

# Plan Local d'Urbanisme de LA MÉZIÈRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE LA MÉZIÈRE





# SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux de LA MÉZIÈRE	p.5
1. Maîtriser l'urbanisation en répondant aux objectifs intercommunaux	p.6
2. Conforter le cadre de vie communal	p.8
3. Conforter l'activité, pilier de l'économie Macérienne	p.10
4. Préserver les paysages et protéger l'environnement	p.12

# AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de LA MÉZIÈRE sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° 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.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# LES ENJEUX DE LA MÉZIÈRE

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de LA MÉZIÈRE ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

## DÉMOGRAPHIE

En une quarantaine d'années, LA MÉZIÈRE a vu sa population quadrupler en raison du cumul d'un solde naturel et d'un solde migratoire fortement excédentaires : il y a largement plus de naissances que de décès et de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

**Comment continuer à répondre à ce besoin élevé en logements dû en partie à la proximité de l'agglomération rennaise, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?**

## HABITAT

Depuis le début des années 1990, on constate que le rythme de construction Macérien a explosé, atteignant une moyenne de 40 à 50 logements par an. **Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?**

## ÉQUIPEMENTS

LA MÉZIÈRE dispose d'un bon niveau d'équipements. La commune est dotée de quatre écoles et d'un collège regroupant plus de 1 000 élèves, d'un pôle sportif, d'un ensemble polyvalent, mais également de plusieurs équipements permettant l'accueil des enfants, regroupés dans ou à proximité du centre-ville.

**Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le centre-ville et Montgerval disposent de quelques commerces et services de proximité. Mais l'essentiel de l'activité économique Macérienne se fait sur des zones d'activités situées en dehors du centre-ville et répondant à des vocations spécifiques :

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

A ce titre, le SCoT et la Charte d'Urbanisme Commercial du Pays de Rennes ont pour objectif de promouvoir le développement des pôles majeurs que sont Cap Malo et la Route du Meuble, sans changement de fonction.

**Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?**

## PATRIMOINE

Le patrimoine bâti de LA MÉZIÈRE doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, un château, des manoirs, mais aussi le patrimoine agricole participent à l'image de la commune.

**Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?**

## ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (campagne, fonds de vallons...) et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?**

# 1. Maîtriser l'urbanisation en répondant aux objectifs intercommunaux

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes du Val d'Ille s'est fortement améliorée (+2,4% de croissance annuelle entre 1999 et 2007).

La commune de LA MÉZIÈRE suit cette tendance, mais de façon encore plus marquée (+3,4%) : entre 1999 et 2007, la commune a accueilli plus d'un millier de nouveaux Macériens, passant de 3 132 à 4 176 habitants.

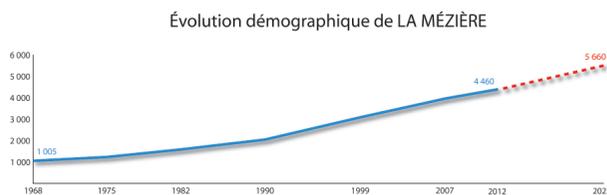
La commune doit continuer à répondre à une forte demande en matière d'habitat, tout en conservant la qualité de son cadre de vie et en veillant aux capacités des infrastructures urbaines (réseaux, écoles...). Elle doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le centre-ville dans sa fonction d'habitat en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de LA MÉZIÈRE.

## Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 2,4%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 5 600 habitants. Ces projections sont basées sur les besoins en logements définis dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val d'Ille, à savoir la production d'une cinquantaine de logements neufs par an.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de LA MÉZIÈRE ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 25 logements par hectare dans les futures opérations en extension urbaine.

L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par la RD 137 à l'est, des zones humides au sud et des périmètres sanitaires agricoles au nord.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans

le centre-ville, à proximité des principaux équipements.

Ainsi, l'urbanisation future de LA MÉZIÈRE s'effectuera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (environ 100 logements dans les opérations de réaménagement du secteur de la rue Macéria).

- en favorisant le renouvellement urbain à travers le remplissage des « dents creuses » du centre-ville et de Montgerval.

- en extension limitée du centre-ville en direction du sud-ouest sur une superficie d'environ 8 ha. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.



## Favoriser la mixité urbaine et sociale

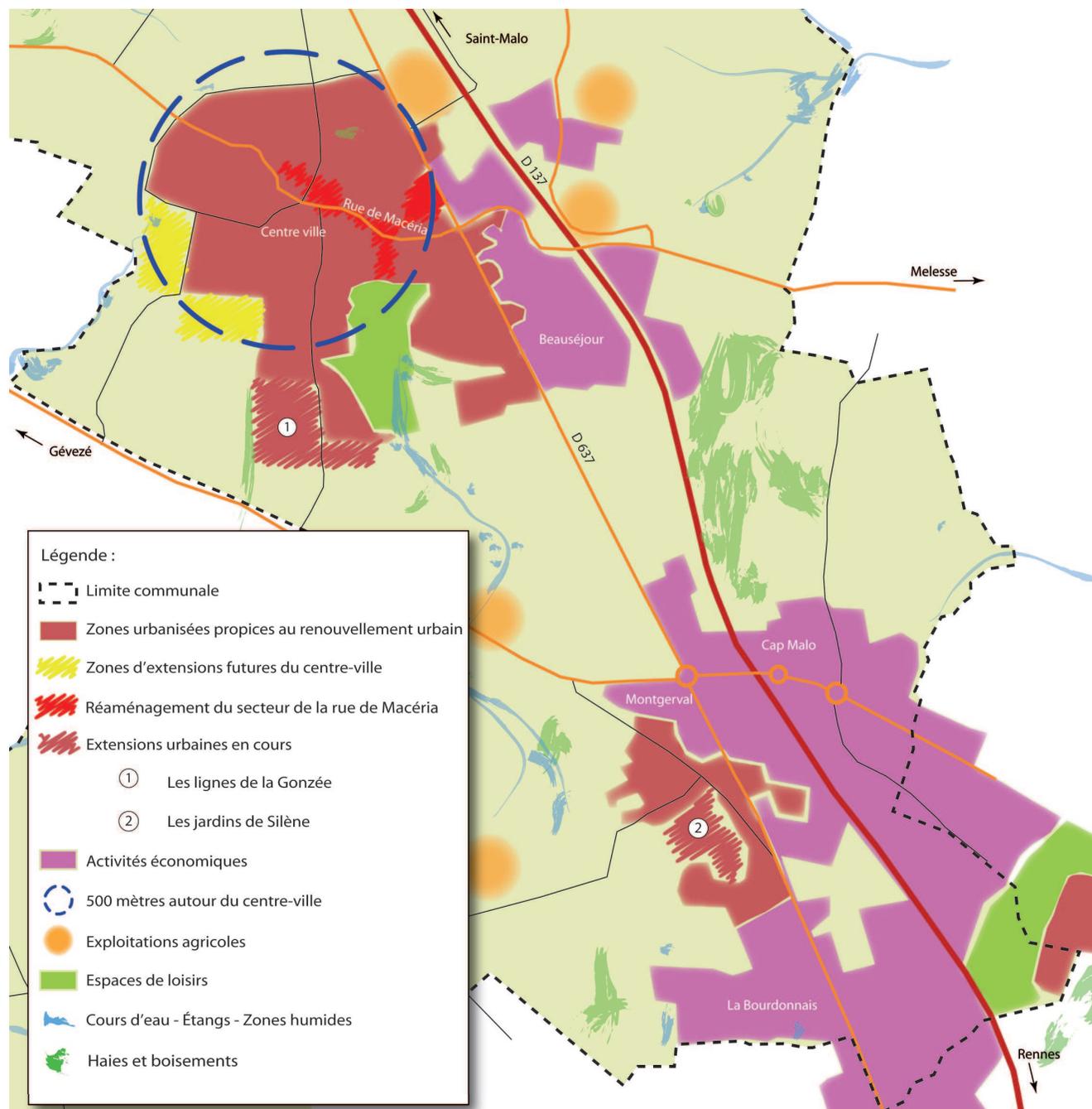
Le centre-ville de LA MÉZIERE, et plus particulièrement ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (logements collectifs ou intermédiaires, individuels groupés et lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Par ailleurs, les élus souhaitent faire de la production de logements sociaux un véritable enjeu, tel qu'affiché dans le PLH du Val d'Ille.

## Préserver le caractère des hameaux

En vue de lutter contre le mitage, les nouvelles constructions seront toujours proscrites en dehors du bourg et Montgerval. Par ailleurs, la commune portera une attention particulière aux projets d'extension qui devront respecter le caractère des hameaux, ceci afin de préserver et de valoriser l'identité et la qualité patrimoniale de ces entités bâties.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 2. Conforter le cadre de vie communal

La commune de LA MÉZIÈRE est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

Quelques séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment sécurisées. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux (piétons, cycles).

### Conforter et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà de nombreux équipements dans ou à proximité du centre-ville (écoles, collège, ensemble polyvalent, pôle sportif,



espace nature, CLSH...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Dans cette perspective, les élus ont pour intention :

- le transfert de la bibliothèque.
- la restructuration du CLSH.
- la création de logements pour personnes âgées au nord de l'église, entre la rue de la Flume et la rue de Montsifrot.

### Améliorer les déplacements

Définie comme pôle d'échange par le SCoT du Pays de Rennes, la commune de LA MÉZIÈRE se doit de faire des déplacements un enjeu majeur.

Ainsi, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être 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 entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains. C'est pourquoi les zones

à urbaniser situées au sud-ouest du centre-ville seront reliées aux services et commerces de proximité par le biais de liaisons douces.

D'autre part, la Communauté de Communes du Val d'Ille, dans son schéma des modes doux, envisage la création d'un cheminement doux reliant la RD 637 à Cap Malo, par le biais du chemin souterrain qui passe sous la voie express au niveau des Loges.

Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de LA MÉZIÈRE sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

Par ailleurs, afin d'améliorer la qualité des entrées de ville et de fluidifier le trafic automobile, les élus projettent :

- 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

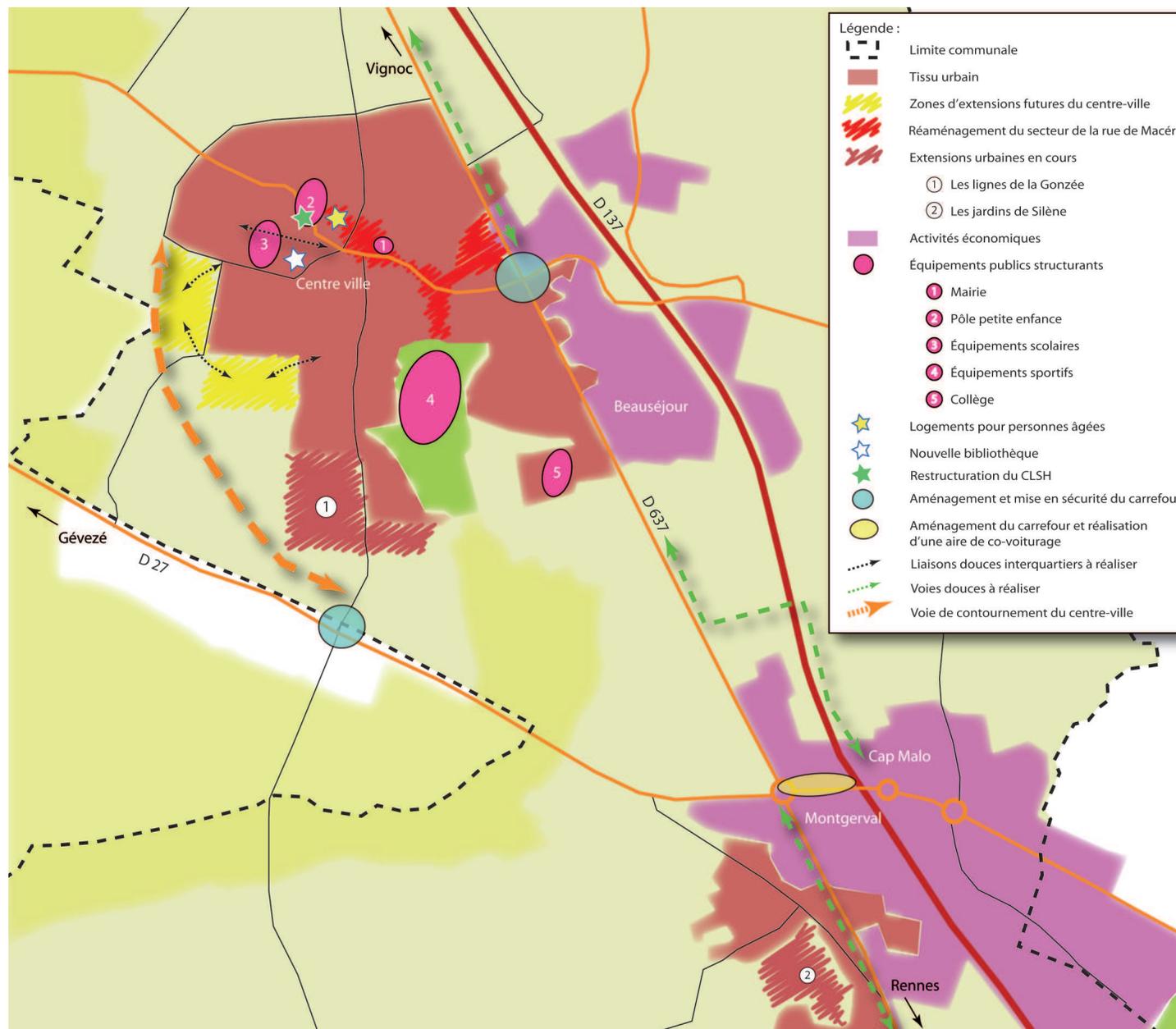
Afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores engendrées par l'axe Rennes - Saint-Malo et par les activités économiques, les nouveaux logements seront proscrits entre la RD 137 et la RD 637.

## Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

## Développer les communications électroniques

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



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



### 3. Conforter l'activité, pilier de l'économie Macérienne

L'activité commerciale et artisanale tient une place prépondérante sur la commune. Elle représente plus de 1 800 emplois répartis sur les différentes zones d'activités de la Route du Meuble et des Loisirs (Beauséjour, Montgerval et La Bourdonnais) et sur Cap Malo, complexe commercial dont le rayonnement dépasse l'échelle départementale.

Par ailleurs, la surface agricole Macérienne couvre plus de 1 300 hectares, soit 85% du territoire communal. Malgré sa décroissance ces dernières années, l'agriculture demeure donc une composante de l'économie locale.

Enfin, le centre-ville ainsi que Montgerval possèdent plusieurs commerces et services de proximité.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant notamment le dynamisme économique et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de LA MÉZIÈRE.

#### Assurer les emplois et services

Fort de son dynamisme économique, le Val d'Ille, et plus précisément la commune de LA MÉZIÈRE, se doit de continuer à attirer des emplois, et notamment ceux liés à l'économie verte, créneau sur lequel la Communauté de Communes s'est positionnée depuis plusieurs années déjà.



Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils règlementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- accueillir de nouvelles entreprises.
- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

#### Accueillir des entreprises :

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes du Val d'Ille, LA MÉZIÈRE doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter.

Une réflexion globale sera mise en place sur le site de la Route du Meuble et des Loisirs et de Cap Malo, mêlant programmes de réhabilitation (secteur de Montgerval), comblement des dents creuses et extension des zones existantes (Cap Malo 3 et secteur de Beaucé).

Cette offre de foncier d'activité s'inscrira dans une perspective de développement durable, notam-

ment en répondant à des exigences de qualité sur le plan environnemental et paysager et en prenant en compte l'activité agricole durable.

A ce titre, la Communauté de Communes du Val d'Ille va lancer une étude courant 2012 sur l'extension mais aussi la densification de Cap Malo, le but étant de prioriser le renouvellement urbain et la modération de la consommation d'espace.

#### Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est également important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet enjeu en permettant une densification des différentes zones d'activités.

#### Maintenir les commerces de proximité

Le centre de LA MÉZIÈRE et Montgerval comportent de multiples commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services.

Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le centre-ville et à Montgerval. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LA MÉZIÈRE mais également ceux traversant le territoire communal. A ce titre, dans l'hyper-centre, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée n'est pas souhaitable.

### Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes.

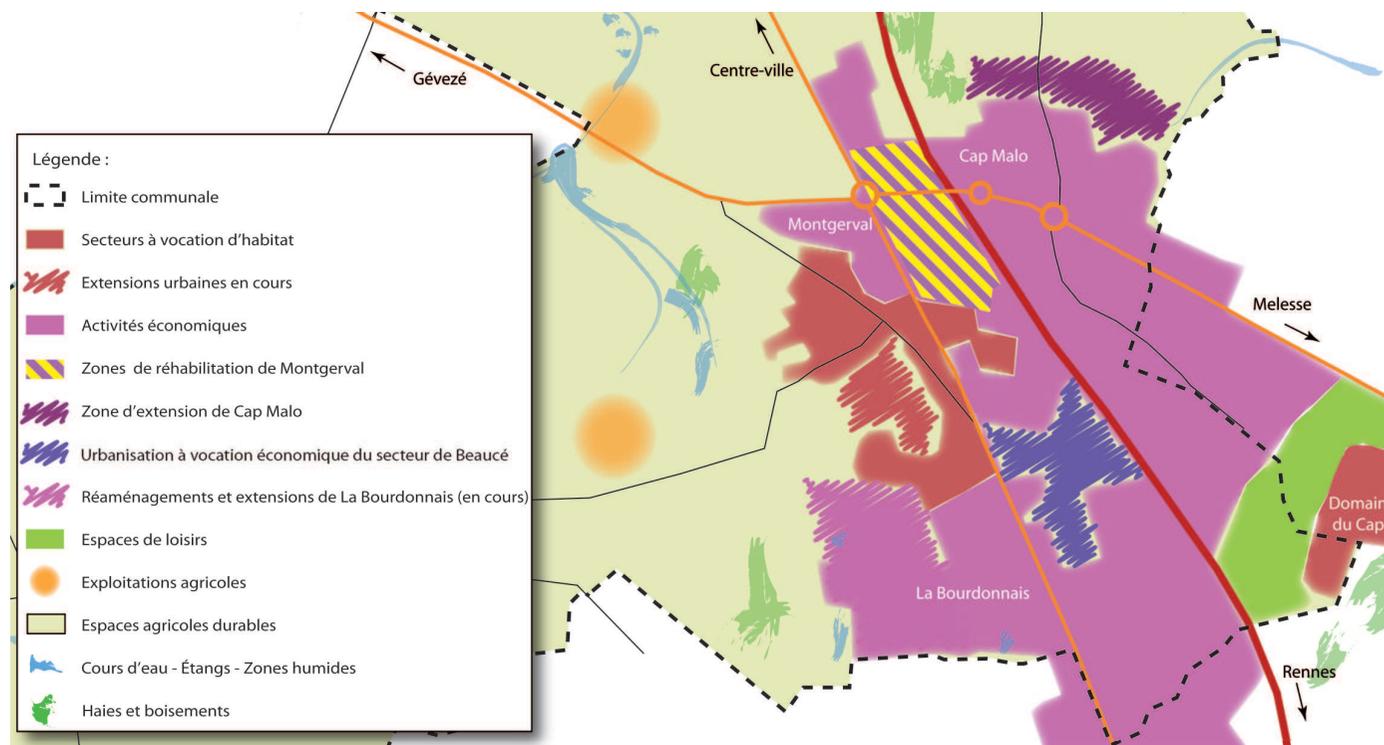
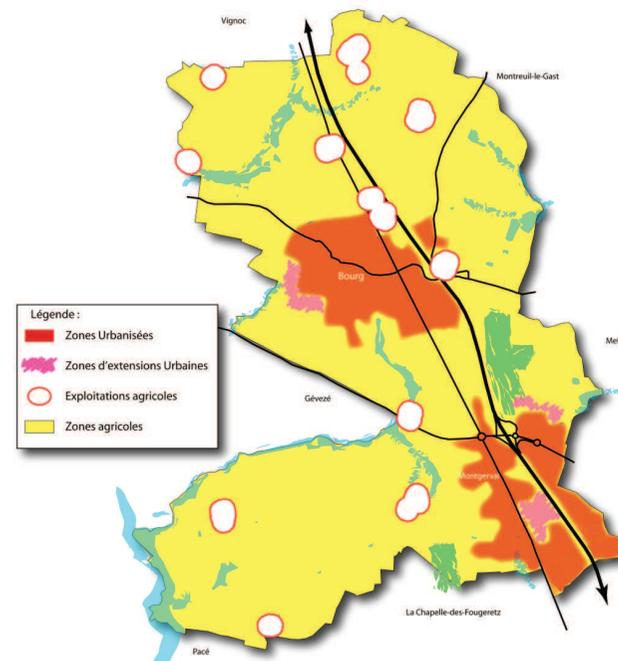
A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

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



Rappelons par ailleurs que l'extension urbaine sera restreinte et réalisée sur les terres ayant une richesse agronomique moindre.

Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, les constructions de logements neufs dans les hameaux, et donc le phénomène de mitage, seront interdits.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

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 commune au nord, à l'ouest et à l'est. Des affluents parcourent le territoire communal.

Trois composantes géographiques distinctes se dégagent de cette analyse :

- 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 : 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 : 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

Les milieux naturels sont assez peu présents sur la commune, si l'on excepte le parc du château des Loges et quelques boisements résiduels.

Quant au patrimoine historique, il est riche et ancien : l'église paroissiale, le château, les manoirs ou encore le site archéologique des Lignes de la Gon-zée participent à l'identité communale.

### Protéger et mettre en valeur les milieux naturels

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour LA MÉZIÈRE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de garantir la protection des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) et des champs urbains définis à l'échelle du Pays de Rennes.

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.



- de 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.

- de limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels en respectant les fronts urbains définis.

### Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager, intéressant bien que clairsemé, ainsi que les espaces boisés, méritent d'être protégés. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.



## Sauvegarder le paysage Macérien

Il s'agit de garantir et mettre en valeur, d'une part, le patrimoine paysager de la commune et, d'autre part, le patrimoine bâti.

### La protection des paysages identitaires

Plusieurs enjeux ont été définis :

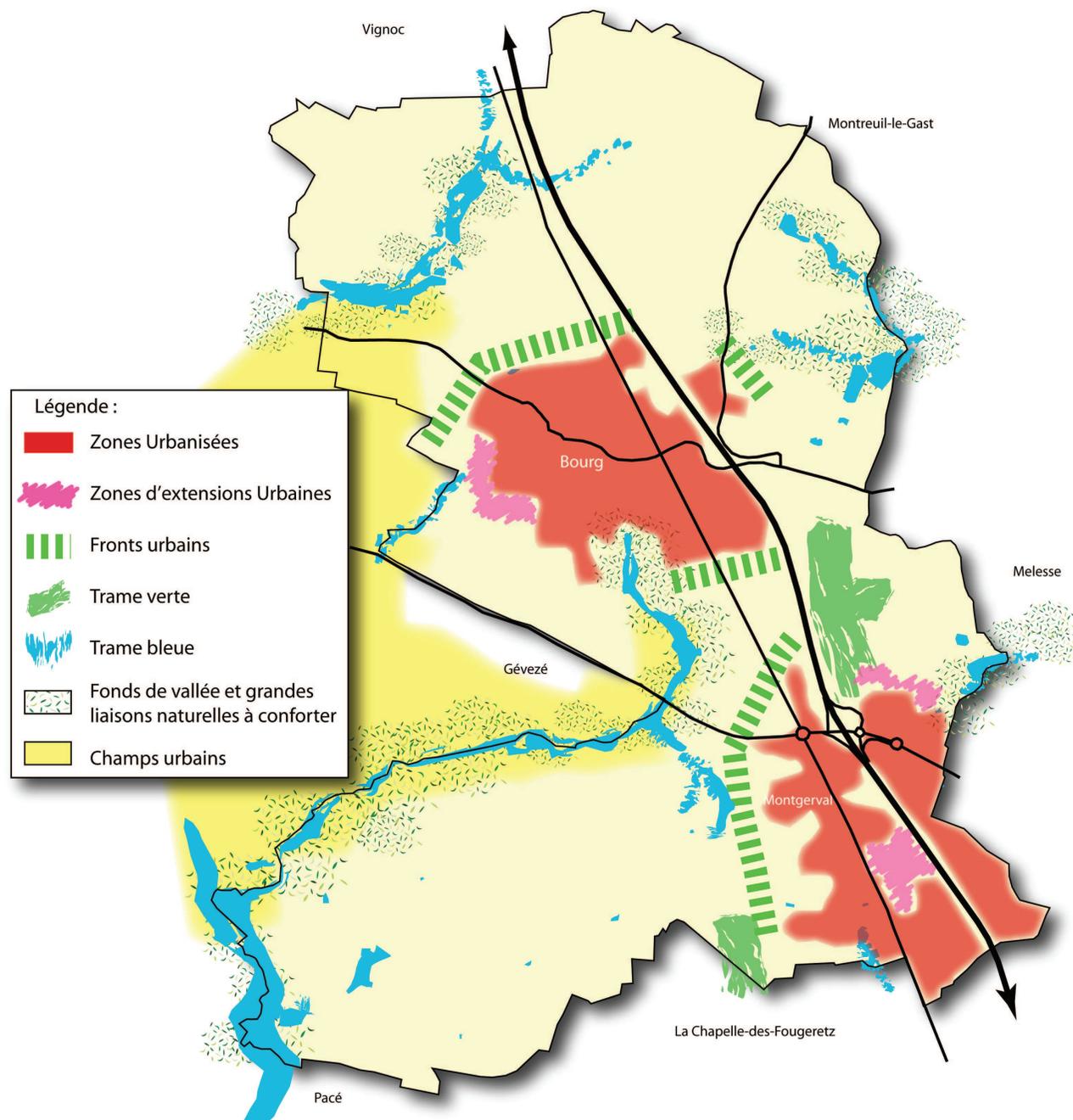
- garantir la qualité paysagère des vallons qui sillonnent la commune.
- conforter la vocation agricole et naturelle des champs urbains.
- préserver une coupure «verte» entre Montgerval et le centre-ville de LA MÉZIÈRE.
- limiter au maximum l'impact sur l'environnement des nouvelles zones à urbaniser.

### La préservation du patrimoine bâti

D'autre part, composant le patrimoine bâti de LA MÉZIÈRE, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur.

Dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti Macérien et maintenir une dynamique sociale dans les hameaux, le changement de destination des constructions de qualité, en habitations, sera favorisé dans le respect de l'activité agricole.

Enfin, en vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (calvaires, croix...) fera l'objet d'une identification.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

