

Commune de
LA MÉZIÈRE

Rapport de présentation



SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de LA MÉZIÈRE	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 5
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 11
3 La situation socio-économique	Page 17
4 Les déplacements	Page 32
5 Le fonctionnement urbain	Page 36
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 40
1 L'environnement physique	Page 41
2 L'environnement biologique	Page 52
3 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 76
4 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 117
5 Les pollutions et nuisances	Page 122
6 Les risques majeurs	Page 124
CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES	Page 129
1 Les prévisions économiques	Page 130
2 Les prévisions démographiques	Page 131
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 132
1 Les grandes orientations du PADD	Page 133
2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation	Page 137
3 La localisation des extensions à vocation économique	Page 144
4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 155
5 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 159
CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	Page 163
1 Le bilan du POS	Page 164
2 Les principales évolutions par rapport au POS	Page 165
3 La délimitation et le contenu des zones	Page 167
4 Les servitudes d'urbanisme particulières	Page 194
5 Les commerces/bureaux ne pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Page 200
CHAPITRE 6 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 201
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 202
2 L'impact du plan sur l'environnement	Page 205
3 Les indicateurs de suivi	Page 210

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure d'élaboration d'un PLU

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Général, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à l'élaboration.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultées, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national si elles existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et

de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de l'élaboration, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

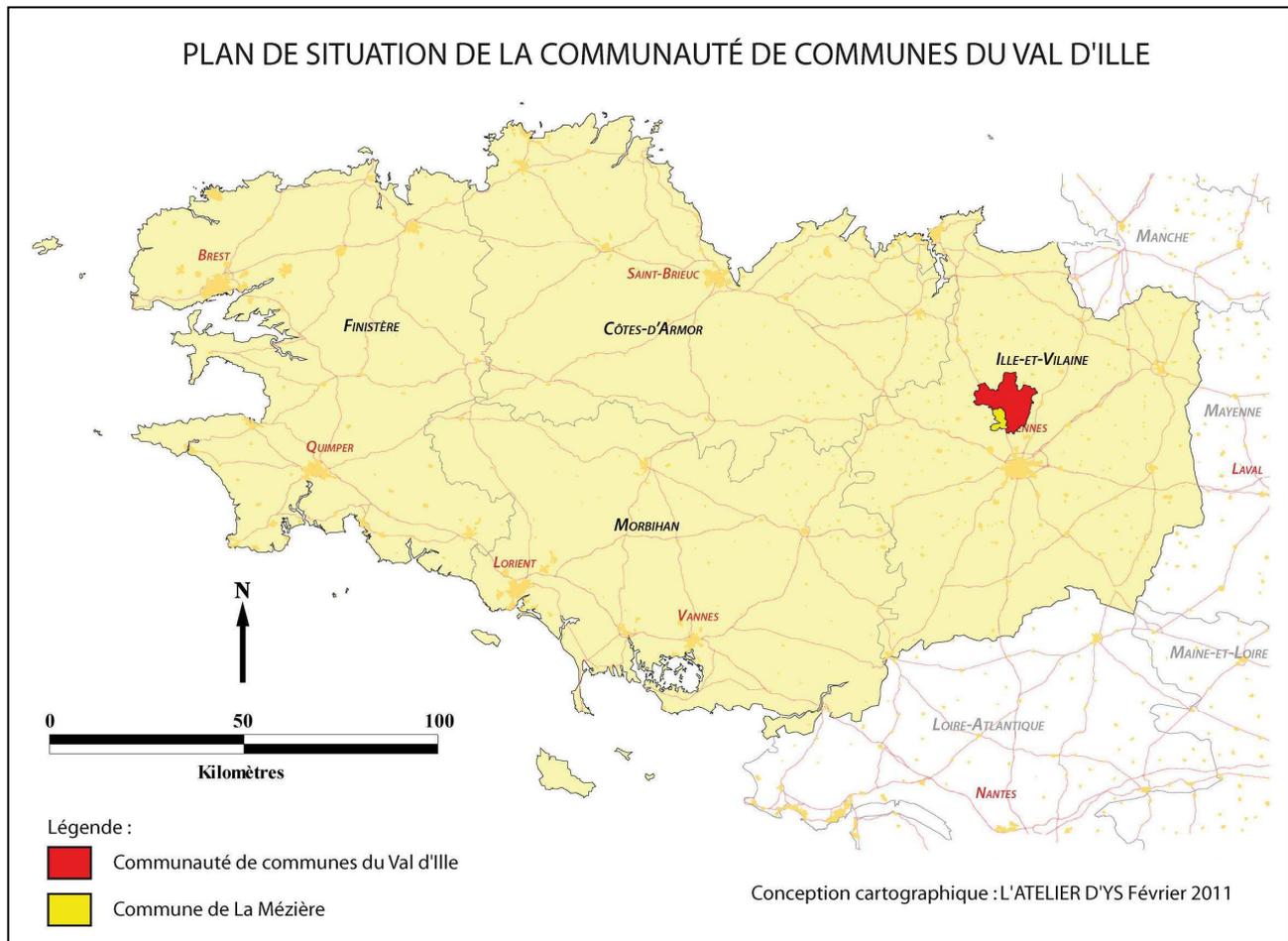
Les effets du PLU

Le PLU approuvé est exécutoire après l'accomplissement des formalités de publicité et réception du dossier en Préfecture. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LA MÉZIÈRE

LA MÉZIÈRE se situe au centre du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



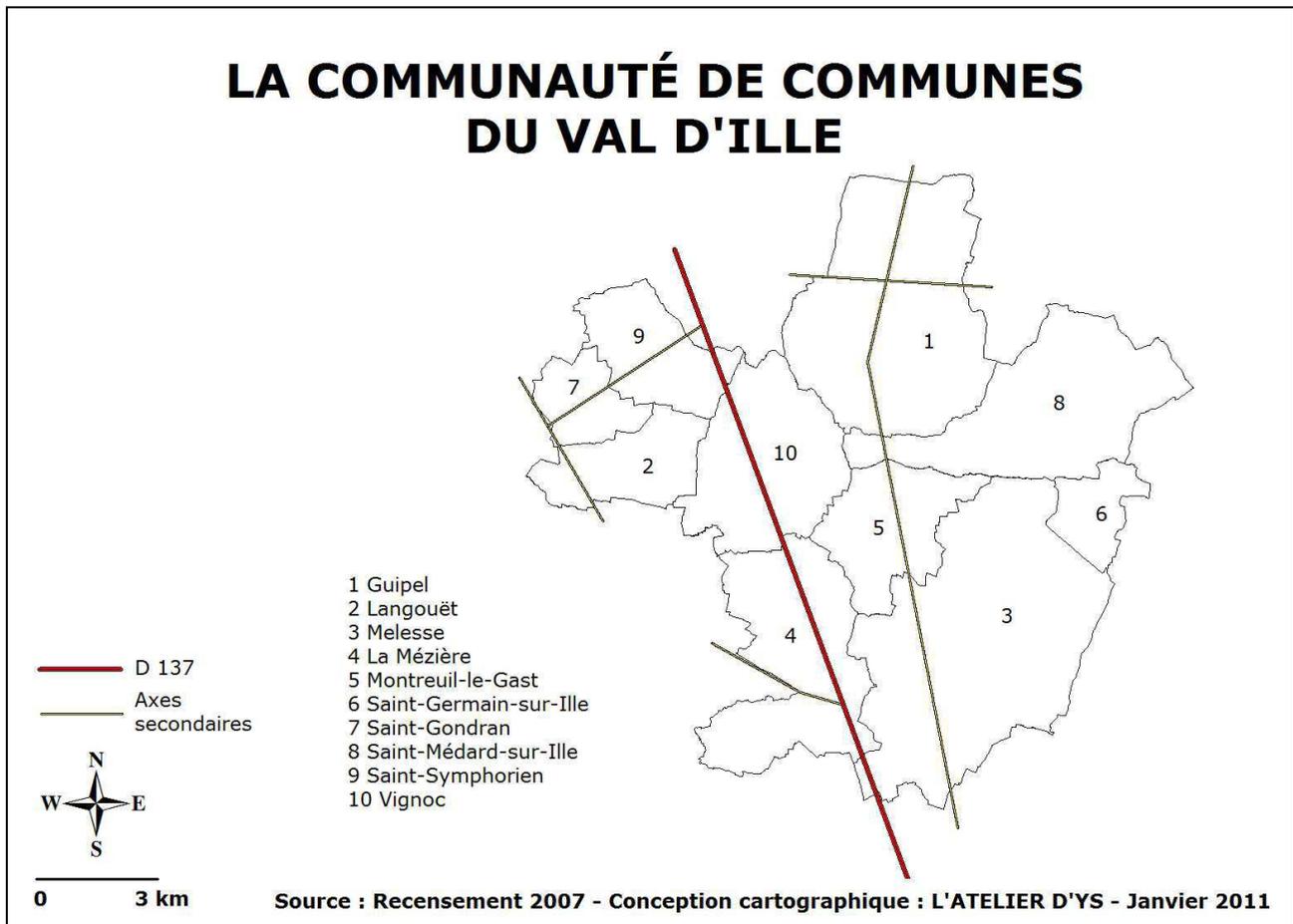
À quinze kilomètres au nord de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 623 hectares. Sa population est de 4 176 habitants en 2008. Selon la codification de l'INSEE, LA MÉZIÈRE est une commune monopolarisée, faisant partie de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Rennes.

Les communes limitrophes de LA MÉZIÈRE sont :

- Vignoc et Montreuil-le-Gast au nord,
- Gévezé à l'ouest,
- La Chapelle-des-Fougeretz et Pacé au sud,
- Melesse à l'est.

LA MÉZIÈRE fait partie :

- de la Communauté de Communes du Val d'Ille, établissement public de coopération intercommunale regroupant 10 communes pour un total d'environ 20 000 habitants.



- du Pays de Rennes, vaste entité intercommunale fédérant 69 communes.

Administrativement, LA MÉZIÈRE est rattachée au canton d'Hédé et à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 114 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

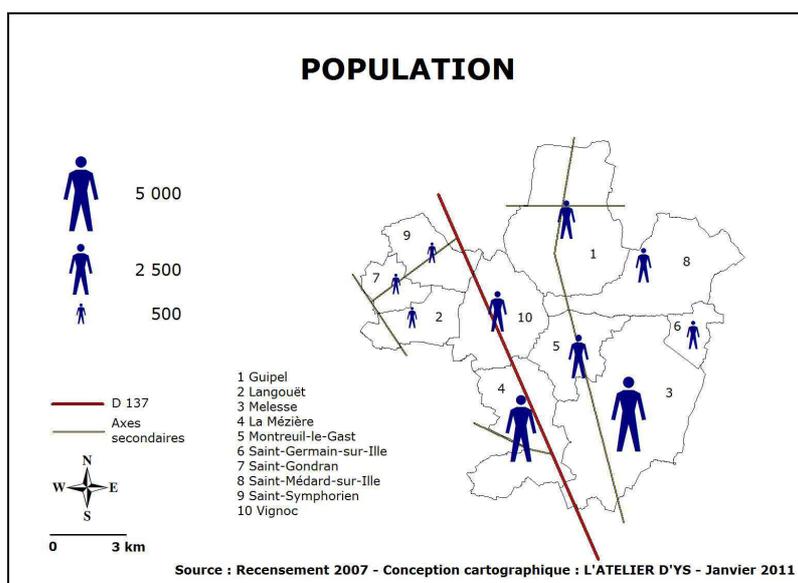
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

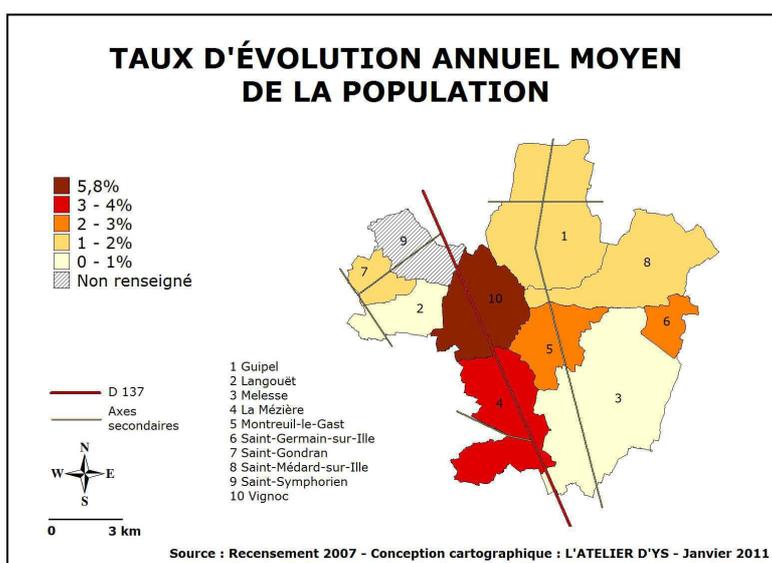
1 Les évolutions socio-démographiques

1.1 Une population en hausse...

Avec 4 176 habitants en 2008, LA MÉZIÈRE constitue la 2ème commune la plus peuplée de l'EPCI¹, derrière Melesse.



Preuve d'une croissance démographique très soutenue (3 132 habitants en 1999), son taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2007 est de +3,4%. LA MÉZIÈRE, comme toutes les communes de la Communauté de Communes², gagne des habitants entre 1999 et 2007.

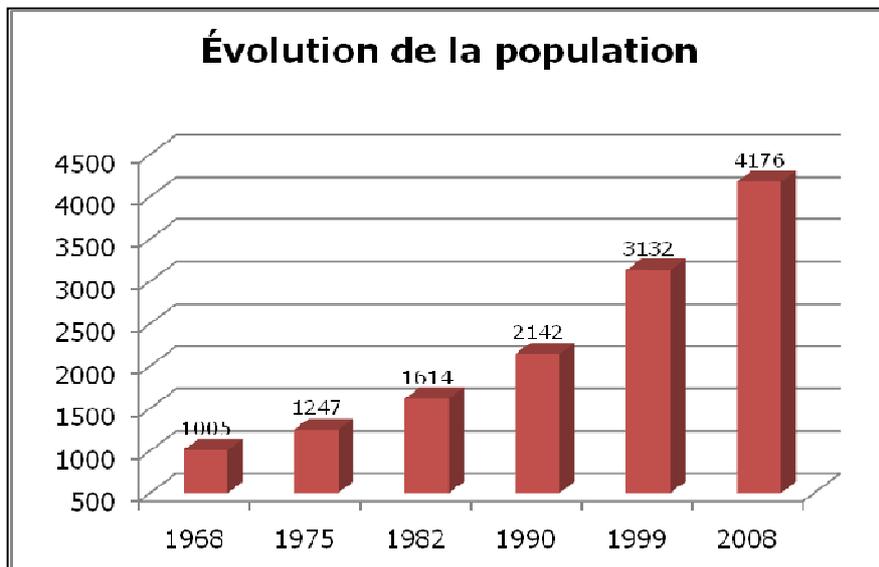


¹ Établissement Public de Coopération Intercommunale.

² La commune de Saint-Symphorien ayant été créée en 2008, le taux d'évolution 1999-2007 n'est pas calculable.

LA MÉZIÈRE se caractérise par une très forte croissance démographique depuis 1968 : en effet, la population a plus que quadruplé.

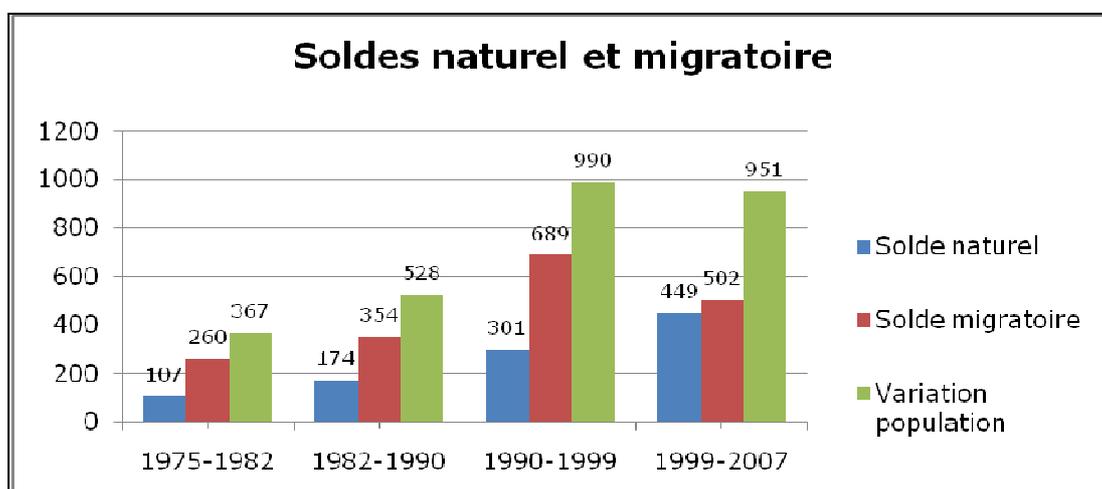
A noter que le paroxysme de la croissance démographique a eu lieu à partir de la mise en service de la 2x2 voies entre Rennes et Saint-Malo, dans les années 1990.



1.2 ...liée à des soldes migratoire et naturel très excédentaires

Depuis 1975, LA MÉZIÈRE gagne des habitants en raison :

- d'un solde migratoire (différence départs-arrivées) toujours excédentaire. Ceci est preuve d'un certain dynamisme communal : il y a en effet nettement plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.
- d'un solde naturel (différence décès-naissances) également toujours positif. Cet excédent est même très élevé depuis 1990, signe que ce sont de jeunes ménages qui s'installent sur la commune.

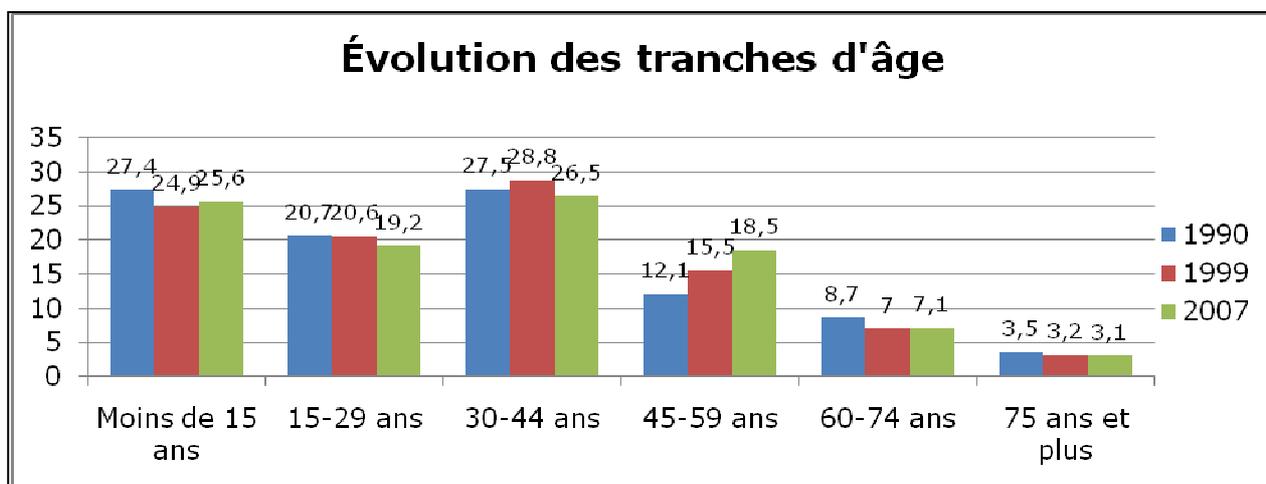


1.3 Une population très jeune

Entre 1990 et 2007, la structure de la population Macérienne a peu changé : la proportion des « moins de 15 ans » représente toujours 1 habitant sur 4, un taux nettement supérieur à celui du département (19,2%).

D'une manière générale, la population de LA MÉZIÈRE est très jeune puisque plus de 71% des habitants ont moins de 45 ans, soit respectivement 4 et 10 points de plus qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

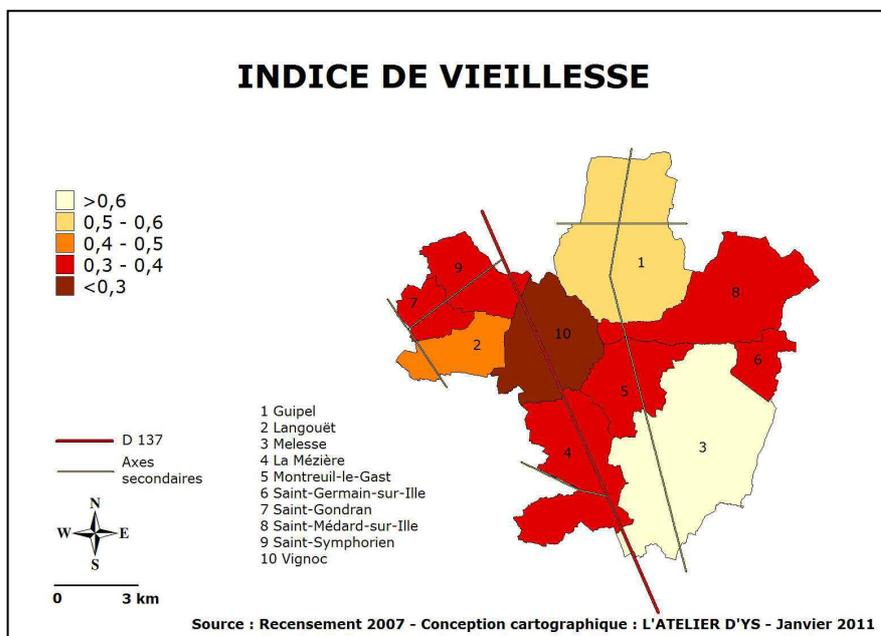
Cependant, soulignons que la tranche d'âge des « 45-59 ans » est en progression sensible depuis 1990 (+6,4 points), et va, lors de la prochaine décennie, certainement venir gonfler une tranche d'âge des retraités pour l'instant très peu importante.



A l'échelle intercommunale, on remarque que l'indice de vieillesse³ est très faible dans toutes les communes, à l'exception de Melesse qui présente un chiffre plus « habituel ».

Celui de LA MÉZIÈRE est de 0,31.

La proximité immédiate de l'agglomération rennaise peut en partie expliquer cette tendance.

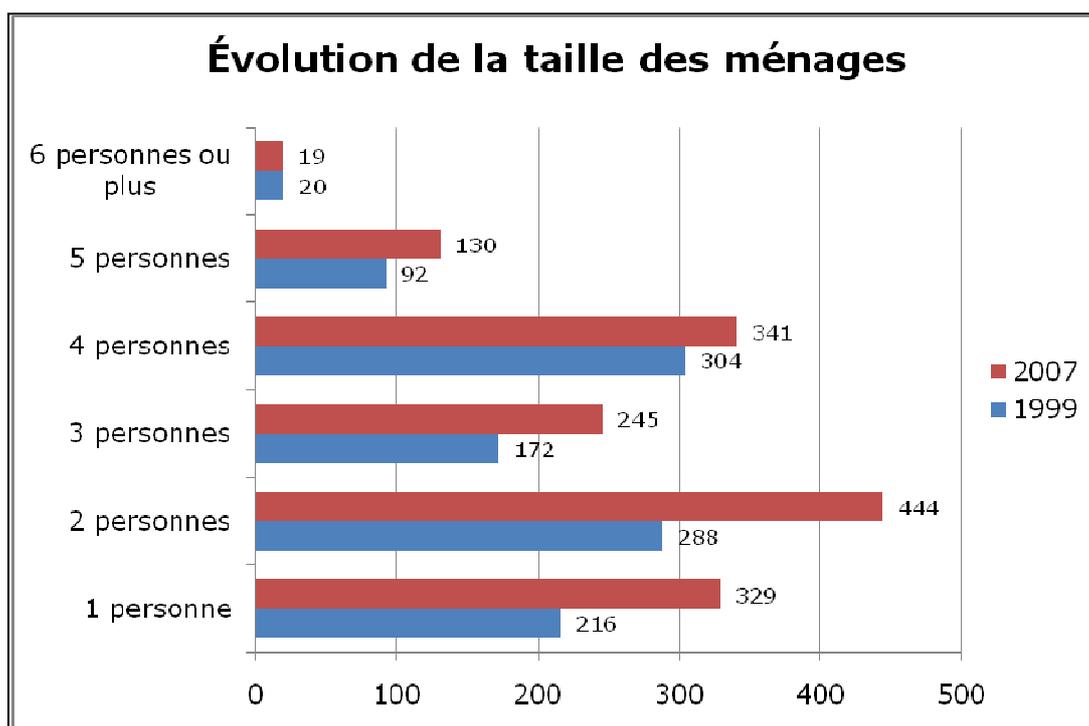


³ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans.

1.4 Des ménages de plus en plus petits

Le nombre de ménages⁴ recensés en 2007 s'élève à 1 508 contre 1 092 en 1999, soit une progression très importante. La taille moyenne des ménages Macériens reste élevée (2,7 personnes), même si elle a tendance à diminuer : celle-ci était de 2,9 en 1999 et de 3,3 en 1968...

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.



Deux indicateurs intéressants peuvent résumer l'évolution des ménages de LA MÉZIÈRE entre 1999 et 2007 :

- un peu plus d'1 ménage sur 5 n'est constitué que d'une seule personne, ce qui représente une proportion en légère hausse. En chiffres bruts, cela signifie qu'il y a 113 ménages unipersonnels de plus.
- les ménages composés de 2 personnes sont ceux qui ont connu la plus forte progression lors de cette période intercensitaire : ils sont 156 de plus, soit une augmentation de 54%.

⁴ Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de LA MÉZIÈRE augmente à un rythme quasiment trois fois plus soutenu qu'à l'échelle départementale.

L'indice de vieillesse est bien plus faible qu'aux autres niveaux de comparaison : on dénombre trois « jeunes » pour une personne « âgée ». Les moins de 15 ans représentent 1 habitant sur 4.

Cependant, on observe une forte progression du nombre de ménages unipersonnels et plus particulièrement de ménages retraités.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de LA MÉZIÈRE	Communauté de Communes du Val d'Ille	Département de l'Ille-et- Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (1999-2007)	+3,4%	+2,4%	+1,2%
Indice de vieillesse en 2007	0,31	0,43	0,75
Part des moins de 15 ans en 2007	25,6%	24,7%	19,2%
Part des ménages d'une personne en 2007	21,8%	19,9%	34,1%

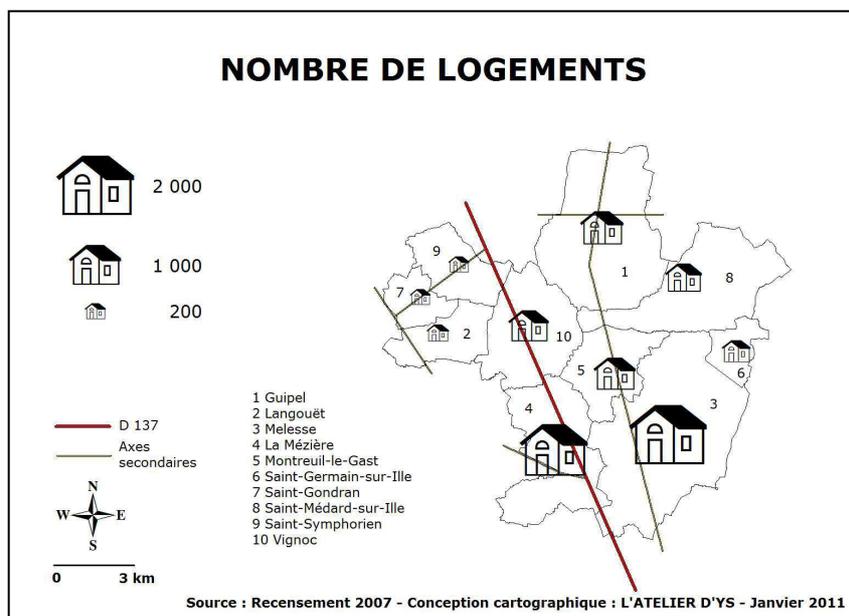
Objectifs :

- > **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- > **Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

2 L'habitat

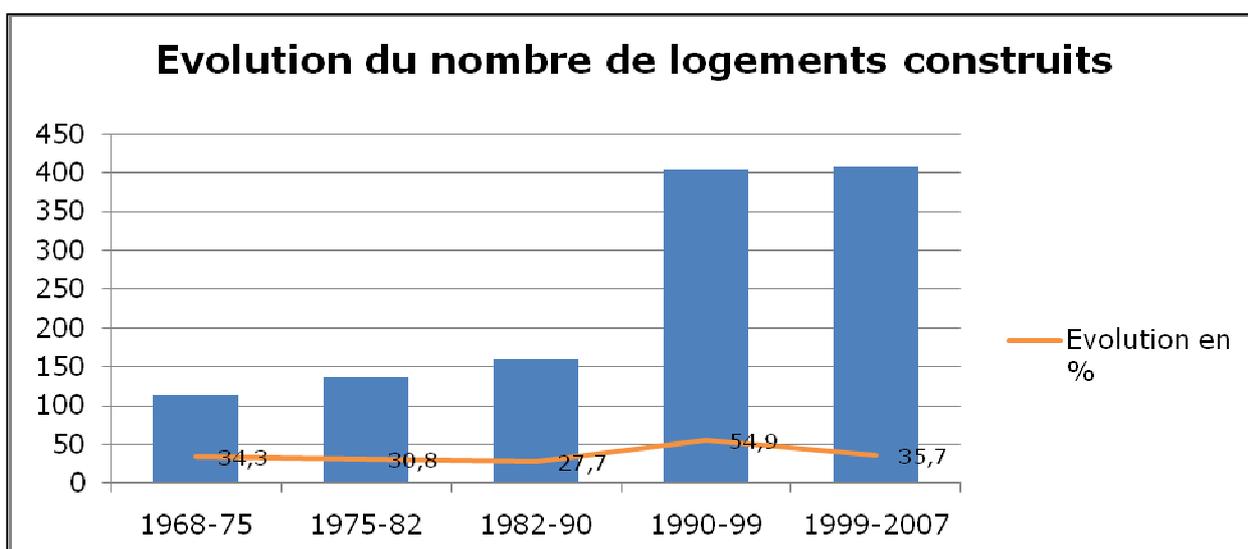
2.1 Composition du parc de logements

En 2007, LA MÉZIÈRE compte 1 551 logements dont 1 510 résidences principales, soit 22% du parc de logements intercommunal. Seule la commune de Melesse, avec 2 090 unités, propose une offre en logements quantitativement plus importante.

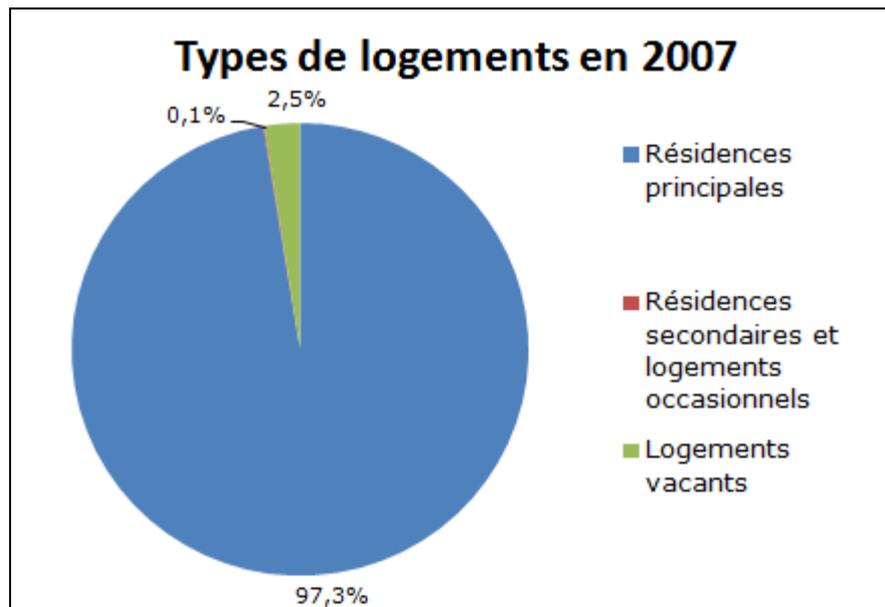


Entre 1968 et 2007, le parc de logements s'est enrichi de 1 222 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 31 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Macérien s'est emballé à partir de 1990, avec plus de 400 logements supplémentaires pendant les 2 dernières périodes intercensitaires (1990-99 et 1999-2007).



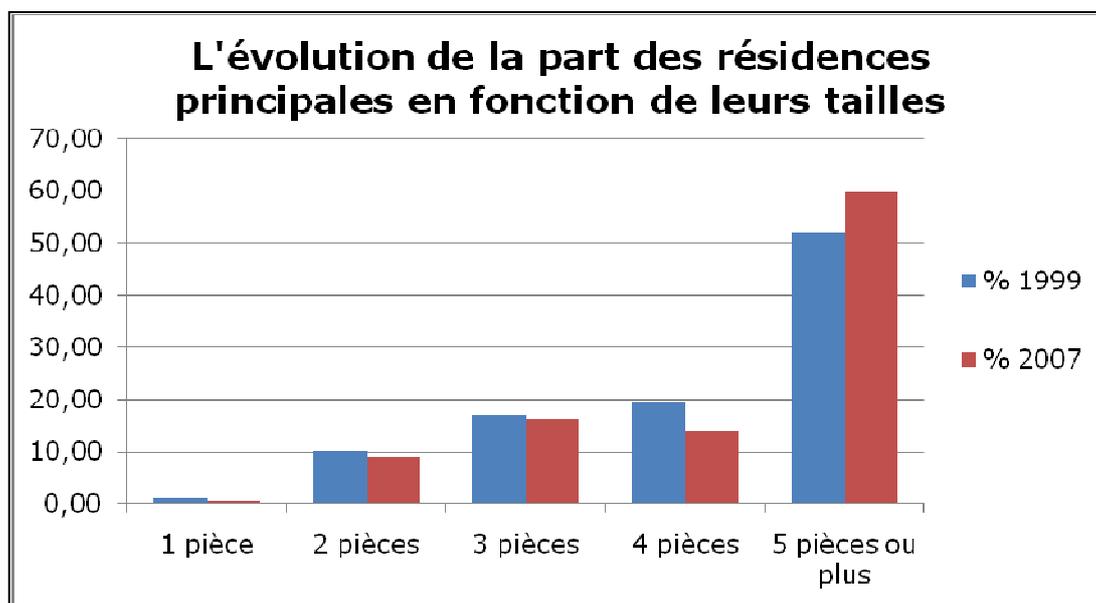
La part des résidences secondaires et des logements vacants est dérisoire : elle s'établit respectivement à 0,1% (soit 2 logements) et 2,5% (39 logements). Ces proportions sont très largement inférieures aux moyennes intercommunale et départementale.



2.2 Des logements toujours plus grands

Un constat intéressant permet de caractériser le parc de logements récent Macérien : seule la proportion des « très grands logements » (5 pièces ou plus) augmente à LA MÉZIERE. En chiffres bruts, on est passé de 568 à 905 résidences principales comportant au moins 5 pièces entre 1999 et 2007.

A noter également les 62 T3 supplémentaires par rapport à 1999.

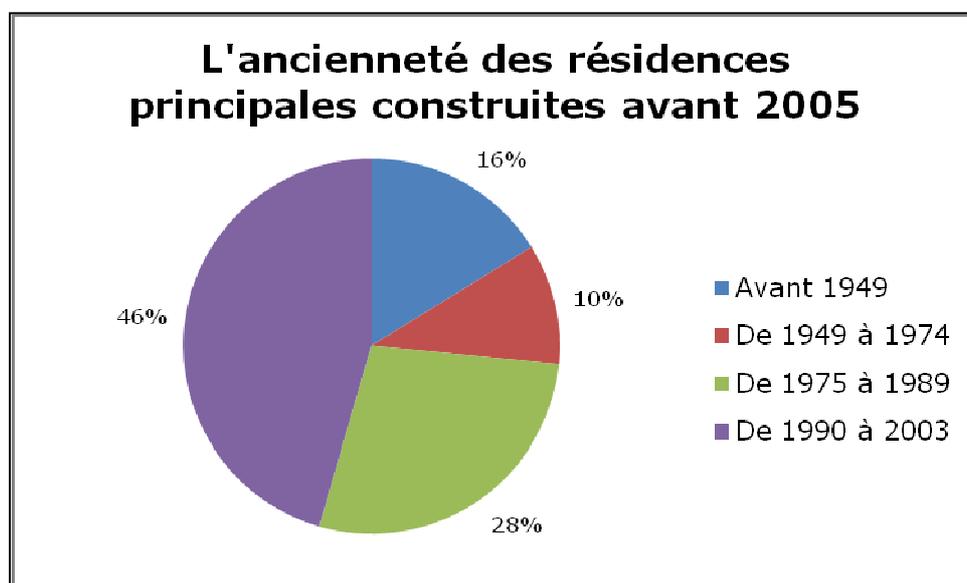


Cette hausse du nombre de pièces par logement s'explique en partie par l'importante construction de maisons individuelles lors de la dernière décennie.

Cependant, cette caractéristique va à l'encontre de la tendance de desserrement des ménages. Le risque est l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements.

2.3 Un parc de logements récent et confortable

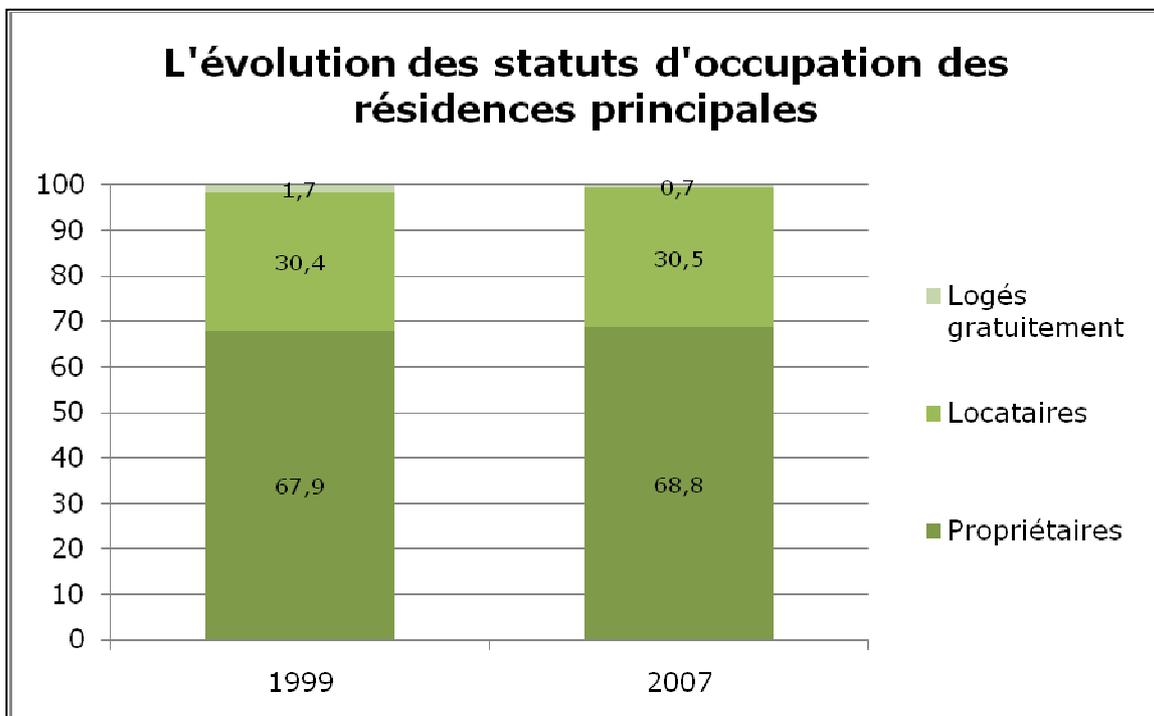
Le parc de logements Macérien semble très récent. Preuve de la construction conséquente de maisons individuelles lors des dernières années, la proportion des résidences principales construites entre 1990 et 2003 (soit une infime partie de l'histoire de la commune) représente presque 1 logement sur 2. Seuls 16% des logements datent d'avant 1949, très loin des pourcentages intercommunal et départemental (26 et 25%).



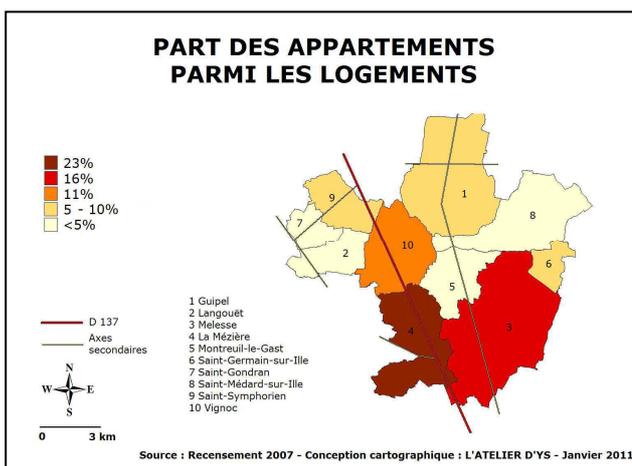
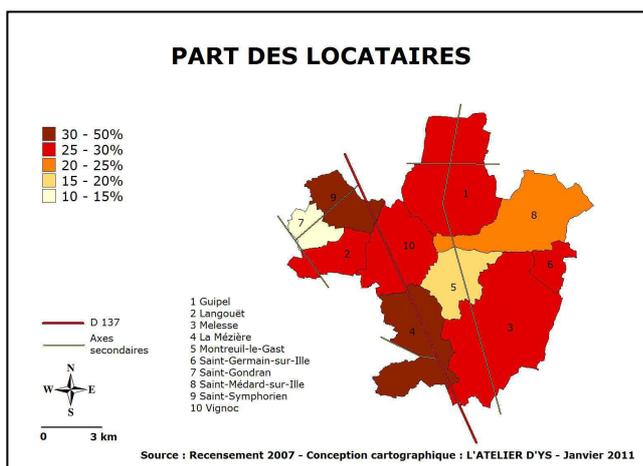
En 2007, en termes de confort, la part des résidences principales ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche est très faible. En effet, seuls 2% (soit 30 logements) sont concernés. A noter qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a eu lieu au milieu des années 1990 et a sensiblement amélioré le confort de nombreux logements.

2.4 Une majorité de ménages propriétaires

Une majorité des résidences principales (68,8%) est occupée par des propriétaires. Mais la part des locataires n'est pas négligeable puisqu'elle représente quasiment 1 ménage sur 3.

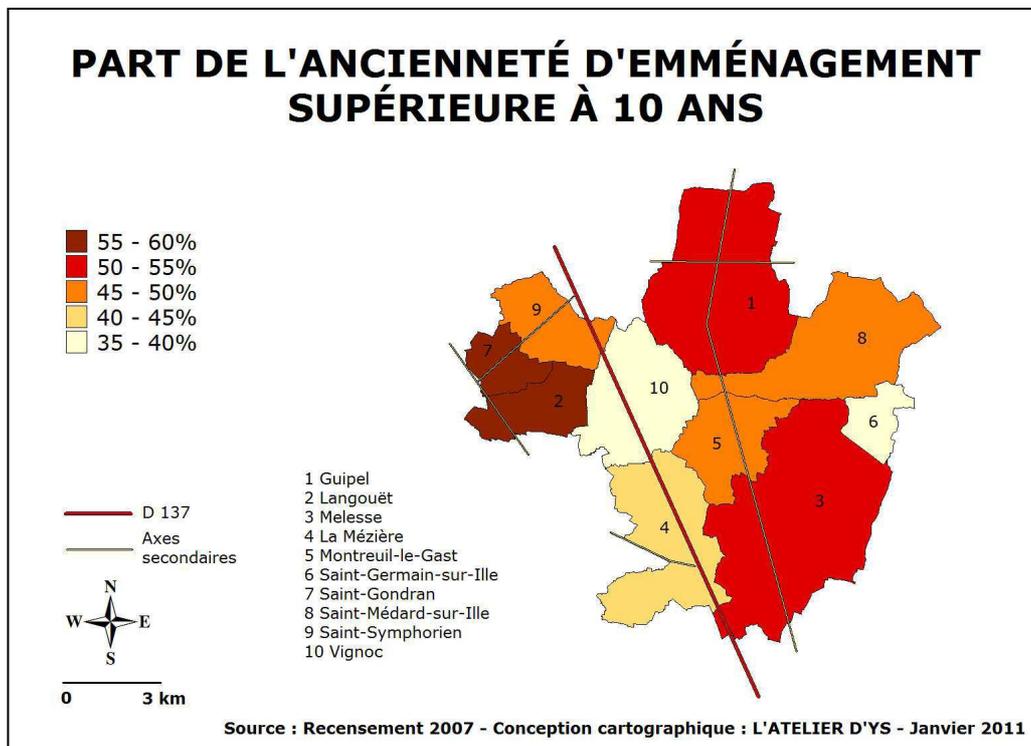


Cette proportion de locataires est cependant inférieure à celle du département (38,8%), malgré le triplement du nombre d'appartements entre 1999 et 2007.

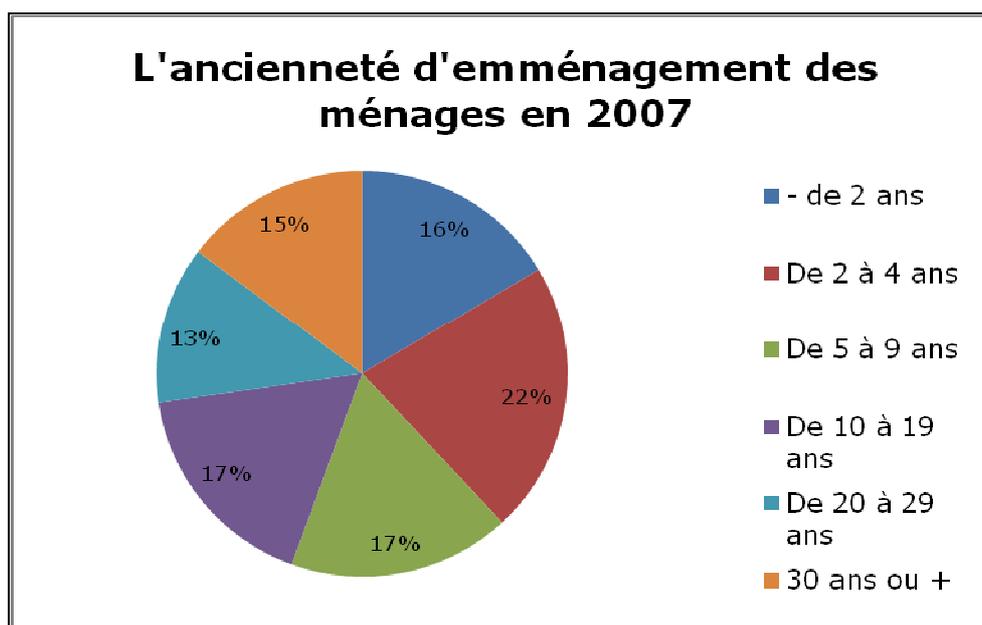


2.5 Des ménages plutôt mobiles

La mobilité des ménages Macériens est assez élevée, mais comparable à la tendance départementale : seuls 2 ménages sur 5 habitaient la commune il y a 10 ans. Les communes de Vignoc et Saint-Germain-sur-Ille affichent une mobilité encore plus importante.



Cette proportion tombe à 15% si l'on s'intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

LA MÉZIÈRE concentre 22% des logements de la Communauté de Communes.

Le rythme de construction Macérien est très important entre 1999 et 2007, 1 point supérieur à la cadence intercommunale, et bien plus soutenu qu'au niveau départemental.

La vacance ne touche que très peu de logements sur la commune.

Par ailleurs, en ce qui concerne la taille moyenne des résidences principales de LA MÉZIÈRE, elle augmente et est très nettement supérieure à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part importante de locataires.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de LA MÉZIÈRE	Communauté de Communes du Val d'Ille	Département de l'Ille-et- Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (1999-2007)	+3,9%	+2,9%	+1,6%
Proportion de logements vacants en 2007	2,5%	3,7%	5,6%
Taille moyenne des résidences principales en 2007	4,8	4,9	4,1
Part de locataires en 2007	30,5%	27,2%	38,8%

Objectifs :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des équipements scolaires).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.

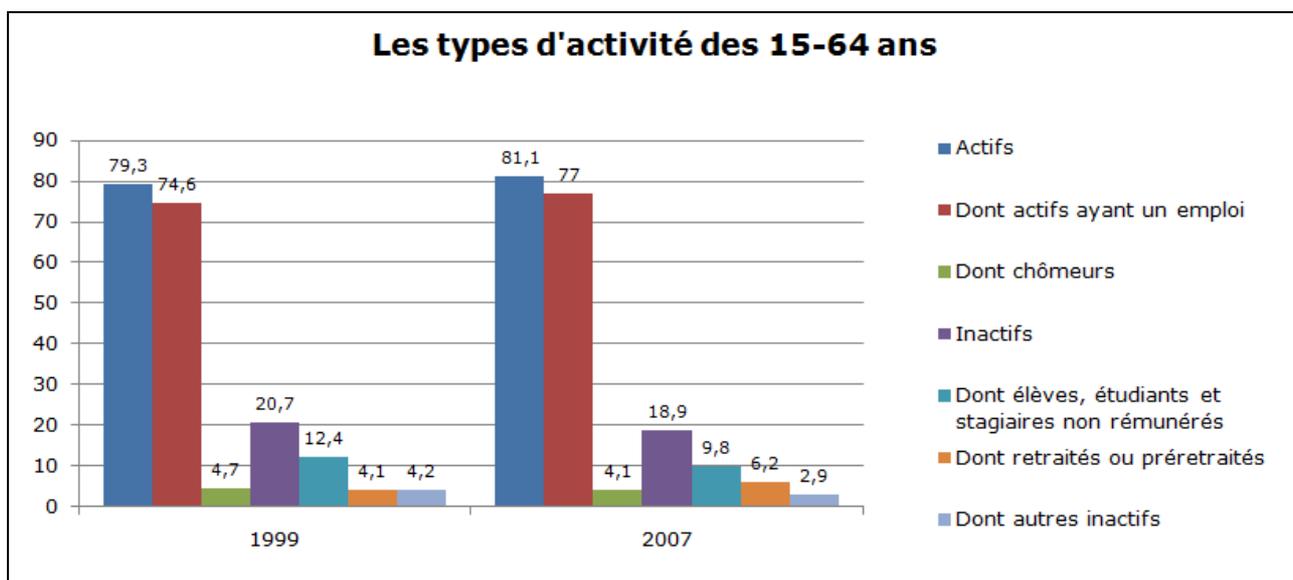
> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

3 La situation socio-économique

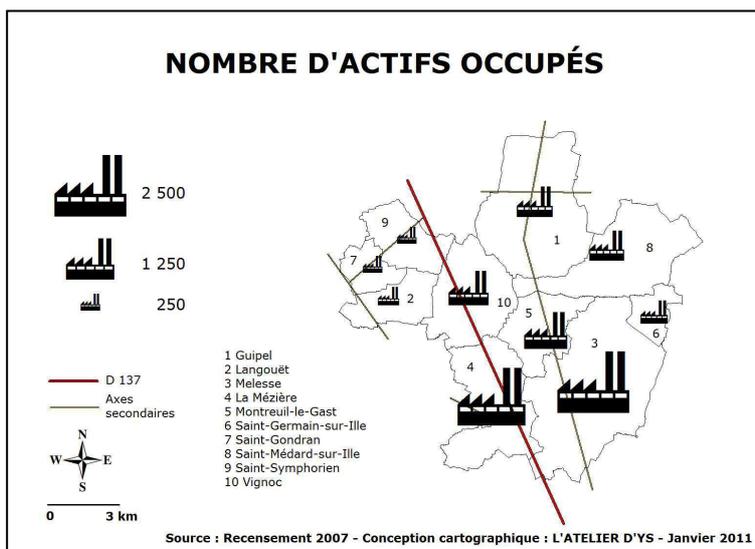
3.1 La population active

En 2007, le taux d'activité⁵ des 15-64 ans est de 81,1%, en légère hausse par rapport à 1999. Cette proportion est un peu plus élevée qu'aux échelons intercommunal (78,7%) et départemental (72,5%).

Sur la période 1999-2007, il faut retenir une hausse de la proportion des actifs occupés et des retraités ou préretraités.



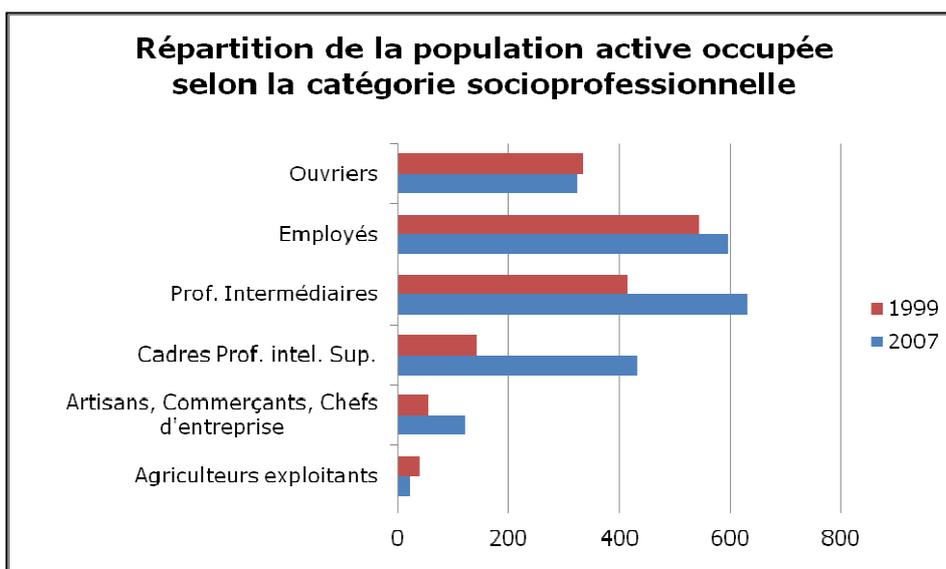
En 2007, LA MÉZIÈRE compte 2 132 actifs occupés parmi ses habitants, soit 596 de plus qu'au précédent recensement de 1999.



⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Parmi ces 2 132 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des professions intermédiaires et des employés. Au niveau des tendances, on observe :

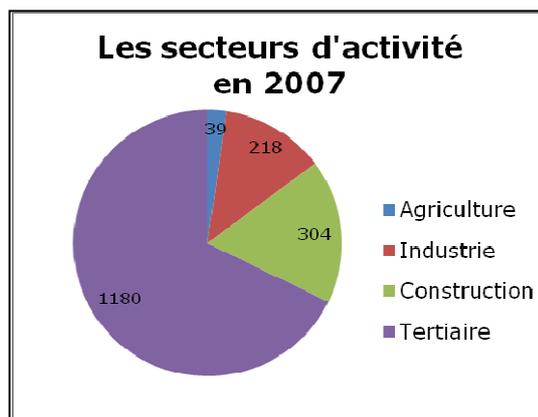
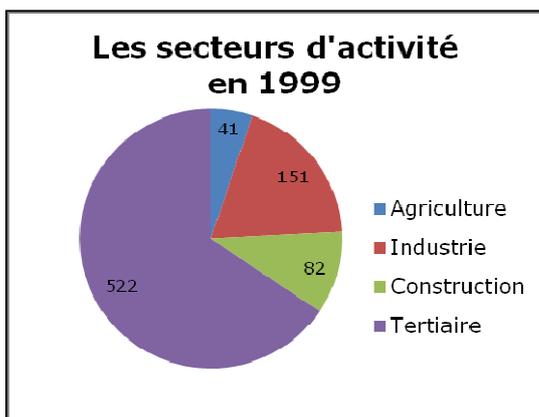
- * une forte progression du nombre de cadres (de 144 à 432), de professions intermédiaires (de 416 à 632) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (de 56 à 122).
- * une légère augmentation du nombre d'employés.
- * une diminution du nombre d'ouvriers et d'agriculteurs exploitants.



3.2 Des emplois très tertiaires

Si l'on s'arrête sur les secteurs d'activité, on remarque qu'entre 1999 et 2007 :

- la part des emplois primaires (agriculture) a légèrement diminué et ne représente plus que 2% des emplois Macériens.
- le secteur secondaire (industrie et construction) a créé presque 300 emplois.
- l'activité tertiaire, déjà très majoritaire en 1999, voit sa proportion continuer à croître et a généré plus de 650 nouveaux emplois en 8 ans.



3.3 Des revenus élevés

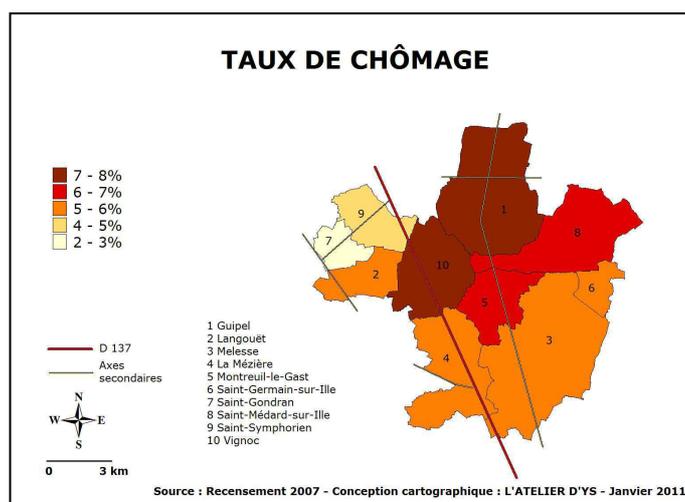
Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus élevés, si on les compare à ceux des communes limitrophes. 3 communes (Vignoc, Gévezé et Montreuil-le-Gast) présentent des revenus moyens moins élevés, tandis que 3 autres communes (Melesse, La Chapelle-des-Fougeretz et Pacé) présentent des revenus plus forts.

Si l'on se projette à une échelle plus large, ce revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal est sensiblement plus élevé à LA MÉZIÈRE qu'en Ille-et-Vilaine.

	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposés
ILLE-ET-VILAINE	21 851 €	44,8
VIGNOC	23 271 €	39,7
GÉVEZÉ	23 356 €	39,4
MONTREUIL-LE-GAST	24 164 €	37,7
LA MÉZIÈRE	25 446 €	32,8
MELESSE	26 553 €	37,1
LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ	29 020 €	29,9
PACÉ	33 499 €	30,4

3.4 Un faible taux de chômage

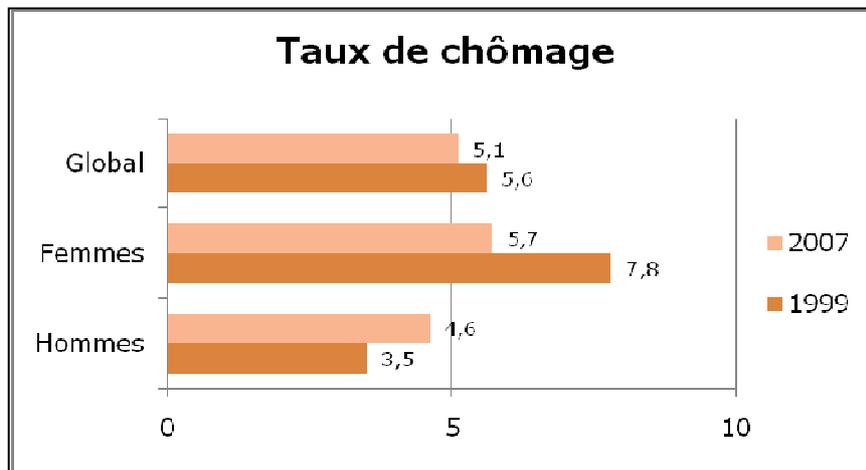
Le taux de chômage⁶ à LA MÉZIÈRE connaît une légère baisse entre 1999 et 2007 (-0,5 point), et reste inférieur aux niveaux intercommunal et départemental (5,1% contre respectivement 5,6% et 8%).



⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une évolution différente :

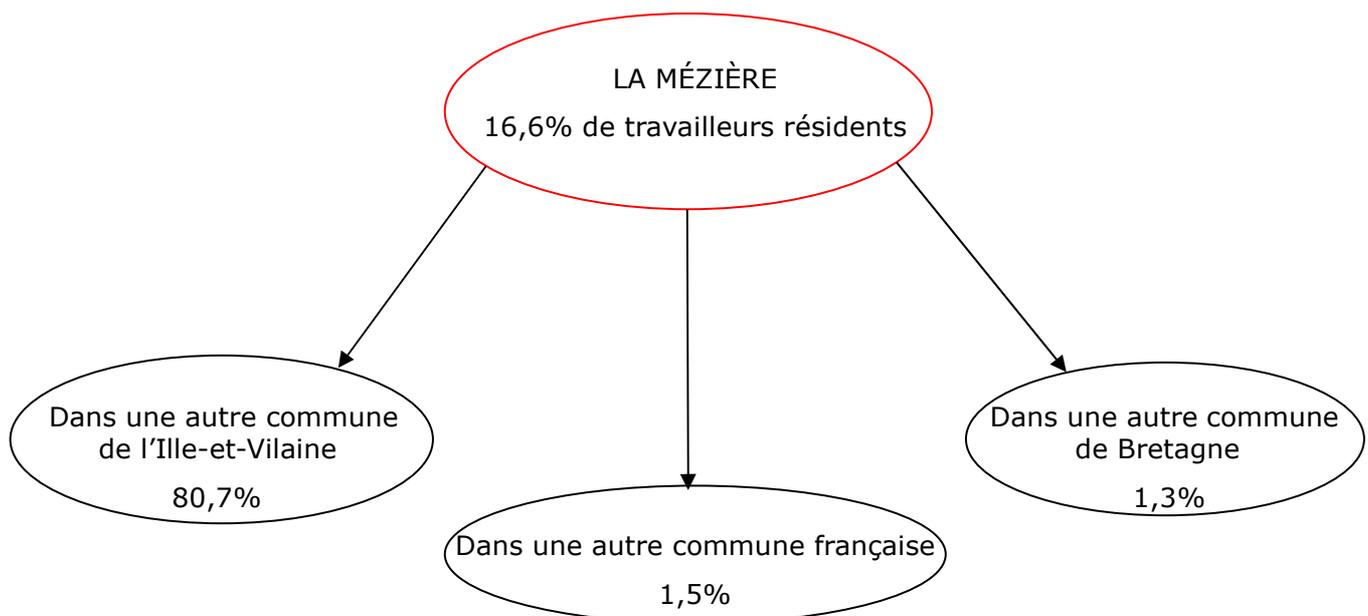
- le chômage masculin, à un niveau très bas, augmente cependant très légèrement.
- le chômage féminin connaît une baisse sensible (-2,1 points).



3.5 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2007, seulement 1 sur 6 travaille à LA MÉZIÈRE, mais ce pourcentage est en légère augmentation.

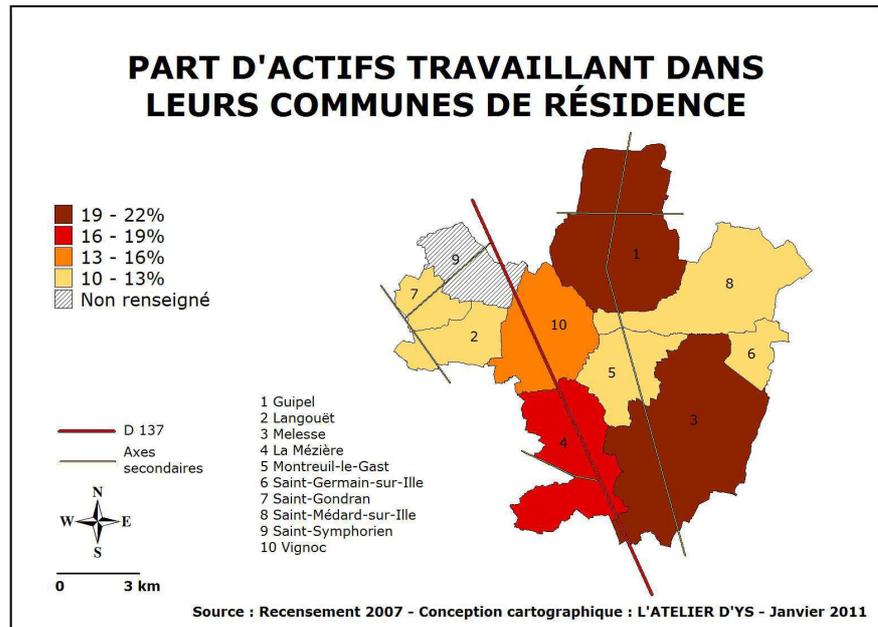
Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



À LA MÉZIÈRE, la part d'actifs résidents est peu élevée, tout comme à l'échelle intercommunale.

Aucune commune de l'EPCI ne possède plus d'un quart d'actifs résidents.

Ceci s'explique par la proximité immédiate de l'agglomération rennaise, pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.



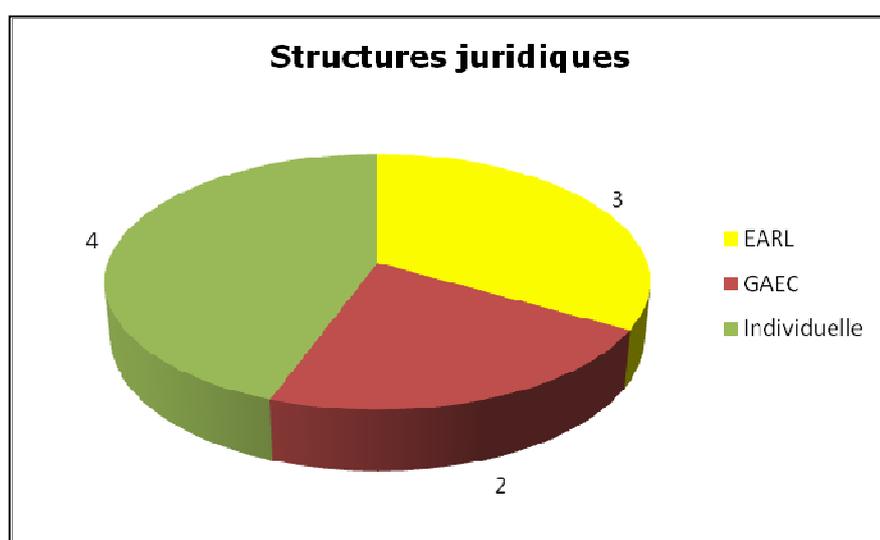
3.6 Le secteur agricole

Sur la quinzaine d'exploitations agricoles que l'on dénombre à LA MÉZIÈRE, 9 d'entre elles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. La présente étude n'est donc pas totalement exhaustive (quelques exploitations n'ont pas été recensées) et se fonde sur le traitement de 9 questionnaires.

Signalons également la présence sur la commune de deux maraîchers et d'un élevage de poneys.

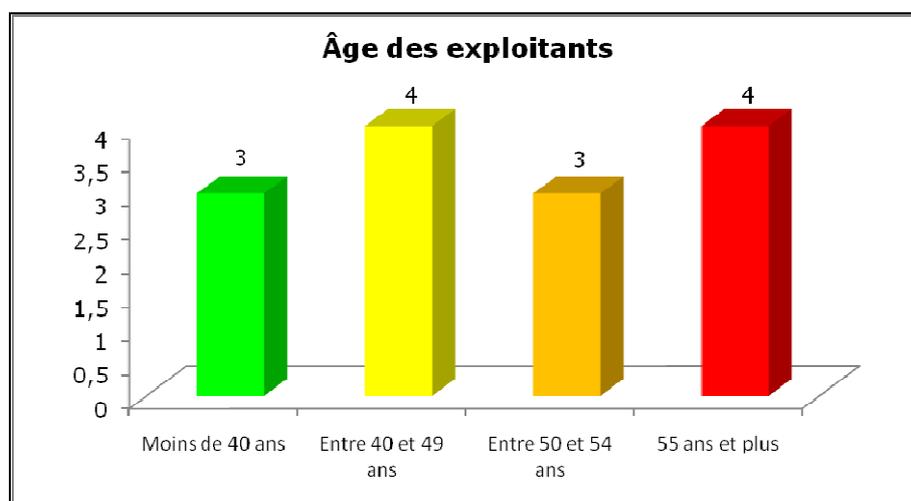
A noter que les 9 sièges d'exploitation recensés regroupent 14 chefs d'exploitation.

Structure juridique



L'Exploitation Individuelle est aujourd'hui la structure juridique dominante sur le territoire communal (44% des exploitations). Cependant, il faut souligner la présence d'Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) et de Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC) sur la commune.

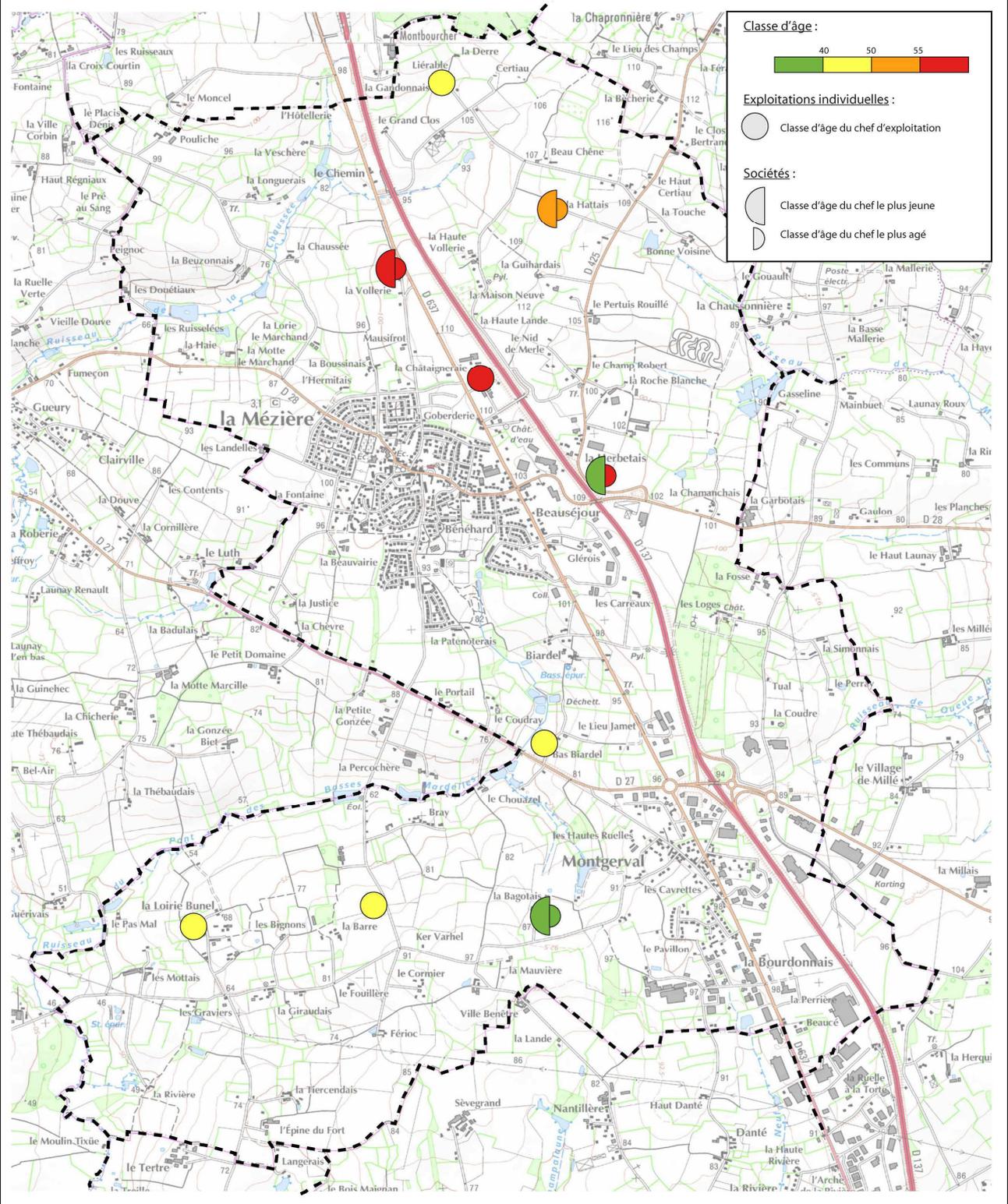
Âge des exploitants



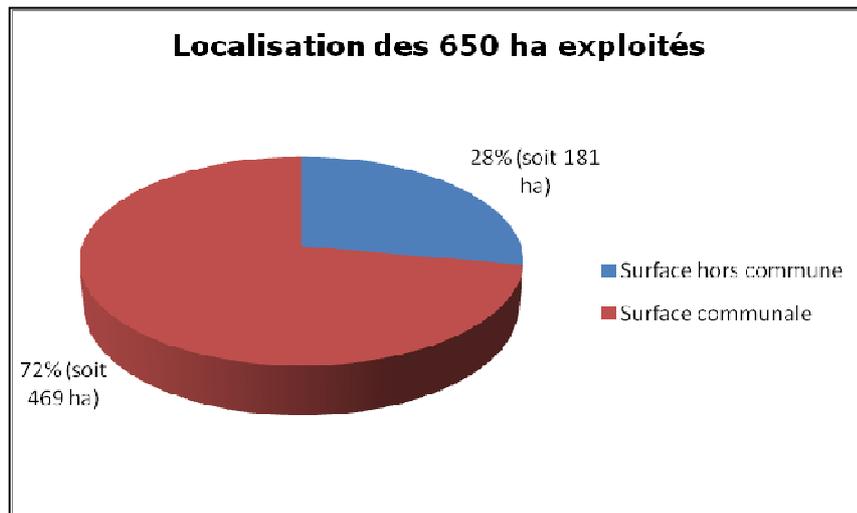
L'âge moyen des 14 chefs d'exploitation questionnés est de 48,5 ans. Les moins de 50 ans sont aussi nombreux que les plus de 50 ans sur la commune.

Probablement, une part importante de la population agricole risque de stopper son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).

Âge des chefs d'exploitation de LA MÉZIÈRE



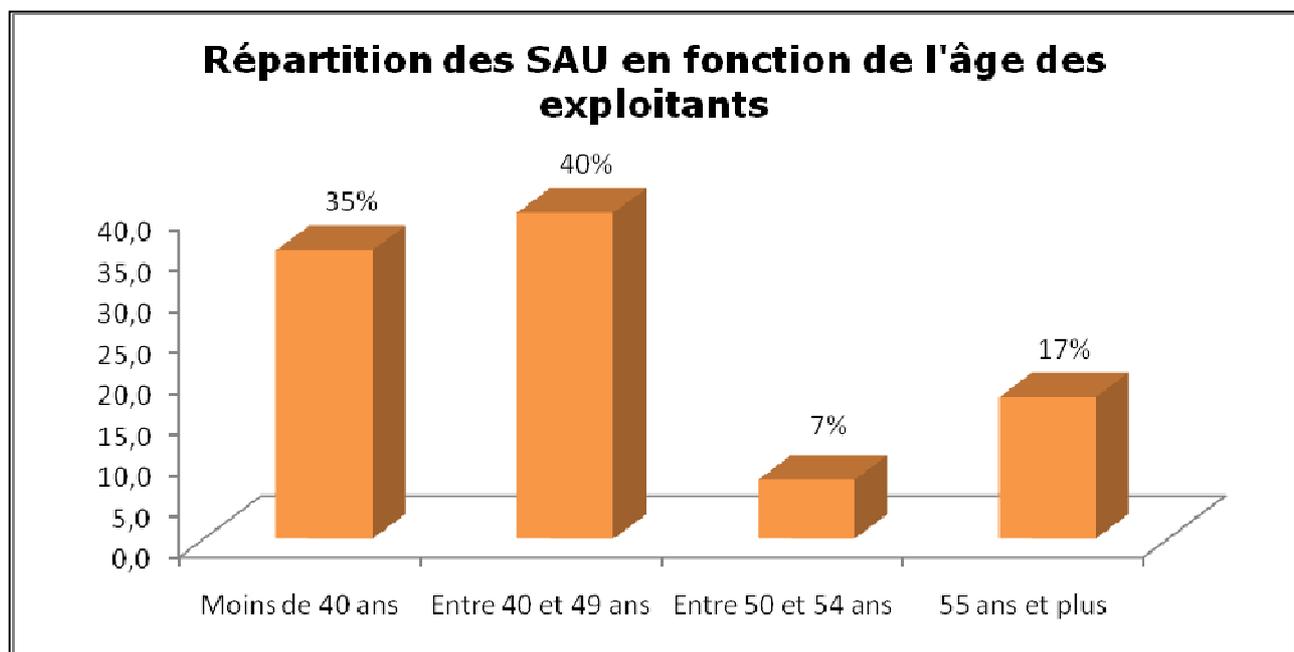
Surfaces agricoles



La Surface Agricole Utile⁷ (SAU) totale déclarée est de 650 hectares, dont 469 sur la commune de LA MÉZIÈRE. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

La superficie moyenne d'une exploitation Macérienne est de 72 hectares, largement supérieure à la taille moyenne des exploitations départementales (49 ha) et du Pays de Rennes (46 ha).

Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.



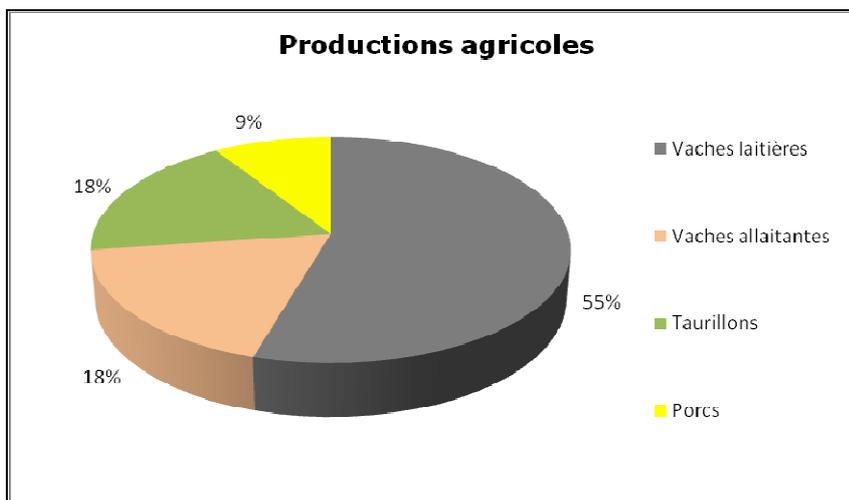
Il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent les trois quarts de la SAU totale⁸. La pérennité d'une grande partie de l'activité agricole communale semble donc assurée.

⁷ La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

⁸ En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

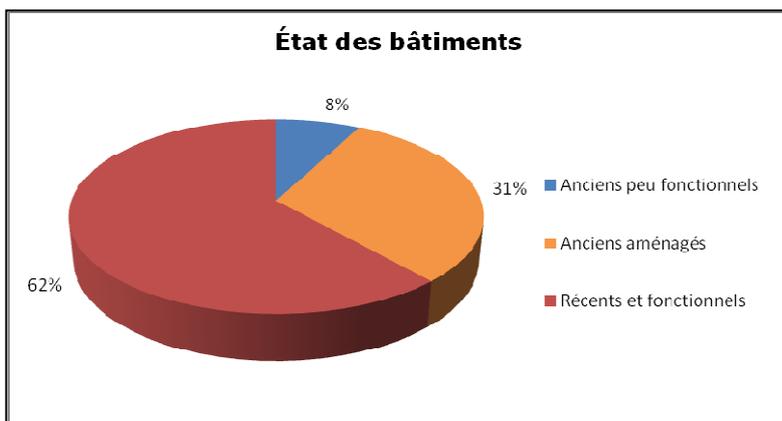
Productions agricoles

Le graphique suivant met en valeur la répartition des productions agricoles.



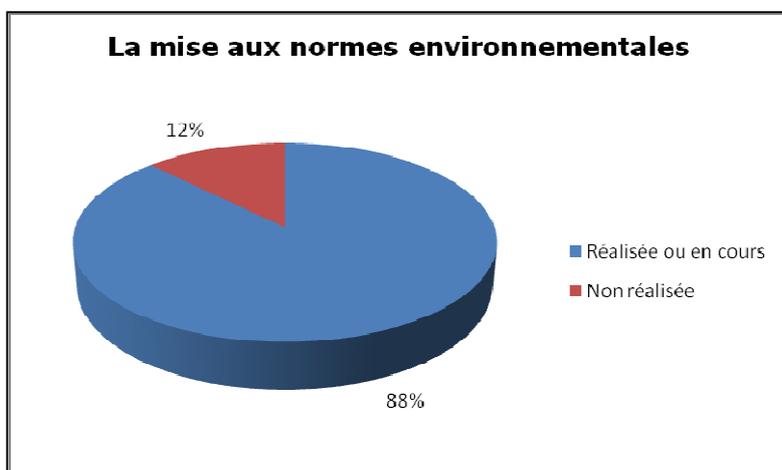
Les vaches laitières sont présentes dans plus d'1 exploitation Macérienne sur 2. Cependant, une partie des producteurs laitiers diversifie sa production avec des vaches allaitantes et des taurillons notamment.

État des bâtiments



Presque tous les exploitants agricoles (92%) de LA MÉZIERE déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Plus de 3 exploitants sur 5 ont investi dernièrement dans ces bâtiments puisqu'ils les considèrent comme récents.



Quant à la mise aux normes environnementales, destinée à gérer les effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, déjections animales) et les jus d'ensilage, 88% des exploitants affirment l'avoir réalisée ou être en train de la réaliser.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

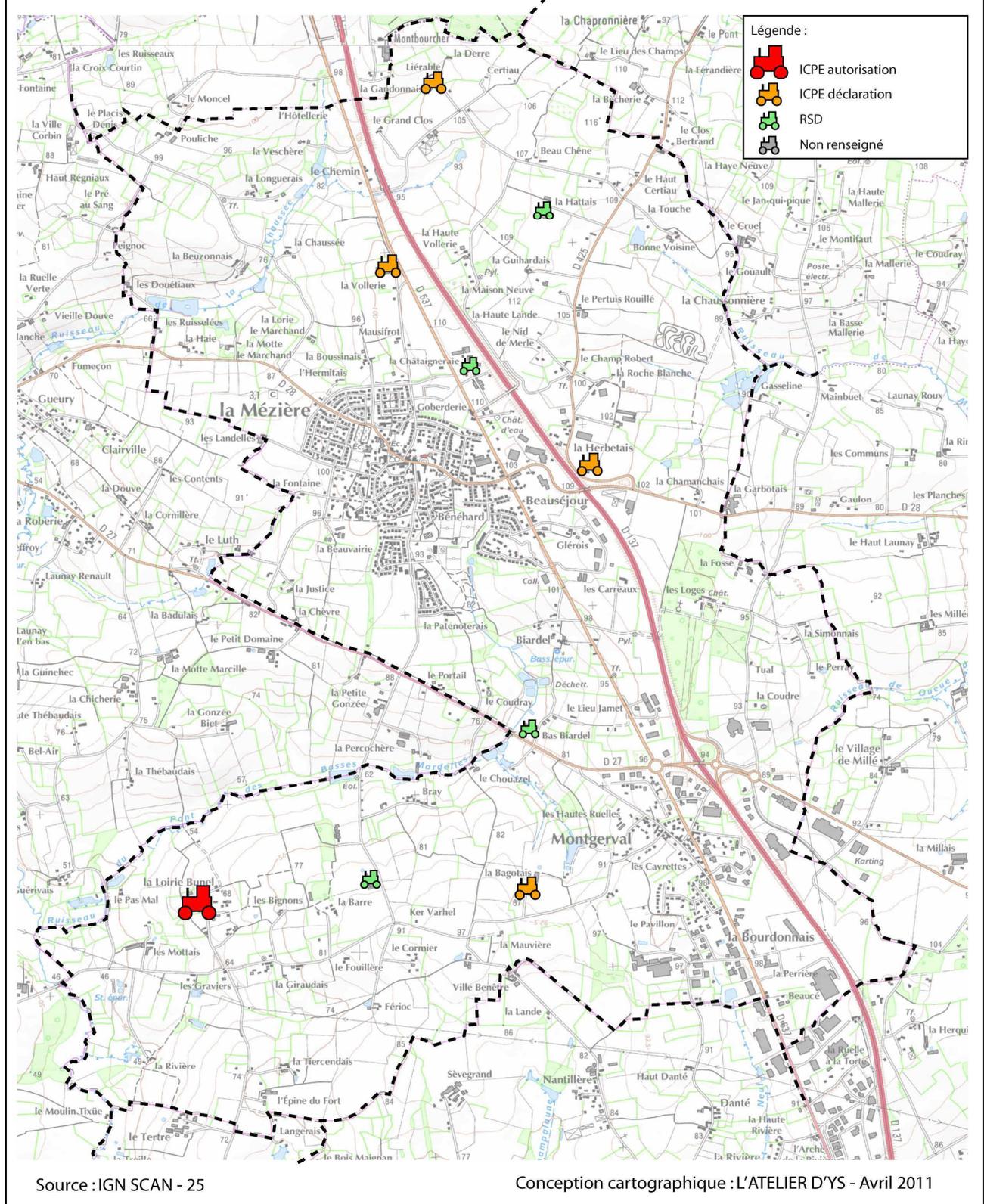
- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.



Comme le montrent le graphique ci-dessus et la cartographie ci-dessous, il existe autant d'exploitations soumises au règlement sanitaire départemental que d'ICPE soumises à déclaration. Viennent ensuite les ICPE soumises à autorisation.

Régime sanitaire des exploitations de LA MÉZIÈRE



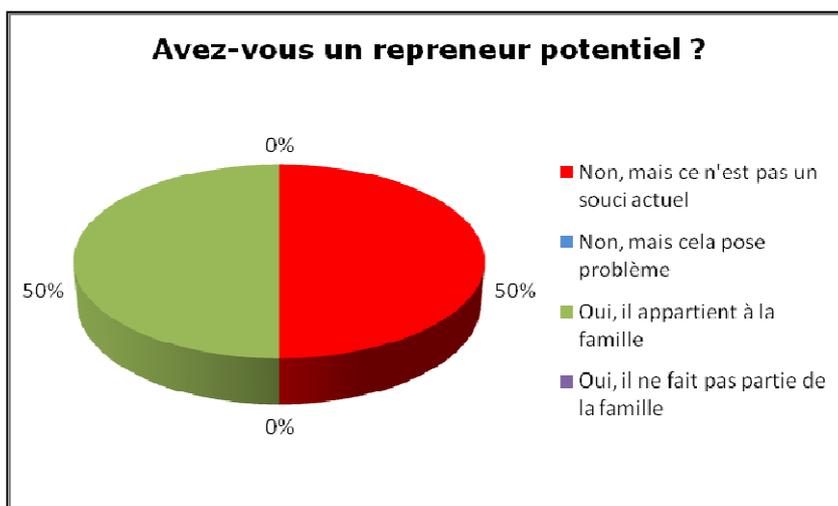
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations Macériennes sont liées aux zones constructibles. Une partie d'entre elles a d'ailleurs perdu du foncier lors des 5 dernières années.

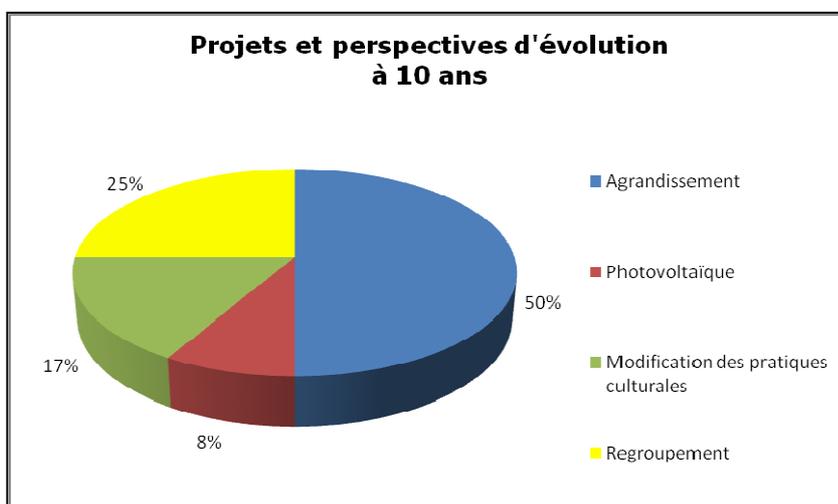
Les voies de circulation et les cours d'eau sont également cités. Soulignons tout de même qu'une majorité d'exploitants ne déclare rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



Pour 1 exploitant sur 2, la reprise de son activité n'est pas un souci actuel. Aucun exploitant ne mentionne d'ailleurs que cette reprise pose problème.

En ce qui concerne les exploitants qui ont déjà trouvé un repreneur, ce dernier fait toujours partie du cercle familial.



Enfin, pour la décennie à venir, les projets les plus cités sont l'agrandissement et le regroupement avec d'autres producteurs.

3.7 L'activité commerciale, industrielle, artisanale et de services

En 2010, on recensait 17 commerces et services de proximité⁹ regroupés dans le centre-bourg et le long de la rue de Macéria :

- une boucherie-charcuterie-traiteur.
- une supérette multiservices.
- deux boulangeries.
- un bar-tabac-journaux.
- un bar, qui propose aussi des soirées à thèmes.
- une crêperie.
- une pizzeria.
- deux coiffeurs.
- une esthéticienne.
- un magasin d'optique.
- une pharmacie.
- un fleuriste.
- une agence immobilière.
- une agence bancaire.
- une auto-école.

Signalons par ailleurs la présence sur la commune, dans le secteur médical et sanitaire, de cinq médecins, une infirmière, deux dentistes et cinq kinésithérapeutes.

Mais l'essentiel de l'activité économique et commerciale Macérienne se fait en dehors du centre-ville, sur des zones d'activités répondant à des vocations spécifiques :

- le commerce et les loisirs pour Cap Malo.
- l'ameublement et les loisirs pour la Route du Meuble et des Loisirs.
- l'industrie et l'artisanat pour Beauséjour et La Bourdonnais.

Au total, LA MÉZIÈRE dispose, sur son territoire communal, de plus de 1 800 emplois répartis dans quasiment 200 établissements privés.

Cap Malo

Ce pôle, implanté en bordure de l'axe Rennes - Saint-Malo, est dédié au commerce et aux loisirs. Son rayonnement dépasse l'échelle départementale.

Sur la commune de LA MÉZIÈRE, citons le multiplexe cinéma de 12 salles, le bowling ou encore l'enseigne Alinéa et les 18 boutiques associées (équipements de la personne et de la maison).

A noter que la charte d'urbanisme commercial du Pays de Rennes ne prévoit pas de création ex nihilo de nouvel hypermarché, préférant favoriser les centres urbains anciens et commerçants.

⁹ Source : étude SITADIN de 2010 sur la signalétique commerciale.

La Route du Meuble et des Loisirs

Située au nord de Rennes, elle s'étend le long de la RD sur les communes de La Mézière, Melesse, La Chapelle-des-Fougeretz, Saint-Grégoire et Montgermont.

Considérée comme un pôle d'influence départementale, elle se constitue d'une centaine de moyennes surfaces spécialisées dont près de 80 dans le secteur de l'aménagement de la maison. Sa zone de chalandise représente plus de 600 000 habitants.

Sur LA MÉZIÈRE, La Route du Meuble et des Loisirs est découpée en 2 secteurs :

- le secteur de La Bourdonnais – Montgerval : soulignons que la Communauté de Communes du Val d'Ille souhaite poursuivre l'urbanisation et requalifier le Parc d'Activités de la Bourdonnais pour en faire un parc d'activités environnemental.
- le secteur de Beauséjour.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

LA MÉZIÈRE représente un vivier d'emplois assez important à l'échelle intercommunale. La proportion d'actifs ayant un emploi est d'ailleurs plus forte qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

A l'instar de la situation du Val d'Ille, le taux de chômage de LA MÉZIÈRE est faible, très en-dessous de la moyenne départementale.

Le secteur tertiaire est celui qui crée le plus d'emplois et sa proportion communale devrait atteindre prochainement le niveau départemental, étant donné le développement de Cap Malo.

Par ailleurs, la commune, qui suit la tendance intercommunale, est marquée par une mobilité professionnelle deux fois plus importante qu'à l'échelle départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de LA MÉZIÈRE	Communauté de Communes du Val d'Ille	Département de l'Ille-et- Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2007	77,0%	74,2%	66,7%
Taux de chômage en 2007	5,1%	5,6%	8,0%
Part des emplois tertiaires en 2007	67,8%	66,1%	73,4%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence en 2007	16,6%	15,8%	35,6%

Objectifs :

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Protéger l'activité agricole.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à LA MÉZIÈRE.**

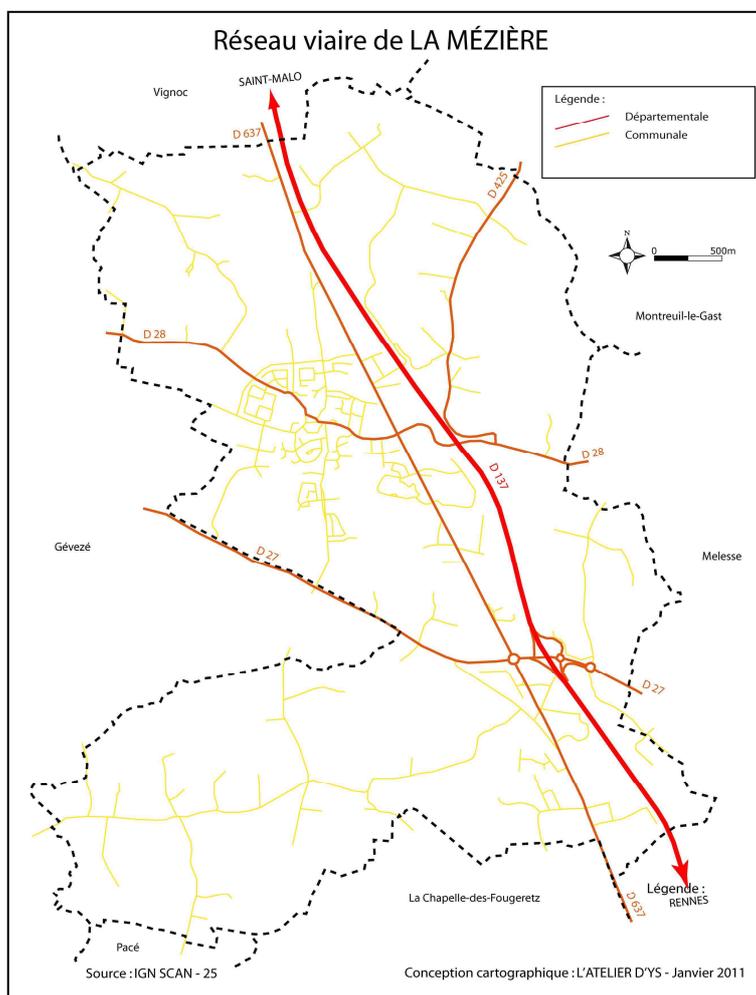
4 Les déplacements

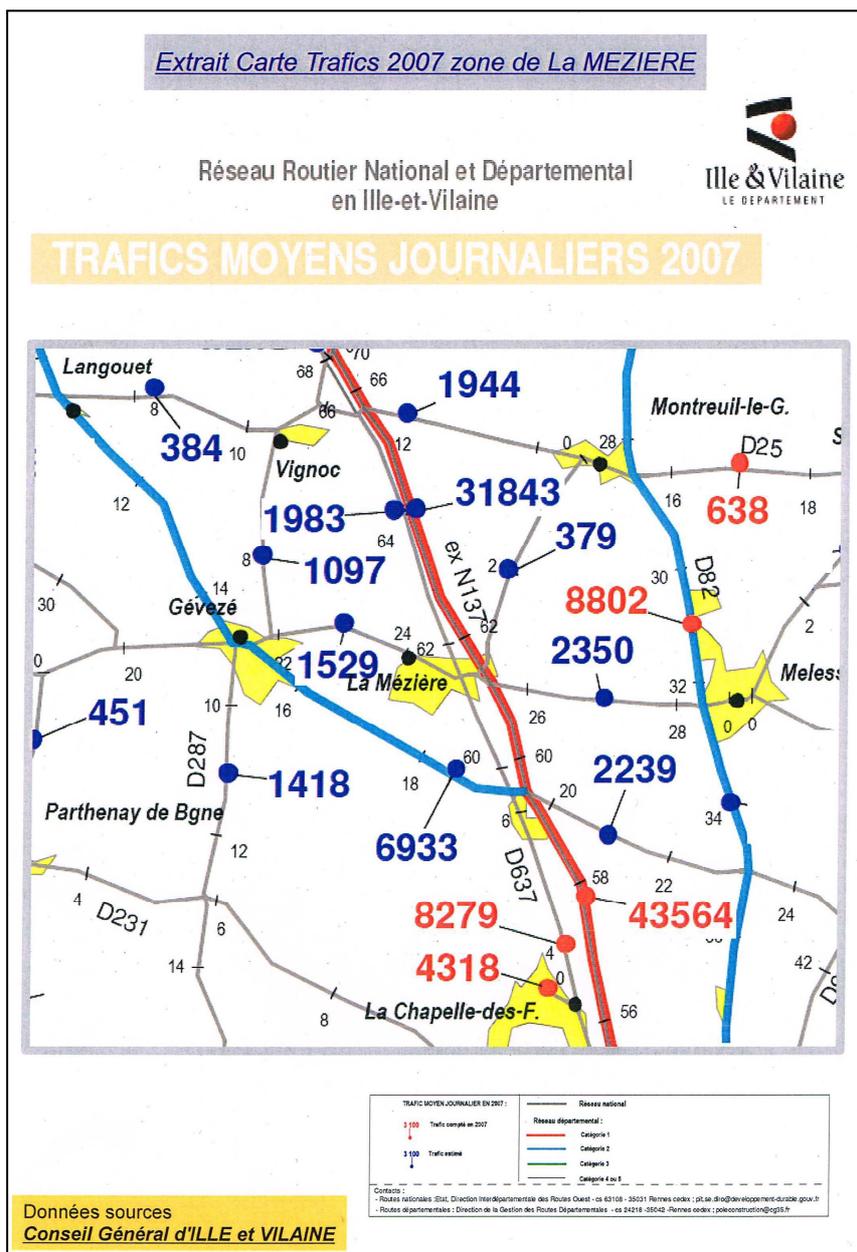
4.1 Le réseau de voiries

LA MÉZIÈRE est traversée par cinq routes départementales :

- la Route Départementale 137 (Route Nationale jusqu'en 2006), qui relie Rennes à Saint-Malo, classée Route à Grande Circulation.
- la Route Départementale 637, reliant vers le nord Vignoc, d'une part, et vers le sud La Chapelle-des-Fougeretz, d'autre part.
- la Route Départementale 27, reliant vers l'ouest Gévezé, d'une part, et vers le sud-est Betton, d'autre part.
- la Route Départementale 28, reliant vers l'ouest Gévezé, d'une part, et vers l'est Melesse, d'autre part.
- la Route Départementale 425, reliant vers le nord-est Montreuil-le-Gast.

Le maillage du territoire par le réseau de voiries se fait principalement autour de la RD 28, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. Ensuite, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers et hameaux, se raccorde à cet axe.





4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement.

Sur 1 510 ménages recensés, 95,8% des ménages ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Macériens en 2007 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements. Cette proportion est semblable à la moyenne communautaire (94,3%).

Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun limitée et la présence à proximité immédiate du bassin d'emplois rennais, ce qui engendre de nombreux flux domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

LA MÉZIÈRE figure sur trois lignes du réseau Illenoo (autocars) géré par le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, desservant toutes Rennes, principal pôle de services et d'emplois local :

- la ligne n°8a Rennes - Saint-Malo, qui dessert Beauséjour, le collège, Gléris et Montgerval, et relie Rennes en 20 minutes et Saint-Malo en 1h15 environ.
- la ligne n°15 Rennes - Saint-Brieuc-des-Iffs, qui dessert Texue, Belmonte, Beauséjour, le collège et Montgerval, et relie Rennes en 15 minutes.
- la ligne n°8c Rennes - La Mézière Cap Malo, qui dessert Montgerval et Cap Malo, et relie Rennes en une vingtaine de minutes.

A noter que la fréquence des bus desservant Cap Malo augmentera à partir de septembre 2014.

Signalons également que les lignes n°52 et 68 du réseau STAR de la Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole desservent les communes limitrophes de La Chapelle-des-Fougeretz et Gévezé.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Val d'Ille a pour projet de créer des lignes de transports collectifs intercommunales, mais également en direction des grands pôles attractifs que sont Cap Malo et la Route du Meuble et vers Rennes Métropole. Ces nouvelles liaisons permettront à tous les publics (jeunes, personnes âgées, travailleurs...) d'accéder facilement à l'ensemble des services et structures présents sur le territoire (commerces, santé, emplois, administration, loisirs...).

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, en partenariat avec la Communauté de Communes du Val d'Ille.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis les gares de Betton, Chevaigné et Saint-Germain-sur-Ille, à 10 km à l'est de LA MÉZIÈRE, de nombreux trains relient Rennes en un quart d'heure.

Le covoiturage

Il n'existe pour l'instant pas d'aire de covoiturage « officielle » sur la commune.

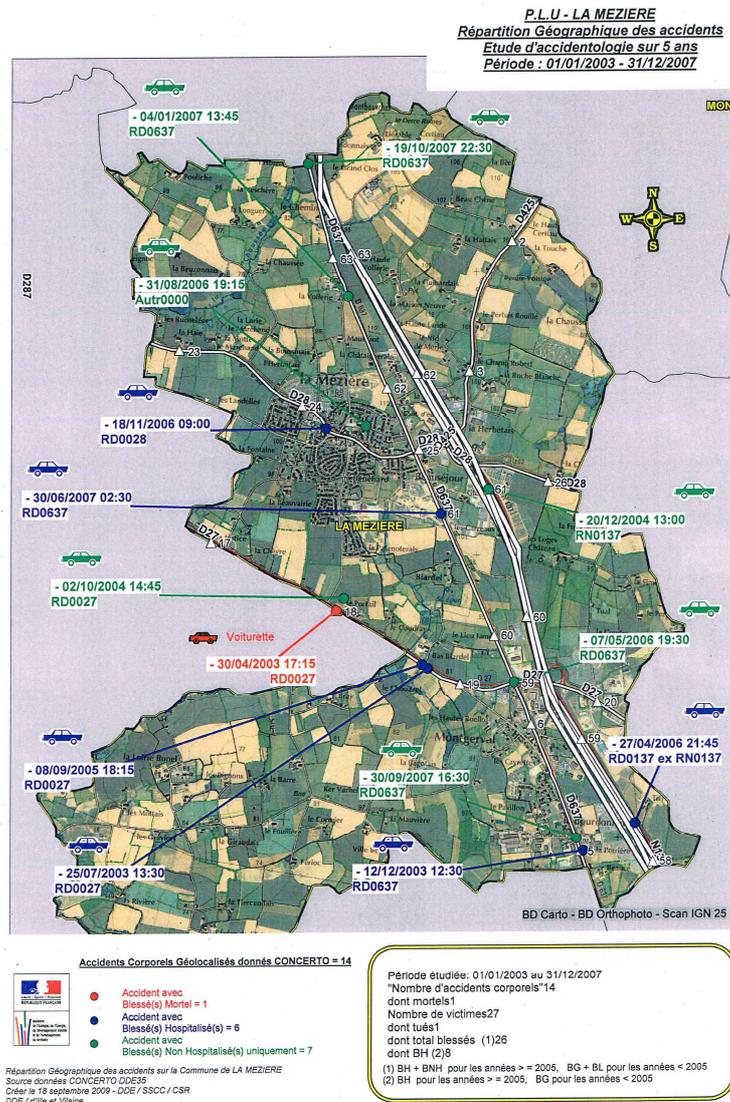
Cependant, ce type de pratique est observé au niveau de l'échangeur de Montgerval.

Le pédibus

Un circuit pédibus existe sur la commune, permettant aux enfants de relier leur école à pied, en petit groupe accompagné d'un adulte.

4.4 La sécurité routière

La sécurité des usagers devra être prise en compte dans les aménagements futurs.



Objectifs :

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile, en adéquation avec le schéma de déplacements communautaire.
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les services et les équipements scolaires.
- > Développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le centre-bourg :

- la mairie rue de Macéria.
- la poste Place de l'église.



5.2 Les équipements scolaires

LA MÉZIÈRE est dotée d'une école maternelle publique, d'une école primaire publique, d'une école primaire privée, d'une école Diwan ainsi que d'un collège.

A la rentrée de l'année scolaire 2010-2011, ces établissements accueillaient plus de 1 000 élèves qui se répartissaient ainsi :

- École Maternelle Publique Jacques-Yves Cousteau > 160 élèves.
- École Maternelle Diwan > 12 élèves.
- École Primaire Publique Pierre-Jakez Hélias > 220 élèves.
- École Primaire Privée Saint-Martin > 194 élèves.
- Collège Public Germaine Tillion > 508 élèves.



5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, LA MÉZIÈRE dispose d'une bibliothèque.

D'autre part, un pôle sportif existe au sud du centre-bourg et regroupe gymnases, courts de tennis, terrains de football...



Entre ce pôle sportif et le collège, un espace nature est aménagé et permet la promenade, la découverte de zones humides...



Enfin, il existe un ensemble polyvalent regroupant différentes salles communales pouvant être louées par les particuliers ou les associations.



5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

A destination des enfants, plusieurs structures existent :

- 2 centres de loisirs sans hébergement (CLSH) pour l'accueil des enfants de 2 à 12 ans.
- un espace jeux.
- un point rencontre.
- une crèche associative.



5.5 La vie associative

On dénombre une cinquantaine d'associations sur la commune de LA MÉZIÈRE, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités physiques et sportives (football, basket-ball, tennis, boxe, cyclisme...) ou encore les activités culturelles (théâtre, musique, création...).

Objectif :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Croissance démographique très marquée grâce à de forts excédents naturel et migratoire. - Population très jeune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Taille des ménages en baisse significative.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Parc de logements quantitativement important. - Rythme de construction très soutenu. - Proportion dérisoire de logements vacants. - Prise en compte de la mixité sociale (proportion croissante de ménages locataires). 	<ul style="list-style-type: none"> - Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu commercial et artisanal très développé. - Présence d'un pôle commercial d'envergure régionale. - Taux de chômage très faible. 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur agricole menacé par l'urbanisation.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne desserte par les transports en commun. - Proximité d'un axe majeur (RD 137). 	<ul style="list-style-type: none"> - Très forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Très bon niveau d'équipements. - Vie associative riche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

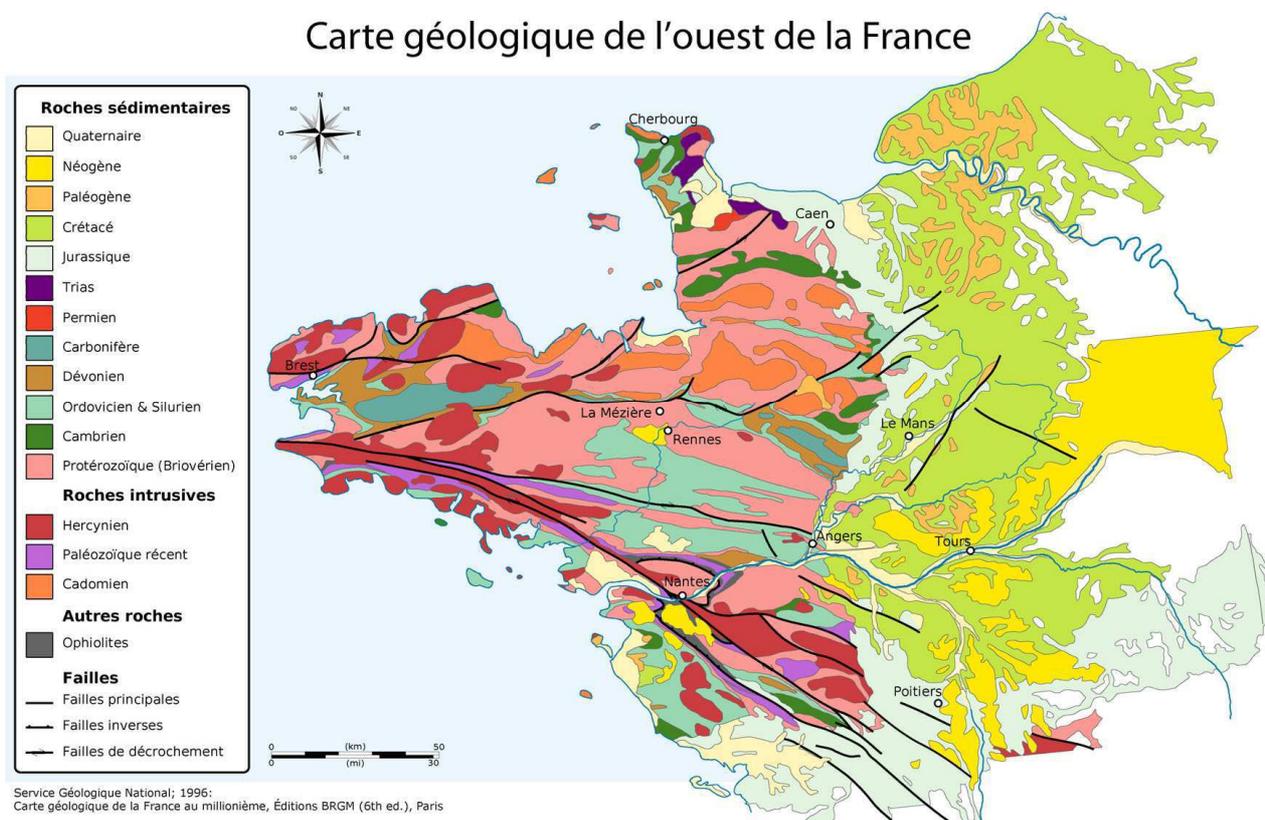
1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

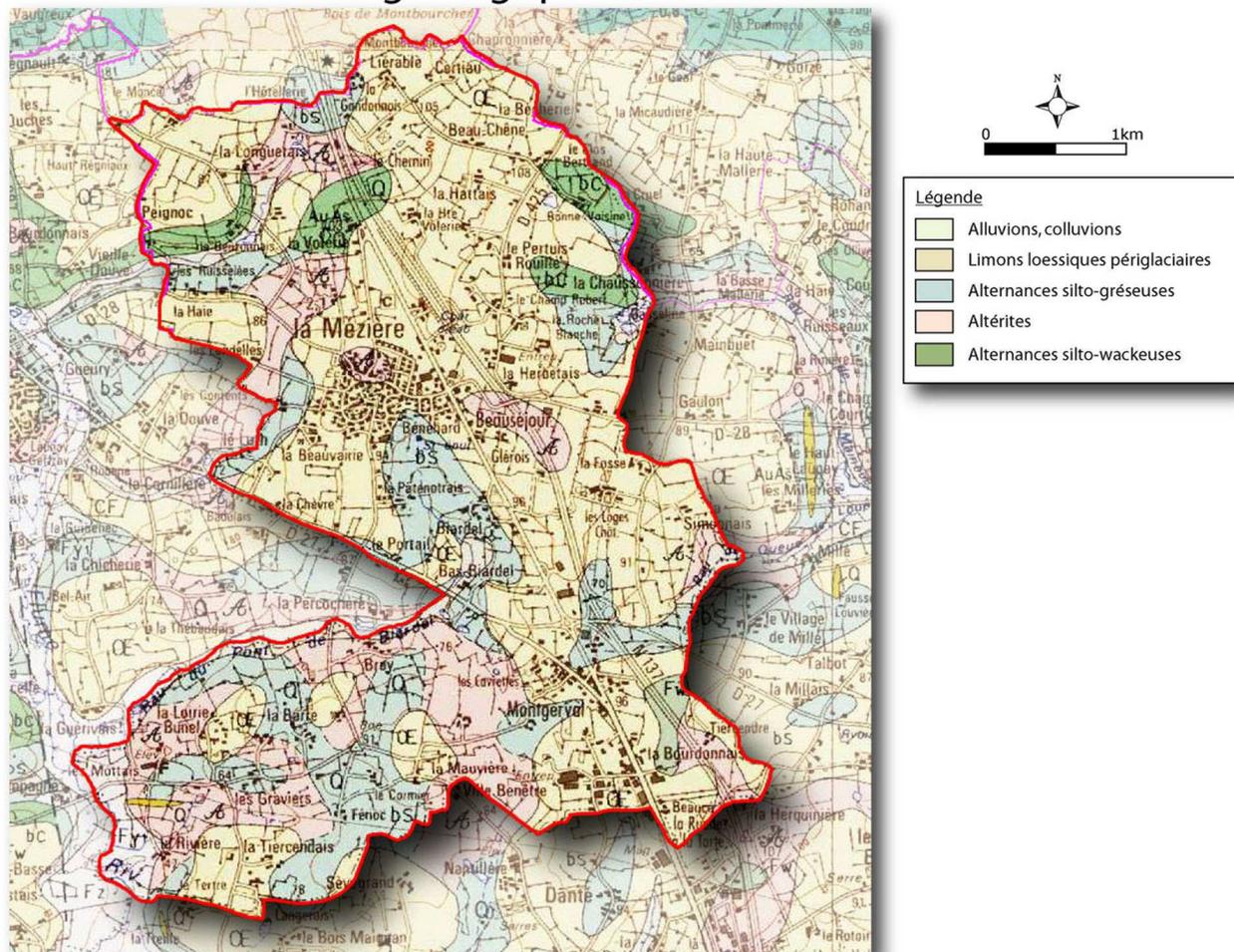
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol de l'Ille-et-Vilaine sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

Carte géologique de LA MÉZIÈRE



Source : 2008 - IGN SCAN 25
GEOATLAS ; GEOSIGNAL

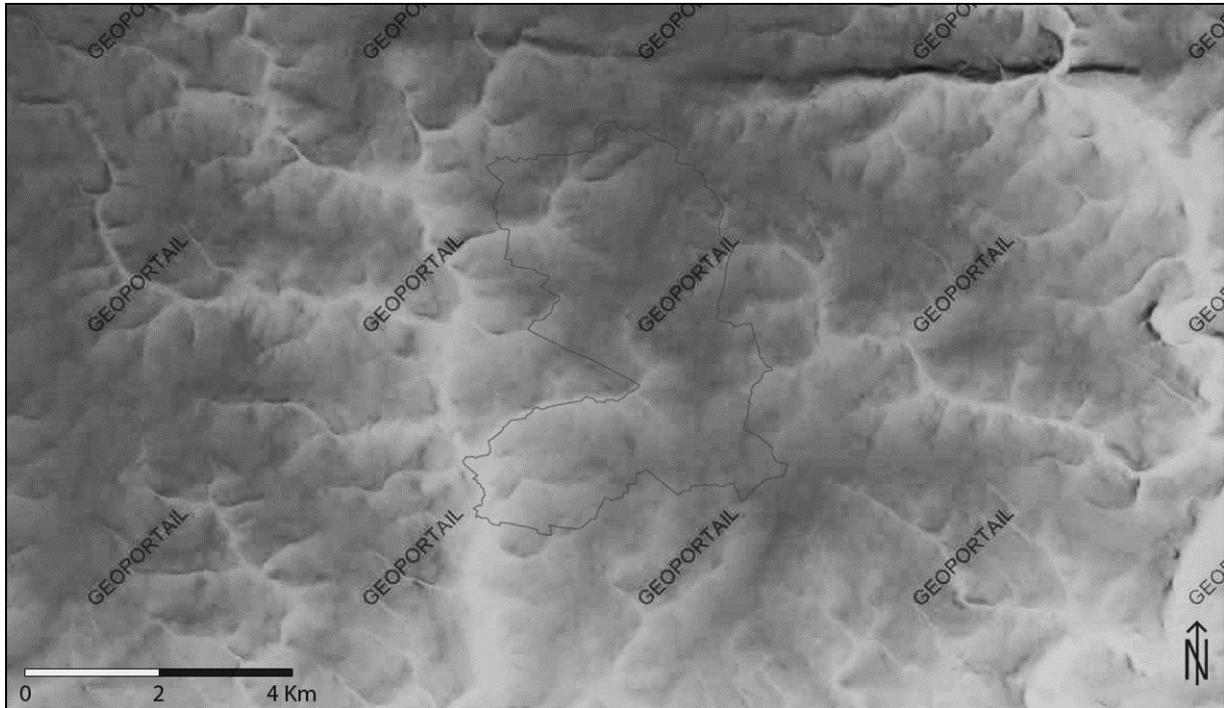
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2011

À LA MÉZIÈRE, plusieurs types de couches sédimentaires composent le sous-sol :

- Des limons loessiques sur quasiment l'intégralité du territoire.
- Des alternances silto-wackeuses et silto-gréseuses ainsi que des altérites disséminées de manière plus aléatoire sur le territoire communal.
- Des alluvions et des colluvions le long des cours d'eau.

1.2 La charpente naturelle

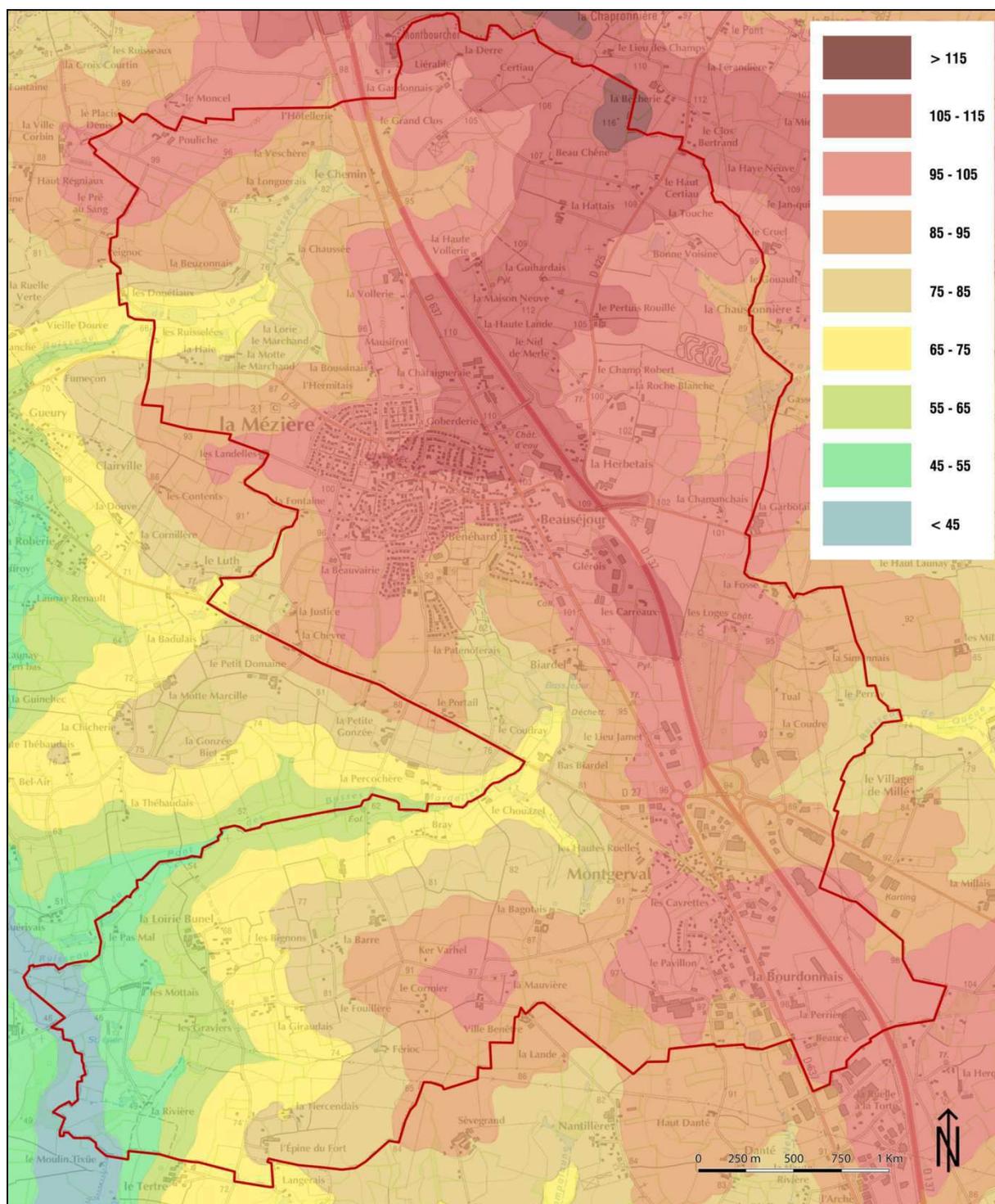
Géomorphologie



Source : géoportail

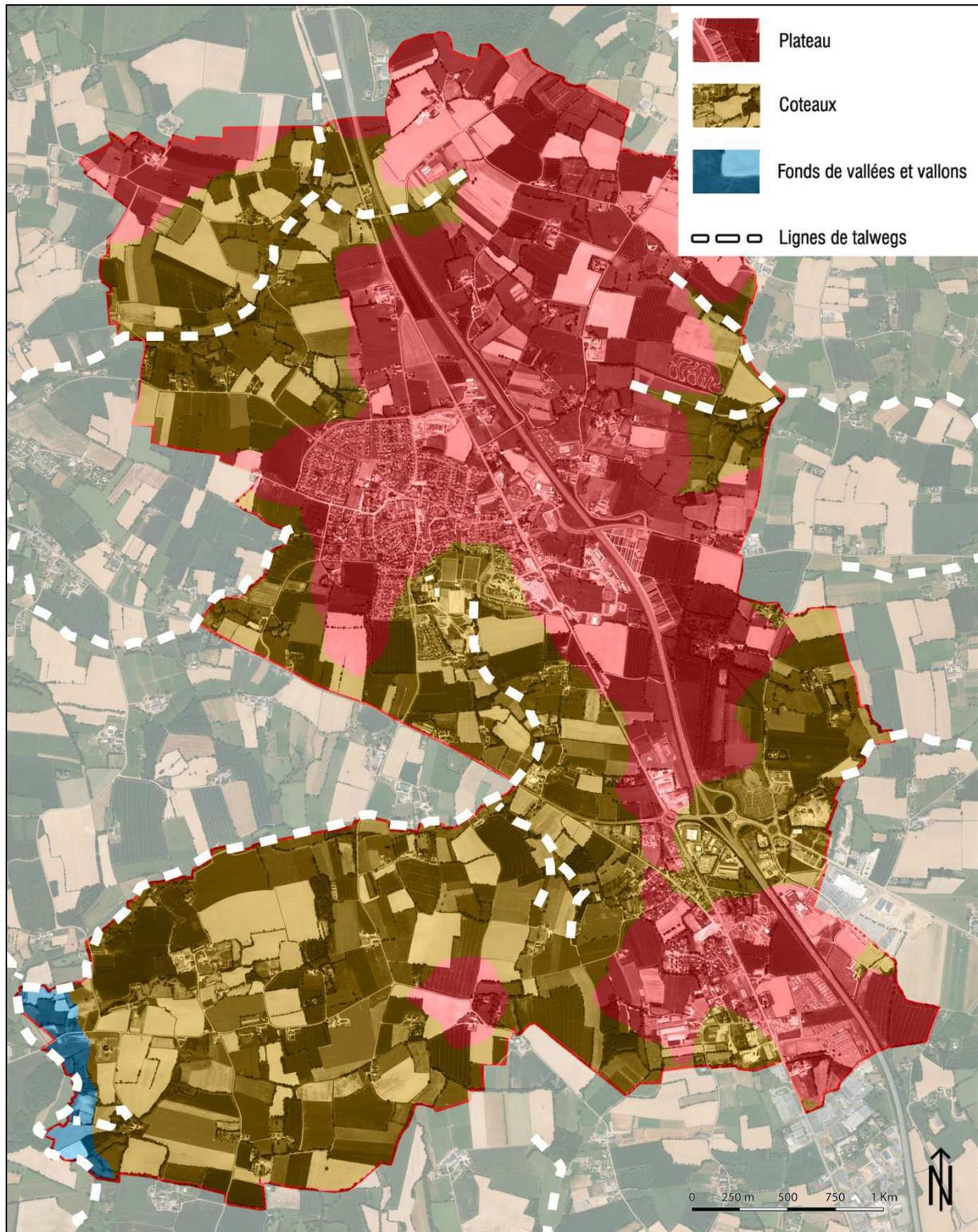
L'observation du contexte géomorphologique de LA MÉZIÈRE montre que la commune occupe une partie relativement calme du territoire. Les vallées du ruisseau de la Touche, de la rivière la Flume et du canal d'Ille et Rance, « encadrent » respectivement LA MÉZIÈRE au nord, à l'ouest et à l'est. Des affluents parcourent le territoire communal.

Plan hypsométrique



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. Bien que calme, le relief existe. On peut ainsi constater un différentiel entre le point le plus haut (au nord-est) et le point le plus bas (au sud-ouest) de plus de 70 mètres. Ce document permet également d'expliquer les phénomènes de covisibilité. On remarque que le plateau occupe une position centrale, dont des coteaux se déversent de part et d'autre.

Composantes géographiques



La topographie et la géomorphologie de la commune permettent de dégager trois composantes géographiques distinctes.

- Le plateau :



Vue depuis le plateau

Il constitue une crête traversant la commune du nord au sud. Il se distingue par sa platitude et ses points hauts générant des vues lointaines. La ville, la quatre voies ainsi que les zones d'activités s'y sont implantées.

- Les coteaux :



Vue sur un vallon

Ils se caractérisent par leur pente, qui s'oppose à la platitude du plateau. Ils s'orientent vers les ruisseaux qui les ont créés en creusant le socle.

- Les fonds de vallons :



Le ruisseau, au lieu-dit La Rivière

Les ruisseaux se signalent par la ripisylve qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée. Le passage de l'eau est parfois discret dans la campagne Macérienne, et peut prendre la forme d'une zone humide.

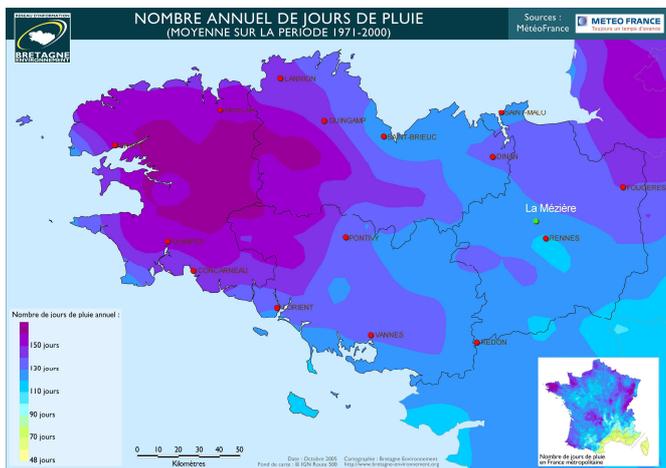
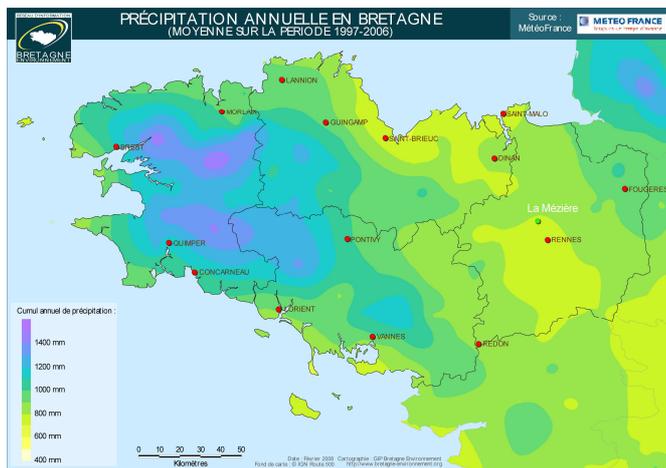
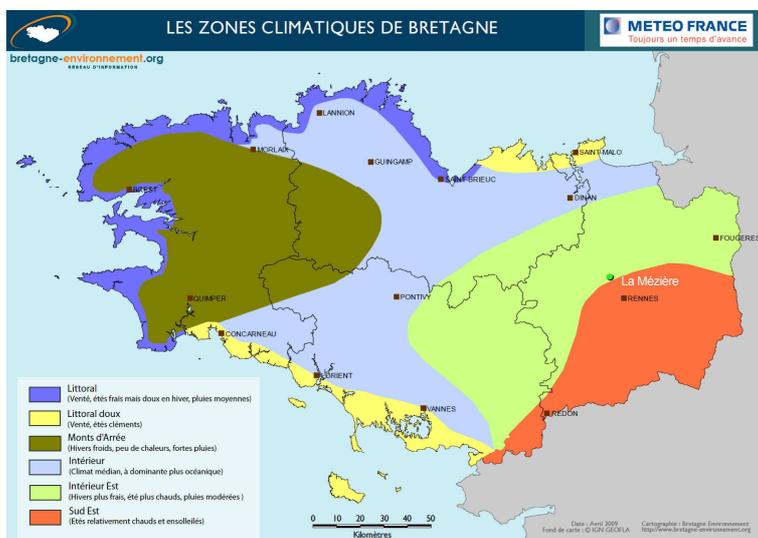
1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de LA MÉZIÈRE est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par un total annuel des précipitations assez fort et par une faible amplitude thermique. Les étés ne sont pas secs, sauf exceptions.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les proches régions littorales. La région de LA MÉZIÈRE enregistre environ 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.

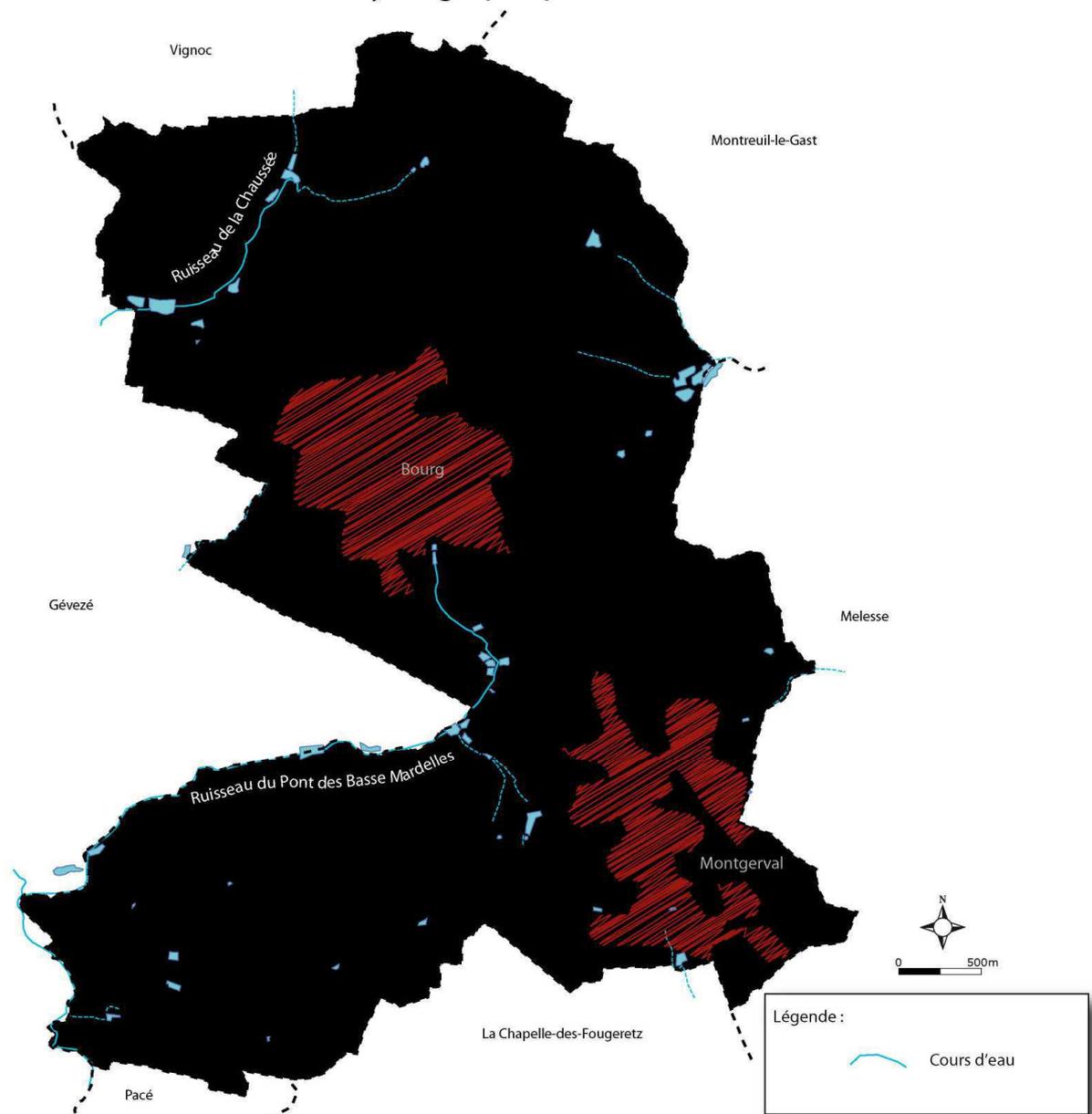


Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de LA MÉZIÈRE	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Insolation en heure	1641	1696	Environ 1800	1814	1835	2076	2866

1.4 L'hydrographie

Réseau hydrographique de LA MÉZIÈRE



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2011

Il s'agit des cours d'eau référencés par l'IGN. On notera que certains ruisseaux de LA MÉZIÈRE matérialisent les limites communales.

La commune présente la particularité de se situer sur deux bassins versants. Il s'agit du bassin versant de la Flume, et du bassin versant de l'Ille et de l'Illet.

Le premier totalise une superficie de 170 Km². Deux affluents directs de la Flume serpentent sur la commune de LA MÉZIÈRE : le ruisseau de la Chaussée et le ruisseau des Basses Mardelles. On notera également la présence du ruisseau de Moulin Neuf qui prend sa source sur le territoire communal, avant de rejoindre le ruisseau de Champalaune, puis la Flume ; le ruisseau de Moulin Neuf représente ainsi un sous-affluent de la Flume, par le ruisseau de

Champalaune.

Le bassin versant de l'Ille et de l'Illet totalise quant à lui une surface de 480 Km². Deux sous-affluents sont à signaler sur le territoire de LA MÉZIÈRE. Le ruisseau de la Mainbue et le ruisseau de Queue de Loup se jettent en effet dans le ruisseau de Quincampoix, se jetant lui-même dans l'Ille.

On notera également la présence de lacs et étangs, bien souvent privés.

1.5 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année**". (article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire a été réalisé par le Syndicat Intercommunal du bassin de l'Ille et de l'Illet en 2006.

Méthode

Lors d'une première rencontre avec quelques personnes ressources (élus, employé communal, chasseur, pêcheur, riverain...), les zones humides connues, les secteurs humides et potentiellement humides ont été repérés sur carte IGN (1/25000).

A la suite de ce premier travail, la prospection systématique de toute la surface communale a permis de :

- Confirmer la présence des zones humide localisées ;
- Repérer de nouvelles zones humides ;
- Recueillir les informations nécessaires pour réaliser la cartographie et compléter la base de données (limites, pédologie, typologie, usages, altérations, photos, ...).

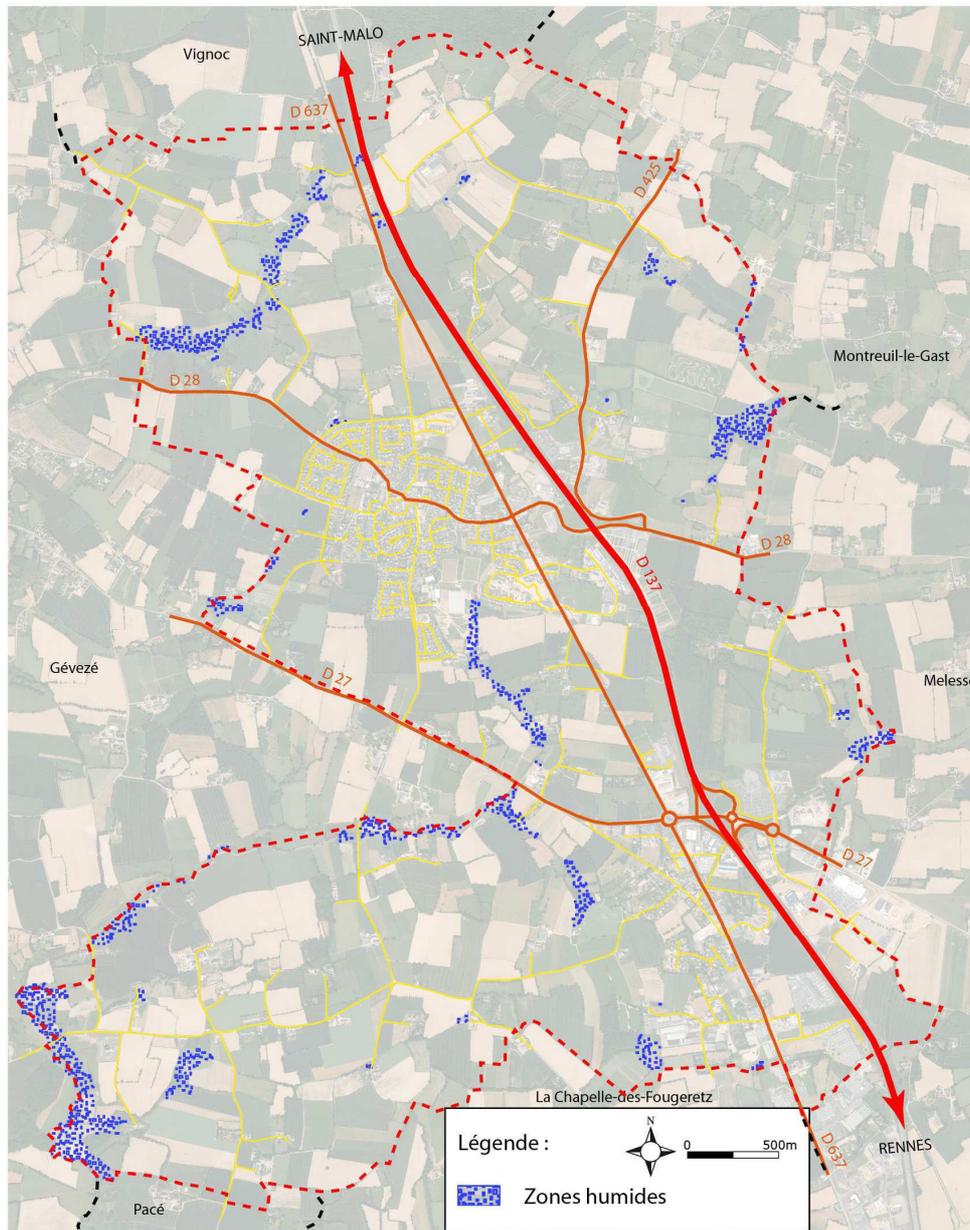
Les zones humides sont repérées sur le cadastre et/ou sur carte IGN 1/25000.

- Les principaux critères qui ont été utilisés pour identifier les zones humides sont les suivants :
- La présence d'eau, de manière temporaire ou permanente, la présence de laisses de crue qui permettent de délimiter les zones humides inondables.
- La végétation : les cortèges floristiques des zones humides sont caractéristiques, la majeure partie des espèces sont hygrophiles et pour les principales assez facilement identifiables. Bien que l'inventaire ait été réalisé pendant l'hiver beaucoup de plantes sont reconnaissables (arbres, arbustes, plantes aquatiques, héliophytes).
- La topographie : la topographie (rupture de pente, fond de vallée, cuvette...) est un critère qui a servi à repérer sur carte et sur le terrain les secteurs favorables à la présence de zones humides.
- La pédologie : sur les secteurs humides, le sol présente un fort degré d'engorgement qui se traduit par son hydromorphie. L'hydromorphie est un ensemble de caractères révélateurs (tourbe, tâche d'oxydo-réduction, nappe) de la présence permanente ou temporaire d'eau. Des relevés à la tarière ont permis de confirmer la présence et de délimiter certaines zones humides.

Résultats

Au total, environ 52 hectares de zones humides ont été répertoriées sur la commune de LA MÉZIÈRE.

Zones humides de LA MÉZIÈRE



Source : Syndicat Intercommunal du bassin de l'Ille et de l'Illet Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2011

A noter qu'un inventaire complémentaire, portant sur les zones à urbaniser du PLU, a été effectué en 2013 par le bureau d'études DM EAU. Aucune zone humide n'y a été recensée.

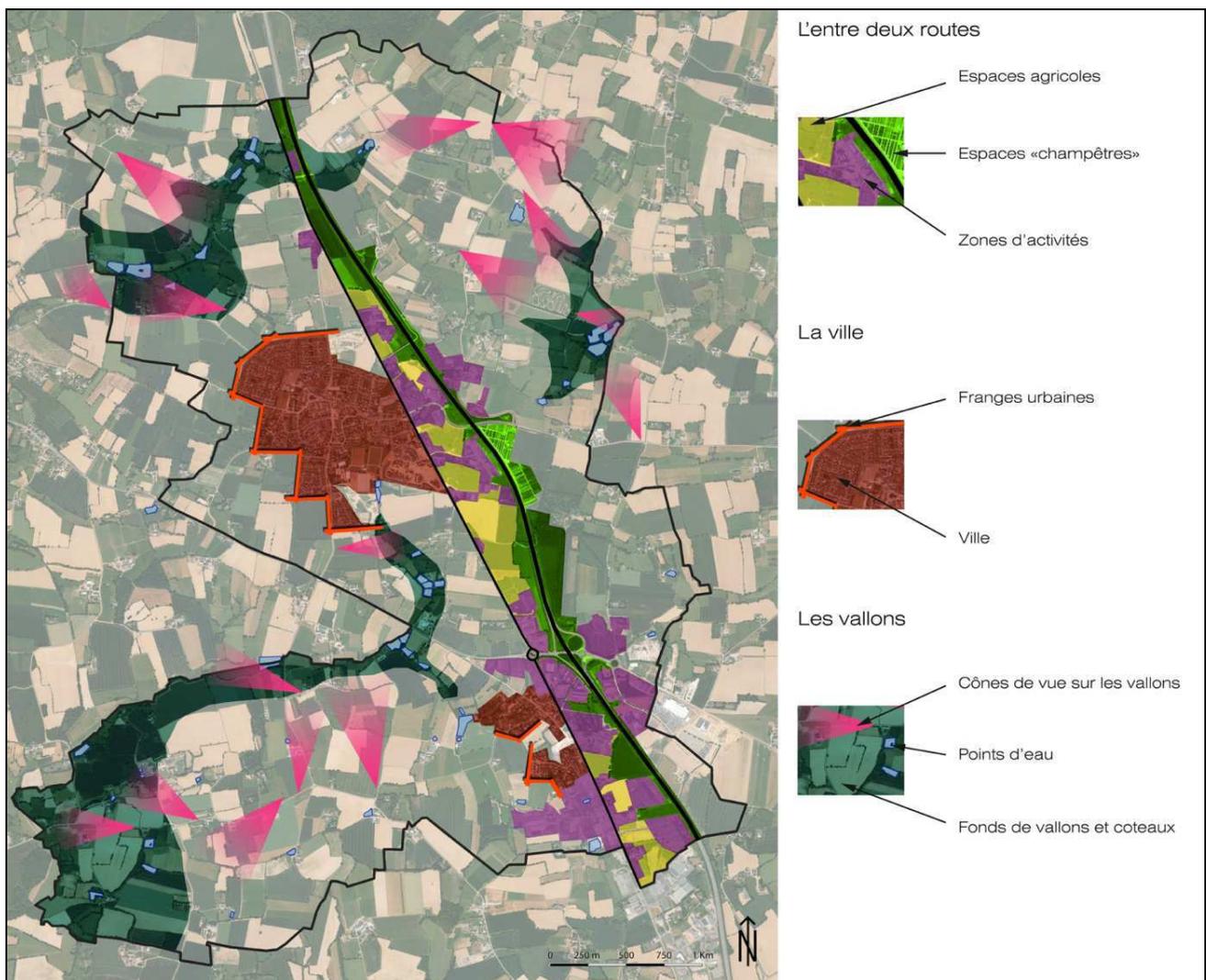
Objectif :

> Protéger les zones humides en limitant l'impact des nouvelles constructions sur ce milieu.

2 L'environnement biologique

2.1 Les entités paysagères

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier trois entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres.



Carte des entités paysagères

L'entre deux routes : il s'agit du lieu privilégié d'implantation des zones d'activités, entre la RD et la route de Rennes. Cet espace apparaît comme une mosaïque de lieux, composée de parkings, de bâtiments commerciaux en activité ou non, d'espaces agricoles, et des zones plus indéfinies, qualifiées de « champêtres » sur la carte, pouvant être des délaissés, des pâtures, les serres de la jardinerie (qui constituent un motif de paysage conséquent), le boisement du château... et qui représentent un potentiel intéressant. Aujourd'hui sous-traités, ces espaces, limitrophes de la quatre voies le plus souvent, ressemblent plus à des no man's land, des friches ou des zones de dépôts, peu qualitatifs. On notera également la présence de quelques haies bocagères et d'arbres isolés.



Une grande superficie d'espaces « libres », délaissés aujourd'hui

Les zones d'activités sont traitées individuellement, sans réflexion globale, entre elles, ou par rapport à la route. On constate une absence de cohérence par exemple, sur les modes de circulation, d'implantation des bâtiments, de traitement des limites... La route de Rennes n'est plus l'axe de circulation privilégié depuis la construction de la quatre voies, mais subit des nuisances importantes (sonores, visuelles, sécuritaires...), liées au manque de relation des zones d'activités avec l'existant.



Banalisation des paysages, place du piéton ?

(source Google Street View)

Cap Malo fait exception, et propose des circuits doux et des aménagements réfléchis, permettant une meilleure intégration de la zone d'activités au site.



La liaison douce identifiée au sein de la zone d'activités permet de lui donner une échelle humaine

La cohabitation avec les secteurs habités de LA MÉZIÈRE et de Montgerval est parfois douloureuse. Les secteurs habités tournent le dos aux zones d'activités, et de ce fait, à la route. Ils sont donc enclavés, et semblent fonctionner en autarcie.



« Mur vert » pour se protéger des nuisances de la ZA, enclavement du quartier

Un traitement simple de trottoirs séparés de la chaussée permet cependant au piéton de circuler le long de la zone d'activités à Montgerval, rendant plus « confortable » la présence des sociétés pour les habitations proches. Le caractère de la route reste cependant celui d'un axe exclusivement dédié à l'automobile.



Trottoirs aménagés de Montgerval

(source : Google Street View)

Les zones d'activités tendent à rendre les lieux anonymes et à banaliser les paysages. Leur fonctionnement, parfois autarcique, rend leur intégration dans le paysage difficile. Les enjeux à LA MÉZIÈRE sont multiples. Il s'agit d'intégrer les zones d'activités, aux parcelles agricoles limitrophes, aux secteurs habités, de rendre les lieux qualitatifs, et mieux desservis, pour rendre leur traversée agréable et possible, à pieds et en voiture, sans nuisance pour les riverains (à l'image de Cap Malo). Une réflexion d'ensemble sur l'entre deux routes concernant l'implantation du bâti, le rapport à la route, les limites... permettrait de transformer la route de Rennes en « boulevard » intégré au tissu existant.

Les parcelles délaissées, les friches, les pâtures, les prairies... peuvent être considérées comme des potentialités permettant de répondre à quelques enjeux. En effet, des portions praticables existent et permettent de traverser la quatre voies. La continuité d'un cheminement permettrait de relier Montgerval à LA MÉZIÈRE, en offrant une alternative à la voiture. En ce sens, la mutualisation des parkings de certaines activités de la zone permettrait une économie d'espace, et une possibilité de l'arpenter à pieds. Les points de franchissement de la quatre voies permettraient également de relier l'ouest et l'est de la commune aujourd'hui séparés par la route. De plus, on trouve entre les deux routes de petites pièces de paysages particuliers, singuliers, dont la mise en réseau agrémenterait le cheminement, et deviendrait un axe particulier de lecture du paysage Macérien. Ces espaces se situant sur le plateau, ils offriraient parfois des points de vue intéressants sur le grand paysage.



Un petit bois de noisetiers et une parcelle en pâture, des pièces de paysage enclavées



Un potentiel « promenade » intéressant

La ville : Les deux pôles urbains résidentiels de la commune forment une entité paysagère. En effet, LA MÉZIÈRE apparaît comme un motif de paysage. La concentration d'habitations, l'église, et sa position sur le plateau en font un élément remarquable et un point de repère dans le grand paysage et dans la campagne Macérienne. Montgerval se remarque moins de loin, mais reste un élément du paysage.



Du nord vers le sud...

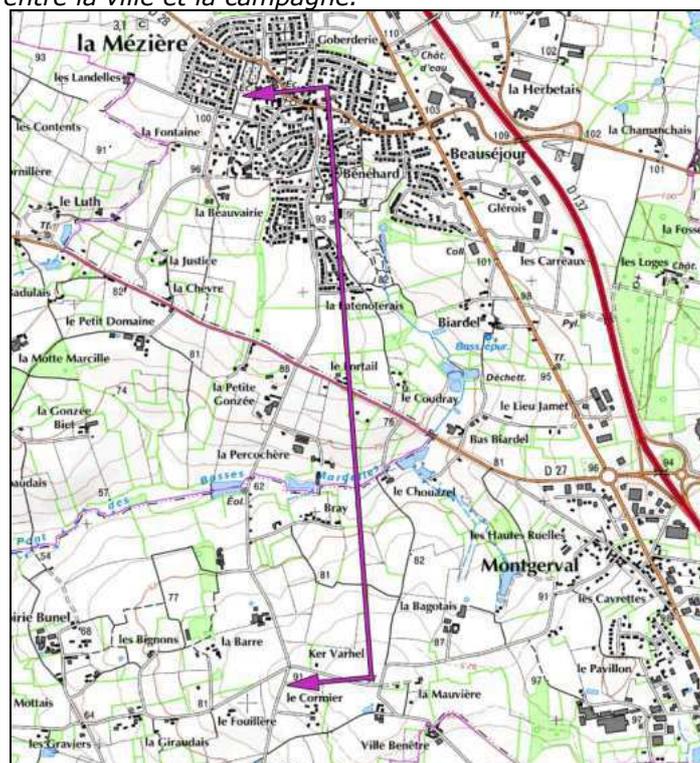


...et du sud vers le nord. La ville, motif de paysage

C'est l'interaction entre la campagne et la ville qui permet de bien identifier cette dernière. En effet, la géomorphologie de la commune, et le filtre que représente les haies bocagères structurent le regard et révèlent la ville sans la subir.



Coupe N/S. Interaction entre la ville et la campagne.



On comprend ainsi l'importance visuelle et le rôle dans la perception du réseau bocager sur le territoire communal. Le traitement des pignons en couleur claire peut avoir un impact néfaste sur le paysage. A LA MÉZIÈRE, les haies bocagères restantes permettent de ne pas trop souffrir de ce phénomène, malgré quelques opérations plus voyantes.



Différence d'impact entre pignon clair et foncé, respectivement à LA MÉZIÈRE et à Langrolay-sur-Rance

Les franges urbaines permettent également de qualifier Montgerval et LA MÉZIÈRE comme des motifs de paysage. En effet, la forme et le positionnement des parcelles, l'implantation des maisons, le traitement des limites, l'ouverture sur le vide sont autant de sujets pensés ici, qui ne donnent pas l'impression que la ville « avance en reculant », en présentant par exemple des arrières de parcelles. Les maisons semblent tournées vers les champs et instaurent un « dialogue » entre la ville et la campagne. Attention à la préservation des haies bocagères qui permettent une mise en scène des franges urbaines, mais qui ont parfois disparu.



Identification nette de la ville (pas de mitage). Rapport ville/campagne assumé, entrée marquée



Rapport moins direct de la ville à la campagne, filtre végétal

On peut cependant regretter quelques opérations malheureuses (coffres, bassin de rétention, haies rigides...) non-intégrés et focalisant le regard sur le grillage vert qui les entoure.

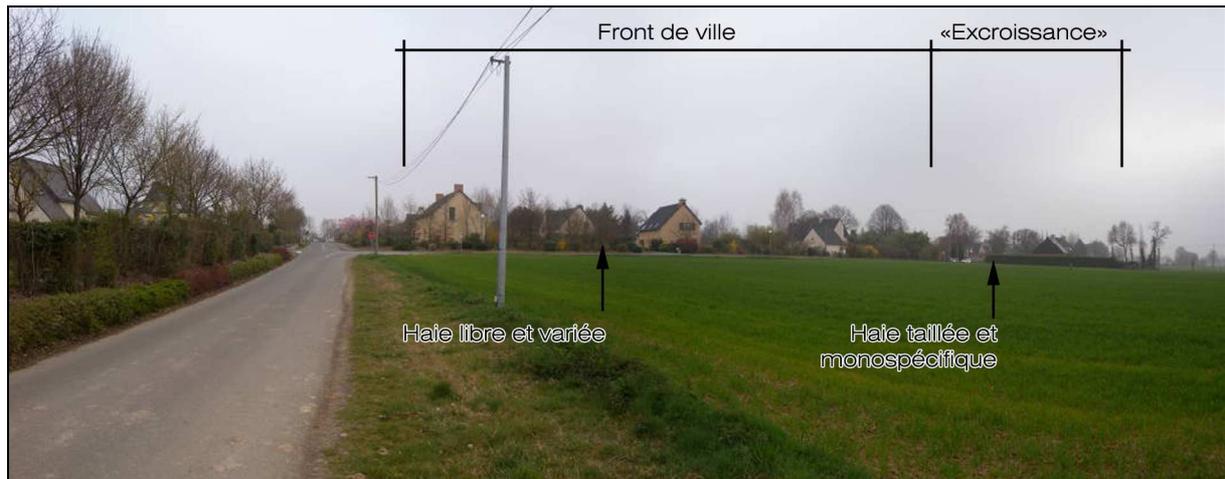


Ouvrages focalisant l'attention visuelle, sans cohérence avec le tissu urbain

Les limites directes sont également réfléchies dans un souci d'intégration des quartiers « récents » aux sites environnants. Ainsi, elles sont souvent traitées en haie libre, parfois doublée sur l'espace public, reprenant le vocabulaire de bocage.



Doublage des limites par des haies libres sur l'espace public, générosité de l'espace piéton



Différence d'impact entre une haie libre et variée, et une haie taillée et mono-spécifique

Contrairement au côté route du meuble, quasiment chaque frange de ville est accompagnée par un cheminement doux, permettant de choisir un accès plus champêtre pour entrer dans les quartiers. Le chemin suit parfois des haies bocagères encore en place, ou propose des vues remarquables sur les champs. Ceci permet d'intégrer le quartier au site existant, mais également d'affirmer la campagne limitrophe.



Chemins « périphériques » aux quartiers



Accès aux quartiers depuis les chemins

Le parc naturel au sud de la commune joue également un rôle important dans la transition ville-campagne, en proposant une mise en scène des espaces naturels de LA MÉZIÈRE, au contact de la ville, que l'on abandonne au fur et à mesure pour retrouver la campagne.

Sa portée pédagogique, les jardins familiaux et les autres activités que le parc propose correspondent bien à l'urbanité proche, et les connexions à la ville ont été réfléchies.



Un parc urbain, une dimension pédagogique



Des activités urbaines...



...aux portes de la campagne

Les vallons : ils composent des pièces de paysage particulières. Le relief est assez souple sur le territoire communal et seuls les vallons apparaissent comme des événements topographiques. Des vues au sommet des coteaux ou sur les hauteurs du plateau permettent une lecture et une compréhension du territoire.



Au sommet d'un coteau, compréhension du territoire et lecture du vallon



Vue sur le fond de vallon, lecture du talweg

Le nivellement et la ripisylve indiquent la présence des ruisseaux dès les hauteurs. Leur présence en fond de vallon est discrète, et le ruisseau prend parfois la forme d'un mince filet d'eau caché par les herbes, ou canalisé, et sa vue depuis la route n'est pas toujours évidente. Par contre, des portions aménagées permettent d'arpenter le fond du vallon en marchant, en VTT ou à cheval. Ces promenades permettent la découverte de la campagne Macérienne et les subtilités du territoire. Quelques vues sur les conteneurs, le château d'eau, le clocher, rappellent la présence de la ville proche, et permettent de lire et de comprendre les composantes et la complexité du paysage de LA MÉZIÈRE.

On peut cependant regretter le manque de référencement de ces cheminements. On pourrait imaginer des boucles de promenades, permettant de parcourir les ruisseaux, la campagne, la ville, la zone d'activités, et de découvrir la richesse du paysage de la commune.



Des promenades permettent la découverte de la campagne Macérienne, et la compréhension du territoire

La découverte de la zone humide compose elle aussi une « aventure » en fond de vallon, particulière par sa relation à la ville et aux équipements. Elle donne une profondeur au tissu urbain et tient un rôle de liant entre la ville, le ruisseau et la campagne. La zone humide fait office de parc, étendu jusqu'aux jardins familiaux qui semblent trouver ici une place de choix, de zone naturelle, d'espace pédagogique, et de liaison douce entre les équipements entre eux et LA MÉZIÈRE. Il se prolonge par une promenade en campagne, au fond du vallon et pourrait être intégré à un réseau plus large.



Un parc de ville aux portes de la campagne



Le territoire enfin est ponctué de petits points d'eau, notamment en fond de vallon. Ils prennent la forme d'étangs le plus souvent. Leur présence agrémente la promenade, mais ils sont le plus souvent privés, et cernés de barrières.



Une certaine frustration...



Les conditions de perception



Carte des cônes de vue

Afin de lire, de caractériser et de comprendre le paysage de LA MÉZIÈRE, il faut réunir les conditions de perception nécessaires. Les cônes de vues sur le grand paysage qui existent à plusieurs endroits de la ville constituent de bons facteurs de lecture. C'est pourquoi les futures opérations (liées au logement notamment) devraient les prendre en considération. Le principe

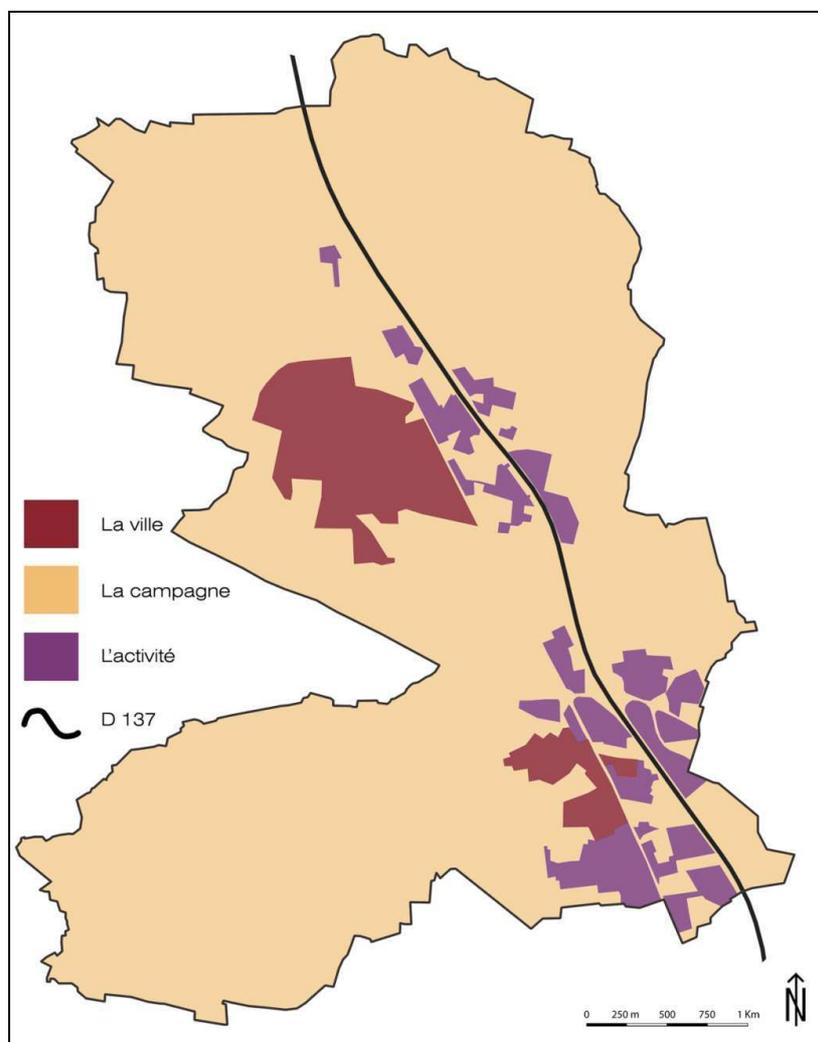


Les éléments verticaux, à différentes échelles de perception

2.2 Le paysage perçu

Un territoire contrasté

L'occupation du territoire fait apparaître quatre grandes structures qui caractérisent et qualifient la commune, et composent quatre paysages différents.



Les quatre « paysages » de LA MÉZIÈRE

Chacun de ces paysages est très marqué par sa vocation. Les deux parties de ville (LA MÉZIÈRE et Montgerval) sont bien constituées et relativement denses. Leurs épaisseurs identifient deux pôles urbains, deux paysages de ville.

Les zones d'activités constituent une véritable entité qui s'étire entre et autour de la quatre voies et de la route du meuble. Elle est importante (spatialement, socialement, économiquement...), et représentative de la commune.

La quatre voies compose un paysage à part entière. La portion macérienne est reconnaissable et constitue un repère territorial important.

Le reste de la commune est rural. LA MÉZIÈRE possède ainsi une véritable campagne, avec des hameaux composés de fermes, des champs, des ruisseaux... contrastant fortement avec les entités urbanisées et commerciales de la commune.



La ville



La zone d'activités



La quatre voies.



Une vraie campagne

Ces occupations contrastées provoquent des rencontres surprenantes, des scènes improbables, signes des mutations successives du territoire.



Vue sur les conteneurs depuis un chemin rural



Scène de pâturage en plein milieu d'une zone d'activités



Vestige de haie bocagère entre les bâtiments commerciaux

LA MÉZIÈRE, porte d'entrée dans l'agglomération rennaise



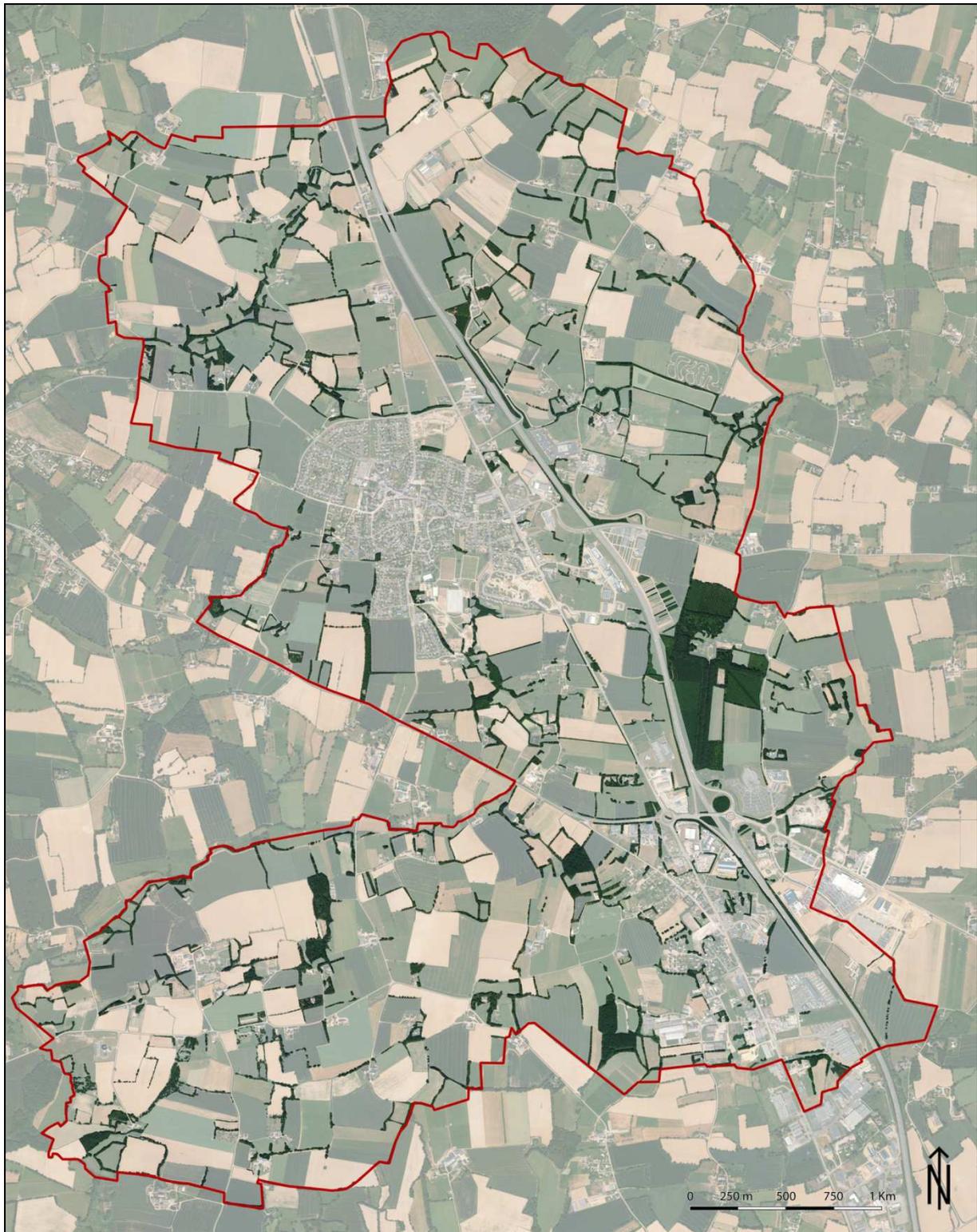
Les quatre « paysages » de LA MÉZIÈRE

LA MÉZIÈRE constitue un point particulier de la quatre voies. Elle représente un seuil. Les conteneurs multicolores sont le premier signe de l'entrée dans la grande agglomération rennaise, et de la proximité de la ville-centre. Un continuum d'activités accompagne ensuite la RD 137 jusqu'à Rennes.



Les conteneurs, porte d'entrée dans l'agglomération rennaise

2.3 Les unités boisées



Localisation des boisements existants

Les boisements de LA MÉZIÈRE constituent un petit patrimoine naturel. Le parc du château, aux Loges, est le boisement le plus conséquent de la commune. Quelques petits boisements ponctuent le territoire. Ils identifient de manière quasi-systématique les vallées et les vallons,

puisque une gaine boisée (ripisylve) accompagne les ruisseaux. Cette dernière servira de trame pour l'établissement des continuités écologiques (trames vertes et bleues). On peut également signaler qu'il existe encore un patrimoine bocager intéressant, mais clairsemé.

Il est important de signaler que les boisements ne sont pas tous qualitatifs. Les « surprotéger » pourrait être néfaste en termes de paysage. En effet, certaines parcelles s'enfrichent et deviennent des ronciers. Il faut ainsi garder une liberté d'action, et le classement en loi paysage est préférable à l'EBC. De plus, d'un point de vue paysager mais également environnemental, l'alternance apporte plus de richesses et de diversité que les seuls boisements.

Les haies bocagères par contre, peuvent faire l'objet d'une protection plus importante, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager, et patrimonial.



Parcelle en cours d'enfrichement



Silhouette de haie bocagère



Ripisylve et talweg

2.4 Les continuités écologiques

De nos jours, le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport (TGV, autoroutes, rocade, canaux), de lignes à haute tension, des zones urbaines... Ces infrastructures et ces zones, bien qu'utiles, induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de **perte de biodiversité** en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites.

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolement des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce et son environnement immédiat biotique et abiotique.

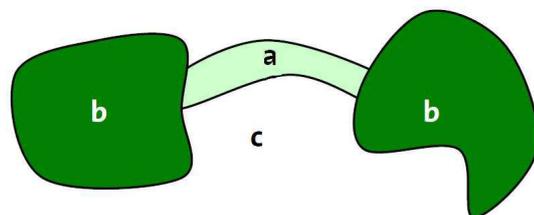
Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats.

L'une des premières recommandations qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des **corridors d'un habitat convenable** ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire.

Les corridors, garants de la biodiversité ?

Les corridors ont été définis comme étant des "éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent.

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension..). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes".



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

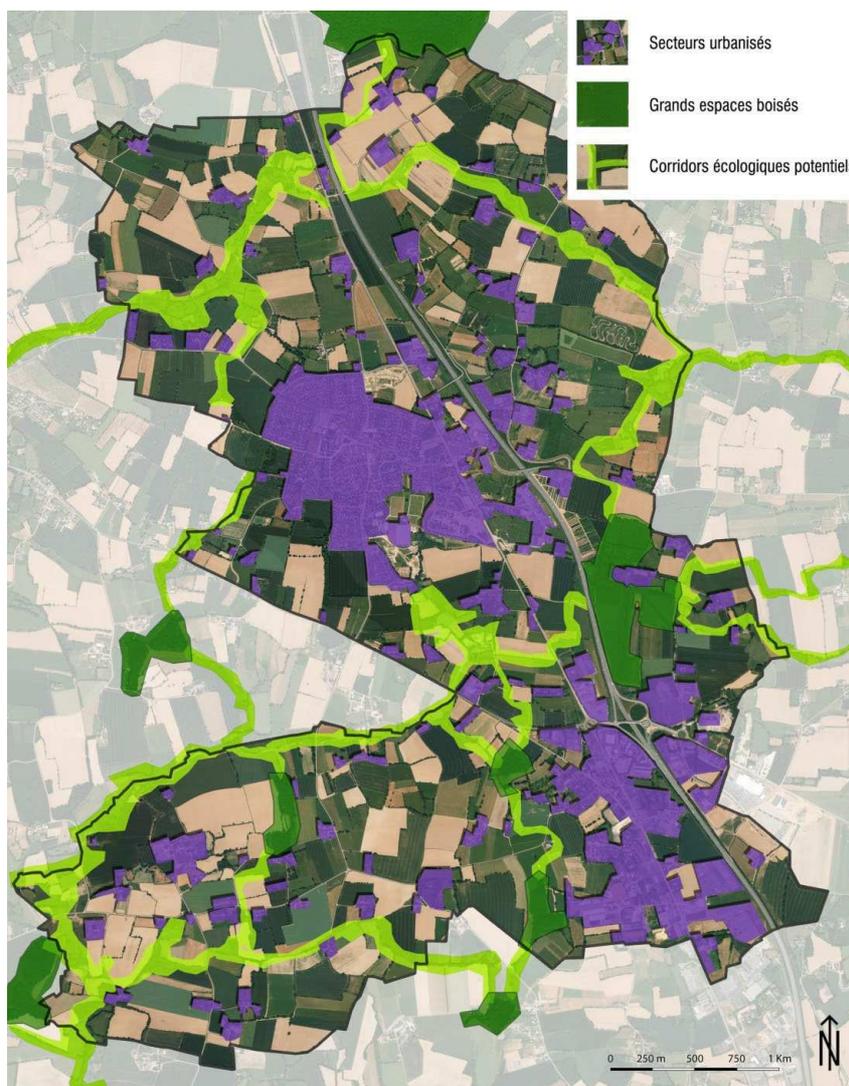
c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine :

- **Corridors d'habitats naturels** : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- **Corridors d'habitats régénérés** : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- **Des corridors d'habitats plantés** : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- **Corridors d'habitats perturbés**: comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales : habitat (si l'espèce se reproduit), conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre (si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui "fournit" des individus).

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leur connexions et de leur éléments.



Carte des continuités écologiques potentielles

Comment envisager la mise en place de continuités écologiques sans aller à l'encontre du développement de la commune ?

Des cours d'eau « quadrillent » le territoire communal. Leurs abords directs représentent une bonne opportunité en termes de continuité. En effet, ils permettent de traverser la ville d'est en ouest, et du nord au sud, en rejoignant les grandes unités boisées. De plus, les cours d'eau s'accompagnent parfois d'une ripisylve et d'espaces ouverts, correspondant ainsi à des biotopes de différents genres, et donc favorables d'un point de vue environnemental. Les haies bocagères et les petits boisements permettant des continuités vertes sont également inclus dans les corridors, les zones urbanisées et la quatre voies en sont exclues.

3 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

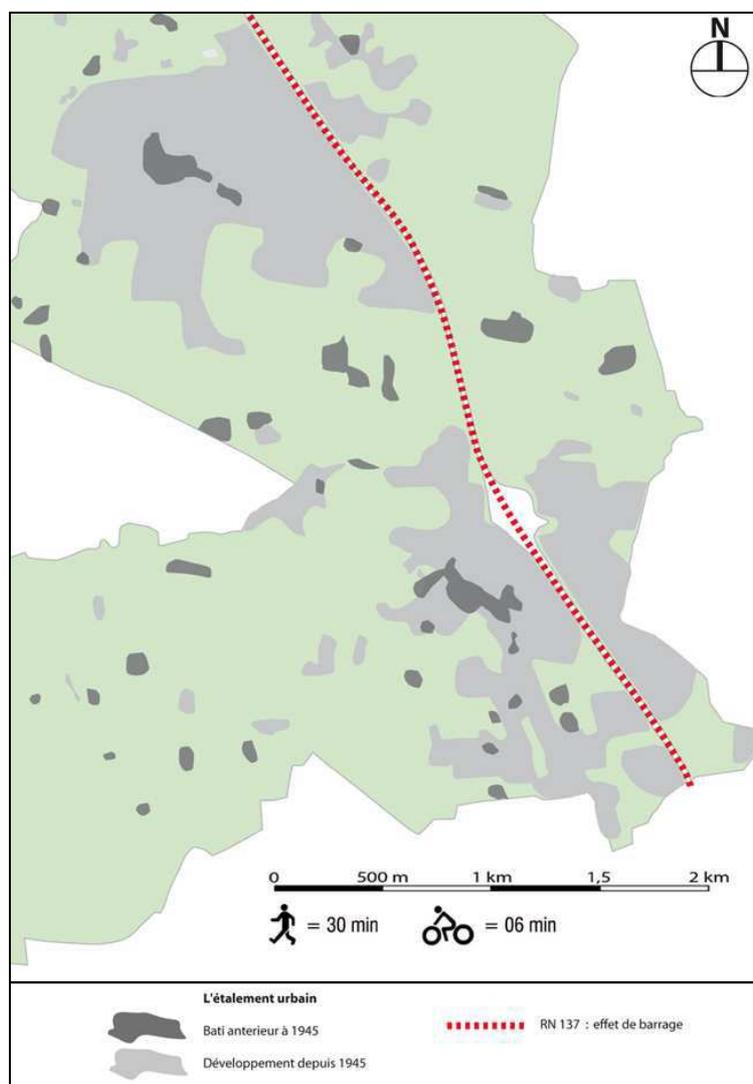
3.1 Ville, paysage et développement urbain

3.1.1 Deux pôles historiques le long d'un axe viaire

Les premières traces d'activités humaines autour de LA MÉZIÈRE remonte à 2500 avant J-C.

Au XIIème siècle, LA MÉZIÈRE est une commune fortement rurale, on y trouve un château et une église, marquant une centralité, et des fermes éparses réparties sur la commune.

C'est le long de la rue de Macéria que s'est historiquement développé le centre de LA MÉZIÈRE. C'est encore aujourd'hui la dorsale du centre-ville, sur laquelle est regroupée la majorité des activités.



C'est au XXème siècle que la commune s'est développée le plus rapidement, depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. La commune comptait 936 habitants en 1946 contre près de 4 000 en 2010. La proximité rennais lui confère une certaine attractivité.

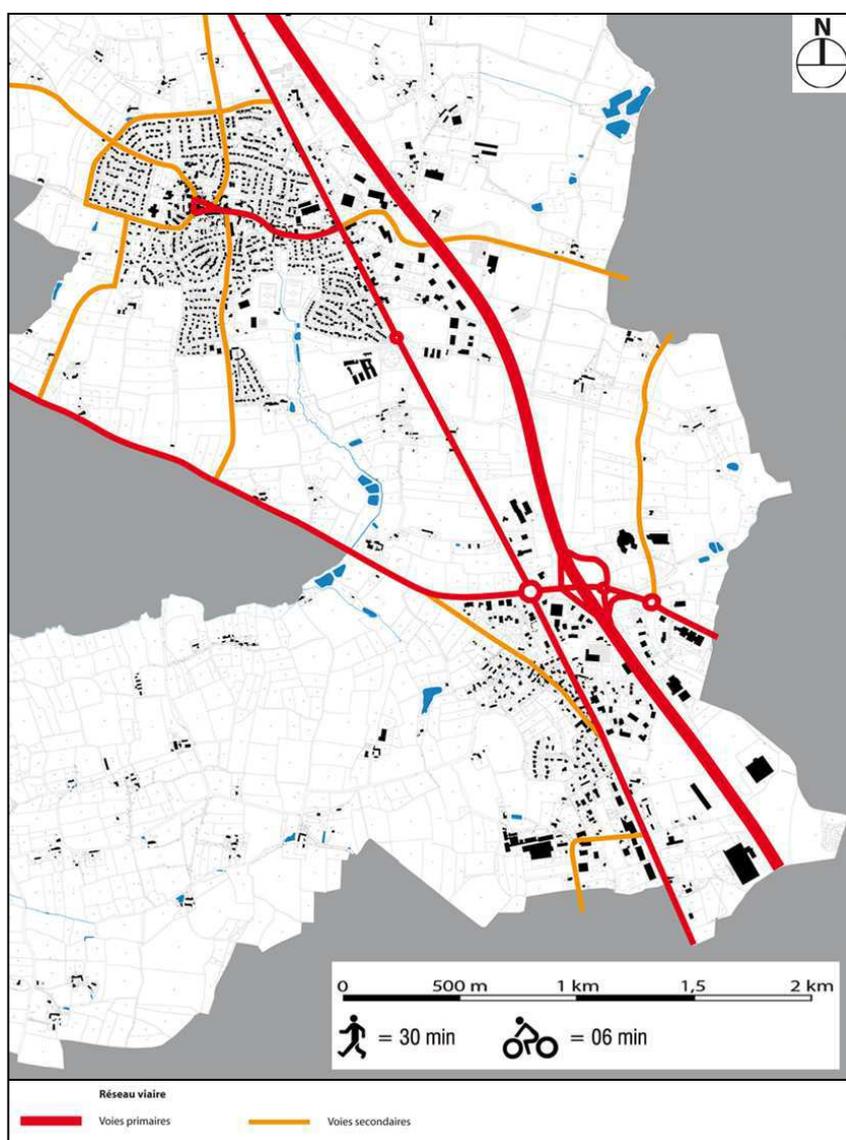
De plus, la démocratisation de la voiture a permis aux Rennais de venir s'implanter en campagne. C'est pourquoi on peut noter une évolution considérable de la tache urbaine après la seconde guerre mondiale. Ces extensions sont composées, d'une part par le logement pavillonnaire qui s'est développé de façon concentrique autour du centre ancien sous forme de lotissements, et d'autre part par des commerces et industries qui se sont implantés de part et d'autre de la route nationale 137, ainsi que le long de la route du meuble.

Il en ressort une commune polycéphale :

- un premier pôle, situé au niveau du bourg de LA MÉZIÈRE, où se concentrent les lotissements pavillonnaires, ainsi que des entreprises le long de la N 137.
- Montgerval, situé au sud de la commune, composé, comme le centre-ville de LA MÉZIÈRE, de logements et d'entreprises, implantées à partir des années 50.
- un troisième « pôle » concerne le secteur industriel de Cap Malo, qui s'est développé au cours de la dernière décennie en marge des deux autres pôles, de l'autre côté de la voie express.

Le nord ainsi que le sud-ouest de la commune ne sont que peu urbanisés, le caractère rural y est intact.

3.1.2 Trame viaire à l'échelle de la commune



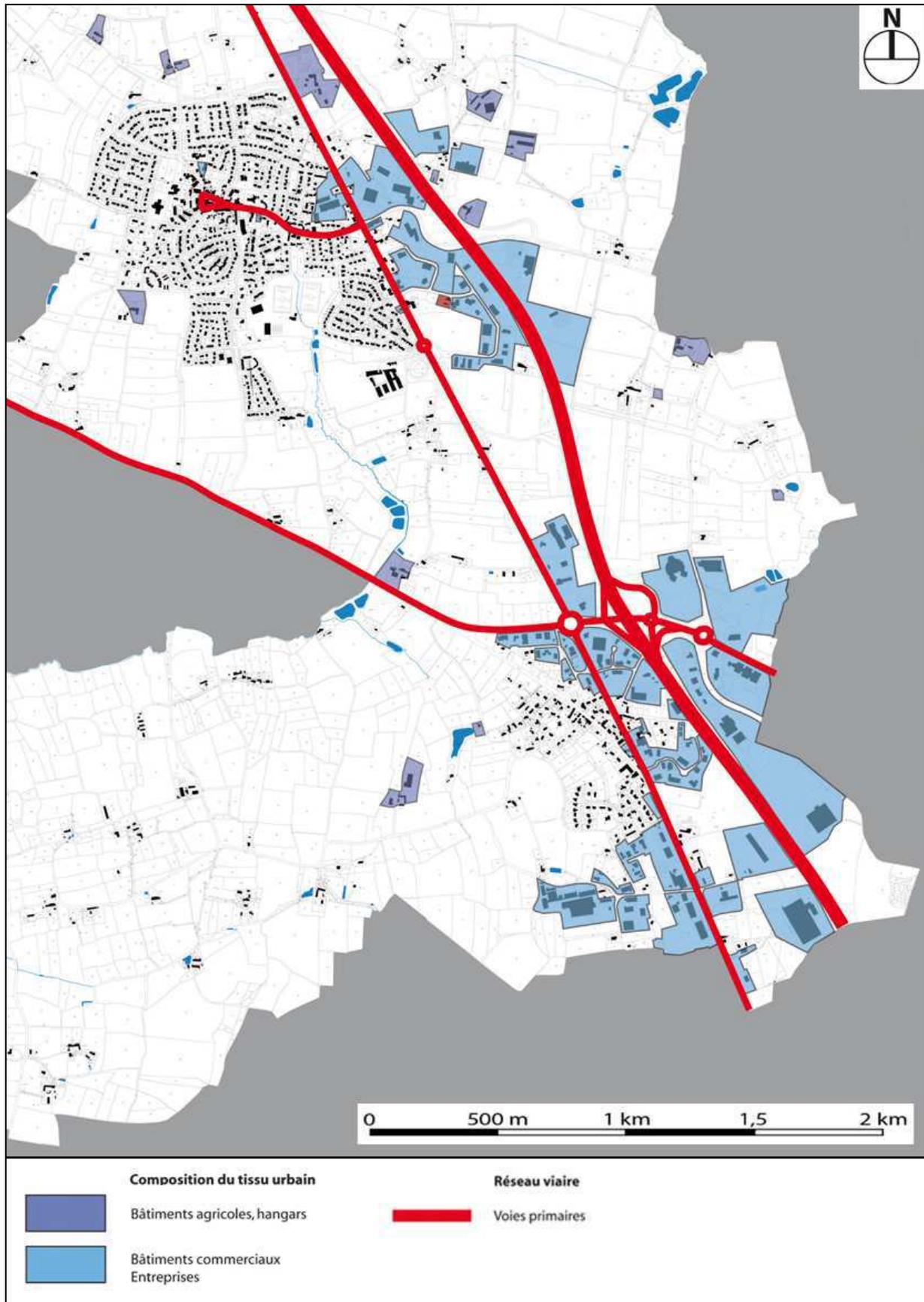
La commune de LA MÉZIÈRE est traversée du nord au sud par la route nationale 137 et la départementale 637, ces deux axes constituant une sorte de colonne vertébrale au niveau communal.

L'échangeur de la voie express se situe au nord de Montgerval, c'est à cet endroit que se croisent également les départementales 27 et 637.

C'est en quelque sorte l'entrée de LA MÉZIÈRE pour les personnes arrivant de Rennes ou de Saint-Malo. A partir de ce nœud on peut rejoindre les trois pôles de la commune : le bourg de LA MÉZIÈRE, Montgerval et Cap Malo.

La départementale 637 longe la voie rapide, desservant le réseau secondaire, voire, dans quelques cas, directement les voies tertiaires.

3.1.3 L’empreinte agricole et commerciale



Bâtiments agricoles, hangars :

Les bâtiments agricoles ponctuent les paysages ruraux.

Comme toute construction, ils ont un impact sur le paysage. Par leurs implantations, leurs volumes, leurs matériaux et leurs couleurs, ils sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent les vues lointaines.

Bien intégrés, ils contribuent à la mise en valeur des paysages et constituent un patrimoine riche quadrillant le territoire.

Lorsque l'implantation, les volumes et les couleurs sont inadaptés avec le patrimoine et l'environnement existant, ces types de constructions deviennent synonymes de pollution visuelle et de banalisation des paysages.

Bâtiments commerciaux, entreprises :

Dans les zones d'activités, la communication domine l'espace parce qu'elle est plus lisible que l'espace et fait paysage. Les enseignes s'orientent vers la route et non vers le bâtiment. Elles sont conditionnées par la perception depuis la voie.

On ne peut pas parler d'une rue commerçante : la notion de vitrine n'existe quasiment plus. La vitrine est réduite, partiellement cachée par les stationnements véhicules. Le piéton ne trouve pas sa place dans de tels lieux, on s'adresse aux personnes motorisées.

Le parking à l'avant est un signe : il rassure le client et permet de voir le bâtiment. Le parking est rarement derrière sauf pour les employés et les livraisons. Les bâtiments sont orientés vers la rue et rien ne se passe derrière (pas de travail de façade puisque personne ne le verra).

Si on retire les panneaux publicitaires et les enseignes, il n'y a pas de lieu. Ici l'architecture ne suffit pas à créer un lieu de qualité.

On trouve tout d'abord celles situées le long de la D 637 dite « route du meuble » ainsi que la zone Cap Malo, à l'est de la voie express.

La première zone se situe au niveau de Montgerval, marquant l'entrée sud, venant de Rennes. Différentes formes urbaines se mélangent au tissu industriel et commercial aux deux entrées de Montgerval. Il y a quelques habitations récentes et anciennes, qui s'intercalent entre deux entreprises. Aux deux entrées de Montgerval, le tissu d'entreprises est présent des deux cotés de la « route du meuble ».

Au centre de Montgerval, les entreprises se situent entre la D 637 et la N 137. A l'ouest de la D 637, on trouve différents types d'habitations. Seule une entreprise de taille modeste s'implante au niveau des logements.

Dans cette zone, ce sont les entreprises qui prédominent, les logements sont étouffés par ce tissu industrio-commercial.

Un traitement paysager de la N 137 permet de rendre la zone d'activités peu perceptible.



La seconde zone d'activités, au niveau du bourg de LA MÉZIÈRE, se situe également à l'est de la « route du meuble ». Les activités se mélangent au bâti ancien ainsi qu'à quelques logements plus récents. On trouve encore une empreinte agricole au milieu des entreprises.

Comme à Montgerval, on retrouve une entreprise à l'ouest de la D 637, mélangée aux habitations.

Cette zone d'activités est assez mal gérée à l'heure actuelle, mais la commune a pour objectif de modifier cette entrée de LA MÉZIÈRE, entre autres, en créant un boulevard urbain assurant des traversées sécurisées, en créant des limites franches entre l'habitat et les entreprises et en intégrant à l'ensemble du projet des espaces verts.

Quelques entreprises sont localisées du côté est de la N 137, mais elles sont peu visibles depuis celle-ci. En ce qui concerne l'entreprise Tuloup, elle contribue à la structure paysagère de la voie.



La troisième zone d'activités de la commune concerne la zone de Cap Malo, qui se situe partiellement sur la commune de LA MÉZIÈRE.

Située à l'est de la voie express entre Rennes et Saint-Malo, elle fait face à la zone d'activités de Montgerval.

Cette zone d'activités est davantage orientée sur les loisirs que les deux autres. On y trouve un cinéma multiplex, un bowling, ainsi que de grosses enseignes commerciales et restaurants.

C'est un espace dédié à la voiture : pour aller d'un endroit à un autre, on prend l'automobile.

C'est une architecture de boîtes et de chartes graphiques (Mac Donalds, O Québec, Buffalo Grill). Il s'agit d'architectures qui affichent leur universalité : on peut être n'importe où.

Cependant, le traitement paysager de cette zone est particulièrement soigné et de qualité.



Pour inscrire les constructions agricoles et industrielles dans les paysages où ils prennent place, les associer aux perceptions visuelles globales des sites d'implantation, pour lutter contre la banalisation des paysages et voir apparaître un bâti de qualité adapté aux besoins de l'agriculture et de l'industrie actuelle, chaque projet doit faire l'objet d'une analyse du paysage environnant. Cette analyse doit prendre en compte la topographie, le maillage bocager lorsqu'il est présent, les volumes en place construits ou végétaux, les vues et co-visibilités ainsi que les connexions aux voies de circulations existantes.

- Eviter d'installer les bâtiments en ligne de crête. Cette position expose le bâtiment aux regards, le met sur un piédestal, ce qui n'est pas forcément souhaitable. Il est plus intéressant de positionner un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête. On peut citer comme exemple le point haut de la commune, le lieu-dit La Mauvière. Une intégration des bâtiments agricoles s'appuyant sur le bocage existant est à privilégier.
- Respecter la trame parcellaire. Implanter le bâtiment suivant ses grandes directions. Anticiper autant que possible les aménagements qui seront nécessaires à terme pour éviter de créer un ensemble rendu trop hétérogène par des ajouts successifs.



- Respecter la disposition des bâtiments existants. La direction du faîtage du nouveau bâtiment, parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments existants, permet une continuité. L'agencement cohérent des bâtiments entre eux conditionne la fonctionnalité des espaces.
- Tenir compte des points de vue. A partir des voies d'accès et environnantes, la perception du nouveau bâtiment et son lien avec l'exploitation existante doivent être évalués.
- Maîtriser le volume des bâtiments. La simplicité des volumes de construction et l'unité de couleur peuvent réduire visuellement l'impact du bâtiment dans l'espace.



Volume fractionné, couleurs simples, mais le point de vue depuis la route est très présent pour autant. Une prolongation de la haie bocagère existante permettrait de diminuer l'impact visuel.

ENJEUX :

- **Il est nécessaire d'exiger un traitement architectural qualitatif (implantations et volumétries réfléchies, utilisation de certains matériaux et teintes, traitement paysager, intégration des enseignes, traitement des mises en lumière).**
- **Il faut être cohérent entre les matériaux, les couleurs et l'écriture utilisée.**
- **Eviter la multiplication des enseignes en bordure de voie.**
- **Travailler la relation au paysage dans le projet.**

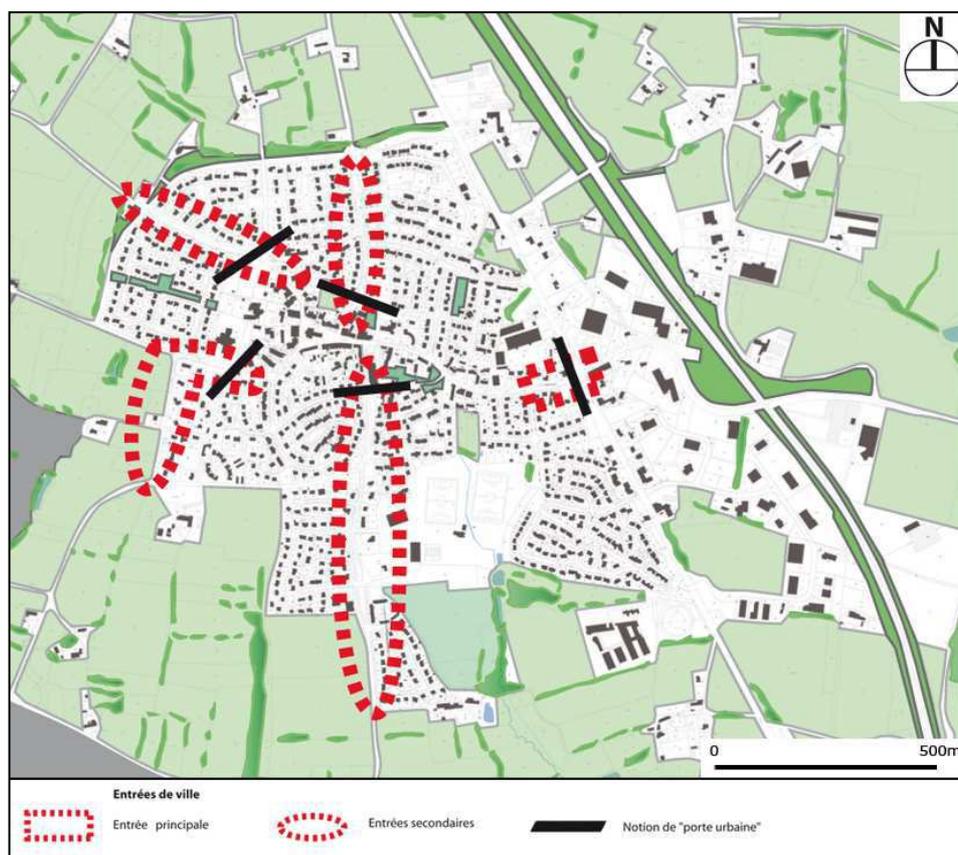
L'établissement d'une charte commune à l'ensemble des exploitants de la route du meuble permettrait d'établir une approche partagée de ces différentes problématiques.

3.2 Le bourg : composition urbaine et architecturale

3.2.1 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune. Elles participent à la construction de l'image de celle-ci.

Il s'agit d'espaces-clés dans la lecture et la perception que l'on peut avoir d'une structure urbaine. Les limites et les rapports qui s'établissent entre le bâti et le non bâti sont des enjeux paysagers primordiaux : ils constituent une façade ouverte sur le grand paysage et correspondent à une notion de basculement dans la structure urbaine.



La notion de porte urbaine est signifiée par une barre noire transversale à la voie. Il s'agit de l'endroit où l'on a le sentiment d'être entré dans le bourg. C'est un lieu de basculement dans la sensation spatiale.

La notion d'entrée urbaine peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

Les notions de front lâche et de front construit recouvrent toutes deux des réalités subjectives :

- pour un front lâche, les constructions éparées laisseront voir le paysage en arrière-plan, ou bien les jardins en arrière des habitations. Il n'y a pas de densité dans les constructions, éloignées les unes des autres, on ne se sent pas réellement en ville mais sans pour autant savoir qualifier l'endroit où l'on se situe.

- un front construit, au contraire, est perceptible comme une unité bâtie, comme un tout. Il réserve parfois des vues, des percées, d'autant plus mises en valeur qu'elles sont cadrées par le bâti alentour. Ainsi la notion de porte urbaine est-elle intimement liée à celles des fronts lâches et construits. La porte urbaine se localise à l'interface de ces deux notions.

3.2.1.1 L'entrée principale est : carrefour D 637 – rue de Macéria

C'est l'entrée la plus utilisée pour rejoindre le centre de LA MÉZIÈRE.

L'entrée est marquée par le restaurant à l'angle. Le parking au sud de la rue Macéria contraste avec le coté nord construit. C'est à ce moment que l'on a la sensation de porte urbaine. La route de Melesse, qui est le prolongement de la rue Macéria au delà du croisement avec la route du meuble, se compose de bâtiments industriels et de quelques logements individuels. Sa composition est très différente de la rue Macéria.

Aucune structure de déplacements en mode doux n'est présente sur cette entrée, lui conférant un statut d'entrée dangereuse.



Route de Rennes, dite « route du meuble »

Cette entrée devrait faire l'objet d'un renouvellement urbain, ayant pour objectif de transformer la D 637 en boulevard urbain, moins roulant, permettant de sécuriser la traversée. Ce boulevard, structuré par un front bâti en son long, prononcera l'entrée de ville.



Rue de Macéria, entrée peu sécurisée

3.2.1.2 Les entrées secondaires

La sécurité des piétons et des cycles est fréquemment mise à mal dans ces entrées de villes : ceux-ci ne trouvent pas leur place dans un espace uniquement dédié à la voiture.

Des aménagements urbains et paysagers pourraient participer à un début de sentiment d'appartenance à la commune (par exemple la mise en place d'un matériau « fil conducteur de la commune » que l'on retrouve dans l'aménagement du centre-bourg).

De plus, ce type d'aménagement pourrait se connecter avec des liaisons douces permettant de boucler des itinéraires pédestres autour du centre-bourg.



Différentes qualités d'aménagements de voies douces selon les entrées

Entrée sud : route de Pacé

Cette entrée est accessible depuis la D 27 en direction de Gévezé.

Les lignes de la Gonzée constituent un écran végétal composé de châtaigniers, à l'ouest de la route de Pacé.

On aperçoit les toitures d'un premier lotissement sur l'est de la route de Pacé, puis un second à l'ouest, avec la présence d'habitats collectifs. Ces collectifs, de part et d'autre de la voie, constituent une première étape dans le processus d'entrée de ville, nous amenant sur un premier tronçon composé uniquement de pavillons et de leurs jardins.

La porte urbaine se fait ressentir au niveau du collectif bordant la rue de Texue. Un front urbain continu est constitué et on aperçoit la dorsale du centre-ville : la rue de Macéria.

Au niveau des pistes cyclables, seul le bas de la rue de Texue en possède, sur la partie nord, on retrouve uniquement des trottoirs réservés aux piétons.



Porte urbaine route de Pacé

Entrée sud-ouest : rue de la Beauvairie

Cette entrée, tout comme celle de la route de Pacé, est accessible depuis la D27.

La perception de la ville depuis cette entrée est difficile, l'horizon se compose uniquement de toitures de maisons individuelles. Les champs arrivent au pied de ces pavillons.

Le cheminement pour rejoindre le centre-ville en voiture n'est pas naturel : il faut tourner pour retrouver la route périphérique, sinon on arrive en impasse, uniquement accessible aux modes de déplacements doux. Hormis le chemin en bout d'impasse, les routes ne sont pas équipées de cheminements pour les modes de déplacements doux.



Lisière urbaine à pérenniser

Entrée ouest : rue de la Flume

Tout comme l'entrée rue de la Beauvairie, le paysage lointain est composé de toitures d'habitations individuelles.

Deux pavillons sur l'extérieur du contournement marquent la première étape du processus d'entrée de ville, et on retrouve comme pour l'entrée sud une succession de pavillons avec leurs jardins, constituant une haie variée le long des deux voies.

La notion de porte urbaine n'est pas très franche, elle se situe entre la continuité bâtie du mur du cimetière et l'espace coccinelle, mais on trouve quelques exemples de bâti lâche après cette porte.



La piste mixte vélos-piétons s'étend du premier pavillon en entrée de ville jusqu'au cimetière. Ensuite seuls les trottoirs sont présents.

Entrée nord : rue de Monsifrot

L'impression de l'entrée de ville est la même que pour les autres entrées secondaires, les toitures des maisons individuelles couvrent l'horizon. Cependant, la position dominante de la route permet d'apercevoir le centre-ville par la présence de l'église qui dépasse des volumes d'habitations.



Entrée en surplomb

On retrouve également, comme sur les autres entrées, une succession de maisons individuelles le long de la voie. Cependant, le lotissement récemment construit comporte quelques collectifs et maisons en bandes, ce qui anime le paysage urbain de cette entrée.

En s'avancant dans la rue, on découvre un collectif marquant la porte urbaine par son implantation le long de la voie. La perception de la dorsale du bourg, la rue Macéria, est visible depuis cette porte.



Porte urbaine



Perception de la rue de Macéria depuis la porte

ENJEUX :

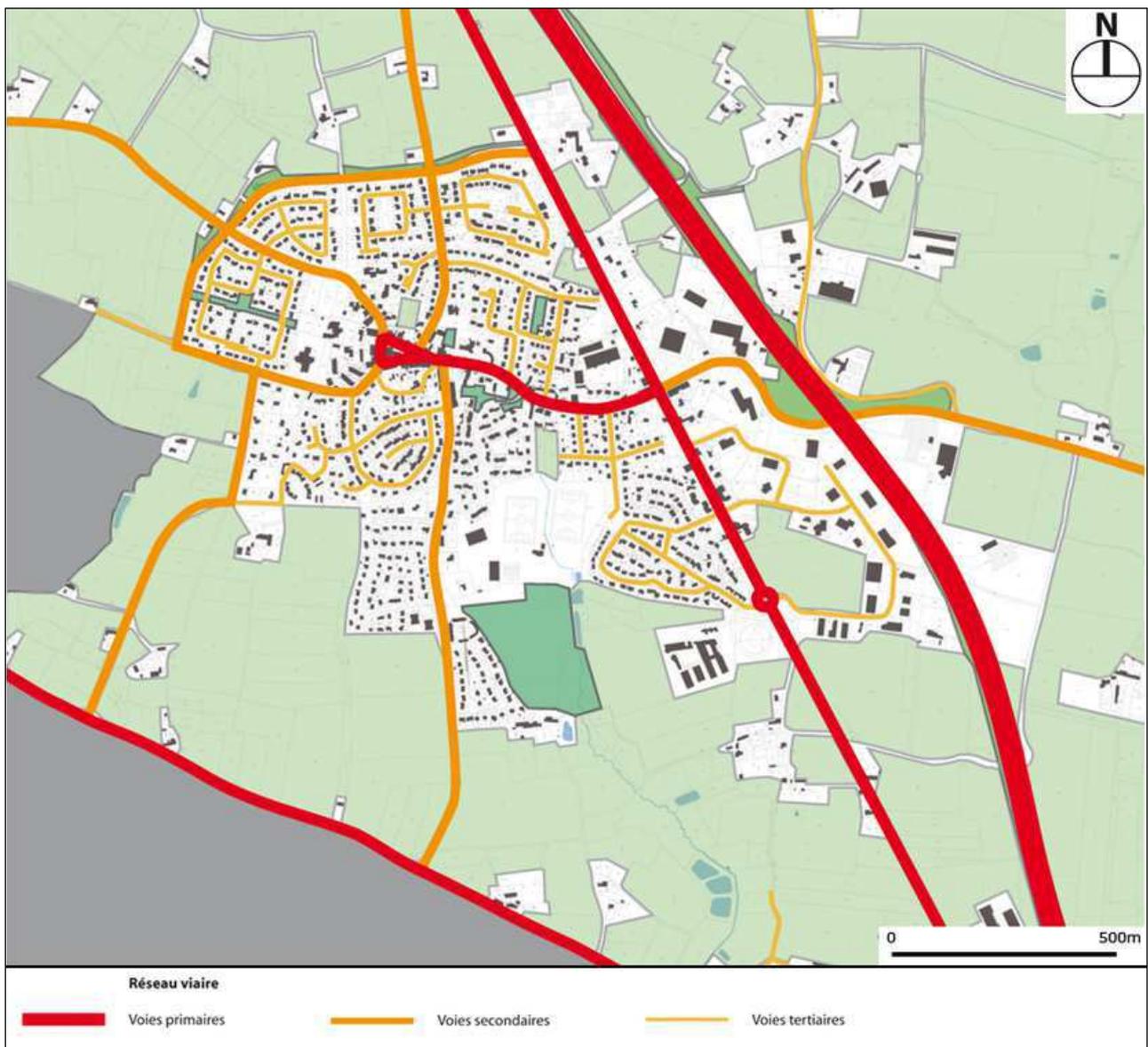
- **Sécuriser les entrées de ville pour les piétons.**
- **Travailler la continuité des déplacements doux.**
- **Mettre un terme spatial à l'étirement des entrées de ville.**
- **Mettre en valeur les coupures vertes et cônes de vue sur le grand paysage depuis les infrastructures urbaines.**
- **Préserver l'agriculture périurbaine.**
- **Maintenir une continuité paysagère en sortie d'infrastructure urbaine.**
- **Avoir la même qualité d'entrée de ville sur toutes les entrées.**
- **Trouver une articulation de qualité entre l'espace urbain et la campagne.**
- **Structurer la lisière urbaine et la pérenniser (motifs d'articulation paysagers : chemins de promenade, murs, bosquets particuliers que l'on identifie dans le paysage...).**

3.2.2 La trame viaire

3.2.2.1 La trame des voies carrossables

La rue Macéria, rue principale du bourg de LA MÉZIÈRE, est connectée à la route du meuble. Elle traverse d'est en ouest le centre-ville et permet de rejoindre Gévezé par le nord-est.

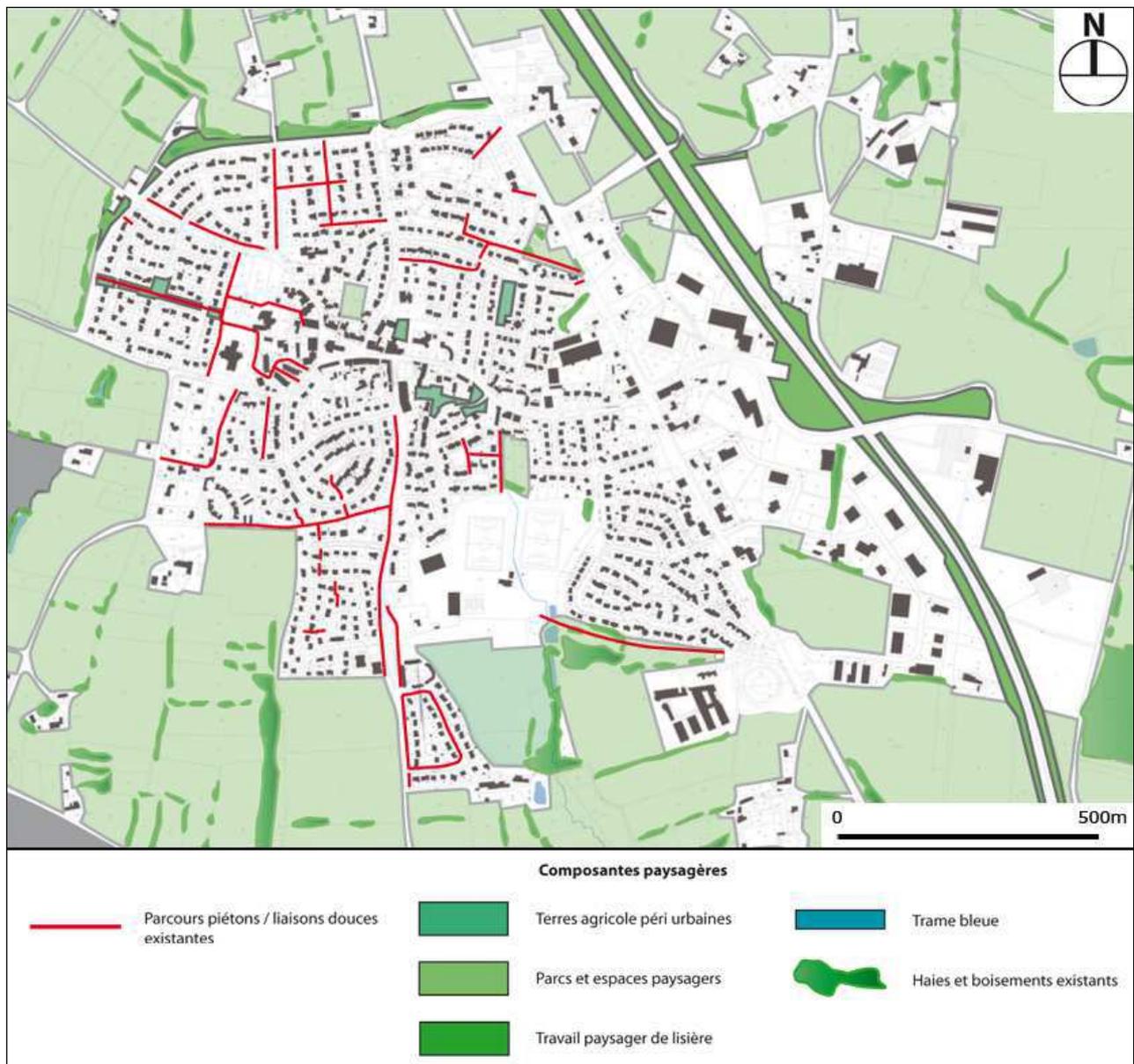
Un contournement a été créé par le nord, permettant ainsi de ne pas engorger le centre-ville, et retrouve la départementale 27, en direction de Gévezé.



Quelques voies secondaires et tertiaires se développent en maillage de ce système principal, permettant d'effectuer des bouclages, évitant dans certain cas de saturer le point central, au niveau de la place de l'église.

Le réseau tertiaire boucle peu les voies entre elles, celles-ci se terminent souvent en impasses (essentiellement dans les zones de poches de pavillons).

3.2.2.2 La trame des modes de déplacement doux



Les axes extérieurs au centre-ville de LA MÉZIÈRE ne sont pas sécurisants pour les piétons ou cyclistes, il n'y a pas d'espaces qui leur sont réservés.

On trouve également peu de voies du centre-ville équipées pour les déplacements en modes doux, excepté les rues de Texue et de la Flume qui possèdent un traitement particulier.

En revanche, les lotissements possèdent des trames douces intéressantes, variées selon l'époque de construction du lotissement.

Bien que présentant un maillage de qualité, la lisibilité de ces cheminements n'est perceptible que de manière fragmentaire.



Chemins piétons dans les lotissements

C'est autour des écoles que les chemins sont les plus nombreux. Ils séparent les différentes parcelles, passant ainsi en cœur d'îlot, protégés des voiries.



Chemins piétons autour des écoles

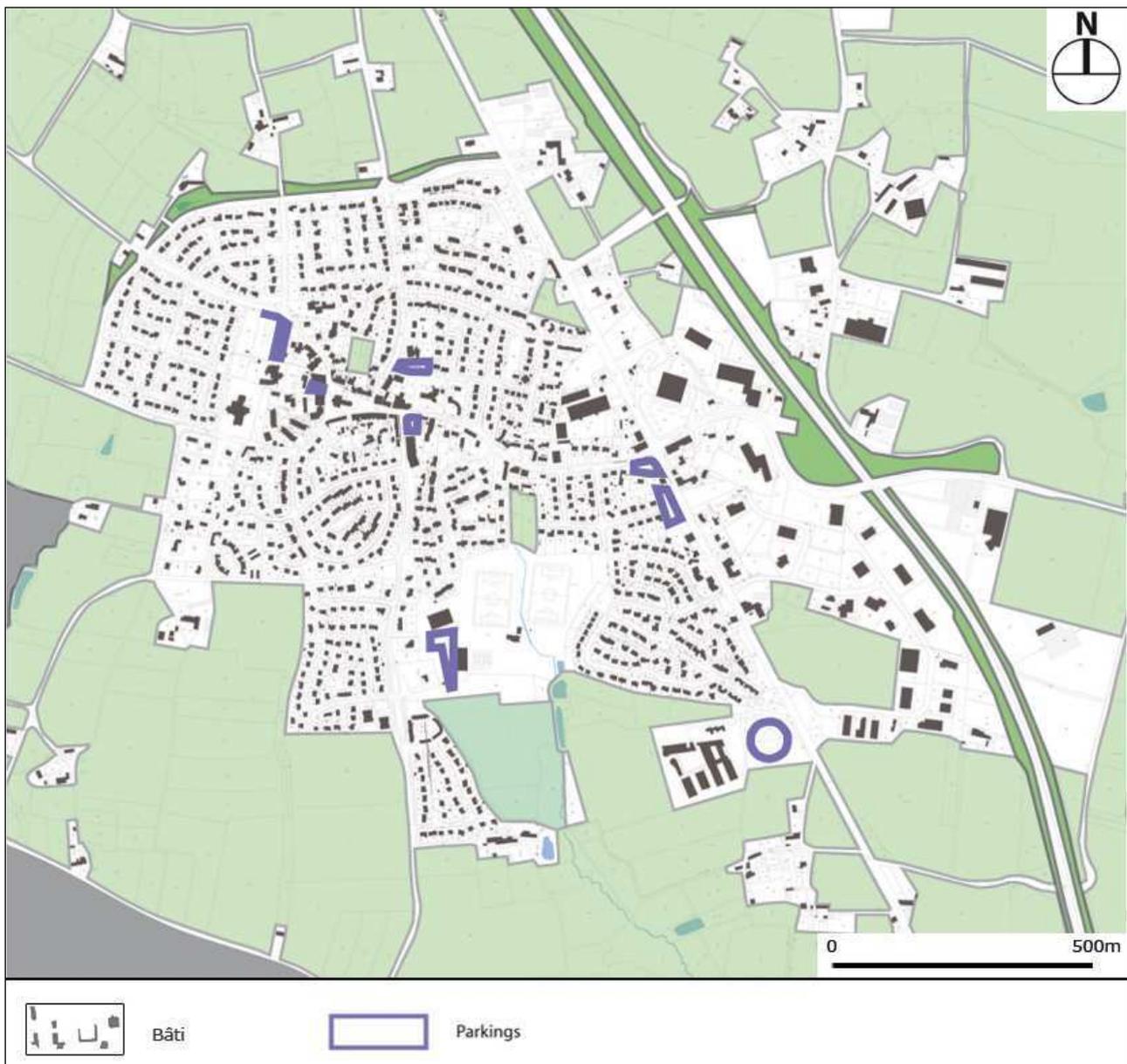
ENJEUX :

- **Le tissu des cheminements piétons autour du centre pourrait faire l'objet d'une étude plus approfondie pour permettre un cheminement sécurisé des zones résidentielles au bourg.**
- **En vue d'un développement futur, il serait souhaitable d'effectuer des bouclages des voies secondaires avec les voies principales, évitant ainsi le phénomène de poches pavillonnaires en impasses.**

3.2.3 Composition du tissu urbain

3.2.3.1 La place de la voiture dans la commune

La voiture est très présente sur la commune, les flux drainés par l'axe Rennes - Saint-Malo obligent la commune à disposer d'un système viaire et d'offres de stationnements adaptés.



Au niveau du bourg, les offres de stationnements sont relativement bien fournies, elles sont réparties de part et d'autre de la rue Macéria, sur laquelle se trouve les équipements et les commerces.

On trouve également deux parkings au sud du bourg : le premier, accessible depuis la rue de Texue, au niveau du pôle sportif ; le second, accessible depuis la route du meuble, au niveau du collège.

Les entreprises disposent de leurs propres parkings, créant des espaces fortement minéralisés, créant en conséquence une diminution de la perméabilité du sol.

ENJEU :

- **Travailler l'intégration paysagère des zones de stationnement et limiter l'imperméabilisation des sols.**

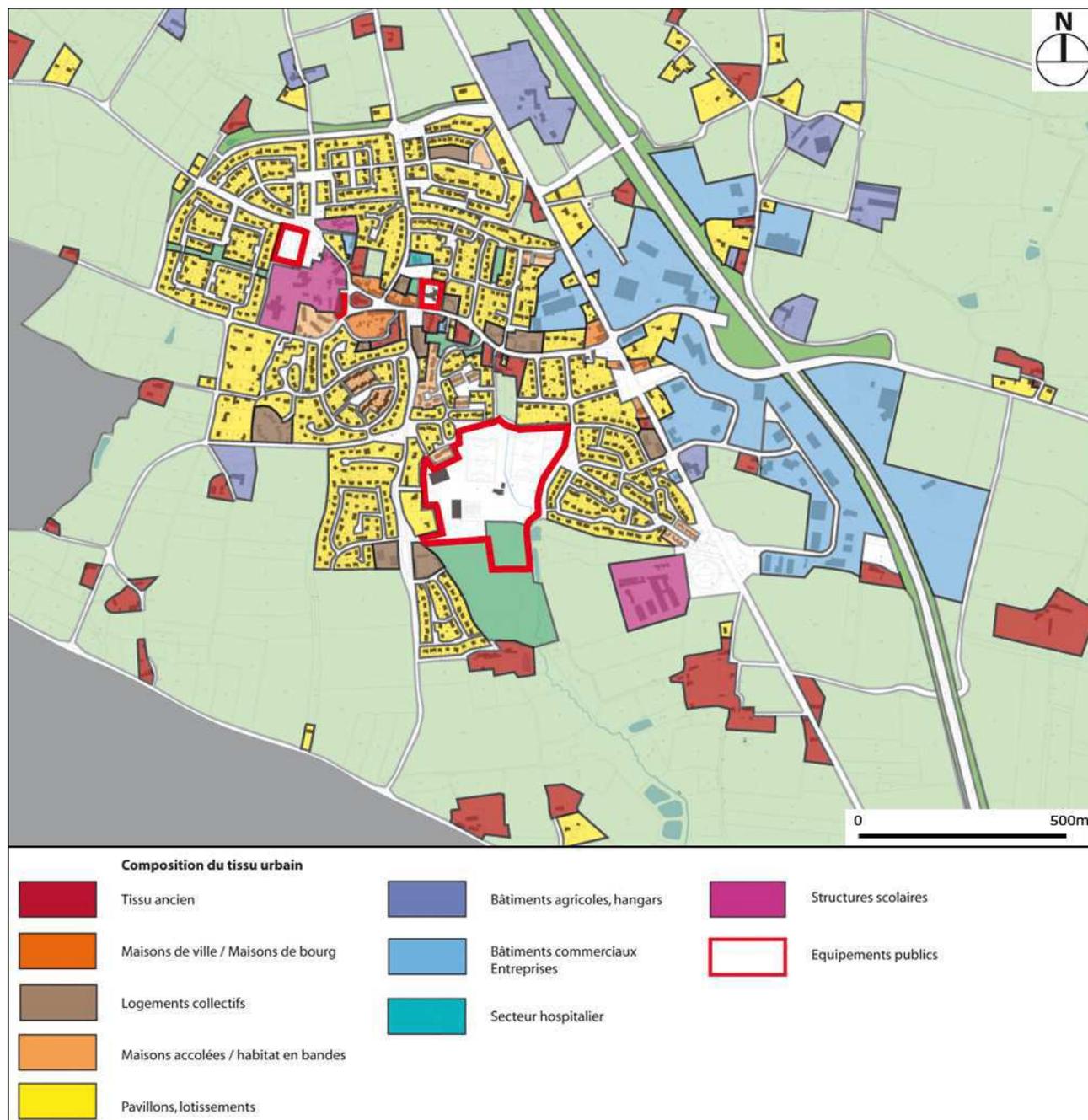


Espace de stationnement en impasse



Traitement de la transition espace public / espace privé

3.2.3.2 Le parcellaire et le bâti : organisation et densité



LA MÉZIÈRE possède un tissu urbain varié tant dans sa composition, que dans les différentes typologies de bâti rencontrées et que par ses activités variées.

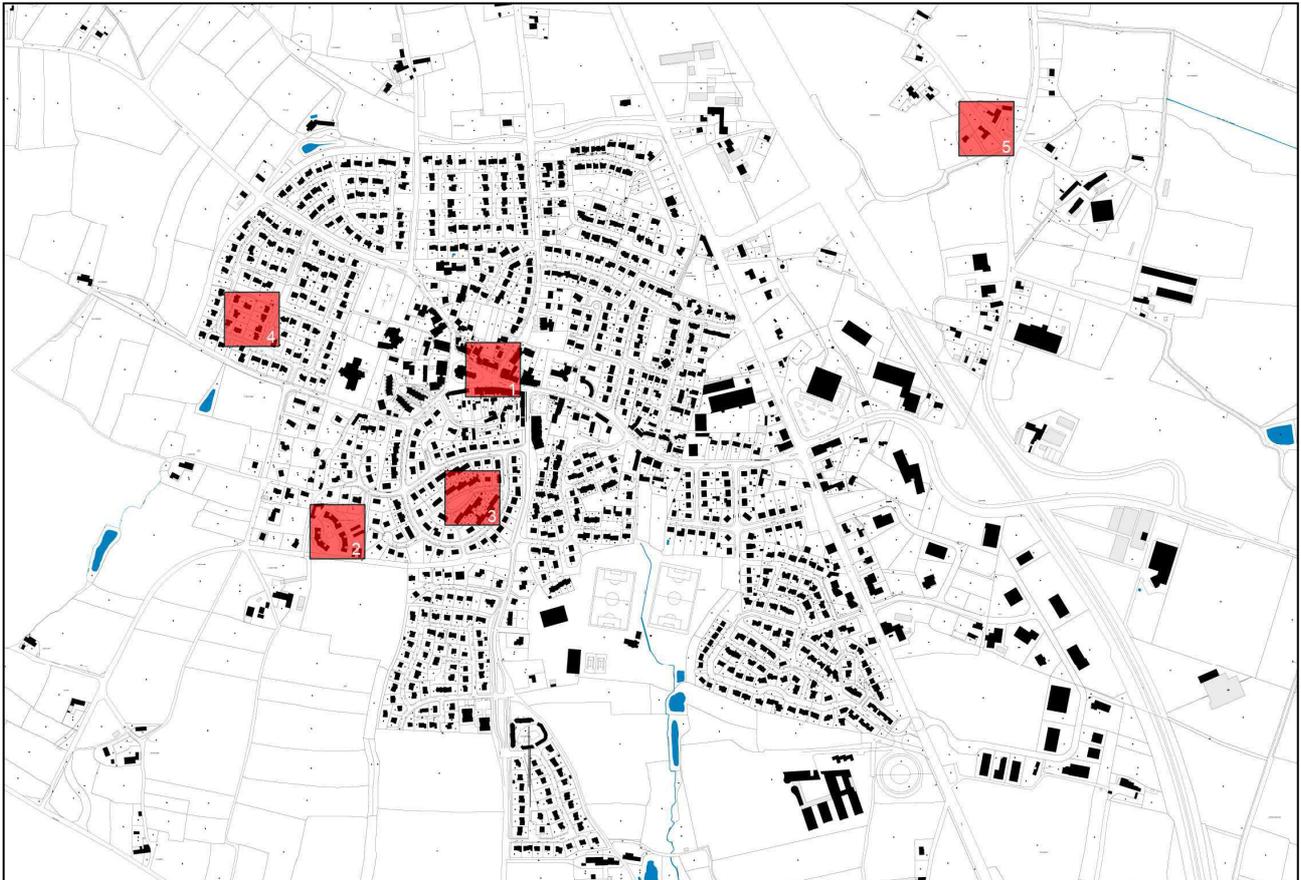
La densité d'habitations rapportée à l'emprise urbanisée constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace.

Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui induit des sensations différentes entre la densité de bâti réelle et celle ressentie.

Nous analyserons ici, sur la base d'échantillons de 1 hectare, la densité des principaux types de tissus de logements composant la commune.

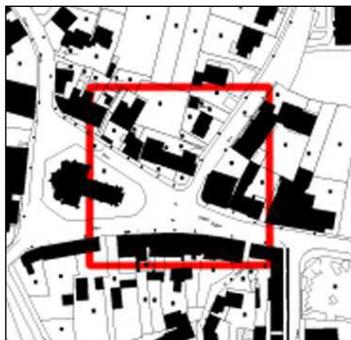
Il en existe plusieurs typologies :

- les maisons de bourg.
- l'habitat collectif.
- les maisons en bandes.
- le pavillonnaire organisé en raquette.
- le pavillonnaire diffus.



1- Maisons de bourg :

Elles sont concentrées sur les voies historiques primaires. Il s'agit d'un tissu dense constituant un front bâti continu.



> Indicateur de densité : 25 logements/hectare

> Typologie des bâtiments :

Il s'agit en règle générale de maisons de ville accolées, de niveau rez-de-chaussée avec un étage et des combles. Des commerces occupent le rez-de-chaussée de certaines d'entre elles, surtout autour de l'église.

L'implantation du bâti structure l'espace public : les maisons s'implantent en limite de voirie et d'une limite séparative à l'autre. La succession des maisons sur le domaine public crée un rythme varié par les différences de volumes, de matériaux, de couleurs...



Rue de Macéria



Rue de la Flume

> Parcellaire :

Il s'agit d'un tissu relativement dense, constitué de parcelles en lanières perpendiculaires à la voie. Ce type de parcelles permet de disposer de courettes ou de jardins à l'arrière du bâti, s'étirant dans la profondeur de la parcelle. Les jardins, d'un seul tenant, assurent une réelle intimité pour leurs propriétaires.

Ce type de parcellaire, concentré le long de la voie principale, crée un réseau de voies diversifiées (rues, venelles, chemins...).

> Impacts sur l'environnement :

Ce type de bâti utilise l'espace de la parcelle d'une manière très fonctionnelle. La densité de bâti lui confère des avantages d'un point de vue écologique.

Pour le propriétaire, il est plus facile de se chauffer grâce à la chaleur des murs mitoyens des deux voisins. Pour la commune, la longueur des réseaux et des voies est limitée.

2- Habitat collectif :

La commune de LA MÉZIÈRE a effectué plusieurs opérations de logements collectifs, de différents styles et époques, réparties sur l'ensemble de la commune.

On en retrouve dans le centre (rue Macéria, rue de Texue, ou intégrés aux lotissements) mais aussi à Montgerval, route de Dinan.



> Indicateur de densité : 40 logements / hectare



Résidence de la Beauvairie, allée du Tram

> Typologie des bâtiments :

Les bâtiments de logements collectifs, par leurs gabarits et leurs hauteurs notamment, sont souvent perçus comme des entités spécifiques ou des morceaux de ville.

Ils peuvent générer des paysages urbains particuliers, en créant des effets de front urbains, d'écrans, ou de verticalité.

> Parcellaire :

Il s'agit d'un parcellaire de grande taille, comprenant une partie parc au centre, et les stationnements vers l'extérieur. L'accès à la parcelle s'effectue par la zone pavillonnaire, ou par l'extérieur de la tache urbaine.

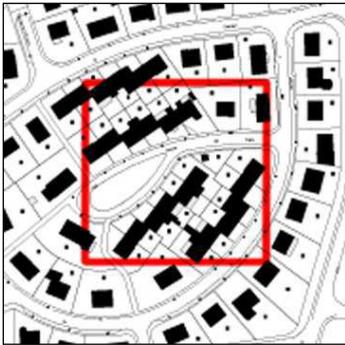
> Impacts sur l'environnement et relation avec le paysage environnant :

Ce type d'habitat rationalise les réseaux et les façades chauffées, c'est donc un habitat plus écologique que les différentes typologies rencontrées. Cependant, son empreinte visuelle est forte et marque le paysage environnant.



3- Maisons en bandes :

Elles présentent une façade publique et une autre, plus privée, sur l'intérieur de la parcelle.



> Indicateur de densité : 20 logements / hectare

> Typologie des bâtiments :

On retrouve plusieurs typologies de maisons en bandes sur la commune de LA MÉZIÈRE.

La plupart sont des opérations intégrées aux différents lotissements. Une opération est indépendante, il s'agit de la résidence Marcel Lefevre, à proximité de l'église et des écoles.

En règle générale, il s'agit de maisons de type rez-de-chaussée + étage partiel, comprenant parfois des combles.

> Parcellaire :

La résidence Lefevre fait l'objet d'une opération de permis de construire groupé. Il s'agit de construire sur une seule assiette foncière. Cette opération permet de rationaliser la parcelle initiale et les voiries.

Pour les exemples que l'on retrouve dans les lotissements, ils se basent sur les voiries existantes, en utilisant cependant le même système d'assiette globale foncière.

> Impacts sur l'environnement :

Habitat relativement récent, sa typologie peu consommatrice de terrain réserve une plus grande quantité d'espaces verts et d'espaces publics à ses habitants.

Il s'agit d'un bâti assez dense, souvent mitoyen.



4- Pavillonnaire regroupé en lotissement :



> Indicateur de densité : 10 logements / hectare

> Typologie des bâtiments :

Il s'agit de maisons individuelles de type rez-de-chaussée + combles à rez-de-chaussée + étage partiel + combles.

Il s'agit d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements, uniquement d'habitat.

Les garages sont intégrés à la construction, soit en sous-sol ou demi-sous-sol pour les constructions datées entre 1950 et 1980, soit accolés en rez-de-chaussée au bâtiment pour les constructions plus récentes.

L'implantation du bâtiment se fait au milieu de la parcelle.



> Parcellaire :

La maison occupe une place centrale au milieu de la parcelle, les habitants affichant une volonté de s'isoler de leurs voisins (aucune notion de mitoyenneté entre bâtiments). Les voies, se terminant en cul-de-sac ou raquettes, ne sont pas structurées par le bâti et sont souvent surdimensionnées.

Chaque projet est défini en lui-même pour lui-même, sans souci de composition d'ensemble et de relation au paysage. Le vide prédomine par rapport à l'espace construit et l'occupation de la parcelle s'avère peu rationnelle : le jardin est morcelé et on peut noter de nombreux vis-à-vis entre les maisons (peu d'intimité dans les jardins).

Dans le paysage, le sentiment de vide et de monotonie prédomine.

> Impacts sur l'environnement :

Les impacts sur l'environnement sont nombreux. Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit notamment une forte consommation d'espace foncier, un étirement conséquent des réseaux, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place...

La multiplication des surfaces de revêtements de sols perméables favorise le ruissellement, pose des problèmes d'érosion des sols et gêne le renouvellement des nappes phréatiques.

5- Habitat diffus :



> Indicateur de densité : 4 logements / hectare

> Typologie des bâtiments :

Le bâti diffus est constitué par du bâti ancien rénové, ou des maisons individuelles de type rez-de-chaussée + combles à rez-de-chaussée + étage partiel + combles.

> Parcellaire :

Le parcellaire est très grand. Le bâti est implanté sans relation avec l'espace public dans le cas des constructions récentes.

Comme dans le lotissement, la maison est au centre de la parcelle, avec de grandes séparations végétales.

Chaque projet s'intègre par rapport à ses besoins (ensoleillement, vues...), sans se soucier du rapport qu'il entretient avec le paysage.

Le bâti ancien, quant à lui, structure la voirie. Son implantation est réfléchie, souvent composée de plusieurs corps de bâtiment.

> Impacts sur l'environnement :

Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Comme le pavillonnaire en lotissement, il induit un étirement conséquent des réseaux et un réseau de transport en commun difficile à mettre en place.

Il apparaît souvent comme une pollution visuelle dans le paysage.



Bâtiments scolaires :

La commune de LA MÉZIÈRE est bien équipée au niveau des écoles ou structures accueillant des enfants. On trouve l'école maternelle Jacques-Yves Cousteau, l'école privée Saint-Martin, l'école Diwan, l'école communale primaire Pierre-Jakez Hélias et le collège Germaine Tillion.

Mis à part le collège, ils sont tous situés sur le même îlot, jouxtant la résidence Lefeuvre, à l'ouest de l'église. A proximité du centre-bourg, à l'interface entre les maisons de bourg et les zones pavillonnaires, ils occupent une position centrale du point de vues des différents logements.

Le pôle enfance « Espace coccinelle » se trouve de l'autre coté de la rue de la Flume par rapport aux écoles.

Les écoles maternelles et primaires s'intègrent au tissu et contribuent à créer l'espace public le long de la rue de la Flume, tandis qu'à l'arrière, les bâtiments plus récents (comme l'école Jacques-Yves Cousteau par exemple) sont implantés en retrait, entourés de parkings.



École maternelle intégrée au tissu urbain



École Jacques-Yves Cousteau

Le collège Germaine Tillion s'est récemment implanté au sud du centre-ville, à proximité du pôle sportif, et facilement accessible aux transports scolaires.

Il fonctionne en autonomie par rapport au centre-bourg.

Pôle sportif :

Il est situé au sud de la rue Macéria, composé de plusieurs « boîtes ».

Il crée une respiration dans le centre-ville de la commune et est bien desservi au niveau des cheminements piétons. En revanche, les parkings paraissent un peu limités, en particulier lors de manifestations exceptionnelles.

**ENJEUX :****Centre-ville :**

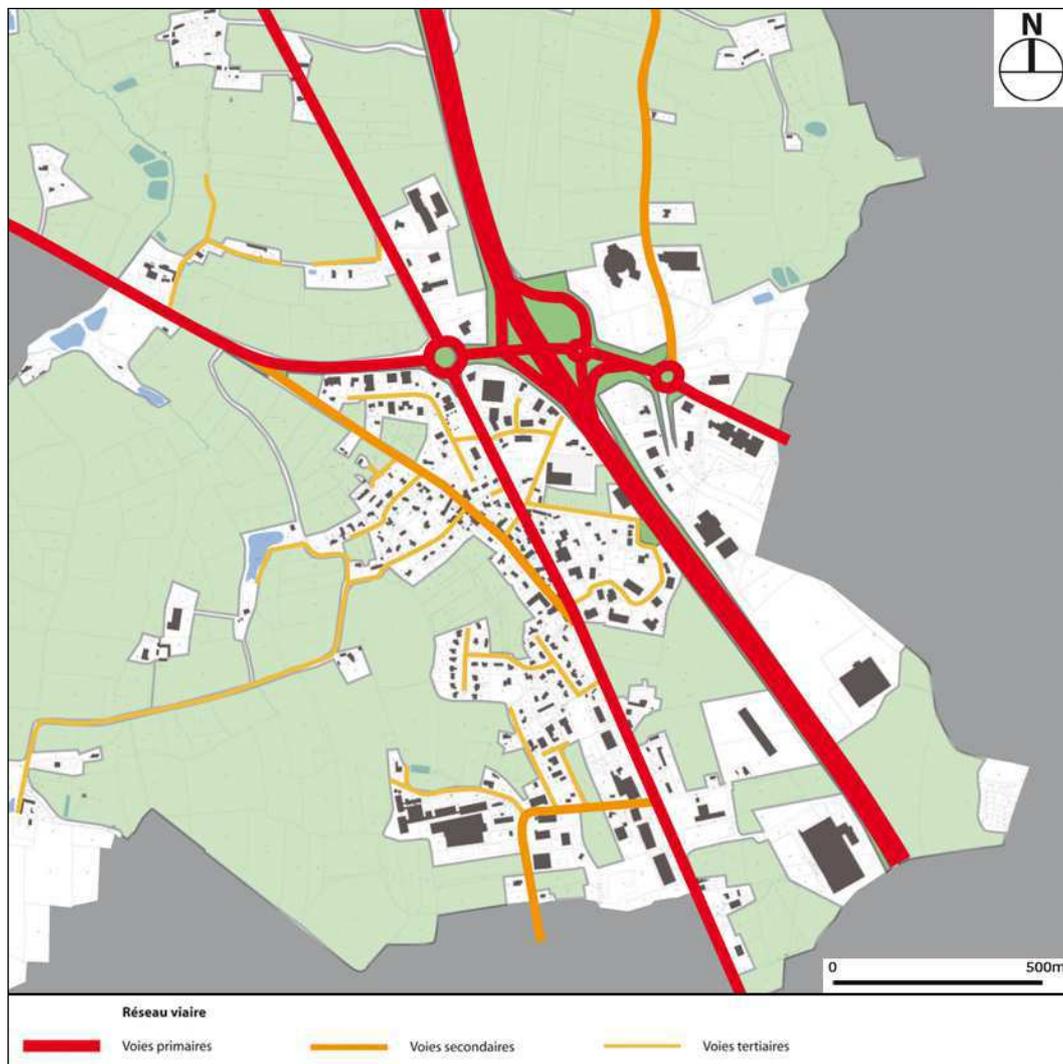
- **Conserver le dynamisme existant, en évitant la transformation des commerces en logements.**
- **Conforter les logements existants (améliorer le confort, l'isolation, l'accessibilité).**

Zone à vocation de logements en dehors du centre-ville :

- **Privilégier les formes urbaines créant un espace public qualitatif (maisons en bandes, petits collectifs).**
- **Limiter l'étalement urbain le long des voies.**
- **Économiser le foncier par des parcelles de dimensions modestes.**

3.3 Montgerval : composition urbaine et architecturale

3.3.1 La trame viaire



La route du meuble est l'axe principal structurant Montgerval, la route de Dinan crée une patte d'oie avec cette première, permettant de desservir la majorité des logements.

Les structures pour les déplacements en modes doux sont inexistantes à Montgerval.

ENJEUX :

- **Développer les cheminements en modes doux au niveau de Montgerval, et également pour rejoindre le centre-ville de LA MÉZIÈRE.**
- **En vue d'un développement futur, il serait souhaitable d'effectuer des bouclages des voies secondaires avec les voies principales, évitant ainsi le phénomène de poches pavillonnaires en impasses.**

3.3.2 Composition du tissu urbain

3.3.2.1 La place de la voiture

Au niveau de Montgerval, il s'agit d'un stationnement diffus, il n'y a pas de parking à proprement dit. Cette offre de stationnement sature, notamment le midi.

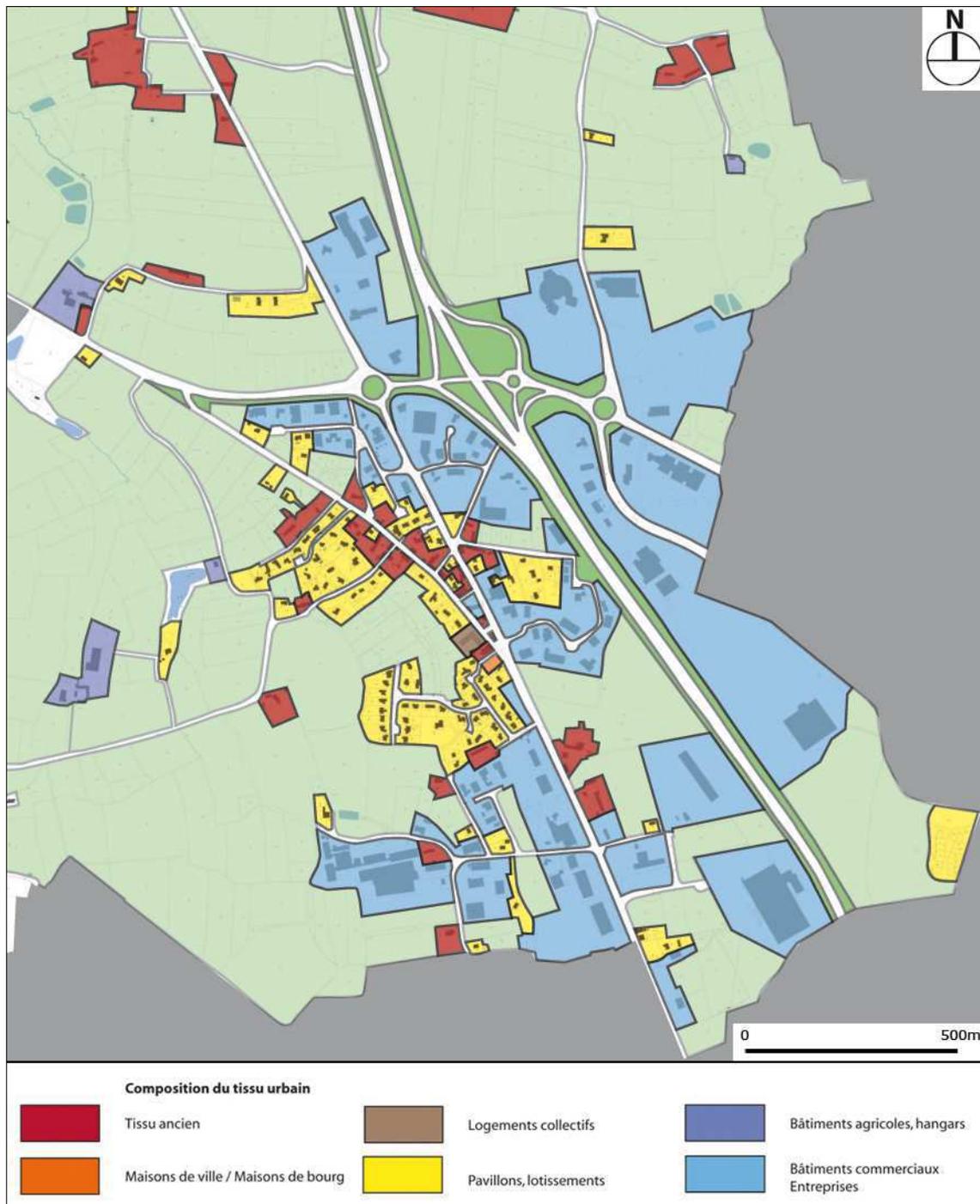


De la même façon que pour le bourg de LA MÉZIÈRE, les entreprises disposent de leurs propres parkings, créant des espaces fortement minéralisés, créant en conséquence une diminution de la perméabilité du sol.

ENJEUX :

- **Organiser le stationnement autour du restaurant à Montgerval.**
- **Travailler l'intégration paysagère des parkings des entreprises et limiter l'imperméabilisation des sols.**

3.3.2.2 Le parcellaire et le bâti : organisation et densité



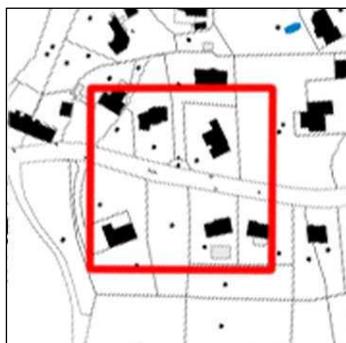
Carte des formes urbaines

Tout comme au niveau du bourg de LA MÉZIÈRE, on peut constater que Montgerval possède un tissu urbain varié dans sa composition, aussi bien par les différentes typologies de logements rencontrés que par les activités diverses.

On trouve une forme urbaine qui était absente du centre-ville, celle du front pavillonnaire constitué le long des voies. L'analyse va donc porter sur un échantillon d'un hectare de cette nouvelle forme urbaine.

Front pavillonnaire le long des voies

L'implantation de pavillonnaire lâche le long d'une voie soulève plusieurs problèmes : d'une part, l'étirement urbain le long de cette voie, l'incapacité d'accéder aux terrains situés sur l'arrière de ce front sauf à créer des boucles importantes, une banalisation du paysage bâti par la répétition de modèles de maisons standardisés, l'obstruction de points de vues sur le grand paysage.



> Indicateur de densité : 6 logements / hectare

> Typologie des bâtiments :

Il s'agit de la même implantation et de la même typologie de logements que pour le lotissement en raquette, mais avec des surfaces un peu supérieures.

> Parcellaire :

Le parcellaire est, en règle générale, plus grand que celui du pavillonnaire en lotissement.

Les maisons s'implantent comme dans les lotissements du centre-ville, au milieu de la parcelle. Les parcelles se développent les unes à côté des autres, le long de la voie, ce qui a pour conséquence de créer un front visuel masquant par endroit le grand paysage. Un accès individuel depuis la voie passante caractérise ce modèle. Même si il n'y a pas ou peu de voies tertiaires en impasse desservant ces habitations, les parcelles plus grandes sont en définitive encore plus consommatrices d'espace que l'ensemble lotissement – voirie.

> Impacts sur l'environnement :

Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit notamment une forte consommation d'espace foncier, un étirement conséquent des réseaux, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place.



3.4 La zone interstitielle entre Montgerval et le centre-ville

On peut noter la présence d'une coupure verte entre le centre-ville de LA MÉZIÈRE et Montgerval, sur la D637.

On trouve entre les deux pôles quelques habitations anciennes ponctuant les espaces agricoles.

Le côté ouest est ouvert sur les terrains agricoles, alors qu'à l'est une haie variée court sur la quasi-totalité de cette coupure.

La zone qui se trouve à l'est (entre la voie express et la route du meuble, et entre les deux zones d'activités de Montgerval et de Beauséjour) pourrait faire l'objet d'une étude approfondie, pour permettre la continuité du développement économique.

Pour cela, il faut développer un plan d'ensemble raisonné et réfléchi, où les entreprises respectent une charte de qualité, évitant ainsi le développement anarchique de la zone artisanale. Un traitement paysager particulier serait souhaitable, comme par exemple une coulée verte reliant LA MÉZIÈRE à Montgerval.

Sur l'ouest de la route du meuble, la haie d'un seul tenant bloque la vue sur la campagne en arrière-plan. Des fenêtres pourraient être aménagées afin de créer des cadrages sur le paysage.

ENJEUX :

- **Eviter le développement anarchique des zones d'activités.**
- **Travailler l'intégration paysagère des entreprises des deux zones d'activités, afin de créer une entrée dans les deux pôles plus agréable.**
- **Éviter de construire à l'ouest de la route du meuble entre Montgerval et le centre-ville.**
- **Aménager des cadrages de vues sur la campagne.**

3.5 Cap Malo : composition urbaine et architecturale

La zone commerciale de Cap Malo, située à l'est de la voie rapide, est mise à distance du reste de la commune par la quatre voies qui crée une frontière entre les deux parties.

Cependant sa position lui permet d'être visible et accessible en venant de Rennes, un atout pour une zone commerciale.

Cap Malo possède une structure plus travaillée que les deux autres zones d'activités. Elle est plus récente, et elle a fait l'objet d'un plan d'ensemble, ayant permis de contrôler l'implantation des entreprises. Les commerces s'organisent autour de zones de stationnement fortement paysagées.

Une distance a été maintenue entre la voie de circulation et le stationnement, permettant de créer des aménagements paysagers de qualité. Une circulation piétonne vient également s'installer au cœur de cet aménagement.



Traitement des bas-côtés, cheminements en modes doux

Les zones de délaissés reçoivent un traitement paysager en dialogue avec le reste des espaces verts de la zone d'activités.



Bordures de voies paysagères

L'intégration des parkings a elle aussi été travaillée, des haies variées séparant les différentes allées. Le piéton retrouve une place à son échelle par des petites allées sécurisées entre deux bandes paysagères.



Parking du CGR, entouré de haies et d'arbres



Flux piétons et voitures bien dissociés

Malgré la grande échelle des surfaces de parking, les traitements réalisés pour mettre en sécurité les piétons (allée en matériaux différents, bordures plantées) fractionnent les parkings, les rendant moins hostiles.

3.6 Le patrimoine

3.6.1 Le patrimoine inventorié au registre des monuments historiques

Eglise paroissiale Saint-Martin



Epoque de construction : 2e quart 19e siècle ; 3e quart 19e siècle.

Architecte : Mellet Jacques.

Historique : De l'ancienne église attestée en 1235, reconstruite en grande partie au 15e siècle, et composée d'une nef à chevet droit et de deux chapelles ajoutées entre 1825 et 1830, ne subsiste qu'une tour octogonale au nord du 17e siècle. Cette dernière a été conservée par l'architecte Jacques Mellet qui reconstruit l'édifice en modifiant son orientation en 1871 (date et attribution par travaux historiques).

Description : Plan en croix latine, voûte d'ogives, clocher latéral, chevet à pans coupés.

Plan : plan en croix latine.

Gros-œuvre : moellon ; pierre de taille ; appareil mixte.

Couverture : toit à longs pans ; noue ; pignon découvert ; toit en double bâtière ; flèche polygonale.

Couverture (matériau) : ardoise.

Typologie : clocher latéral ; chevet à pans coupés.

Propriété : propriété publique.

Classement : Inventaire général.

3.6.2 Le patrimoine non classé

Le patrimoine non classé concerne l'église et les demeures bourgeoises.

Il n'est pas classé, donc non protégé par les bâtiments de France, mais il témoigne de l'histoire de LA MÉZIÈRE.

Logis de La Motte, XVI-XVIIIème siècle



Lieu-dit La Motte-Lemarchand.

Propriété privée.

Matériaux : ardoise, pan de bois.

Rez-de-chaussée en pierre et maçonnerie, murs à pans de bois à l'étage, croix de Saint-André sur la façade sud et en feuilles de fougères sur la façade nord. Elle comprend de nombreux éléments de décor sculptés dans les pierres de granit des ouvertures.

Maison de prêtre, XV-XVIème siècle



Lieu-dit La Chamanchais.

Propriété privée.

Matériaux : ardoise, bauge.

Le linteau de granit de la fenêtre d'étage est décoré d'éléments distinctifs, dont un calice. La façade sud est percée d'une porte de granit en plein cintre avec accolade, ornée de choux et surmontée d'un fleuron. Séparée de cette ouverture par une tête d'homme sculptée, une fenêtre porte sur son linteau un écu présentant une hermine.

Château de La Mauvière, XIXème siècle



Lieu-dit La Mauvière.

Propriété privée.

Cette résidence d'été de style classique, décorée par l'atelier Jobbé-Duval, présente les éléments caractéristiques des demeures de villégiature avec de grandes baies et une terrasse exposée au sud mise en valeur par une verrière et de riches maçonneries. Une pièce d'eau agrémentait la propriété.

Château des Loges, XVI – XXème siècle



Lieu-dit Les Loges.

Propriété privée.

Le château des Loges, en pierres appareillées, présente une tourelle octogonale et des gerbières ornées de pilastre et sommées de grandes coquilles formant fronton. Une chapelle, construite dans l'angle sud-ouest de la propriété, contemporaine du manoir, est dédiée à la Vierge Marie sous le vocable de l'Assomption, à Saint Maurille, évêque d'Angers, et à Saint Hubert.

Ce château a subi de multiples remaniements de sa construction au XVIème siècle jusqu'au XXème siècle.

Demeure



Lieu-dit Le Petit Bois.

Propriété privée.

Construite par l'avocat Eugène-Joseph-Armand Neveu-Derotrie, cette demeure a été le centre d'une exploitation agricole de premier plan.

Autour de la bâtisse, se trouvent une cour verte ' terrain planté de ray-grass, une basse-cour, un poulailler, une écurie, une étable, un refuge à porcs, un four et un fournil, ainsi qu'un jardin potager clos de murs et de claires-voies. L'ensemble comprend également des éléments peu communs : un vivier, une pépinière et un jardin anglais.

Manoir de L'Hôtellerie, XVI-XVIIIème



Lieu-dit L'Hôtellerie.

Propriété privée.

Cet édifice est désormais transformé en exploitation agricole. Situé au bord de l'ancien Grand-Chemin qui allait de Rennes à Saint-Malo, il fut associé à une halte pour les voyageurs. Percée par deux portes, cette maison possède encore un escalier à vis en bois daté de 1580. Sur le manteau en granit de la cheminée, une date est gravée (1658).

Manoir de La Bagotais, XVII-XVIIIème siècle



Lieu-dit La Bagotais.

Propriété privée.

Cet ensemble de bâtiments agricoles présente en son centre une construction percée de larges ouvertures et d'une porte de granit en plein cintre. L'appui d'une petite ouverture de cet ancien manoir porte la date de 1606.

Manoir de Montgerval : XVI-XXème siècle



Lieu-dit Les Portes.

Propriété privée.

Le lieu-dit de Montgerval est en fait composé de plusieurs hameaux : Les Barrières, Les Hautes-Ruelles et Les Portes. Situé aux Portes, le manoir de Montgerval, édifice en terre aux vastes communs dont la construction est attestée dès le XVe siècle, est un temps transformé en un relais de voyageurs.

Manoir de La Beuzonnais, XVIIème siècle



Lieu-dit La Beuzonnais.

Propriété privée.

Deux portes de granit en plein cintre, jumelées, percent la façade sud. Sur le linteau d'une fenêtre d'étage est gravée la date de 1601 ; sur celui de l'ouverture du rez-de-chaussée qu'habille une grille de fer forgé, apparaît une inscription, 161, désignant vraisemblablement 1610, encadrée de deux chevrons.

Lignes de La Gonzée



Entre les villages des Quatre-Roses et le lotissement du Domaine du Coteau, une large bande boisée de châtaigniers marque le paysage, bordant des champs appelés le Camp-des-Anglais ou la Ville-Rouge. Ces talus et fossés parallèles, longs de 500 mètres, hauts de 2 mètres à 2,50 mètres, et séparés par un fossé large de 2 mètres, sont difficilement datables.

3.6.3 Le petit patrimoine

Le petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, est constitué de l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie, d'une civilisation. Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » n'est pas péjoratif, il qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trament et donnent la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- l'habitation.
- les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires...).
- les constructions relevant d'une activité professionnelle (moulins, étables, abreuvoirs, colombiers, pressoirs...).
- les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires, chapelles, menhirs...).

Il concerne également le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.



La richesse du patrimoine actuel mériterait un recensement exhaustif sur l'ensemble de la commune. Ce patrimoine, fragile, peut disparaître rapidement par mégarde ou méconnaissance de ces richesses.

Patrimoine culturel



Le musicien

Jardin du Presbytère, 1 rue du chêne Hamon.

Le 29 mai 1866, les fonts baptismaux, ainsi qu'un bénitier et une pierre sculptée représentant un musicien, ont été retirés des décombres de l'église.

4 Les ressources naturelles et leur gestion

4.1 La gestion des sols : une commune marquée par l'artificialisation de ses sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

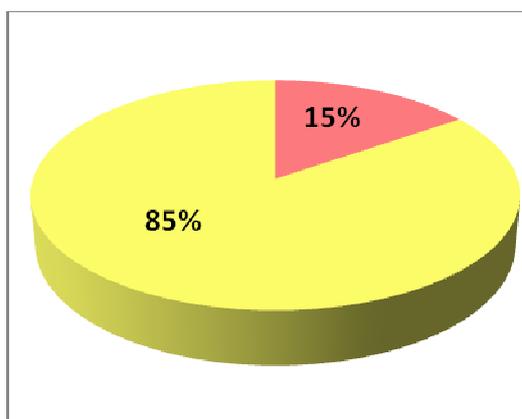
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Composition du sol communal en 2006

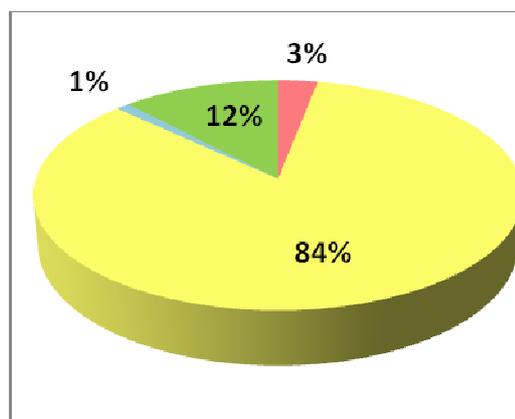
Destination des sols en ha	2006
Artificialisés	249
Agricoles	1 373
Milieus aquatiques	0
Forêts et milieux semi-naturels	0
Total	1 623

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

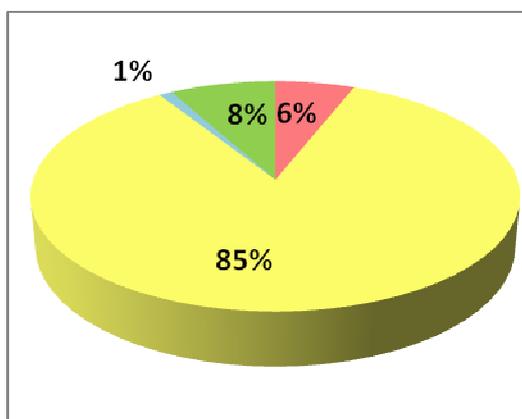
Commune de LA MÉZIÈRE



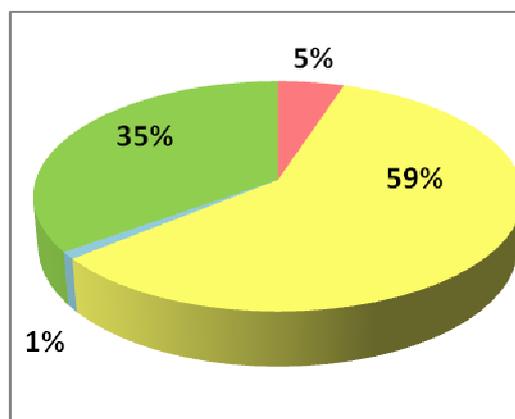
Canton de HÉDÉ



Département d'Ille-et-Vilaine



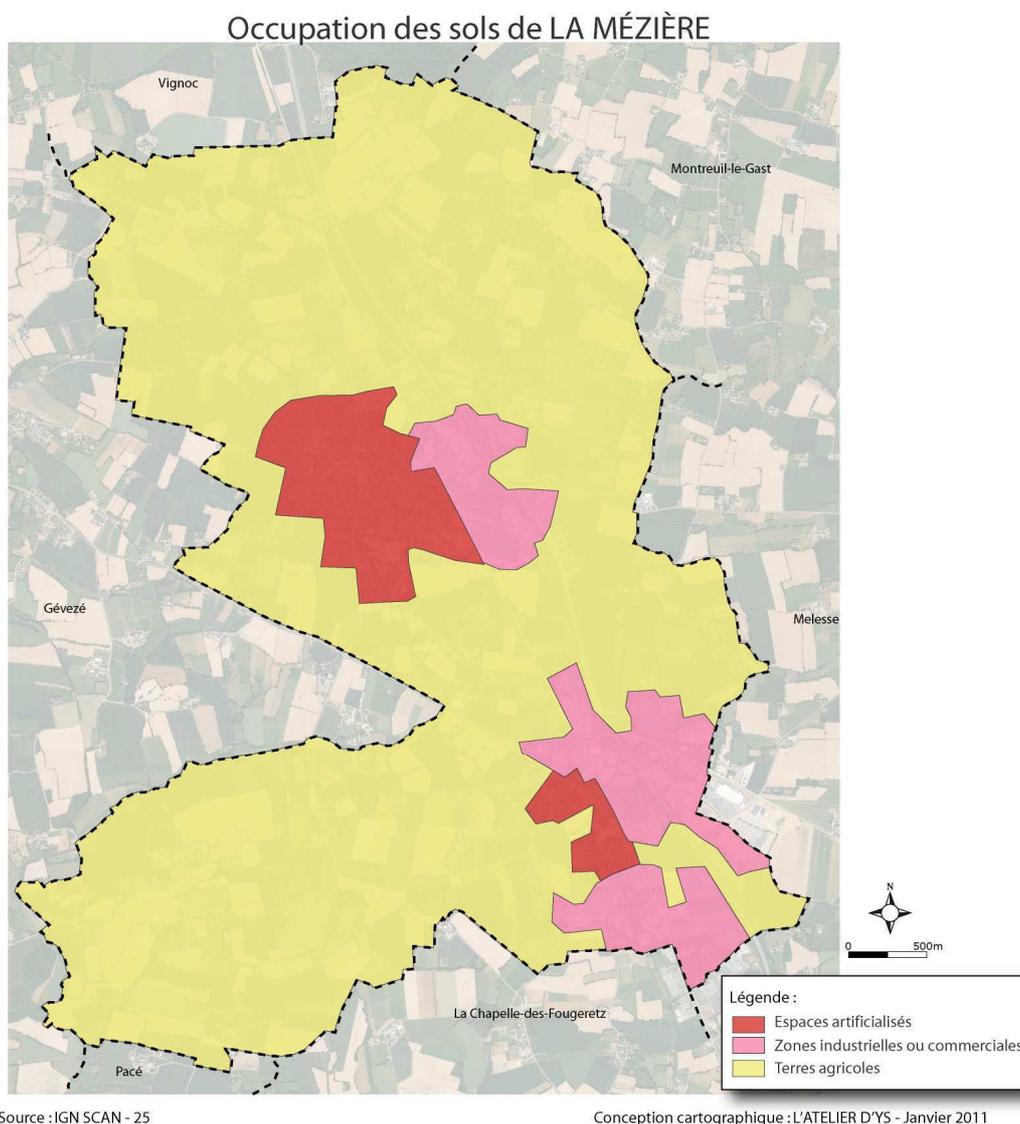
Territoire métropolitain



Preuve d'une activité agricole toujours prégnante, en 2006, les terres exploitées (prairies et cultures) couvraient 85% des sols de LA MÉZIÈRE. Ce taux est équivalent à la moyenne cantonale et départementale (environ 85%) et très largement supérieur au territoire métropolitain (59%).

De part sa proximité avec Rennes, près de 15% des terres sont artificialisées. Ce taux est très largement supérieur aux moyennes cantonale (3%), départementale (6%) et nationale (5%).

Les forêts et milieux semi-naturels sont quasi inexistantes sur la commune (moins de 1%). Contrairement au canton (12%), au département (8%) et au territoire métropolitain (35%).



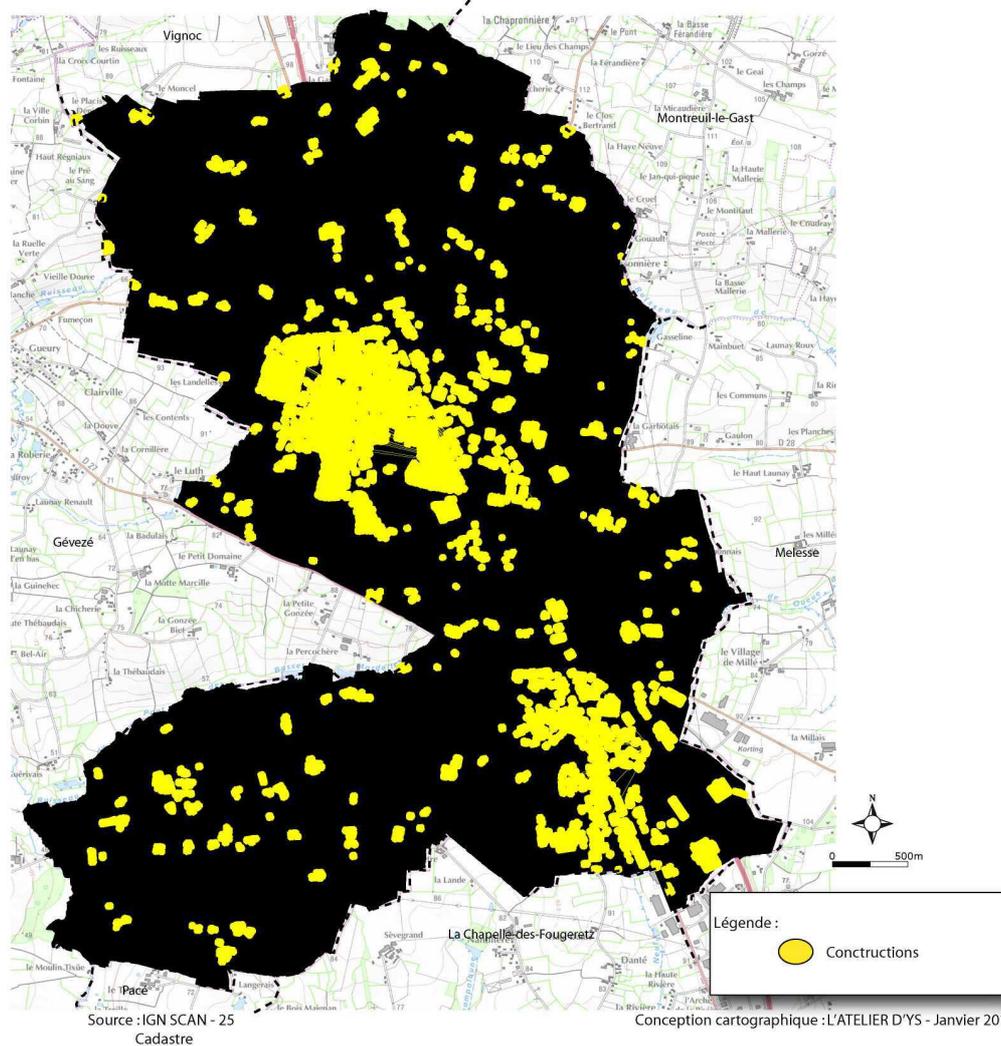
Un milieu naturel de plus en plus artificialisé

La commune de LA MÉZIÈRE a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2000 et 2009. Lors de cette période, 484 logements ont été autorisés.

- ✓ 64 472m² de SHON : 61% de maisons individuelles, 30% de collectifs et 9% d'individuelles groupées.

Pour cette même période, les autres autorisations (commerces, bureaux etc.) représentent 137 111m².

Occupation des sols de LA MÉZIÈRE



Si l'on fait une analyse plus poussée de l'usage des sols de LA MÉZIÈRE, nous pouvons constater que l'artificialisation des sols représente en réalité près de **285 ha.**

Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.

4.2 La gestion des déchets

La Communauté de Communes du Val d'Ille a pris la compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » fin 2011, dont une partie a été déléguée aux SMICTOM des cantons de Bécherel, Combourg, Hédé et Tinténiac et SMICTOM des Forêts.

Pour LA MÉZIÈRE, la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables a lieu le même jour, 1 fois par semaine pour les ordures, 1 fois tous les 15 jours pour les déchets recyclables (sacs jaunes).

Il existe une déchetterie sur la commune de LA MÉZIÈRE, au Bas Biardel, destinée aux déchets verts et aux huiles usagées. Sur le reste du territoire de la Communauté de Communes, on trouve une déchetterie à Melesse.

4.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP) de la Région Nord de Rennes, qui assure une compétence unique, la distribution de l'eau potable pour ses 9 communes membres.

Le Syndicat d'eau est propriétaire des installations de distribution de l'eau potable et est directement responsable des nouveaux investissements sur les canalisations, réservoirs et stations de reprises d'eau.

Véolia Eau a été désigné comme délégataire du service public de l'eau (contrat d'affermage de 12 ans à compter du 1er janvier 2001) : Véolia entretient et exploite les installations du Syndicat sous le contrôle de celui-ci.

L'eau distribuée est achetée par le Syndicat d'eau au Syndicat mixte de production du bassin rennais (SMPBR) dont il est membre. Cette eau est produite dans les usines de traitement d'eau potable à partir de plusieurs captages d'eau superficielle ou souterraine appartenant au SMPBR et situés en Ille-et-Vilaine.

Deux des captages d'eau souterraine du SMPBR sont situés sur le territoire du SIAEP : le captage du Vau-Reuzé à Betton (130 000 m³/an) et le captage de la Noé à Saint-Grégoire (370 000 m³/an). Ils couvrent ensemble 25% des besoins d'eau des 9 communes.

4.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

La commune de LA MÉZIÈRE adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Flume et du Petit Bois, qui dessert plus de 8 000 habitants (source : rapport annuel 2010 Véolia Eau).

Il existe sur le territoire du Syndicat environ 64 km de réseau gravitaire et 12 postes de refoulement, dont 6 postes sur LA MÉZIÈRE.

Concernant la station d'épuration communale, elle se situe au lieu-dit « la Rivière ». De type boues activées, elle a été mise en service en juin 2005 et sa capacité nominale s'élève à 15 500 équivalents habitants (EH). Son taux de raccordement est évalué à 30%.

L'assainissement non collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé le 20 décembre 2005.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

299 logements sont concernés sur LA MÉZIÈRE. 56% des logements ne disposent pas ou que partiellement d'un dispositif, 44% sont équipés d'un dispositif conforme (source : rapport Sogéti Ingénierie, mars 2005).

4.5 La gestion des eaux pluviales

Il existe 3 exutoires principaux sur l'agglomération de LA MÉZIÈRE : le ruisseau de la Chaussée au nord, le ruisseau de la Fontaine au sud-ouest et le ruisseau de Biardel au sud-est.

Plusieurs bassins d'orage ont été réalisés dans le cadre des lotissements (« Le Clos d'Ahaut », « Le Domaine de Glérois », « Le Domaine de la Fontaine », « Le Clos Harel et « Les Jardins de la Croix Pâtis »), ainsi que sur les zones artisanales.

5 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à LA MÉZIÈRE.

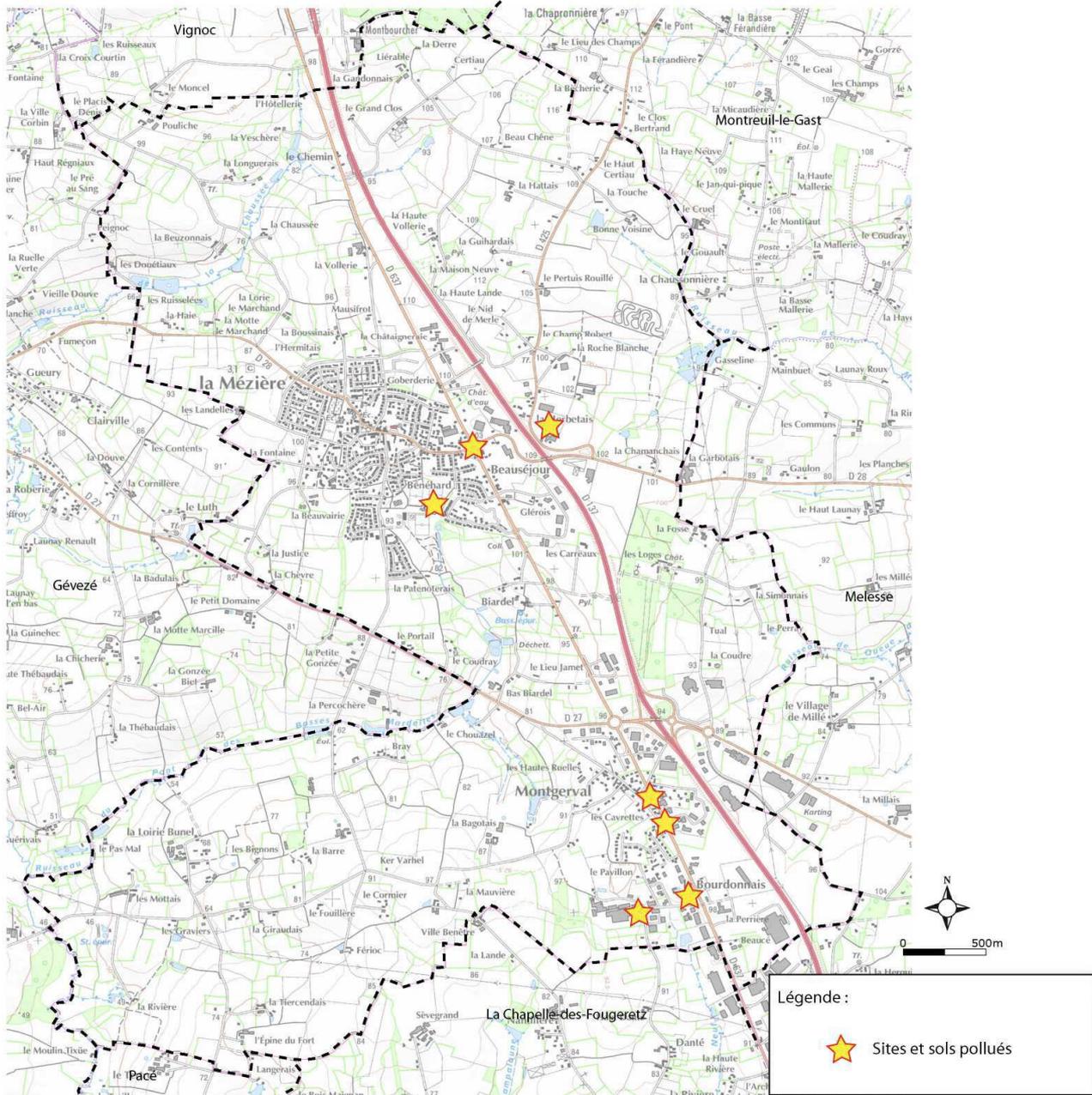
BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 7 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de LA MÉZIÈRE :

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500897	MARIAULT	Station-service	Activité terminée
BRE3500689	RICHARD Joseph	Station-service	Activité terminée
BRE3504461	Commune de LA MÉZIÈRE	Station d'épuration	Activité terminée
BRE3504640	Commune de LA MÉZIÈRE	Décharge du BENEHARD	Activité terminée
BRE3503086	PNEU LAURAND	Dépôt de triage de matières usagées combustibles à base de caoutchouc	Activité terminée
BRE3501809	SIMON Henri	Dépôt de carburant	Activité terminée
BRE3501913	GAULTIER Gérard	Station service et garage	En activité

Sites et sols pollués de LA MÉZIÈRE



Source : IGN SCAN - 25
Base de données BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2011

6 Les risques majeurs

6.1 Les risques naturels

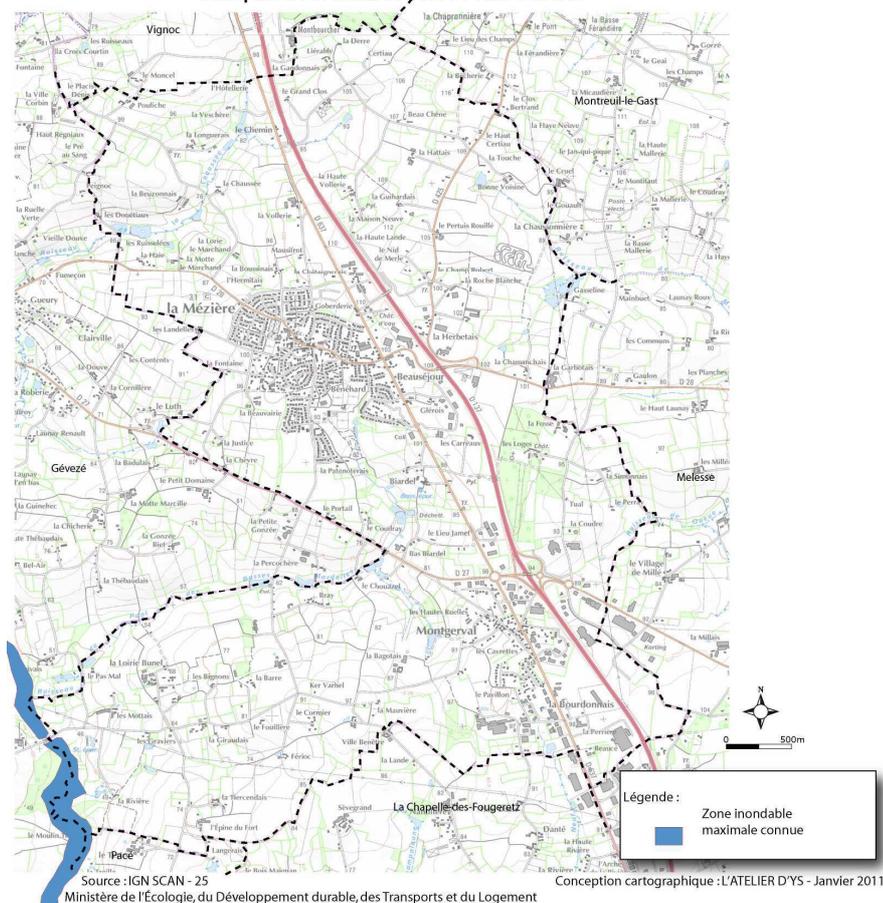
La commune de LA MÉZIÈRE a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- La tempête de 1987, survenue dans la nuit du 15 au 16 octobre (arrêté du 22/10/1987).
- Des inondations, coulées de boue (arrêté du 20/04/1995).
- Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

Risque inondation de LA MÉZIÈRE



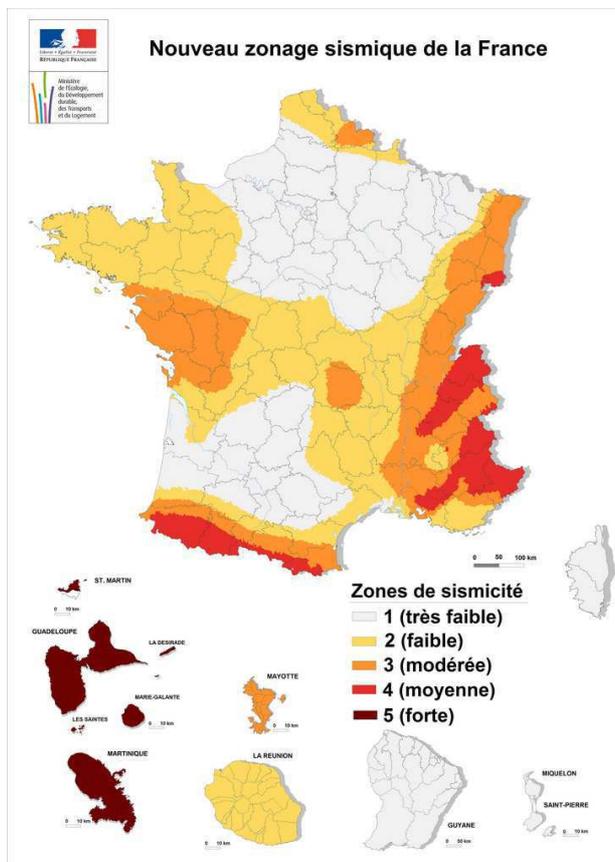
La commune est couverte par un PPRn Inondation approuvé le 10/12/2007.

Objectifs :

> Proscrire l'urbanisation dans la zone inondable (la Flume).

Le risque lié aux séismes

La commune de LA MÉZIÈRE est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département d'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de LA MÉZIÈRE est en grande partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

6.2 Les risques technologiques

Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité ...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

Le TMD fait l'objet, en Ille-et-Vilaine, d'un plan de secours spécialisé, approuvé en 2004. Par ailleurs, des plans de surveillance et d'intervention (PSI) gazoduc et oléoduc ont été réalisés.

Sur la commune de LA MÉZIÈRE, ce risque existe principalement sur les voies routières (RD 137, 637 et 27).

Les installations classées

Les services de l'Etat ont enregistré 15 installations classées sur la commune de LA MÉZIÈRE (entreprises présentant un risque pour l'environnement).

Nom	Activité
AMBIANCE ROTIN CONCEPT	Commerce de gros
ATLANTIC TRANS-CONTAINERS	Entreposage, manutention, commerces
AUTO PIECES 35	Récupération non ferreux
CARTONNERIE DE MAUREPAS	Fabrication de carton ondulé
ANAMNIS	Services annexes à la production
GALLILEE	Transports, automobile, carburants
GROUPE STERENN	Entreposage, manutention, commerces
ITS OUEST DECAPAGE	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
JOUBREL SA	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment
KENTY SA	Commerce de gros de produits surgelés
LA VARLOPE	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
MARIAULT ANDRE	Commerce de gros
MCI	Fabrication d'articles textiles, sauf habillement
MEUBLES PRIOUL	Réparation de meubles et d'équipements du foyer
PRIM'NATURE	Commerce de gros de fruits et légumes

Objectifs :

> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de LA MÉZIÈRE, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les prairies humides.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de la Communauté de Commune du Val d'Ille ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte le risque lié aux inondations.

CHAPITRE 3

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
 - de développement économique
 - de surface agricole
 - de développement forestier
 - d'aménagement de l'espace
 - d'environnement
 - d'équilibre social de l'habitat
 - de transport
 - de commerce
 - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale, commerciale et industrielle

Le diagnostic a mis en évidence la présence de nombreuses activités commerciales, artisanales et industrielles sur la commune, notamment au sein des différentes zones d'activités. Par ailleurs, de nombreux services et commerces de proximité existent également au sein du bourg de LA MÉZIÈRE.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

Bien que le nombre d'exploitations ait considérablement décliné depuis une vingtaine d'années, l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

Population en 2010	4 320
Population estimée en 2012	4 460

Taux de croissance annuelle	90-99	99-10	10-12
	4,3%	3,0%	1,6%

Nombre de personnes par ménage	2010	2022
	2,7	2,4

LA MÉZIÈRE se caractérise par une très forte croissance démographique depuis 1968 : en effet, la population a plus que quadruplé.

Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,4 personnes par ménage en 2022 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1,6% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 770 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 320 unités (32 logements par an).5660
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 2,4% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 200 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 500 unités (50 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3,2% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 650 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 690 unités (69 logements par an).

Un apport de population trop important sur LA MÉZIÈRE entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. De plus, il s'agit de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val d'Ille, basés sur une forte demande de terrains à bâtir liée à la proximité immédiate de l'agglomération Rennaise.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 5 660 habitants à l'horizon 2022.

CHAPITRE 4

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, les quatre axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LA MÉZIÈRE sont au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations inscrites dans le code de l'urbanisme.

Ces quatre axes sont les suivants :

- ✓ Maîtriser l'urbanisation en répondant aux objectifs intercommunaux
- ✓ Conforter le cadre de vie communal
- ✓ Conforter l'activité, pilier de l'économie Macérienne
- ✓ Préserver les paysages et protéger l'environnement

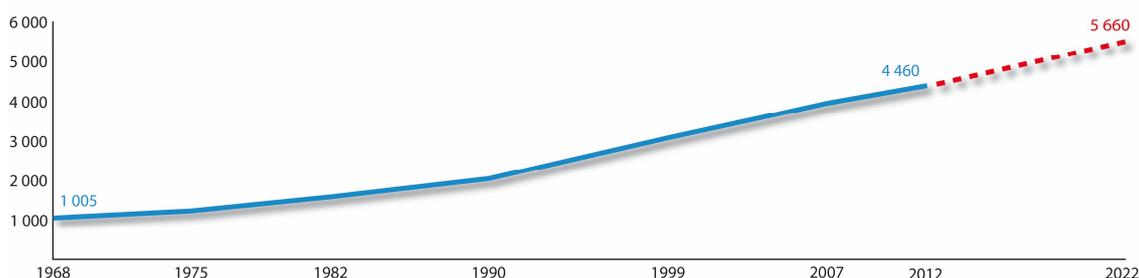
1.1 Maîtriser l'urbanisation en répondant aux objectifs intercommunaux

Accueillir de nouveaux habitants

Entre 1999 et 2007, la situation démographique de la Communauté de Communes du Val d'Ille s'est fortement améliorée (+2,4% de croissance annuelle).

La commune de LA MÉZIÈRE suit cette progression, mais de façon encore plus marquée (+3,4%) : entre 1999 et 2007, la commune a accueilli plus d'un millier de nouveaux habitants.

Évolution démographique de LA MÉZIÈRE



C'est pourquoi la commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 2,4%, passant ainsi de 4 460 habitants en 2012 à approximativement 5 660 habitants en 2022, soit 1 200 habitants en plus.

En comptabilisant 2,4 personnes par ménage en 2022, environ 500 logements neufs seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.

Afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, les futures zones à urbaniser proposeront des densités de l'ordre de 25 logements par hectare en moyenne.

Afin de garder son caractère et de limiter les phénomènes de mitage et d'étalement urbain, l'urbanisation à venir se fera uniquement au sein des entités urbaines du bourg et de Montgerval (dans les dents creuses et des secteurs de densification) et en extensions directes du bourg.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Les futures zones à urbaniser proposeront une mixité, en termes d'habitat, de population et de fonctions urbaines. A ce titre, les opérations pourront accueillir des collectifs ou logements intermédiaires, des logements individuels groupés et ou des lots libres.

Par ailleurs, dans l'hyper-centre, pour toute opération d'au moins 3 logements, 1/3 de logements sociaux devront être prévus.

Préserver le caractère des hameaux

Le parti d'aménagement est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité territoriale en urbanisant uniquement le bourg et Montgerval. Les nouvelles constructions seront donc interdites dans les hameaux, et ce afin d'assurer leur préservation pour les années à venir.

En revanche, les changements de destination pour les bâtiments de qualité ainsi que les extensions limitées restent possibles.

Enfin, une attention particulière sera portée aux projets d'extension qui devront respecter le caractère de ces hameaux.

1.2 Conforter le cadre de vie communal

Conforter et développer les équipements

Les différents équipements dont est déjà dotée la commune, ainsi que les associations qui y sont liées, sont d'importants lieux d'échanges et de contact entre les habitants, de différents quartiers. Ils seront donc confortés par le biais d'opérations de rénovation (restructuration du CLSH) ou de création (transfert de la bibliothèque, création de logements pour personnes âgées en cœur de bourg).

Améliorer les déplacements

Les nombreuses séquences piétonnières existantes au sein du bourg et de Montgerval seront confortées. Les liaisons douces seront également intégrées aux futures opérations d'urbanisation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture.

A ce titre, la Communauté de Communes du Val d'Ille, dans son schéma des modes doux, envisage la création d'un cheminement qui reliera le bourg au complexe commercial de Cap Malo, par le biais du chemin souterrain qui passe sous la voie express au niveau des Loges.

Par ailleurs, afin d'améliorer la qualité des entrées de ville et de fluidifier le trafic automobile, plusieurs projets sont à l'étude :

- l'aménagement et la sécurisation du carrefour entre la RD 637, la Rue de Macéria et la Route de Melesse.
- le prolongement de l'actuelle voie de contournement du centre-ville de LA MÉZIÈRE vers le sud.
- un réaménagement du giratoire de Montgerval, permettant aux automobilistes venant de l'Est et voulant se rendre dans le centre-ville de ne pas avoir à l'emprunter.
- une aire de covoiturage sur le secteur nord de Montgerval.
- la construction d'un giratoire au croisement de la rue de Texue et de la RD 27.

Réduire les risques de nuisances

Afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores engendrées par l'axe Rennes-Saint-Malo et par les activités économiques, les nouveaux logements seront proscrits entre la RD 137 et la RD 637.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Les élus de LA MÉZIÈRE souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments.

C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

Développer les communications électroniques

LA MÉZIÈRE est aujourd'hui bien dotée en réseau de communications électroniques : accès internet, télévision TNT, téléphonie, etc.

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permet de favoriser le développement de ces communications électroniques.

1.3 Conforter l'activité, pilier de l'économie Macérienne

Assurer les emplois et services

Pourvoyeuse de très nombreux emplois, les différentes zones d'activités seront confortées, voire étendues, afin de permettre aux entreprises existantes de s'agrandir mais aussi d'accueillir de nouvelles entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Ces projets, qui ont fait l'objet d'une réflexion intercommunale, s'inscriront dans une perspective de développement durable.

Maintenir les commerces de proximité

Les services et commerces de proximité ont une grande importance pour les habitants de la commune, notamment ceux dont la mobilité est réduite.

C'est pourquoi le PLU offre la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité, dans le bourg et à Montgerval. De cette manière, les activités nouvelles pourront

attirer les habitants de la commune, mais également les gens de passage. Le PLU interdit également le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée dans l'hyper-centre.

Favoriser une agriculture durable

Représentant 85% de la surface du territoire communal, l'activité agricole est une composante importante de l'économie locale. Elle donne également un caractère rural à la commune et implique la bonne tenue des parcelles.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et les nouveaux projets agricoles permis.

1.4 Préserver les paysages et protéger l'environnement

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels

Cela passe par les actions suivantes :

- garantir la protection des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) et des champs urbains définis à l'échelle du Pays de Rennes.
- préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallons définis aux échelles communales et supracommunales.
- limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels en respectant les fronts urbains définis.

Ainsi, ces structures sensibles se verront très majoritairement attribuer un classement en zone naturelle.

Redéfinir les boisements remarquables

Le PLU prévoit de protéger le maillage bocager et les boisements de qualité.

Les outils législatifs et réglementaires sont donc mis en œuvre, et traduisent la volonté de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Sauvegarder le paysage Macérien

En termes de protection des paysages identitaires, plusieurs enjeux ont été définis :

- garantir la qualité paysagère des vallons qui sillonnent la commune.
- conforter la vocation agricole et naturelle des champs urbains.
- préserver une coupure «verte» entre Montgerval et le centre-ville de LA MÉZIÈRE.
- limiter au maximum l'impact sur l'environnement des nouvelles zones à urbaniser.

Composant le patrimoine bâti de LA MÉZIÈRE, les constructions de caractère seront ciblées et protégées au titre de la Loi Paysage.

D'autre part, en vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine fera l'objet d'une identification.

2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

2.1 Des constructions au sein du bâti existant ou d'opérations en cours

La commune a souhaité mettre en avant dans son projet de développement les potentialités situées au cœur du tissu bâti. En effet, le bourg, et dans une moindre mesure Montgerval, offrent un potentiel de constructions qu'il convient de ne pas délaissier.

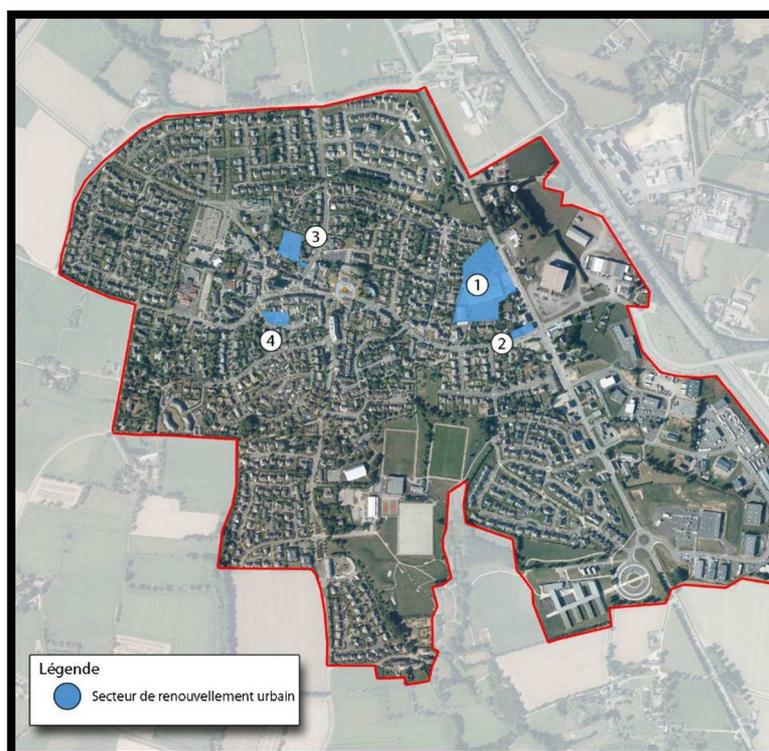
Ainsi, parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, environ 150 constructions pourraient être réalisées dans plusieurs opérations de renouvellement urbain, ayant pour objectif la requalification du centre-bourg et de Montgerval.

D'autre part, au sein de la ZAC des Lignes de la Gonzée et du lotissement du Pré Jouanette, en cours de réalisation respectivement au sud du bourg et au nord des équipements sportifs, environ 160 logements verront le jour à court terme.

2.1.1 Le centre-bourg

Quatre secteurs de renouvellement urbain ont été mis en avant : deux à l'est du bourg et deux autres dans l'hyper-centre (Montsifrot et Passage du Verger).

En y appliquant une densité moyenne de 45 logements par hectare, ceux-ci permettront la construction d'une **centaine de logements**. Ils font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, excepté le secteur n°2 (Beauséjour), dont la maîtrise est intercommunale.



Secteur de renouvellement urbain du bourg n°1

Ce secteur de renouvellement urbain est situé le long de la RD 637, à l'est du centre-bourg. Il couvre les parcelles cadastrées AC n°46, 48, 453, 454, 455 et 456.

D'une superficie totale de 1,6 ha, ce secteur, constitué de la friche de l'ancien magasin But ainsi que d'une parcelle privée bâtie et boisée, pourrait accueillir environ **50 nouveaux logements**.

Secteur de renouvellement urbain du bourg n°2

Ce secteur de renouvellement urbain est situé au carrefour de la RD 28 et de la RD 637, à l'est du centre-bourg. Il couvre la parcelle cadastrée AC n°52.

D'une superficie d'environ 1 000m², ce secteur, occupé par un ancien hôtel-restaurant, pourrait accueillir environ **20 nouveaux logements**.

Secteur de renouvellement urbain du bourg n°3

Ce secteur de renouvellement urbain est situé en cœur de bourg, au nord de la Place de l'église entre la rue de Montsifrot et la rue de la Flume. Il couvre les parcelles AC n°210, 211 et 212.

D'une superficie totale de 2 900m², ce secteur accueillera une résidence pour séniors d'environ **20 logements**.

Secteur de renouvellement urbain du bourg n°4

Ce secteur de renouvellement urbain est également situé en cœur de bourg, au sud de la Place de l'église, Passage du Verger. Il couvre la parcelle AD n°64, ainsi qu'une partie des parcelles AD n°65, 67, 68 et 82.

D'une superficie totale d'environ 1 500m², ce secteur, constitué de jardins privés, pourrait accueillir environ **10 nouveaux logements**.

2.1.2 Montgerval

Attractif en raison de sa proximité immédiate avec l'échangeur vers la RD 137 mais aussi avec le complexe commercial Cap Malo, Montgerval bénéficie d'autre part d'un réseau d'assainissement collectif.

C'est pourquoi les élus ont souhaité densifier un secteur situé sur la route de Parthenay.

D'une superficie d'environ 3 000m², ce secteur de densification couvre la parcelle déjà bâtie AK n°93. Il pourrait accueillir environ **6 nouveaux logements**.

Il fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

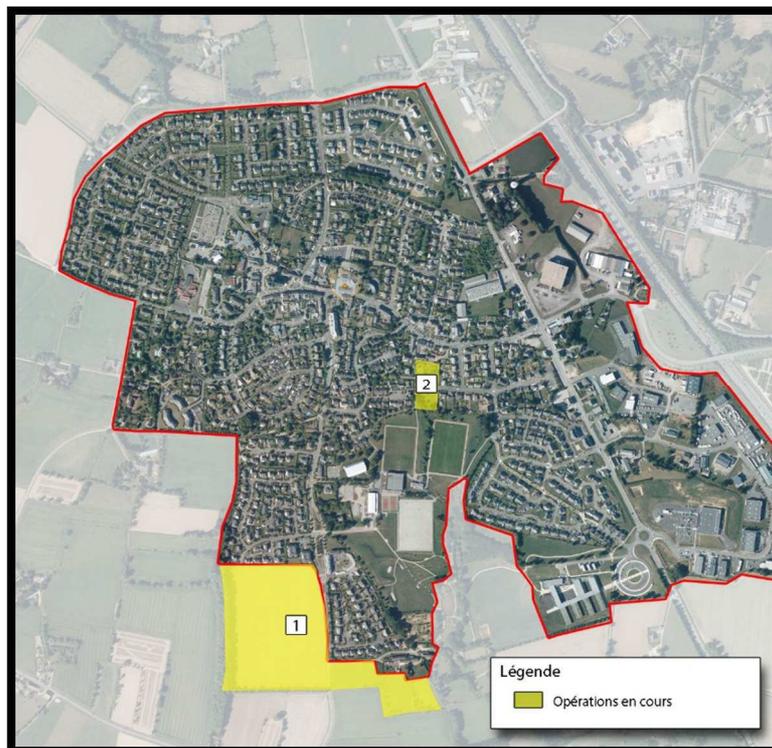


En conclusion, plus de 100 logements pourront être bâtis au sein du bourg et de Montgerval, sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.

2.1.3 Les opérations en cours

Parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, quasiment 170 constructions pourront être réalisées au sein d'opérations en cours :

- 160 dans la ZAC des Lignes de la Gonzée (une cinquantaine de logements collectifs et semi-collectifs et environ 110 logements individuels).
- 9 dans le lotissement du Pré Jouanette.



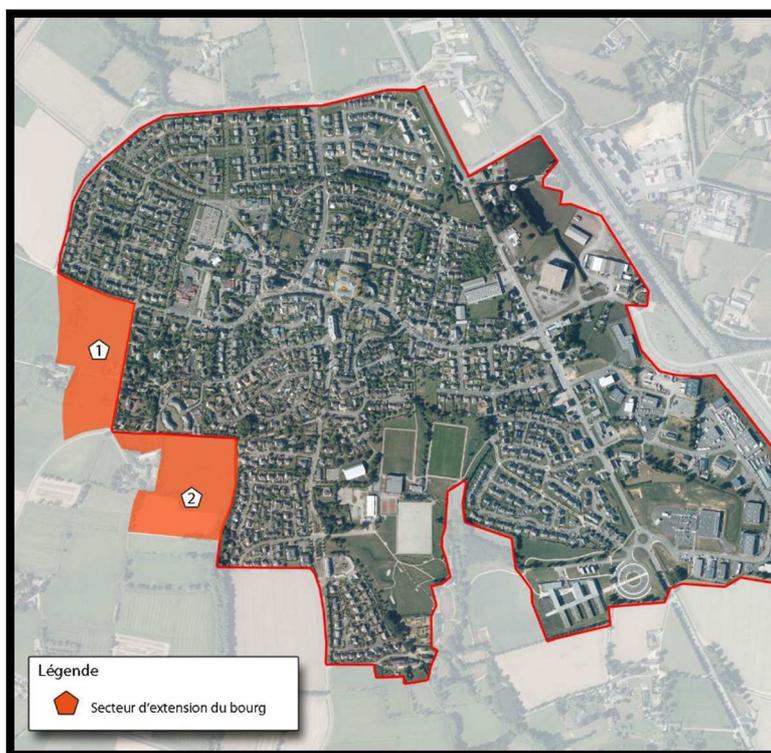
2.2 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celles pouvant être considérées comme situées en extension du bâti existant et/ou consommant des espace agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des parties agglomérées du bourg et de Montgerval pour répondre aux objectifs communaux, les élus se sont vus contraints d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, et à l'issue de plusieurs réunions de travail en commission, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation à moyen ou long terme deux secteurs, situés dans la continuité ouest et sud-ouest de l'enveloppe bâtie du bourg. Cette ouverture a été décidée en fonction :

- ✓ de leur localisation au contact du centre-bourg,
- ✓ de leur desserte par des voies de communication, et notamment par la future voie de contournement (qui sera étendue dans ce secteur),
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ de l'impact limité sur l'activité agricole (les parcelles concernées n'ont pas fait l'objet d'une déclaration à la PAC en 2012) et sur les milieux naturels.



Secteur d'extension du bourg n°1

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation, situé dans le prolongement ouest du bourg, forme une poche délimitée à l'ouest par le hameau de La Fontaine, au nord par la rue du Chêne Hamon, à l'est par la rue de la Beauvairie et au sud par le chemin du Luth. Il couvre les parcelles cadastrées AD n°7, 8, 9, 169, 170, 171 et 181 en intégralité, ainsi que la partie est des parcelles AD n°5, 6 et 174.

D'une superficie totale d'environ 4,8 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **115 nouveaux logements**.

Secteur d'extension du bourg n°2

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au sud-ouest du bourg, délimité au nord par l'allée du Bois de la Garenne, à l'ouest par le hameau de la Beauvairie et à l'est par le lotissement « Le Domaine du Coteau ». Il couvre l'intégralité des parcelles cadastrées AH n°4 et 141, ainsi qu'une partie des parcelles AH n°1 et 138.

D'une superficie totale d'environ 4,8 ha, ce secteur pourrait ainsi accueillir environ **115 nouveaux logements**.

En conclusion, environ 230 logements pourront être bâtis en extension du bâti existant.

Impact sur les exploitations agricoles

Exploitation n°1	
Nom de l'exploitation	GAEC DU PLESSIX
Adresse du siège de l'exploitant	Le Plessix - MELESSE
SAU de l'exploitation	Non renseignée
Age des exploitants	43 ans - 46 ans - 55 ans
Surface totale consommée	6,18 ha
% de la SAU consommée	Non renseigné

N° section et parcelle	AD 6	AD 8	AD 169	
Surface consommée	1,11 ha	0,99 ha	0,31 ha	
Zonage en vigueur POS	NCa			
Zonage dans le projet de PLU	2AUe			
Distance/siège de l'exploitation	9 km			
N° section et parcelle	AD 170	AD 171	AD 181	AH 4
Surface consommée	0,16 ha	0,61 ha	0,23 ha	2,77 ha
Zonage en vigueur POS	NCa			
Zonage dans le projet de PLU	2AUe			
Distance/siège de l'exploitation	9 km			

Exploitation n°2	
Nom de l'exploitation	GAEC BOHUON
Adresse du siège de l'exploitant	La Saubouchère - SAINT-SYMPHORIEN
SAU de l'exploitation	168 ha
Age de l'exploitant	37 ans
Surface totale consommée	1,59 ha
% de la SAU consommée	0,9%

N° section et parcelle	AH 141
Surface consommée	1,59 ha
Zonage en vigueur POS	NCa
Zonage dans le projet de PLU	2AUe
Distance/siège de l'exploitation	11 km

Classés en 2AU et nécessitant de ce fait une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouverts à l'urbanisation, ces secteurs font tout de même l'objet de principes d'aménagement.



2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

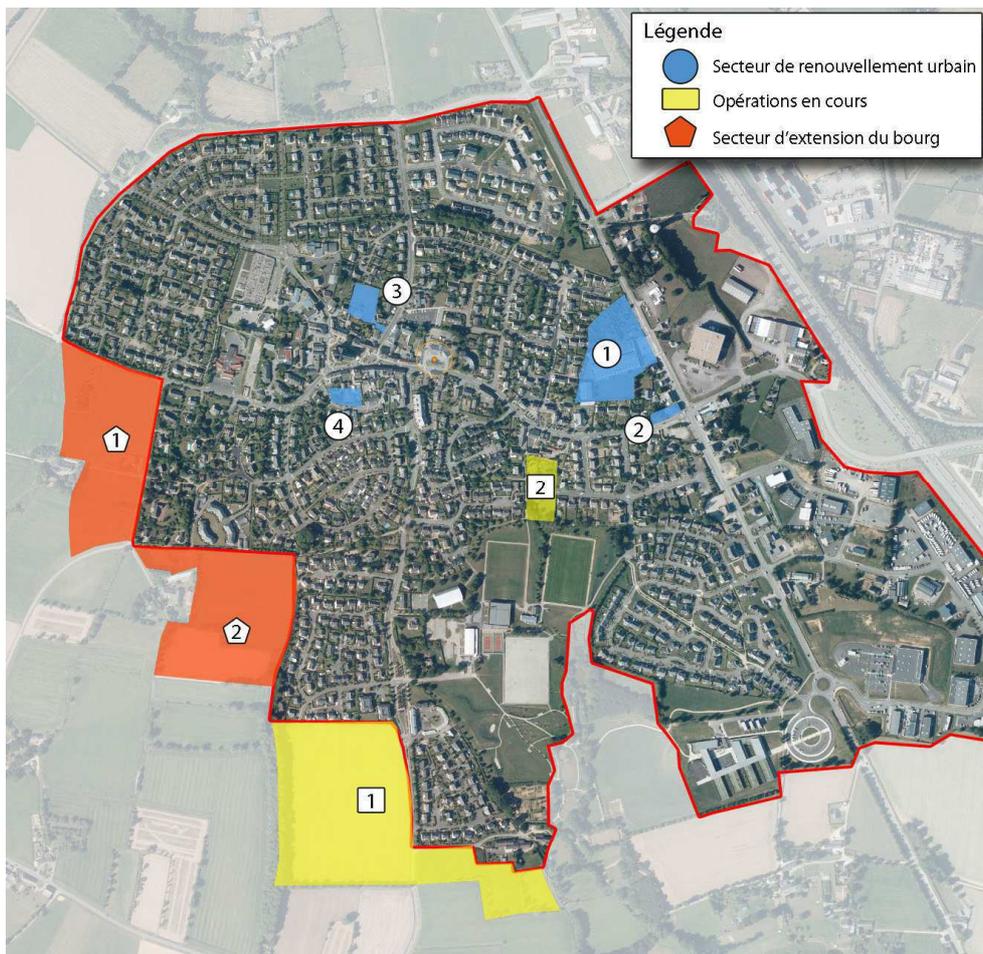
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 5 660 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **500 logements** nouveaux.

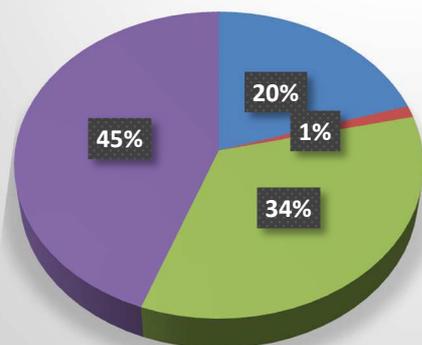
Les secteurs déjà urbanisés du centre-bourg de LA MÉZIÈRE, et dans une moindre mesure de Montgerval, pourraient offrir un potentiel de l'ordre de plus de **100 logements**. Les opérations en cours (ZAC des Lignes de la Gonzée et lotissement du Pré Jouanette) prévoient quant à elles environ **170 logements**. Enfin, les extensions urbaines pourraient accueillir environ **230 logements**.

L'objectif initial de la commune de LA MÉZIÈRE ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



Localisation des constructions neuves à usage d'habitation



- Au sein du centre-bourg
- Au sein de Montgerval
- Au sein des 2 opérations en cours
- En extension du centre-bourg

3 La localisation des extensions à vocation économique

L'un des principaux enjeux du PLU de LA MÉZIÈRE, affiché dans le PADD, est d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

3.1 La zone 1AU

3.1.1 Diagnostic

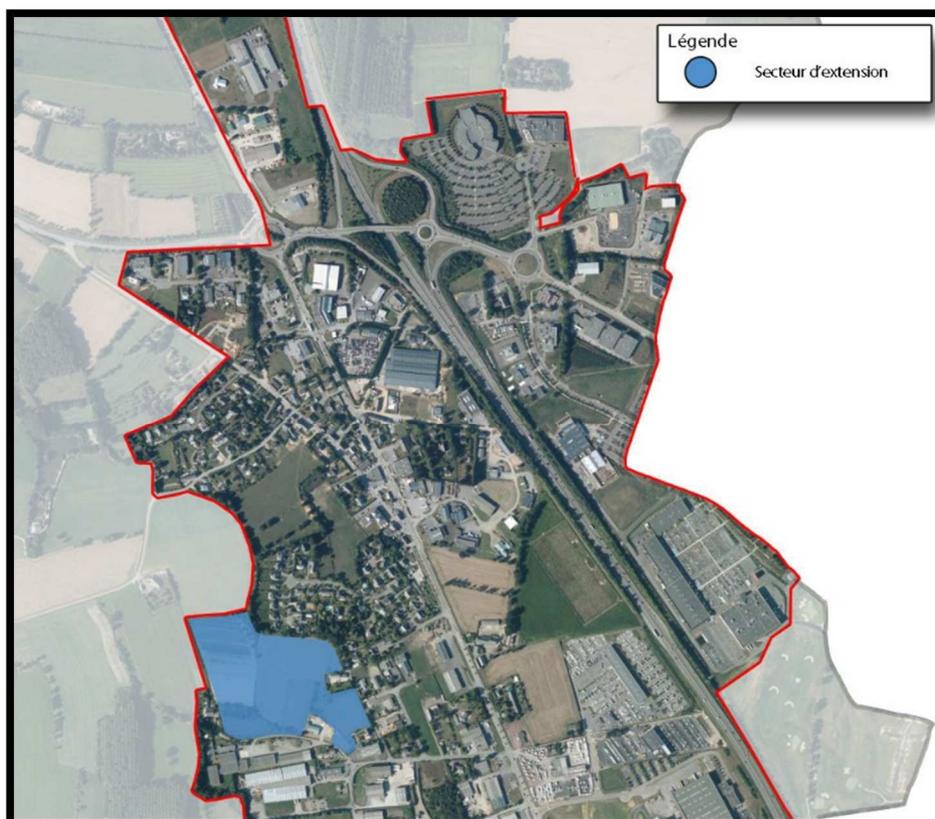
La Communauté de Communes du Val d'Ille souhaite poursuivre l'urbanisation dans le secteur de la Zone d'Activités de la Bourdonnais.

Le site d'étude est situé à environ 3 kilomètres au sud du bourg LA MÉZIÈRE. Il est desservi par la RD 637 et la route de la Bourdonnais, qui dessert la zone d'activités.

L'échangeur d'accès reliant LA MÉZIÈRE à la route nationale 137 (axe Rennes-Saint-Malo) est à 1 kilomètre environ au nord-est.

Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie de 6,2 hectares.

A noter que dans le POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de LA MÉZIÈRE, ce secteur se trouve déjà classé en zone à urbaniser (1NAA0).



3.1.2 Projet

Cette extension s'inscrit dans le cadre de la requalification de la ZA de la Bourdonnais, pour laquelle une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été réalisée par la Communauté de Communes du Val d'Ille.

Les objectifs d'aménagement de cette ZAC sont les suivants :

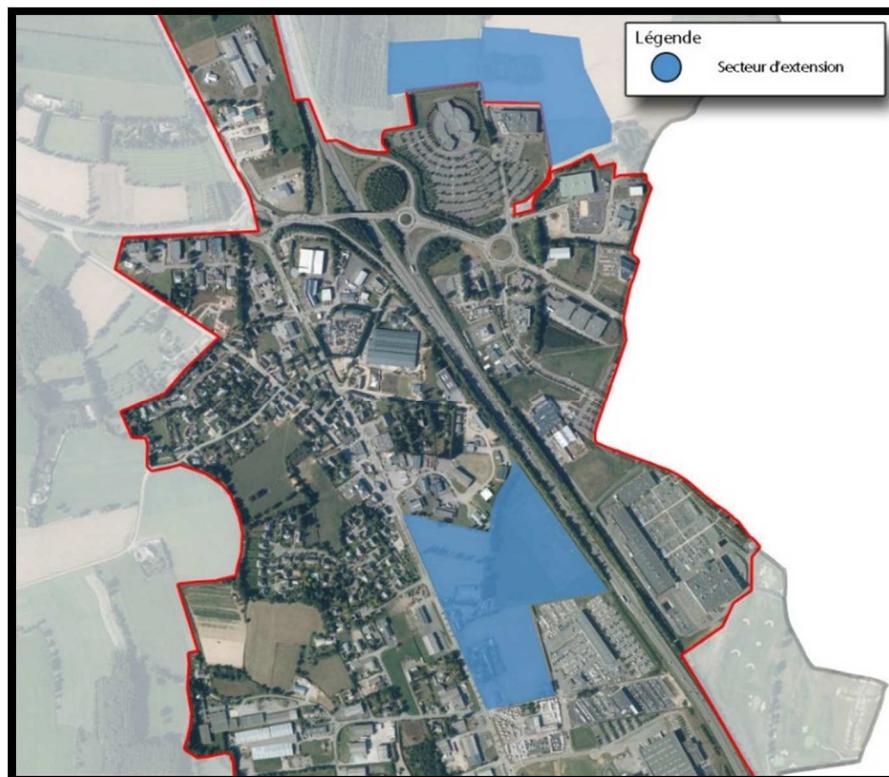
- densifier le site en adoptant des règlements d'urbanisme favorables.
- aménager l'entrée de la ZA par un carrefour sécurisé.
- marquer l'entrée et l'identité de la ZA par une coulée verte structurante, associant un maillage bocager, une gestion des eaux pluviales et un Relais Information Service.
- obtenir une forte qualité architecturale et paysagère des parcelles pour renforcer cette image qualitative.
- reconstituer le maillage bocager sur l'espace public et sur l'espace privé en instaurant des règles d'urbanisme spécifiques.
- assurer des déplacements doux sécurisés, en périphérie du site et au travers du site.
- créer des cheminements piétons isolés des véhicules par un accotement planté.
- favoriser les économies d'énergie notamment en rendant possible l'orientation sud des bâtiments.
- favoriser la production d'énergies renouvelables.
- créer des continuités viaires entre les voiries existantes et nouvelles grâce à des voies à sens unique réduisant l'imperméabilisation des sols.
- créer des noues pour recueillir les eaux de surfaces.
- assurer la gestion hydraulique par sous bassins versants et un bassin versant final.
- rendre possible la mise en œuvre de stationnements mutualisés.

Principes d'aménagement inscrits dans la ZAC



3.2 Les zones 2AU

La Communauté de Communes du Val d'Ille, de par sa compétence en développement économique, a par ailleurs souhaité lancer une étude d'opportunité et de faisabilité de l'extension et la densification des zones d'activités de Beaucé et Cap Malo.



Les objectifs de l'étude étaient les suivants :

- 1 Anticiper les besoins en matière de positionnement foncier des nouvelles zones à échéance de 10 à 20 ans,
- 2 Affiner sa vocation afin de développer une offre qualitative et pérenne,
- 3 Établir un diagnostic objectif des atouts et faiblesses de la zone d'étude pour en dégager les enjeux,
- 4 Contribuer au PLU de LA MÉZIÈRE afin de traduire règlementairement les conclusions de l'étude.

L'étude, confiée aux cabinets SETUR et BEPIC, a permis de dresser un état des lieux au travers de l'analyse de questionnaires aux entreprises et de rencontres d'acteurs institutionnels et économiques.

Suite à ces retours et à des études de positionnement économiques, 4 scénarii ont été élaborés. Ils étaient basés sur des potentialités différentes en termes de renouvellement urbain, de densification, d'extension et de vocation. Les 4 scénarii ont été intitulés de la manière suivante :

- 1 Au fil de l'eau,
- 2 Une croissance raisonnée,
- 3 Vers un projet de territoire à SAU positive,
- 4 Vers un morceau de ville plurifonctionnel.

Après des ateliers d'élus et d'entreprises, les débats ont retenu le scénario 2 :

Le scénario 1 « Au fil de l'eau » consiste à poursuivre les extensions sur le même rythme qu'avant, sans renouvellement urbain, sans densification. Il a été abandonné car il ne correspond plus aux attentes de la collectivité et au Grenelle.

Le scénario 2 « Une croissance raisonnée » consiste à densifier les ZA existantes et étendre modérément les ZA de Beucé et de Cap Malo. Il a été retenu car il permettra la mutation des ZA existantes tout en ayant un impact modéré sur l'environnement.

Le scénario 3 « Vers un projet de territoire à SAU positive » prévoit de geler les extensions, de densifier les ZA existantes et de transformer Millé en zone agricole. Il a été abandonné car il n'offre pas de foncier d'activités rapidement opérationnel.

Le scénario 4 « Vers un morceau de ville plurifonctionnel » prévoit une densification et une extension des ZA avec la création d'une mixité urbaine en accueillant de l'habitat. Il a été abandonné car la municipalité ne souhaitait pas renforcer l'habitat dans ce secteur très éloigné du centre-bourg.

3.2.1 L'extension de la zone d'activités de Beucé

3.2.1.1 Diagnostic

Topographie

Le site se situe sur une ligne de crête principale orienté Nord/Sud. Il est également partagé par des lignes de crêtes secondaires.

4 bassins versants se distinguent potentiellement, générant 4 points bas.

Les pentes générales sont dans des directions très variables mais sont relativement faibles, de l'ordre de 2 à 4%.

Milieus naturels

Le site est parcouru par une haie bocagère.

En bord de route nationale, des plantations bocagères ont été réalisées et longent l'intégralité de la limite Est du site d'étude.

Aucun milieu d'intérêt écologique, en dehors de la haie, ne figure dans le site.

Paysage

La trame végétale et la trame bâtie génère des perceptions ponctuelles vers le site.

Ainsi, depuis la RD 137, seule la partie Sud-Est du site est visible et seulement en venant de Rennes.

Depuis la RD 637, les perceptions sont importantes en venant du Nord, tandis qu'en venant du Sud, le front bâti au Sud-Ouest empêche une perception complète du site.

Deux secteurs non perceptibles se dégagent au Sud entre les parcelles construites et au Nord, derrière les plantations routières.

Agriculture

L'ensemble des parcelles cultivées représente 9,24 ha et est exploité par un seul agriculteur.

Occupation des sols

Le site d'étude est occupé majoritairement par des cultures entrecoupées de haies bocagères.

En périphérie, se situe un ancien siège d'exploitation agricole et des parcelles d'habitation.

On trouve exclusivement aux abords des parcelles d'activités.

Économie

Cette zone d'activités présente une mixité fonctionnelle, avec une dominante commerce de gros et Pôle automobile.

Voirie

Aucun accès direct depuis les RD n'existe.

Des carrefours sur la route existent en façade du site d'étude : l'un en face de la ZAC de la Bourdonnais, au Sud du site d'étude et l'autre plus au Nord, en face de l'accès à un lotissement d'habitations.

Les voies au Sud du site d'étude sont en impasse et desservent, pour l'une une habitation et pour l'autre les extensions d'activités de Beaucé.

Au Nord, la voie, desservant la zone d'activités Montgervalaise, est étroite et très sinueuse.

Un nouvel accès devra être créé sur la RD 637.

Réseaux

Concernant les eaux usées, la ZA de Beaucé est actuellement en assainissement autonome. Un projet de desserte par l'assainissement collectif a été abandonné par le SIA (Syndicat intercommunal d'assainissement de la Flume et du Petit Bois).

Concernant l'eau potable, l'électricité, le téléphone et le gaz, une desserte est possible à partir des réseaux existants (RD 637).

3.2.1.2 Projet

La vocation de l'extension de la ZA de Beaucé est d'accueillir une nouvelle zone commerciale de qualité sous la forme d'un retail park. Cela permettra le transfert des commerces et un renouvellement des zones d'activités actuelles de Confortland. Des activités de services pourront compléter cette offre commerciale.

Cette configuration permettra de créer un projet très attractif grâce à une cohérence urbaine, architecturale et paysagère autour d'un espace public central.

Le site ne sera pas tourné vers la RD 137 afin de permettre un projet urbain dérogeant à la Loi Barnier.

L'accès au site devra se faire par la RD 837 au travers d'un ou deux carrefours aménagés qui offriront des percées visuelles vers l'opération.

Les chênes existants seront conservés au maximum.

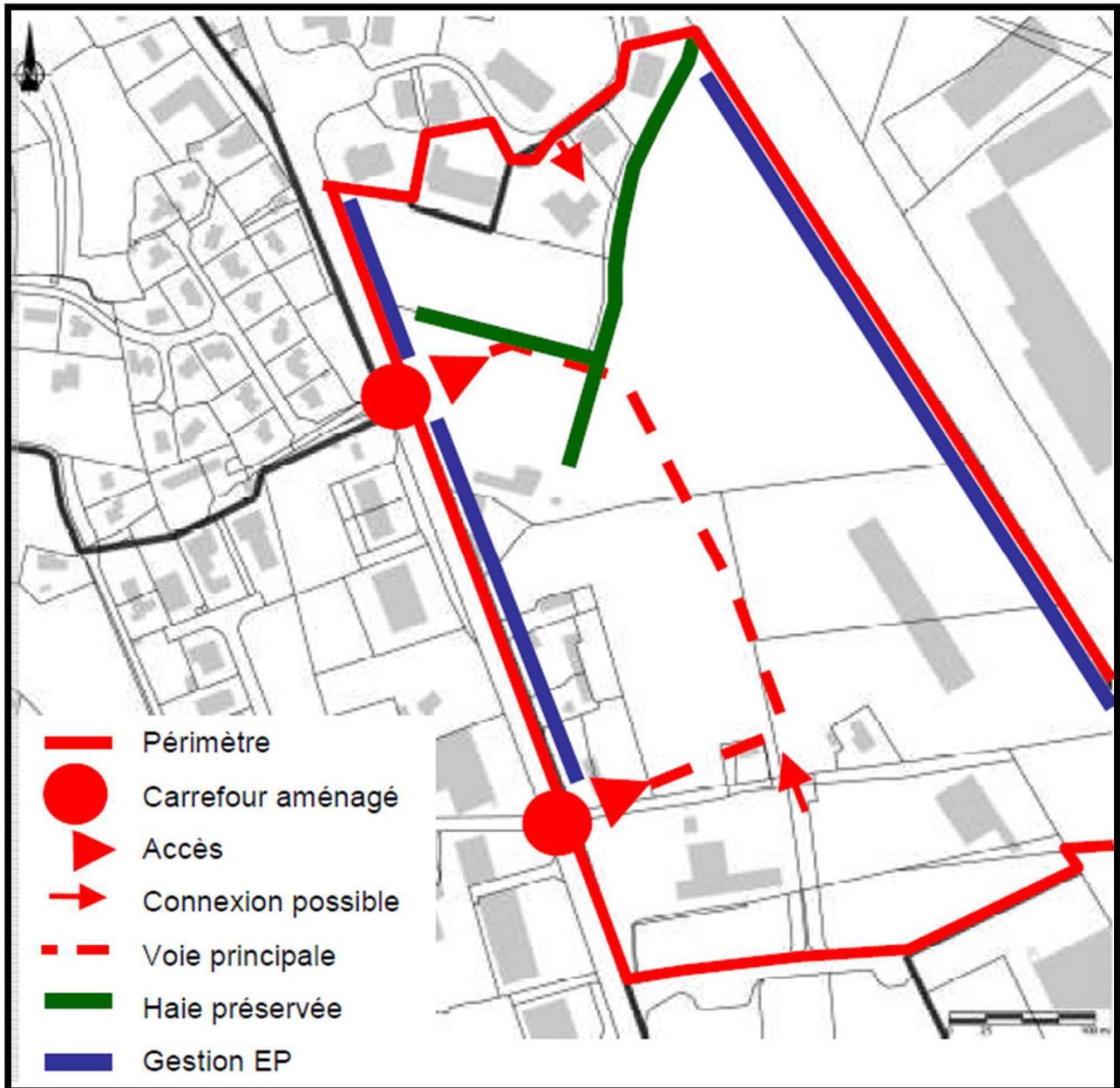
Une gestion aérienne des eaux pluviales se fera en linéaire le long des RD encadrant le site aux points bas.

Les entreprises de commerce existantes seront intégrées au projet.

Les habitations existantes seront maintenues mais avec des extensions limitées.

La ZA représente un périmètre potentiel de 21 ha classé en 2AUc.

Principes d'aménagement



3.2.2 L'extension de la zone d'activités de Cap Malo

3.2.2.1 Diagnostic

Topographie

Le site d'étude est implanté sur un versant Ouest s'écoulant vers l'Est en direction du ruisseau de Queue de Loup.

Les pentes générales sont environ à 4%.

Le site est implanté entre une altimétrie de 97 m NGF environ à l'Ouest jusqu'à 80 m NGF en partie Sud-Est.

Milieus naturels

Le site s'inscrit à l'interface de deux milieux riches d'un point de vue écologique.

Ainsi, à l'Ouest le parc du Château des Loges, composé de nombreux boisements, fait partie d'un milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) inventorié par le Pays de Rennes.

A l'Est, le ruisseau Queue de Loup parcourt une trame bleue importante qui prend sa source au niveau de la route départementale située au Sud. Le long du ruisseau, un certain nombre de zones humides ont été inventoriées.

Des connexions entre ces deux milieux existent potentiellement. Elles se situent au Nord en dehors de l'emprise du site d'étude.

Des haies bocagères existent aux abords du site, le long du chemin d'accès au plan d'eau existant au Sud-Est et le long de la route traversant le site.

Paysage

Le site n'est perceptible que depuis la route qui traverse le site.

L'habitation, située au sein du site, fragmente les perceptions ainsi que la haie bocagère à l'Ouest de la route.

Le site est visible surtout dans sa partie Nord-Est.

Il n'existe pas ou peu de covisibilités avec les environs sauf à l'Est, en direction de Melesse.

Agriculture

Le site d'étude est cultivé par 2 exploitants :

- l'un cultive les parcelles à l'Ouest de la route sur une emprise d'environ 3,3 ha.
- l'autre, la partie Est, sur un ensemble couvrant 14,2 ha.

Occupation des sols

Le site d'étude est essentiellement cultivé.

Une parcelle d'habitation existe au milieu du site.

Au Sud du site, la ZAC Cap Malo avec ses activités de type loisirs est implantée en limite.

A l'Est et au Nord-Ouest, le parc du Château des Loges. Au Nord-Est, la zone agricole est majoritairement cultivée.

En contrebas, le talweg est occupé par des prairies et des zones humides.

Économie

Cap Malo forme un pôle dédié au commerce et aux loisirs associant des équipements de loisirs structurants (golf, multiplexe, bowling, karting), des grande surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison, bricolage, jardinerie (Alinéa, Castorama, Jardiland), un ensemble de 18 boutiques commerciales sur 9 000 m² de surfaces de vente (équipement de la personne et de la maison), des restaurants thématiques et un hôtel de 62 chambres.

Un secteur d'habitat a été aménagé le long du golf : 105 maisons et 62 logements intermédiaires (HQE, télétravail possible).

Voirie

Le site d'étude est traversé par une voie permettant de rejoindre Melesse au Nord.

Cette voie est étroite, sinueuse et encaissée par rapport aux terrains avoisinants.

Au Sud et au Nord existent des chemins ruraux en impasse desservant, au Sud des bassins tampons et au Nord un hameau et une ancienne exploitation agricole.

Un nouvel accès doit être créé éventuellement sur la RD 27 afin de lier l'ensemble du site d'étude et l'extension de Millet avec la ZAC Cap Malo.

Réseaux

Concernant les eaux usées, le poste de refoulement actuel (qui collecte l'ensemble de la zone) connaît des surcharges hydrauliques en périodes pluvieuses.

Concernant l'eau potable, l'électricité, le téléphone et le gaz, une desserte est possible à partir des réseaux existants. Une ligne HT aérienne surplombe une partie du site.

3.2.2.2 Projet

La vocation de l'extension de Cap Malo est d'aménager un parc d'activités dédié à la croissance verte. Une homogénéité et complémentarité de l'offre proposée, autour de la R&D, se ferait par le développement d'une offre tertiaire.

Cette nouvelle zone d'activités se greffera sur la zone d'activités desservie par la rue du Phare de La Balue à travers une connexion viaire au Sud. Une connexion vers le Sud-est doit être préservée en cas de développement de la ZA Millé de l'autre côté du talweg.

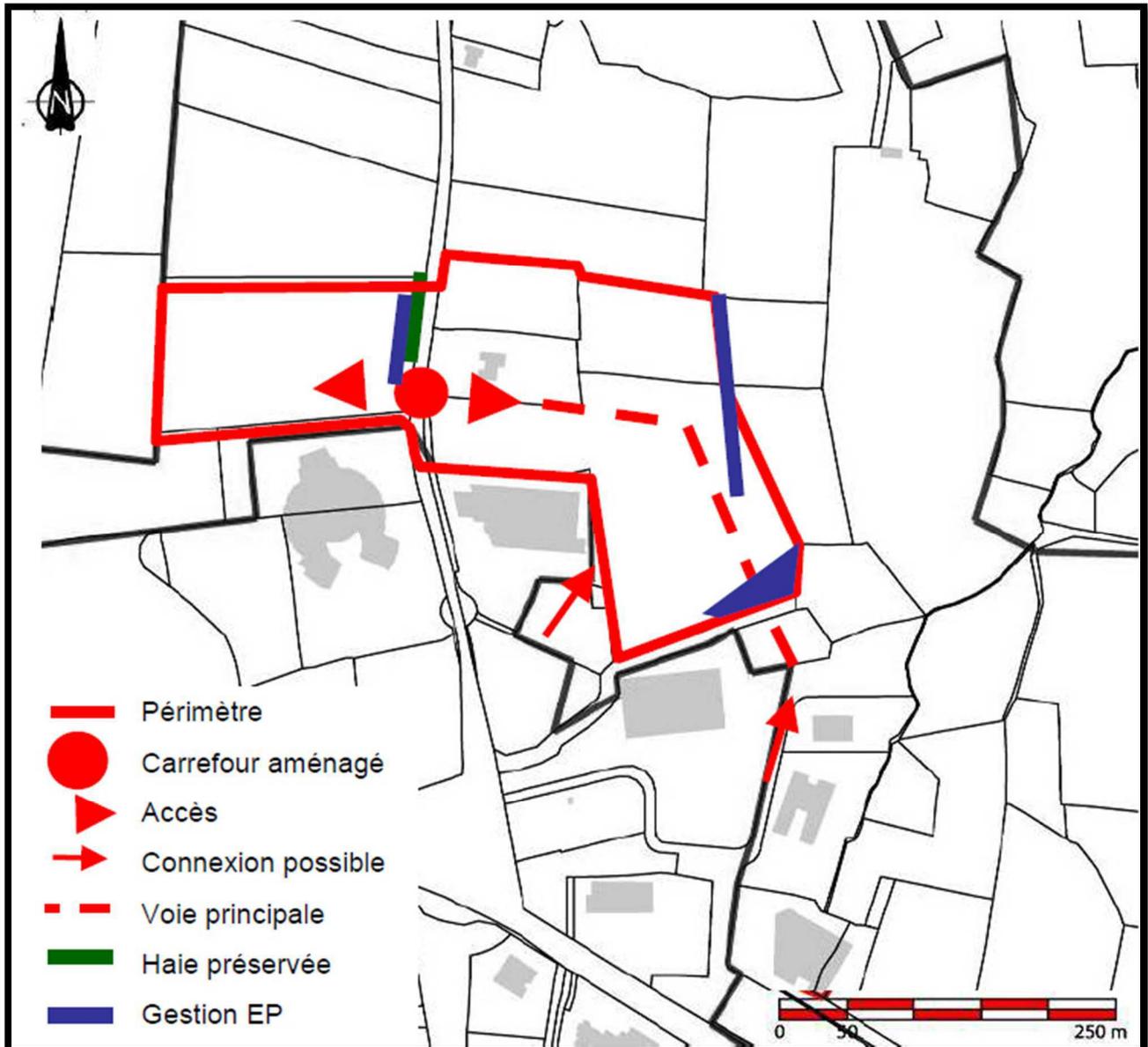
Cette extension sera également desservie par la voie communale. Afin de rendre ce nouvel accès plus aisé et direct vers l'extension, un carrefour sera aménagé en modifiant les priorités.

Le traitement se fera dans le respect de la topographie et des arbres existants.

Le paysagement sera dense afin de limiter les covisibilités avec les habitations des environs au Nord et à l'Est.

La gestion des eaux pluviales se fera en aérien.

La ZA représente un périmètre potentiel de 7,3 ha classé en 2AUD.

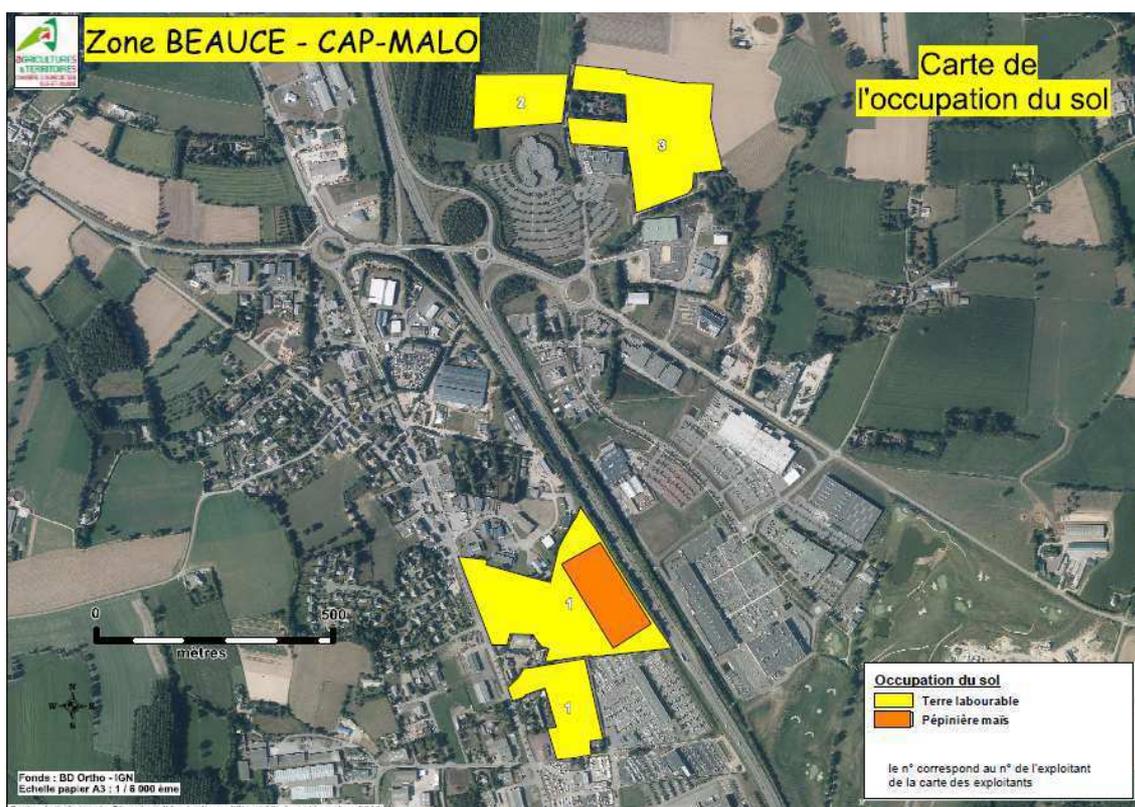
Principes d'aménagement

3.2.3 L'impact sur les exploitations agricoles

La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine a été mandatée par la Communauté de Communes du Val d'Ille afin de compléter l'ensemble d'un volet agricole spécifique évaluant l'impact du projet sur les activités agricoles en place. En voici les principaux éléments :

4 structures ont été identifiées comme mettant en valeur les terrains situés dans le périmètre d'étude : 3 exploitations agricoles déclarant les surfaces dans leur SAU et 1 entreprise spécialisée dans les semences agricoles.

Les 17,6 ha du périmètre sont mis en valeur par l'agriculture et occupé par des terres labourables.



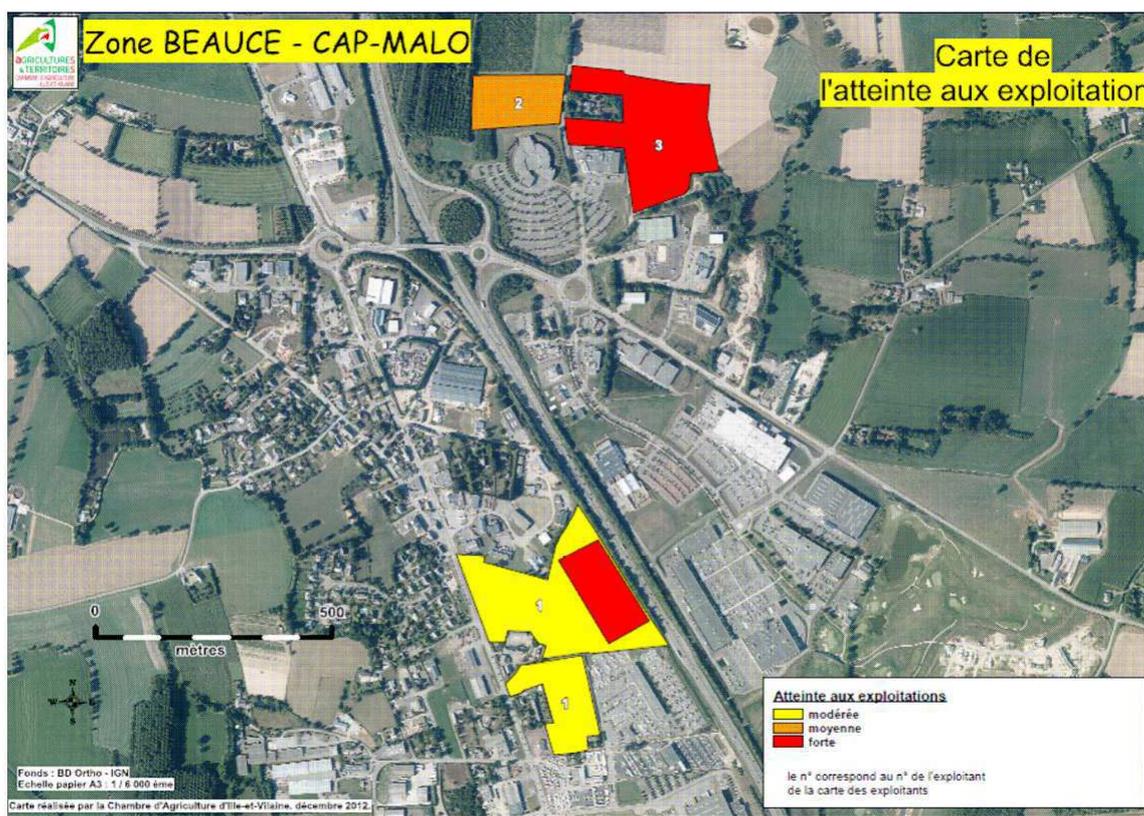
Les critères utilisés pour estimer la sensibilité des exploitations par rapport au projet sont les suivants :

- pourcentage de superficie agricole utile compris dans le périmètre,
- diminution de la part de foncier affecté à une production légumière ou au cheptel.

A partir de là, les exploitations peuvent être hiérarchisées selon trois catégories :

- les plus touchées (+++) : 10% et plus de la SAU de l'exploitation dans le périmètre d'extension de la zone d'activités et terres affectées à une production légumière ou au cheptel.
- les intermédiaires :
 - o (++) : 10% et plus de la SAU de l'exploitation dans le périmètre d'extension de la zone d'activités avec des parcelles affectées à des cultures de vente,
 - o (+) : exploitation ayant moins de 10% de sa SAU dans le périmètre d'étude avec des parcelles affectées à une production légumière ou au cheptel,
- les moins touchées (+/-) : exploitations ayant moins de 10% de leur SAU dans le périmètre d'extension de la zone d'activités et parcelles affectées à des cultures de vente.

	Perte de surface > 10% de la SAU + terres légumes ou accessibles au cheptel +++	Perte de surface > 10% de la SAU + terres labour ++	Perte de surface < 10% de la SAU + terres légumes ou accessibles au cheptel +	Perte de surface < 10% de la SAU + terres labour +/-	Pondération perte de plan d'épandage	Estimation de l'impact	Moyens à mettre en oeuvre pour garantir pérennité exploitation (à dire d'exploitant)
EARL Esnault				7 %	PE extérieur	+/-	Retrouver les surfaces perdues plus proches du siège
EARL Barbier				1,8 %	Perte de PE + pas de marge	+	Retrouver les surfaces perdues, plus proches du siège
Exploitation Lesne		33,5 %			Perte de PE + pas de marge	++	Indemnisation du préjudice



Afin de réduire cet impact sur les exploitations en question, des mesures de compensation foncière ont été lancées par la Communauté de Communes du Val d'Ille en décembre 2012.

En effet, cette dernière s'est portée acquéreur, auprès de la SAFER, de parcelles d'une superficie totale de 17,5 ha situées sur la commune de Saint-Grégoire, soit une surface équivalente aux terres aujourd'hui mises en valeur par l'agriculture et concernées par ces projets d'extensions de zones d'activités.

4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme

4.1 L'article L 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le plan local d'urbanisme de LA MÉZIÈRE prend en compte les besoins de la commune en matière d'habitat. Il inscrit, en effet, des objectifs de croissance démographique et prévoit les besoins en logements qui en découlent. Il tient compte des caractéristiques de la commune et applique une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée, en priorisant le développement urbain dans la partie agglomérée du centre-bourg.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110.

4.2 L'article L 121-1

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre:
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

4. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. Le principe d'équilibre

L'équilibre entre :

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

Le PADD de LA MÉZIÈRE met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain (une centaine de logements au total), développement urbain maîtrisé (l'enveloppe actuelle du bourg ne sera que peu étendue par rapport à ce que permet le SCoT du Pays de Rennes) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg découlant du renouvellement urbain).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés.

2. Les entrées de ville

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Le bourg possède des entrées de ville assez peu étirées. Le PADD de LA MÉZIÈRE, du fait de la localisation des futures zones constructibles (U et AU), continue d'aller à l'encontre du phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

3. La diversité des fonctions et la mixité sociale

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

A. La diversité des fonctions urbaines et rurales

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de multiples activités comme l'habitat, les activités peu

nuisantes, les commerces, mais aussi plusieurs zones spécifiques vouées à l'activité commerciale, artisanale, industrielle ou encore agricole.

B. La mixité sociale dans l'habitat

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, LA MÉZIÈRE a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué majoritairement de maisons individuelles (77% des logements) occupées par des propriétaires (69% des ménages). Pour ce faire, la commune prévoit des orientations d'aménagement et de programmation reprenant les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val d'Ille afin d'encadrer le développement urbain. A ce titre, des logements sociaux verront le jour dans la grande majorité des opérations.

C. Les objectifs

a. La répartition géographique équilibrée des fonctions

Le PADD de LA MÉZIÈRE va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

b. L'amélioration des performances énergétiques

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

c. Le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

d. La diminution des déplacements

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation majoritairement dans le bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

4. Le respect de l'environnement

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- L'habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables, possible densification des espaces bâtis.
- Les déplacements : définition d'un maillage de cheminement doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts, centralisation des zones d'habitat (U et AU).

B. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuiera sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles.

Le PLU met en place une protection renforcée, par l'intermédiaire des Espaces Boisés Classés (EBC), pour 35,9 ha de boisements (situés dans les milieux naturels d'intérêt écologique excepté une bande le long du Bois des Loges permettant la réalisation d'une piste cyclable).

Par ailleurs, la Loi Paysage sera appliquée sur 5,9 ha de boisements (Lignes de la Gonzée, bande ouest longeant le Bois des Loges et boisements situés hors MNIE), 42,4 kilomètres de haies bocagères (situées en limite nord du bourg, le long des chemins piétons, dans les MNIE et/ou les vallons et les plantations réalisées dans le cadre de l'opération Breizh Bocage).

C. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels existants en s'appuyant sur les documents de référence, et notamment le PPRI du Bassin de la Vilaine en région rennaise – Ille et Illet approuvé le 10 décembre 2007. Ainsi, les constructions situées sur les bords de la Flume et en zone inondable se verront imposer un règlement limitant ce risque.

Le risque Transport de Matières Dangereuses est également anticipé, aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'ayant été définie le long des axes concernés.

5 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits au L 111-1-1 et L 123-1-9 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Val d'Ille.

5.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

LA MÉZIÈRE est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, dont la mission est d'aider financièrement et techniquement les actions d'intérêt général au service de l'eau et de l'environnement du bassin : la lutte contre la pollution des eaux, la protection et la restauration des ressources en eau (rivières, plans d'eau, nappes, eaux littorales) et des milieux aquatiques.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de LA MÉZIÈRE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides (inventaire complémentaire réalisé sur les zones à urbaniser) et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

5.2 Le SAGE Vilaine

LA MÉZIÈRE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003, dont l'enjeu primordial est la restauration et la protection de la ressource en eau potable. Le SAGE Vilaine est actuellement en cours de révision.

Plusieurs actions ont été définies par le SAGE Vilaine :

1. Lutter contre les pollutions diffuses,
2. Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,
3. Mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
4. Économiser l'eau potable,
5. Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
6. Maitriser le développement de l'irrigation,
7. Vivre avec les crues (assurer la prévention, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires),
8. Optimiser la gestion des grands ouvrages,
9. Connaître et prendre en compte les eaux souterraines,
10. Préserver les zones humides,
11. Améliorer la connaissance des ruisseaux et des rivières,
12. Contenir la prolifération des étangs,
13. Retrouver des poissons de qualité,
14. Lutter contre les végétaux envahissants,
15. Entretenir et valoriser la voie d'eau,
16. Conduire le « Comité d'Estuaire »,
17. Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer,
18. Assurer une coordination générale des services de l'État sur l'ensemble du bassin.

Parmi les 21 actions définies par le SAGE Vilaine, 2 sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

- la préservation des zones humides,
- l'amélioration de la connaissance des ruisseaux et des rivières.

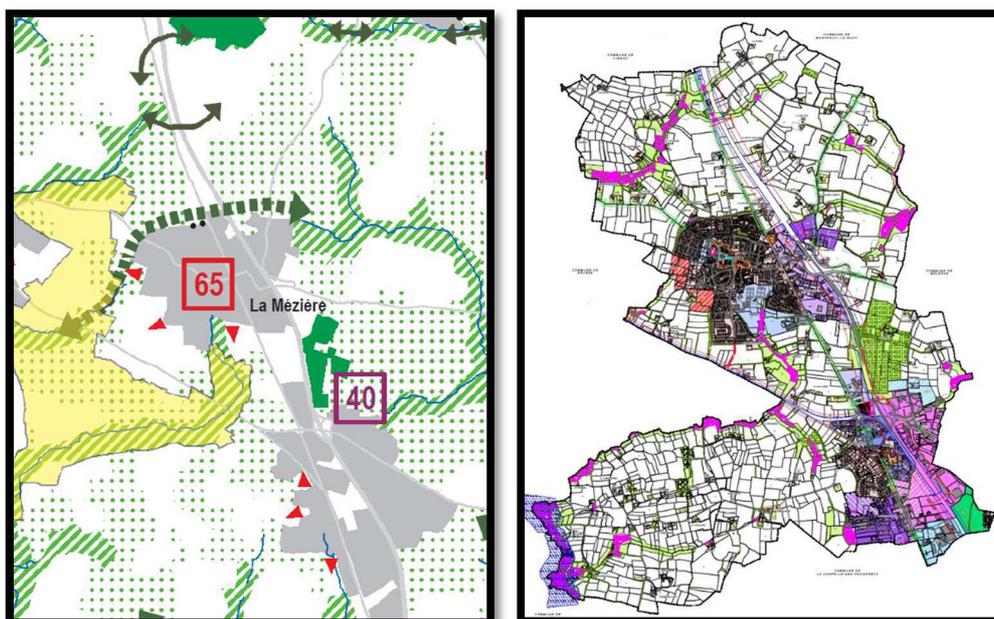
Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en 2006 par le Syndicat Intercommunal du bassin de l'Ille et de l'Illet. Celui-ci a été complété, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

5.3 Le SCoT du Pays de Rennes

Le document d'orientations générales (DOG) du SCoT du Pays de Rennes aborde les dix thèmes suivants :

1. La sauvegarde du capital environnemental,
2. La préservation des espaces et des paysages agronaturels par la maîtrise des extensions urbaines,
3. Grand paysage, paysage des routes et entrées de ville,
4. La préservation des ressources et la prévention des risques,
5. L'optimisation des déplacements en lien à l'urbanisation,
6. L'organisation de l'offre de proximité pour tous (logements, services, équipements...),
7. L'offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale,
8. Le développement des activités économiques,
9. Le développement des grands équipements et grands projets d'infrastructure,
10. Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence.

Le PLU de LA MÉZIÈRE est compatible avec le document d'orientations générales du SCoT du Pays de Rennes et les documents graphiques qui lui sont assortis.



En effet, le PLU de LA MÉZIÈRE respecte les orientations suivantes :

- les fonds de vallée et les grandes liaisons naturelles sont confortés, les perméabilités biologiques encouragées, les connexions écologiques assurées et les champs urbains protégés, par le biais d'un classement de ces secteurs en zone naturelle ou agricole limitant drastiquement toutes nouvelles constructions.
- les directions d'urbanisation sont respectées.
- le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, qu'elles soient vouées à l'habitat ou à l'activité économique, ne compromet pas le potentiel urbanisable communal (respectivement 9,2 ha contre 65 ha et 18,1 ha contre 40 ha).

5.4 Le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Ille

Le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Ille repose sur sept orientations qui se traduisent par un programme d'actions :

1. Produire un nombre de logements suffisant, assorti d'un rythme soutenu et régulier pour maintenir l'attractivité du Val d'Ille :
 - a. Mettre en cohérence les PLU avec le PLH,
 - b. Elaborer et mener une stratégie foncière pour anticiper les retards dans les opérations.
2. Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la Communauté de Communes pour permettre une égalité d'accès de tous les ménages :
 - a. Diversifier les tailles, les types et les statuts des logements,
 - b. Produire des logements à coût maîtrisé.
3. Augmenter la production de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale :
 - a. Accroître la production de logement social, optimiser sa répartition,
 - b. Maîtriser les attributions.
4. Améliorer la prise en compte des besoins spécifiques :
 - a. Approfondir la connaissance des besoins en logements des personnes âgées et handicapées, et produire des logements adaptés,
 - b. Prendre en compte les besoins des Gens du Voyage,
 - c. Prendre en compte les besoins des jeunes.
5. Offrir des formes urbaines plus économes en espace et agréables à vivre :
 - a. Promouvoir les formes de logements « plus compactes »,
 - b. Proposer des formes urbaines innovantes.
6. Intégrer les principes de développement durable dans la politique de l'habitat :
 - a. Intégrer l'objectif de protection de l'environnement dans la construction des logements,
 - b. Intégrer l'objectif de l'économie sociale et solidaire.
7. Suivre et évaluer les résultats de la politique de l'habitat pour être en mesure de la piloter de façon plus efficace.

En matière d'habitat, de prévisions démographiques, d'énergie et de développement durable, le PLU de LA MÉZIÈRE est compatible avec ces orientations.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 Le bilan du POS

L'analyse du POS, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur LA MÉZIÈRE, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le POS avait mis en place un projet de fort développement de l'urbanisation sur la commune. Plusieurs secteurs d'extension de l'habitat étaient situés autour du bourg et à Montgerval, sous la forme de zones 1NAE, pour une surface totale d'environ 33 hectares.

Ces secteurs ont tous été urbanisés ou sont en cours d'urbanisation.

Différentes critiques peuvent être formulées quant à cette urbanisation :

- le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas les parcours résidentiels et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.
- le projet a privilégié la création de zones d'urbanisation futures dans le bourg, ce qui implique une réflexion d'aménagement et d'urbanisme pour les nouveaux projets d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble. L'outil « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU permettra de transcrire plus efficacement cette volonté de maîtrise par les élus des futures opérations.

Concernant les hameaux, aucun ne pouvait recevoir de nouvelles constructions.

- Développement de l'activité économique :

De nombreuses zones à vocation économique (1NAA) avaient été définies, principalement le long de la RD 637 mais aussi à l'est de la RD 137 (Cap Malo), sur plus de 102 ha. Signalons que celles-ci ont été urbanisées en grande majorité.

- Préservation de l'espace rural :

La majorité de l'espace rural se trouve zoné en NC, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Développement des loisirs :

Une large zone à vocation de loisirs (NDI) avait été définie au sud-est du bourg, sur 25 ha.

- Protection de l'environnement :

La zone naturelle (NDb) correspond aux vallées des ruisseaux de la Chaussée et du Pont de Biardel.

Enfin, 7,5 km de haies font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

2 Les principales évolutions par rapport au POS

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le POS existant.

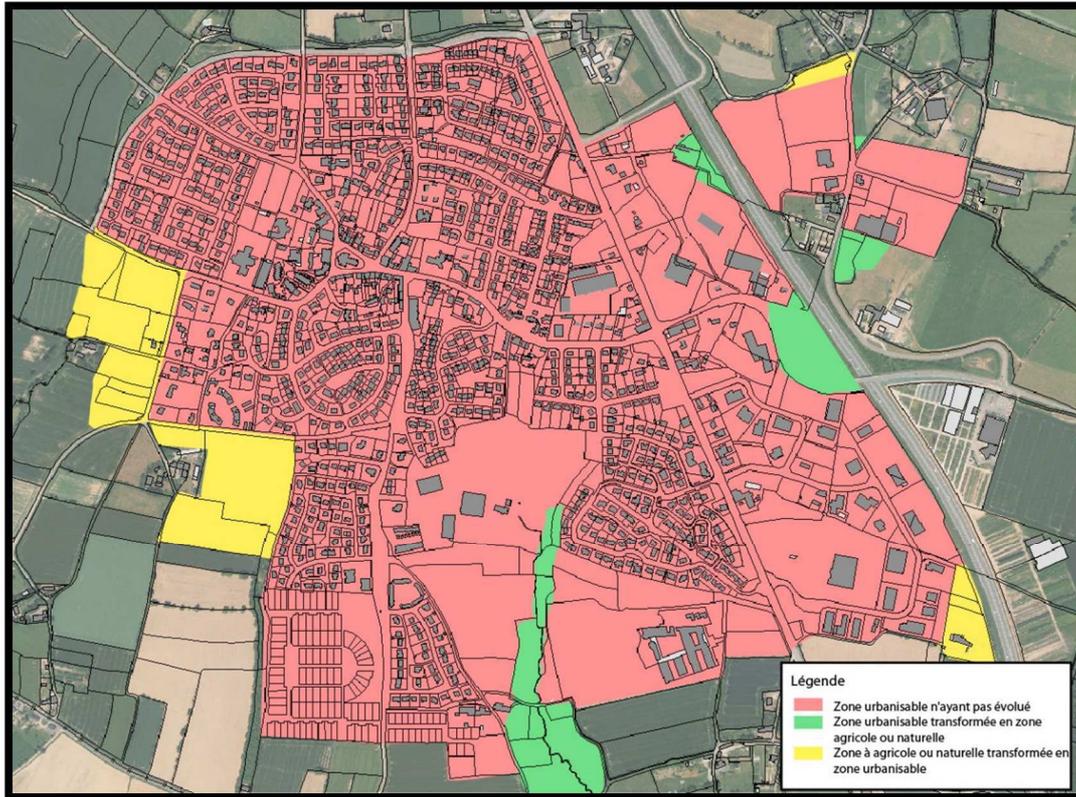
Analyse comparative des zones POS/PLU

Zones POS	Superficie en hectares	Zones PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares POS/PLU
U	159,5	U	307,2	+147,7
UE	87,6	Uc	7,2	
		Ue	116,3	
		Ug	25,2	
UA	71,9	Ua	158,5	
NA	136	AU	33,9	-102,1
1NAE	19,3	/	/	
1NAA	102,9	1AUab	6,2	
2NA	13,8	2AUe	9,6	
/	/	2AUac	10,8	
/	/	2AUad	7,3	
NC	1 187,7	A	1 061,2	-126,5
NCa	1 187,7	A	1 015,2	
/	/	Ah	46	
ND	139,9	N	220,7	+80,8
NDb	114,9	Np	209	
NDI	25	N ℓ	9,5	
/	/	Nh	2,2	

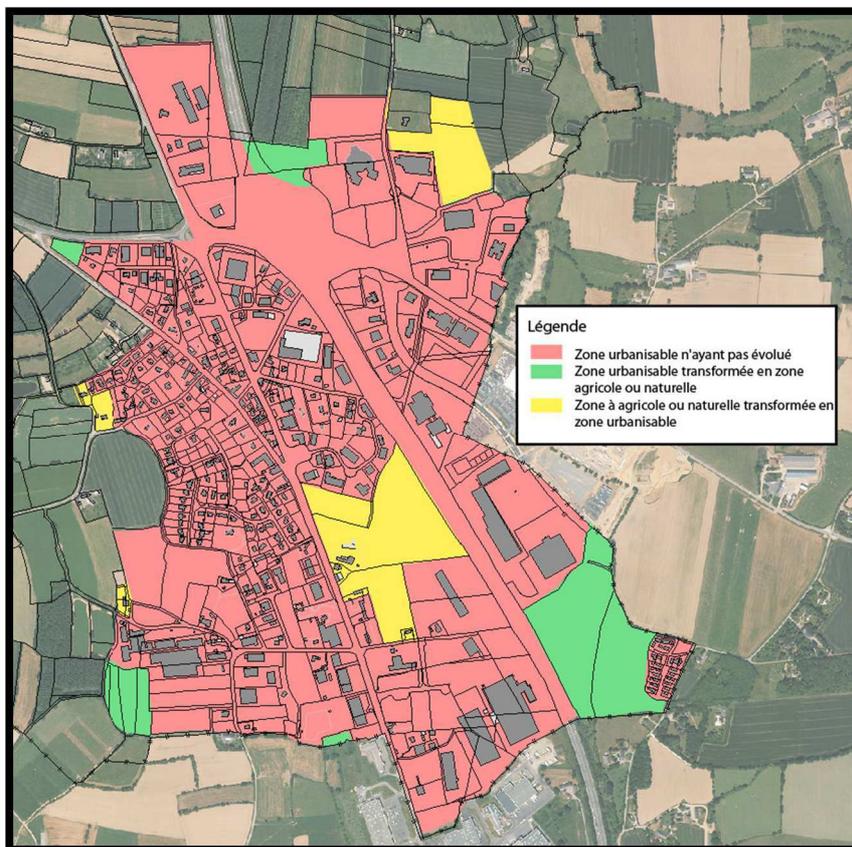
La superficie de la zone urbaine a doublé par rapport au POS.

On constate par ailleurs qu'alors que le POS de LA MÉZIÈRE offrait **136 ha** de zones à urbaniser (zones NA), le PLU n'en offrira que **33,9 ha**.

Analyse comparative des zones POS/PLU du bourg



Analyse comparative des zones POS/PLU du sud de la commune



3 La délimitation et le contenu des zones

3.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- ✓ la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- ✓ les conditions de l'occupation du sol ;
- ✓ les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Sur la base de l'article L 123-1-5 et des articles R 123-4 à R 123-8 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 20 zones différentes :

- ✓ 11 zones urbaines : Uc, Uci, Ue, Uei, Ug, Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae et Uaz.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUab, 2AUe, 2AUac et 2AUad.
- ✓ 2 zones agricoles : A et Ah.
- ✓ 3 zones naturelles : Nh, Nl et Np.

3.2 Le règlement

Selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des seize règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites,
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel,
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
9. L'emprise au sol des constructions,

10. La hauteur maximale des constructions,
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11,
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot,
15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

3.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du PLU de LA MÉZIÈRE comporte onze zones urbaines : quatre zones résidentielles mixtes (Uc, Uci, Ue et Uei), une zone liée aux équipements collectifs (Ug) et six zones couvrant les activités économiques existantes majeures (Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae et Uaz).

Zone Uc

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat ancien des zones agglomérées du bourg et de Montgerval.

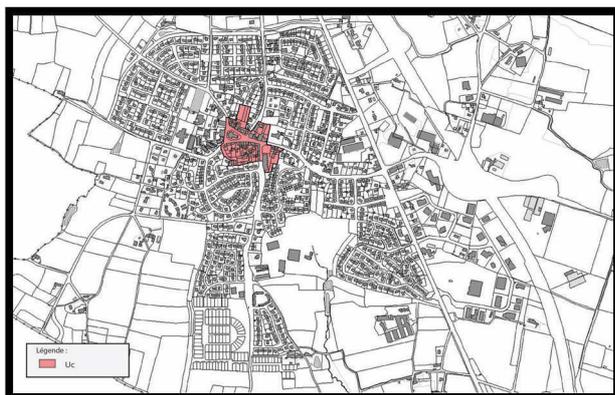
Cette zone comporte le sous-secteur Uci délimitant le centre ancien de Montgerval situé dans l'entre-deux voies (entre la RD 137 et la RD 637).

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et en ordre continu.

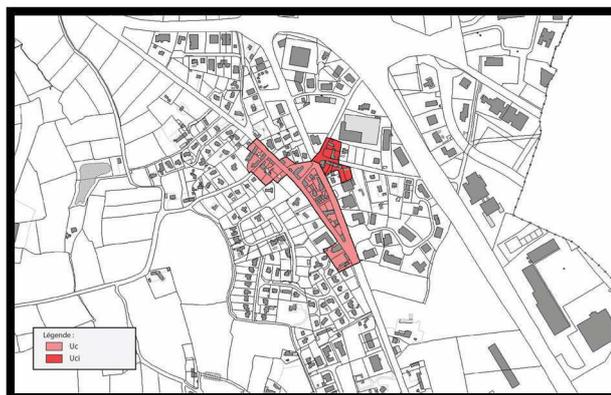
L'affectation principale de la zone Uc est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l'habitat. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la

recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées.

La zone Uci n'autorise pas la création de nouveaux logements.



Centre-bourg



Montgerval

Zone Ue

La zone Ue couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg et de Montgerval. Elle couvre de manière plus résiduelle le Domaine du Cap.

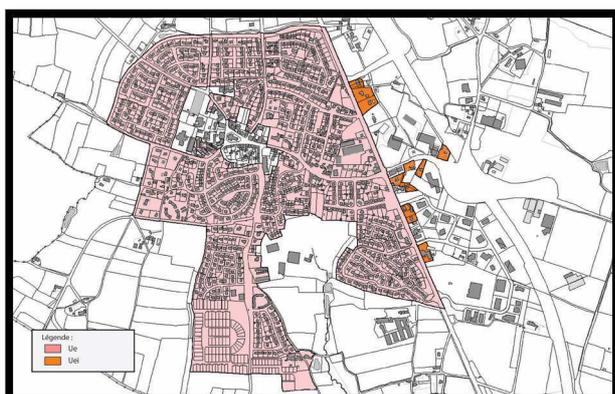
Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Cette zone comporte le sous-secteur Uei délimitant les extensions pavillonnaires du centre-bourg et de Montgerval situées dans l'entre-deux voies (entre la RD 137 et la RD 637).

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone Ue doit également permettre le renouvellement urbain et la recombinaison urbaine par des formes urbaines diversifiées.

La zone Uei n'autorise pas la création de nouveaux logements.



Centre-bourg



Montgerval

Les motifs des règles applicables en zones Uc et Ue

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>En tous secteurs</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).</p> <p>Est interdit le changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage le long de certains axes.</p> <p>En secteurs Uci et Uei</p> <p>La création de nouveaux logements est interdite.</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Favoriser le maintien de commerces.</p> <p>Prévenir les nouveaux résidents des nuisances de la RD 137.</p>	1 et 2
	Voirie et réseaux divers	<p>En tous secteurs</p> <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> <p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p>
Implantation du bâti	<p>En secteur Uc</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies : implantation en limite de voies (règle de base) ou retrait (si justification architecturale). • Par rapport aux limites séparatives : implantation sur une, au moins, des deux limites séparatives ; implantation différentes (si justification architecturale). <p>En secteur Ue</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies : au moins une des façades de la construction entre 0 et 5 mètres (règle de base) ; implantation différentes (si justification architecturale). • Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades de la construction en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres ; implantation différentes 	<p>En tous secteurs</p> <p>Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de l'existant.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>En secteur Uc</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.</p>	6 et 7

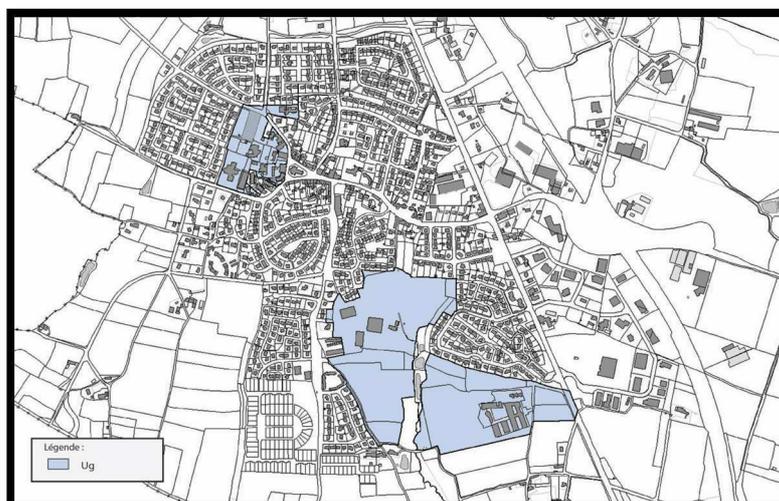
Emprise et densité	(si justification architecturale). En tous secteurs <ul style="list-style-type: none"> • Règles permettant la construction en bande secondaire. • Règle particulière d'implantation pour les dépendances. 		
	En tous secteurs Non réglementé.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	En secteur Uc <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. En secteur Ue <u>Usage d'habitation individuelle :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. <u>Usage d'habitation collective :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. En tous secteurs <ul style="list-style-type: none"> • Les dépendances ne doivent pas excéder 4 mètres au point le plus haut. 	En tous secteurs Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
	Aspect extérieur	En tous secteurs Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Stationnement	<p>En tous secteurs</p> <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le centre bourg.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>	12
	<p>En secteur Ue</p> <p>Préservation des talus et arbres ciblés au document graphique.</p>	<p>Maintien et protection des haies et boisements existants.</p>	13
Espaces verts	<p>En tous secteurs</p> <p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.</p>	<p>Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>	15
Performances énergétiques	<p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Prévoir le très haut débit.</p>	16
Communications électroniques			

Zone Ug

La zone Ug couvre les équipements sportifs, les équipements scolaires (collège...) ainsi que l'espace nature.

Elle est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.



Les motifs des règles applicables en zone Ug

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies : Soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 mètres. • Par rapport aux limites séparatives : En limite ou à au moins 3 mètres. 	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt collectif. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
Emprise et densité	Non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Non réglementé.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Non réglementé.	Adapter l'offre en fonction des besoins	12

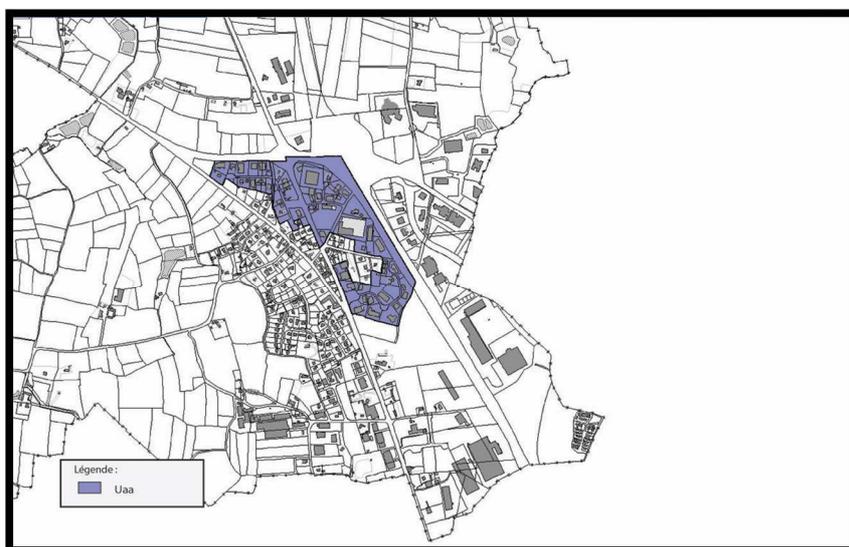
Espaces verts	Préservation des talus et arbres ciblés au document graphique.	réels (diversité des cas). Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Favoriser le passage de la fibre optique.	Prévoir le très haut débit.	16

Zone Ua

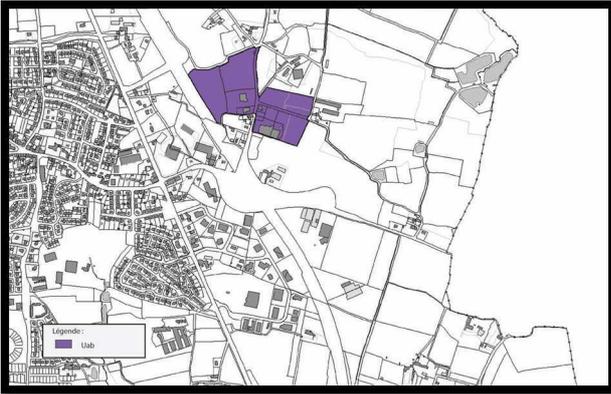
La zone Ua est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Couvrant près de 160 hectares sur la commune, cette zone est divisée en six sous-secteurs :

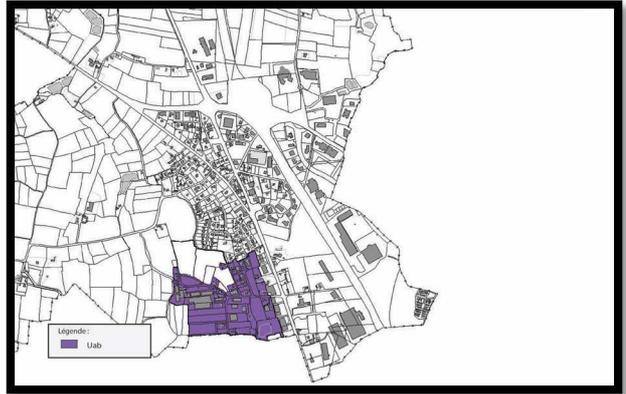
- ✓ La zone Uaa couvre le secteur de la Montgervalaise et du Triangle Vert,
- ✓ La zone Uab couvre le secteur de la Bourdonnais et de la Herbetais,
- ✓ La zone Uac couvre le secteur de Cap Malo et de Beucé 2,
- ✓ La zone Uad couvre le secteur de Beucé 1,
- ✓ La zone Uae couvre le secteur de Beauséjour,
- ✓ Enfin, la zone Uaz couvre le secteur de Biardel.



La Montgervalaise et le Triangle Vert



La Herbetais



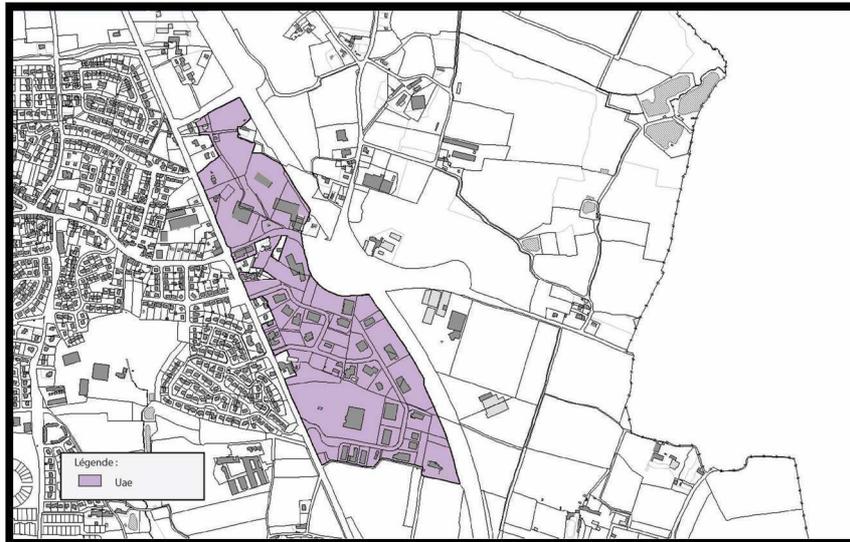
La Bourdonnais



Cap Malo et Beucé 2



Beucé 1



Beuséjour



Biardel

Les motifs des règles applicables en zone Ua

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>Sont interdites :</p> <p>En secteur Uaa Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.</p> <p>En secteur Uab Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone,</p>	<p>Favoriser la requalification et la densification des zones d'activités existantes.</p> <p>Permettre la surveillance des entreprises.</p>	1 et 2

	<p>d'hébergement hôtelier et de commerce.</p> <p>En secteur Uac</p> <p>Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.</p> <p>En secteur Uad</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.</p> <p>En secteur Uae</p> <p>Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.</p> <p>En secteur Uaz</p> <p>Les constructions à usage d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.</p> <p>En tous secteurs</p> <p>Est autorisée la loge de gardiennage sous conditions.</p>		
<p>Voirie et réseaux divers</p>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> <p>La desserte en réseaux d'eaux usées n'est pas assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages.</p> <p>Favoriser une bonne gestion des eaux usées.</p>	<p>3 et 4</p>
<p>Implantation du bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies : Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions pourront s'implantées à l'alignement ou limite d'emprise des voies. • Par rapport aux limites séparatives : en limite ou retrait d'au moins 5 mètres. <p>A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 mètres.</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).</p>	<p>6,7 et 8</p>

Emprise et densité	Non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	En secteurs Uaa et Uac 12 mètres au point le plus haut. En secteurs Uab, Uad, Uae et Uaz 20 mètres au point le plus haut.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction. Règles sur l'aspect extérieur des constructions (volumes, toitures, teinte...) Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Assuré en dehors des voies publiques. Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins.	12
Espaces verts	Végétalisation des espaces libres de toutes constructions, aires de stationnement, aires de stockage, clôtures... Préservation des ensembles paysagers ciblés.	Traitement paysagers entre les voies et le bâti. Préservation de la qualité des sites. Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
Performances énergétiques	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Favoriser le passage de la fibre optique.	Prévoir le très haut débit.	16

3.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU peuvent être divisées en deux sous-secteurs :

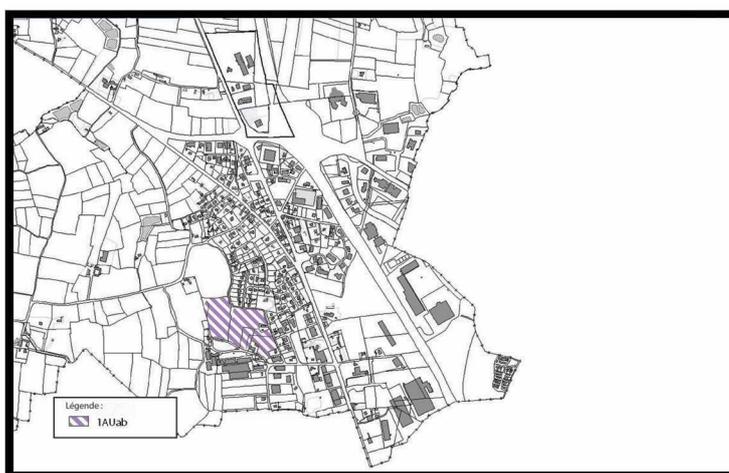
- ✓ 1AU : Urbanisable immédiatement.
- ✓ 2AU : Urbanisation subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La commune de LA MÉZIÈRE possède une zone 1AU et trois zones 2AU.

Zone 1AU

La zone 1AUab a pour vocation l'accueil d'activités économiques. Elle correspond aux secteurs d'extension de la zone d'activités de la Bourdonnais.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.



Vocation principale économique

Les motifs des règles applicables en zone 1AUab

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont interdites, les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'hébergement hôtelier et de commerce. Est autorisée la loge de gardiennage sous conditions.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux d'eaux usées n'est pas assurée. Un dispositif	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets	3 et 4

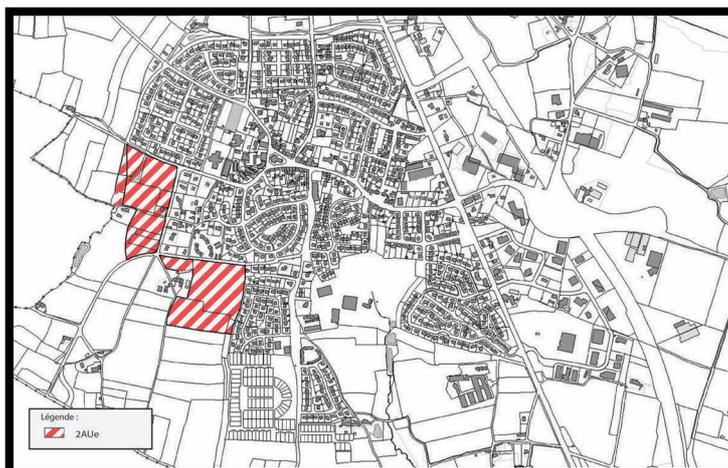
Implantation du bâti	d'assainissement autonome est donc possible.	sauvages. Favoriser une bonne gestion des eaux usées.	
	Idem zone Uab.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUab > Uab).	6 et 7
Emprise et densité	Idem zone Uab.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUab > Uab).	9 et 14
Hauteur du bâti	Idem zone Uab.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUab > Uab).	10
Aspect extérieur	Idem zone Uab.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUab > Uab).	11
Stationnement	Assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
	Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction.	Adapter l'offre en fonction des besoins.	
Performances énergétiques	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Favoriser le passage de la fibre optique.	Prévoir le très haut débit.	16

Zone 2AU

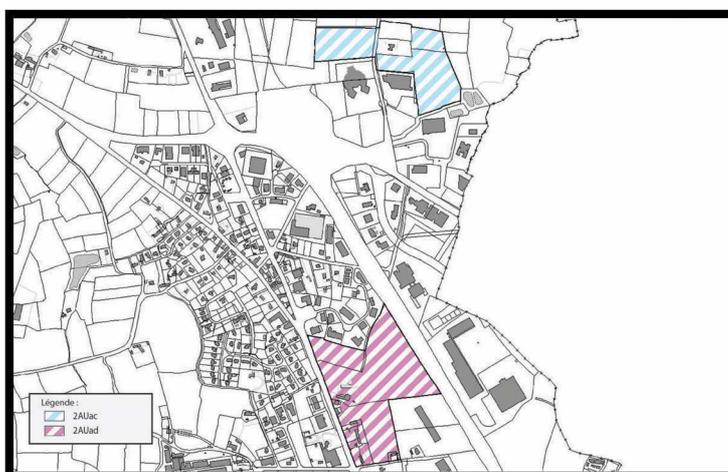
La **zone 2AU** correspond aux secteurs d'extension, à long terme, des zones à vocation d'habitat et à vocation économique.

Elle est divisée en 3 sous-secteurs :

- ✓ 2AUe : à vocation principale d'habitat,
- ✓ 2AUac : à vocation principale d'activités économiques - Beaucé,
- ✓ 2AUad : à vocation principale d'activités économiques - Cap Malo nord.



Vocation principale d'habitat



Vocation principale d'activités économiques

Les motifs des règles applicables en zone 2AU

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.</p> <p>La reconstruction des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs.</p>	<p> limiter l'évolution de la zone dans l'attente d'un aménagement cohérent de la zone.</p>	<p>1 et 2</p>
Espaces verts	<p>Préservation des ensembles paysagers ciblés.</p>	<p>Maintien et protection des haies et boisements existants.</p>	<p>13</p>

3.2.3 La zone agricole A

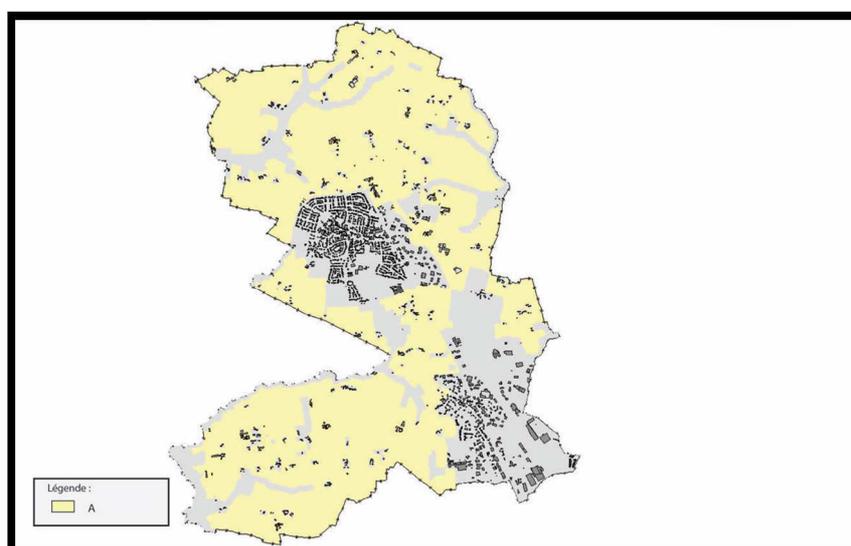
La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Le règlement du PLU de LA MÉZIERE comporte deux zones agricoles :

- la zone A qui couvre les terres agricoles ainsi que les sièges d'exploitation, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de LA MÉZIERE (62%).
- la zone Ah qui regroupe les secteurs occupés par des habitations dispersées dans l'espace agricole.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et les changements de destination des bâtiments sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.



Les motifs des règles applicables en zones A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont uniquement autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.	Protéger la zone agricole.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
Implantation du	• Par rapport aux voies : retrait	Assurer une bonne	6 et 7

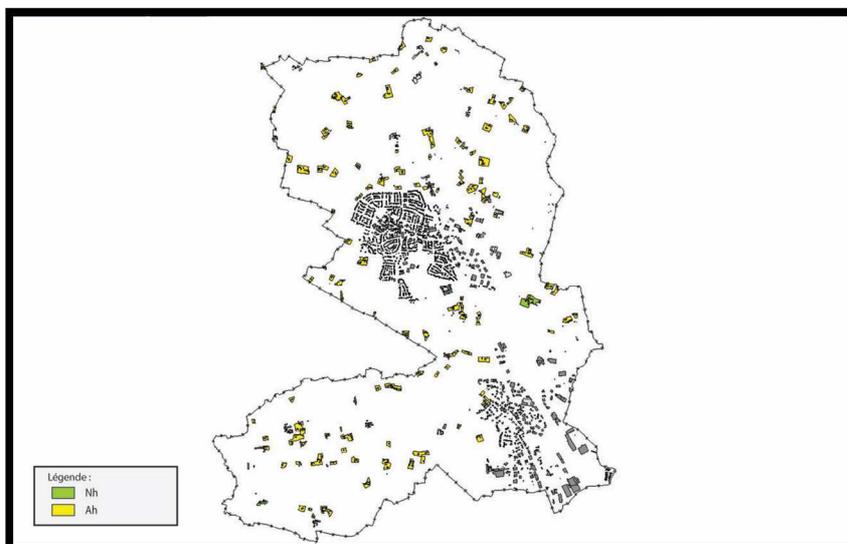
bâti	minimum de 3 m (sauf pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif). • Par rapport aux limites séparatives : sur limites ou retrait minimal de 3 m.	visibilité.	
Emprise et densité	Emprise au sol = 100 m ² maximum pour les logements de fonction. COS non réglementé.	Limiter la consommation d'espace agricole.	9 et 14
Hauteur du bâti	• Hauteur maximale pour les habitations : 9 m. • Hauteur maximale pour les bâtiments à usage utilitaire non réglementée. • Pas de modification substantielle du niveau du sol fini.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
Stationnement	En fonction des besoins.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.	12
Espaces verts	Préservation des ensembles paysagers ciblés.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
Performances énergétiques	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Non réglementé.		16

Zones Ah (et Nh)

La zone Ah est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre une dizaine de groupements d'habitation.

Cette zone est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La zone Nh possède le même règlement que la zone Ah. Néanmoins, elle se différencie par sa situation dans un secteur à dominante naturelle. Ainsi, elle ne recouvre que deux groupements d'habitations (les Loges et La Rivière).



Les motifs des règles applicables en zone Ah (et Nh)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées et la construction de dépendances.	Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions. Permettre l'amélioration des constructions existantes par le biais d'extensions limitées en limitant l'impact sur le paysage.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès des utilisations du sol autorisées doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. La mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels est possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Dans le respect de l'implantation dominante des constructions voisine. Ou à défaut : • Par rapport aux voies : à au moins 3 mètres de la limite de	Permettre des extensions modérées des constructions.	6 et 7

Emprise et densité	l'emprise des voies. • Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre.		
	L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 50m ² d'emprise au sol. Les dépendances sont limitées à 35 m ² .	Permettre des extensions modérées des constructions. Limiter le mitage.	9 et 14
Hauteur du bâti	Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter. Les dépendances sont limitées à 4,5 mètres au point le plus haut.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes sur le site. Règle sur les clôtures.	Préserver le caractère du site.	11
Stationnement	Le stationnement devra s'effectuer en dehors des voies et emprises publiques.	Limiter le stationnement sur l'espace public.	12
Espaces verts	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des boisements existants.	13
Performances énergétiques	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Non réglementé.		16

3.2.4 La zone naturelle et forestière N

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel.

Le règlement du PLU de LA MÉZIÈRE comporte trois zones naturelles :

- ✓ une zone accueillant des constructions n'ayant pas d'usage agricole (Nh > idem Ah),
- ✓ une zone affectée au terrain de Golf de Cap Malo (Nℓ),
- ✓ une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (zone Np).

En zone Np et Nh, les constructions sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et/ou d'un changement de destination si elles possèdent un intérêt architectural.

Zone Nh

Cf. chapitre relatif à la zone Ah.

Zone Nℓ

La zone Nℓ recouvre le golf de Cap Malo. L'affectation principale de cette zone est réservée à l'accueil de constructions et installations directement liées et nécessaires à la pratique du golf.



Les motifs des règles applicables en zone Nℓ

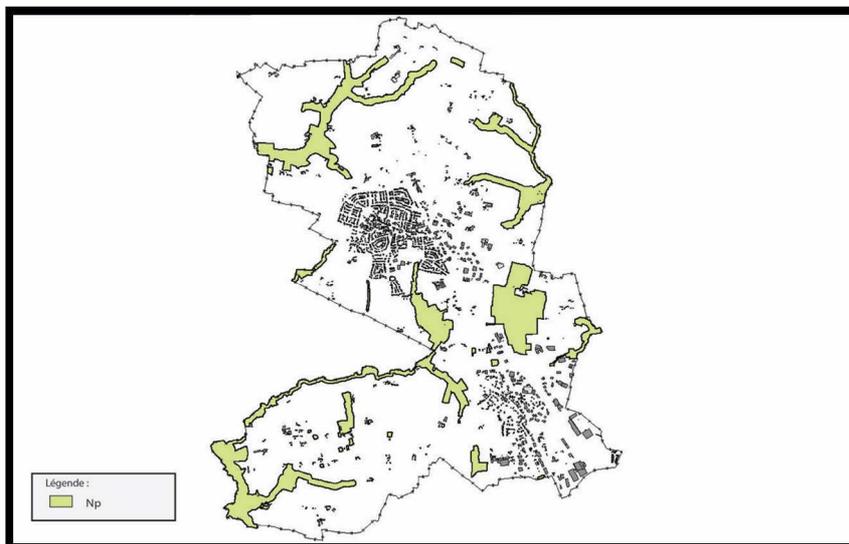
Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées : L'édification de constructions et installations directement liées à la pratique du golf.	Conforter la vocation de loisirs du secteur.	1 et 2

Voirie et réseaux divers	Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.		
	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</p> <p>Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux existants, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages.</p>	3 et 4
Implantation du bâti	<p>• <u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.</p> <p>• <u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.</p>	Permettre une implantation plus souple, adaptée au terrain d'assiette du projet.	6 et 7
	Aspect extérieur	Harmonie générale des constructions sur le site.	Préserver le caractère du site.
Espaces verts	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
Performances énergétiques	<p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.</p>	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Non réglementé.		16

Zone Np

La zone Np est destinée à être protégée. Elle couvre :

- ✓ les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) identifiés à l'échelle du Pays de Rennes,
- ✓ les parcelles couvertes par le PPRI du bassin de la Vilaine en région Rennaise, Ille et Illet,
- ✓ les abords des cours d'eau inventoriés par le syndicat intercommunal du bassin de l'Ille et de l'Illet,
- ✓ les multiples petits espaces boisés du territoire communal.

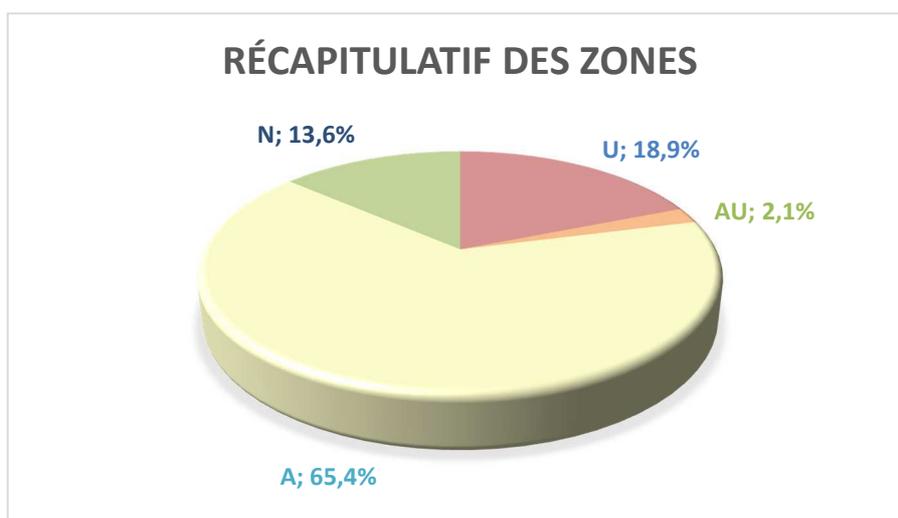


Les motifs des règles applicables en zones Np

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Les constructions neuves sont interdites. Seules sont autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.	Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Limitier les aménagements de voirie. Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les milieux naturels et les fonds de vallée.	3 et 4

Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> : Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit à 1 mètre. • <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit à 3 mètres. 	Assurer une bonne visibilité.	6 et 7
Aspect extérieur	<p>Ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Règle sur les clôtures.</p>	Conserver l'architecture de qualité des constructions dans l'espace naturel.	11
Espaces verts	Protection des haies et espaces boisés ciblés.	Préserver les milieux naturels et les fonds de vallée.	13
Performances énergétiques	<p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.</p>	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
Communications électroniques	Non réglementé.		16

3.3 Récapitulatif des zones



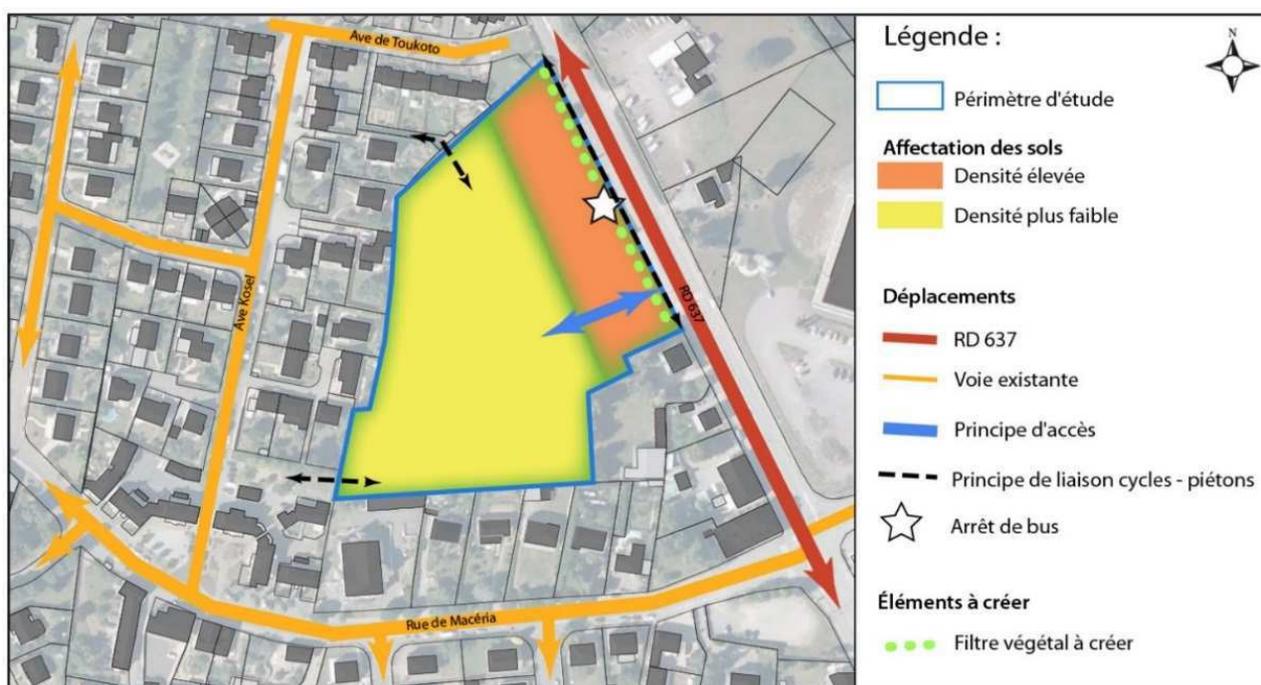
Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	307,2	18,9%
Uc	6,6	0,4%
Uci	0,6	0,0%
Ue	112,1	6,9%
Uei	4,2	0,3%
Ug	25,2	1,6%
Uaa	21,0	1,3%
Uab	27,7	1,7%
Uac	56,3	3,5%
Uad	14,7	0,9%
Uae	27,9	1,7%
Uaz	10,9	0,7%
AU	32,6	2,0%
1AUab	6,2	0,4%
2AUe	9,6	0,6%
2AUac	10,8	0,7%
2AUad	6,0	0,4%
A	1 061,9	65,4%
A	1 014,6	62,5%
Ah	47,3	2,9%
N	221,3	13,6%
Nh	2,2	0,1%
N ℓ	9,5	0,6%
Np	209,6	12,9%
	1 623,0	100,0%

3.4 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

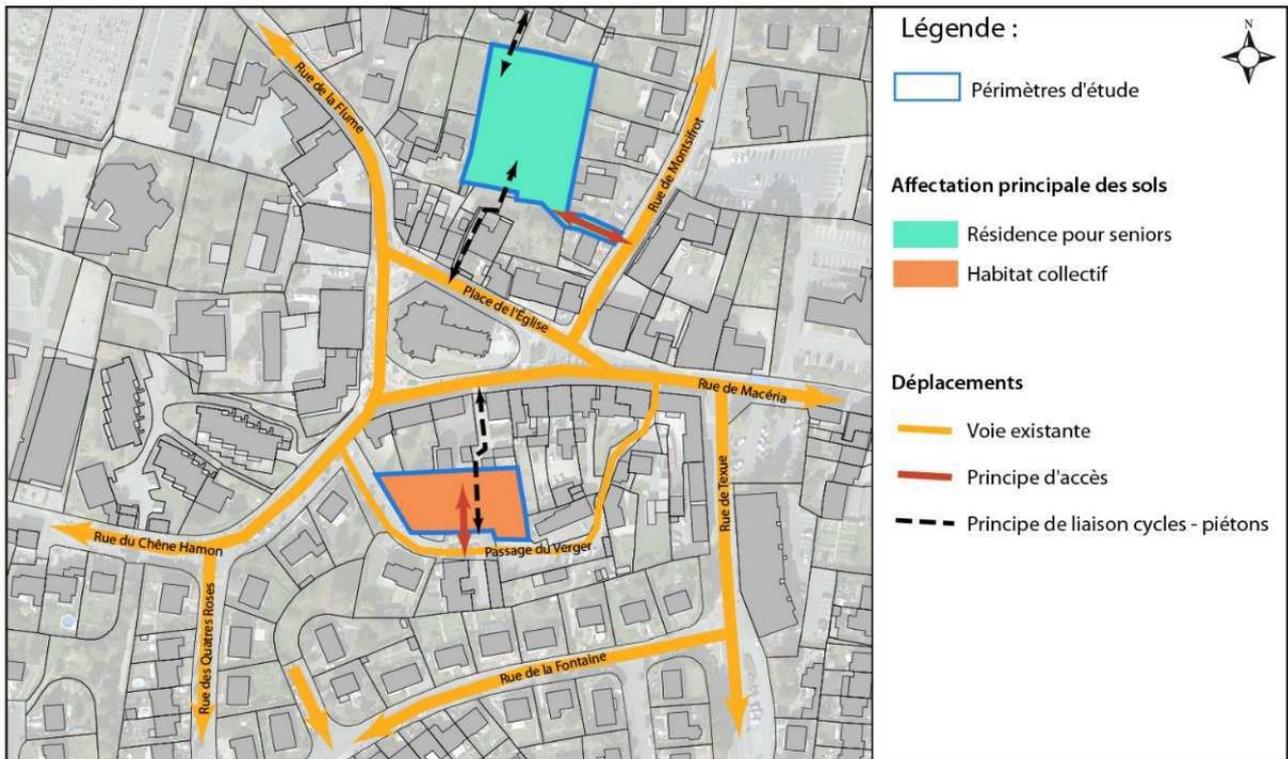
Dans le PLU de LA MÉZIÈRE, quatre zones à vocation d'habitat et une zone à vocation économique sont destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont toutes situées à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouvelles constructions créées.

Leur aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

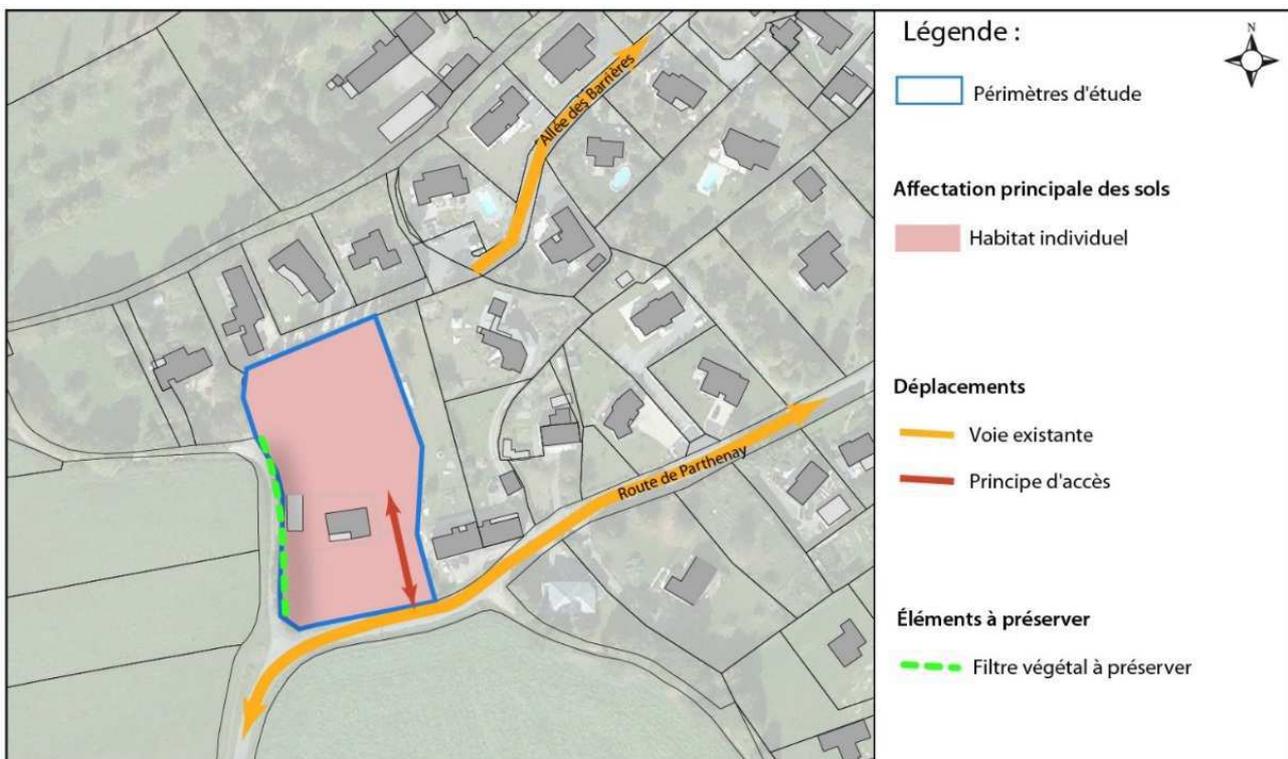
- ✓ La première zone est située à l'est du centre-bourg, le long de la RD 637. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain (anciens terrains de l'entreprise But), avoisinant au total 1,6 ha. Il aura pour vocation principale la création de logements, avec une densité plus élevée le long de la RD.



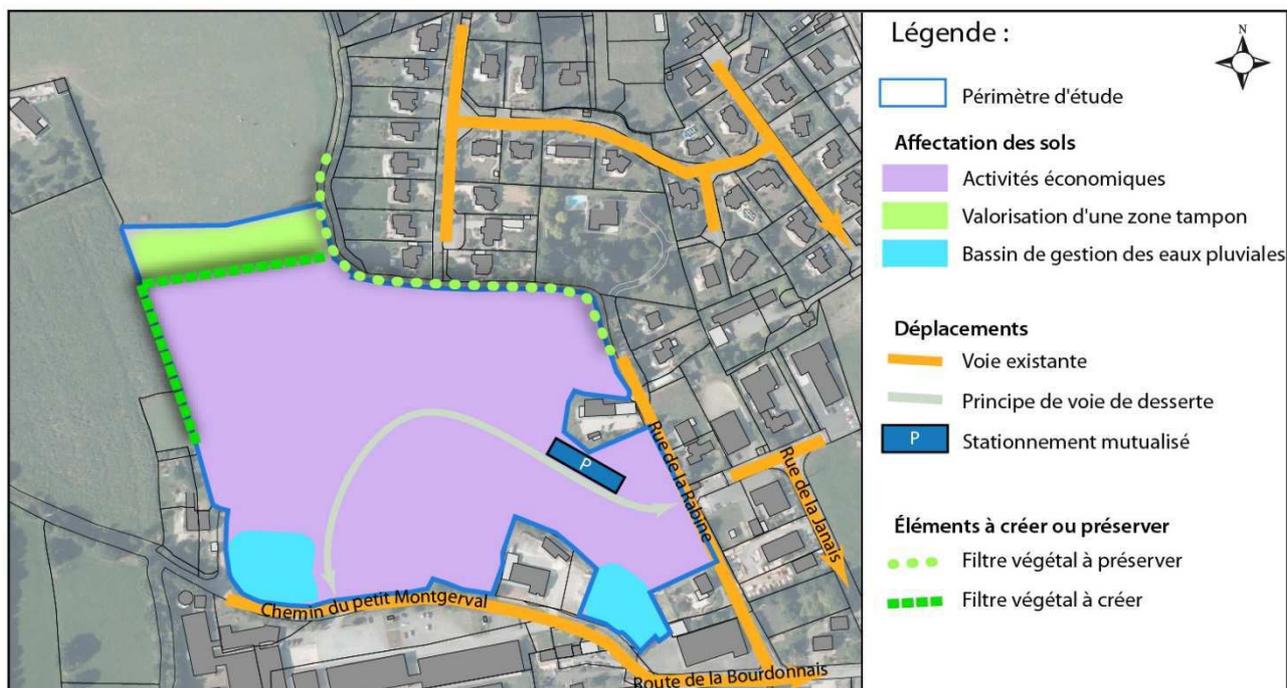
- ✓ Deux autres zones de renouvellement urbain existent dans l'hyper-centre :
 - la première se situe au nord de la Place de l'église et se compose de parcelles privées de 2 900m². Elle possède un accès sécurisé par la rue de Montsifrot et aura pour vocation principale la création de logements pour personnes âgées.
 - la seconde se situe au sud de la Place de l'église et est constituée de jardins privés pour une superficie totale de 1 500m². Elle est accessible par le Passage du Verger et est destinée à la création de logements.



- ✓ La quatrième zone est située à Montgerval, sur la route de Parthenay, depuis laquelle elle est accessible. Sur ce secteur d'environ 3 000m², l'objectif principal est la densification par la création de logements.



- ✓ Enfin, la cinquième zone est située à La Bourdonnais. Elle correspond à une extension de la zone d'activités du même nom, sur environ 6,2 ha, et sera donc destinée à recevoir des entreprises.



Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales (la loi portant engagement national pour l'environnement permet aux PLU d'« imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »), d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés (L 123-1-5-8°)

En application des articles L 123-1-5-8° et R 123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

✓ Emplacements réservés pour la réalisation de chemins

- n°1 : création d'une liaison douce entre la place de l'Église et le passage du Verger.
- n°2 : création d'une liaison douce entre la rue de la Fontaine et le passage du Verger.
- n°3 : bouclage de la liaison entre le bourg et Cap-Malo.

✓ Emplacement réservé pour la création ou modification de voies

- n°4 : création d'une voie entre l'allée de Betton et la zone 2AUc.
- n°5 : élargissement de voirie au sud des zones à urbaniser.
- n°6 : création d'un giratoire sur la RD 27.

✓ Emplacement réservé pour la création d'équipements

- n°7 : création d'une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur de Montgerval.
- n°8 : réalisation d'équipements publics à vocation scolaire en cœur de centre-bourg.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une liaison douce	COMMUNE	293 m ²
2	Création d'une liaison douce	COMMUNE	38 m ²
3	Création d'une liaison douce	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE	3 580 m ²
4	Création de voirie	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE	385 m ²
5	Élargissement de voirie	COMMUNE	2 051 m ²
6	Création d'un giratoire	CONSEIL GÉNÉRAL	140 m ²
7	Création d'une aire de covoiturage	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE	4 963 m ²
8	Réalisation d'équipements à vocation scolaire	COMMUNE	2 550 m ²

Les servitudes de constructibilité limitée (L123-2, a)

En application de l'article L 123-2-a) du Code de l'Urbanisme, le PLU peut instituer « en zones urbaines une servitude consistant à limiter les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ».

Un périmètre a été délimité sur un secteur d'une superficie d'environ 1,3 ha, situé au nord-est du rond-point de Montgerval. Il s'agit de la friche de l'entreprise « Sunugal Loisirs ».

La commune et la Communauté de Communes souhaitent qu'une réflexion soit menée pour déterminer l'aménagement qui y serait autorisé à terme. Il s'agit d'organiser une urbanisation qui, sans une réflexion d'ensemble, pourrait se faire de manière désordonnée.

Ce secteur, qui jouit d'un emplacement stratégique (porte d'entrée de la Communauté de Communes via l'échangeur de la RD 137), entre dans la réflexion globale menée sur le réaménagement de la Route du Meuble et des Loisirs et de son accessibilité.

Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas de projet précis.

L'effet de la servitude a une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement. Ce sont alors les dispositions de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

Les effets de la servitude peuvent également être levés à l'initiative de la collectivité, avant le délai de cinq ans, par une procédure de modification du PLU.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Loi MLE (L123-1-5-16°)

En application de l'article L 123-1-5-16°) du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

La commune de LA MÉZIÈRE souhaite poursuivre la construction de logements sociaux engagée depuis quelques années.

Au sein du périmètre défini, toute opération d'au moins 3 logements devra comprendre un tiers de logements sociaux (de type PLUS, PLAI et PLS) au minimum.

Le calcul sera arrondi à l'unité la plus proche. Exemple : une opération de 4 logements devra comprendre 1 logement social ; une opération de 5 logements devra comprendre 2 logements sociaux, etc.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitations à usage d'habitat de constructions existantes.

Le secteur défini a été identifié du fait de sa centralité et de sa proximité avec les principaux équipements.

Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 130-1, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU.

Il s'agit des boisements situés dans les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) définis par le SCoT du Pays de Rennes, excepté une bande de 15 mètres dans la partie ouest du Bois des Loges pour permettre la réalisation d'une piste cyclable. Ces boisements possèdent un rôle primordial dans la définition de la trame verte et vis-à-vis de l'aspect paysager de LA MÉZIÈRE.

Au total, ce sont **35,9 ha de boisements** qui sont classés en EBC.

Les éléments du patrimoine bâti ou paysager à préserver

Il s'agit ici de protéger les éléments du patrimoine bâti ou paysager les plus intéressants sur la commune tel que le permet l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Toute atteinte à ces éléments est soumise à permis de démolir ou autorisation préalable.

✓ La protection des éléments végétaux remarquables (ensembles boisés, haies, arbres isolés...)

Outre la protection des boisements au titre de l'article L 130-1, en Espaces boisés classés, le PLU introduit une protection du patrimoine paysager, au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Ainsi, la commune de LA MÉZIÈRE a souhaité classer en éléments paysagers remarquables **5,9 ha de boisements** (Lignes de la Gonzée, bande ouest longeant le Bois des Loges et boisements situés hors MNIE), mais aussi **42,4 km de haies bocagères** (situées en limite nord du bourg, le long des chemins piétons, dans les MNIE et/ou les vallons et les plantations réalisées dans le cadre de l'opération Breizh Bocage).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

✓ L'identification et la protection des bâtiments remarquables et du petit patrimoine

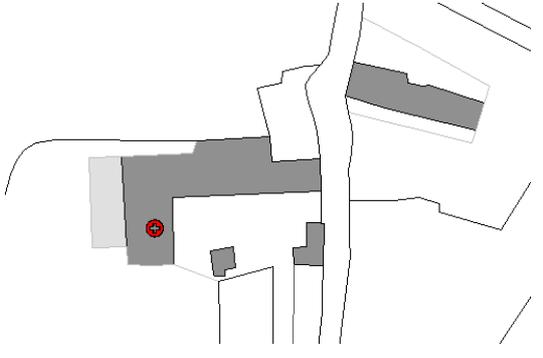
Le règlement instaure une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de LA MÉZIÈRE.

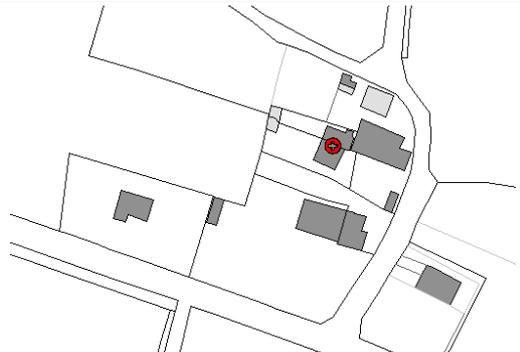
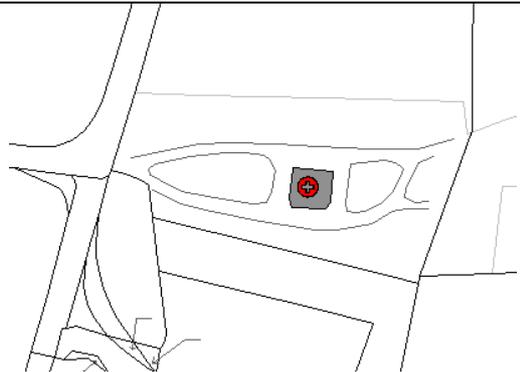
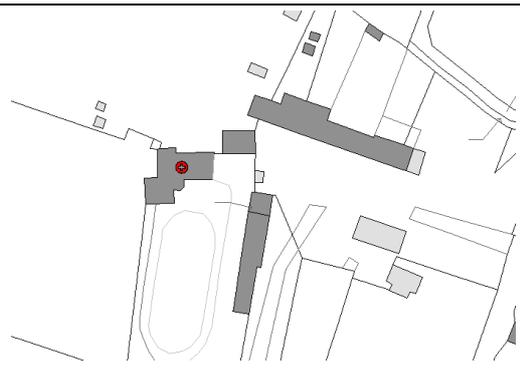
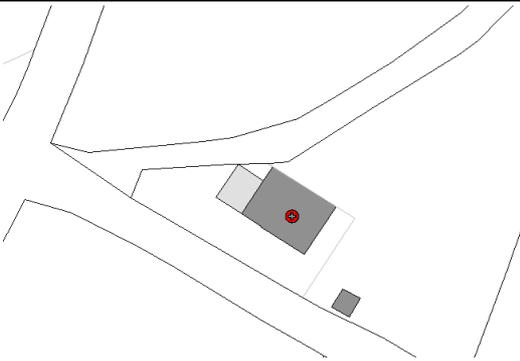
Pour cela, l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

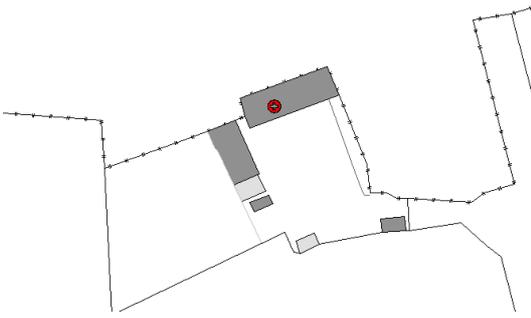
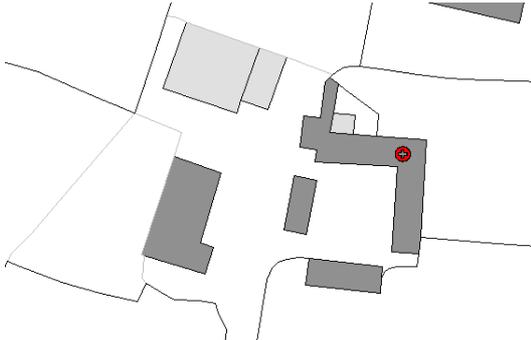
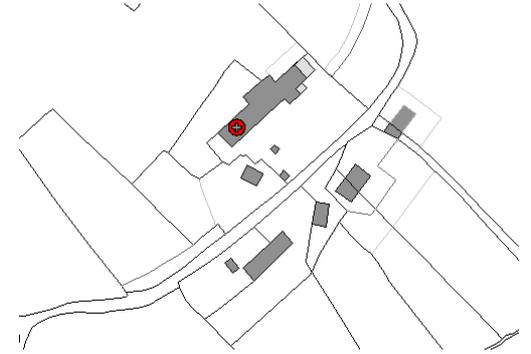
Douze constructions ont été repérées. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

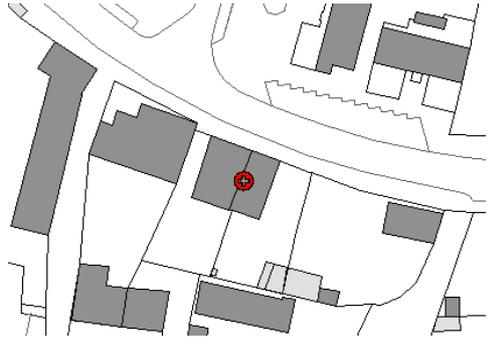
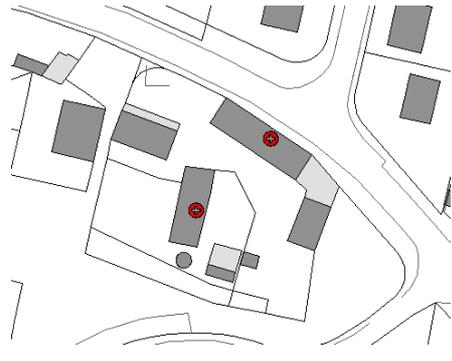
Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1-5-7°, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

N°	Localisation	Parcelle	Localisation
1	La Motte le Marchand	A n°1362	

2	La Chamanchais	ZE n°55-56	
3	La Mauvière	C n°1627	
4	Les Loges	ZC n°16	
5	Le Petit Bois	ZE n°39	

<p>6</p>	<p>L'Hôtellerie</p>	<p>ZK n°6</p>	
<p>7</p>	<p>La Bagotais</p>	<p>C n°892</p>	
<p>8</p>	<p>Montgerval</p>	<p>AK n°85</p>	
<p>9</p>	<p>La Beuzonnais</p>	<p>A n°368</p>	

<p>10</p>	<p>Rue de Macéria</p>	<p>AE n°171-172</p>	
<p>11-12</p>	<p>Rue de Macéria</p>	<p>AE n°333-334</p>	

5 Les commerces/bureaux ne pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

Grâce à l'inventaire réalisé, plusieurs rues du centre-bourg ont été repérées, situées essentiellement en son cœur (place de l'Église mais aussi rue de Texue). Par ailleurs, une construction située à Montgerval a également été ciblée. Toutes ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un linéaire ou un pastillage spécifique.



Montgerval

CHAPITRE 6

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de LA MÉZIÈRE ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 Les incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA MÉZIÈRE lors de la dernière décennie, une analyse des permis d'aménager délivrés entre 2001 et 2010 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie ainsi que de la consommation d'espace liée à l'activité économique.

Localisation	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Logements - Bourg	250	17,4
Logements - Montgerval + Cap Malo	98	8,3
Activité économique	/	66,4
Golf de Cap Malo	/	9,4

Entre 2001 et 2010, la commune de LA MÉZIÈRE s'est développée en accueillant 250 nouveaux logements dans son bourg et 98 à Montgerval et Cap Malo. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également, de façon plus résiduelle, de façon non maîtrisée (permis individuels).

A noter que les habitations s'étant implantées en dehors du bourg ont consommé en moyenne 850m², contre 700m² pour celles du bourg.

En totalité, plus de 25 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat.

Par ailleurs, les différentes zones d'activités ouvertes à l'urbanisation lors de cette décennie

ont consommé plus de 66 ha.

Enfin, en ce qui concerne le golf de Cap Malo, il a été réalisé sur une superficie de 9,4 ha.

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Consommation d'espace pour l'habitat

La zone 2AU à vocation d'habitat représente une surface totale de 9,2 ha, soit 0,6% de la surface communale. Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés, à vocation d'habitat, représentent un peu plus de 123 ha, soit 7,6% du territoire.

Ces espaces atteindront, à terme, un peu plus de 132 hectares, soit environ 8,2% du territoire.

Consommation d'espace pour l'activité économique

L'ensemble des zones 2AU à vocation d'activité économique représente une surface totale de 18,1 ha, soit 1,1% de la surface de la commune. Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés, à vocation d'activité économique, représentent 164,7 ha, soit 10,2% du territoire.

Ces espaces atteindront donc, à terme, quasiment 183 hectares, soit 11,3% du territoire.

1.3 Analyse comparative

	2001-2010	Projection 2012-2022
Surface artificialisée à vocation d'habitat	Environ 25 ha	9,2 ha en extension urbaine, le reste dans 2 opérations en cours et 5 secteurs de renouvellement urbain
Nombre de logements réalisés	348 logements	500 logements
Densité moyenne	13,5 lgts/ha	25 lgts/ha dans les OAP*
Surface moyenne des parcelles	740 m ² /lgt	330 m ² /lgt dans les OAP**
Surface artificialisée à vocation d'activité	Environ 66 ha	18,1 ha en extension urbaine

* Orientations d'Aménagement et de Programmation

** Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics

Entre 2001 et 2010, plus de 25 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été artificialisées, permettant la construction de 348 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 13-14 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2022, le présent PLU prévoit la construction d'environ 500 logements. Dans les secteurs constructibles à enjeux ainsi que dans les secteurs les plus importants, des orientations d'aménagement et de programmation seront mises en place afin de maîtriser cette densité. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 25 logements à

l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 740 m² de terrain entre 2001 et 2010, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 330 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

Quant au développement de l'activité économique, qui a engendré l'artificialisation de plus de 66 ha entre 2001 et 2010, celui-ci sera nettement réduit, à environ 18 ha.

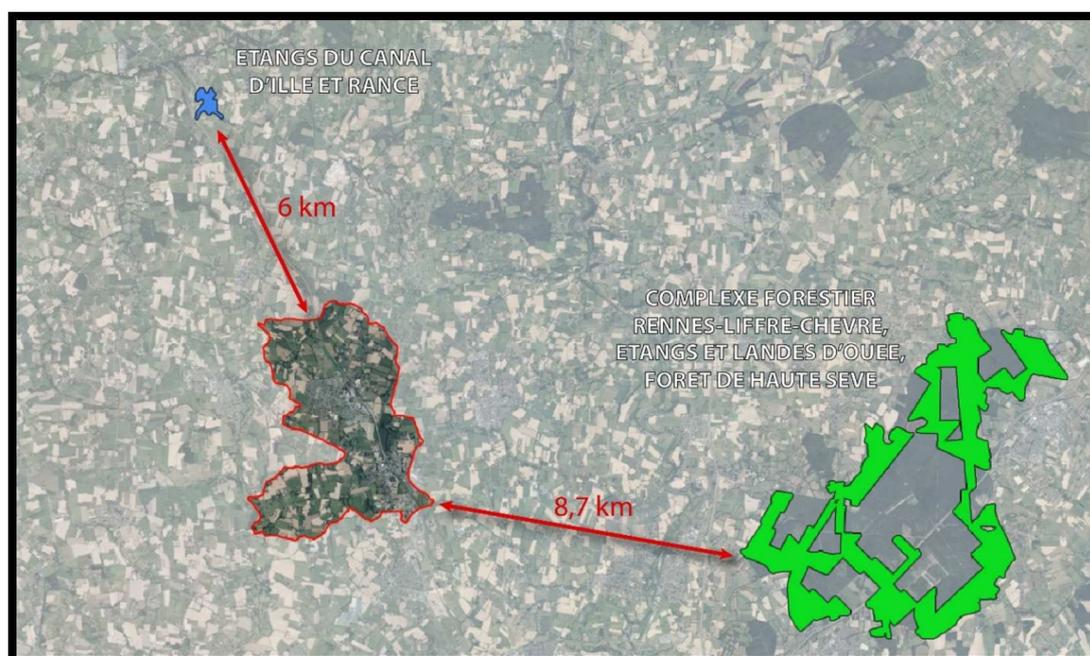
2 L'impact du plan sur l'environnement

Examen préliminaire des incidences Natura 2000 (Décret n°2010-365 du 9 avril 2010)

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 3 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LA MÉZIÈRE est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Les deux sites Natura 2000 les plus proches se situent à 6 et 8,7 kilomètres de LA MÉZIÈRE : il s'agit des sites « Etangs du canal d'Ille et Rance » et « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève ».



Site « Etangs du canal d'Ille et Rance »

Complexe d'étangs indépendants présentant une grande diversité d'habitats et de groupements dans le secteur du canal d'Ille-et-Rance.

Son altitude est comprise entre 53 et 90 mètres.

Site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin-du-Cormier.

Son altitude est comprise entre 50 et 125 mètres.

Compte-tenu de cette situation géographique, le parti d'aménagement, développé dans le Plan Local d'Urbanisme de LA MÉZIÈRE, ne porte pas atteinte à un de ces sites Natura 2000.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de LA MÉZIÈRE n'est pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Les zones boisées ont été classées en zone naturelle (zone N). 35,9 ha de boisements ont été définis espaces boisés classés. Par ailleurs, 5,9 ha de boisements ainsi que 42,4 km de haies bocagères ont été protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° (éléments de paysage à préserver).

La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont veillé à limiter les constructions nouvelles en secteur agricole. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Cependant, les constructions existantes à vocation d'habitat pourront effectuer des extensions mesurées n'excédant pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Le mitage sera donc limité dans ces secteurs.

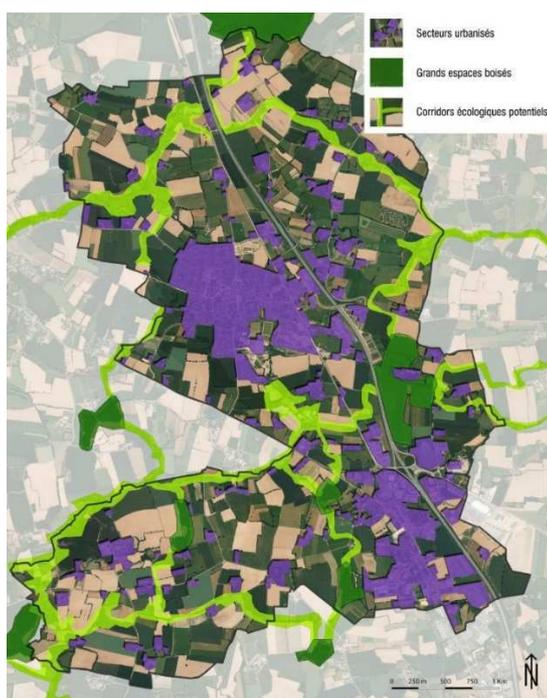
La municipalité a également respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les sites et milieux naturels doivent être protégés.

52 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par une trame spécifique. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

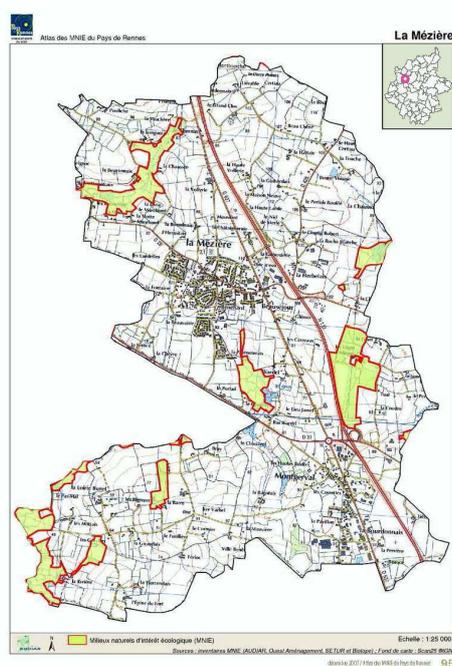
Par ailleurs, la trame verte et bleue, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite réglementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle protégée.

Enfin, les MNIE et champs urbains identifiés à l'échelle du Pays de Rennes seront préservés des constructions à vocation d'habitat et d'activité économique :

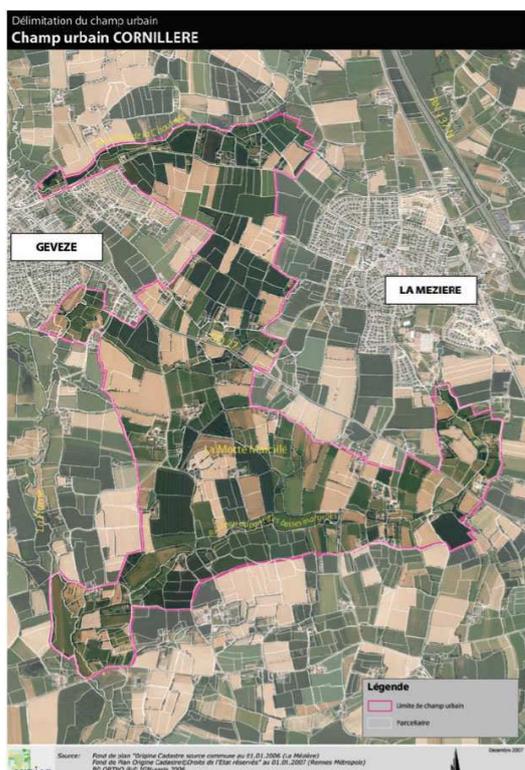
- ✓ les MNIE sont intégralement classés en zone Np (protection stricte),
- ✓ les champs urbains sont classés en zones Np et A.



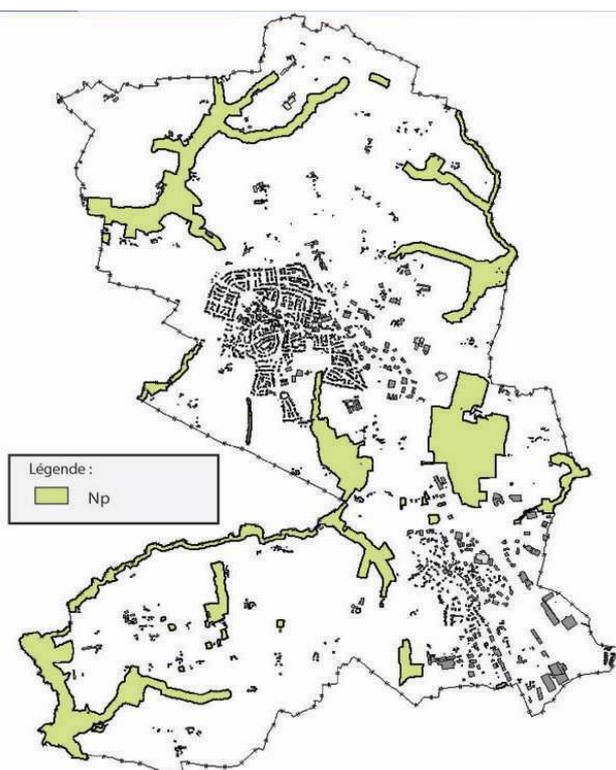
Carte des corridors écologiques



Carte des MNIE



Carte des champs urbains



Zone Np du PLU

Le paysage sera conservé

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ le classement de près de 36 ha de boisements en EBC, et près de 6 ha de boisements et 42 km de haies au titre de la Loi Paysage,
- ✓ la mise en souterrain des réseaux,
- ✓ la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

La consommation des espaces est gérée

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain majoritairement au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages) et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le

Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit apparaître dans le PLU.

La commune est couverte par le PPRI du Bassin de la Vilaine en région rennaise – Ille et Illet, approuvé le 10 décembre 2007. Le PPRI comporte des mesures d'interdiction, des prescriptions et des recommandations destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation. Il fixe ainsi des règles d'urbanisme, d'aménagement et de construction pour l'implantation des constructions nouvelles et les installations et bâtiments existants situées à l'intérieur de la zone inondée, ainsi que des mesures de prévention de protection et de sauvegarde, applicables au territoire soumis aux risques d'inondation par une crue à débordement lent des cours d'eau.

Ainsi, la totalité des zones U se situe en dehors du périmètre du PPRI.

Les futurs projets d'aménagement devront également intégrer une gestion des eaux pluviales, afin de maîtriser le risque inondation pour les futures habitations.

L'assainissement est une préoccupation importante

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, conformément à l'étude de zonage d'assainissement, les zones du bourg et de Montgerval (U et 2AU) qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées à la station d'épuration communale.

La station d'épuration, qui traite les eaux usées de Gévezé, Vignoc, Parthenay-de-Bretagne, Melesse et LA MÉZIÈRE, a été dimensionnée pour 15 500 EH sur une durée de 20 ans (2002-2022). Elle doit atteindre théoriquement 100% de sa capacité nominale en 2022.

En théorie, elle devait atteindre 50% de sa capacité en 2012 (après 10 ans de fonctionnement). Cependant, en 2013, elle fonctionnait seulement à 30% de sa capacité, ce qui laisse entendre qu'elle ne sera pas à saturation dans une décennie.

Les déplacements sont pris en compte

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain.

Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines à vocation d'habitat sont toutes situées à proximité immédiate du centre-bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, tout comme l'habitat bioclimatique.

3 Les indicateurs de suivi

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
	1. Maîtriser l'urbanisation en répondant aux objectifs intercommunaux			
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2011	4 345
	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2010	1 679
Habitat	Nombre de logements autorisés	Mairie SITADEL	2004-2013	538 logements
	Typologie des logements produits	Mairie SITADEL	2004-2013	57,2% individuels purs
	Parc total de logements HLM loués vides	INSEE	2010	122 (7,6%)
	Parc total de résidences principales	INSEE	2010	1 613 (96%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2010	63 (3,7%)
Consommation de l'espace	Densité moyenne en zone AU	Mairie	-	-
	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	-	-
Eau potable	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-
	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
Assainissement	Capacité résiduelle de traitement	Mairie	2013	Station de la Rivière : 15.500 EH (charge organique 34%)
	Qualité de l'eau rejetée	SATESE	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
	2. Conforter le cadre de vie communal			
	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
Déplacements				D 27 ouest : 7 692 D 27 est : 3 973 D 28 ouest : 1 674 D 28 est : 2 913 D 137 sud : 46 249 D 137 nord : 34 156 D 425 : 349 D 637 sud : 8 044 D 637 nord : 2 350
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Général	2012	
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2008	84,4%
	3. Conforter l'activité, pilier de l'économie Macérienne			
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2010	2 447
	Évolution du nombre d'actifs occupés	INSEE	1999-2010	+687
Zones d'activités	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans les zones Ua]	Mairie	-	-
	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Recensement général agricole	2010	24
Activité agricole	SAU	Recensement général agricole	2010	722 ha
		4. Préserver les paysages et protéger l'environnement		
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	SMLS	2011	52 ha (3,2%)
	Surface, linéaire ou éléments isolés en EBC	Mairie	2014	35,9 ha de boisements
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégées (L 123-1-5-7°)	Mairie	2014	5,9 ha de boisements 42,2 km de haies