

**PLUi Val d'Ille - Aubigné**  
**Saint-Médard-sur-Ille**

*Orientations d'aménagement et de programmation*

*Cahier communal*

*Approuvé le 25 février 2020*

## A – Présentation de la commune

### Chiffres clés

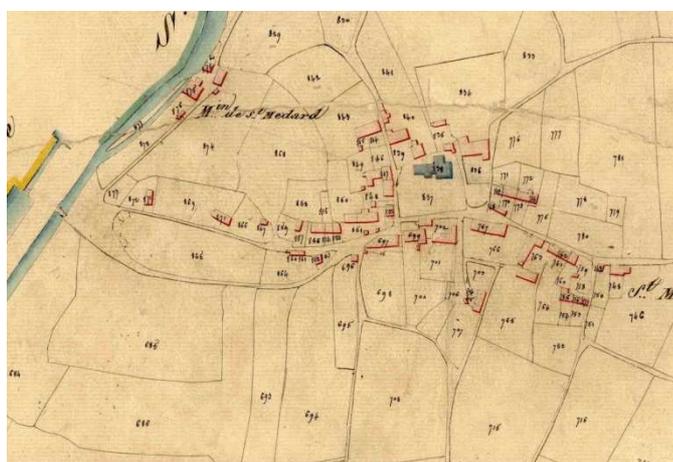
Population - 2015	1 327		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	4,7	Nombre de logements - 2013	552
Nombre de ménages - 2013	481	Part des maisons - 2013 (%)	96,9
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	606	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	81,9
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	85,2	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	4,8

### Note historique

Le cadastre napoléonien de 1826 nous renseigne sur la forme du bourg à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Il comptait, à cette époque, une trentaine de maisons. Les constructions se sont développées selon un axe principal Est-Ouest, le long de la grande rue. La rue s'élargit au niveau de l'église pour former ainsi une place qui compte quelques belles maisons. La plus ancienne, au sud de l'église, date probablement de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle.

Globalement, il y a eu peu de changements sur la partie la plus ancienne. La majorité des maisons était présente et la place présentait déjà la forme qu'on lui connaît aujourd'hui. La structure en forme de village rue existait déjà mais la rue principale s'est confortée au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, sur sa partie Est à la sortie de la place.

Sur la place même, le front bâti s'est densifié peu à peu notamment sur certains angles où des décrochés de bâti soulignent son caractère bien dessiné. Les maisons construites ou re-façadées au cours du XIX<sup>e</sup> siècle présentent une architecture aux façades ordonnancées et possèdent un appareillage de pierre, une modénature modeste mais de belle facture. Elles donnent au bourg un aspect homogène.



Le cadastre napoléonien, Photographie aérienne



2007 - ST-MEDARD-sur-ILLE (I.-et-V.). — La Vieille Route de la Gare et la Poste.

### Contexte géographique

La commune de Saint-Médard-sur-Ille s'étend sur une superficie de 18,2 km<sup>2</sup> dans un paysage de buttes et collines qui marquent les premiers contreforts au nord du bassin rennais. Au cœur du territoire communal, le bourg s'est positionné sur le versant sud d'un coteau autour d'une rue principale qui suit la ligne de crête. Cette position géographique, tant au point de vue de la qualité du paysage que de l'exposition à l'ensoleillement, fait de Saint-Médard sur Ille un bourg attractif malgré un éloignement relatif de Rennes.

Le développement de la commune s'est fait sur la partie sud du bourg historique, sous forme de lotissement, plus récemment un nouveau quartier été créé au nord-est.

La commune est traversée en partie ouest par la ligne ferroviaire Saint-Malo Rennes et accueille une halte.

Le bourg de Saint-Médard est situé dans un contexte topographique particulier qui a impacté son développement. La rue des Ecoles a constitué la colonne vertébrale du bourg. Son développement s'est d'abord cantonné de part et d'autre de cette rue puis, plus tardivement, sur la rue de la Cote. Au début des années 1980, la création de lotissements permet au bourg de s'étendre au sud mais en laissant de larges emprises non bâties entre le village historique et les nouveaux quartiers.

Le bourg n'accueille qu'une partie de l'habitat de la commune. Saint-Médard a conservé une dimension rurale de la commune qui se lit aussi dans la dispersion des deux tiers de l'habitat en dehors du bourg sur le territoire. La commune compte 83 hameaux ou lieux-dits dispersés sur l'ensemble du territoire, avec des hameaux importants à proximité du bourg (La Haute Touche et La Ratulais) et en se rapprochant à l'ouest de la route reliant Rennes à Combourg.

La campagne est également marquée par un bocage important et le maintien d'un petit parcellaire agricole. Les versants escarpés de la vallée de l'Ille ont favorisé la présence de boisements importants. Le Bois de Cranne, situé à l'ouest de la commune, constitue un domaine boisé de plus de 200 hectares.



*La partie agglomérée*

## **B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet**

Les enjeux dans le cadre du futur PLUi sont de deux ordres : le premier enjeu est dans le centre-bourg, il s'agit de reconquérir les espaces non bâtis de l'agglomération avec pour objectif de réaliser une greffe urbaine entre ces différents secteurs (bourg au Nord, lotissement au Sud) ; le second enjeu sera d'organiser le développement urbain vers l'est, où des zones d'urbanisation future figurent dans l'actuel PLUi.

### **Extensions urbaines et lisières de bourg**

Le principal objectif est de trouver un rééquilibrage de la zone urbanisée par rapport au centre-bourg. Le bourg de Saint-Médard-sur-Ille s'est développé le long d'un axe Est-Ouest en bordure d'un coteau assez abrupt. Cette position particulière a limité son développement côté Nord alors que le coteau Sud s'est rapidement trouvé colonisé par les lotissements. Les opérations de renouvellement urbain prévues par le programme d'actions foncières auront pour effet de densifier et aussi de réussir la greffe urbaine de la future ZAC. Pour cela, il faut envisager de compléter le réseau de circulations douces entre la future ZAC et le centre.

En termes de patrimoine, il convient de veiller à ce que la typologie urbaine "villageoise" qui fait le charme de Saint-Médard-sur-Ille soit prise en compte dans les rénovations en cours mais aussi les projets de densification. La place centrale notamment doit faire l'objet d'une attention toute particulière quant au maintien des alignements du bâti.

Pour répondre aux besoins de la commune, environ 120 logements doivent être réalisables dans le futur PLU. La ZAC de la Croisée des Chemins assure cet objectif avec 200 logements possibles.

Par une délibération du 16 mai 2007, le Conseil Municipal de Saint-Médard-sur-Ille a lancé les études préalables à la réalisation d'une ZAC multi-sites et a défini un périmètre d'étude. En 2011, la ZAC de la croisée des Chemins est créée sur une emprise de 11,4 hectares. Elle prévoit :

- Environ 120 à 140 lots individuels ou groupés dont la superficie moyenne des parcelles sera d'environ 360 m<sup>2</sup> ;
- Environ 66 logements semi-collectifs ou collectifs dont 48 en accession libre et 18 en locatif social ;
- Une SHON évaluée à 5 000 m<sup>2</sup>.

### **Renouvellement urbain et centralité**

En secteur de renouvellement urbain, il est envisagé de proposer de l'habitat intermédiaire en densification (rue du Fournil). En dehors de ces opérations, le parc de logements existant évolue aussi. On constate un effet de turn-over sur les maisons des années 1960 et aussi sur le centre ancien avec de jeunes couples qui s'installent. De même, on note quelques divisions parcellaires spontanées (effet "Bimby").

Les commerces fonctionnent pour l'essentiel avec les habitants (peu de flux de passage). La commune compte un restaurant en cours de réhabilitation dans le cadre de la politique du dernier commerce de la Communauté de communes. Ce commerce est actuellement vacant. Deux autres cellules sont vacantes; une ancienne boulangerie (dernier commerce communautaire) et un bar. La commune souhaite redynamiser le centre en proposant un réaménagement de l'espace public. Le projet communal prévoit l'aménagement de la place de l'église. Une réflexion va être engagée par les élus et avec les habitants. Cet élément central du bourg de Saint-Médard-sur-Ille nécessite une réflexion approfondie avant d'engager des études complémentaires. L'aménagement urbain devra permettre de mettre en valeur le patrimoine bâti particulièrement intéressant autour de la place.

Le projet prévoit de renforcer le centre-bourg et les arrières des îlots bâtis en vue de le relier aux nouveaux quartiers d'habitation situés au sud de la commune. Un premier secteur concerné est situé à proximité du centre historique (place de l'église, rue de la Colombière et chemin du Puits Neuf). Il s'agit d'un tissu urbain constitué d'un parcellaire peu dense localisé en second plan par rapport au front bâti. L'enjeu est d'intensifier le cœur de bourg en mobilisant les fonds de parcelles et les espaces publics disponibles (ancien terrain de tennis) afin d'épaissir le tissu urbain existant.

Un second secteur est situé à l'arrière du front bâti de la rue des écoles. Il s'agit d'un secteur résidentiel peu dense qui jouxte les équipements scolaires et les nouvelles constructions de la ZAC multi sites « La Croisée des Chemins ». L'enjeu est de créer une certaine perméabilité entre le centre historique et les nouvelles habitations de la ZAC.

### **Les entrées du bourg**

L'aménagement de l'entrée Est et Sud de Saint-Médard se fera dans le cadre de la ZAC de la Croisée des Chemins. A l'est, cet aménagement s'appuie sur un traitement paysager de la frange Sud de la route, prolongeant ainsi la haie bocagère à la sortie du virage. L'implantation en retrait du bâti en limitera l'impact visuel.

Côté Sud, l'entrée du bourg sera marquée par le maintien d'une lisière bocagère existante mais que l'on devra renforcer afin de maintenir un filtre paysager entre la campagne et le nouveau quartier.

La valorisation de la RD 106 par un meilleur traitement des bas-côtés (plantations, création de continuités piétonnes, réduction des vitesses d'entrée de bourg grâce au nouveau carrefour), permet à l'échelle de cet axe une meilleure insertion du projet.

A l'échelle du centre ancien, le marquage des entrées de bourg doit se faire en s'appuyant sur le bâti existant et notamment les effets de verrou à l'Ouest de la place de l'église. Coté Est, le réaménagement de l'espace public doit être corrélé à la réflexion sur la parcelle à l'angle de la Rue du Chêne et de la rue

des Écoles (actuellement en parking). Ce secteur est situé à l'une des entrées principales de la commune. La présence de constructions hétéroclites (maisons individuelles, logements semi collectif, hangars et atelier municipal) contraste avec l'alignement du front bâti du centre historique. L'enjeu est d'agir sur l'intensité urbaine de cet accès situé à proximité des écoles et des commerces. La construction d'un bâtiment à l'angle devrait permettre de créer un effet verrou marquant l'entrée du centre ancien.

### **Les déplacements**

La circulation des véhicules dans le bourg est parfois assez compliquée du fait du relief et de la traversée de la RD. Toutefois, on compte un peu plus de 1 100 véhicules par jour (1 145 en 2014) mais avec une diminution de 20 % sur 10 ans. La halte ferroviaire compte 40 places de parking. Beaucoup d'usagers du train descendent à la gare à pied depuis le bourg. Le réseau interurbain dessert de plus la commune au niveau de la RD 82 sur le trajet Combourg-Rennes. L'arrêt est au lieu-dit « les 4 Chemins », ce qui rend son utilisation difficile pour les gens du bourg.

La commune fait l'objet d'un aménagement majeur avec un viaduc qui permettra de supprimer le passage à niveau PN 11 à Saint-Médard-sur-Ille puis de rétablir les déplacements par la déviation de la RD 106. Celui-ci sera accompagné de la création d'un ouvrage inférieur au niveau de la halte ferroviaire pour les modes doux.

Le projet de la commune est d'offrir aux piétons et aux cyclistes des espaces de circulation dédiés permettant d'étendre largement les itinéraires cyclables et/ou sécurisés de la commune, en particulier les liaisons vers la rue des Écoles et les équipements publics. La plupart des aménagements des chemins seront à mener dans le cadre de la ZAC. Ils devront permettre de compléter le maillage du bourg et le réseau de chemins pédestre à l'échelle de la Commune. Le cheminement piéton cycle qui traversera à terme la ZAC et le bourg entier d'Ouest en Est, deviendra un axe de promenade et de loisirs. Afin de lui donner un caractère paysager et de lui conférer un aspect naturel, le projet prévoit un traitement particulier des arrières de parcelles situées le long de ce chemin par une plantation des haies, des arbustes et des arbres et par le traitement de la façade des bâtiments.

De plus, la requalification de certains tronçons d'entrée de ville permet d'offrir des trottoirs et des traversées piétonnes plus confortables et plus sécurisants.

### **Les activités économiques**

La commune accueille des ostéopathes, infirmières et kinésithérapeutes. La commune souhaite créer une maison médicale en face de l'école, avec un projet de bâtiment comprenant du commerce et/ou activités médicales en RDC et des logements à l'étage.

La commune ne souhaite pas d'extension de la carrière.

### **Les équipements**

La commune vient de rénover la Mairie ainsi que la salle Polyvalente (2017). La bibliothèque pourrait être relocalisée sur un des futurs équipements. La salle des sports a été rénovée et réaménagée pour accueillir occasionnellement des événements festifs.

La station de traitement des eaux usées a une capacité de 650 équivalents/hab. Un dossier loi sur l'eau est en cours d'instruction dans le cadre de la ZAC. Une extension est envisagée.

## E- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Orientations d'aménagement N°1 La croisée des Chemins

#### Descriptif du site

Le site de la croisée des Chemins se situe sur une vingtaine d'hectares à l'est du bourg. Trois entités paysagères se distinguent sur le périmètre de l'OAP :

- Le paysage agricole : il occupe la majeure partie du site. Il s'agit d'un ancien bocage agricole devenu en partie un paysage de type semi-ouvert avec de grandes parcelles culturales. Les haies apportent un intérêt paysager certain notamment dans le prolongement sud du bourg où le paysage reste relativement fermé mais le maillage est plus lâche et les haies moins denses sur la partie est du bourg ainsi que sur la zone située aux abords de la halte SNCF.
- Le paysage d'intérêt naturel : Il s'agit essentiellement de la partie basse présente sur la partie sud du bourg, qui présente un intérêt paysager et environnemental certain. Il s'agit de la zone humide et de ses abords qui sont marqués par une occupation de prairie majoritairement. Le paysage est actuellement en grande partie ouvert puisque la trame bocagère reste assez dégradée (haie sur talus avec intérêt limité).
- Le paysage plus urbain : Il s'agit de la petite partie de la ZAC présente dans le prolongement immédiat du bourg qui est entourée d'urbanisation sur l'ensemble de ses limites (lotissement au sud et bourg au nord).



## **Enjeux d'urbanisme et de paysage/Justification de l'OAP**

La création du nouveau quartier s'inscrit dans un paysage bocager de qualité et une attention particulière sera portée au travail sur les lisères. La valorisation du paysage, outre des réaménagements en entrées de bourg, s'appuie sur la création de noues et bassins paysagers, la plantation d'arbres en accompagnement des voiries et cheminements piétons, notamment le chemin périphérique en frange de l'urbanisation, mais aussi sur le renforcement et la préservation de la trame bocagère préexistante, le paysagement des arrières des parcelles et d'équipements publics de superstructure.

La question des déplacements internes est aussi un sujet important. Comme ailleurs dans le périurbain, les réalisations successives de lotissements ont fractionné l'espace public en de multiples impasses. La mise en place d'une trame lisible d'espace public (rue, places) notamment pour les modes doux, n'est pas simple. La ZAC prévue ne résout pas le problème même si elle améliore grandement les liaisons piétonnes.

Le traitement des franges se fera en interface avec la plaine agricole. Les lots localisés au Sud, à l'Ouest ou à l'Est en situation de limite des emprises agricoles, offrant parfois une vue sur les vallons à l'Ouest vers l'Ille et les voies ferrées, parfois au Nord, recevront un traitement spécifique. Leur insertion environnementale et paysagère sera assurée par la plantation d'arbres, de haies et d'arbustes, et par un ensemble de prescriptions architecturales agissant directement sur le bâti. Des cônes de vue depuis les entrées du bourg devront être préservés et mis en valeur.

## **Objectifs**

La ZAC se développera sur une quinzaine d'années environ, en relais des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) élaboré au niveau de la Communauté de Communes. L'objectif principal est de dépasser le cadre de réflexion d'une simple réponse à la demande telle qu'elle existe, par une offre volontariste politiquement et innovante. Au rythme de construction prévu de 12 logements par an, le programme de la ZAC de 150 à 200 logements permet de couvrir les besoins de la commune au-delà de l'horizon du PLUi.

Le second objectif est d'offrir un habitat de qualité sans exclusion, en optant pour une réduction de la taille des parcelles, ce qui permet aussi de limiter la consommation d'espace à même nombre d'habitants accueillis, et un soutien à la production de logements sociaux.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

## **Principes d'aménagement**

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Une liaison inter-quartiers Nord-Sud se déploie à travers les différents îlots de la ZAC et crée un axe structurant le développement urbain.
- Des liaisons piétonnes Est-Ouest avec en bordure de la ZAC, une frange paysagère qui sert de support aux modes actifs.

Un réseau de liaisons douces en lien avec le maillage existant devra être étudié à la fois, en limite d'urbanisation, par des allées plantées, et à l'intérieur des opérations d'aménagement. Les fenêtres paysagères ou cadrages sur le paysage urbain devront être valorisés dans la conception des nouveaux quartiers. A défaut, les fronts bâtis en fond de ces perspectives devront être conçus avec grande qualité en favorisant l'intégration urbaine, architecturale et paysagère.

Pour la frange sud de la ZAC, les orientations proposées sont :

- d'assurer des greffes routières sécurisées : aménager de nouveaux carrefours,

- de prolonger les liaisons piétonnes existantes au travers des futurs quartiers,
- de réaliser des espaces de densité sur des sites favorables.

Deux options sont toutefois spécifiques à ce site :

- un espace vert central pourra être aménagé pour offrir un espace de respiration dans le tissu urbain,
- la trame parcellaire et bocagère permet de réaliser de petites opérations possédant chacune leur identité et offrant des espaces de convivialité. Ceci nécessite de recomposer la trame bocagère sur les limites où elle a disparu.

A l'intérieur de ces alvéoles, le PLU propose la réalisation d'opérations d'habitat reprenant le vocabulaire des villages anciens, à savoir :

- une morphologie architecturale proche de la longère,
- des espaces publics en cœur d'opération où la circulation automobile est réduite,
- un dialogue fort, entre les espaces publics et privés, assuré par une implantation des constructions proches des voies et des clôtures de qualité. Les hameaux ainsi créés sont irrigués par des liaisons douces piéton-cycle.

### **Éléments de programmation**

L'objectif du programme est de se projeter vers une diversité adaptée en taille (des petits aux grands logements), en type (individuel, individuel groupé, collectif), en statuts (accession, locatif) aussi bien qu'en mode de financement (privé ou social) tout en maîtrisant les coûts.

Le projet prévu pour être aménagé par tranches successives sur 15 ans, comporte environ de 180 à 200 logements sur 10 ha. L'objectif de densité à atteindre correspond à 25 logements à l'hectare, si l'on considère 200 logements sur 7,85 ha (10 ha moins 2,15 ha d'espaces publics structurants).

D'une manière générale, afin de répondre aux objectifs du PLH la densité des opérations devra tendre vers 20 logements/ha en extension et 20 logements/ha en renouvellement urbain.

Une part de 10 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

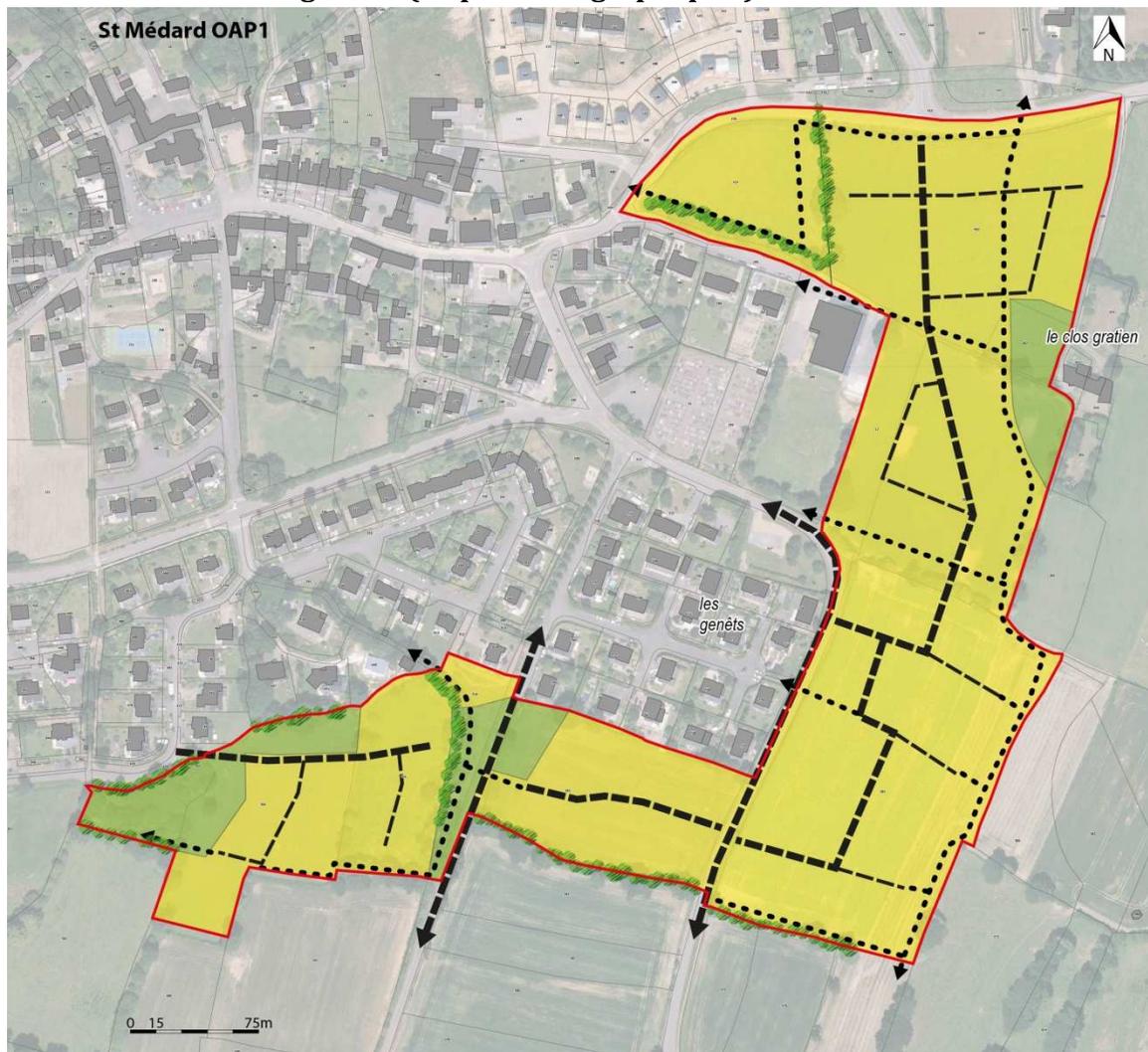
- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

### **Principes généraux**

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

## Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	<b>Autre</b>	
<b>Principes de voiries</b>		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		