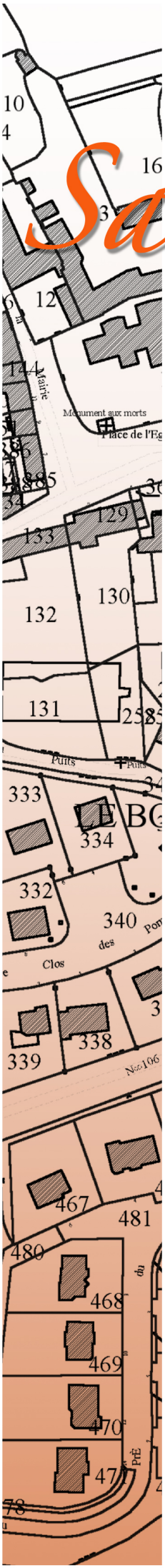
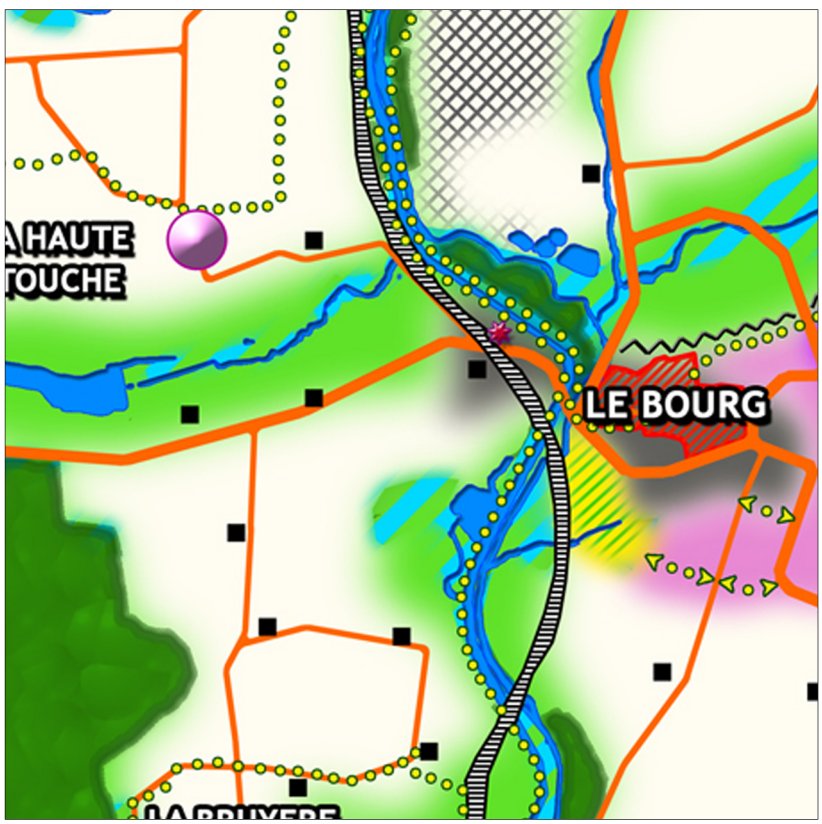


Commune de

Saint-Médard sur-Ille

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2 : P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le 20 septembre 2012

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L., Kaleski

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères

Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Avec la proposition de P.A.D.D., la commune de Saint-Médard-Sur-Ille affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début du XXIe siècle, en conjuguant une diversité de modes de vie.

Mot du maire :

Les évolutions impulsées par la municipalité en matière d'urbanisation de la commune et de prise en compte d'impératifs environnementaux dans les futurs opérations d'urbanisme ont nécessité de revisiter nos documents cadres que sont le PLU et le PADD, pourtant validés en 2007, afin de les rendre cohérents avec ces nouvelles orientations d'aménagement. En réduisant la surface allouée aux entreprises tout en préservant un espace dédié à l'installation d'activités d'artisanat sur le périmètre communal, nous avons pris la décision d'ajuster notre contexte réglementaire à une réalité économique qui favorise l'implantation d'entreprises à proximité des grands axes de communication.

Cette nouvelle version du PADD a aussi été l'occasion de restituer au monde agricole des espaces préalablement alloués à l'urbanisation, mais qui ont perdus à présent toute justification. La maitrise de l'artificialisation de notre territoire est une exigence à laquelle nous ne pouvons nous dérober.

En agissant ainsi nous protégeons un art de vivre, une qualité environnementale et une identité communale dont, en tant qu'élus, nous sommes dépositaires et que nous devons préserver.

Au centre de ce projet, la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager, environnemental, rural et fluvial, ingrédients indispensables pour préserver la qualité de ce cadre de vie au coeur du Val d'Ille.

Le projet s'appuie sur une volonté de préservation des entités naturelles et agricoles de l'espace rural. Ceci conduit à limiter le développement de l'habitat en campagne.

Pour répondre aux enjeux démographiques de la commune et la demande de logements du secteur, les élus de Saint-Médard-sur-Ille proposent un projet ambitieux afin de maîtriser le développement de l'habitat sur le bourg.
La localisation des futures zones à urbaniser est déterminée notamment en fonction de leur proximité avec le coeur de bourg, mais aussi en fonction de leur insertion paysagère dans le site.

Il s'agit de favoriser la création de 160 logements environ, pour atteindre une population de l'ordre de 1670 habitants à l'horizon 2027

Le maintien d'un territoire permettant une diversité de modes de vie implique de développer le bourg de manière plus importante que les hameaux.

Commune de

Saint-Médard-sur-Ille

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire communal à l'horizon 2027

(P.A.D.D.)

SAINT-MÉDARD-SUR-ILLE

Objectifs à l'horizon 2027

Habiter un territoire
Saint-Médard-sur-Ille
offrant une diversité
de modes de vie

L'activité agricole :

Parce qu'elle participe du développement de la commune, de son économie, de son environnement et de la qualité de ses paysages, permettre une agriculture plurielle, durable parce qu'adaptable à des demandes ou des nécessités nouvelles ; comme la création de nouveaux sièges, par une utilisation économe des espaces agricoles en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation sans surdimensionnement pour une gestion économe de la consommation du sol.

L'activité industrielle et artisanale :

- Autoriser le maintien et l'évolution de l'activité minière dans son périmètre actuel, sans attribution de nouvelle surface.

- Pérenniser les activités locales déjà implantées sur le territoire et insérées dans les hameaux, en autorisant les restaurations, les extensions et constructions pour la modernisation des bâtiments d'activités.

Le patrimoine paysager et environnemental :

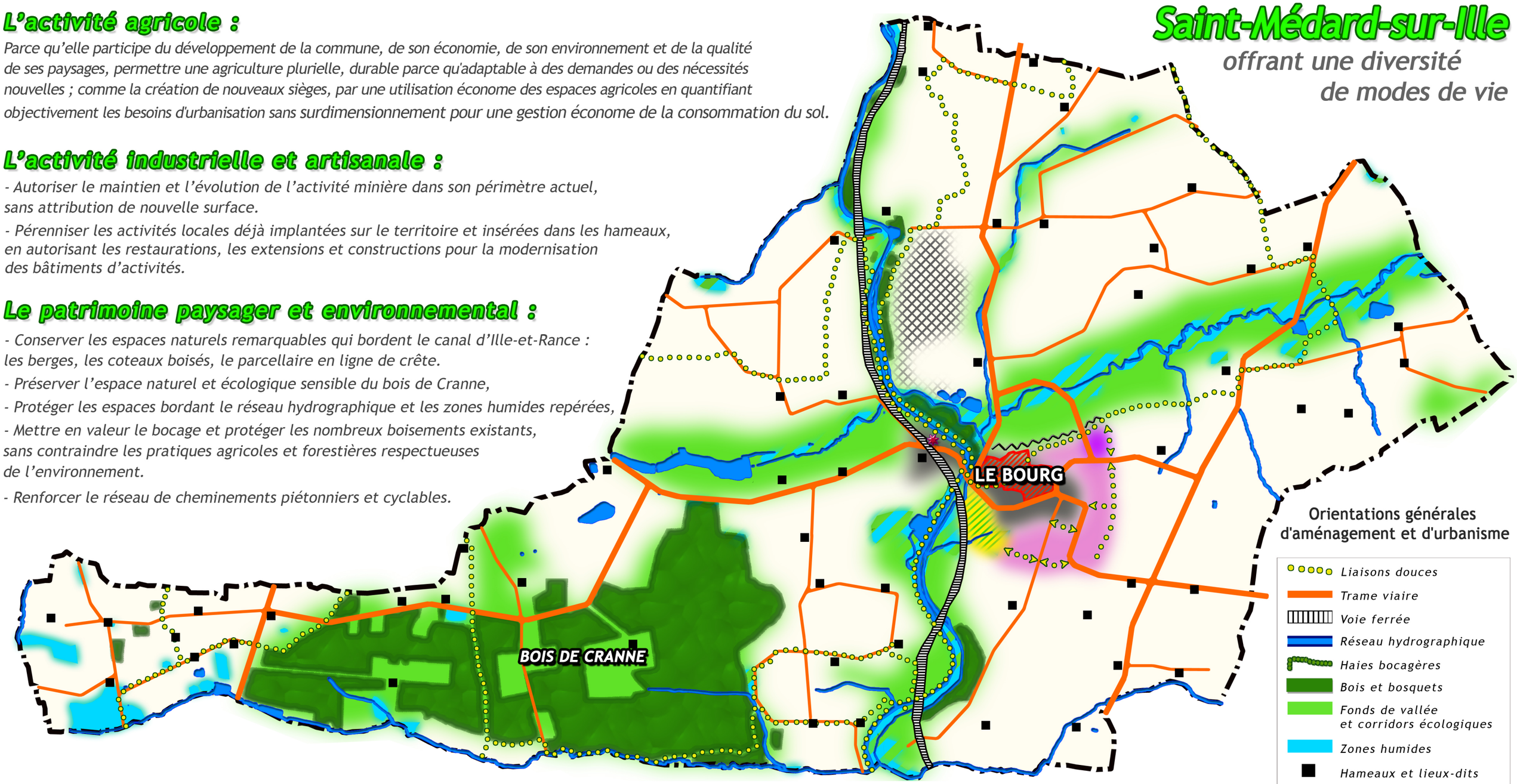
- Conserver les espaces naturels remarquables qui bordent le canal d'Ille-et-Rance : les berges, les coteaux boisés, le parcellaire en ligne de crête.

- Préserver l'espace naturel et écologique sensible du bois de Cranne,

- Protéger les espaces bordant le réseau hydrographique et les zones humides repérées,

- Mettre en valeur le bocage et protéger les nombreux boisements existants, sans contraindre les pratiques agricoles et forestières respectueuses de l'environnement.

- Renforcer le réseau de cheminements piétonniers et cyclables.



L'habitat dans les hameaux :

Pour répondre aux besoins d'offrir une diversité de modes de vie, en excluant toute implantation nouvelle à proximité des fermes, sous réserve de conserver les qualités paysagères des sites et de ne pas compromettre les activités agricoles :

- Encourager la réhabilitation et l'extension mesurée du bâti existant, pour l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur du patrimoine architectural.

Objectifs à l'horizon 2027

Pour accroître l'offre de logements :

Permettre la création d'environ 160 logements (hors réhabilitation) dont :
- 50% de logements individuels
- 30% de logement individuels groupés
- 20% de logements semi-collectifs ou collectifs,

Soit l'accueil d'environ 340 habitants sur dix ans.

Intégrer la conception de logements adaptés pour les personnes âgées et prévoir 13% de logements sociaux.

Pour le développement des activités économiques :

Renforcer l'attractivité des commerces situés dans le centre bourg en permettant leur implantation et en facilitant leur fréquentation :

- Par la densification du tissu urbain central
- Par le rapprochement des futurs quartiers,
- Par le développement de liaisons piétonnes assises sur une structure existante à pérenniser.
- Prévoir une offre de surface limitée permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

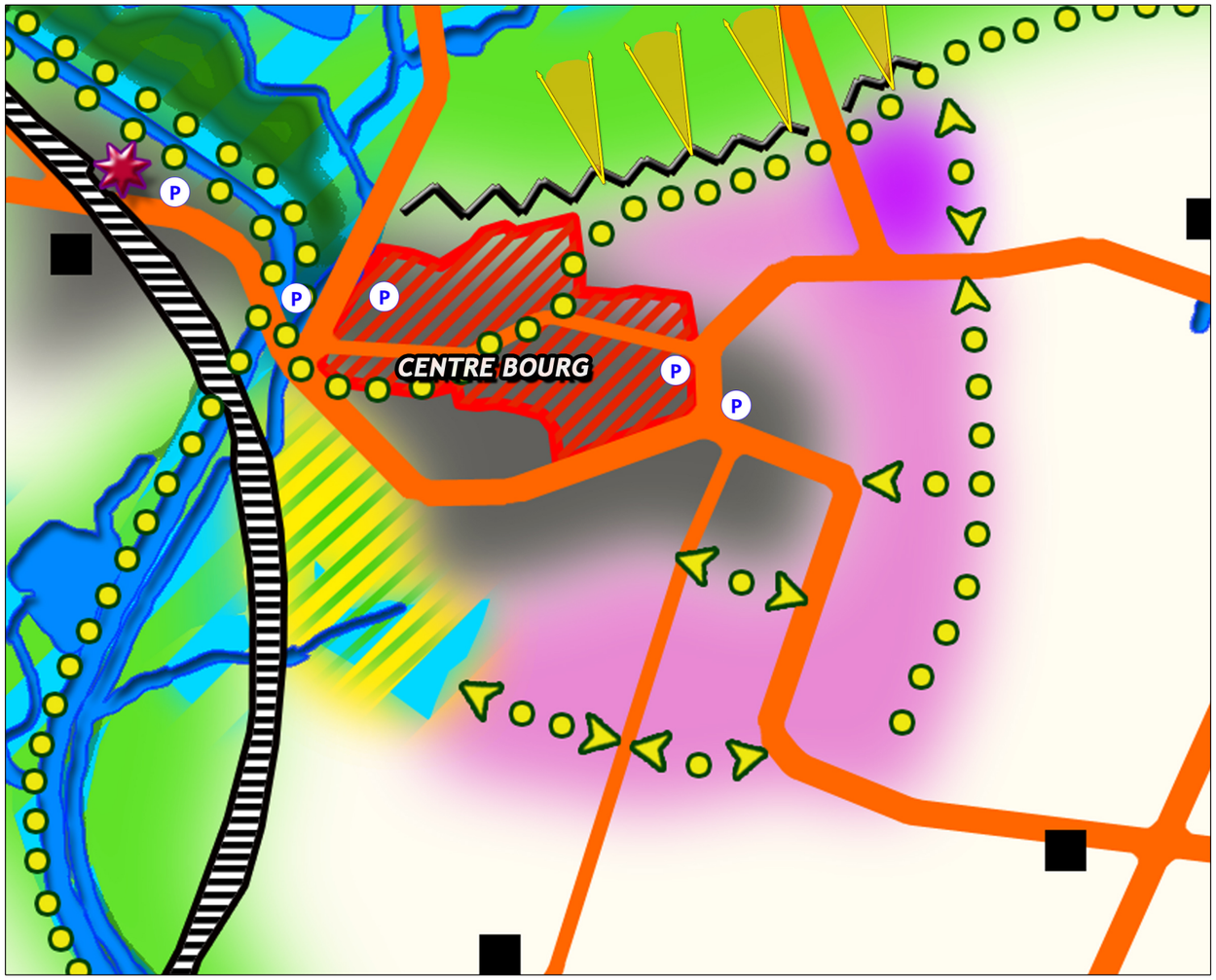
Pour le renforcement de l'attrait touristique :

Valoriser les particularités patrimoniales et culturelles de la commune comme la campagne, les bords du canal d'Ille-et-Rance, les écluses, les chemins de randonnées, l'architecture.

- Envisager le déploiement de l'offre de loisirs notamment en s'appuyant sur l'aire naturelle de camping.

- Favoriser la création d'établissements hôteliers et de restaurations

- Permettre la création d'aires de stationnements



Expression graphique du PADD pour le bourg

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

- Liaisons douces
- Trame viaire
- Voie ferrée
- Réseau hydrographique
- Fenêtres paysagères
- Bois et bosquets
- Fonds de vallée et corridors écologiques
- Zones humides
- Hameaux et lieux-dits
- Espace agricole
- Secteur artisanal
- Aire de stationnement à créer
- Secteur à urbaniser
- Secteur central de caractère hétérogène
- Halte ferroviaire
- Limite d'urbanisation
- Secteur naturel de loisirs
- Secteur urbanisé

Nota : les commentaires et recommandations inclus dans l'analyse de l'état initial de l'environnement naturel et urbain devront être pris en compte par le règlement (écrit et graphique)

Le centre bourg de Saint-Médard-sur-Ille

un cadre de vie de qualité à conserver

Le bourg offre une image forte des particularités urbanistiques et paysagères du territoire communal.
Ces caractéristiques doivent être les ingrédients de son développement fixé sur 4 axes majeurs :

- Localiser et organiser l'implantation des quartiers nouveaux pour accueillir une nouvelle population diversifiée,

- Conserver un cadre de vie de qualité en respectant le charme des lieux,

- Accompagner l'économie locale,

- Répondre aux besoins de la population, notamment en matière d'équipements sportifs et socio-culturels.

SAINT-MÉDARD-SUR-ILLE

Un bourg qui devra être densifié par une conception adéquate du bâti nouveau, de l'aménagement des espaces publics et des cheminements piétonniers et cyclables, en recherche d'insertion paysagère et environnementale.
Un centre bourg dont le patrimoine architectural, urbain et paysager doit être mis en valeur et les fenêtres paysagères conservées.

urbain