

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE MERNEL**

## **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Débat en Conseil Municipal janvier 2018**



# SOMMAIRE

|  |      |
|--|------|
| AVANT-PROPOS   | p.3  |
| 1. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITÉ DES CENTRALITÉS | p.4  |
| 2. CONFORTER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE EN FAVORISANT LA PROXIMITÉ | p.6  |
| 3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE                              | p.8  |
| 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE     | 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 MERNEL 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, dans le respect du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2027 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 MERNEL, 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, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les MERNELLOIS, 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. maîtriser le développement urbain à proximité des centralités
2. conforter un cadre de vie agréable en favorisant la proximité
3. pérenniser l'activité économique
4. préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

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.

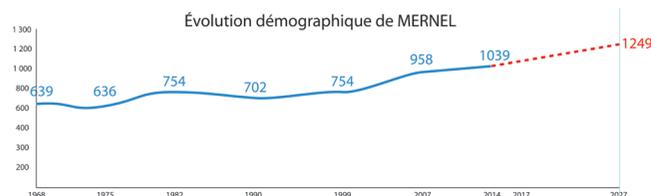
# 1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITE DES CENTRALITES

## OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

MERNEL connaît une croissance démographique soutenue depuis le début des années 2000, supérieure à la moyenne départementale. Aujourd'hui, on dénombre environ 1039 habitants sur la commune.

Pour la décennie à venir, la municipalité souhaite s'engager à répondre aux objectifs de production de logements fixés par le SCoT en tant que pôle de proximité en limite avec le pôle de bassin de Maure-de-Bretagne.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre près de 1 250 habitants, avec environ 7 logements neufs par an, ce qui correspond à un rythme de croissance de 1,5%/an jusqu'à l'horizon 2027. Cette croissance correspond à celle préconisée par le SCoT et est comparable au 1,4 % d'évolution annuel moyen de la population entre 2008 et 2013.



## OBJECTIF N°2 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER LE TISSU URBAIN ACTUEL

Ces deux dernières décennies, l'urbanisation linéaire en extension du bourg, des hameaux et de Maure-de-Bretagne s'est fortement développée. Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence : il engendre une artificialisation des sols et un impact direct sur l'environnement et le paysage.

Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de recentrage de l'urbanisation à venir. C'est pourquoi, après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg de MERNEL et du secteur en limite de Maure-de-Bretagne le groupe de travail a estimé que plus de **60 % des constructions** pourraient voir le jour lors de la prochaine décennie dans l'enveloppe déjà urbanisée de ces deux secteurs.

## OBJECTIF N°3 : RECENTRER L'HABITAT

La dispersion de l'habitat ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

De plus, le bourg de MERNEL dispose d'un commerce de proximité, d'une école primaire et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs dans un rayon de moins de 400 m autour de la Mairie.

C'est donc le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle.

C'est pourquoi **environ 40% des logements** prévus en extension urbaine lors de la prochaine décennie prendront place sur **deux secteurs au**

**contact du bourg**, représentant environ **2 hectares** :

- un secteur d'extension au nord-ouest du bourg dans le prolongement du lotissement de la Chaigneraie (environ 1,4 ha).
- un secteur d'extension au sud du bourg, sur des terrains au carrefour de la rue Neuve et de la rue du Petit Pommeret (environ 0,5 ha).

Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg, en **permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près de la centralité du bourg** définie par la mixité des fonctions en terme de commerces, services, équipements publics, liaisons piétonnes et densité.

Cela signifie que les 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 les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF N°4 : PRÉVOIR LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les futures opérations à vocation d'habitat de MERNEL, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

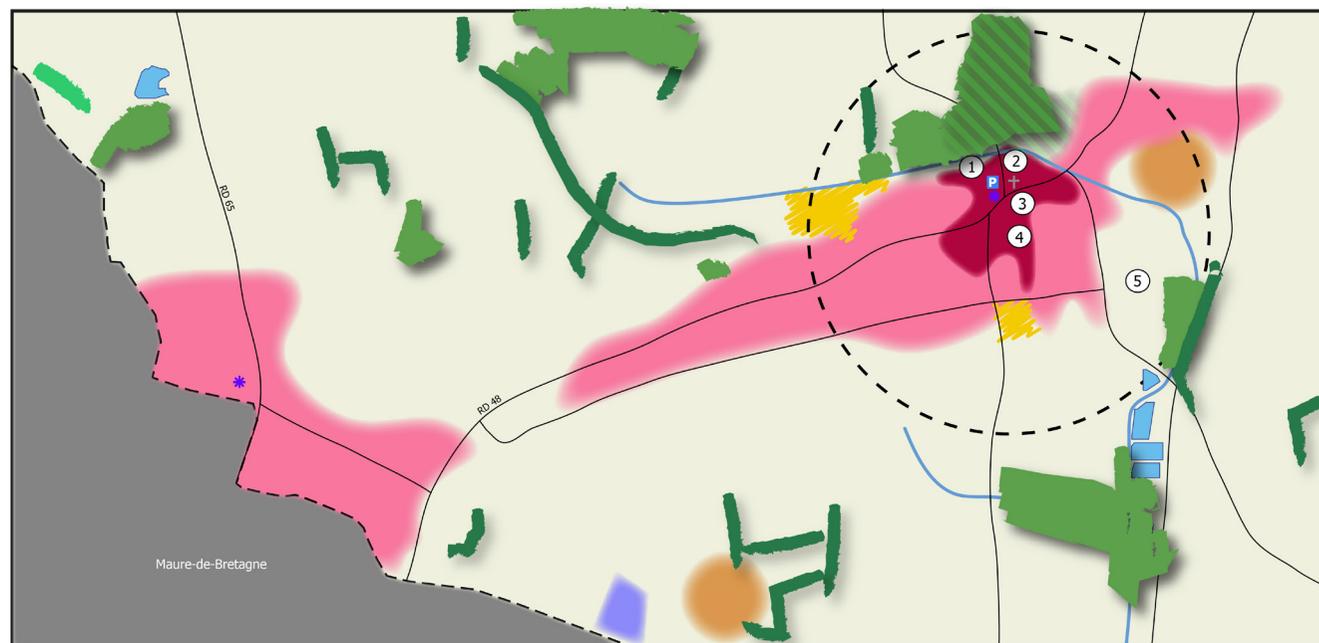
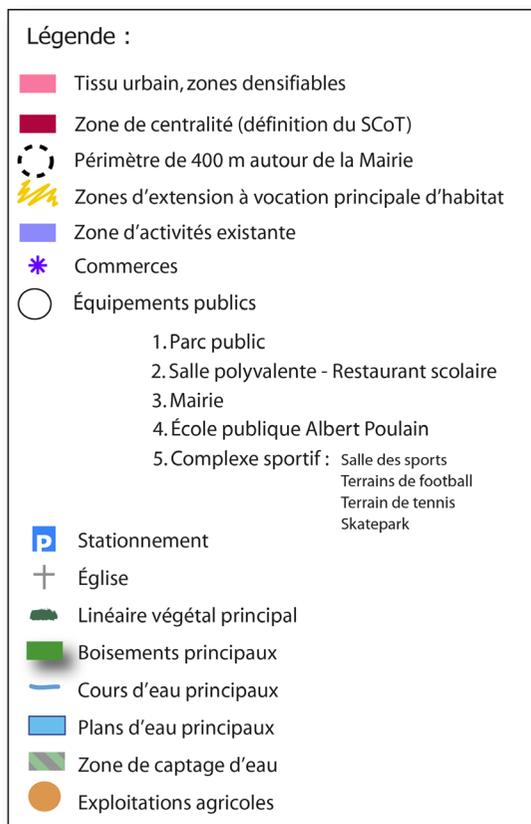
- des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des types de logements (locatifs, accession sociale...) afin de faciliter le parcours résidentiel.

## OBJECTIF N°5 : GÉRER L'ESPACE DE FAÇON ÉCONOME

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 5,2 hectares entre 2006 et 2016 pour la construction de 41 logements, soit une densité de 6,6 logements par hectare.

Le projet de la municipalité prévoit une extension de l'urbanisation représentant une consommation foncière d'environ 1,7 hectares à l'horizon 2027. Une densité moyenne brute de 15 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



## 2. CONFORTER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE EN FAVORISANT LA PROXIMITÉ

### OBJECTIF N°1 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

Les équipements et services participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

MERNEL bénéficiait d'un niveau d'équipements et de services correspondant jusqu'à présent aux besoins de sa population. Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, les élus souhaitent favoriser la proximité des équipements. C'est pour cette raison que la commune envisage plusieurs opérations, telles que :

- La création d'une nouvelle cantine juste derrière l'école,
- La rénovation de la salle des sports, des terrains de tennis et des vestiaires,
- L'aménagement d'une zone de loisirs dans le prolongement de l'aire de jeux,
- L'extension des ateliers municipaux,
- La possibilité de créer un local associatif dans l'ancien presbytère...



Enfin, une réserve foncière est identifiée rue du petit Pommeret, elle sert actuellement au stationnement ponctuel lors des manifestations sportives.

Globalement, la commune souhaite renforcer les équipements futurs au sein de la centralité du bourg, qui présente l'avantage de regrouper déjà de nombreux équipements (école, restaurant scolaire, mairie, salle polyvalente...). L'objectif est d'affirmer ce secteur administratif et scolaire, avec notamment la création d'une nouvelle cantine, puis d'élargir la centralité du bourg en reliant ce pôle avec le pôle sportif.



### OBJECTIF N°2 : ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

Afin de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre le bourg de MERNEL et de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité la commune souhaite encourager les déplacements alternatifs à différentes échelles :

**Développer les liaisons douces dans la centralité :** Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés et prolongés. Ainsi, dans le respect du SCoT, une attention particulière sera portée à l'accès piéton et vélo vers les équipements de proximité depuis les secteurs d'habitat.

**Développer les liaisons douces intercommunales :** Poursuivre l'aménagement du projet de liaison « vélo-piéton » entre MERNEL et Maure-de-Bretagne, en collaboration avec le département. Cette initiative permet de relier MERNEL au bourg de Maure-de-Bretagne et à la voie verte.

**Développer les liaisons douces vers les activités :** Une zone de développement commercial est projetée sur le site de Bel-Air à l'ouest de la commune. Il est envisagé de permettre une liaison piétonne entre le bourg et la zone de Bel-Air.

**Préserver les chemins existants vers les espaces naturels :** Les élus souhaitent préserver les chemins de randonnées. Le groupe de travail rappelle qu'il y a un chemin balisé allant du bourg vers le chemin du circuit du Bois de Courrouët.

### OBJECTIF N°3 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

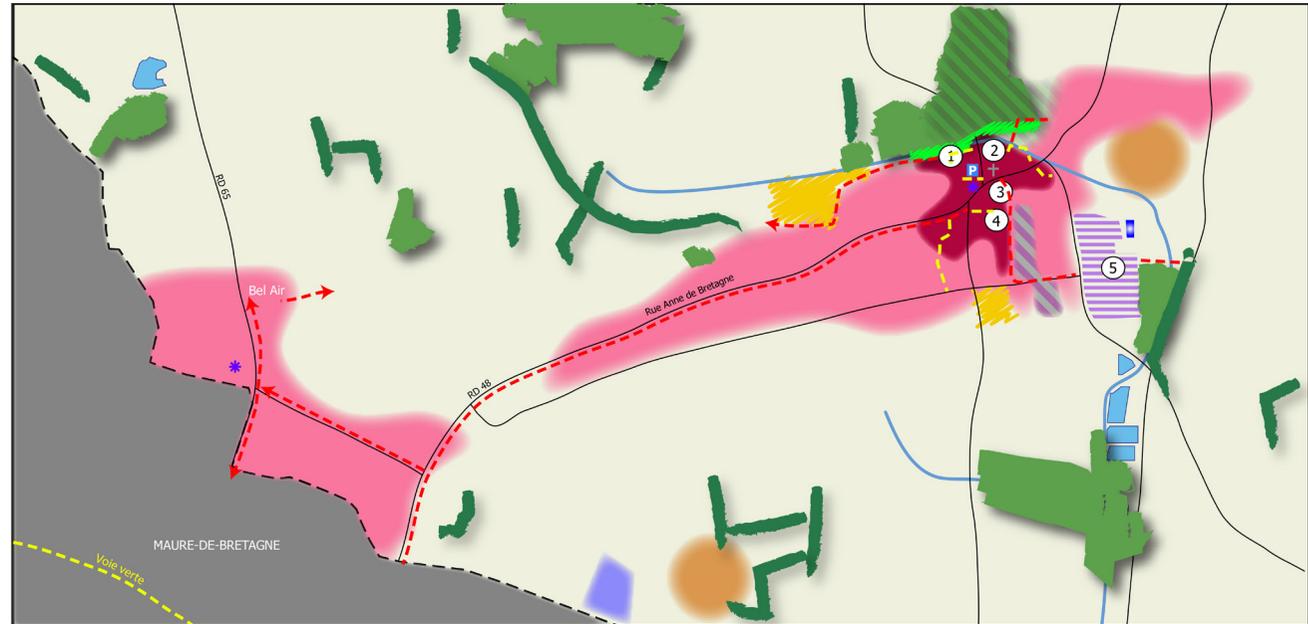
Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

## OBJECTIF N°4 : PERMETTRE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.

Légende :

- Tissu urbain, zones densifiables
- Zone de centralité (définition du SCoT)
- Zones d'extension à vocation principale d'habitat
- Zone d'activités existante
- Commerces
- Équipements publics
  1. Parc public
  2. Salle polyvalente - Restaurant scolaire
  3. Mairie
  4. École publique Albert Poulain
  5. Complexe sportif : Salle des sports, Terrains de football, Terrain de tennis, Skatepark
- Stationnement
- Église
- Linéaire végétal principal
- Boisements principaux
- Cours d'eau principaux
- Plans d'eau principaux
- Zone de captage d'eau
- Exploitations agricoles
- Liaisons douces principales existantes
- Liaisons douces principales à conforter ou à créer
- Pôle de loisirs à préserver
- Pôle sportif à conforter
- Secteur administratif et scolaire à développer
- Agrandissement des ateliers municipaux



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

### 3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS

Soulignons que **le parc d'activités Bellevue-Vieuxville**, situé à cheval sur les communes de Maure-de-Bretagne et MERNEL et de chaque côté de la RD 776, est inscrit en tant que parc d'équilibre dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

La commune de MERNEL accueille entre autres les locaux techniques et de stockage d'une entreprise de maçonnerie reconnue à l'échelle Régionale et la commune de Maure-de-Bretagne accueille la partie bureau de cette entreprise. Au total cette entreprise concerne 12 ha sur les 23 ha inscrits au SCoT. Sur les 12 ha il reste plus de 6 ha en possibilité de construction du côté de MERNEL. Les élus souhaitent laisser la possibilité à cette activité de se développer en affirmant ce secteur MERNELLOIS en tant que parc d'activités intercommunal.

#### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LE COMMERCE ET LES SERVICES

MERNEL dispose de deux pôles de commerce. Celui du bourg grâce à son commerce de proximité multiservices et celui en limite de Maure-de-Bretagne avec la présence du supermarché.

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Ainsi le projet de PLU souhaite encourager la dynamique commerciale:

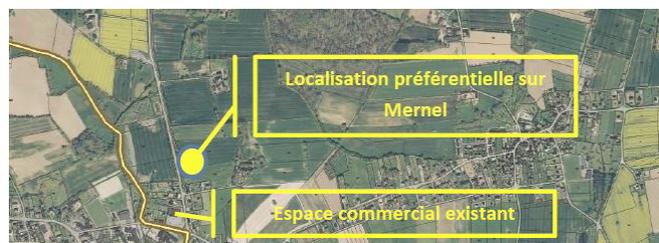
D'une part, puisque **le commerce de proximité du bourg** apparaît comme essentiel en terme

de dynamisme et d'image, la commune souhaite favoriser le maintien et le développement des commerces dans la centralité.



D'autre part, soucieuse de répondre au besoin de développement de **la zone commerciale** déjà existante en limite de Maure-de-Bretagne, les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone commerciale sur le site de Bel Air. Ce nouveau site pourrait accueillir une éventuelle délocalisation du supermarché actuel.

Ce projet est compatible avec le DAAC du SCoT des Vallons-de-Vilaine qui prévoit cet emplacement.



Enfin, dans le cas de la relocalisation de la zone commerciale, le commerce de détail et les activités seront règlementés dans le secteur de l'étang de Maure afin de ne pas compromettre la centralité du bourg de Maure-de-Bretagne.

#### OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'AGRICULTURE

L'histoire de MERNEL est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 75% de la superficie communale possède encore un caractère agraire. Une **douzaine d'exploitations** ont été inventoriées.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Les exploitations agricoles présentes sur la commune jouent également un rôle important dans l'économie locale. 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.

Les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

A noter une exploitation est située à proximité immédiate à l'est du bourg cette exploitation sera limitée à l'activité existante sans possibilité de constructions nouvelles afin de ne pas multiplier les conflits d'usage.

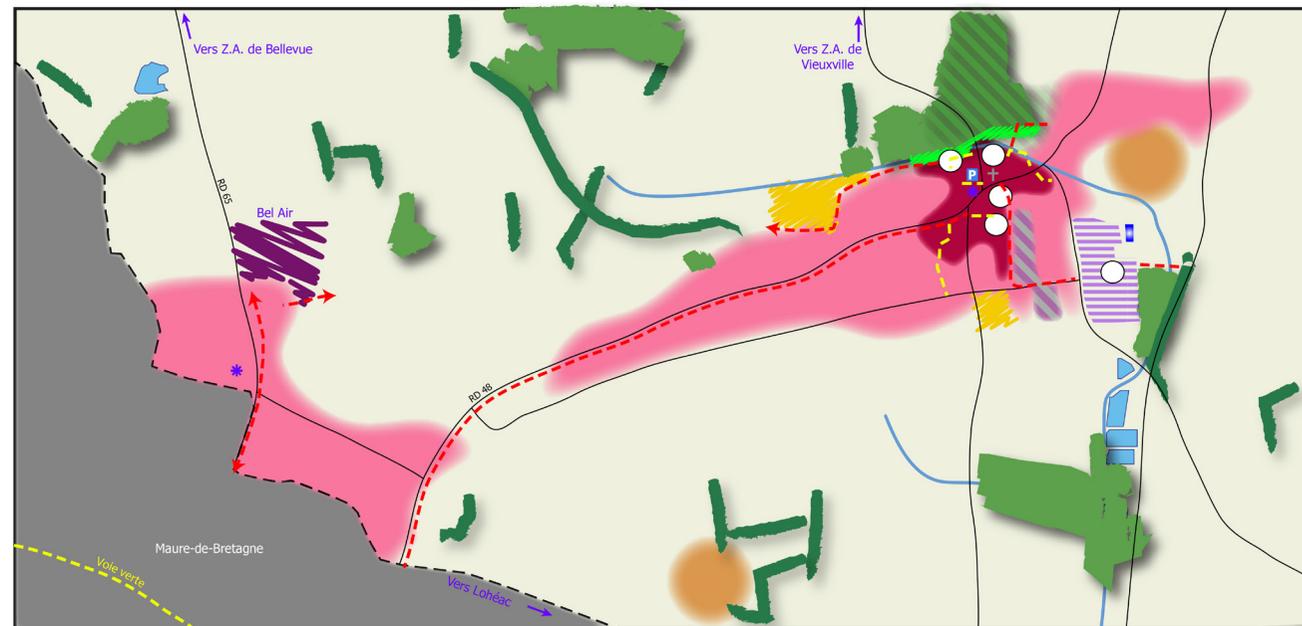
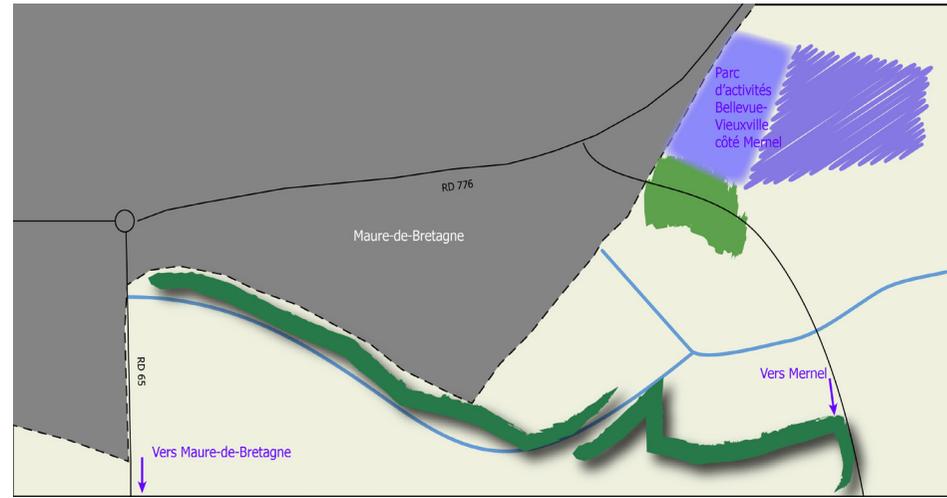
Enfin, le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

## OBJECTIF N°4 : ASSURER L'AVENIR DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront pas faire l'objet d'extensions, sauf lorsqu'elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme le permet le code de l'urbanisme. A titre exceptionnel, les entreprises qui sont situées en campagne et qui seraient susceptibles d'évoluer dans les années à venir, seront définies en STECAL.

**Légende :**

- Tissu urbain, zones densifiables
- Zone de centralité (définition du SCoT)
- Zones d'extension à vocation principale d'habitat
- Commerces
- Site potentiel de développement commercial (SCoT)
- Zones d'activités existantes
- Zone d'extension à vocation principale d'activités
- Équipements publics
- Stationnement
- Église
- Linéaire végétal principal
- Boisements principaux
- Cours d'eau principaux
- Plans d'eau principaux
- Zone de captage d'eau
- Exploitations agricoles
- Liaisons douces principales existantes
- Liaisons douces principales à conforter ou à créer
- Pôle de loisirs à préserver
- Pôle sportif à conforter
- Secteur administratif et scolaire à développer
- Agrandissement des ateliers municipaux



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

Le plus grand réservoir de biodiversité repéré sur la commune a été identifié à l'est en limite de Guignen. Entre les réservoirs, les multiples corridors écologiques, assurent des connexions.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés, renforcés voire créés.

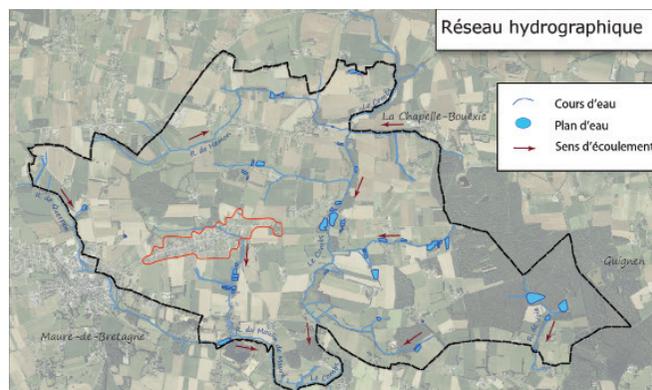
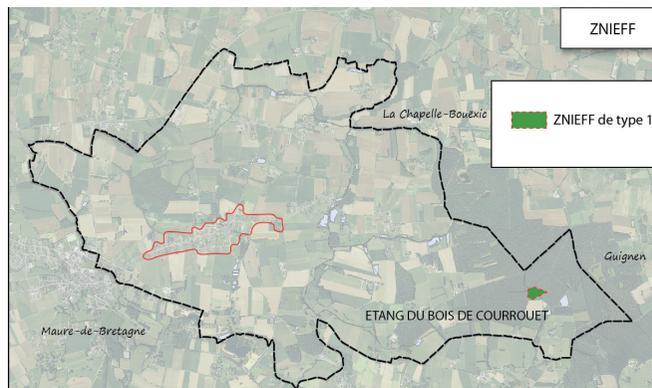
### OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement nécessite la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, le PLU maintiendra la trame bleue en respectant le SAGE Vilaine :

- notamment par la protection des zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement et dans le but d'empêcher leur destruction ou l'occupation du sol visant à compromettre leur fonctionnalités.

- mais aussi plus largement par la préservation de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau). A ce titre en tant que ZNIEFF de type 1 les abords de l'étang du Bois de Courrouët feront l'objet d'une attention particulière.



En compatibilité avec SDAGE Loire-Bretagne, le PLU vise à protéger la ressource en eau. Ainsi, le PLU sera compatible avec les périmètres de protection du captage d'eau potable de MERNEL et ses servitudes associées.

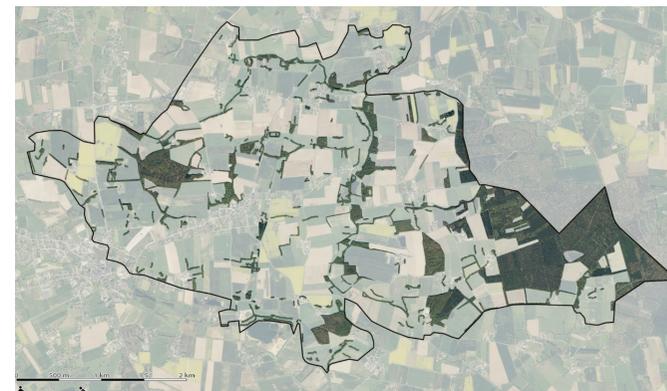
### OBJECTIF N°3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

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...).

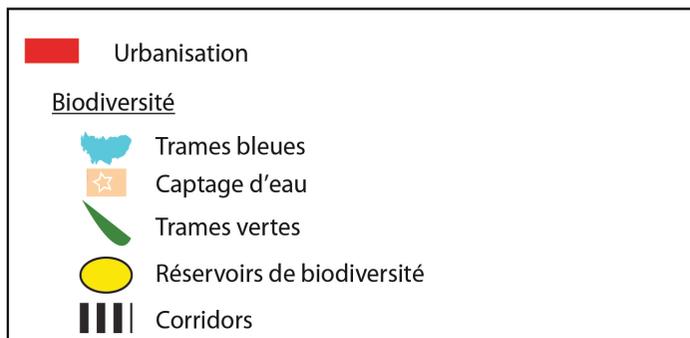
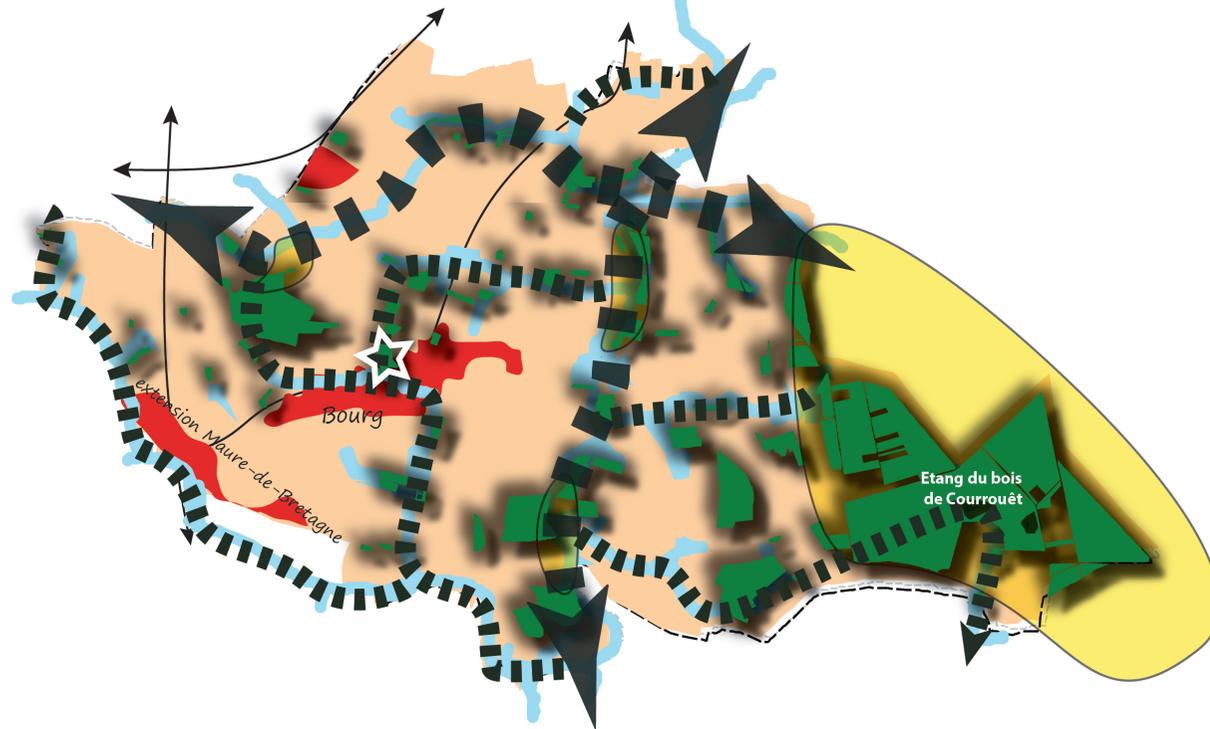
Ces boisements représentent environ 16% du territoire communal. Leur protection systématique irait à l'encontre de la qualité paysagère communale (obstruction des vues lointaines) et du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques (enrichissement des zones humides et de certains cours d'eau).

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

Les éléments antiérosifs seront protégés.



# Biodiversité



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

### OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Plusieurs unités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Parmi les plus significatives à noter la vallée du Combs, les ruisseaux et les bois. Ainsi le zonage et les outils du PLU participeront à :

- Maintenir des points de vue vers le grand paysage.
- Conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- Préserver les bois composant le paysage communal.
- Utiliser la promenade comme un premier moyen de protection du paysage, par appropriation.



MERNEL est une commune rurale qui souhaite adapter le développement de son urbanisation à ce paysage. Ainsi le PLU vise à :

- Stopper l'urbanisation linéaire.
- Conserver une coupure d'urbanisation entre MERNEL et Maure de Bretagne.
- Mener une réflexion sur la qualité des entrées de ville.
- Réfléchir à l'intégration des futures opérations d'urbanisation, afin de ne pas créer de confrontation brutale entre l'espace rural et urbanisé.
- Intégrer les nouvelles constructions en campagne afin de ne pas créer de rupture dans les lignes de paysage.
- Structurer la lisière urbaine par des haies, chemins....



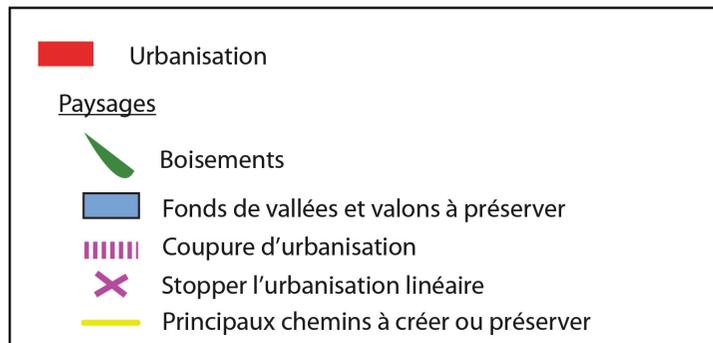
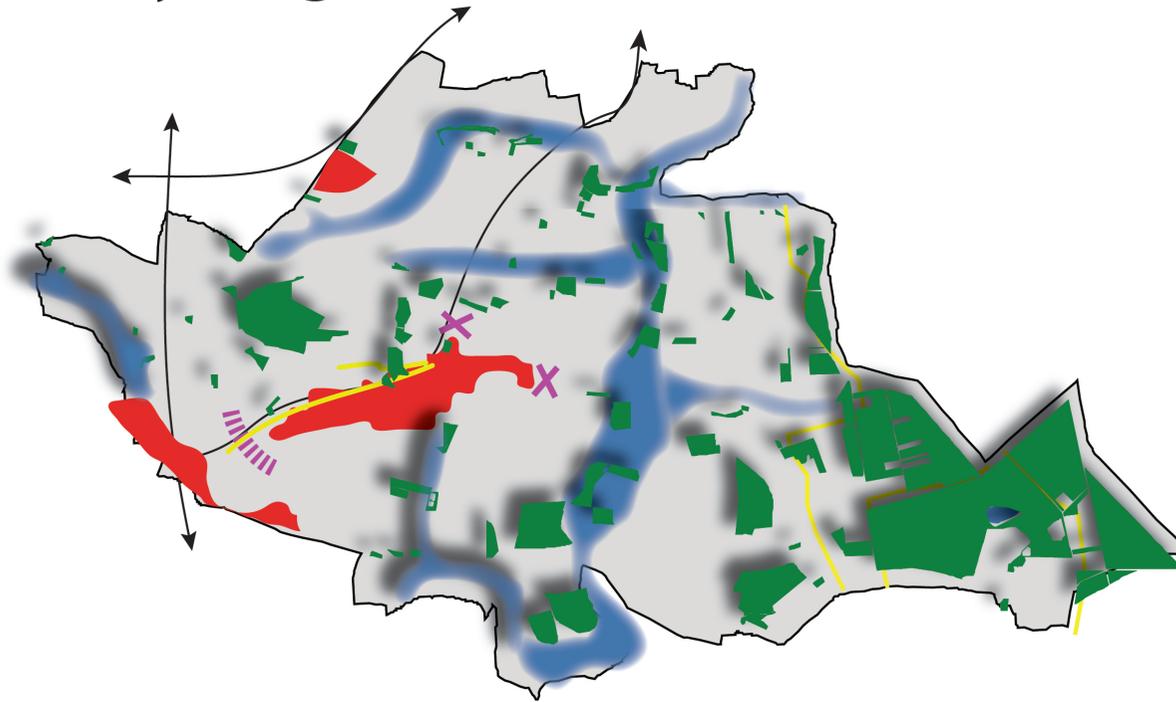
### OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

MERNEL possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine MERNELLOIS, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



# Paysage

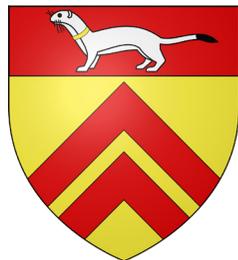


Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

