

COMMUNE DE MENEAC PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

**2. P.A.D.D.
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**



Espace & Développements
10, rue St Tropez
B.P. 55
56002 VANNES cedex

**Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal du 08.11.2005
complétée le 10.01.2006**

A – CONTEXTE

MÉNÉAC est une commune de 1690 habitants au recensement de 1999 située en centre Bretagne, en limite Nord du Morbihan à proximité des Côtes d'Armor. D'une superficie de 6 823 hectares, le territoire est vaste et maillé de nombreux villages ou hameaux (environ 160).

Commune vieillissante, elle connaît depuis plus de 35 ans une érosion régulière de sa démographie. Cependant, MÉNÉAC est la commune la plus peuplée et la plus vaste des 6 communes du regroupement intercommunal auquel elle appartient.

Le territoire communal présente un relief ondulé de plateau orienté Nord-Ouest / Sud-Est et est entaillé par trois cours d'eau qui font office de séparation avec les communes limitrophes.

Commune à dominante agricole, quelques boisements se développent en périphérie Est et Ouest du territoire, tandis qu'au Nord-Ouest, les terrains deviennent plus vallonnés, offrant des paysages pittoresques plus difficilement exploitables pour l'agriculture.

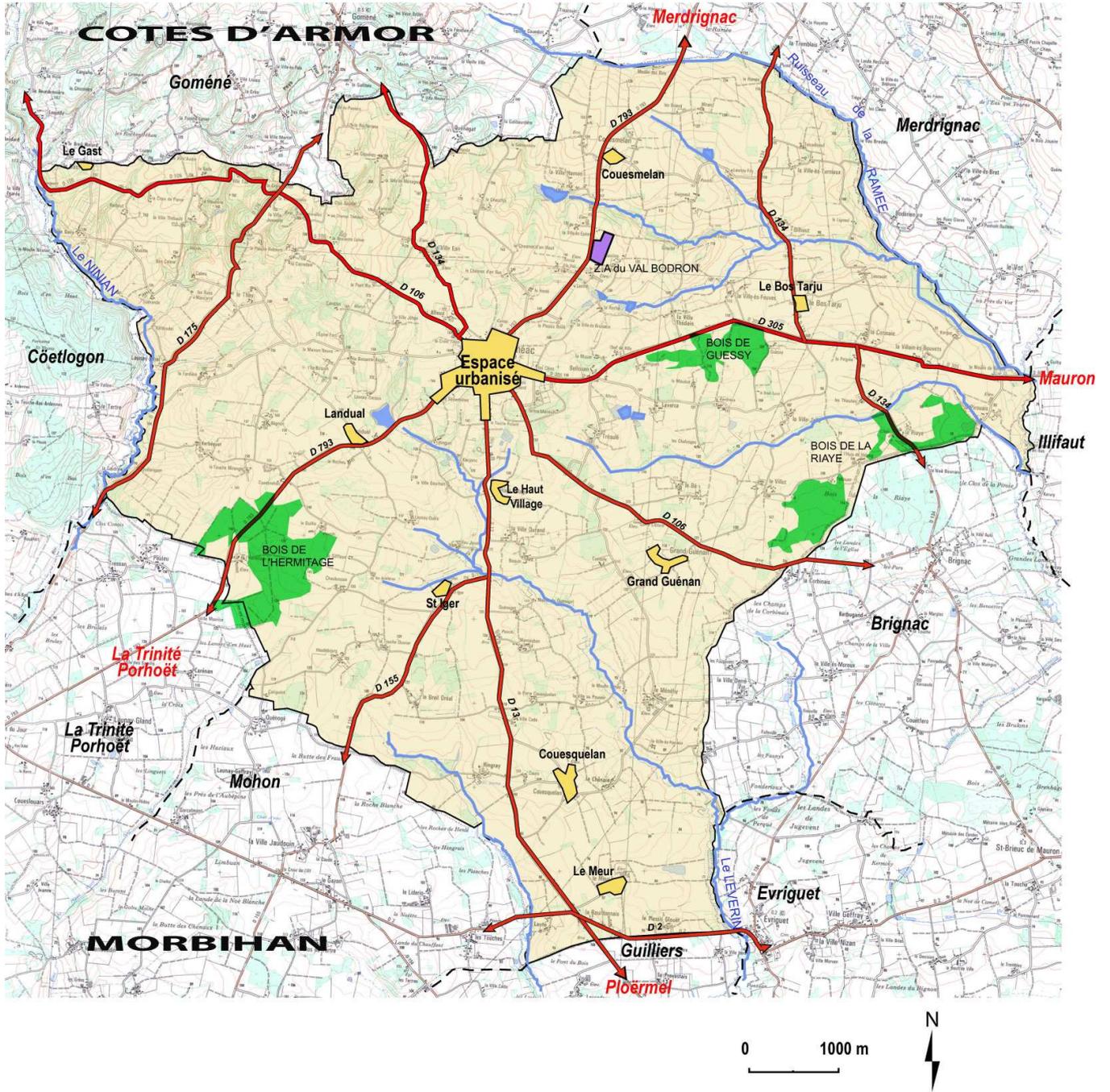
Le territoire communal s'étire sur près de 11 kilomètres du Nord au Sud et sur 10.5 kilomètres d'Est en Ouest. Le bourg de la commune est excentré au Nord par rapport à la limite méridionale de MÉNÉAC, mais occupe une position centrale par rapport aux limites Est-Ouest. La commune est assez éloignée des grands axes de circulation, hormis la RN 164 en direction de Rennes accessible en 10 minutes du centre bourg par Merdrignac.

La commune exerce une certaine attraction vis à vis des communes voisines, mais la satisfaction de nombreux besoins sont éclatés vers d'autres pôles, comme Merdrignac (supermarché...) et Ploërmel (services médicaux, administrations, lycées...)

L'organisation de l'habitat sur la commune se caractérise par :

- Un noyau ancien groupé autour de l'église avec un étalement récent de l'urbanisation le long des voies de desserte.
 - Le noyau central est structuré par une urbanisation en ordre continu. Cette entité urbaine est organisée suivant un schéma rayonnant, axé sur la place de l'Eglise, la rue d'Armor et la rue de la République orientée dans la direction Nord-Sud et des rues Elie Ange Perret et du Général de Gaulle dans la direction Est-Ouest.
 - Le développement urbain récent est de type pavillonnaire, il se structure sous forme diffuse sur le linéaire des voies qui convergent vers le centre bourg ou sous forme de lotissement formant des écarts à la frange des espaces agricoles. Les constructions individuelles disposent souvent d'importantes parcelles (+ 2 000 m²) et les implantations s'effectuent au milieu du terrain
- Un habitat épars selon une structure allant du gros hameau à l'habitat isolé.

PRESENTATION DU TERRITOIRE DE MENEAC



B - ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le mouvement moyen de l'urbanisation est, depuis 7 ans, d'environ 10 logements par an (neuf et ancien confondus), avec une prépondérance pour la restauration de vieilles bâtisses. La qualité architecturale des bâtiments sur Ménéac a poussé bon nombre de personnes à investir dans ces restaurations, notamment les Anglais qui sont arrivés en grand nombre sur la commune. Cependant, le lotissement communal des Sénardières, si difficile à commercialiser, a connu, en l'espace de peu de temps, un intérêt soudain, nécessitant la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en proximité du bourg.

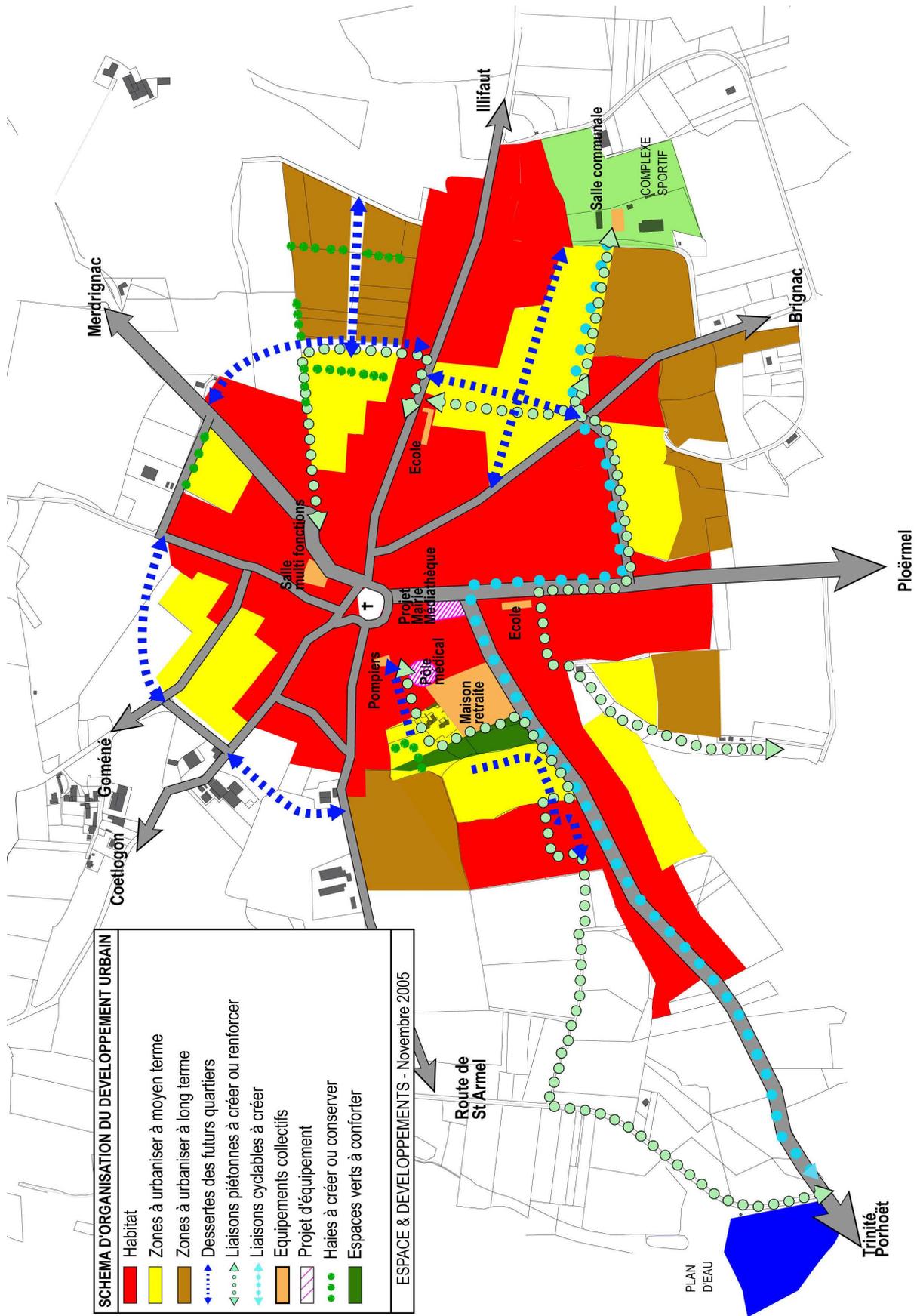
Les équipements publics de Ménéac sont particulièrement éclatés dans l'espace. En effet, les deux écoles sont localisées en sortie de bourg, le complexe sportif est implanté en dehors du bourg (700 mètres) et sert de limite à l'urbanisation actuelle, alors qu'un plan d'eau a été aménagé à l'Ouest du bourg sur la route de La Trinité Porhoët.

La Mairie fait l'objet d'un projet de transfert à l'angle des rues de la République et du Porhoët. Cette nouvelle implantation va, à terme, recomposer le centre bourg avec l'implantation en plus de cet équipement, d'une Médiathèque dans les bâtiments de l'ancien Presbytère. Enfin un bâtiment multi-fonctionnel servant à la fois de cantine, de presbytère, de salle de vote ou encore de garderie scolaire se trouve sur la rue d'Armor.

L'offre commerciale est principalement regroupée sur la place de l'Eglise et sur le linéaire de la rue de la République.

La mise en œuvre du PLU assurera une plus grande cohésion du secteur aggloméré du bourg en comblant les espaces libres entre les constructions existantes et en privilégiant les parcelles proches des équipements : écoles, terrains de sports.

Le renforcement du pôle urbain s'accompagne d'une volonté de valoriser le patrimoine bâti des villages où les possibilités de restauration des constructions sont maintenues sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.



C. ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. CONFORTATION DU CENTRE BOURG DE MENEAC

- Implantation de la nouvelle Mairie à l'angle de la rue du Porhoët et de la République et réhabilitation du presbytère en médiathèque. Ces équipements vont permettre une modernisation des services rendus à la population.
- Maintien et développement de l'offre commerciale
- Poursuite de la réhabilitation des bâtiments vacants en centre bourg notamment à destination des jeunes et des personnes âgées, et renforcement du poids démographique du bourg pour améliorer son attraction.
- Réservation d'espaces pour la réalisation d'opérations communales (équipements sociaux, ludiques ou culturels).
- Mobilisation d'espaces pour la réalisation de parkings.

2. DIVERSIFIER L'OFFRE FONCIERE

- Ouvrir à la construction de nouveaux quartiers vers le Sud Ouest du bourg en direction du lotissement des Sénardières, en assurant les continuités piétonnes vers l'église et la maison de retraite en s'appuyant sur l'espace vert de cette dernière.
- Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers vers le Sud Est depuis le site du CLOS PICHARD jusqu'aux équipements sportifs.
- Ouverture à plus long terme de terrains destinés à l'habitat dans la partie Nord Est, le long de la voie vers la VILLE ES BRUNIAUX, dans l'attente de l'amélioration du réseau d'infrastructure.

3. AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- Mise en valeur des abords des équipements publics.
- Réorganisation des espaces publics afin de réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg, notamment sur la route de Merdrignac, de la Trinité Porhœt et de Ploërmel.
- Création de liens piétonniers et cyclables du plan d'eau à l'Ouest vers le complexe sportif à l'Est, afin de connecter ces équipements au bourg (écoles, commerces...).
- Réservation d'espaces pour de futurs équipements, notamment au niveau du complexe sportif, pour la réalisation d'une éventuelle confortation de la salle communale ou la réalisation d'un dojo pour le judo-club.
- Maillage routier à renforcer sur le Nord du bourg pour favoriser le passage des engins agricoles.

4. CONSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

- Le territoire rural de MENEAC reste destiné à une vocation agricole majeure. La transmission des sièges agricoles existants et la pérennité du travail de la terre doivent être assurées. L'agriculture reste un secteur d'activités important en terme d'emplois pour la commune.

5. ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Renforcement du site d'activités intercommunal du VAL BODRON en tenant compte des caractéristiques paysagères du site. La localisation sur la route de MERDRIGNAC est motivée par la facilité d'accès à la RN 164 (voie expresse vers RENNES).
- Poursuite de l'accueil d'activités artisanales autour du bourg, notamment à proximité des locaux de la coopérative bien reliée à la route de MERDRIGNAC.

6. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI

- La préservation de l'environnement passe par un souci de qualité de la ressource en eau et le maintien des prairies naturelles et des zones humides aux abords des cours d'eau.
- En matière de paysage, la partie vallonnée du Nord Ouest de la commune, composée de boisements, constitue un élément de l'identité Ménéacoise, ainsi que les bois de la Riaye.
- La protection des boisements secondaires, d'arbres centenaires et des haies bocagères, présentant un intérêt paysager ou de brise-vent, doit être prise en considération.
- Protection des jeunes haies et talus subventionnée par le Département et l'Europe.
- Dans des villages n'ayant plus d'activités agricoles, la transformation de bâtiments anciens de caractère (grange, étable en pierre) sera favorisée afin de conserver le patrimoine bâti, voire l'extension du parc de gîtes afin de favoriser une fréquentation touristique.
- Protection du patrimoine des hameaux et villages et des petits édifices d'accompagnement non protégés (puits, fours...).