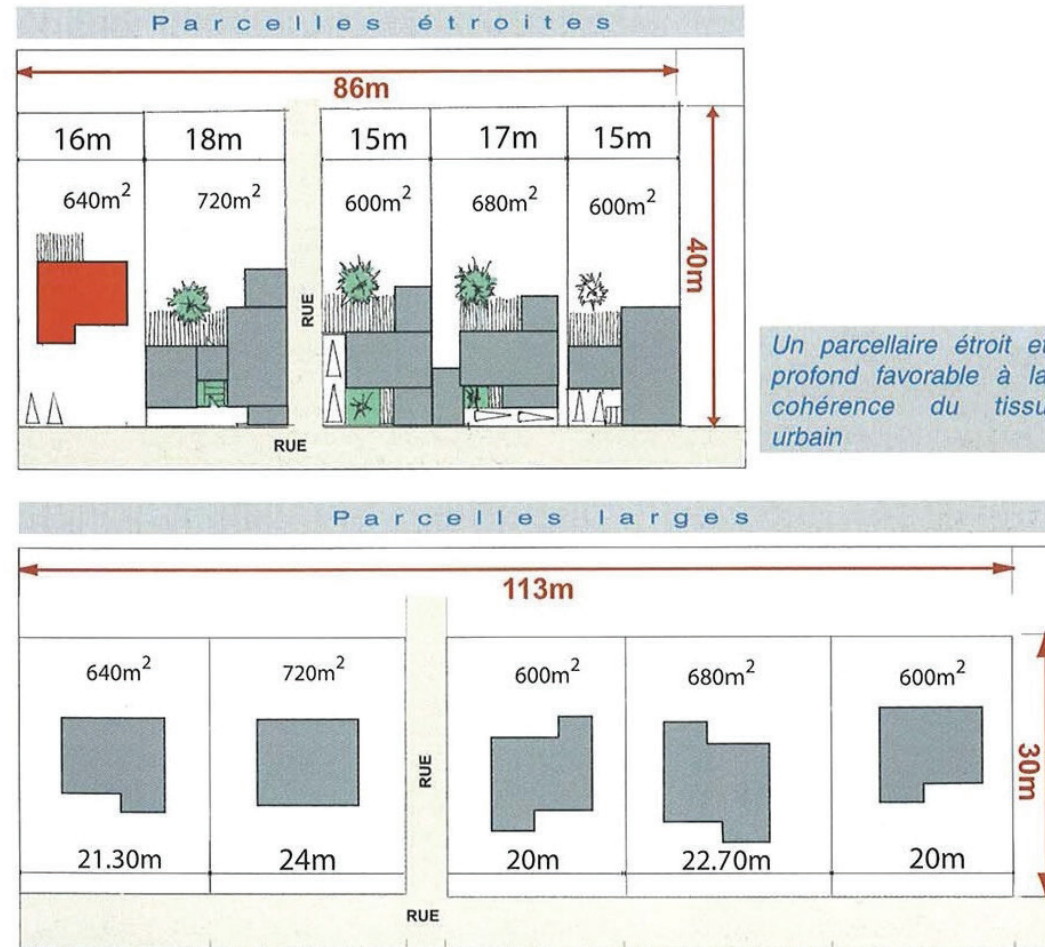
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

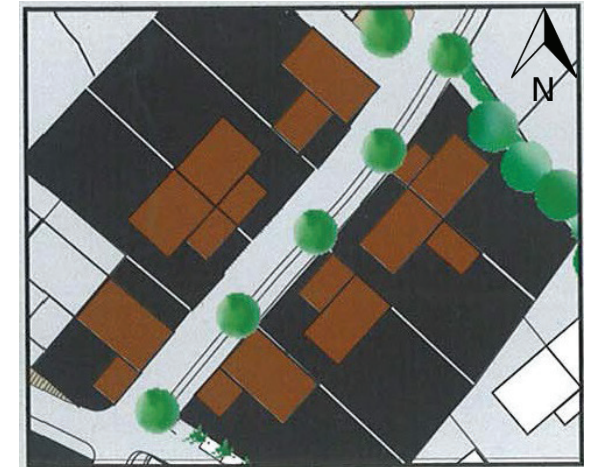
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de MÉDRÉAC est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et de grands boisements disséminés sur le territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau et les zones humides.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de MÉDRÉAC mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et la zone agglomérée.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, réseau bocager...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée.

b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets,

arbres isolés, haies, fossés...) dans les projets.

- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallons.

b) Préserver les cours d'eau

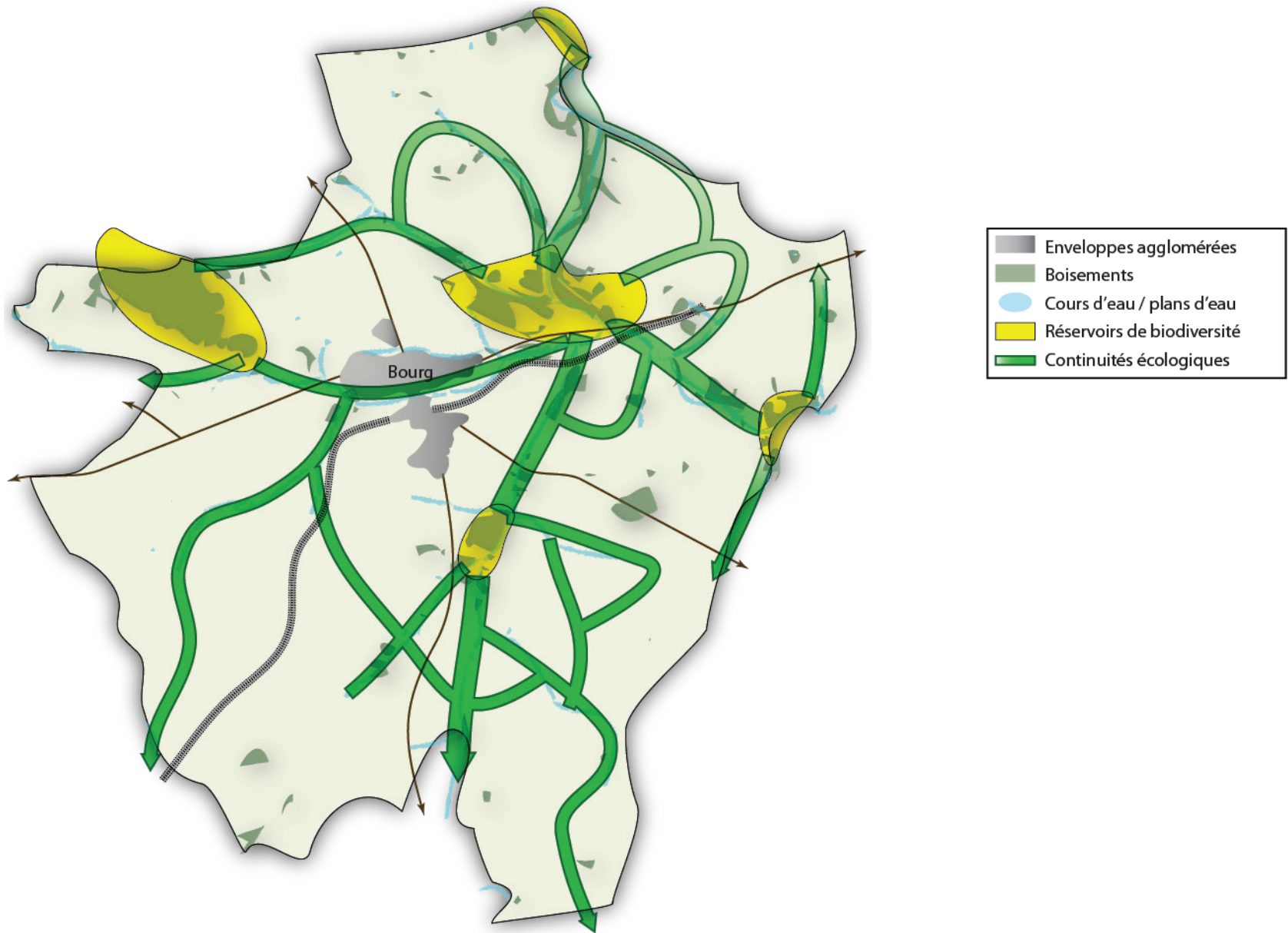
- Préserver la vallée du Néal, corridor structurant du secteur.
- Plus globalement, protéger l'intégralité du réseau hydrographique. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Place de la Mairie - Rue de Dinan (vocation d'habitat)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé au cœur du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 1,1 ha correspond à un îlot encadré dans sa partie sud par des constructions et dans sa partie nord par des espaces agro-naturels.
- Partiellement enclavé, ce secteur est accessible par des fonds de parcelles mais également par la rue de Dinan.
- Cet espace multipropriété est majoritairement agricole.
- Compte tenu de sa situation en cœur de bourg, le site est stratégique d'un point de vue paysager, en termes de mobilité et d'usage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- La partie sud aura vocation à être aménagée en place / espace public. Le reste du secteur aura une vocation principale d'habitat.
- La maison et le garage situé à l'extrémité sud du site (place de la mairie), pourront être supprimés pour agrandir la place.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le nouvel accès véhicules se fera par la rue de Dinan.
- Une aire de stationnement sera aménagée le long de la rue de Dinan.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud (via l'espace public) et Est-Ouest (notamment en direction du lotissement du Champ Janaie).
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

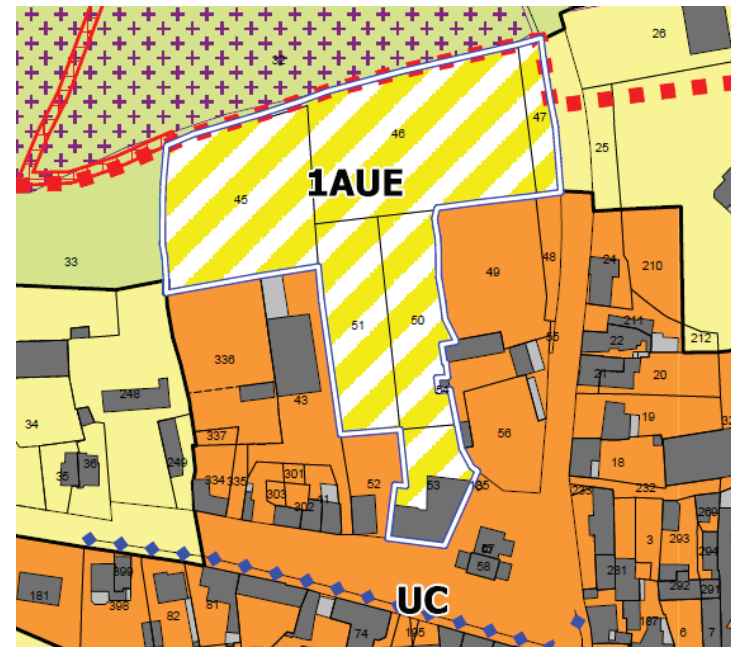
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

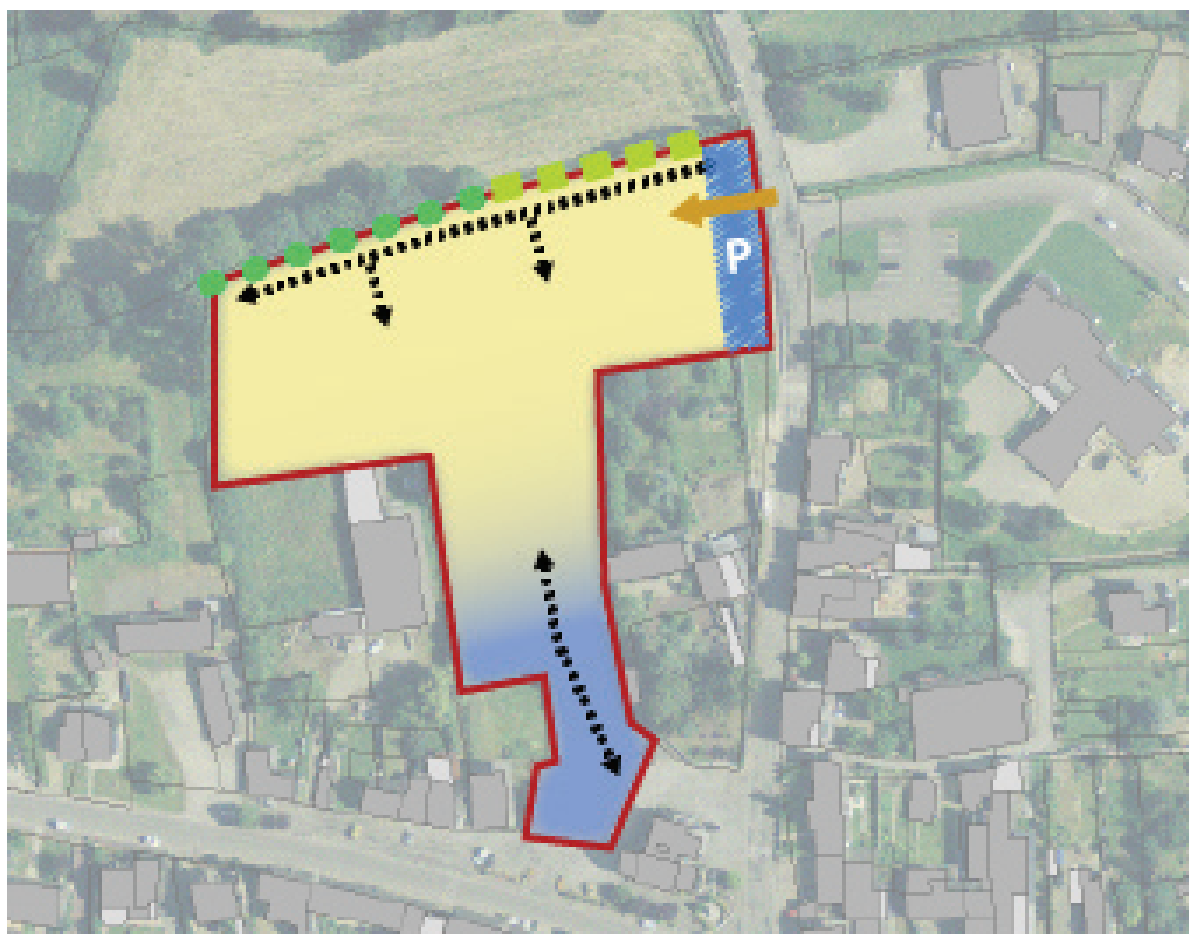
- La haie existante au nord du site sera préservée et recomposée dans sa partie est.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

5.PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,1 ha.
- Surface de la zone constructible : 0,9 ha.
- Nombre minimum de logements : 14.

- Le secteur à vocation d'habitat ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.





Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Logements

 Espace public

Déplacements

 Accès

 Principe de liaison cycles - piétons

 Aire de stationnement

Éléments de paysage

 Haie à préserver

 Haie à recomposer



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Rue de Dinan - La Ville Gentil (vocation d'habitat)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé entre le centre-bourg et le secteur de la Ville-Gentil, ce site d'une superficie d'environ 1,1 ha correspond à un îlot encadré dans ses parties nord et est par des constructions et pour le reste par des espaces agro-naturels.
- Partiellement enclavé, ce secteur est accessible par des fonds de parcelles mais également par la rue de Dinan.
- Cet espace multipropriété est majoritairement agricole.
- Ce site est très peu visible dans le grand paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Ce site à une vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

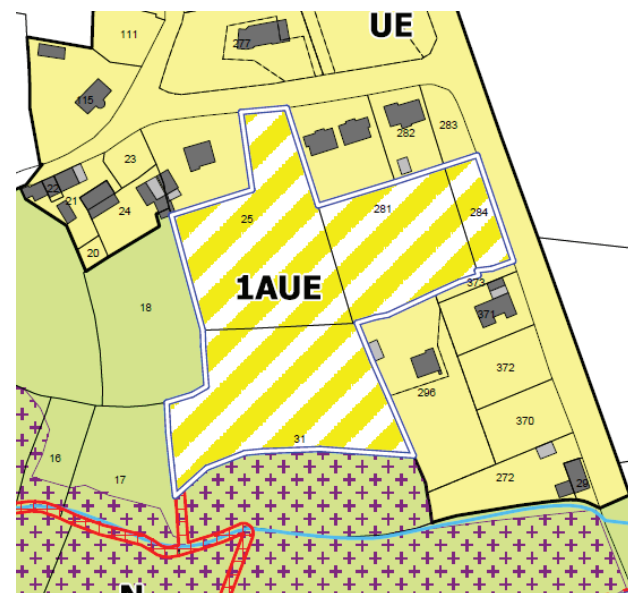
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils s'effectueront par la rue la Ville Gentil.
- La nouvelle voie d'accès, depuis la Ville Gentil, devra irriguer les secteurs sud et est.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- La haie existante à l'ouest du site sera préservé.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

5.PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,05 ha.
- Surface de la zone constructible : 1,05 ha.
- Nombre minimum de logements : 16.
- Le secteur à vocation d'habitat ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.





Légende :



 Périimètre d'étude

Affectation principale des sols

 Logements

Déplacements

 Accès

 Principe de desserte interne

 Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

 Haie à préserver

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur Rue de Rennes (vocation d'habitat)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé rue de Rennes, au sud de la zone agglomérée du bourg, ce site d'une superficie d'environ 1,2 ha correspond à un ancien terrain de foot-ball.
- Ce secteur est accessible par la rue de Rennes.

- Surface de la zone constructible : 1,2 ha.
- Nombre minimum de logements : 18.

- Le secteur à vocation d'habitat ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Ce site à une vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

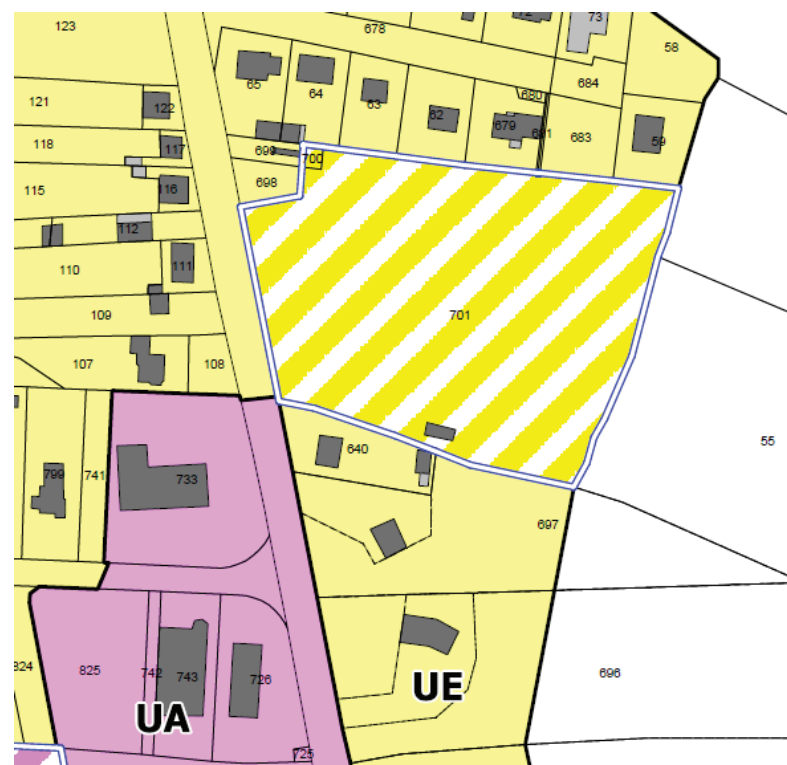
- Le ou les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils s'effectueront par la rue de Rennes.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Une voie de desserte sera prévue en direction du sud du site pour désenclaver le fond de la parcelle n°697.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

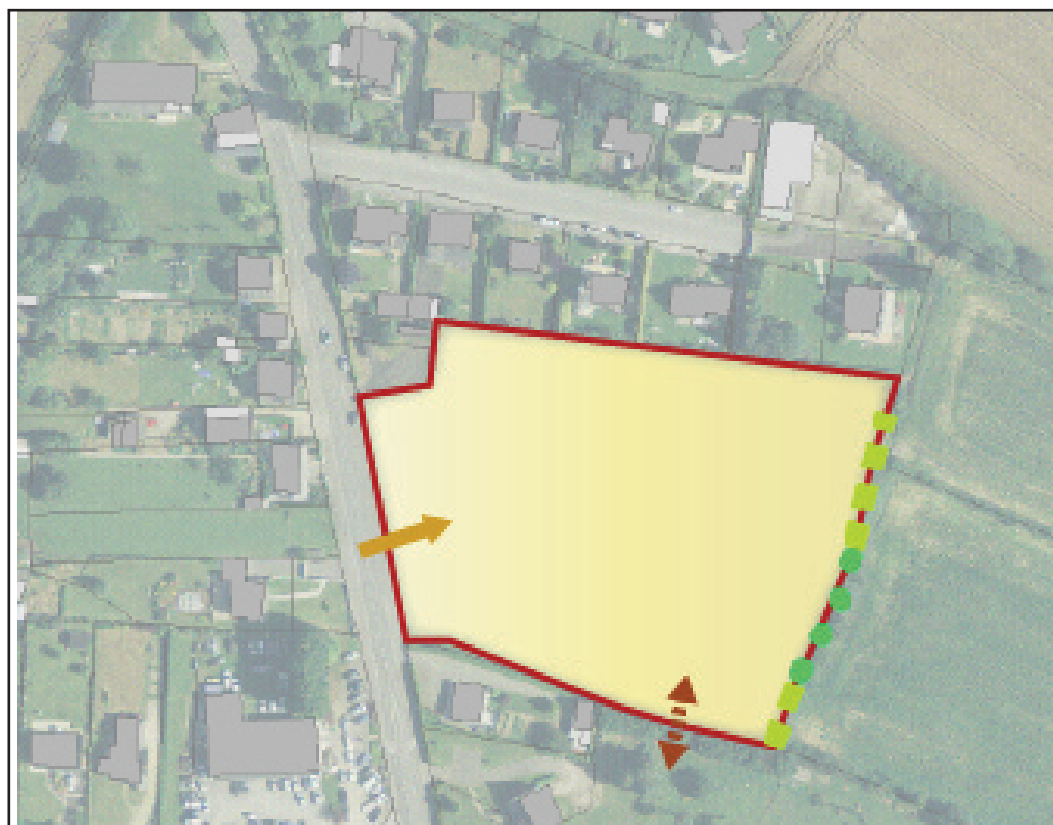
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- La haie existante à l'est du site sera préservé et devra être recomposée dans ses extrémités nord et sud.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

5.PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,2 ha.





Légende :



 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Logements

Déplacements

 Accès

 Desserte de la parcelle à prévoir

Éléments de paysage

 Haie à préserver

 Haie à recomposer

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur Rue de Rennes (vocation d'habitat)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé rue de Rennes, à l'entrée du bourg historique de MÉDRÉAC, ce site d'une superficie d'environ 300 m² correspond à une parcelle d'agrément non exploitée.
- Ce secteur est accessible par la rue de Rennes.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Ce site à une vocation principale d'habitat.
- Ce site ne pourra accueillir qu'une maison individuelle.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès s'effectuera par la rue de Rennes.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour préserver la vue sur le bâti ancien et le clocher de l'église depuis la rue de Rennes, la nouvelle habitation devra être adaptée à la pente et ne pas posséder d'étage.
- La construction nouvelle privilégiera une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

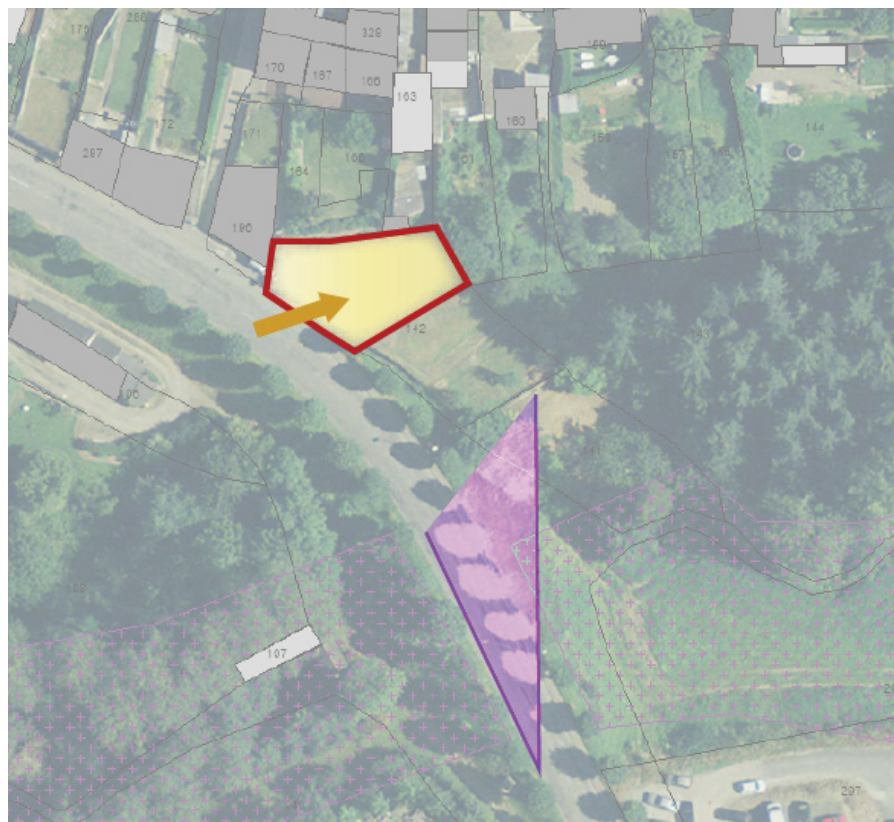
5.PROGRAMMATION

- 1 logement.



Vue sur le bâti ancien et le clocher depuis la rue de Rennes





Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Logements

Déplacements

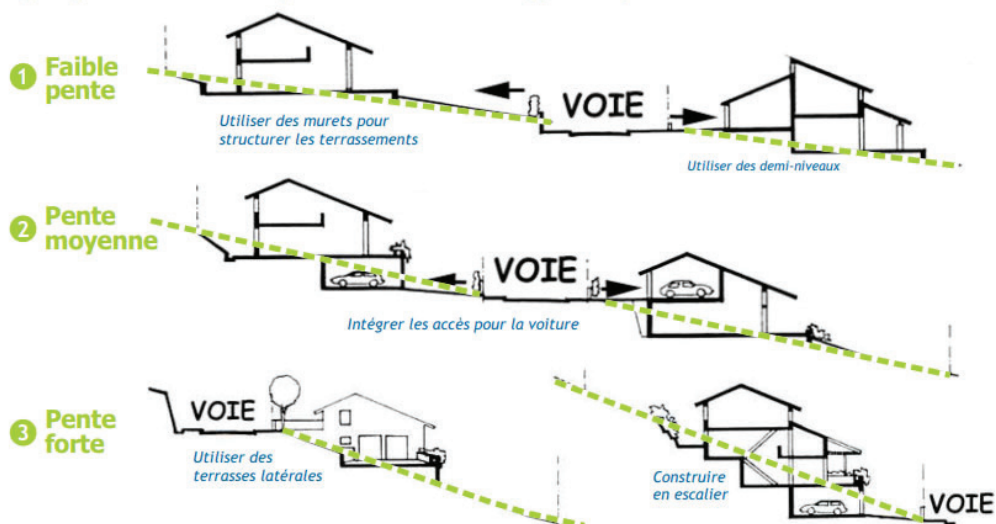
 Accès

Éléments de paysage

 Cone de vue sur l'église



Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'équipements

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur de la rue de Chateaubriand (vocation d'équipements)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé rue de Chateaubriand, ce site d'une superficie d'environ 1,4 ha correspond à une réserve foncière pour l'extension de la maison de retraite.
- Actuellement à vocation agricole, ce secteur est accessible par la rue de Chateaubriand.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

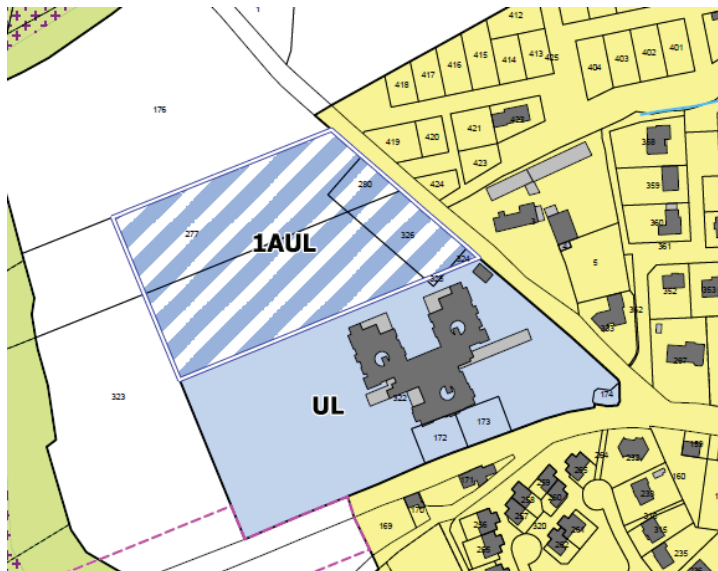
- Ce site a pour vocation de permettre un agrandissement de la maison de retraite.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue de Chateaubriand et/ou par l'unité foncière de l'actuelle maison de retraite.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Création d'une haie à caractère bocager en limites Ouest et Nord du site.



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Équipements collectifs

Déplacements

 Accès possible

Éléments de paysage

 Haie à créer



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de la gare (vocation d'équipements)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé au nord de la gare, ce site d'une superficie d'environ 0,6 ha correspond à une réserve foncière pour la création d'équipement collectifs (salle polyvalente...).
- Actuellement à vocation agricole, ce secteur est accessible par la gare.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

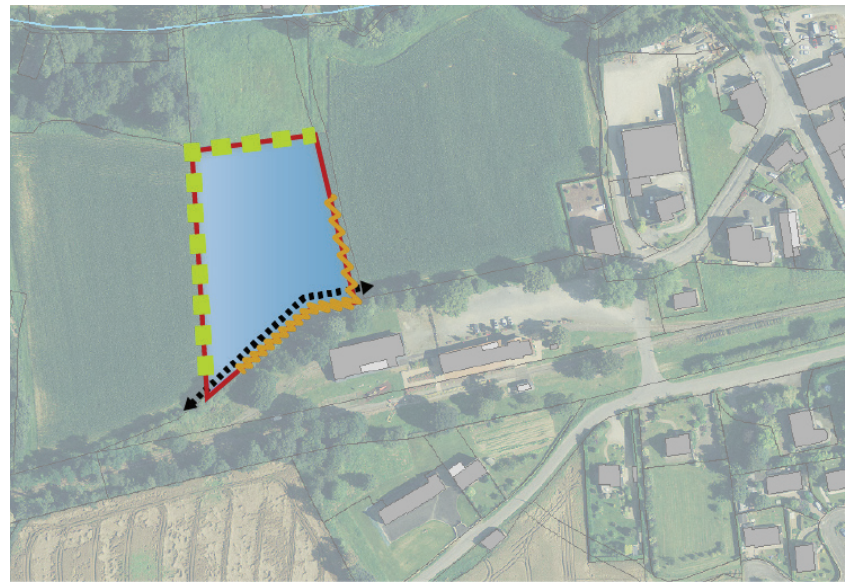
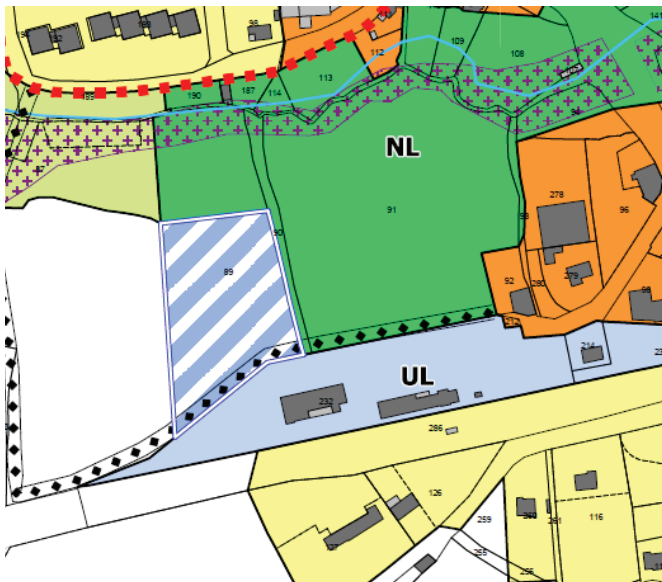
- Ce site a pour vocation de permettre le déménagement ou la création de nouveaux équipements collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils s'effectueront par la place de la gare.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Création d'une haie à caractère bocager en limites Ouest et Nord du site.



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Équipements collectifs

Déplacements

 Accès possible

 Liaison douce à conforter

Éléments de paysage

 Haie à créer



4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation d'activités économiques

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

Secteur de la ZA de la Renaissance (vocation économique)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé à l'extrémité sud du bourg, dans la continuité ouest de la ZA de la Renaissance, ce site d'une superficie d'environ 1,5 ha est actuellement cultivé.
- Accessible par la rue des Longs Champs, ce site est visible dans le grand paysage depuis la route de Montauban.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

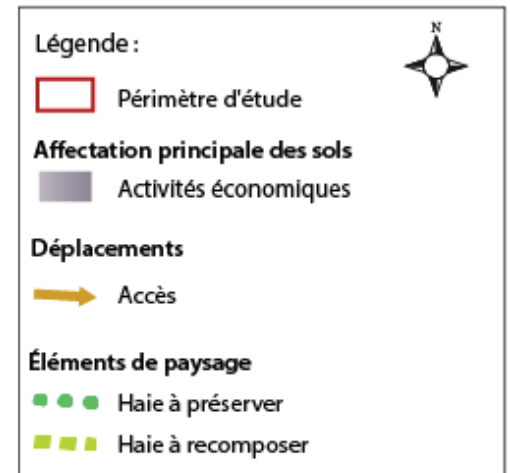
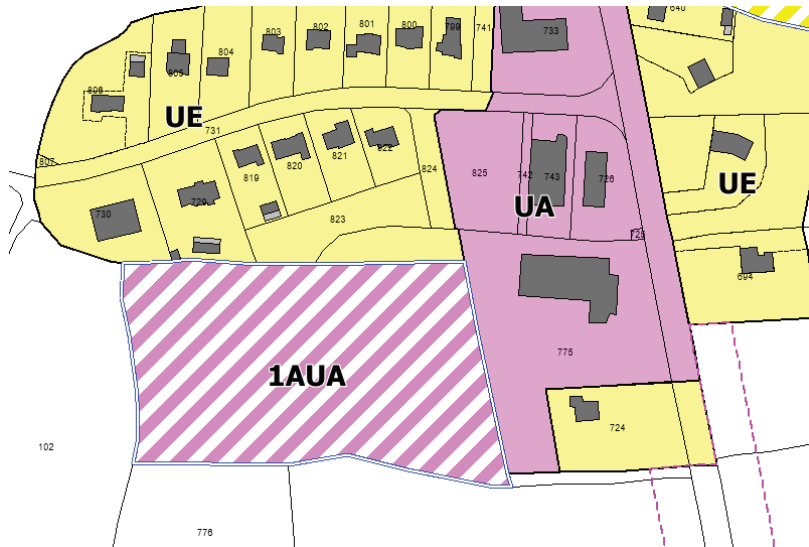
- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il s'effectuera par la voie de desserte existante rue des Longs Champs.
- Les stationnements pourront être mutualisés.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes au nord et à l'ouest du site seront préservées.
- Des haies à caractère bocager seront plantés sur les secteurs sud et nord-est.

5.PROGRAMMATION

- Le secteur à vocation économique ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.







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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

