

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 03/09/20



# COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 1</b>
<b>Présentation de la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 5</b>
1 L'évolution démographique	Page 6
2 L'habitat	Page 10
3 La situation socio-économique	Page 16
4 Les déplacements	Page 30
5 Le fonctionnement urbain	Page 32
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 37</b>
1 L'environnement physique	Page 38
2 L'environnement biologique	Page 45
3 L'analyse paysagère	Page 65
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 81
5 La gestion des ressources naturelles	Page 116
6 Les pollutions et nuisances	Page 123
7 Les risques majeurs	Page 125
<b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>Page 134</b>
1 Rappel réglementaire	Page 135
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 136
3 Analyse de la consommation d'espaces	Page 140
<b>CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>Page 141</b>
1 Les prévisions économiques	Page 142
2 Les prévisions démographiques	Page 143

<b>CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>Page 145</b>
1 Les grandes orientations du PADD	Page 146
2 Le développement de l'habitat	Page 151
3 Le développement des équipements	Page 157
4 Le développement de l'activité économique	Page 160
<b>CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>Page 170</b>
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 171
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU	Page 195
3 Les orientations d'aménagement et de programmation	Page 196
4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	Page 199
<b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>Page 204</b>
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 205
2 L'impact du plan sur le site Natura 2000	Page 207
3 L'impact du plan sur l'environnement	Page 225
4 L'impact sur l'environnement : comparaison des scénarios possibles	Page 236
<b>CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS</b>	<b>Page 238</b>
1 La compatibilité avec les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 239
2 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 241
<b>CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>Page 251</b>

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 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 et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

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

- rappeler le contexte de la procédure de révision 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 de révision d'un PLU

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

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

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, 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 la révision.

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 consultés, 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 s'ils 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 la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.



La délibération prescrivant la révision 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**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

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 et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

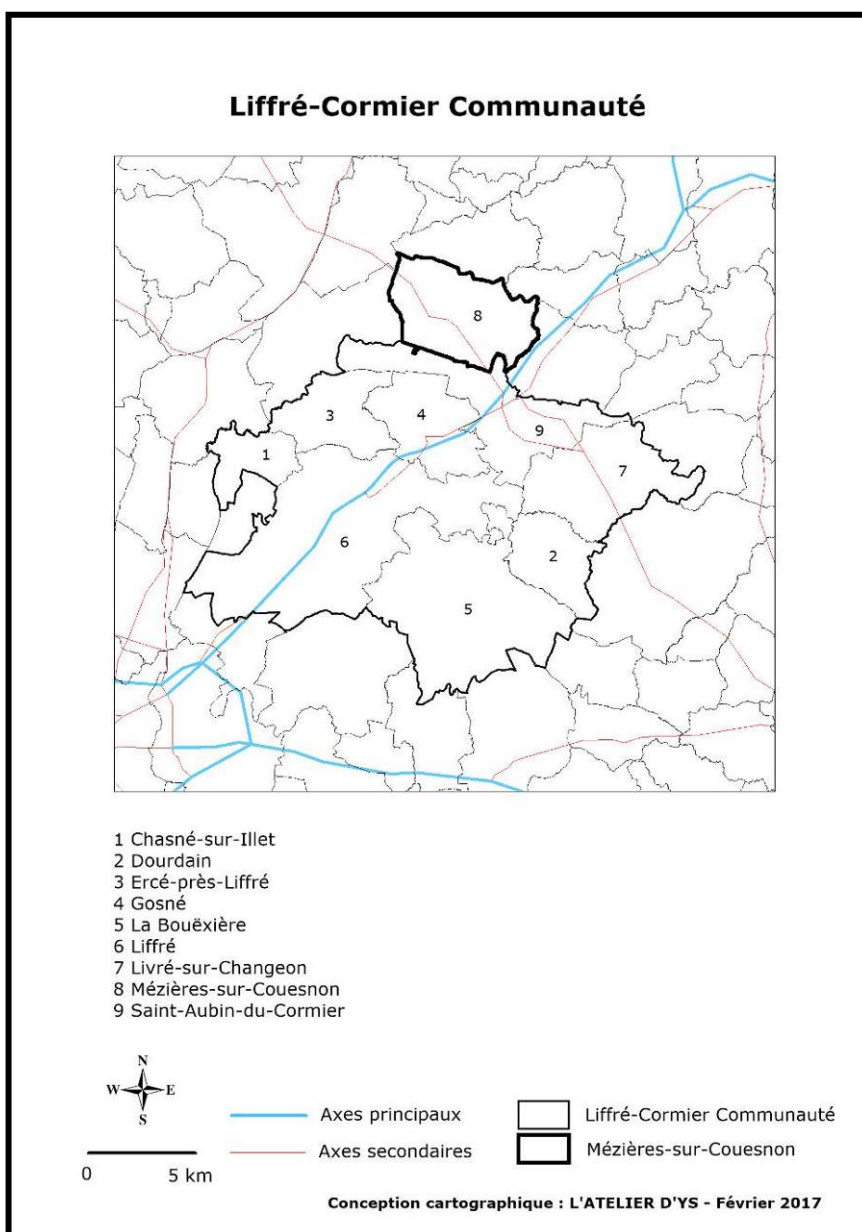
MÉZIÈRES-SUR-COUESNON se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 474 hectares. Sa population est de 1 715 habitants en 2016.

Les communes limitrophes de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON sont :

- Saint-Ouen-des-Alleux et Saint-Marc-sur-Couesnon au nord,
- Saint-Jean-sur-Couesnon à l'est,
- Gahard et Vieux-Vy-sur-Couesnon à l'ouest,
- Saint-Aubin-du-Cormier au sud.

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON fait partie de Liffré-Cormier Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 9 communes pour un total d'environ 25 000 habitants.



Administrativement, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est rattachée au canton de Fougères-1 et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 121 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**

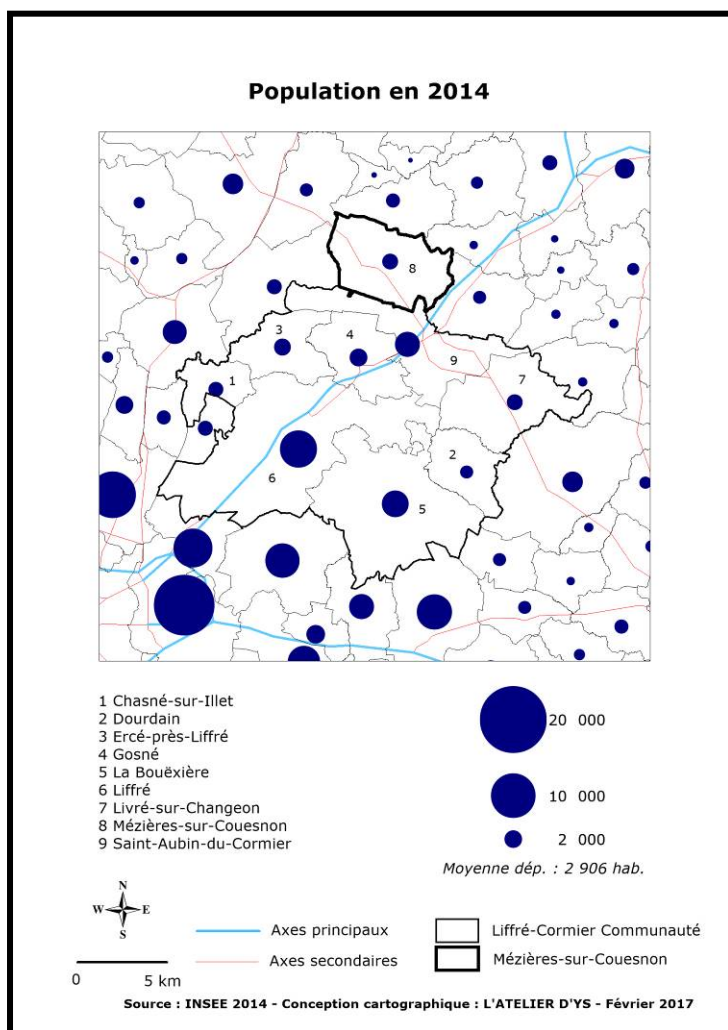
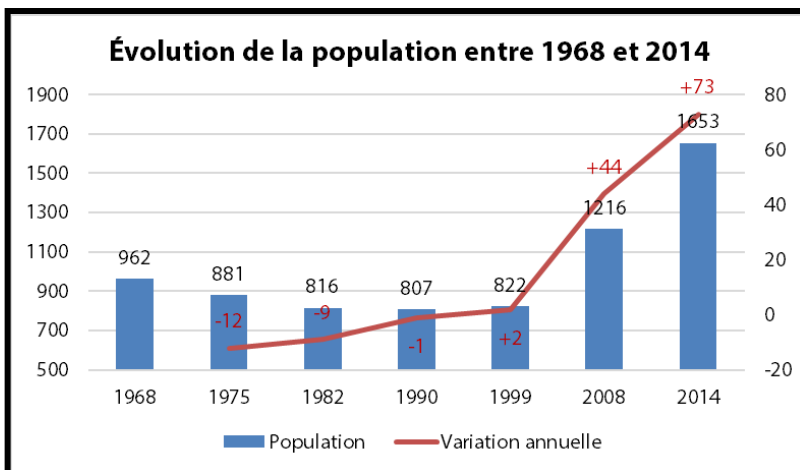
---

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une population en très forte hausse...

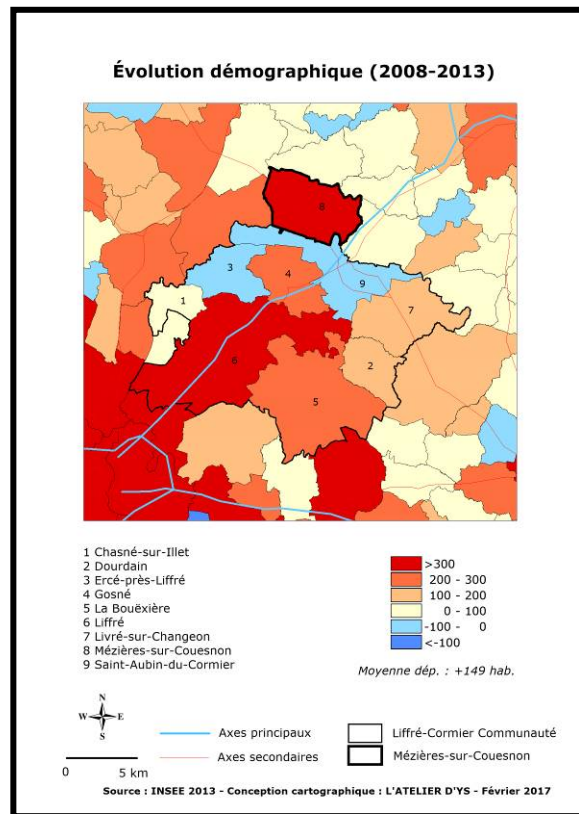
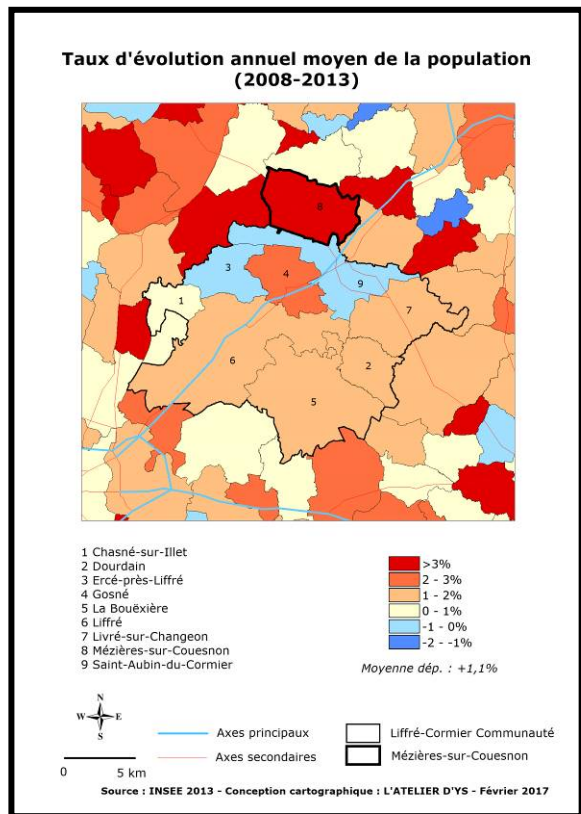
Depuis 1968, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a connu trois phases démographiques contrastées :

- une diminution constante entre 1968 et 1990 (-155 habitants).
- une reprise démographique entre 1990 et 1999.
- un doublement de la population depuis 1999 (+831 habitants).



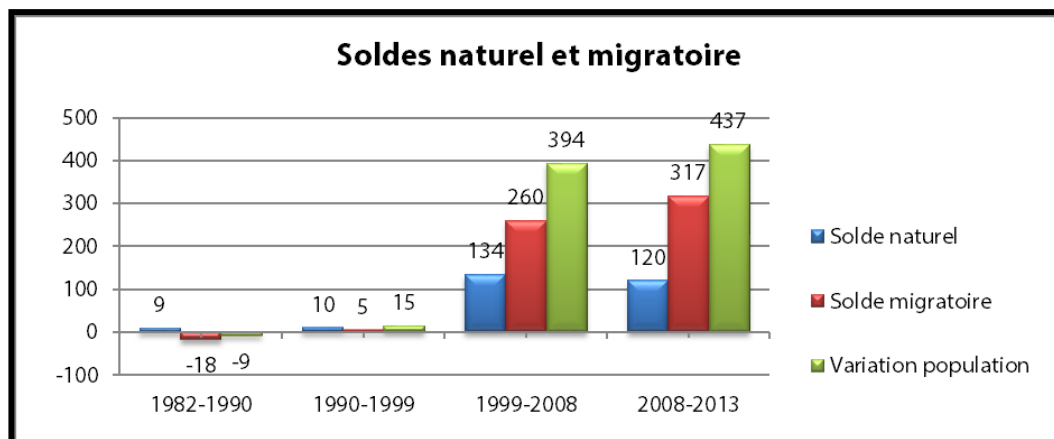
Avec 1 653 habitants en 2014, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON constitue la 3<sup>ème</sup> commune la moins peuplée de la Communauté de Communes, derrière Dourdain et Chasné-sur-Illet.

Comme 6 autres communes de Liffré-Cormier Communauté, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a gagné des habitants entre 2008 et 2013. Et preuve d'une croissance démographique très soutenue (1 216 habitants en 2008), le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +5,9% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...liée à un excédent naturel mais surtout migratoire

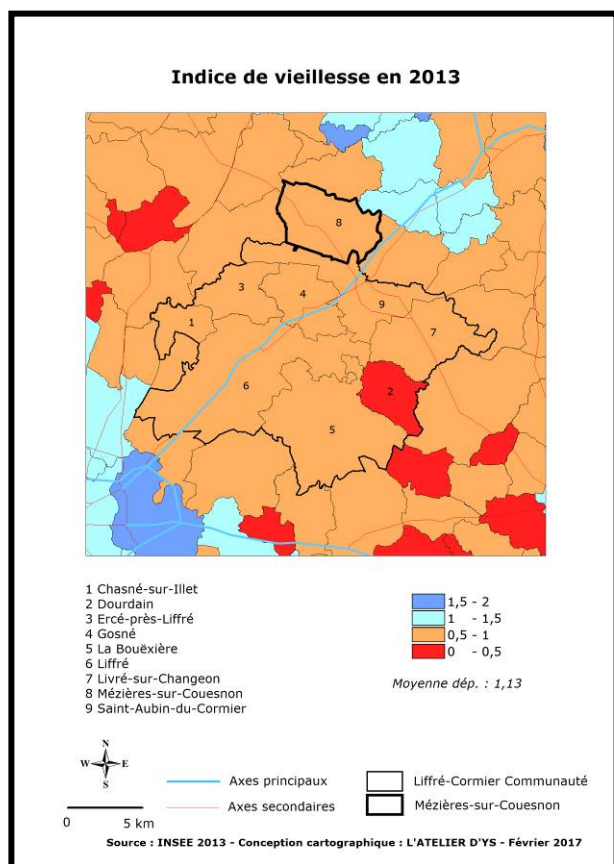
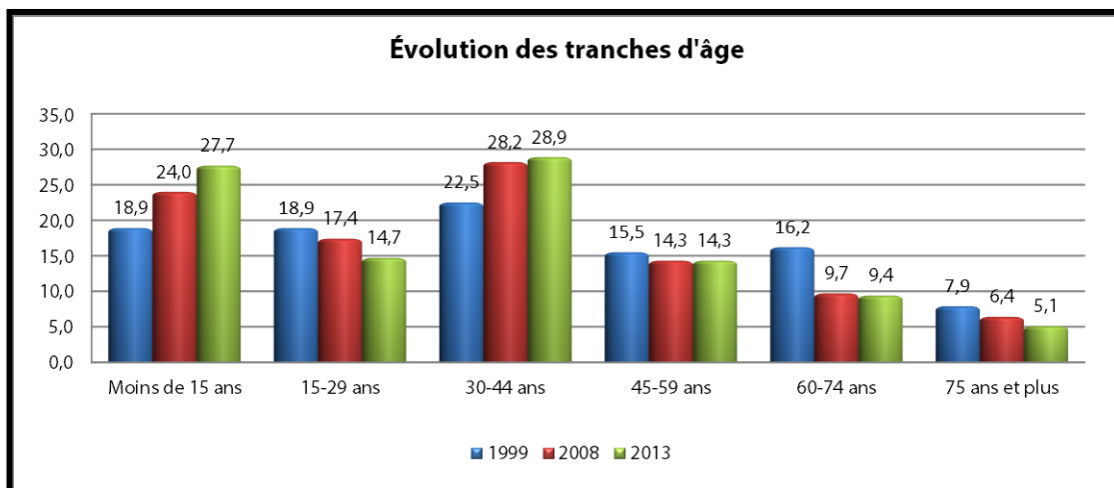
Entre 1982 et 1999, le solde naturel (différence naissances-décès) et le solde migratoire (différence arrivées-départs) présentent un faible déficit ou un faible excédent, d'où une variation de population limitée. Depuis 1999, le solde naturel et surtout le solde migratoire sont nettement excédentaires, entraînant un accroissement démographique très prononcé.



### 1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est très jeune. Et le phénomène s'amplifie à chaque recensement. En 2013, les moins de 45 ans représentent 71,3% des habitants, contre 69,6% en 2008 et 60,3% en 1999.

Les tranches d'âge des moins de 15 ans et des 30-44 ans représentent plus de la moitié de la population Mézièraise.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> très homogènes, seule la commune de Dourdain présentant un indice plus faible.

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède un indice de 0,52, largement moins élevé que la moyenne intercommunale (0,76).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.



## 1.4 Une taille de ménages élevée

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2013 s'élève à 614 contre 497 en 2008. La taille moyenne de ces ménages Mézièrais n'a que très peu baissé depuis 1968, passant de 3 à 2,7 personnes par logement en 2013. On observe même une augmentation depuis 1999 (de 2,4 à 2,7).

Cependant, on observe au niveau national un phénomène de desserrement des ménages qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### SYNTHÈSE

La population de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON augmente à un rythme très soutenu, largement supérieur aux moyennes intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est faible, bien en-dessous des indices de Liffré-Cormier Communauté et de l'Ille-et-Vilaine.

Et preuve d'une population très jeune, les moins de 15 ans représentent plus d'1 habitant sur 4 et la proportion de ménages unipersonnels est peu élevée.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MÉZIÈRES-SUR- COUESNON</b>	<b>Liffré-Cormier Communauté</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2008-2013)	+5,9%	+1,4%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2013	0,52	0,76	1,13
Part des moins de 15 ans en 2013	27,7%	24,0%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2013	22,5%	24,2%	35,9%

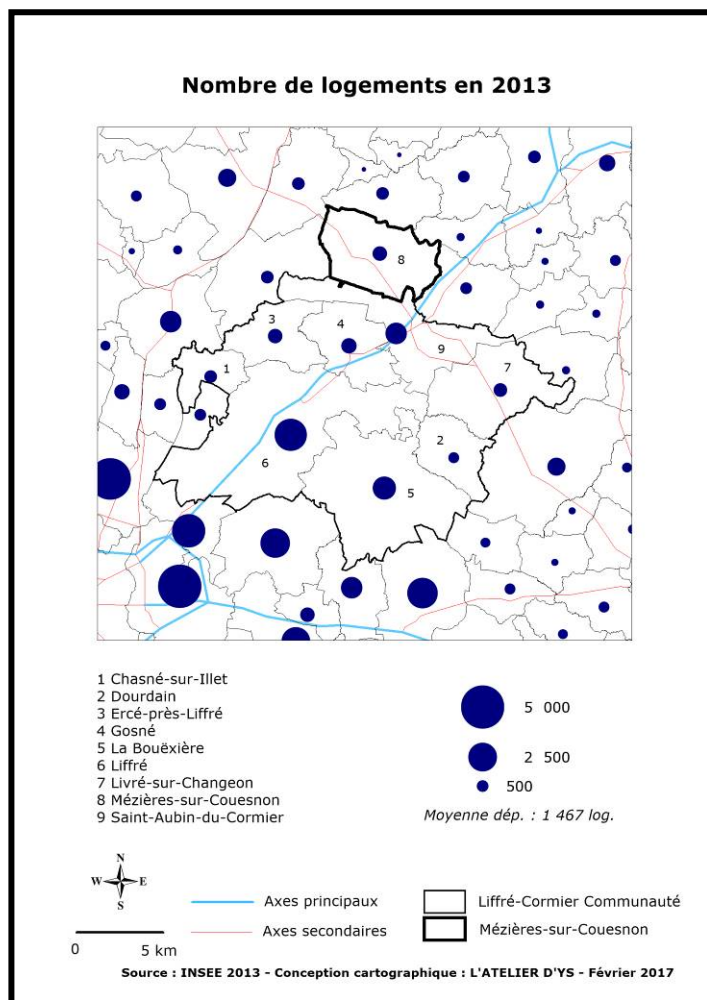
#### Enjeux :

- Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.
- Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des professionnels de santé, ainsi que des commerces et services de proximité.

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements



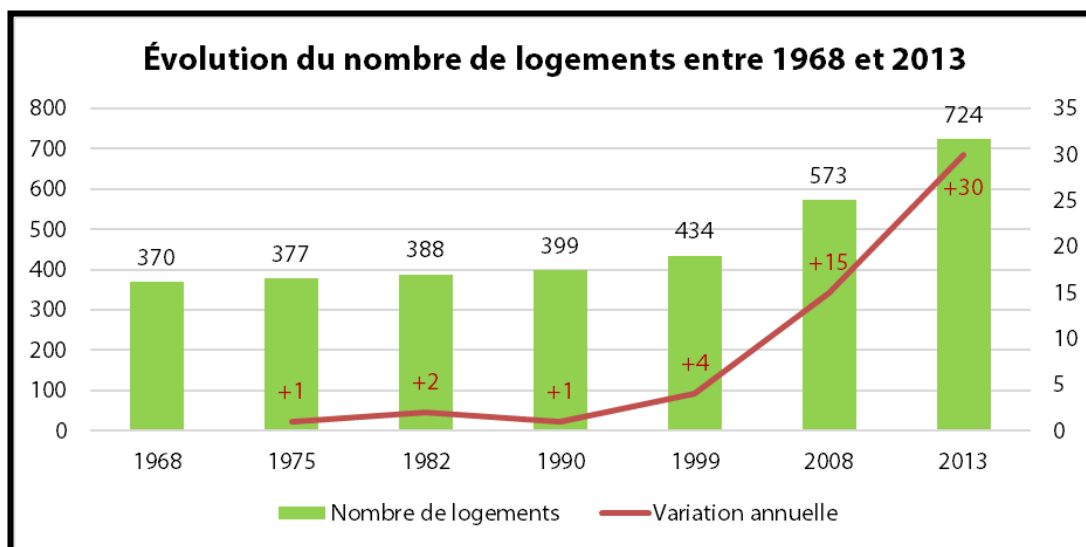
En 2013, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON compte 724 logements (dont 609 résidences principales), soit 7% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de Liffré concentre à elle seule 30% des logements à l'échelle de l'EPCI.

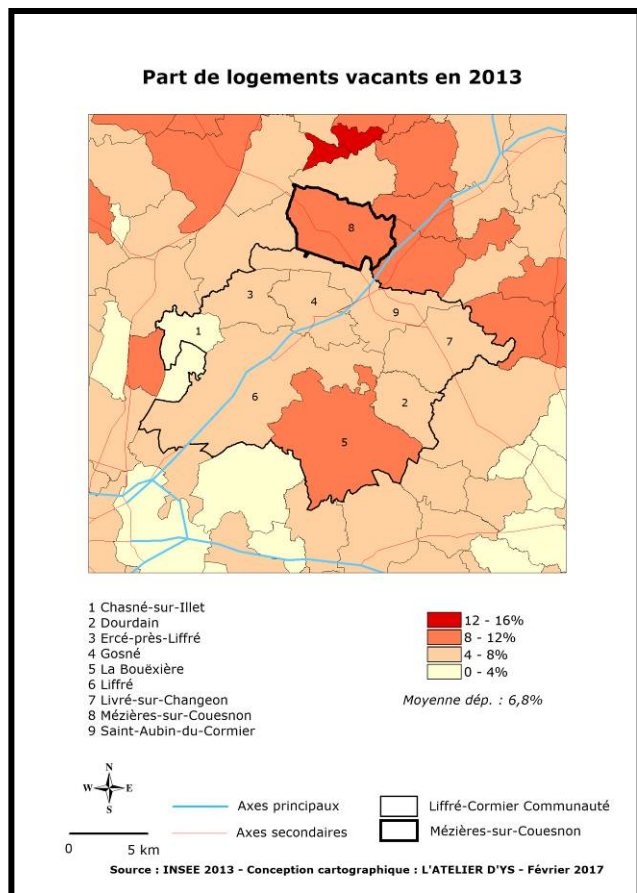
Parmi ces 724 logements Mézièrais, on dénombre 97% de maisons individuelles. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2013, le parc de logements a quasiment doublé quantitativement, s'enrichissant de 354 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 8 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Mézièrais est très élevé depuis 2008.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 5,5% des logements.

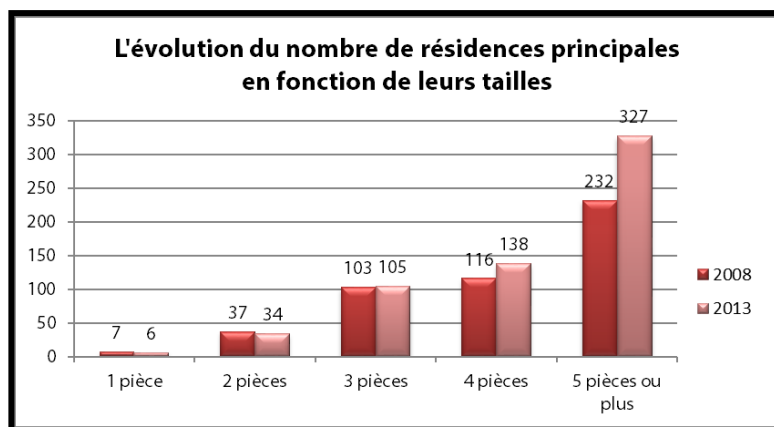


La vacance a nettement augmenté (+3,3 points) par rapport à 2008 et atteint un niveau important, au-dessus de la moyenne départementale. 75 logements (soit 10,4%) sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2 Une majorité de très grands logements

Les logements de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 2008 et 2013, c'est surtout le nombre de très grands logements (5 pièces ou plus) qui s'est accru de manière significative. Ce type de logements représente désormais plus de la moitié du parc.



En 2013, en moyenne, une résidence principale Mézièraise comporte 4,7 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

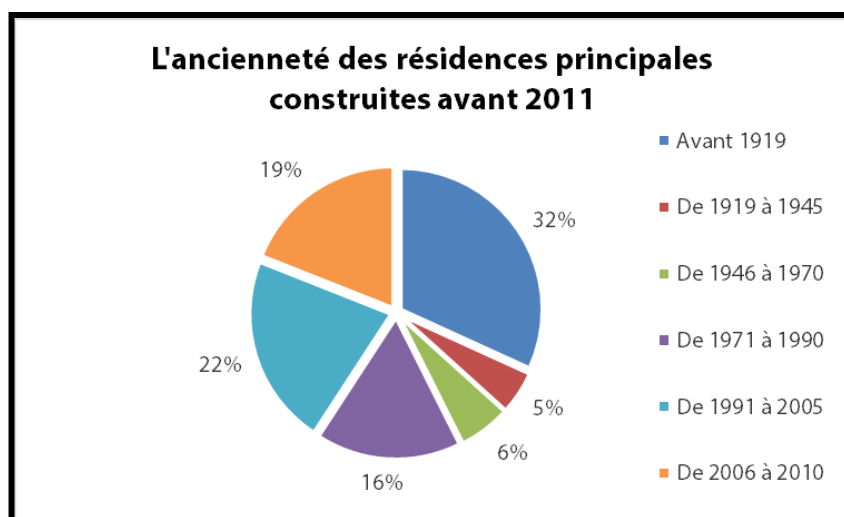
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Une ancienneté de logements variable

Le parc de logements Mézièrais est partagé :

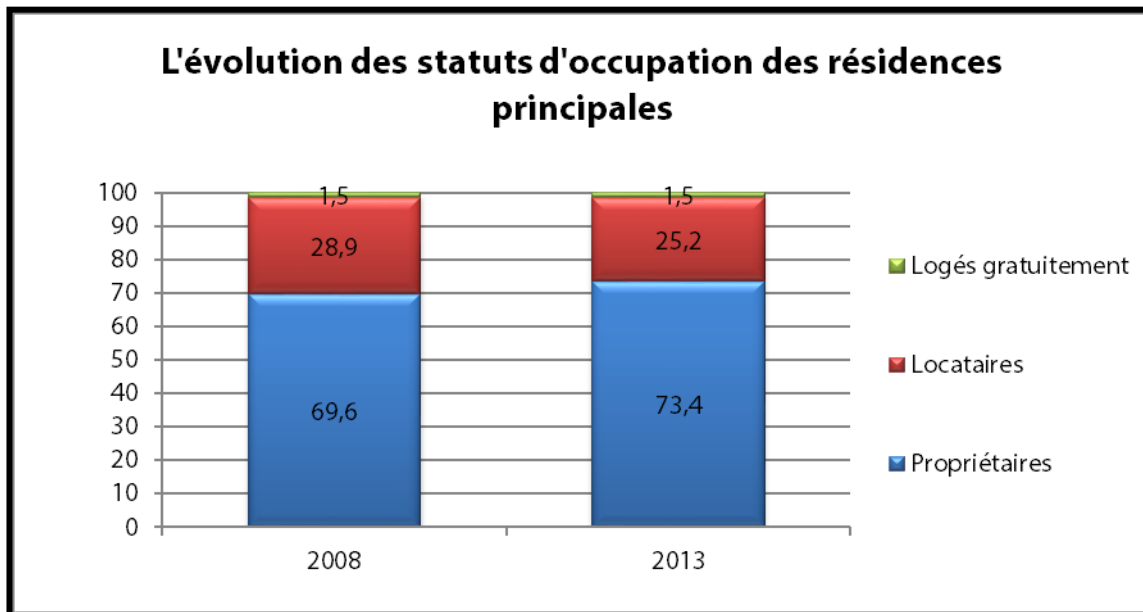
- les résidences principales anciennes (construites avant 1919) représentent un tiers des logements.
- plus de 40% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2010.



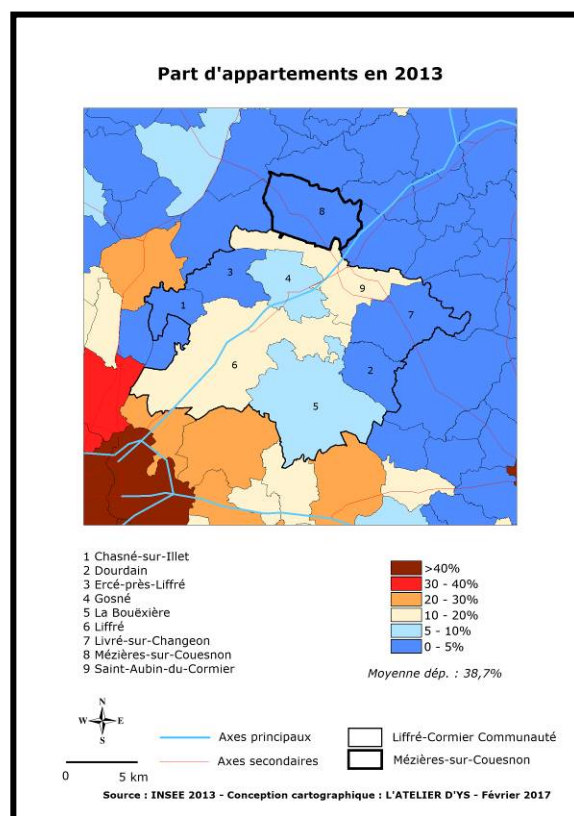
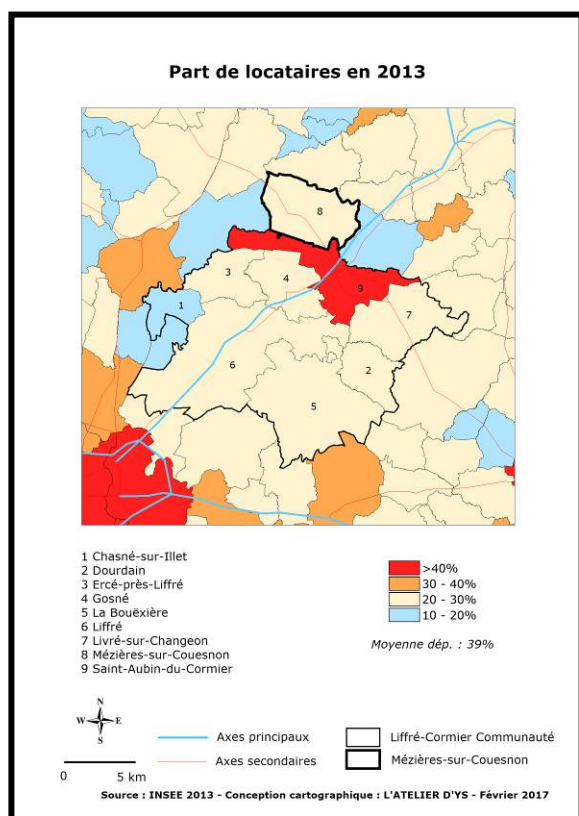
En termes de confort, on ne dénombre, en 2013, que 24 résidences principales (sur 609) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

### 2.4 Une proportion croissante de ménages propriétaires

La proportion des résidences principales occupées par des propriétaires, déjà largement majoritaire, augmente à 73,4%, au détriment de la part des locataires qui diminue de façon significative pour atteindre 25,2%.

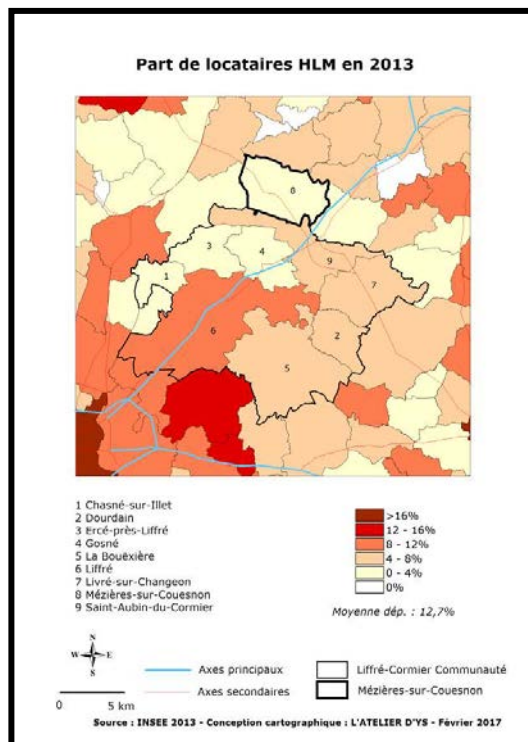


Ce taux de locataires se situe désormais sous la moyenne de la Communauté de Communes (27,3%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements limitée (3,9%) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Un parc locatif social limité



Globalement, à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 6,5%.

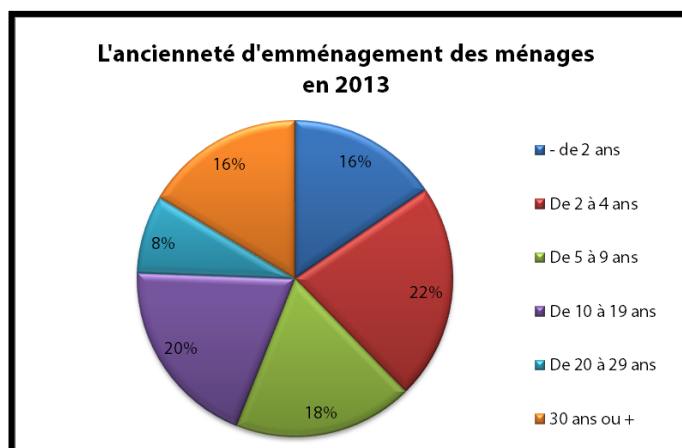
MÉZIÈRES-SUR-COUESNON présente une proportion deux fois moindre (3,3%).

Plus largement, on dénombre 19 logements sociaux<sup>4</sup> sur la commune en 2018 :

- 7 dans l'impasse des Rosiers.
- 6 dans l'impasse des Primevères.
- 6 dans la rue Ferdinand Morin.

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2013, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14 ans à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 15,5%.



<sup>4</sup> Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## SYNTHÈSE

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON concentre 7% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Méziérais est très élevé entre 2008 et 2013, largement supérieur aux cadences intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants augmente fortement et atteint un niveau problématique.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, elles possèdent en moyenne une demi-pièce de plus qu'à l'échelle du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est en baisse sensible.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MÉZIÈRES-SUR- COUESNON</b>	<b>Liffré-Cormier Communauté</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2008-2013)	+4,8%	+1,9%	+1,7%
Part de logements vacants en 2013	10,4%	6,8%	6,8%
Taille moyenne des résidences principales en 2013	4,7	4,8	4,2
Part de locataires en 2013	25,2%	27,3%	39,0%

### Enjeux :

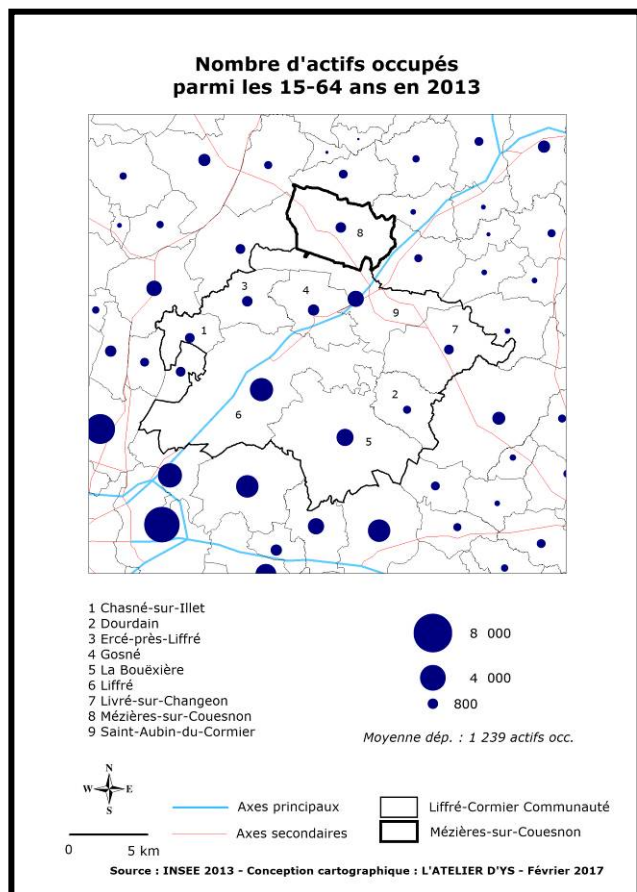
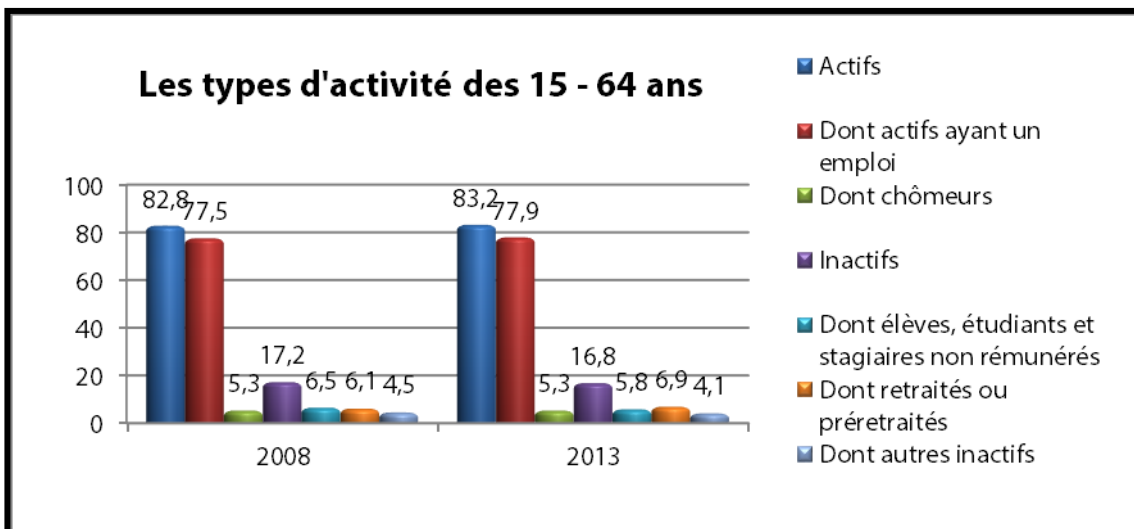
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de petits collectifs, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements afin :**
  - de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.
  - de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).
  - 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

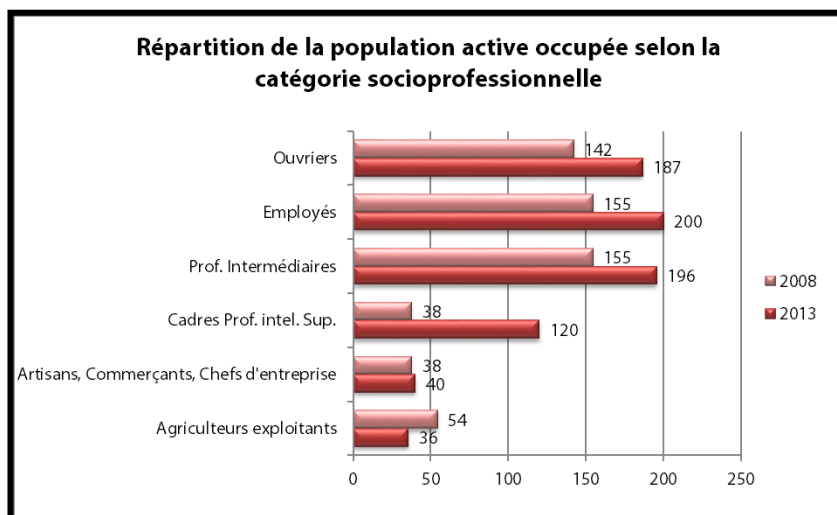
En 2013, la population active représente 83,2% des 15-64 ans, en très légère hausse par rapport à 2008 (+0,4 point). Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (73,6%).



En 2013, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON compte 778 actifs occupés parmi ses habitants, soit 197 de plus qu'au précédent recensement de 2008.

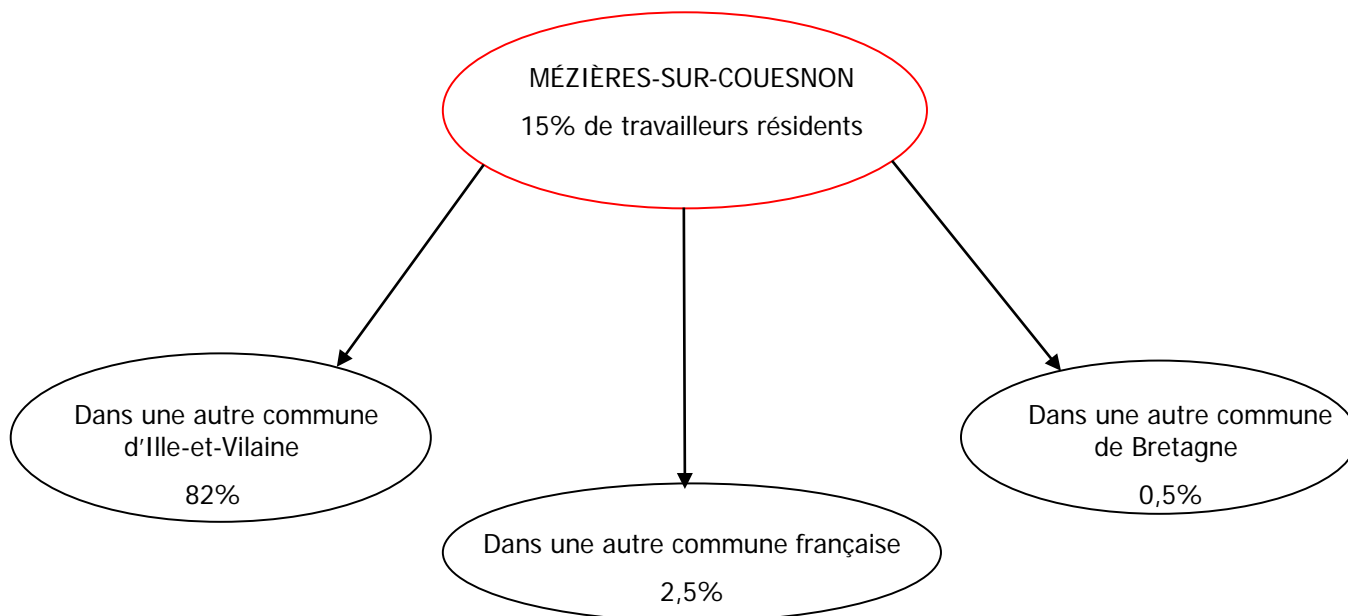
Parmi ces 778 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés », « professions intermédiaires » et « ouvriers » qui représentent 3 actifs occupés sur 4. Au niveau des tendances, on observe :

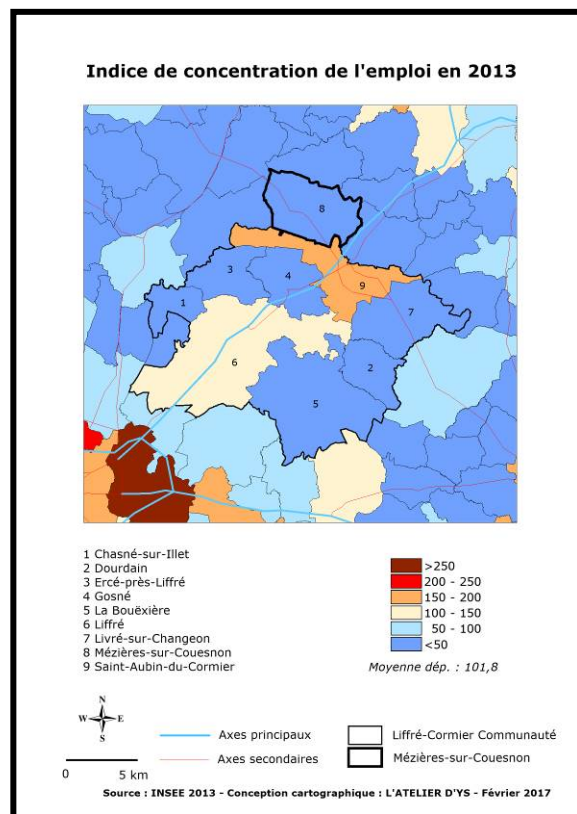
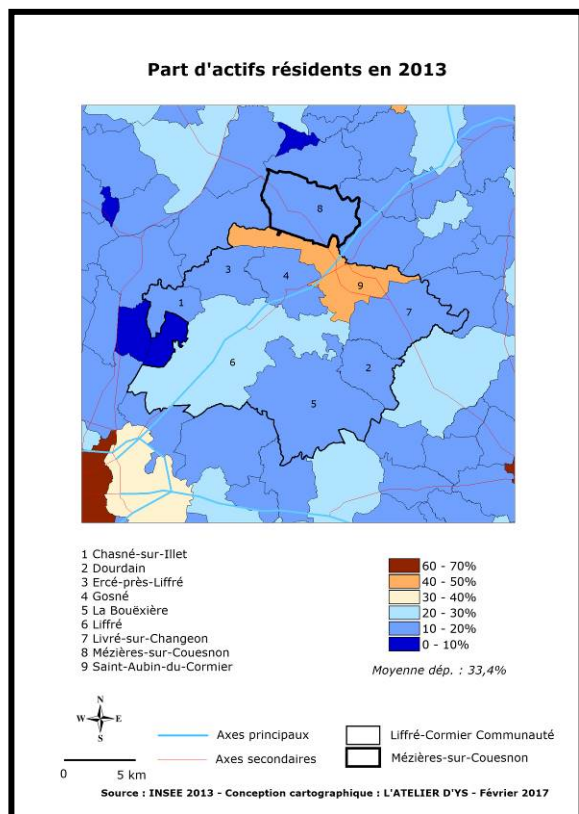
- ✖ une forte progression du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures (+82), d'ouvriers (+45), d'employés (+45) et de professions intermédiaires (+41).
- ✖ une stagnation du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.
- ✖ une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants (-18).



### 3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2013, seulement 15% travaillent à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, et ce pourcentage baisse nettement par rapport à 2008 (-3,1 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département. La commune attirant le plus d'actifs Mézièrais ayant un emploi est Rennes (159).



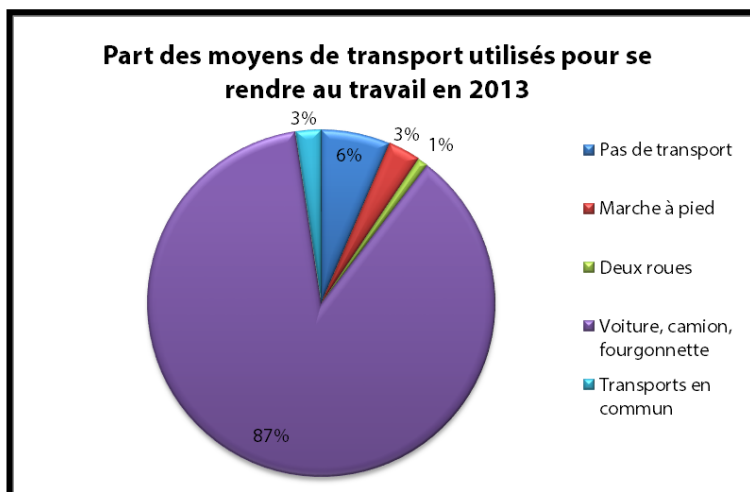


Cette part d'actifs résidents est largement inférieure à la moyenne intercommunale (22,5%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, deux communes, pouvant être qualifiées de pôles d'emplois, se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Saint-Aubin-du-Cormier et Liffré.

A l'inverse, les autres communes, dont MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Méziérais utilisent dans 87% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

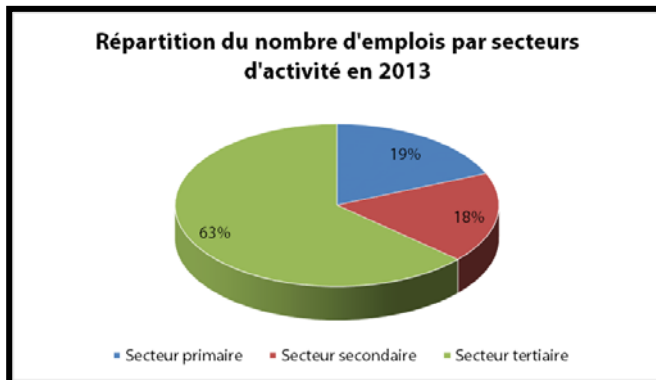


<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

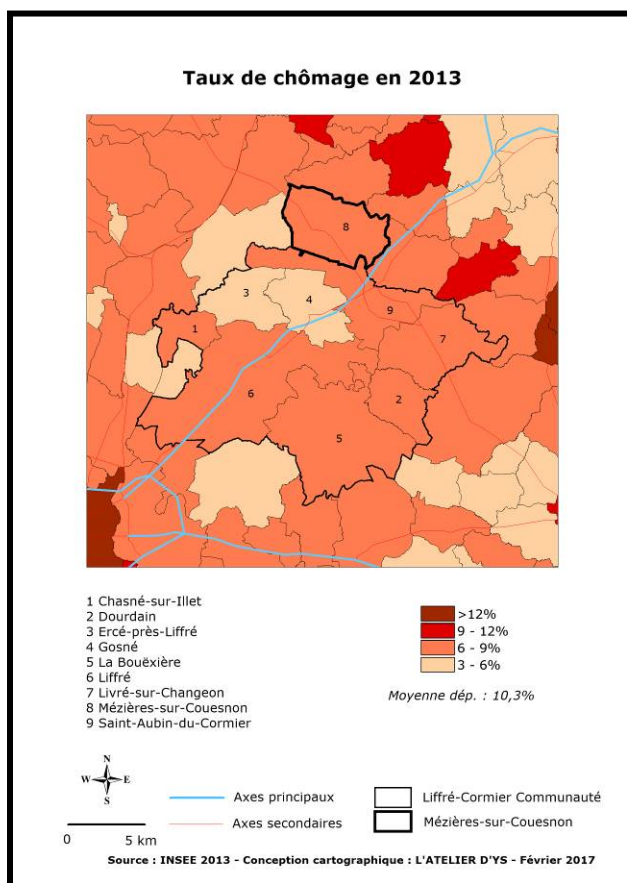
### 3.3 Quasiment deux tiers d’emplois tertiaires

En 2013, sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, on dénombre 284 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) concentre 63% de ces emplois.
- le secteur primaire représente 19% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) 18%.



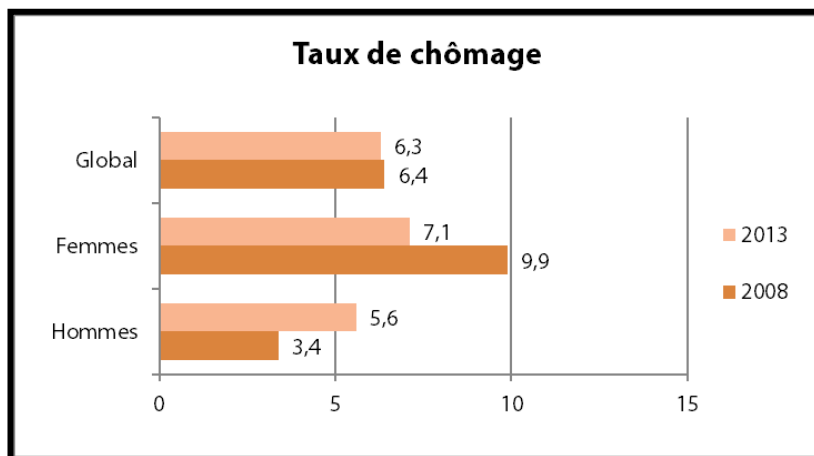
### 3.4 Un faible taux de chômage



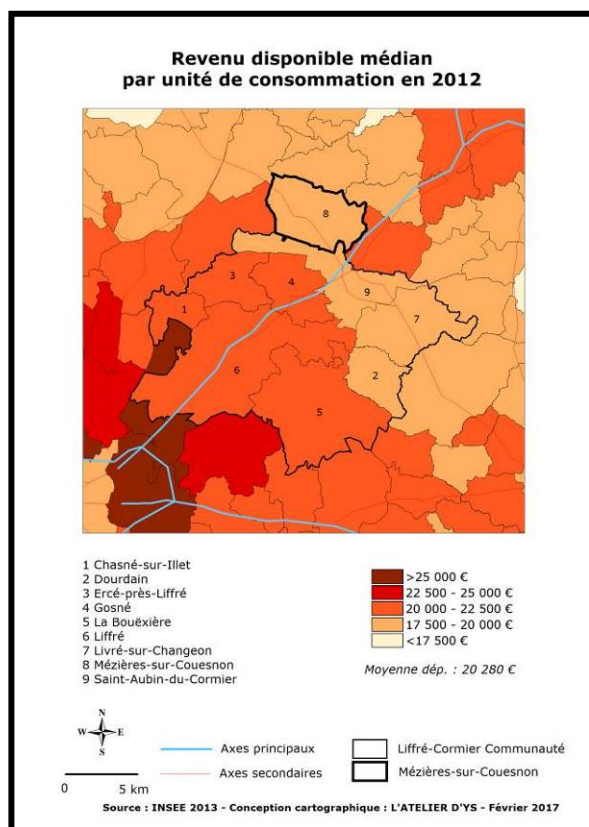
Le taux de chômage<sup>6</sup> à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON se stabilise à un faible niveau, très en-dessous de la moyenne départementale (6,3% contre 10,3%).

<sup>6</sup> 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 que les femmes étaient trois fois plus touchées que les hommes en 2008, ce qui n'est plus du tout le cas en 2013.



### 3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus disponibles<sup>7</sup> comparables (19 860 €) à la médiane départementale (20 280 €).

A l'échelle de l'EPCI, on remarque que les communes du sud du territoire, sous l'influence de l'agglomération rennaise, affichent une médiane de revenus disponibles plus haute que les autres communes de l'intercommunalité.

<sup>7</sup> Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.



### 3.6 La zone d'activités

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose de 2 zones d'activités :

- la ZA de Bellevue, située au sud du territoire communal, à proximité de la forêt de Saint-Aubin. Elle ne propose quasiment plus de foncier disponible.



*Photo aérienne de la ZA de Bellevue*

- la ZA privée du Parc, située à l'est de la ZA de Bellevue, où sont installées 2 entreprises. Il reste du foncier disponible.



*Photo aérienne de la ZA du Parc*

### 3.7 Le secteur agricole

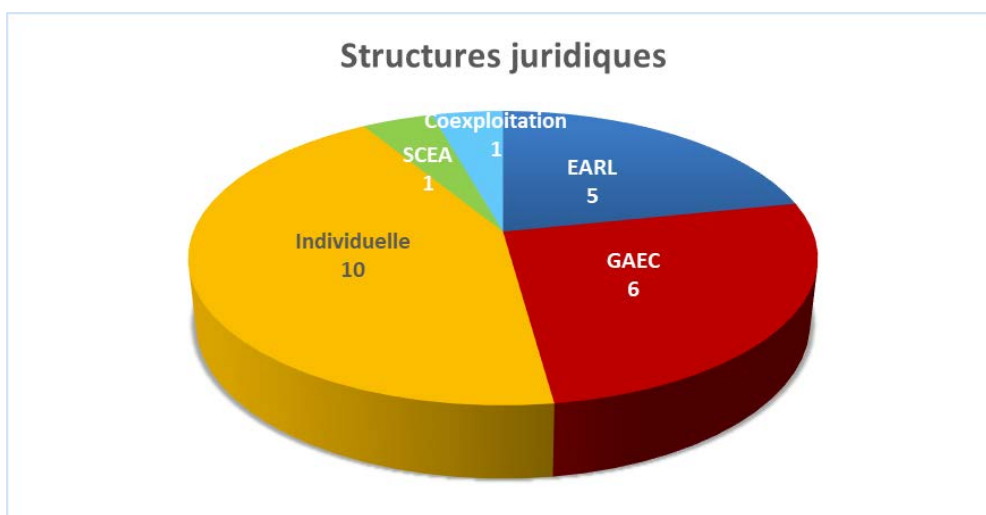
#### Données générales

24 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :

- 38 chefs d'exploitation,
- 20 sièges d'exploitation situés à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON,
- 4 sièges d'exploitation hors commune,
- 24 sites d'exploitation sur la commune.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 24 sièges (et 24 sites) comprenant 38 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

#### Structures juridiques



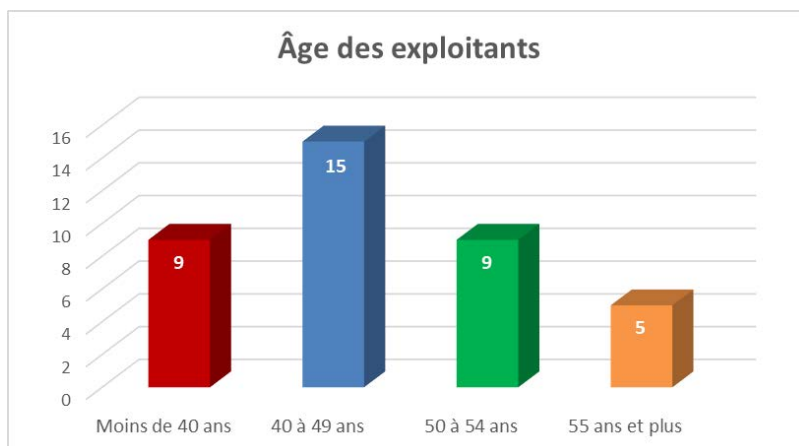
Il existe aujourd'hui cinq EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée), six GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), dix exploitations individuelles, une SCEA (société civile d'exploitation agricole) et une coexploitation.

#### Âge des exploitants

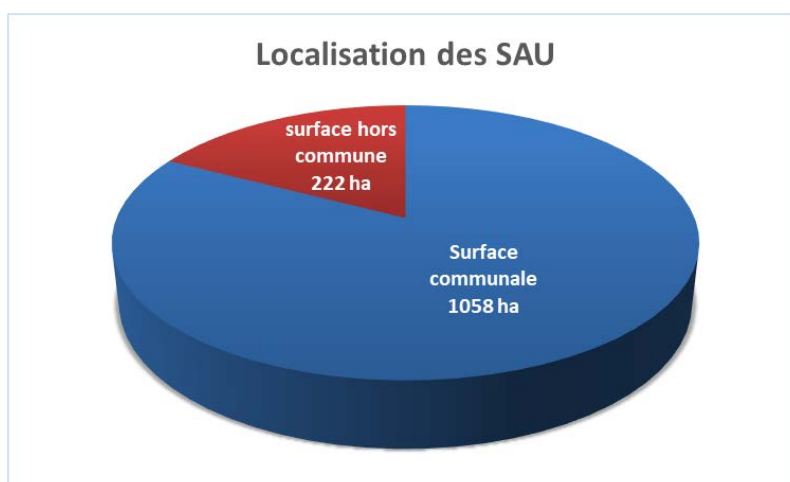
L'âge moyen des 38 chefs d'exploitation est de 44 ans. Les deux tiers d'entre eux ont moins de 50 ans.

14 d'entre eux ont 50 ans ou plus. Une part conséquente de la population agricole risque donc d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU). Cependant, il y a six projets de reprise sur quatorze exploitations ayant des chefs de 50 ans et plus.





### Surfaces agricoles



La SAU est calculée sur **l'ensemble des exploitations** ayant répondu au questionnaire, **y compris les exploitations dont le siège est extérieur** mais qui exploitent des parcelles à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

La surface agricole utile<sup>8</sup> (SAU) totale déclarée est de 1 280 hectares, dont 1 058 hectares sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

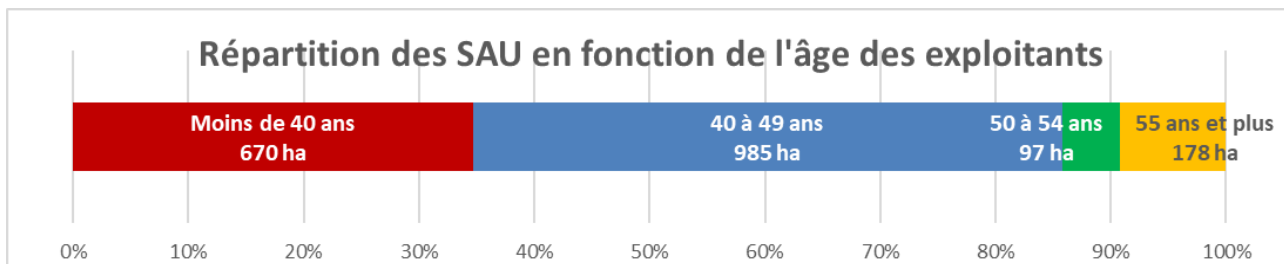
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est de 1 763 hectares, contre 1 769 ha en 2000 (cependant ce mode de calcul diffère puisque qu'il ne prend en compte **que les sièges sur la commune**).

La superficie moyenne d'une exploitation de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est de 78 hectares (calcul effectué pour les 20 sièges d'exploitation de la commune), largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha).

Concernant 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 plus de 80% de la SAU totale<sup>9</sup>.

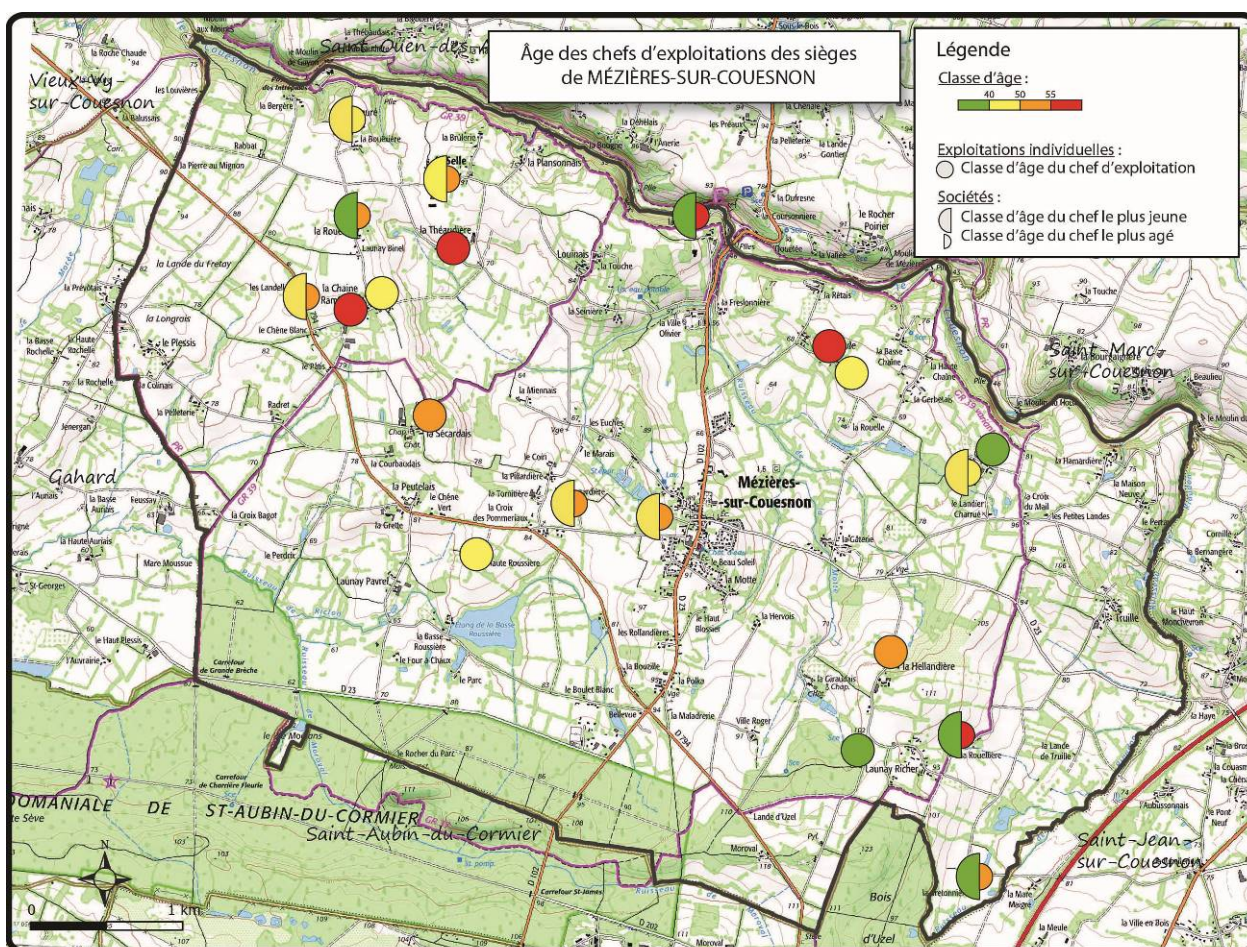
<sup>8</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

<sup>9</sup> En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.



Le quart des sièges d'exploitations de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ne comprend que des agriculteurs de 50 ans ou plus.

Près du tiers des sièges d'exploitations de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON comprend au moins un agriculteur de moins de 40 ans et les trois-quarts comprennent au moins un exploitant de moins de 50 ans.

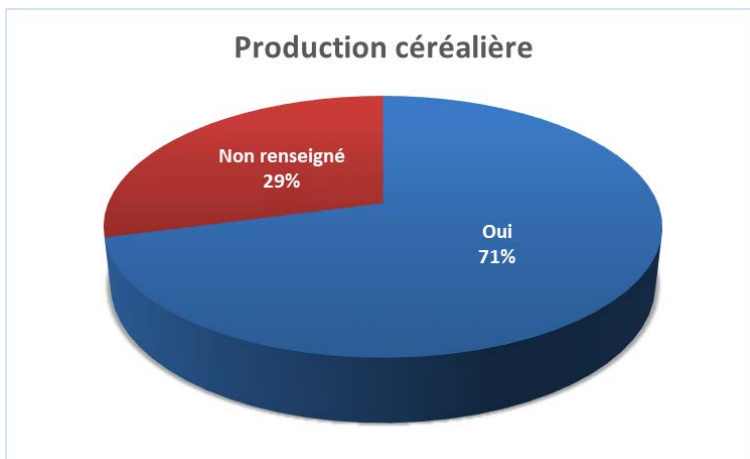
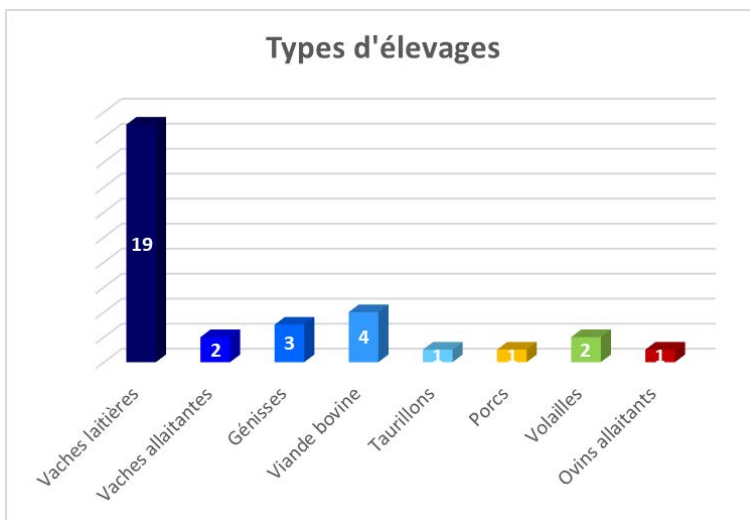


Source : IGN Scan 25

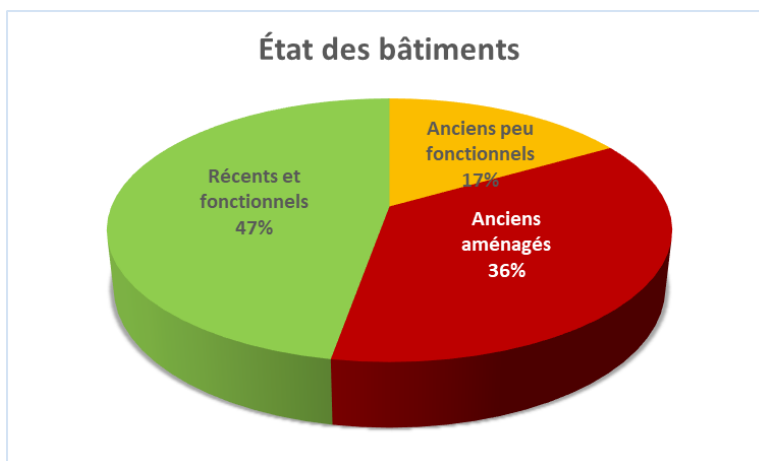
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

**Productions agricoles**

Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que la production dominante sur la commune est la vache laitière (présente dans 19 exploitations). Deux tiers des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seuls 17% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

### **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...

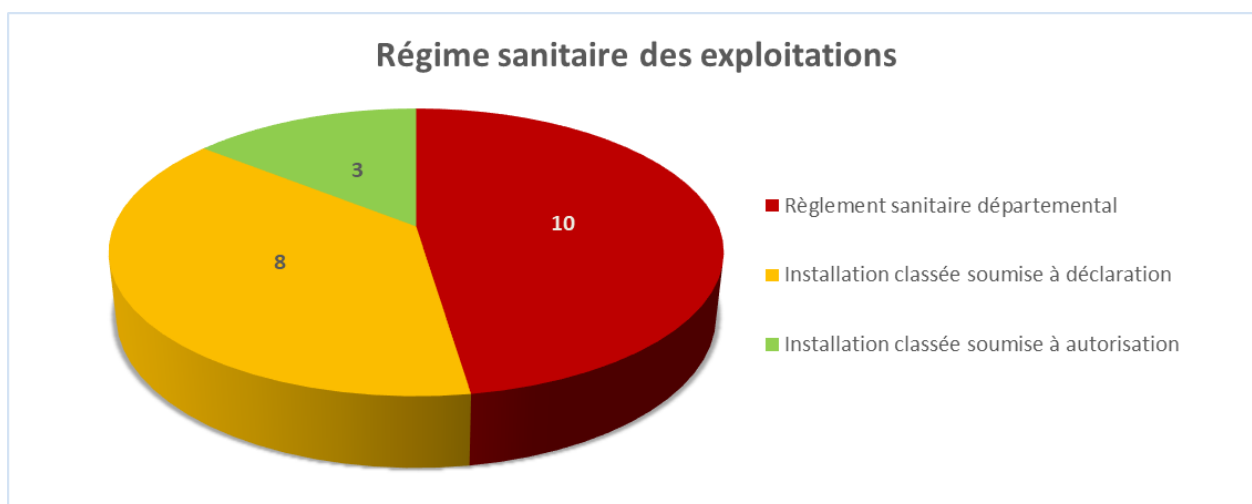
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- 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.

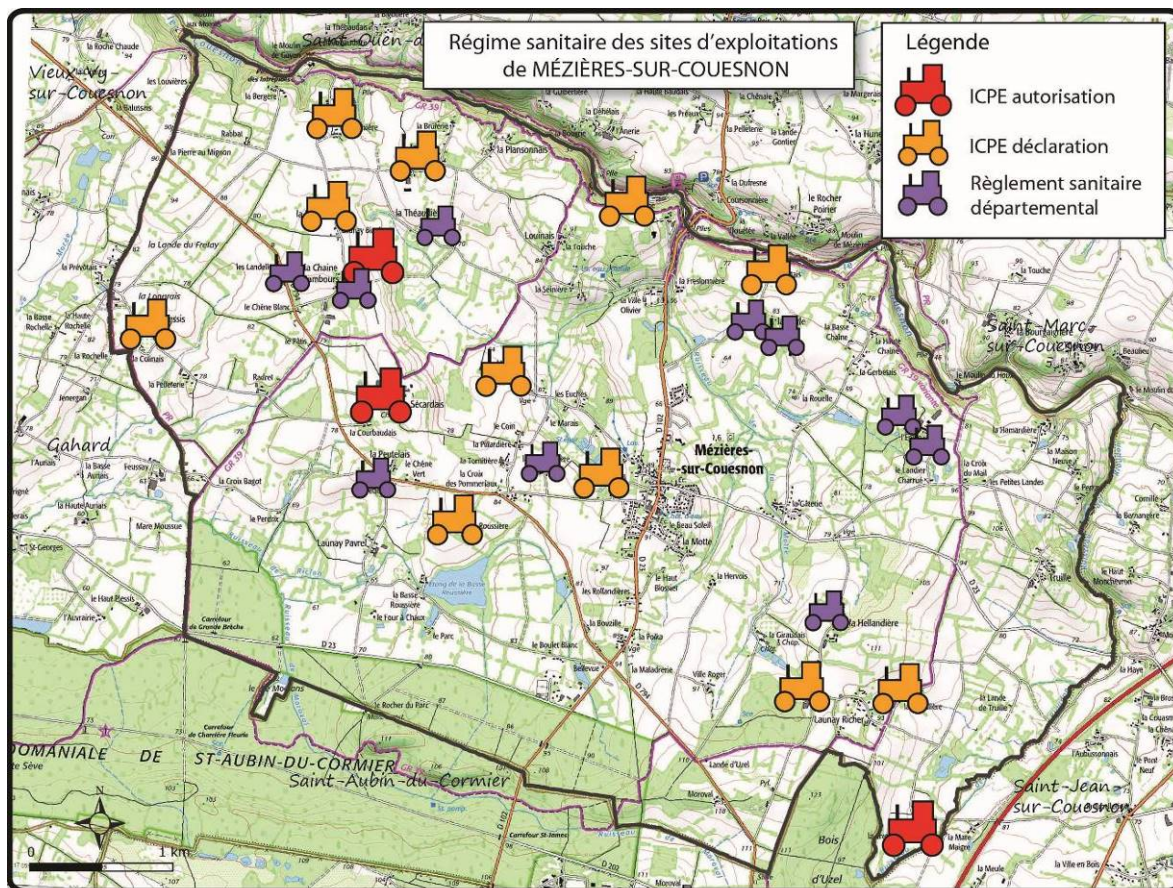
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 24 exploitations sondées, il existe 10 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 8 ICPE soumises à déclaration et 3 ICPE soumises à autorisation.

Trois exploitations n'ont pas de site à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.



La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON : 20 sièges (deux exploitants n'ont pas d'élevage) + 4 sites.

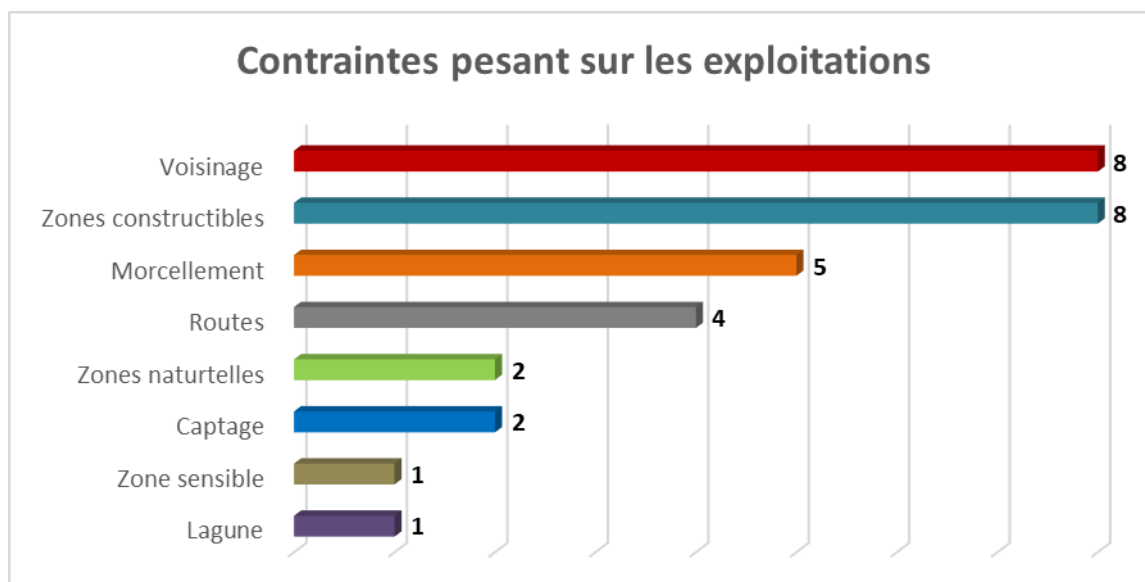




Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

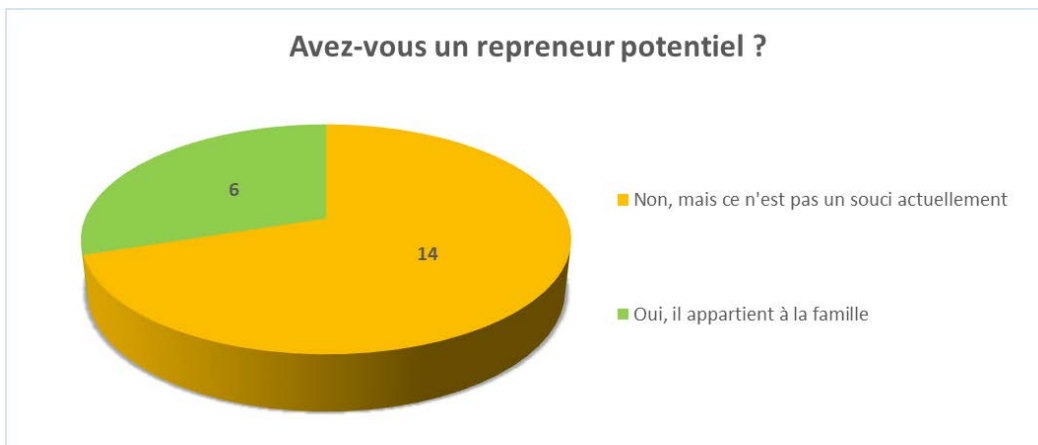
**Contraintes rencontrées**



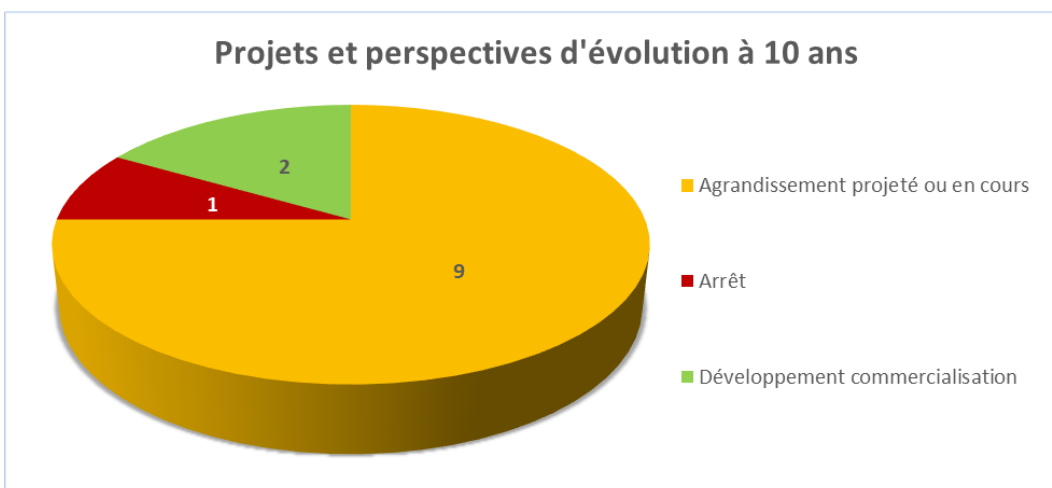
Les principales contraintes pesant sur les exploitations de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON sont liées au voisinage, aux zones constructibles, au morcellement et aux routes.

Notons cependant que 8 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

**Avenir des exploitations agricoles**



Pour 14 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Pour 6 autres, il y a déjà un repreneur.



Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est l'agrandissement. Il est important de noter qu'un exploitant prévoit l'arrêt de son activité.

## SYNTHÈSE

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON concentre moins de 3% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi est nettement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une très forte mobilité professionnelle et qui continue d'augmenter.

Enfin, le taux de chômage de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON se situe quatre points en-dessous de la proportion départementale.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MÉZIÈRES-SUR- COUESNON</b>	<b>Liffré-Cormier Communauté</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2013	77,9%	74,8%	66,0%
Part d'actifs résidents en 2013	15,0%	22,5%	33,4%
Taux de chômage en 2013	6,3%	6,8%	10,3%

### Enjeux :

- **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- **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 et préserver la vitalité du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.**



## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 23, reliant vers l'est Saint-Jean-sur-Couesnon et vers l'ouest Gahard.
- la Route Départementale 102, reliant vers le nord Saint-Ouen-des-Alleux et vers le sud Gosné.

Par ailleurs, la RD 794 traverse le territoire communal de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON en son cœur.

Le maillage viaire du bourg se fait autour de la RD 23, qui le traverse dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à cet axe.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 609 ménages recensés, 579 (soit 95,1%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Méziérais en 2013 est comparable à la moyenne intercommunale (93,5%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la relative proximité de l'agglomération rennaise, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON figure sur la ligne 9a « Fougères – Rennes » du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne. De MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, celle-ci relie Rennes en une quarantaine de minutes, une fois par jour.

Un seul arrêt existe sur la commune : « Centre ».

#### **Le ramassage scolaire**

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

#### **La desserte ferroviaire**

La commune ne possède pas de gare SNCF. La gare la plus proche se situe à Rennes, à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest.

### **Le covoiturage**

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune. Cependant, un projet existe à l'entrée du chemin de la Maladrerie, à proximité de la RD 794.

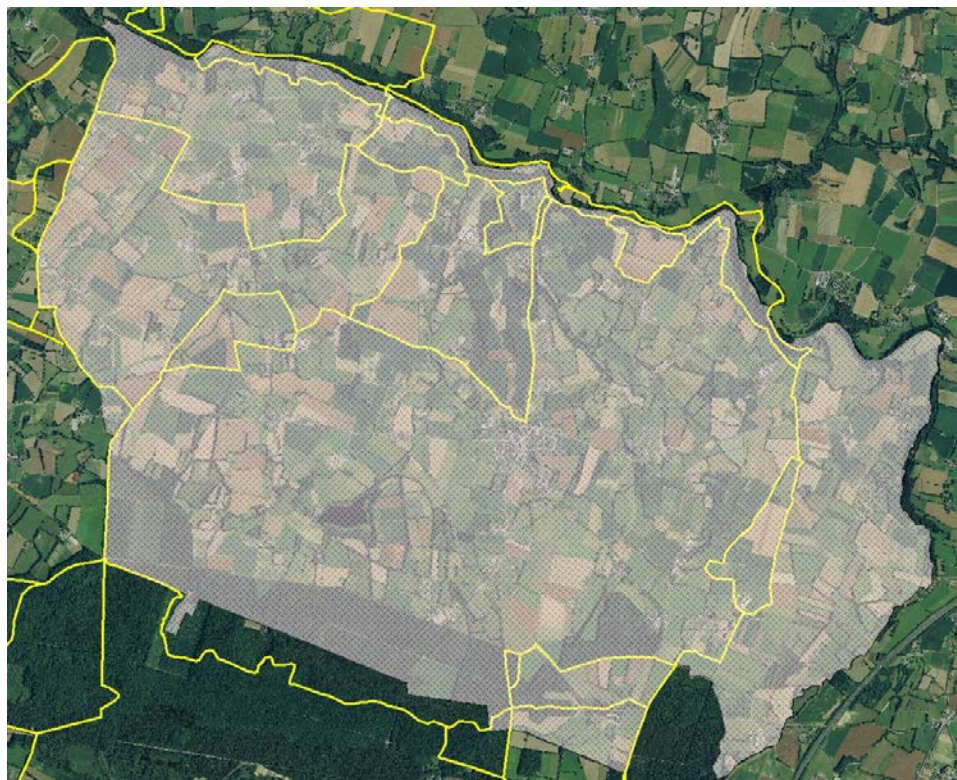
## **4.4 Les liaisons douces**

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune : la Vallée du Couesnon...

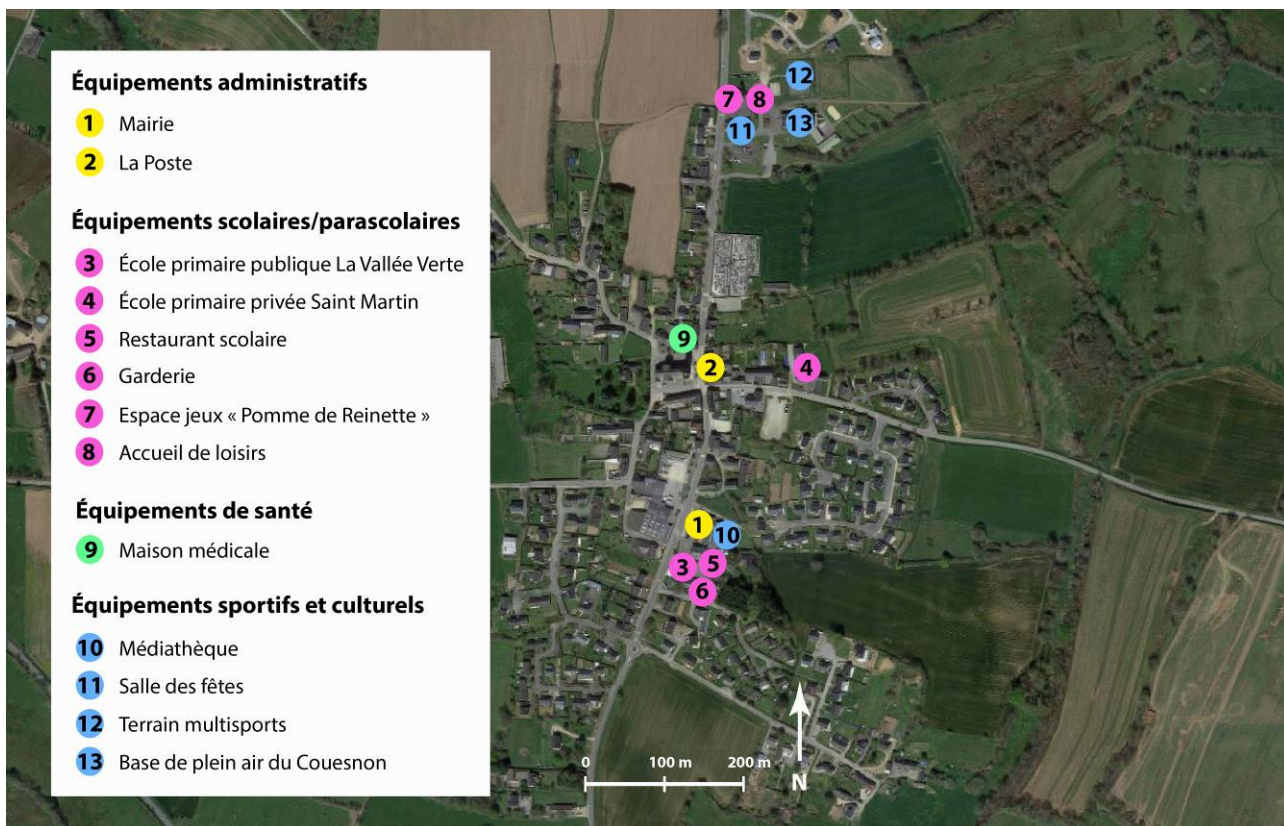
Plus globalement, de nombreux chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal et proposent environ 40 km de promenade.



### **Enjeux :**

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.
- Consolider et 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 de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON sont situés à proximité de la rue de Rennes : la mairie, place de la mairie et l'agence postale communale, place de l'église.



*La mairie*





*La poste*

## 5.2 Les équipements scolaires

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est dotée d'une école primaire publique et d'une école primaire privée. À la rentrée de l'année scolaire 2015-2016, ces établissements accueillent environ 290 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique La Vallée Verte (place de la mairie) > 180 élèves.
- école primaire privée Saint-Martin (7 rue Saint-Jean) > 110 élèves.

Il existe également un restaurant scolaire (place de la mairie) et une garderie municipale, située dans la salle de la cantine, accueillant les enfants du lundi au vendredi.

A noter que l'espace jeux « Pomme de Reinette » accueille les enfants de 3 à 36 mois au 12 rue du Couesnon.

L'accueil de loisirs sans hébergement (12 rue du Couesnon) accueille et propose des activités à près de quarante enfants les mercredis et pendant les vacances scolaires.



*L'école primaire publique*



*L'école primaire privée*



*L'ALSH*

### **5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs**

Sur son territoire communal, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose :

- d'une bibliothèque, située place de la mairie.
- d'une salle des fêtes, pouvant accueillir 240 personnes, située rue du Couesnon.
- d'un terrain multisports, situé 12 rue du Couesnon.
- de la base de plein air du Couesnon, située 12 rue du Couesnon.





*La salle des fêtes*



*La base de plein air du Couesnon*

## 5.4 La vie associative

On dénombre une vingtaine d'associations sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, touchant les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social, du périscolaire et du patriotique.

### **Enjeux :**

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

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très forte croissance démographique grâce à des soldes migratoire et naturel largement positifs.</li> <li>- Population très jeune.</li> <li>- Taille de ménages élevée.</li> </ul>	
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction très important.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de vacance important et en hausse.</li> <li>- Parc locatif social quantitativement limité.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible taux de chômage.</li> <li>- Présence de zones d'activités.</li> </ul>	
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne desserte routière (proximité immédiate de l'A 84).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très forte mobilité professionnelle.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

# **CHAPITRE 2**

## **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---



# 1 L'environnement physique

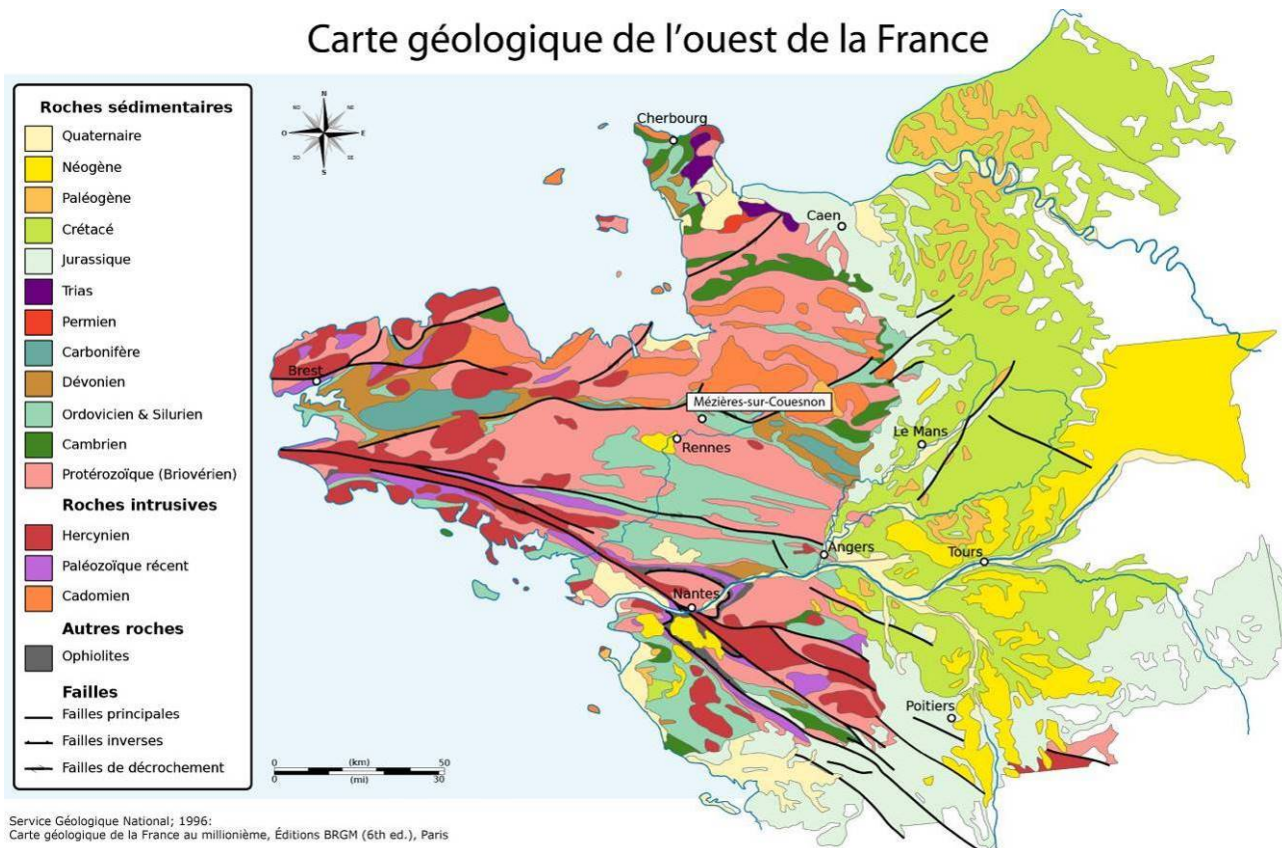
## 1.1 Une commune au cœur du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'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 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

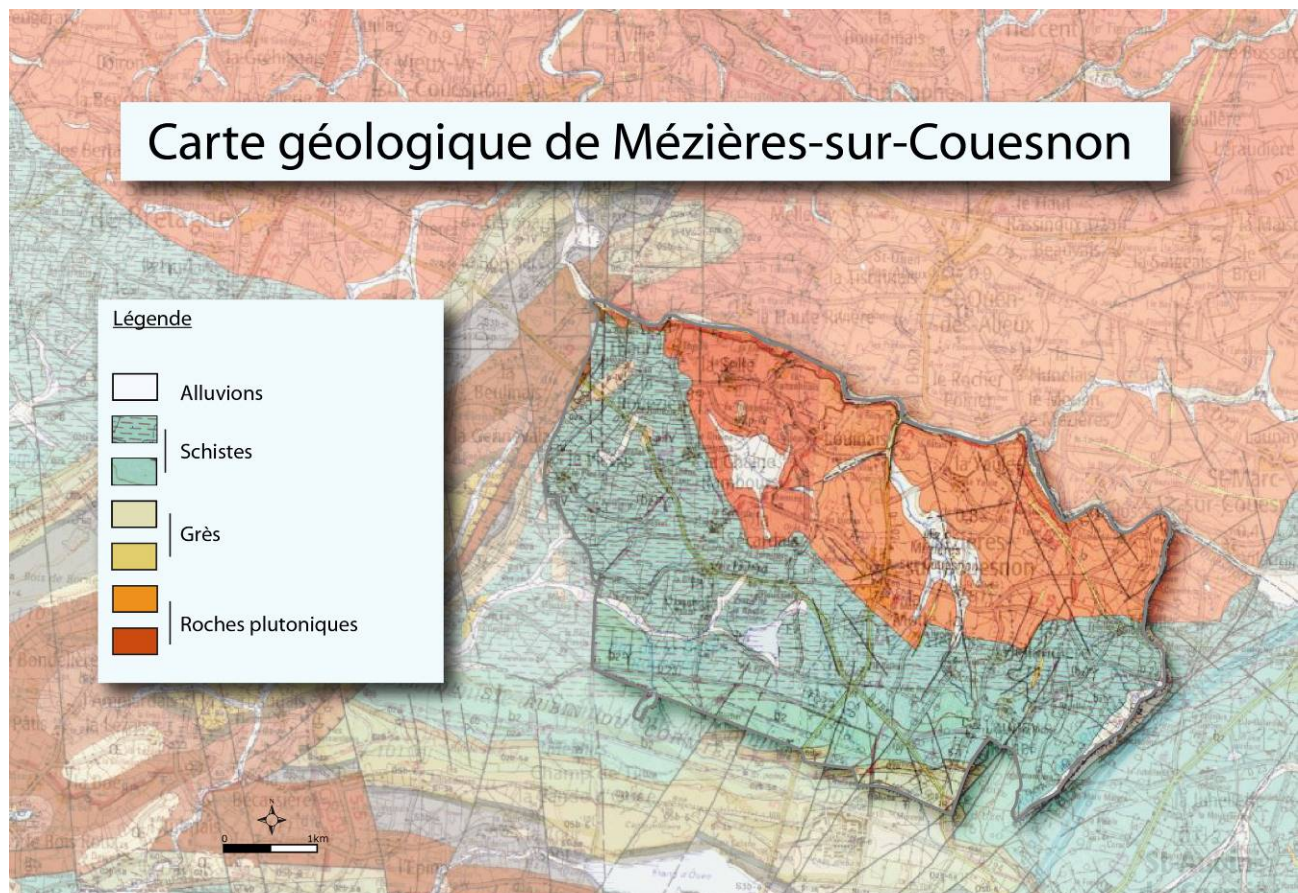
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol Méziérais 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.

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est située au cœur du Massif Armoricain.



Source : BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

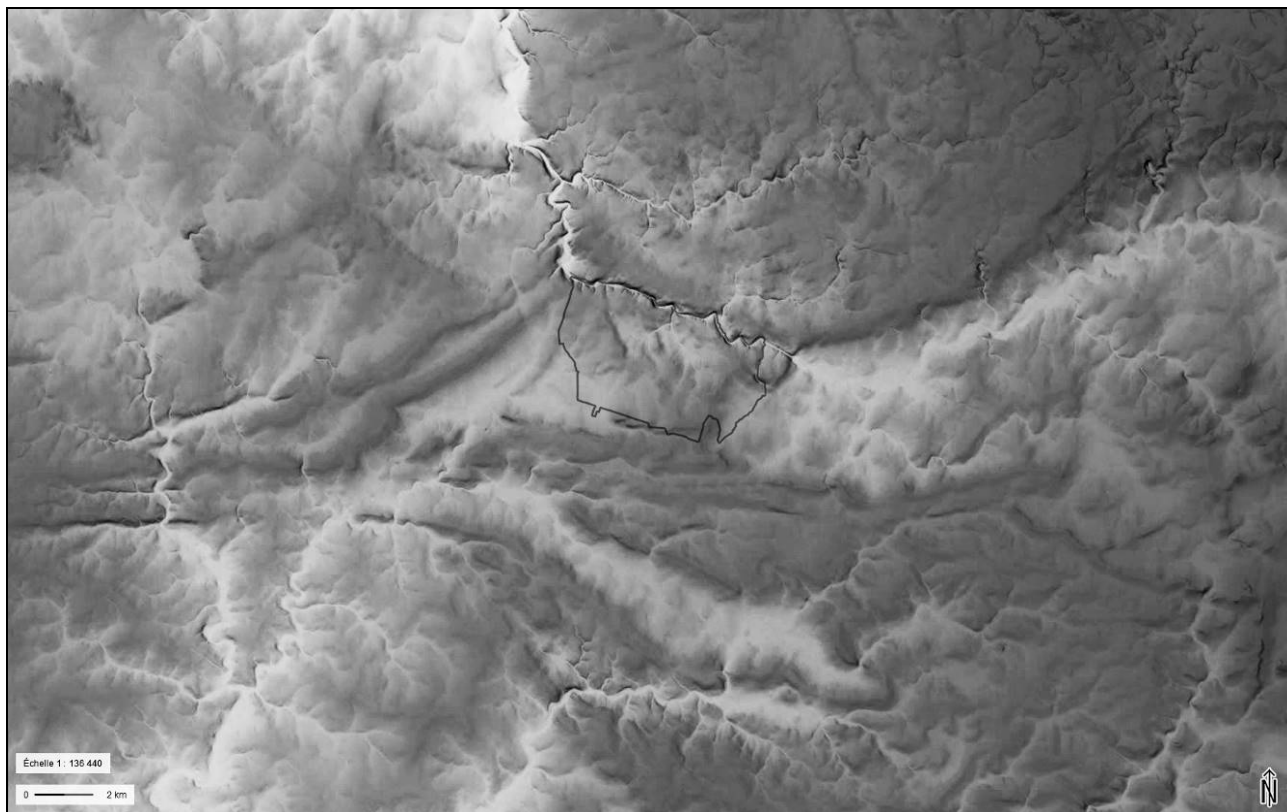
Le sous-sol Mézièrais est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions accompagnent les cours d'eau.
- ✓ Beaucoup de schistes et quelques grès sur le sud du territoire.

Le nord du sous-sol communal est composé de roches plutoniques appartenant au Massif de Fougères.

## 1.2 La charpente naturelle de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

### Géomorphologie



Source : géoportail

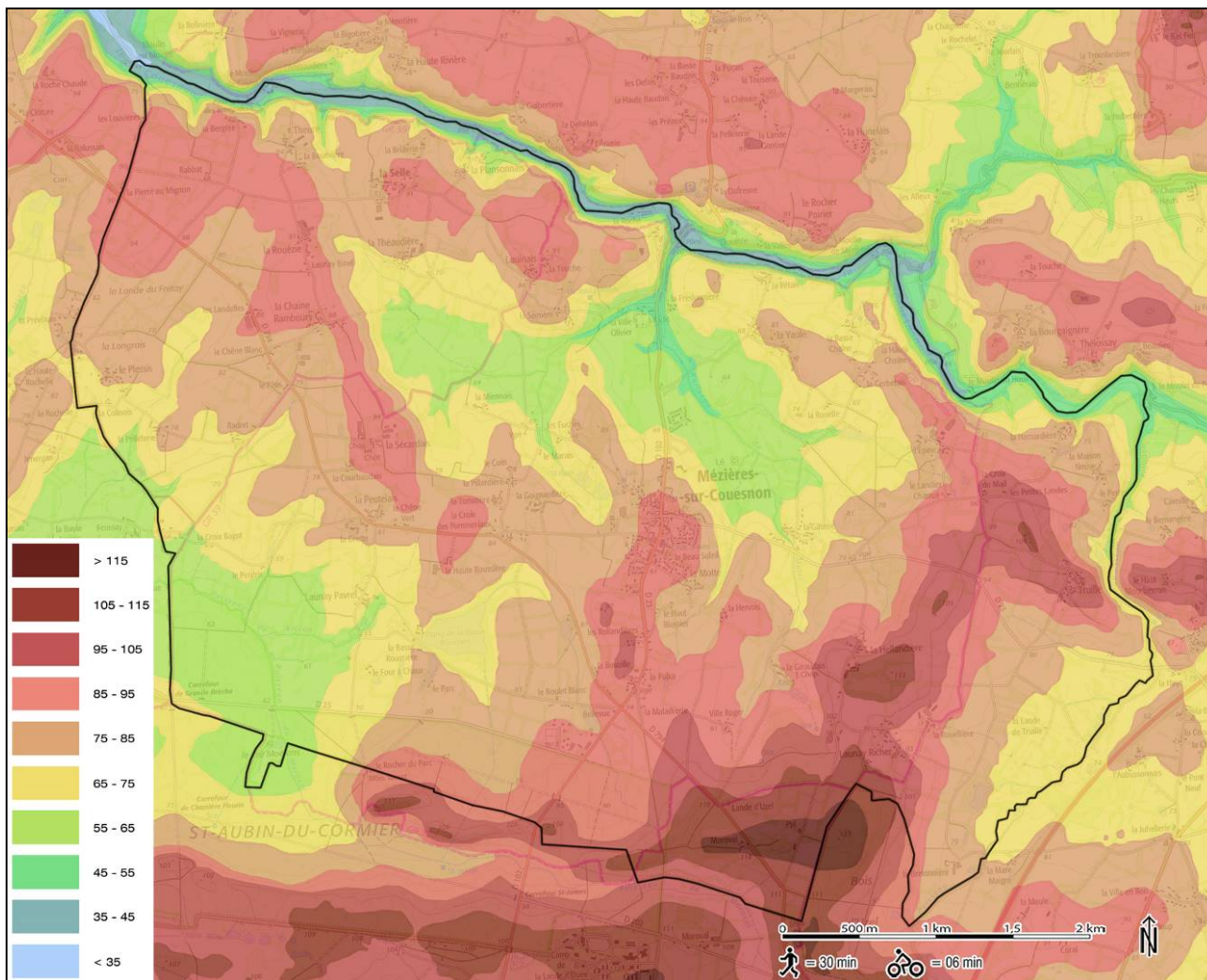
L'observation du contexte géomorphologique de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate à cette échelle que l'évènement géomorphologique le plus marqué est constitué par la vallée du Couesnon, en limite communale nord.

On remarque également que les affluents du fleuve composent différents reliefs sur le territoire communal.



Plan hypsométrique



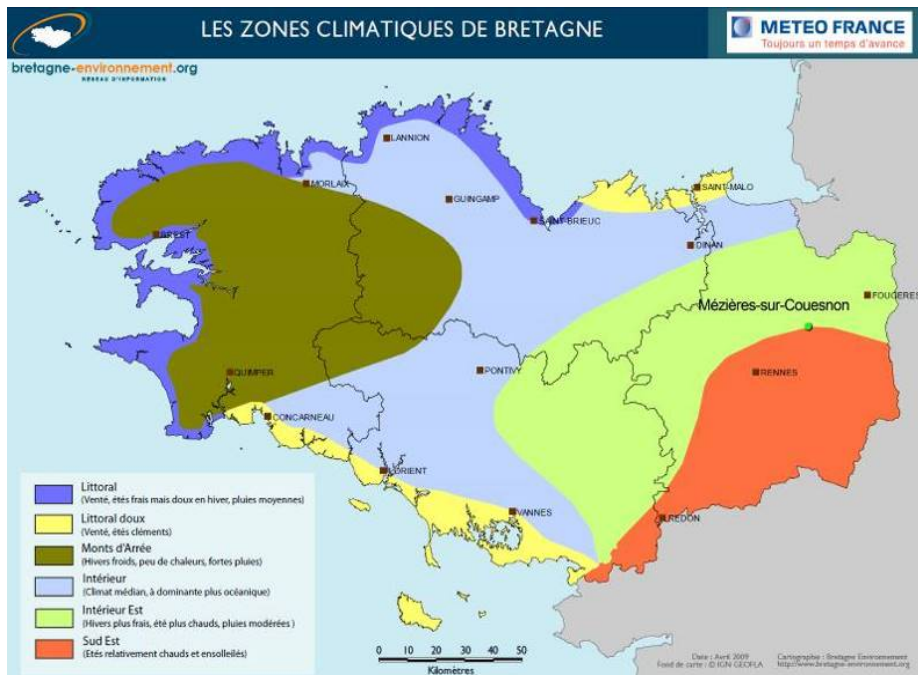
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de près de 70 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

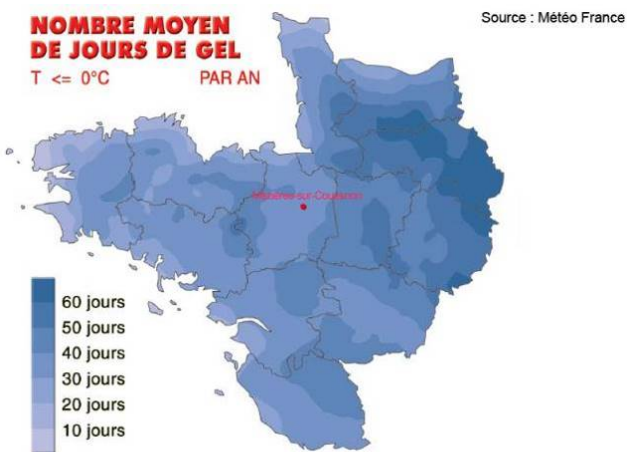
Le relief est hétérogène, alternant des resserrments marqués, et des replats assez larges, notamment en fonds de vallons.

La position de l'enveloppe urbaine du bourg sur une languette haute est également à signifier, et aura des incidences dans la manière de le percevoir.

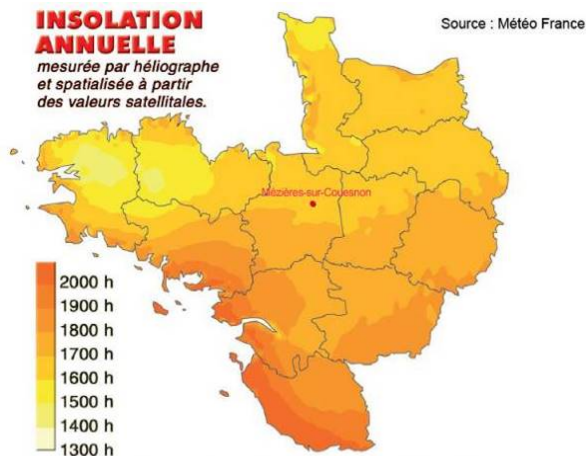
### 1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



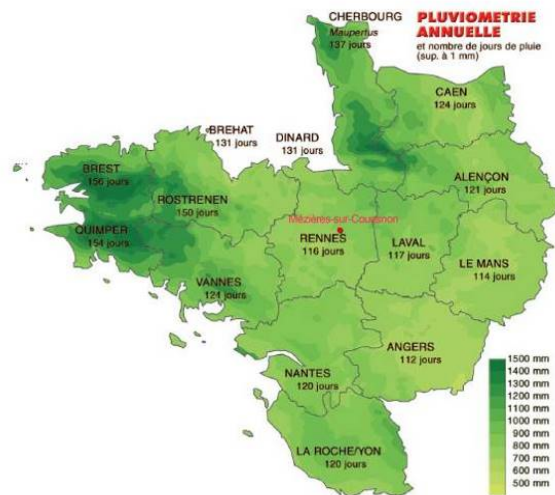
Le climat de la région de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5 °C) restent rares, même loin des côtes.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 694 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 114 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 12° et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

**Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)**

Villes	Lille	Paris	Strasbourg	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1661	1692	1717	2035	2724



### 1.4 Le réseau hydrographique

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON fait partie du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Vilaine et du SAGE Couesnon.

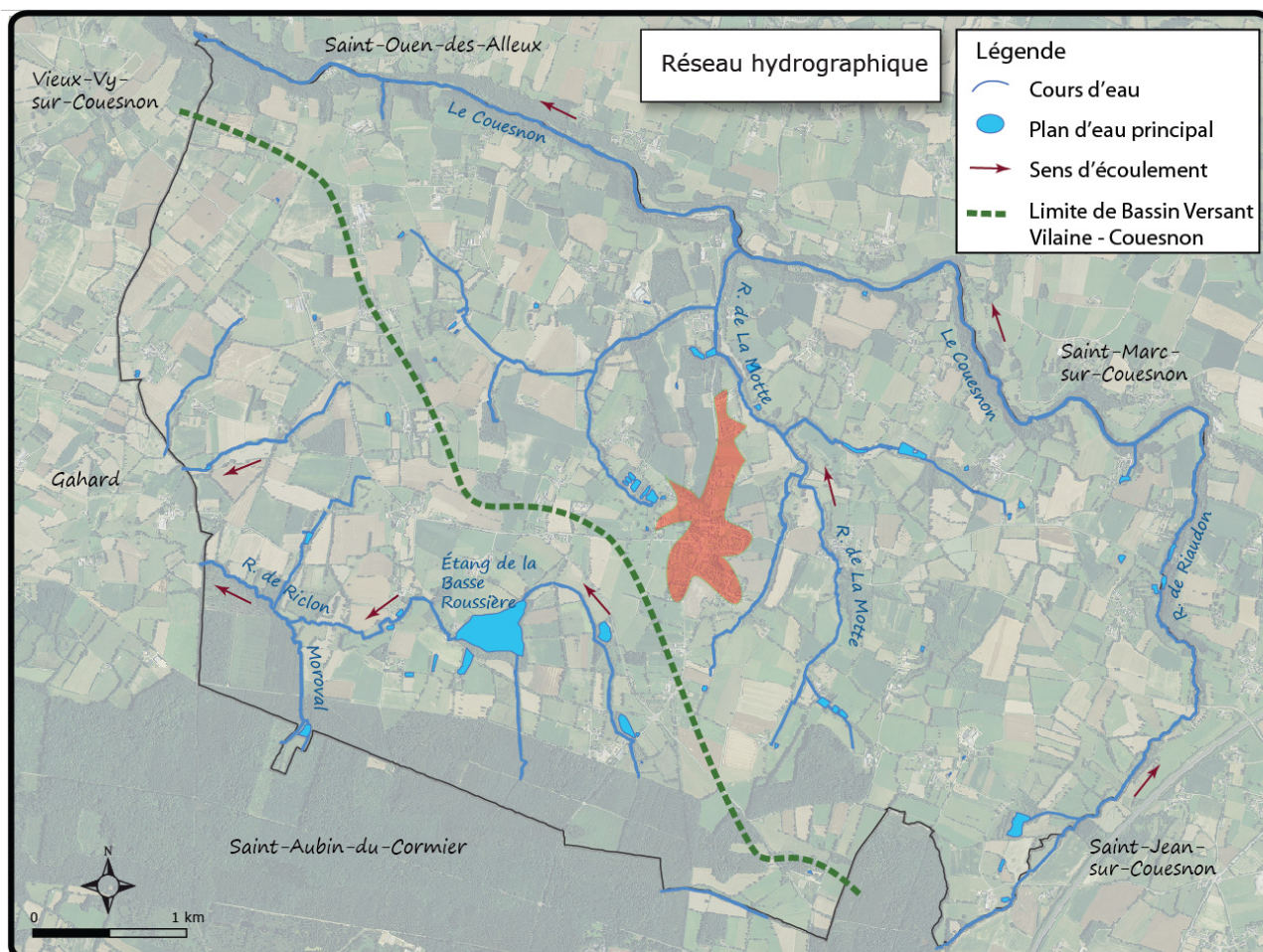
Les principaux cours d'eau sont les suivants :

- ✓ Le Couesnon, qui délimite la partie nord de la commune sur plus de 8 km. Il est alimenté par le ruisseau de La Motte à l'est du bourg et le ruisseau de Riaudon en limite est de la commune.
- ✓ Le ruisseau de Riclon, qui s'écoule au sud de la commune et alimente l'étang de la Basse Roussière. A une plus grande échelle, il alimente le bassin versant de la Vilaine.

Du fait de la géomorphologie du territoire communal, le réseau hydrographique Méziérais est dense, de multiples départs de cours d'eau existent, alimentant deux bassins versants.

La commune possède également des plans d'eau dont le principal est celui de La Basse Roussière au sud du territoire.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Source : Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017



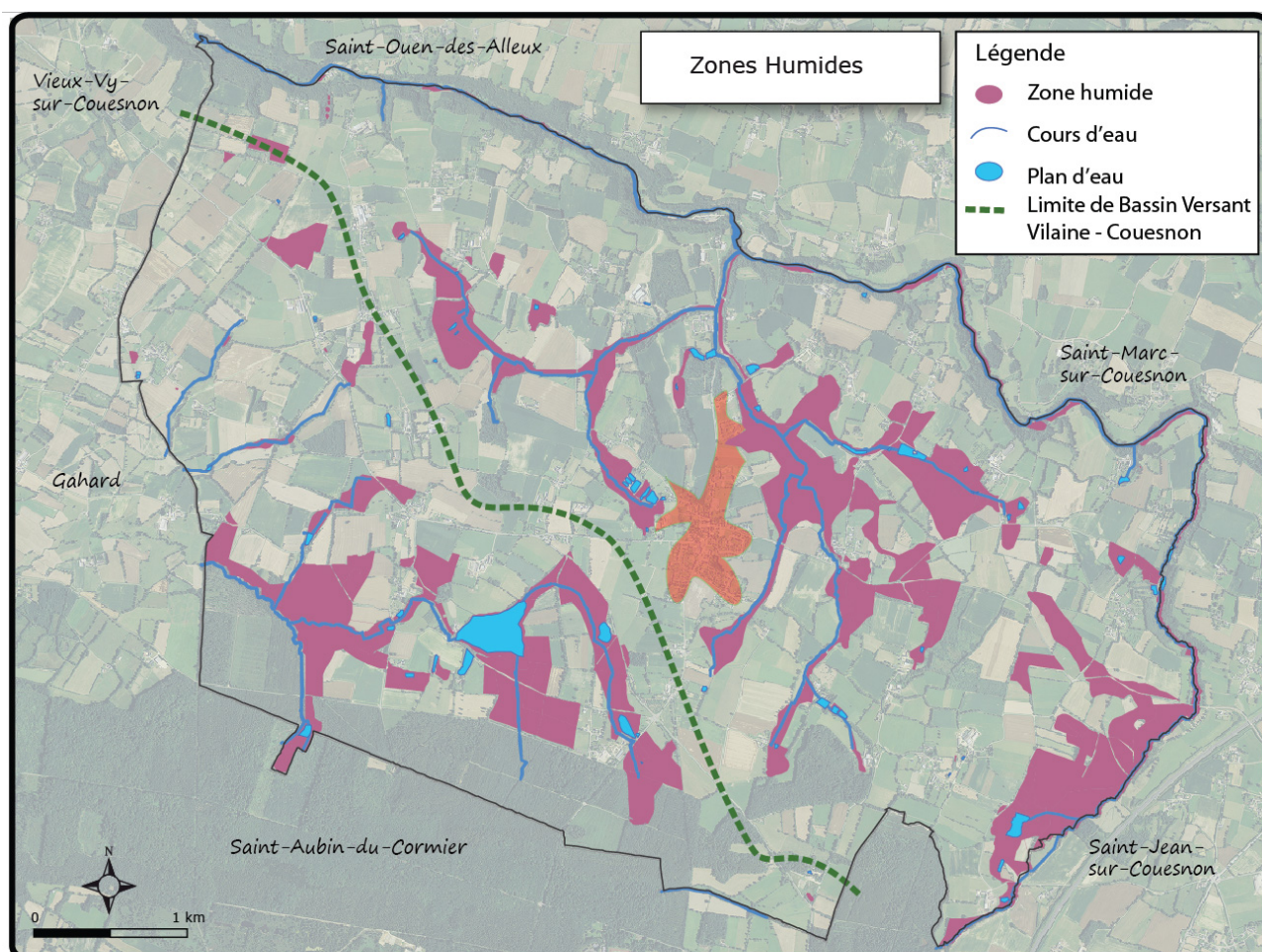
## 2 L'environnement biologique

### 2.1 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.

La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Vilaine et Couesnon. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2010 et validé par le SAGE Couesnon. Une prélocalisation de l'inventaire des zones humides est faite sur la partie Vilaine, une actualisation de cet inventaire doit être réalisée dans le cadre du PLU.

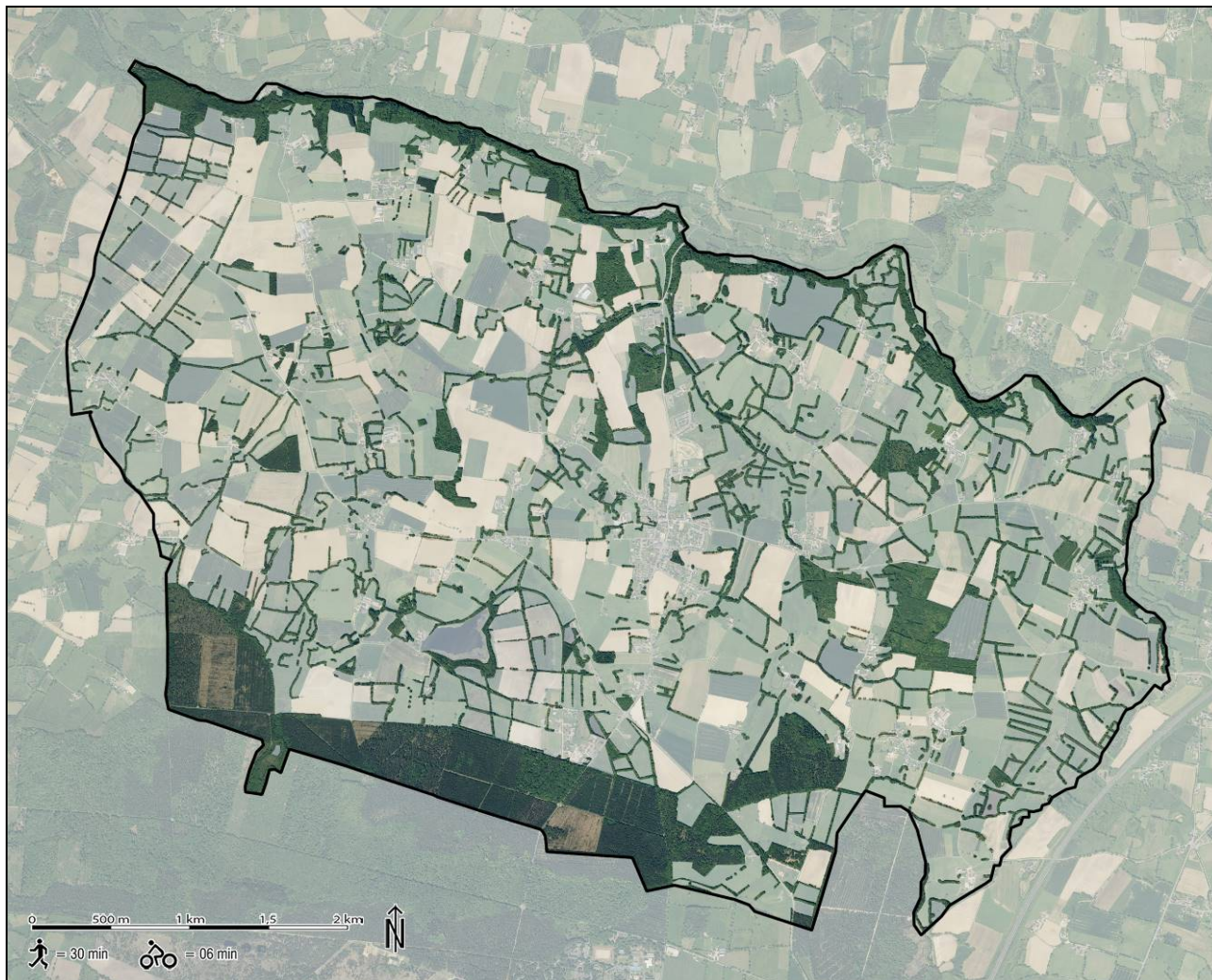


Source : GéoBretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017



## 2.2 La structure végétale



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères (à répartition inégale sur le territoire communal), et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). On constate également la présence de ragosses, se distinguant par des silhouettes d'arbres dénudés, issues d'une manière particulière d'émonder les chênes et caractéristique de la région rennaise.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC, pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives, et permet une protection suffisante. Cette dernière semble essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatées depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.





*Les boisements*



*Les ripisylves*



*Les haies bocagères*



*Les ragosses*



*Les évolutions du territoire agro-naturel depuis les années 1950 : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères et des vergers, et étalement urbain (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours).*





*La vallée du Couesnon depuis les années 1950. Outre les mêmes effets constatés sur le comparatif précédent, on remarque également un épaissement important et une densification des boisements en périphérie et en fond de vallée (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours).*

## 2.3 Les périmètres de protection

### 2.3.1 Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

La Directive 92/43 CEE dite Directive "habitats naturels – faune et flore sauvage", adoptée le 21 mai 1992 par le Conseil de l'Union Européenne, a pour but :

- ✓ de renforcer les dispositions en faveur de la conservation de la nature et en particulier de contribuer au maintien de la diversité biologique,
- ✓ de maintenir ou de rétablir dans un bon état de conservation certains milieux naturels et certaines populations d'espèces animales et végétales.

Cet objectif doit être réalisé en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales.

Une liste d'habitats est recensée en annexe I de cette Directive, une liste d'espèces végétales et animales en annexe II. Ces éléments sont considérés d'intérêt communautaire ; certains d'entre eux jugés menacés, sont définis comme prioritaires.

Une première étape, dans chaque pays, consiste à inventorier et proposer des espaces ou des sites qui seront retenus comme sites d'importance communautaire, après approbation de la Communauté Européenne. Dans une seconde étape, chaque État membre doit s'engager à maintenir ces espaces dans un état de conservation favorable. Sur la base de cet engagement gouvernemental, ces sites d'intérêt communautaire deviendront des zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones doivent constituer le futur réseau Natura 2000. Ce réseau comprend également les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE pour la conservation des oiseaux et de leurs habitats (Directive oiseaux).

En France, la démarche est d'établir, sous la responsabilité et le contrôle de l'État, un document d'objectifs pour chacun des sites destinés à constituer le réseau Natura 2000. Ce document, rédigé dans la concertation avec les acteurs locaux (propriétaires, élus, représentants socioprofessionnels, associations), présente l'ensemble des préconisations de gestion pour le site et une évaluation de leurs coûts.

Le site "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" (code : FR5300025) a été proposé pour appartenir au réseau Natura 2000 au titre de la Directive "Habitats".

#### Caractéristiques du site

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.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes.

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est couverte sur **1,6 ha** par ce site, soit moins de 0,1% de son territoire.





Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

### Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

## Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements

## Habitats d'intérêt communautaire

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*

4030 - Landes sèches européennes

7110 - Tourbières hautes actives

7140 - Tourbières de transition et tremblantes

91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)

9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

## Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
  - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
  - 1096 *Lampetra planeri*
  - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
  - 1083 *Lucanus cervus*
  - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
  - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
  - 1308 *Barbastella barbastellus*
  - 1323 *Myotis bechsteinii*
  - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
  - 1831 *Luronium natans*

## 2.3.2 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II ont été répertoriées.

### ZNIEFF type I : LA MARE MOUSSUE

Cette ZNIEFF est implantée exclusivement sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Elle couvre seulement **1,12 ha**.

#### Description

Cette petite ZNIEFF est située dans le vallon du ruisseau de Riclon, dans le massif forestier de Saint-Aubin-du-Cormier.

La Mare Moussue correspond à une tourbière d'une grande valeur patrimoniale.

Elle présente sur une petite surface des milieux tourbeux d'une grande diversité floristique à haute valeur patrimoniale. On observe notamment des buttes de sphaignes avec la présence de *Drosera rotundifolia*, des radeaux flottants à *Menyanthes trifoliata*, *Potentilla palustris*, Linaigrette dont *Eriophorum vaginatum* et une grande diversité de carex. On recense aussi une station à *Thelypteris palustris* et une station à *Pilularia globulifera*.

La tourbière est en bon état de conservation même si la fermeture par les ligneux est en cours, elle reste cantonnée à la périphérie.

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF de type 2 n° 03250000 intitulée « FORET DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER HAUTE-SEVE » au travers notamment de la gestion sylvicole pratiquée.

### ZNIEFF type I : TOURBIERE DE BELLEVUE

Cette ZNIEFF est implantée exclusivement sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Elle couvre **3,73 ha**.



## Description

Cette tourbière est située en bordure nord-est de la forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier, dans un secteur planté en résineux.

On observe encore quelques buttes de sphaignes et la présence de *Drosera intermedia*, espèce protégée au niveau national et de *Pinguicula lusitanica*, espèce inscrite sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

Son état de conservation a été fortement dégradé par la plantation de résineux et la création de fossés drainants.

Des actions de gestion conservatoire seraient à mettre en place afin de garantir le maintien du milieu à long terme.

Cette tourbière forme une des sources du ruisseau de Riclon.

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF de type 2 n° 03250000 intitulée « Forêt de Saint-Aubin-du-Cormier Haute-Sève » au travers notamment de la gestion sylvicole pratiquée.

## ZNIEFF type I : ETANG DE LA BASSE ROUSSIERE

Cette ZNIEFF est implantée exclusivement sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Elle couvre **18,84 ha**.

### Description

Cet étang possède un intérêt botanique de par la diversité des espèces végétales présentes (une soixantaine).

Présence de l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*) dont les parties souterraines sont protégées par arrêté départemental du 27 juin 1991.

## ZNIEFF type II : FORET DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Cette ZNIEFF d'une superficie de **933 ha** couvre partiellement cinq communes. Environ **180 ha** sont situés sur l'extrémité sud de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

### Description

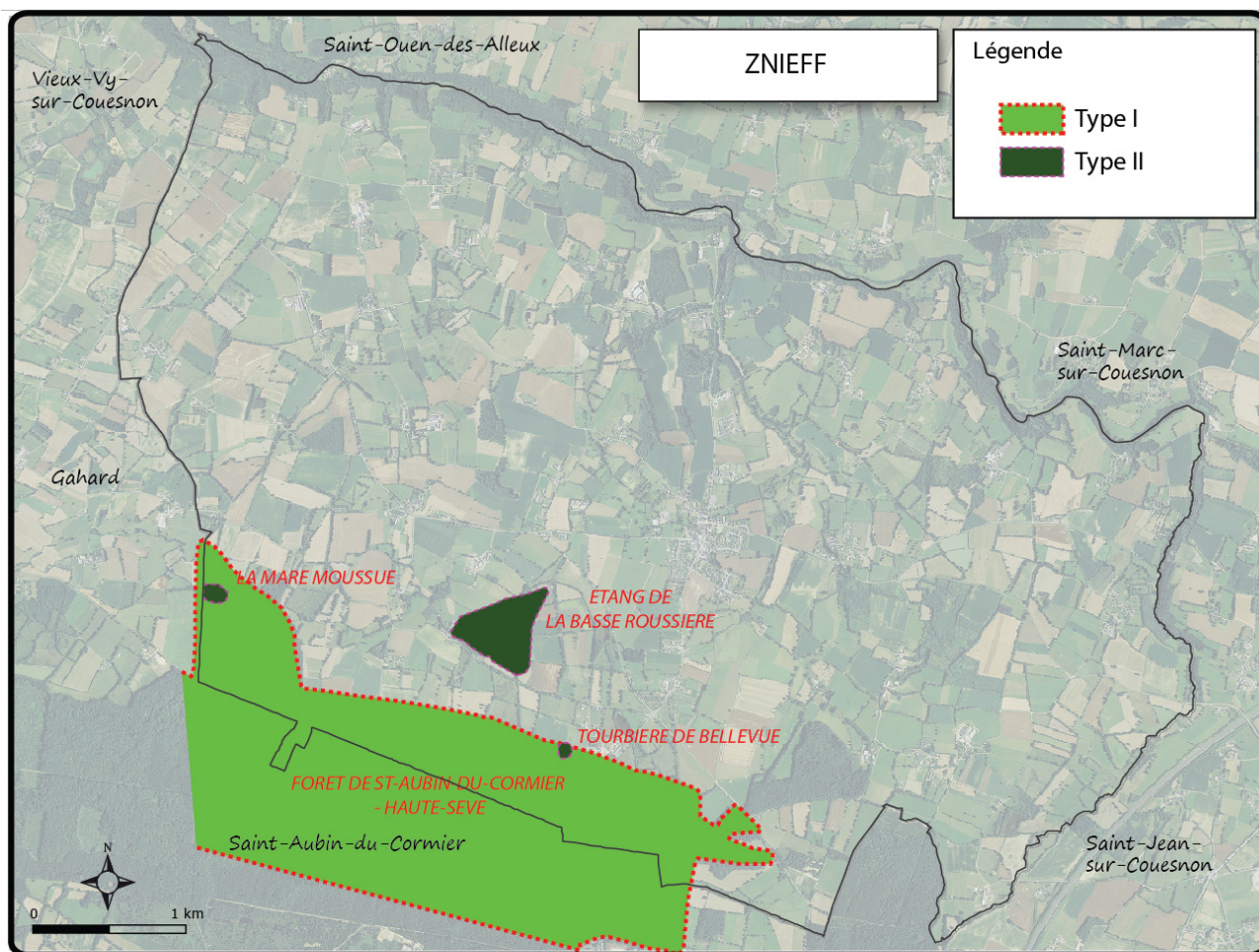
La forêt est composée pour deux tiers de peuplements de feuillus, le dernier tiers étant occupé par des peuplements de résineux. La forêt de Saint-Aubin-du-Cormier présente plusieurs habitats d'intérêt européen, dont la hêtraie-chênaie collinéenne à houx, la hêtraie de l'Asperulo-Fagetum, la forêt alluviale résiduelle et une tourbière haute active.

La diversité botanique est remarquable. Une partie de la forêt est située sur substrat calcaire, ce qui implique la présence de nombreuses espèces calcicoles qui sont rares, voire très rares en Bretagne, et inscrites sur la liste rouge des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

La faune présente aussi une diversité importante. On observe la présence de plusieurs espèces de chauves-souris remarquables, dont certaines sont menacées à l'échelon national et la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux peu communs à très rares en Bretagne, dont certaines sont inscrites à l'annexe 1 de la directive « oiseaux ».

Il convient aussi de souligner la présence de *Limax cinereoniger*, limace très rare en Bretagne, inféodée aux vieilles forêts de feuillus de l'ouest de l'Europe.

Il existe des liens fonctionnels avec les massifs forestiers voisins (forêts de Liffré, de Chevré et de Rennes).



Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

### 2.3.3 L'espace naturel sensible du département

Les espaces naturels sensibles du département (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme (articles L.113-8 à L.113-14).

Ils témoignent de la diversité des milieux naturels d'Ille-et-Vilaine. Confiés à la protection du Département, ils sont ouverts au public.

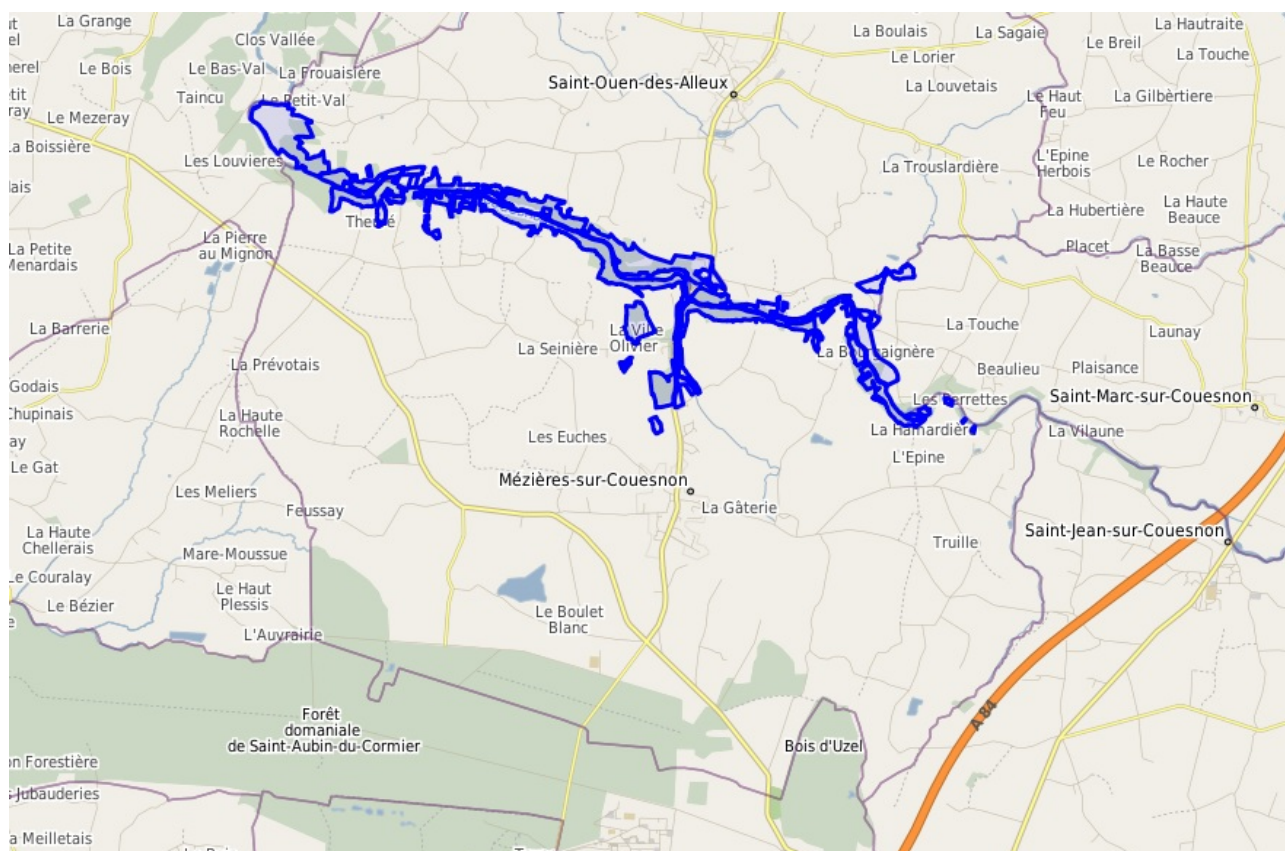
Un site a été inventorié sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Il s'agit de la **vallée du Couesnon**.

Située entre Rennes, Fougères et Antrain, le site de la vallée du Couesnon s'étend sur près de 8 km dans un sillon du massif granitique. Randonneurs, adeptes de l'escalade et du canoë-kayak se retrouvent ici au cœur des versants boisés, des haies fleuries et des prairies ombragées.

Cours d'eau qui prend sa source en Mayenne et se jette dans la baie du Mont-Saint-Michel, le Couesnon s'étend sur près de 8 km entre MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, Saint-Ouen-des-Alleux et Saint-Marc-sur-Couesnon. Il arrose une vallée encaissée où aurait stationné l'armée bretonne en 1488, la veille de sa défaite face à l'armée française à Saint-Aubin-du-Cormier. Au cœur du site s'élève le château de la Ville-Olivier, reconstruit en 1820, qui accueillit Napoléon lors d'une visite en Bretagne pour inaugurer la gare de Rennes. Les rives du Couesnon comptaient au XVIIe siècle une vingtaine de moulins à papier en raison de la qualité de l'eau, dépourvue de calcaire. Il reste aujourd'hui quatre vestiges de ces témoins de la vie rurale passée.

La vallée du Couesnon mêle prairies inondables sur le lit majeur de la rivière, taillis et bois sur les versants et zones agricoles sur le plateau. Sur les versants, principalement boisés de hêtres, de chênes et de châtaigniers, poussent l'aubépine, le frêne, le sureau, l'érable et le noisetier. Ils avoisinent au printemps avec les jacinthes et les luzules des bois. La présence de landes et de zones marécageuses participe aussi à la diversité floristique et faunistique du site. Insectes, batraciens et reptiles trouvent refuge dans les zones humides. La grenouille agile, l'orvet et le lézard vivipare fréquentent les prairies et les sous-bois humides tandis que la salamandre préfère les bois de feuillus. Les versants abritent de nombreux mammifères tels que des chevreuils, des blaireaux et des écureuils ainsi qu'une multitude d'oiseaux : rouge-gorge, pinson des arbres, mésange bleue, sittelle torchepot, pic épeiche, buse variable, etc. La rivière accueille quant à elle saumons, truites, chevesnes, anguilles ou vairons.

Depuis 1983, le Département a acquis 140 hectares de parcelles et mis en place un plan de gestion des boisements afin de préserver et d'aménager le site. Quatre mares ont notamment été recréées et des chemins balisés invitent randonneurs pédestres ou équestres à découvrir la vallée. Face au château de la Ville-Olivier, un lavoir traditionnel a été rénové et un sentier mène à un rocher d'escalade. Le site accueille aussi chaque année des animations pédagogiques pour sensibiliser les collégiens à la préservation de l'environnement.



*Localisation de l'ENS de la vallée du Couesnon*



### 2.3.4 Les milieux naturels d'intérêt écologique

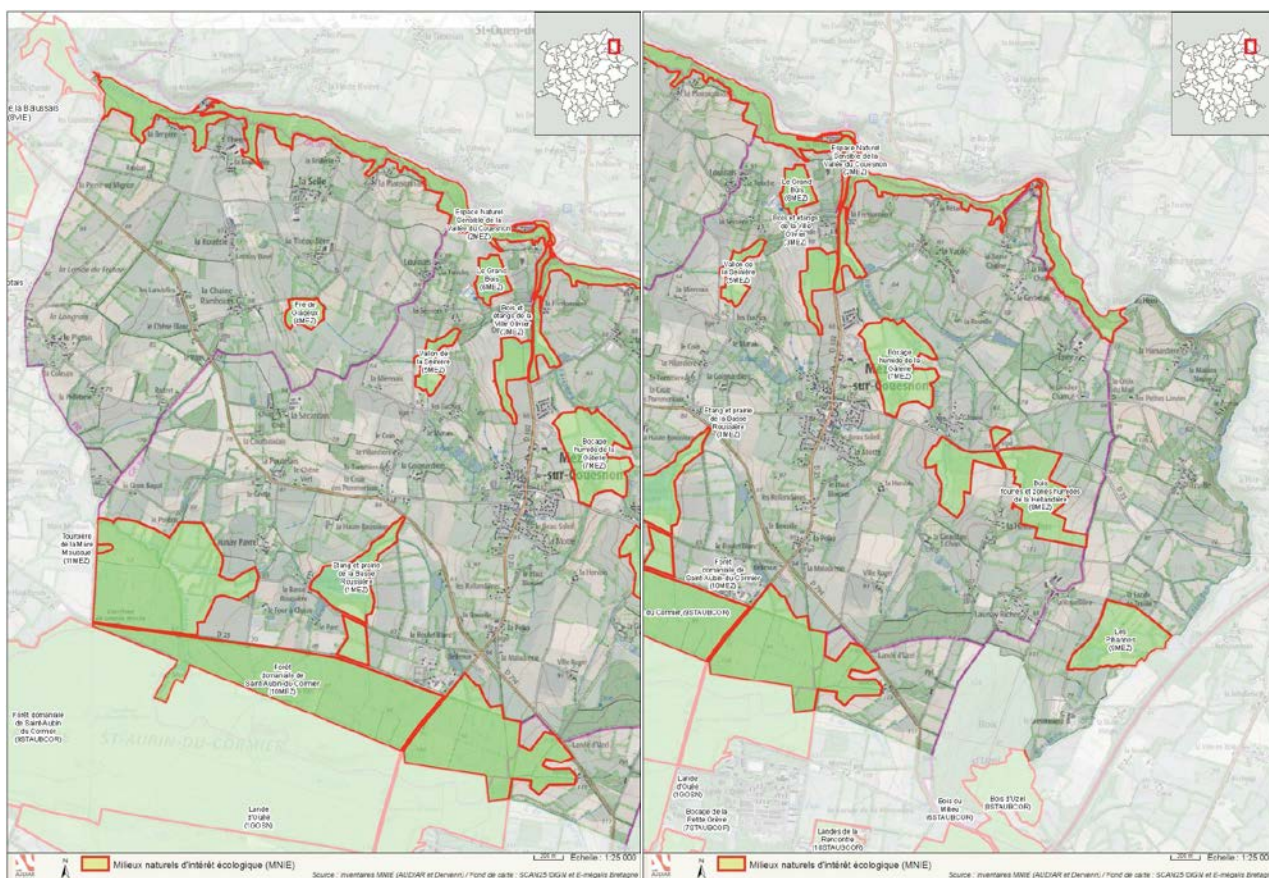
La trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes vise à assurer la pérennité du patrimoine naturel du territoire, en lien avec les territoires limitrophes.

Elle se compose de milieux naturels sources, présentant un fort intérêt pour la biodiversité, et de connexions et corridors biologiques qui assurent la mise en relation de ces milieux (tout aussi important à maintenir car ils assurent les échanges nécessaires à la survie des espèces et permettent la diffusion de la biodiversité sur le territoire).

Ces milieux sources ont été dénommés localement milieux naturels d'intérêt écologiques : MNIE.

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède 11 MNIE :

- 6 présentant un intérêt écologique majeur : « Etang et prairie de la Basse Roussière », « Espace Naturel Sensible de la Vallée du Couesnon », « Bois et étangs de la Ville Olivier », « Bois, fourrés et zones humides de la Hellandière », « Forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier » et « Tourbière de la Mare Moussue ».
- 3 présentant un intérêt écologique fort : « Vallon de la Seinière », « Le Grand Bois » et « Bocage humide de la Gâterie ».
- 2 présentant un intérêt écologique : « Pré de Glageux » et « Les Pihannes ».



## 2.4 Les continuités écologiques de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

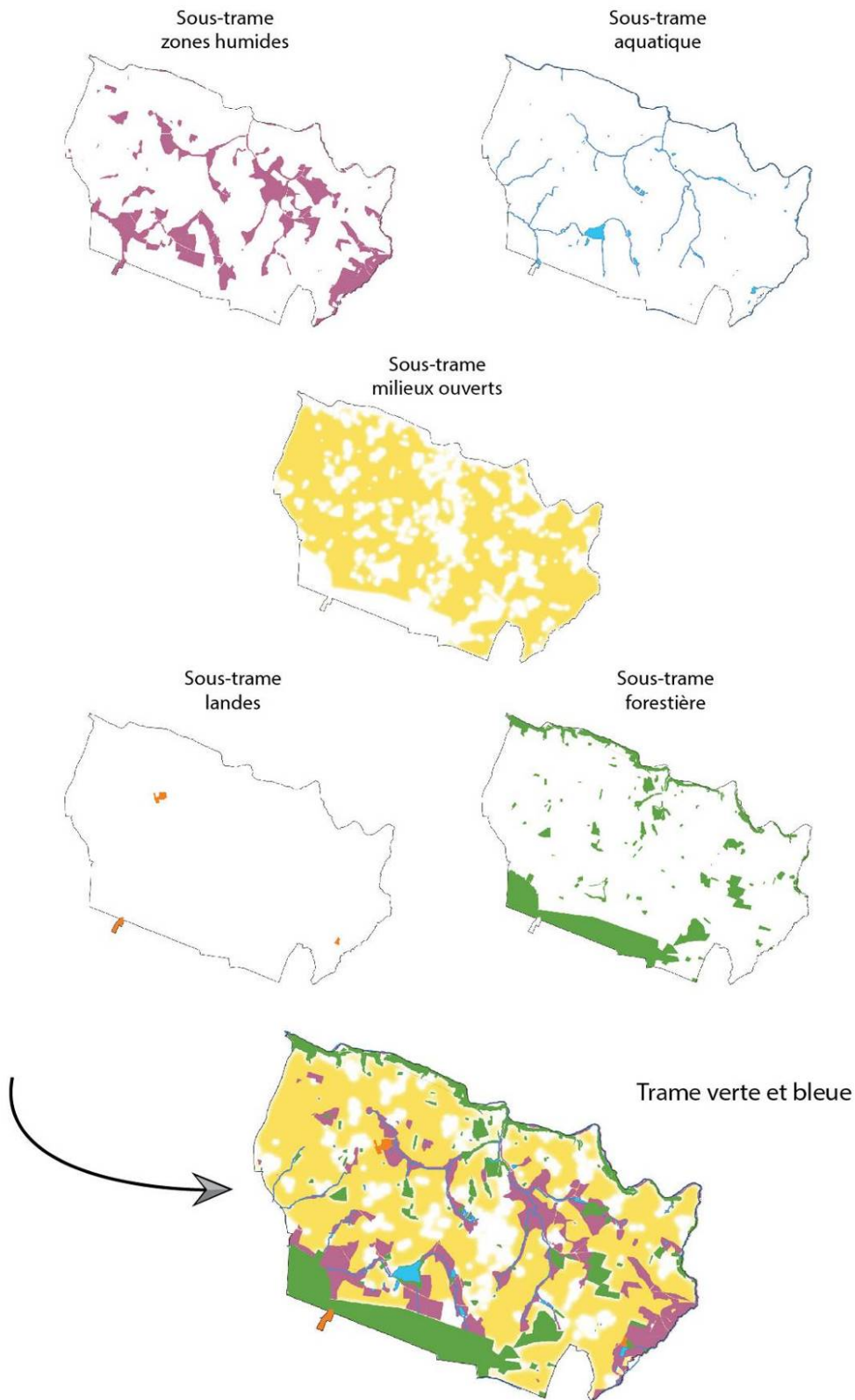
Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, cinq sous-trames ont été ciblées sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les landes,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides sera basée sur l'inventaire communal effectué sur le bassin versant du Couesnon et sur la prélocalisation des zones humides sur le bassin versant de la Vilaine.

La sous-trame aquatique est basée sur les données IGN.  
Les sous-trames des milieux ouverts, des landes et des boisements ont été définies par photo-interprétation.  
Ces cinq sous-trames sont présentées ci-dessous.

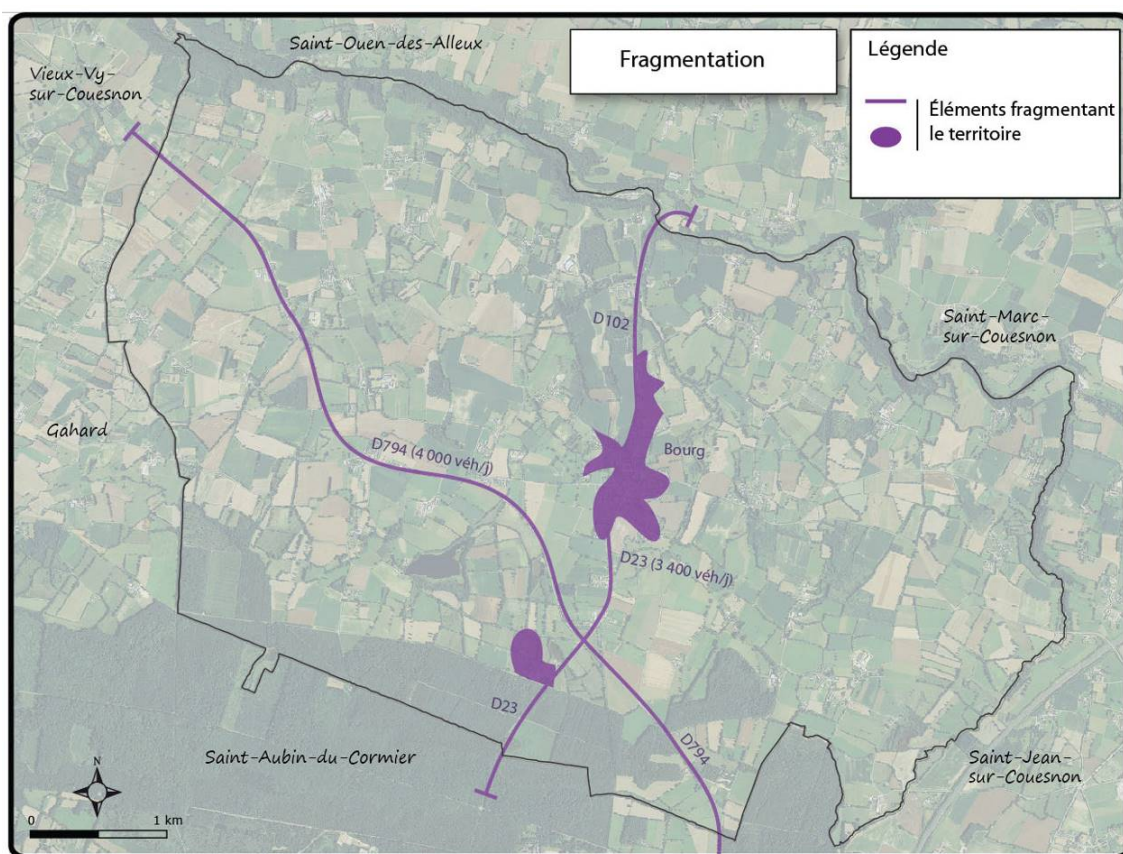




## Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg et du Boulet Blanc/Bellevue, ainsi que les RD les plus fréquentées (RD 794, 102 et 23) peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

## 2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

### Les réservoirs de biodiversité principaux

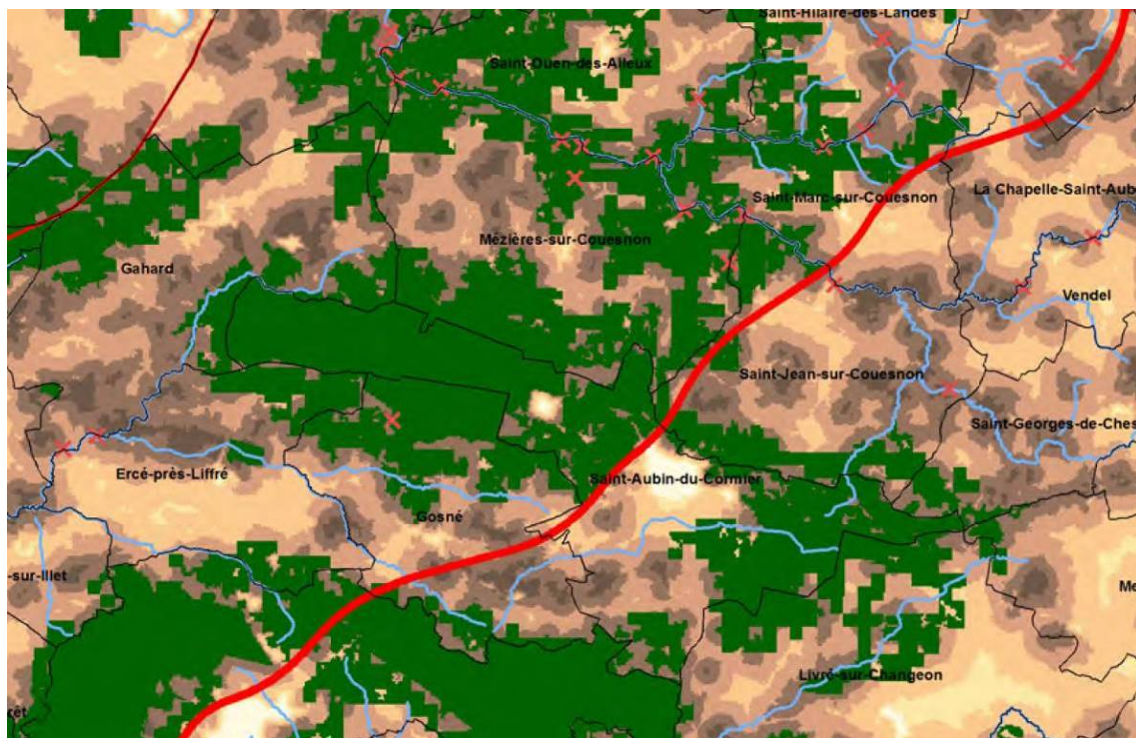
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

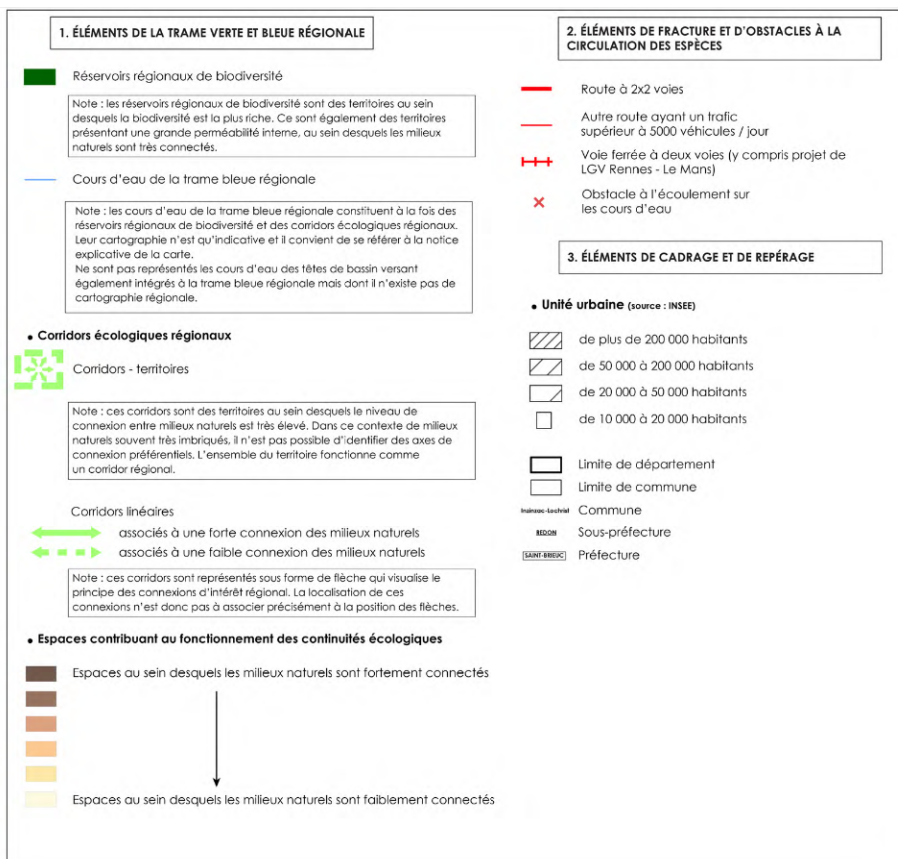
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède quatre périmètres connus et identifiés (un site Natura 2000 et trois ZNIEFF) ainsi que 11 MNIE.

A une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donne également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.

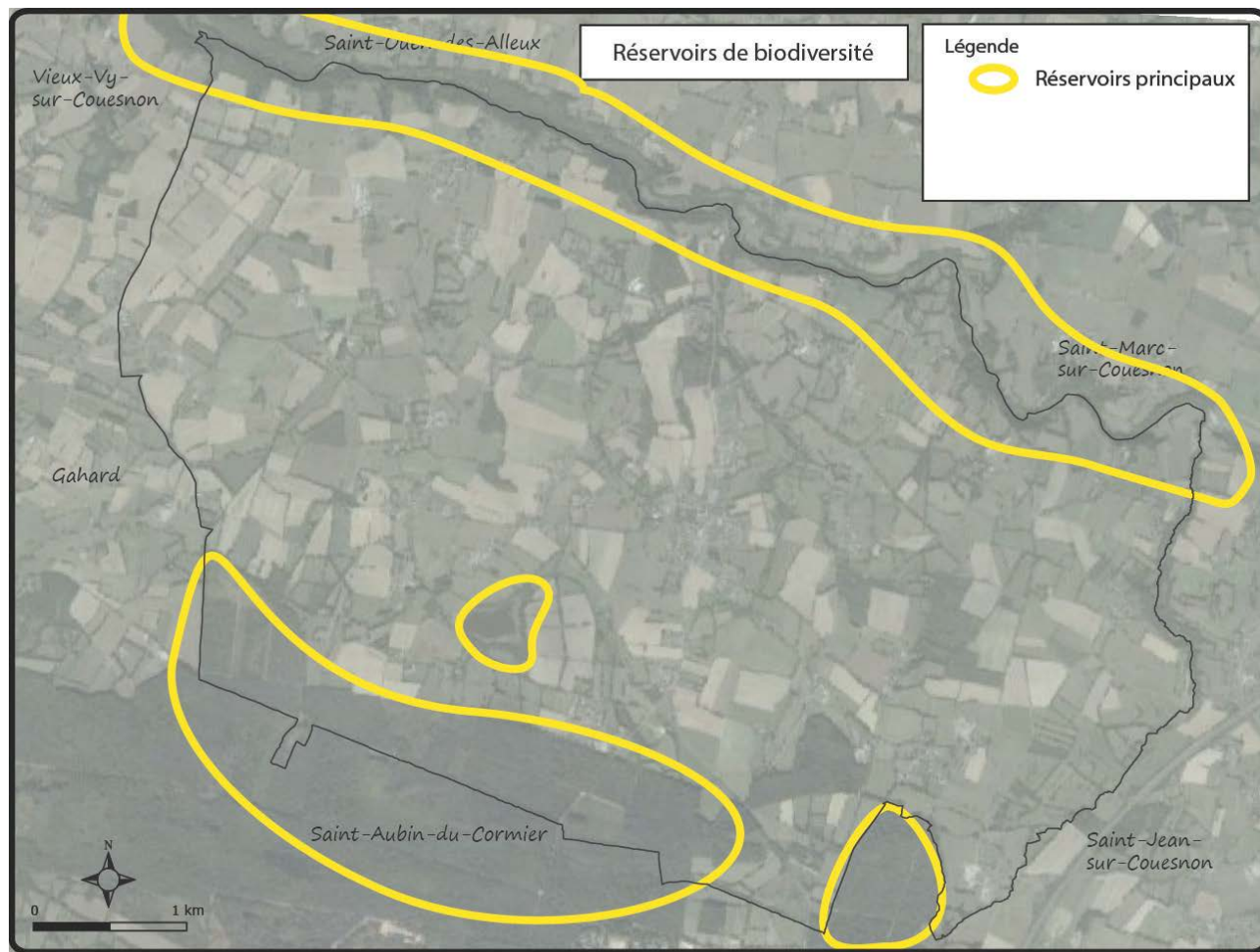


Extrait du SRCE de Bretagne





La cartographie ci-dessous fait état des réservoirs principaux.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

### L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

En fonction des données existantes, nous pouvons considérer qu'il existe quatre réservoirs de biodiversité secondaires sur la commune.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

### 2.4.3 L'identification des corridors écologiques

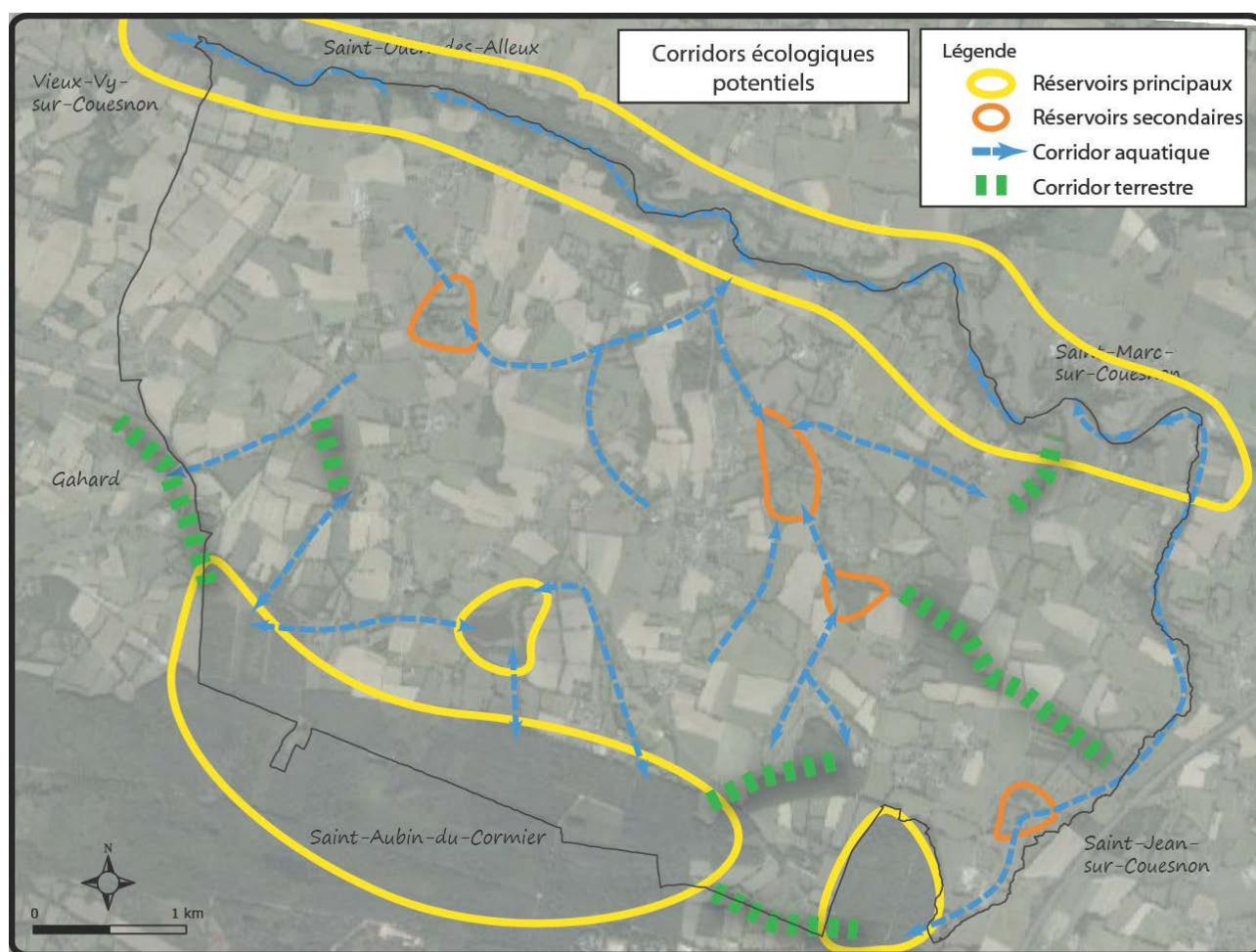
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



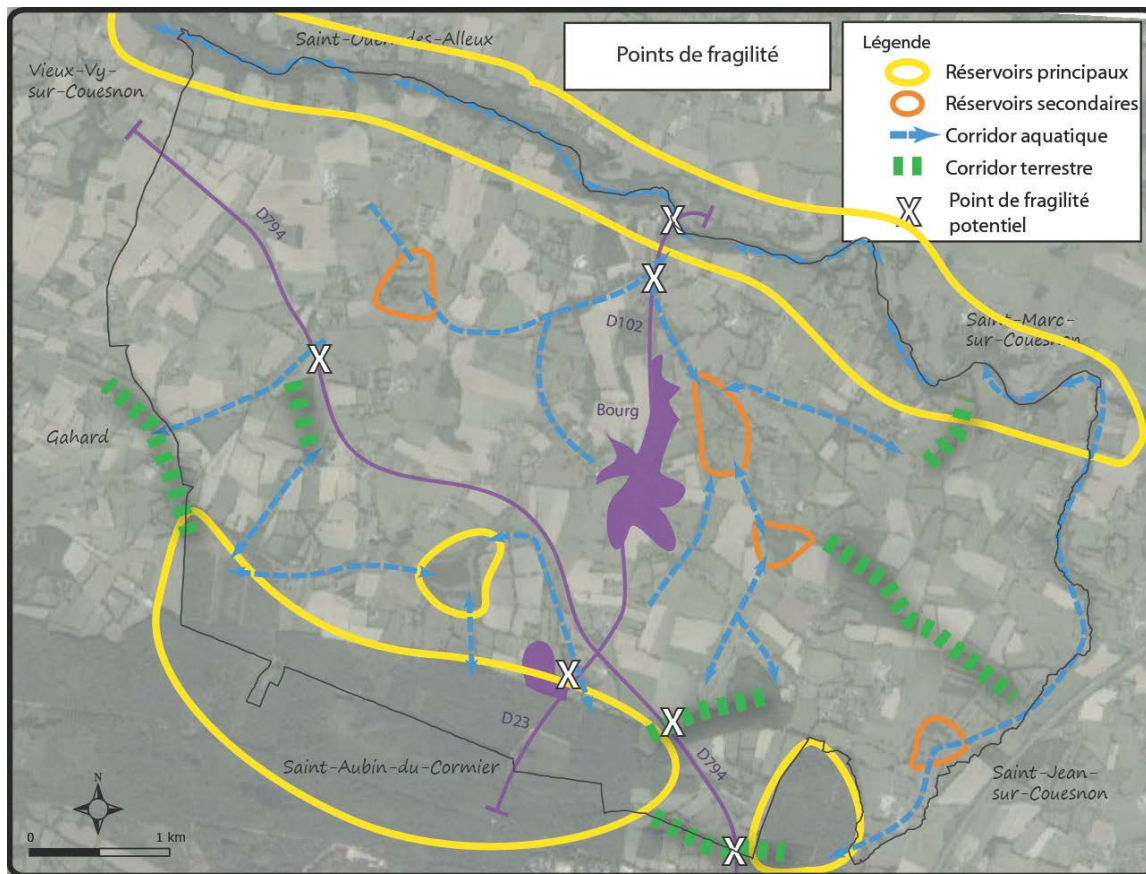
La vallée du Couesnon peut être considérée comme le principal corridor communal. Des corridors faisant la jonction entre cette vallée et la forêt de Saint-Aubin-du-Cormier ont également été identifiés.

Le bocage dégradé couplé au mitage important limitent fortement la présence de corridors terrestres.



### 2.4.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés :

- ✓ à l'urbanisation (le secteur du Boulet Blanc/Bellevue ainsi que des constructions le long du Couesnon).
- ✓ aux voies de communication (RD 102 et 794).

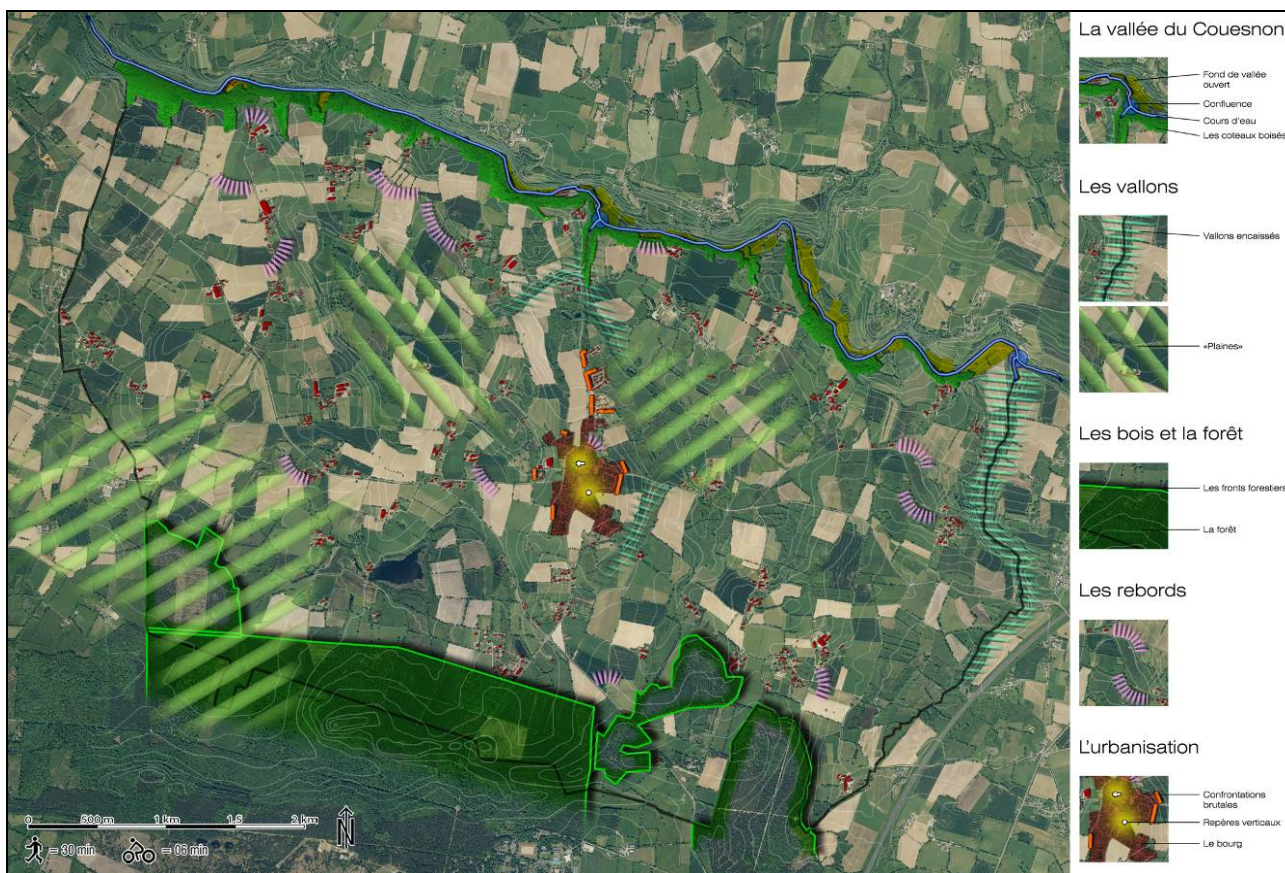


Ruisseau de la Motte le long de la RD 102

### 3 L'analyse paysagère

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la vallée du Couesnon, les vallons, les bois et la forêt, les rebords, et l'urbanisation. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entités propres, mais pour leurs incidences dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

L'établissement de ces unités permet la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



*Carte des unités paysagères*

#### **La campagne :**

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage d'une campagne contrastée. En effet, l'observation de la carte des unités boisées montre l'hétérogénéité des haies bocagères. La campagne alterne ainsi les ambiances, et propose des scènes d'un territoire encore partiellement structuré par les haies, mais aux trames de bocage incomplètes. La campagne présente ainsi un paysage assez ouvert, aux vues cadrées par des structures arborées.





*Une campagne assez ouverte, où le regard est structuré par les différents boisements*

Les fermes ponctuent régulièrement le paysage de campagne et le caractérisent. Il s'agit d'ensembles construits traversés ou en impasse, qui animent les bords des routes communales. Les bâtiments anciens construisent parfois l'espace public des hameaux et de la voirie.



*Les fermes ponctuent le paysage de campagne de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*

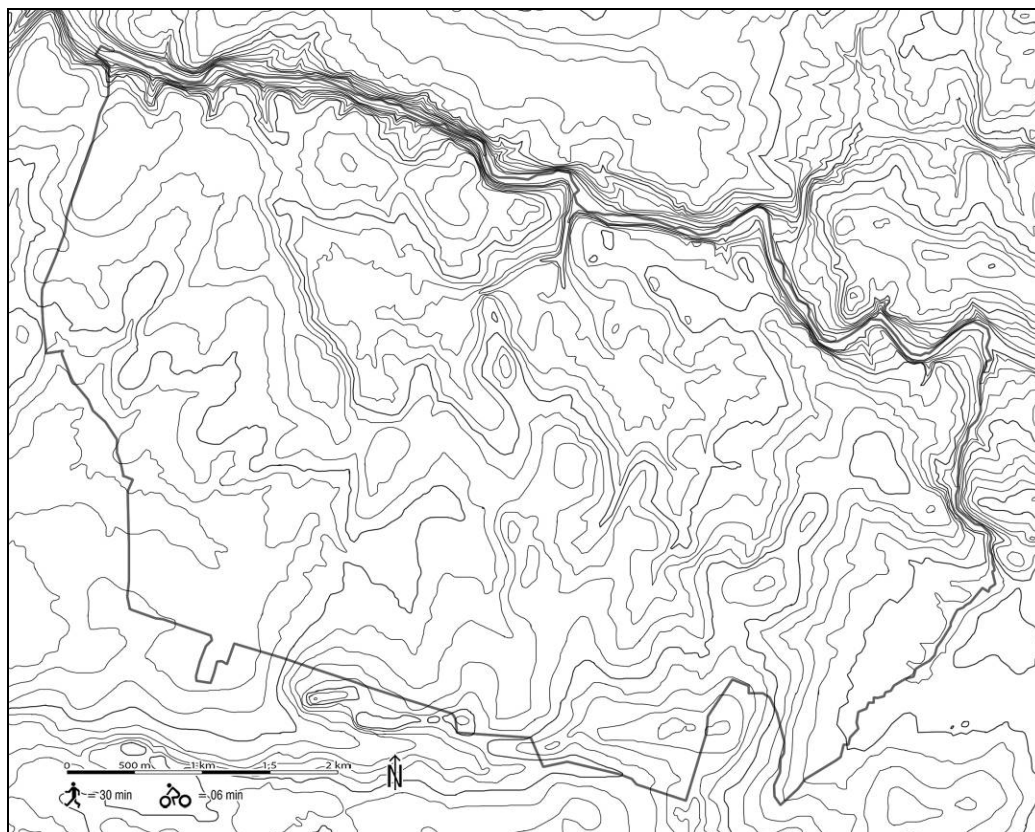
L'agriculture apparaît également comme une actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. Ce paysage caractéristique n'est pas figé et alterne les parcelles de différentes hauteurs, formes, matières et couleurs au gré des cultures. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



*L'agriculture, actrice majeure du paysage. Les champs et leurs variations en sont parfois les motifs principaux.*

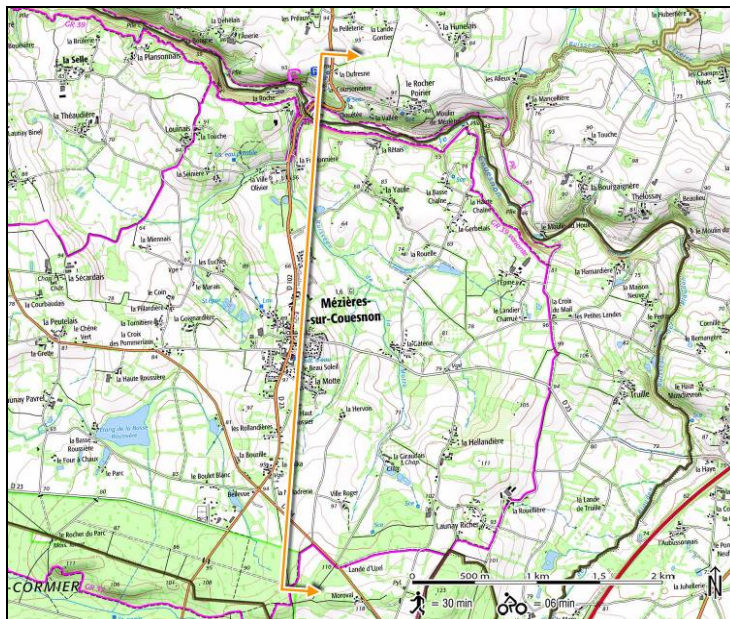
**La vallée du Couesnon :**

Comme écrit précédemment, la vallée du Couesnon est un évènement géomorphologique majeur à l'échelle du grand paysage. A l'échelle communale également, où le plan de nivellement fait apparaître la vallée comme très encaissée, sans commune mesure avec les autres structures géomorphologiques de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.



*Plan de nivellement (1 courbe = 5 m), faisant apparaître le resserrement du relief des coteaux de la vallée encaissée du Couesnon.*





Trait de coupe.



Coupe du nord-sud : l'encaissement prononcé du Couesnon.

Cet encaissement est également perceptible dans le paysage, et fait apparaître la vallée comme une large entaille du socle, animant les vues vers le nord de la commune.



Une large entaille visible vers le nord



Il s'agit d'une vallée composée, où l'enchaînement des structures est lisible et apporte une logique paysagère, et une compréhension de l'organisation du territoire. Les composantes sont le cours d'eau, les fonds de vallée ouverts, les coteaux boisés, et le GR qui permet de longer la quasi-totalité du linéaire du fleuve.



*Le cours d'eau et le GR, les fonds de vallée ouverts, et les coteaux arborés : des composantes fortes permettant de comprendre la logique paysagère de la vallée.*

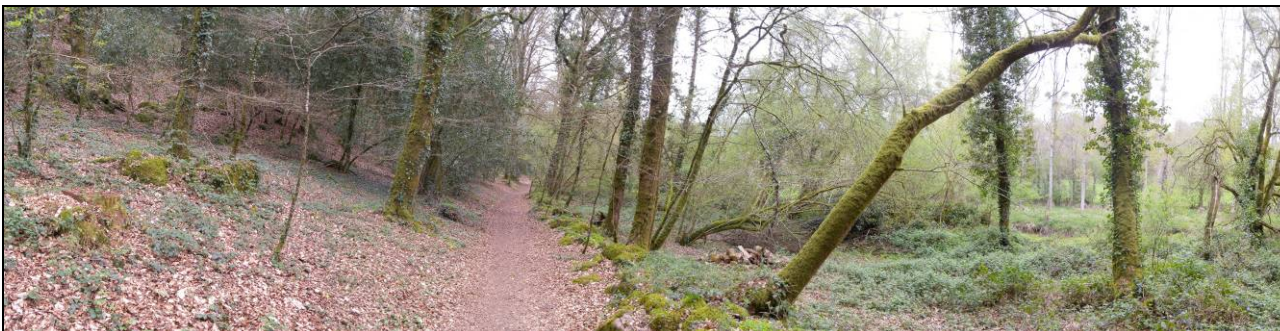
La vallée est ponctuée par de nombreuses pièces de paysage qui permettent d'animer la promenade via le GR. Elles ont des thématiques variées, et on peut citer les points de franchissements, les confluences avec les ruisseaux communaux, les bâtis de fonds de vallée, les animations propres au GR (escaliers, resserrements...).





*Les ponts, le bâti, la confluence... Autant de pièces de paysage qui ponctuent la vallée et animent la promenade du GR.*

Une attention particulière devrait être apportée au fond de vallée, dont certaines parcelles se densifient en boisements. On constate également par endroit un enrichissement de la strate basse notamment. Ceci tend à faire perdre le rapport au Couesnon, et à rendre difficile la lecture et la compréhension de la logique paysagère de la vallée.



*Attention à l'enrichissement et à la fermeture du fond de vallée. Les parcelles ouvertes, et pâturées permettent une lecture et une compréhension de la logique paysagère de la vallée, et une mise en scène du Couesnon, motif important de son paysage.*



MÉZIÈRES-SUR-COUESNON identifie enfin une portion particulière de la vallée du Couesnon à l'échelle interdépartementale. En effet, cette section présente des caractéristiques propres (orientation, encaissement, linéaire cheminé...), différentes des autres portions. On trouve de nombreux méandres assez resserrés au nord-ouest de la commune, puis un relief moins abrupt encore plus au nord, un large évasement après Antrain, jusqu'aux marais de Dol-de-Bretagne.

### Les vallons :

Le territoire communal est parcouru par différents cours d'eau. On constate une géomorphologie bien différente entre eux, et parfois au sein de la même vallée. Le plan de nivellement fait apparaître des vallons encaissés, en se rapprochant du nord et de la vallée du Couesnon, mais également des reliefs bien plus souples caractérisant davantage un paysage de plaine.

Les impacts dans le paysage sont évidemment bien différents. Les premiers cités, ci-dessus, constituent des entailles du socle assez marquées, montrant des vues de coteau à coteau, avec la ripisylve en fond de vallon. Les seconds correspondent à de faibles ondulations du terrain.



*Les vallons encaissés se caractérisent par le phénomène de covisibilité de coteau à coteau et par les pentes accentuées vers la ligne de talweg. Ils apparaissent comme des entailles du socle.*



*Les vallons aux reliefs souples apparaissent davantage comme des ondulations du socle, qui font apparaître un paysage de plaine. La ligne de talweg n'est matérialisée que par la ripisylve.*

Depuis le cœur des vallons, sur les berges des cours d'eau lorsqu'elles sont accessibles, les sensations et les perceptions sont également différentes. Le paysage des vallons encaissés est constitué par les coteaux



pentus, et par des vues, de fait, orientées vers le cours d'eau. Le fond de ces vallons est étroit et resserré. Au contraire, les « plaines » se caractérisent par un assez large replat au fond des vallons, où le regard s'échappe et n'est pas nécessairement centré sur le cours d'eau.



*Les vallons encaissés présentent un fond étroit, où les perspectives sont limitées par les coteaux, surtout boisés.*



*Large replat en fond de plaine. Les vues sont ouvertes vers un paysage plus large.*

Le nord du ruisseau de la Motte est accessible par le GR. Cette portion semble cependant plus incluse dans la découverte de la vallée du Couesnon que dans celle des ruisseaux. D'une manière générale, même s'il existe quelques scènes rivulaires à l'occasion d'un dégagement de la gaine boisée par exemple, le tracé des cours d'eau s'identifie essentiellement par leur ripisylve.



*La ripisylve, moyen privilégié pour suivre visuellement le tracé des cours d'eau.*



L'eau se découvre majoritairement depuis les routes, aux points de franchissement, en contrebas. La perception est altérée par la vitesse de la voiture, et par l'enfrichement régulier des rives.



*Les cours d'eau ne constituent pas un motif du paysage des vallons d'une manière générale. Ils sont souvent enfrichés, en contrebas, et la vitesse de la voiture ne permet pas de perception évidente.*

#### **Les bois et la forêt :**

Bien que n'occupant pas une surface très importante du territoire communal, les boisements et les structures arborées caractérisent son paysage. La superposition de plans boisés donne un aspect généralement assez arboré à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.



*Une commune assez arborée, due à la superposition de plans boisés, de différentes natures.*

Les continuités boisées de la vallée du Couesnon, de la forêt, ainsi que les boisements plus réduits au sud-est composent des fronts arborés, paysage familier de la commune, qui permet d'en appréhender les limites nord et sud.





*Des fronts forestiers, familiers du paysage communal.*

Les bois, au sud-est du territoire communal, sont majoritairement privés et fermés par des clôtures et des barrières. Ils ne constituent ainsi que des espaces traversés par la route, et n'offrent des images de forêts que depuis la voiture.



*Les bois au sud-est sont majoritairement privés et imperméable à la promenade.*

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON accueille cependant une portion de la forêt de Haute-Sève. Elle est ainsi accessible depuis le sud de la commune, et permet des promenades et des connexions à des réseaux cheminés plus élargis. Ces dernières sont d'ailleurs référencées et renseignées, permettant un usage confortable au départ de la commune. Il ne s'agit pas d'une succursale de la forêt, mais d'une portion propre à la commune, possédant ses propres composantes, telles que l'étang, les ruisseaux...

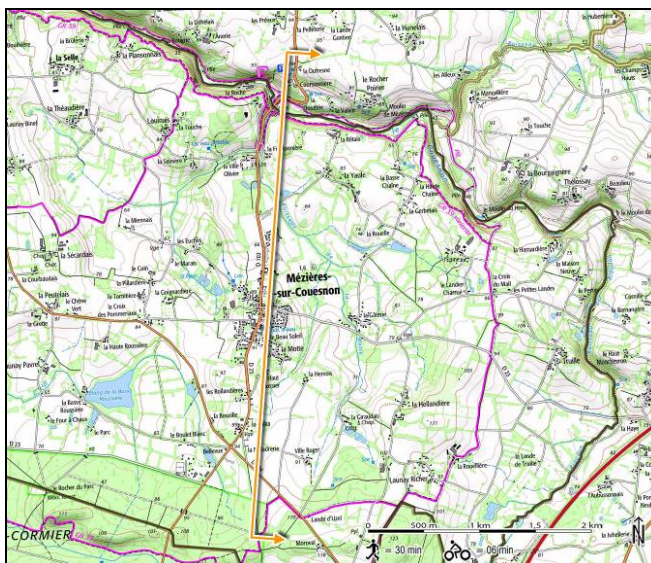




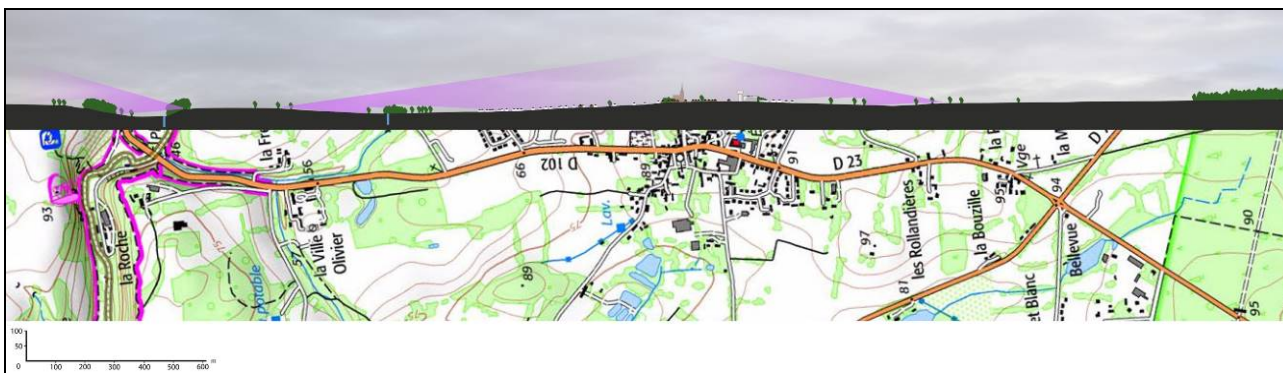
*Des composantes propres à la portion sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*

**Les rebords :**

Les rebords correspondent au basculement entre le replat des sommets, entre la pente des coteaux. Ils offrent ainsi des situations de balcons sur le paysage. Ils dépendent également de la possibilité de voir ou non, en fonction de l'accessibilité par les routes, mais également de la présence d'obstacles visuels (bâties, boisements...).



*Trait de coupe*



*Les rebords, des balcons sur le paysage.*



Les rebords, qui existent depuis les hauteurs, offrent des vues sur le grand paysage et permettent d'embrasser visuellement de larges portions du territoire communal. Il est important de considérer l'échelle de perception des rebords pour mesurer l'impact des futures opérations, notamment liées à l'urbanisme.



*Des vues en balcon sur le grand paysage, permettant de mesurer l'impact sur le paysage des futures interventions.*

#### **L'urbanisation :**

Le bourg originel prend place sur un relief haut. On constate, ainsi, un effet de « présentoir » : le bourg devient un motif de paysage urbain qui agrmente de nombreuses vues communales depuis la campagne.



*Le bourg, un motif de paysage.*

Le clocher et le château d'eau se détachent régulièrement dans le ciel de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON et deviennent des repères de grand paysage forts, permettant de qualifier, d'identifier et de localiser le bourg.



*Le clocher et le château d'eau apparaissent comme des points de repère de grand paysage.*

L'étalement urbain et le mitage au sein de la commune impactent cependant le paysage et tendent à amoindrir l'effet de motif de paysage. En effet, on a le sentiment d'une urbanisation qui « s'échappe » de l'enveloppe urbaine, sans cohérence ni vision d'ensemble, éparpillant un bâti peu qualitatif autour du bourg.



*Une urbanisation qui s'échappe de l'enveloppe urbaine, mettant à distance le clocher et faisant perdre l'effet de motif de paysage du bourg.*

La question de l'intégration de l'urbanisation récente dans le paysage semble ne pas s'être toujours posée. On constate de nombreuses confrontations brutales entre l'espace ouvert agricole, à tendance naturelle, et l'espace urbain bâti et fermé. Les pignons blancs des habitations récentes non-intégrées (par le végétal par exemple, avec la reconstitution de haies à caractère bocager) dénotent dans le paysage et sont symptomatiques d'un phénomène de mitage et d'étalement urbain.





*Confrontation brutale entre l'espace agro-naturel des champs et les pignons blancs d'un bâti anonyme. Attention au mitage.*

On constate le même phénomène en campagne. Les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes dispersant les pignons blancs au sein d'une campagne ouverte ; ils sont, de fait, très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable et ces pavillons focalisent l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Ils tendent à banaliser et à aseptiser le paysage propre à la campagne communale. Notons qu'une seule maison peut gravement impacter le paysage en interrompant une continuité paysagère.



*Attention aux confrontations brutales et à la banalisation du paysage par un bâti aseptisé en campagne.*





*Dispersion des pignons blancs en campagne et impact négatif potentiel d'un seul volume construit.*

Les couleurs des enduits impactent grandement le paysage alors qu'il semble évident, et pas plus onéreux, de choisir des teintes mieux adaptées aux couleurs locales originelles.



*Attention aux couleurs des maisons, notamment en campagne.*

Les bâtiments d'exploitation (comme les stabulations) semblent ne pas être considérés comme des éléments architecturaux qui peuvent participer du paysage. Ils représentent pourtant de grands volumes, souvent en campagne, donc très visibles du fait des espaces largement ouverts qui les bordent.



*Stabulations et manque d'intégration en campagne.*

Le traitement des limites des parcelles bâties, dans le bourg et en campagne, mériterait une attention particulière. Les haies mono-spécifiques, rigidement taillées, sont particulièrement déconseillées car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager, déjà mis à mal, de la commune. De plus, certaines essences comme le thuya sont des arbres qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. Cette réflexion vaut également autour du plan d'eau. Certaines clôtures, murs en parpaings, panneaux béton, brise vue vert... aseptisent également le paysage.



*Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage.*

### **La promenade :**

De nombreux itinéraires de promenades et de randonnées sont identifiés sur le territoire communal et participent activement à la manière d'appréhender et de parcourir la commune. Ces boucles sont référencées et documentées. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officieuse » par identification, connaissance et appropriation du territoire.

Il existe également, à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, différentes typologies et thématiques de chemins permettant de varier les promenades et les ambiances. Ceci constitue un véritable patrimoine paysager qualitatif pour la commune.

Il faut encourager la démarche et la poursuivre. Des itinéraires supplémentaires sont envisageables, profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitations. Ils permettraient, par des aménagements sobres, de retrouver les cours d'eau en campagne ou les petites pièces de paysage de la commune et de les mettre en réseau.

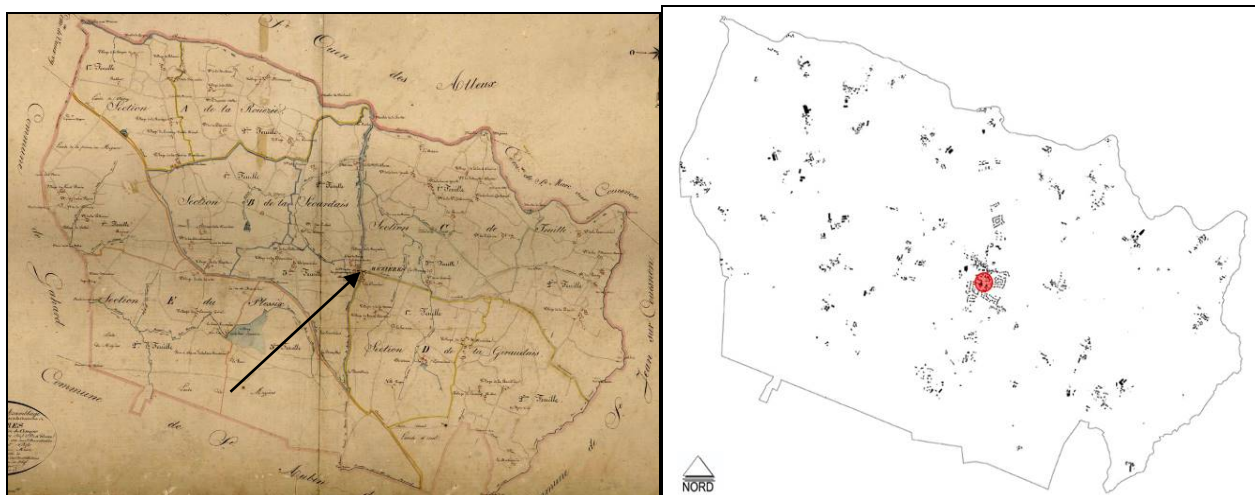


*L'importance de la promenade pour la découverte et l'appropriation du paysage. Possibilité de mettre en réseau différentes pièces de paysage par les chemins ruraux et d'exploitation.*



## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Répartition du bâti sur le territoire communal, implantation et développement historique du bourg



MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, plan d'assemblage du cadastre napoléonien (1833). À droite, l'implantation actuelle du bâti.

Sur le cadastre napoléonien, on observe que MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est une petite structure urbaine à l'échelle du territoire communal. On voit également que la commune est maillée d'un réseau de fermes, d'écartés et de nombreux villages, comme les villages de La Motte et du Haut Blossier au sud du bourg, le village de La Bagotière au nord du bourg, la Gillardière, la Haute Yaule, etc.

Le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est positionné le long du chemin vicinal de Mézières, actuelle RD 102.

La carte de droite identifie les entités bâties actuelles. Cet isolement du bâti, en noir, permet d'identifier, aujourd'hui, le rapport plein/vide ou bâti/non bâti à l'échelle de la commune.

La mise en parallèle de ces deux cartes à une échelle identique révèle l'évolution des différentes tâches urbaines en fonction du nombre de bâtiments et de leurs implantations sur la commune, en l'espace de 200 ans.

En 1833, le bourg est peu développé au regard de l'enveloppe urbaine actuelle. Celle-ci s'est agrandie en incorporant les villages les plus proches (La Motte, Le Haut Blossier, La Bagotière).

On remarque que l'enveloppe urbaine de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est particulièrement découpée, générant un périmètre de lisière urbaine conséquent et des phénomènes de covisibilité entre différentes zones construites.

#### **Enjeux :**

- Limiter l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe constituée du bourg.
- Rechercher les opportunités foncières disponibles dans l'enceinte du bourg constitué avant tout projet de nouvelle urbanisation.
- Construire en fermeture et en comblement de la structure urbaine existante, en préservant les zones de pâtures restantes dans la structure périurbaine.



## 4.2 Les entrées de bourg et l'enveloppe urbaine de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

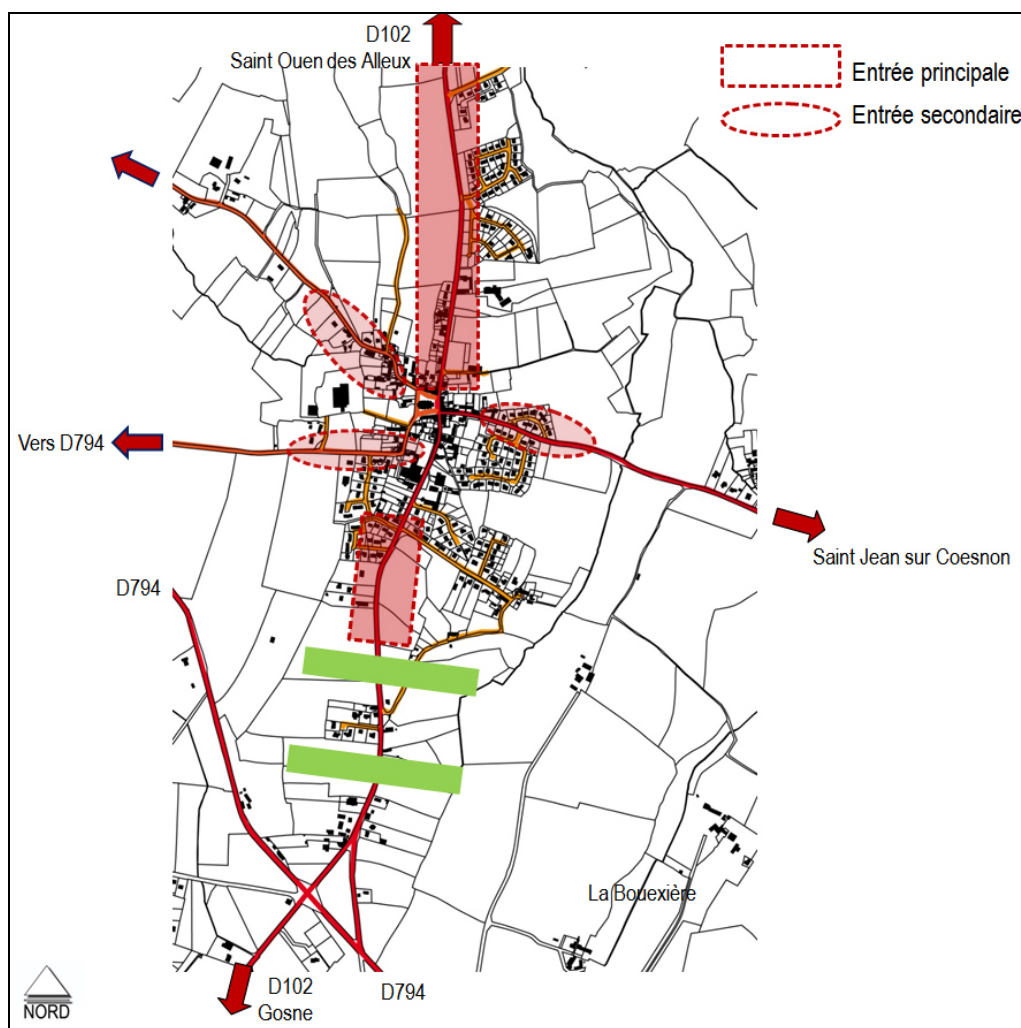
Les entrées d'agglomération ou « entrées de bourg » sont des espaces clés dans la lecture et la compréhension d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale.

Elles désignent le cheminement qui nous amène des espaces agricoles ou naturels vers le centre-ville. Ce cheminement participe à la perception, au repérage dans la structure urbaine et à l'identification des lieux successivement traversés. Le nombre des entrées de bourg et la qualité de leurs lectures offrent la première image de l'identité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Cinq entrées sont identifiables :

- l'entrée principale sud depuis Gosné,
- l'entrée principale nord depuis Saint-Ouen-des-Alleux,
- l'entrée secondaire est depuis Saint-Jean-sur-Couesnon,
- l'entrée secondaire ouest depuis La Croix des Pommeriaux (rue de Chateaubriand),
- l'entrée secondaire ouest depuis Les Euches (rue du Lavoir).

Elles présentent des morphologies différentes qui caractérisent chacune d'elles.



*Les entrées de bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*

### Les entrées sur la RD 102 : entrée sud depuis Gosné et entrée nord depuis Saint-Ouen-des-Alleux

Ayant servi d'armature à l'extension urbaine, les entrées sud depuis Gosné et nord depuis Saint-Ouen-des-Alleux sont très étirées. Cette élongation se présente sous la forme de poches d'urbanisation successives, implantées en grappes à partir de la voie principale. Cet étirement s'est effectué au fur et à mesure des nouvelles constructions le long des voies et des opérations de lotissement, notamment au nord.

Ces deux entrées se caractérisent par une urbanisation sur un seul côté de la voie, en alternance, laissant ponctuellement des césures d'urbanisation qui ouvrent des cônes de vues vers le grand paysage (barres transversales vertes sur la carte ci-dessus).

Depuis l'entrée sud, le clocher et le château d'eau servent de repères visuels dans la progression vers le bourg.



*Le clocher et le château d'eau permettent de se situer dans le processus d'entrée vers le centre-bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*



À l'approche du bourg, de larges accotements, du côté construit de la voie, mettent les constructions à distance du trafic routier. De l'autre côté, la césure agricole permet de maintenir un cône de vue vers le grand paysage et crée également des vues sur la lisière urbaine de la poche de lotissement (à droite sur la photographie ci-dessus).





*Cône de vue sur l'espace agricole, covisibilité entre les poches de constructions et absence d'articulation entre les limites des parcelles et l'espace agricole.*



La voie fait office de limite entre l'espace construit et l'espace agricole. Cependant, elle ne suffit pas à assurer une articulation qualitative entre eux. Un aménagement sous forme de haie bocagère, le long de la voie, permettrait de créer un filtre visuel structurant les deux espaces.

Le rond-point articulant la rue de Rennes, la rue de la Motte et la rue de Chauvin (photo ci-dessous) représente l'entrée sud du bourg. Depuis ce rond-point, la visibilité du clocher, au loin, sert de point de repère dans la progression vers le centre-bourg.





Depuis l'entrée nord, le clocher de l'église sert également de point de repère par rapport au cœur de bourg. Les rues de La Prée du Petit Bois et de La Grande Prée, construites sous forme de lotissements récents, constituent des extensions urbaines déconnectées de l'enveloppe urbaine du bourg. Elles sont accrochées en grappes le long de la rue du Couesnon, étirant très fortement le processus d'entrée depuis Saint-Ouen-des-Alleux.



*Vue aérienne des rues de La Prée du Petit Bois et de La Grande Prée : installation de lotissements, déconnectés de la structure urbaine, s'accrochant sur la rue du Couesnon.*



*Pavillons en bordure de voie : absence de filtre paysager entre les constructions et l'espace public, écritures architecturales parfois non contextualisées (toitures terrasses, écritures horizontales des ouvertures, etc.).*



*Le clocher depuis la rue du Couesnon. À gauche les opérations de lotissements, à droite l'espace agricole.*

Le positionnement de ces opérations de lotissements, déconnectées de l'emprise urbaine existante, a des conséquences sur la perception du bourg mais également sur les usages qui peuvent mettre en péril le fonctionnement et la dynamique de celui-ci. S'il est possible, techniquement, de rejoindre le bourg à pied depuis ces lotissements, le cheminement doux est peu attrayant et peu sécurisant pour les usagers. Il est situé sur la berge opposée de la voie, contraignant les piétons à une traversée de la RD 102, et sa matérialisation se résume à une bande blanche (pour des enfants désirant se rendre à l'école depuis les lotissements neufs, ce cheminement implique deux traversées de la voie.).

En conséquence, l'emploi de la voiture pour accéder au bourg semble être la solution privilégiée des usagers au détriment de la chalandise des commerces et des services.



*Arrivée dans le centre-bourg, poursuite du cheminement engagé rue du Couesnon (sur la droite).*



### L'entrée secondaire est depuis Saint-Jean-sur-Couesnon

Cette entrée, relativement courte, est marquée par un aménagement brutal du dénivelé, par des murs de soutènement importants.



*Entrée est depuis Saint-Jean-sur-Couesnon.*

La gestion de la topographie doit s'effectuer dans le respect de celle-ci sans la dénaturer. Qu'il s'agisse d'un aménagement communal ou privé, c'est au projet de s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse. Lorsque la topographie est marquée, la création de talus limités plantés ou d'aménagements en escaliers végétalisés peuvent être des solutions pour s'adapter à la morphologie du terrain.



Ici, le niveau de la voie est implanté trop bas par rapport à la réalité topographique du site. Il en résulte des talus imposants pour lesquels un traitement en escaliers arborés serait préférable à un bâchage systématique qui renforce l'aspect austère de l'espace public.



### L'entrée ouest (rue du Lavoir)

L'entrée ouest depuis la rue du Lavoir est relativement courte. L'ancien lavoir, restauré, marque l'entrée du bourg et sert de limite à l'enveloppe urbaine. Les aménagements sont succincts mais correspondent aux caractéristiques d'une entrée de bourg rural : accotement enherbé, implantation de quelques bâtiments anciens en limite de voirie réduisant l'impact de la voie.

Contrairement aux entrées nord et sud, elle n'est pas rectiligne et présente deux virages brisant la perspective vers le centre-bourg, forçant les voitures à ralentir leur vitesse.

Il serait important de stopper l'urbanisation le long de cette voie, au niveau du lavoir, afin de conserver les qualités urbaines de cette entrée.



*Le lavoir.*



*Malgré les perspectives brisées par les virages menant au centre-bourg, le clocher reste un point de repère important de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*



La largeur de l'espace public est soulignée par la présence de murets de clôtures. L'absence de trottoirs piétons, dans le centre-bourg, transforme la voie en espace partagé entre piétons et cycles ; ce qui permet de réduire « naturellement » la vitesse des véhicules.



Dans le centre-bourg, la largeur de voie est contenue par l'implantation des bâtiments en limite de celle-ci. Ils conditionnent le profil de la voie (rapport largeur/hauteur des bâtiments) et cadrent des perspectives.

### L'entrée ouest vers la RD 794

Cette entrée, relativement courte, est marquée par la présence d'une ferme située en retrait par rapport à la voie. S'ensuit une coupure agricole jusqu'à l'entrée du bourg. Celle-ci se caractérise par la présence d'une maison isolée, suivie d'un lotissement de maisons individuelles et groupées qui constituent l'amorce d'un front urbain construit. Une maison ancienne, en pierres, marque l'angle nord du carrefour. La vue sur l'arrière des bâtiments de l'entreprise De Laval perturbe la compréhension du lieu car ils posent une image industrielle sur une urbanisation et une architecture de bourg rural.



*Entrée ouest, rue de Chateaubriand : perception du clocher et arrière de bâtiments d'habitations. À droite, l'opération de lotissement.*



*Approche du carrefour construit par les bâtiments d'habitations implantés en limite de l'espace public.*

### **Enjeux :**

- Mettre un terme à l'urbanisation le long des voies, y compris pour des opérations de lotissements, lorsqu'elles ne viennent pas construire l'enveloppe urbaine en fermeture.
- Conserver la particularité majeure des entrées de bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON : urbanisation sur un seul côté de la voie d'accès, celle-ci devenant la limite de l'enveloppe urbaine.
- Conserver et mettre en valeur les césures agricoles et les cônes de vue vers le grand paysage, lorsqu'ils existent, le long des entrées de bourg.
- Redonner de l'espace aux cheminements doux (piétons, cycles) et sécuriser l'espace public.
- Améliorer l'espace public par des actions paysagères qualitatives et contextualisées.
- Pour les limites urbaines, travailler sur les transitions paysagères constituant des filtres qualitatifs contextualisés (haies bocagères stratifiées locales) entre les constructions et les espaces agricoles environnants.



### 4.3 Les voies et les espaces publics

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède un petit réseau de voiries. Elles sont diversifiées dans leurs usages, leurs ambiances et dans leurs traitements. Les voies principales apparaissent en rouge sur la carte. Il s'agit de la RD 23 vers Gosné et Saint-Jean-sur-Couesnon sur laquelle s'est raccordée la RD 102 vers Saint-Ouen-des-Alleux, créant le carrefour du centre-bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Le réseau de voies secondaires, en orange sur la carte suivante, correspond aux voies de desserte locale ou intra-urbaines (elles liaisonnent les différentes parties du bourg ou le connectent aux hameaux environnants).

Les autres voies, en orangé clair sur la carte, sont les voies dites tertiaires. Il s'agit des voies de desserte qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.

Il est important que la largeur des voies et leur écriture corresponde à leurs usages. C'est pourquoi la hiérarchie des voies est importante à identifier et à qualifier.



*Carte schématique de voiries de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*

Légende :



Voies principales



Voies secondaires



Voies tertiaires

La rue de Rennes constitue la rue principale qui traverse le bourg du nord au sud. Son profil est relativement large comparativement aux autres voies du bourg. Elle est organisée en double sens de circulation avec deux trottoirs latéraux relativement larges. Son aménagement est minéral.

Les autres voies historiques du bourg présentent un profil plus étroit et un traitement minéral. La largeur de l'espace public (de pied de façade à pied de façade opposé) y est souvent moins importante que la hauteur des façades, qui sont en règle générale mitoyennes. Il en résulte un espace urbain très construit, tenu par le front urbain bâti.



*Rue de Rennes : le sentiment de largeur de l'espace public est renforcé par la distance entre les bâtiments et la limite de propriété.*



*Le bâti, non mitoyen et à distance de la limite de l'espace public, participe à la sensation d'un espace public peu maintenu (front urbain lâche).*



*Rue de Chateaubriand : l'alignement constitué par le bâti est prolongé par les murs en pierres. La largeur de la voie est faible. L'espace réservé aux piétons est matérialisé par deux trottoirs latéraux de faible largeur.*

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède également plusieurs voies étroites qui permettent de desservir des parcelles. Il est important de conserver ces voies dont l'aménagement, très simple, participe à leur caractère rural.

*Dans le centre-bourg, un certain nombre de voies ont conservé leurs caractéristiques rurales : elles sont étroites et leurs dessins sont déterminés par l'implantation du bâti qui cadrent les vues. Les espaces piétons et véhicules ne sont pas identifiés, les accotements sont enherbés.*



Dans les zones de lotissement, les profils de voirie sont souvent conséquents par rapport à l'usage. À MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, les profils de voies restent raisonnables.



*Les rues des lotissements sont plus larges que les voies anciennes : l'espace de voirie est doublé de trottoirs ou de stationnements latéraux comme ci-dessus. Les constructions sont implantées en retrait de l'espace public.*

La faible largeur de la voie partagée entre piétons et véhicules incite ces derniers à ralentir et est particulièrement économe en termes d'aménagement. L'économie réalisée pourrait cependant être investie dans des matériaux (bande pavée, travail de bordure, etc.).



MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ne possède pas de cheminements doux qualitatifs. La mise en place de cheminements doux paysagers, en continuité de l'existant et dans les opérations futures, permettrait de travailler l'enveloppe urbaine et de créer des liaisons entre les différentes parties du bourg, aujourd'hui fragmentées.



*Cheminement peu qualitatif : liaison entre les nouveaux lotissements et le centre-bourg.*

### **Enjeux :**

- Aménager les voies existantes et concevoir les voies futures dans le respect d'une hiérarchisation de voirie en fonction des usages.
- Conserver les caractéristiques rurales des aménagements en utilisant des matériaux simples et en réduisant l'usage du goudron.
- Conserver et mettre en valeur les cheminements doux existants.
- Dans les nouveaux projets d'urbanisation, anticiper la création de cheminements doux en maillage avec l'existant, à la fois pour créer du lien entre les différents secteurs mais également en ceinture du bourg pour :
  - créer des articulations avec les paysages naturels et agricoles environnants,
  - créer des connexions avec d'éventuels départs de promenades sur le territoire communal.
- Conserver les cônes de vue vers le clocher, repère identitaire important pour MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

## 4.4 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 180 places à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON :

- une cinquantaine de places au nord du bourg, à la base de plein air du Couesnon,
- une vingtaine de places à côté du cimetière,
- 11 et 14 places de part et d'autre de l'église,
- 15 places rue Saint-Jean, à proximité des commerces,
- environ 50 places rue Saint-Jean, face à l'école primaire,
- 17 places sur la Place de la mairie.

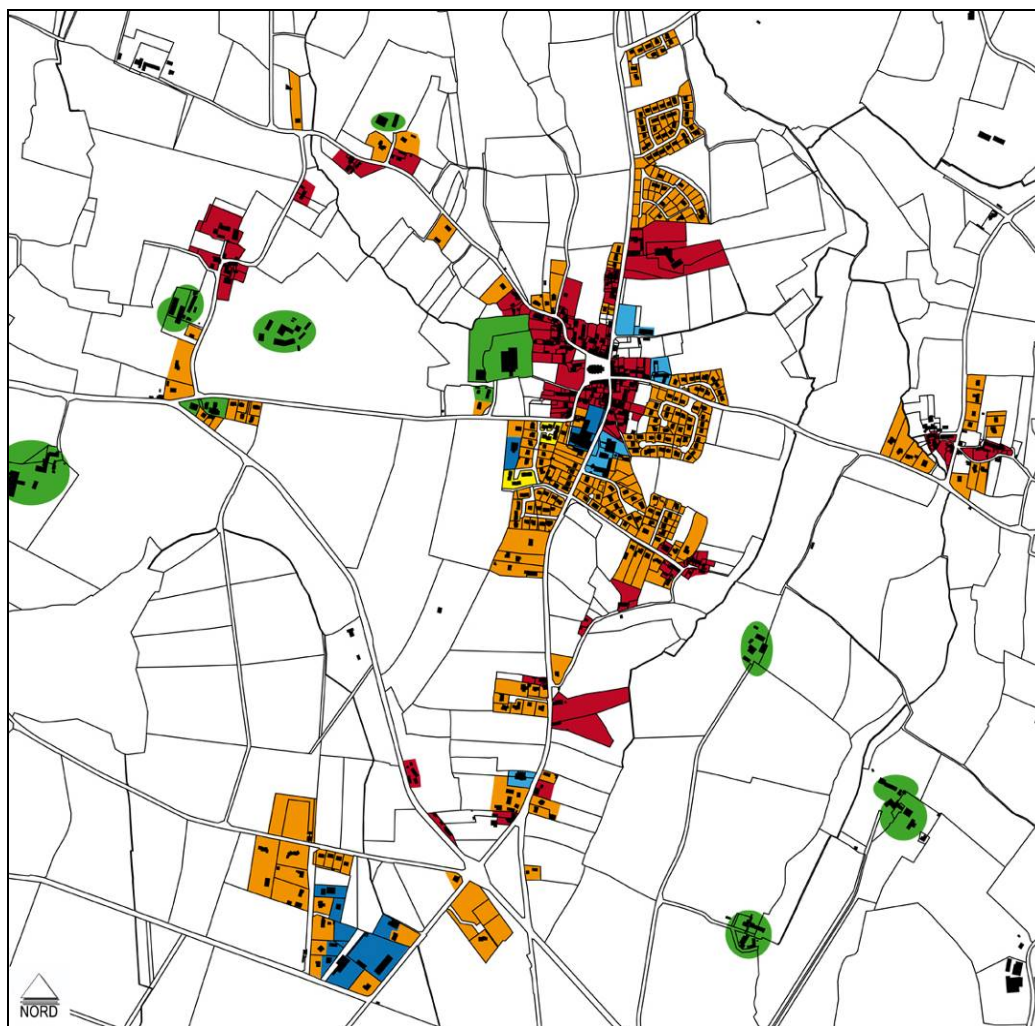
Les possibilités de mutualisation sont faibles étant donné la dispersion des aires de stationnement et leurs petites capacités.

### 4.5 Répartition et nature du bâti

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède plusieurs typologies de bâti et de formes urbaines associées.

Il s'agit essentiellement de formes urbaines liées à l'habitat : bâti ancien du centre-bourg, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons individuelles sous forme de lotissements ou sous forme d'habitat diffus.

Le tissu urbain est également composé d'autres formes urbaines correspondant aux équipements, à l'industrie et à l'artisanat.



Carte des différentes typologies de bâtis présentes à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Légende :

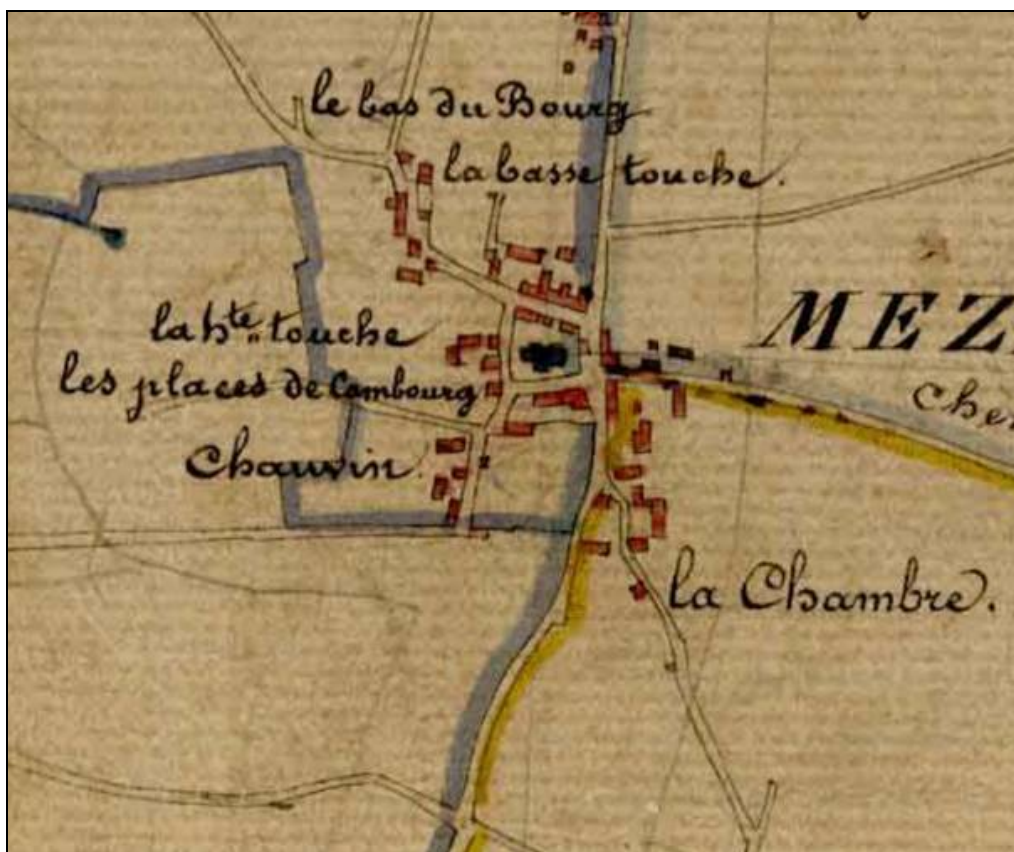
	Bâti ancien		Maisons individuelles (lotissements et diffus)
	Habitat intermédiaire, maisons mitoyennes ou jumelées		Equipements publics
	Fermes		Activités industrielles et commerciales



## Le bâti ancien

Le bâti ancien de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est essentiellement situé autour de l'église (place de l'église) et constitue les amorces des actuelles rues de Rennes, du Couesnon, de Saint-Jean et de Chateaubriand.

Les constructions s'implantent en limite de l'espace public, constituant ainsi les différentes voies. Elles sont souvent mitoyennes et composent ainsi un front bâti continu, notamment autour de l'église, ou un front bâti sous forme de cours (rue de Saint-Jean). Ces constructions développent, sur leurs arrières, des jardins privatifs. Elles présentent des volumétries simples, souvent de plan rectangulaire. Si elles sont similaires dans leur morphologie, elles présentent des variations ponctuelles de hauteurs de façades et de faitages.



*Extrait du bourg, cadastre napoléonien, 1833.*

Sur l'actuelle rue de Saint-Jean, on observe les deux configurations principales du bâti ancien de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON :

- implantation le long de la voie présentant des constructions mitoyennes et un sens de faitage parallèle à la voie,
- implantation perpendiculaire à la voie présentant un pignon en limite de l'espace public.



*Exemple de configuration de cour : le bâti s'implante perpendiculairement à la voie.*



*Place de l'église : les maisons sont mitoyennes et développent des jardins sur l'arrière de la place. Les variations d'épannelage (hauteur des toitures) animent le front urbain constitué.*



*Sur le bâtiment de gauche, les volets battants en bois animent et participent à la composition de la façade. Les volets roulants en PVC blanc réduisent la hauteur des ouvertures ou impliquent un remaniement des linteaux existants lorsqu'ils sont intégrés. Ils dénaturent et banalisent un bâti ancien de qualité.*



Le tissu urbain constitué par le centre-bourg ancien de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est encore aujourd'hui bien lisible et son bâti se caractérise par un certain nombre de paramètres :

- les maisons sont mitoyennes.
- elles sont implantées en limite de l'espace public, et présentent deux faces :
  - une face avant donnant sur l'espace de la rue et structurant celle-ci (dans le rapport largeur de l'espace public/hauteur des bâtiments),
  - une face arrière, privative, s'ouvrant sur des jardins en cœurs d'îlot ou en relation avec l'espace agricole environnant.
- elles présentent des volumétries simples souvent sur la base d'un plan rectangulaire : un corps de bâtiment principal sur lequel viennent se greffer un ou deux bâtiments annexes de volumétrie moins importante.
- les habitations mitoyennes constituent des constructions de plan allongé.





*Extension neuve dans le tissu ancien du hameau de La Gâterie.*

L'implantation dans la continuité du bâti existant et le respect des formes et des gabarits permettent une insertion volumétrique intéressante du projet.

Pour les constructions neuves ou les extensions en centre ancien de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, il conviendra de comprendre et réinterpréter le fonctionnement du bâti ancien du point de vue :

- de son implantation (en accroche aux voies),
- de son fonctionnement (dans le bâti ancien, le niveau d'habitation est en accès direct, pas de rez-de-chaussée technique surmonté du niveau d'habitation, contrairement au maisons pavillonnaires des années 1960),
- de ses matériaux (pas d'enduits clairs, pas de toiture tuiles, ni fenêtres ni volets roulants en PVC),
- des proportions de ses ouvertures (fenêtres verticales de largeurs réduites).

### **Maisons en bandes et habitations intermédiaires**

Les maisons mitoyennes contemporaines, les maisons en bandes et l'habitat intermédiaire sont regroupés sur des opérations de lotissement. Il s'agit d'opérations couvrant une période de construction des années 1980 à aujourd'hui.

Si dans un premier temps, ces morphologies de bâti ont souvent été employées uniquement pour des logements sociaux, leurs qualités urbaines, en termes d'économie d'espace, de possibilité d'expression architecturale et de diversité de taille, les rendent aujourd'hui attractives.

Les maisons jumelées de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, rue Ferdinand Morin et impasse des Rosiers, font partie d'opérations groupées.



*Maisons mitoyennes, rue Ferdinand Morin.*



*Impasse des rosiers : maisons mitoyennes reliées par leurs garages.*

Si cette solution présente un intérêt, notamment du point de vue de l'acoustique entre logements, elle présente un désavantage du point de vue thermique par rapport à des maisons groupées présentant des volumes chauffés mitoyens.

Dans le cas des maisons en bande, l'usage de la parcelle se rapproche de celle des maisons de bourg, offrant une façade publique et une façade privative sur jardin arrière. Elles peuvent créer des linéaires de voies ou se refermer pour créer des systèmes de courées : organisation de bâti autour d'une petite impasse générant un espace central resserré (à ne pas confondre avec une raquette de retournement, largement surdimensionné par rapport à une courée).

## L'habitat pavillonnaire et l'habitat diffus

Les maisons individuelles constituent la grande majorité du bâti d'habitation de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Elles sont situées sur l'ensemble de la commune. Elles sont construites sous deux modalités : les opérations de lotissement (anciennes ou récentes) et l'habitat diffus.



*Exemple d'habitat diffus de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*

Souvent implanté sur de grandes parcelles, au gré d'opportunités foncières, l'habitat diffus constitue un « mitage » du grand paysage en multipliant les façades claires et en fractionnant souvent des lignes paysagères. Cette urbanisation participe au processus d'étirement des entrées de bourg. Ces maisons sont rarement reliées à l'assainissement collectif, ce qui peut causer des problèmes de pollution si les installations individuelles ne sont pas entretenues régulièrement. Elles provoquent un étirement des réseaux d'adduction. Enfin, elles posent problème en matière de sécurité routière (multiplication des accès et sorties sur des voies passantes) et rendent parfois difficile l'accès aux parcelles agricoles situées en arrière.

Les anciennes opérations de lotissements (années 1950-1960) se caractérisent par des parcelles de taille moyenne (450 à 600 m<sup>2</sup>), des volumétries simples (souvent sur un plan rectangulaire) et une implantation par rapport à la voie inférieure à 4 m. Elles sont souvent constituées d'un rez-de-chaussée technique ou d'un demi sous-sol (garage, buanderie, etc.) surmonté d'un niveau de vie. Lorsque les maisons sont positionnées sur des demi sous-sols, une butte de terre accompagne souvent la construction. Ces mouvements de terrains modifient la topographie existante et s'intègrent difficilement.

Les combles de ces maisons sont parfois aménagés.

Enfin, pour la plupart de ces maisons, l'isolation thermique est faible ou inexistante.

D'un point de vue urbain, ces constructions parviennent souvent à maintenir la notion de rue par leur relation à l'espace public, leur volumétrie et la largeur réduite des parcelles. Les murets bahuts en limite de propriété participent également à la construction de l'espace public.

D'autre part, ces constructions présentent un enjeu de renouvellement urbain pour MÉZIÈRES-SUR-COUESNON : il faudra leur permettre d'évoluer tant en termes d'usages qu'en termes de performances thermiques. Du point de vue des usages, l'opportunité d'investir le rez-de-chaussée technique pour créer des espaces de vie en connexion avec le jardin arrière est important. Du point de vue thermique, les isolations par l'extérieur lorsqu'elles font l'objet d'une étude fine, permettent de réactualiser l'image architecturale du bâti.





*Exemple de maison individuelle, des années 1960/1970, sur rez-de-chaussée technique.*

Les opérations de lotissement récentes, quant à elles, présentent des volumétries en simple rez-de-chaussée surmonté d'un étage sous comble ou d'un étage complet, en fonction de l'écriture architecturale (toitures sous rampant ou toitures terrasses). Le garage s'est déplacé du dessous de l'espace de vie à l'un de ses côtés, mettant en relation le séjour avec le jardin d'agrément. Les constructions se sont reculées par rapport à la limite de l'espace public qui a du mal à maintenir la notion de rue construite. L'image urbaine est désordonnée par la multiplication des pignons.



*Exemple de lotissement à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*



L'espace de la voirie est parfois surdimensionné par rapport à l'usage réel des lieux. Ici, le dédoublement de voies et l'espace central peu qualitatif créent un espace urbain distendu et fermé. Les maisons se protègent derrière des haies mono-spécifiques faisant office de mur végétal.

Pour les opérations neuves, il est important que les constructions soient contextualisées. Les plans déstructurés, les fenêtres en longueur, les toitures courbes ou plates, les enduits très clairs ou gris anthracite ne correspondent pas à l'architecture de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Ces codes correspondent à un effet de mode architectural sans rapport avec le contexte culturel de la commune.

Le risque d'une généralisation de ces codes architecturaux non contextualisés réside en une banalisation du paysage architectural de la commune et une perte d'identité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.



*Exemple d'architecture complexe non contextualisée pour MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.*



La gestion des liaisons et des équipements annexes aux maisons d'habitation influence également l'architecture et l'urbanisme de la commune. Dans les futures opérations de lotissements, un soin attentif doit être porté à la réglementation des liaisons entre bâtiments mitoyens, aux clôtures ainsi qu'à l'intégration de certains « accessoires techniques » pouvant accompagner le bâti (blocs de climatisation, pompes à chaleur, panneaux solaires, bacs de récupération d'eau de pluie, etc.).



*Exemple de liaison mal gérée entre deux garages mitoyens.*



*Mur de soutènement et clôture particulièrement imposants et non intégrés à leur contexte paysager.*



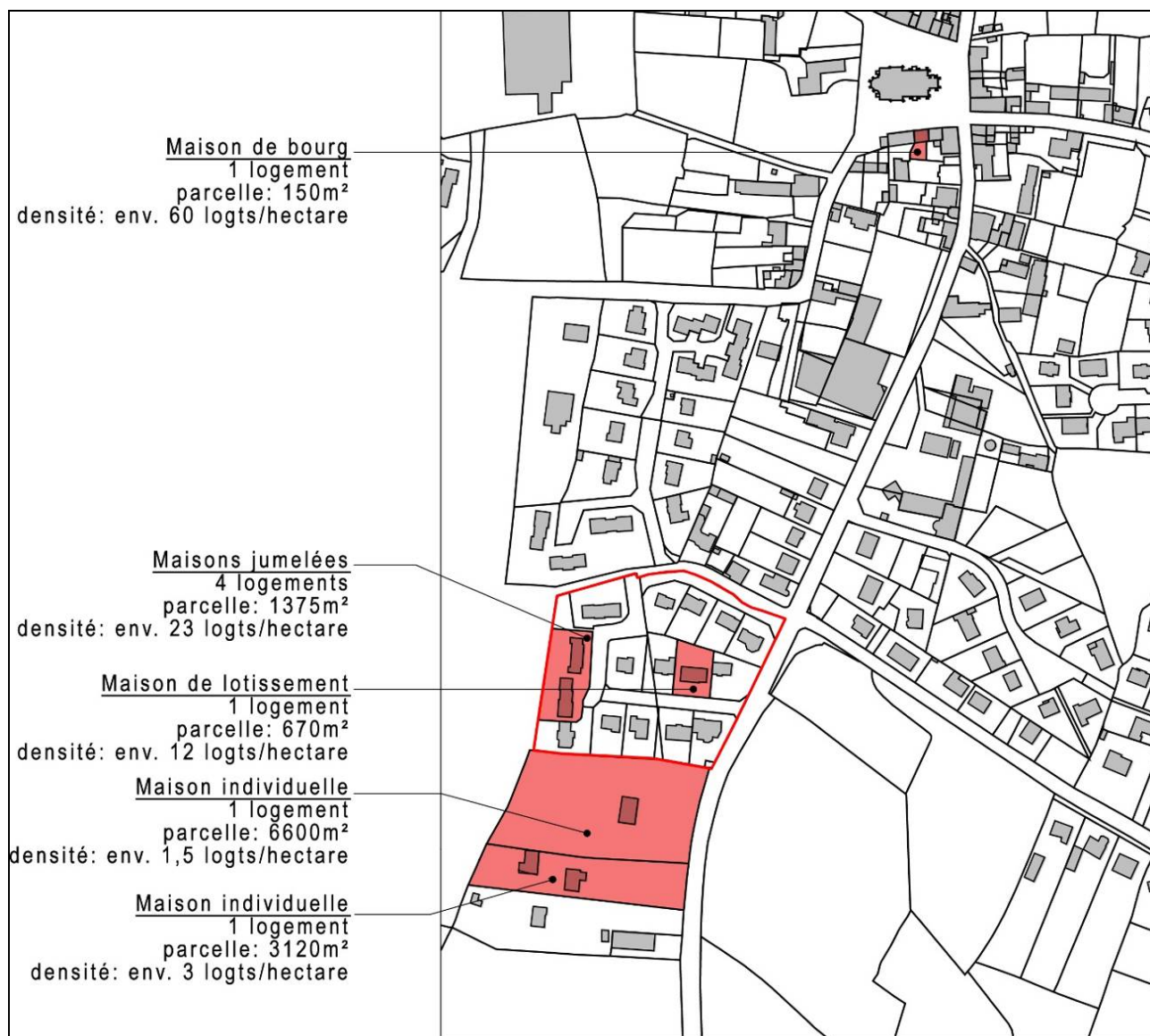
*Bloc de climatisation non intégré à l'architecture.*



### 4.6 Analyse des densités bâties

Pour les secteurs d'habitation, il est important de s'intéresser à la notion de densité bâtie. Il existe deux façons complémentaires d'appréhender la notion de densité :

- la densité réelle qui résulte d'un calcul mathématique. C'est le ratio du nombre d'habitants sur le nombre de logements construits par hectare (1 hectare = 10 000 m<sup>2</sup>). Elle constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace.
- la densité ressentie. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.



Les échantillons ci-dessus reprennent les différentes typologies de bâti en présence sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Le calcul de densité établi correspond à un hectare construit exclusivement avec cette forme urbaine, comprenant les espaces de voiries nécessaires à son fonctionnement.

Les densités bâties sont très variables d'une typologie d'habitat à une autre. Si certaines formes d'habitat individuel sont de fortes consommatrices d'espaces, d'autres présentent des alternatives intéressantes, notamment des typologies comme les maisons en bande contemporaines qui présentent des densités bâties similaires ou supérieures au bâti du centre-bourg ancien.

### **Enjeux :**

- Pour le développement de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, une combinaison de plusieurs densités sur une même opération permettrait de varier les formes urbaines et de répondre au mieux à un parcours résidentiel qualitatif sur la commune. Dans tous les cas, il est important de privilégier les volumétries simples plutôt que des « effets stylistiques » aboutissant à une architecture non contextualisée.
- Pour le bâti existant de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, il est important de lui donner la possibilité d'évoluer, tout en conservant et en valorisant ses caractéristiques et ses qualités (murs en pierres, encadrements de baies, etc.).
- Pour l'habitat diffus :
  - mettre un terme à l'étalement urbain en cordon le long des voies. Des constructions pourraient être pertinentes au cas par cas afin de combler des dents creuses en venant accrocher le bâti à l'espace public,
  - mener une réflexion sur les surfaces des parcelles et les éventuelles possibilités de redécoupage des très grandes parcelles existantes,
  - effectuer un travail sur la colorimétrie et les volumes des bâtiments dans le cadre de ravalements et/ou extensions/modifications des bâtiments en présence afin d'harmoniser les constructions.

## Les équipements publics

Les équipements publics de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON sont essentiellement positionnés le long de l'axe nord/sud constitué par la rue de Rennes. La mairie, la bibliothèque et l'école, complétés par l'église plus au nord, constituent le pôle d'équipements majeur du bourg.



*L'école.*



*La bibliothèque, derrière laquelle le château d'eau agit comme un point de repère important du bourg.*



*La base de loisirs, située au nord du bourg, rue du Couesnon.*



### Le bâti commercial, artisanal et industriel

Le tissu de bâtiments d'activités de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est essentiellement situé au cœur du bourg, en face du pôle administratif et culturel constitué de la mairie, de la bibliothèque et de l'école.

Il s'agit de l'entreprise De Laval dont l'architecture commerciale et industrielle se caractérise par de grands volumes métalliques. Les hauteurs des bâtiments respectent les gabarits des constructions environnantes.

L'emprise foncière de l'entreprise, en cœur de bourg, est particulièrement importante à l'échelle de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Ce foncier constitue un enjeu important pour la commune.

Dans le cadre de la transformation, de l'extension ou de la densification de la parcelle, l'articulation et la composition des différents volumes entre eux sera importante pour réduire l'impact visuel des constructions, si leur destination doit rester industrielle ou commerciale. Ce travail architectural doit également s'accompagner d'une réflexion sur les matériaux de bardage et leur couleur pour permettre une insertion qualitative des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager (une couleur sombre se fond plus naturellement dans un paysage).



*Au deuxième plan, l'entreprise De Laval.*

### Les fermes

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède plusieurs fermes en activité situées à proximité du bourg. Elles s'organisent autour de cours fermées par le bâtiment d'habitation et les différents bâtiments agricoles.



*La Hervois.*

Elles sont souvent situées en cul-de-sac de chemin rural, le bâtiment d'habitation présentant sa façade principale au sud.



*Ferme de La Goignardière*

Dans certaines exploitations, l'agriculteur a construit une maison récente à proximité des bâtiments d'exploitation en délaissant l'habitat originel.

Les projets de constructions doivent s'insérer dans le paysage et respecter la topographie des lieux en évitant les terrassements et les décaissés. Pour ce faire, l'implantation parallèle aux courbes de niveaux doit être encouragée. Ils doivent également être économes en terres agricoles et ne pas s'implanter en milieu de parcelle.



*Exemple de maison d'exploitation non contextualisée et à distance des bâtiments agricoles.*

## 4.7 L'habitat hors du bourg : exemple de la Gâterie

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a vu plusieurs hameaux se développer sur son territoire. Certains hameaux de constitution historique présentent des qualités architecturales et urbaines intéressantes qu'il est indispensable de conserver. C'est notamment le cas du hameau de La Gâterie situé à l'est du bourg.



*Photographie aérienne de La Gâterie.*

La Gâterie s'organise à partir d'une ferme et d'habitations mitoyennes qui constituent des bandes construites présentant leurs façades principales au sud et s'implantant parallèlement aux courbes de niveaux.



*La Gâterie : constructions en bandes. L'extension reprend la même volumétrie que l'existant.*



*Bâtiments agricoles en cœur de hameau : les bâtiments reprennent l'orientation des bâtiments d'habitation.*



À partir de ces anciennes constructions, plusieurs constructions récentes de maisons individuelles ont été effectuées. Celles-ci ne reprennent pas la logique d'implantation ni la logique de composition du bâti ancien. Elles s'implantent individuellement au milieu de leur parcelle, présentent des plans trapus et des enduits de teintes claires, contrastant fortement avec le bâti originel environnant.

Il s'agit d'une urbanisation d'opportunité, les constructions s'effectuant au coup par coup, à mesure des opportunités foncières.

Il sera important de stopper le développement de nouvelles constructions dans ce type de hameau, sauf si elles intègrent parfaitement les logiques urbaines et architecturales environnantes, tant au niveau de l'implantation des constructions, que des volumétries ou des matériaux.

Dans le cadre de transformations de bâtiments ou d'extensions mesurées, la même attention devra être portée à la cohérence du projet en plan de masse et en volumétrie, aux liaisons des volumes adjoints, ainsi qu'à leurs matériaux.



*La Gâterie, maisons contemporaines non contextualisées par rapport à l'existant.*

## 4.8 Le patrimoine communal

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède un monument protégé au titre des monuments historiques depuis 2004. Il s'agit du château de La Sécardais construit en 1758 et classé en totalité avec son jardin sud.



*Façade principale du château de La Sécardais.*

La commune possède plusieurs autres châteaux remarquables :

- le château de La Giraudais, construit au XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- la château de La Ville Olivier, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- le manoir de La Chapine-Rambourg datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- le manoir de La Touche Huet (centre-bourg),
- le manoir de La Hervoye (route de Gosné),
- le manoir de La Roche (route de Saint-Ouen-des-Alleux),
- le manoir de La Restaye (route de Saint-Ouen-des-Alleux),

L'église paroissiale Saint-Martin, construite en 1890, constitue également un élément patrimonial remarquable au sein de la commune. Elle possède notamment une mosaïque exécutée par la maison Odorico de Rennes.



*L'église Saint-Martin.*

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possède également un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant

son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage, d'hier ou d'aujourd'hui, d'un mode de vie passé.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

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

- les habitations anciennes dont les maisons de bourg, les fermes et les bâtiments agricoles.
- les aménagements liés à la vie quotidienne (plusieurs moulins le long du Couesnon, les lavoirs, les puits, les fontaines, les sources, les fours, les cadrans solaires, etc.).
- les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires, chapelles, menhirs, etc.).
- le patrimoine paysager : sentiers, haies et chemins aménagés au cours du temps.



*Un moulin le long du Couesnon.*



*Le lavoir en entrée de bourg.*



## 4.9 Le patrimoine archéologique

3 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées sur le territoire communal.

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2015 : ZA24ZA25	5882 / 35 178 0001 / MEZIERES-SUR-COUESNON / LA BOUEXIERE / LA BOUEXIERE / occupation / Gallo-romain
2	1	2015 : A.547A.548A.558ZB.67	5869 / 35 178 0002 / MEZIERES-SUR-COUESNON / LA ROCHE / enceinte / Epoque indéterminée
3	1	2015 : AC 68 ZP 1 ZP 10 ZP 11 ZP 12 ZP 13 ZP 14 ZP 15 ZP 16 ZP 17 ZP 18 ZP 19 ZP 2 ZP 20 Z P 3 ZP 4 ZP 5 ZP 6 ZP 7 ZP 8 ZP 9	13856 / 35 178 0003 / MEZIERES-SUR-COUESNON / CHAMP DE BATAILLE PRESUME DE ST AUBIN DU CORMIER / LANDE D'UZEL / champ de bataille / Bas moyen-âge - Epoque moderne
			19017 / 35 178 0004 / MEZIERES-SUR-COUESNON / MOROVAL / FORET DE HAUTE-SEVE / Epoque indéterminée / construction

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 5 La gestion des ressources naturelles

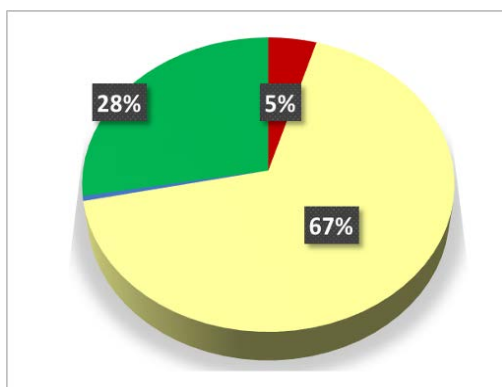
### 5.1 La gestion des sols

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

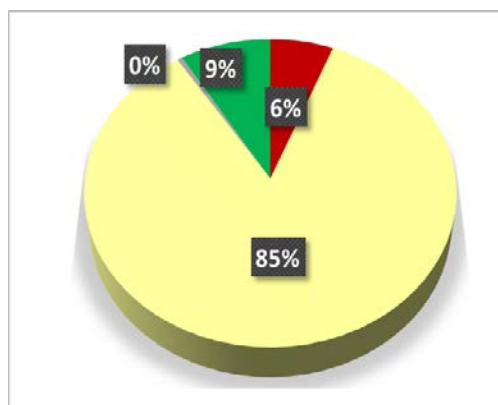
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

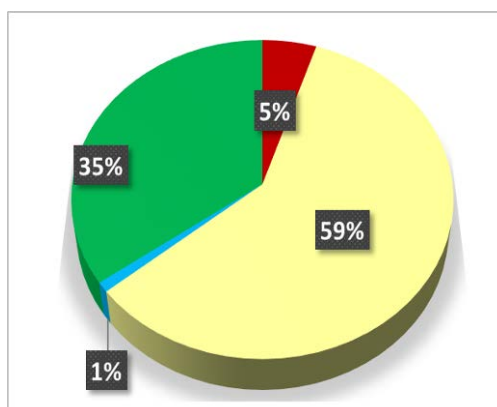
**Liffré-Cormier Communauté**



**Département de l'Ille-et-Vilaine**



**Territoire national**

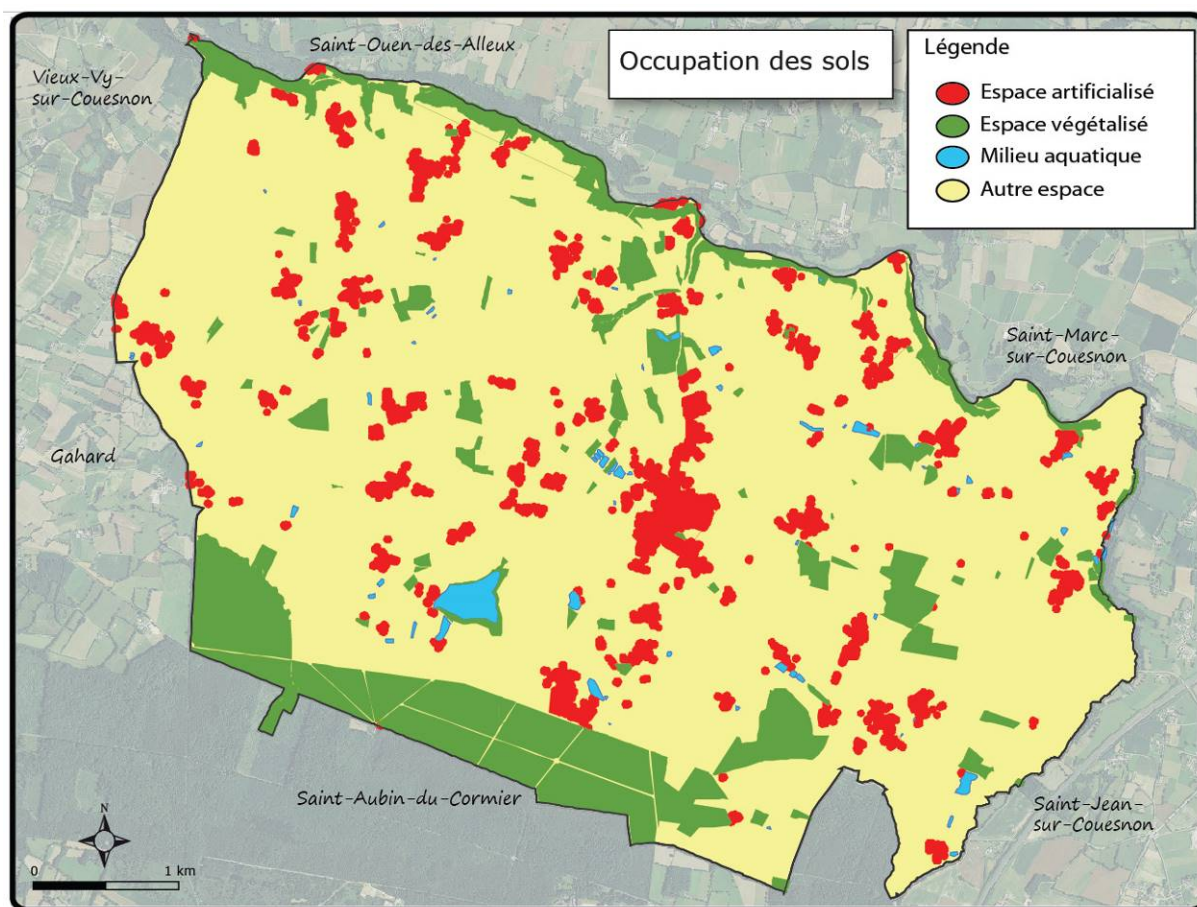
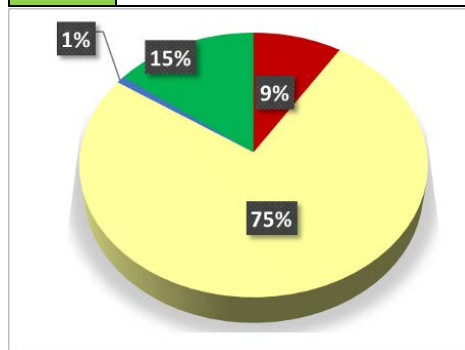


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON	Ha
Artificialisés	223
Agricoles et autres	1 868
Milieux aquatiques	21
Forêts et milieux semi-naturels	362
<b>Total</b>	<b>2 474</b>

	Artificialisés (cadastre 2015)
	Agricoles et autres (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (cadastre 2015)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2015)





Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 9% des sols de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **223 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 183 ha, soit 82% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **40 ha**.

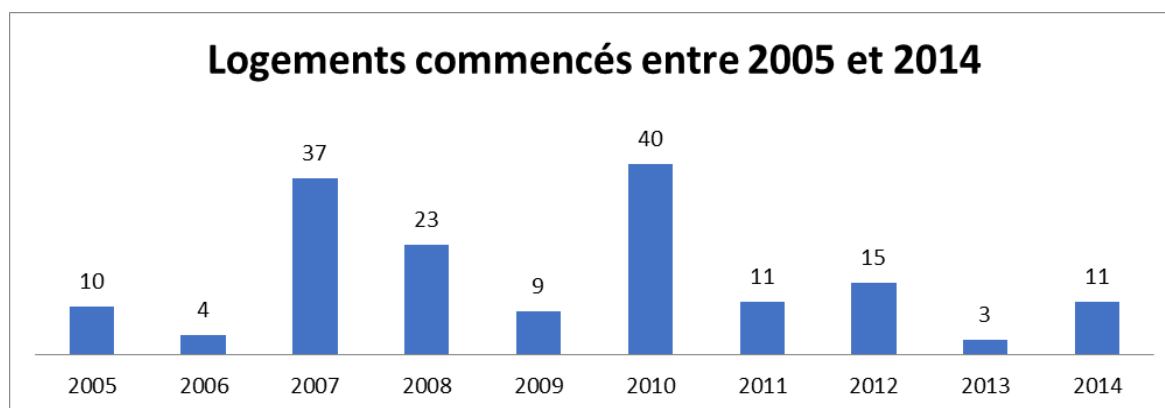
Les forêts et milieux semi-naturels sont bien représentés sur la commune et occupent 15% du territoire communal (environ **360 ha**). Les boisements les plus conséquents sont situés en limites communales (la forêt de Saint-Aubin-du-Cormier au sud et la gaine boisée de la vallée du Couesnon au nord).

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 75% des sols de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

### Une évolution contrastée de l'usage des sols

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a enregistré une évolution contrastée de la destination de ses sols entre 2005 et 2014. Lors de cette période, 163 logements ont été commencés (environ 16 par an), essentiellement de l'habitat individuel (source SITADEL<sup>1</sup>).

Cependant, sur les quatre dernières années recensées (2011-2014), la moyenne annuelle de logements nouveaux tombe à 10 par an.



## 5.2 La gestion des déchets

Sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du Pays de Fougères, qui regroupe 55 communes, soit 84 000 habitants répartis sur un territoire de 881 km<sup>2</sup>.

### Collecte

La collecte des déchets sur le SMICTOM du Pays de Fougères s'effectue en quatre flux :

- La collecte des ordures ménagères s'effectue en bac marron. Ces bacs sont collectés une fois par semaine.
- Dans le sac jaune doivent être déposés les emballages recyclables. Les sacs jaunes sont collectés une fois par semaine en points de regroupement.
- Le verre est collecté en apport volontaire dans les colonnes à verres des communes. La collecte s'effectue, en moyenne, une fois par semaine.

<sup>1</sup> Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

- Les papiers sont collectés en apport volontaire dans des colonnes papier des communes. La collecte s'effectue, en moyenne, une fois par semaine.

Après collecte, les déchets recyclables sont acheminés en centre de tri, dernière étape avant recyclage. Chaque matériau sera ensuite envoyé et transformé dans la filière de recyclage adaptée.

### Déchetteries

Le SMICTOM gère 10 déchetteries à Javené, Saint-Aubin-du-Cormier, Sens-de-Bretagne, Bazouges-la-Pérouse, Tremblay, Saint-Brice-en-Coglès, Saint-Georges-de-Reintembault, Louvigné-du-Désert, Parigné et Landéan.

A noter également que le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et assimilés de l'Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2003.

## **5.3 La gestion de l'eau potable**

La commune adhère au Syndicat intercommunal des eaux de de la Vallée du Couesnon qui comprend 10 communes (Chauvigné, Gahard, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, Rimou, Romazy, Saint-Christophe-de-Valains, Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Rémy-du-Plain, Sens-de-Bretagne et Vieux-Vy-sur-Couesnon) pour son alimentation en eau potable.

A MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, on dénombre 787 abonnés actifs, soit environ 15% des abonnés du syndicat.

La distribution de l'eau est effectuée par SAUR.

La zone agglomérée est alimentée par un réservoir sur tour (situé derrière la mairie).

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est concernée par le périmètre de protection de la prise d'eau de la Roche.

## **5.4 La gestion des eaux usées**

### **L'assainissement collectif**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose d'une station d'épuration, de type disques biologiques et lagunes. D'une capacité de 700 équivalents habitants (EH), elle a été mise en service en 2010.

Cet équipement est implanté au nord-ouest du bourg, rue du Lavoir.

Le service est géré en affermage à VEOLIA.

La station d'épuration dispose d'une faible marge de raccordement, c'est pourquoi des études ont été engagées concernant la faisabilité de l'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration.

### **L'assainissement non collectif**

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Liffré-Cormier Communauté.

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

## 5.5 La gestion des eaux pluviales

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué de réseaux busés dont le diamètre varie de 300 mm à 600 mm, mais aussi de fossés à ciel ouvert ou drains.

4 bassins d'orage ont été réalisés dans le cadre de lotissements.

Plusieurs exutoires existent vers le ruisseau de la Motte et le ruisseau du Marais.

## 5.6 La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

#### Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

#### Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

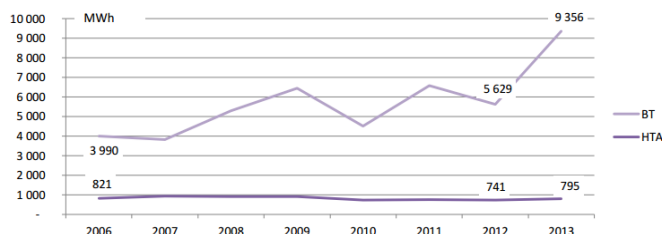
Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.



Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	3 990	821	4 811	-	-	571
2007	3 823	935	4 758	-	-	588
2008	5 278	907	6 185	-	-	610
2009	6 451	914	7 365	-	-	631
2010	4 518	740	5 259	-	-	651
2011	6 583	746	7 329	687	1	688
2012	5 629	741	6 370	706	2	708
2013	9 356	795	10 151	705	2	707

Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement  
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2012 est estimée par le GIP Bretagne environnement  
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2013 est estimée par le GIP Bretagne environnement



La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture** : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM** : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique** : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche** : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

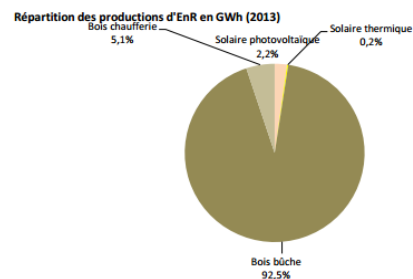
**Bois déchiqueté des chaufferies** : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

**Sources des données** : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

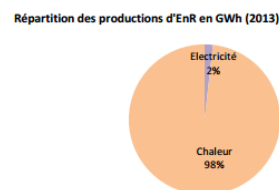
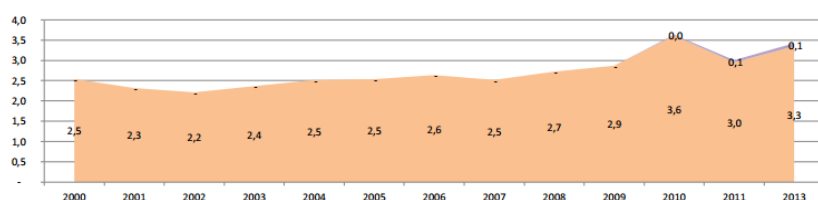
Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	16,0	0,1	0,1	-	-	-	0,1
	Sous-total	16,0	0,1	0,1	-	-	-	0,1
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	3,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	1,0	nd	3,2	3,2
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	0,2	0,2
	Liqueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
Sous-total	-	-	-	4,0	nd	3,3	3,3	
TOTAL		16,0	0,1	0,1	4,0	nd	3,3	3,4



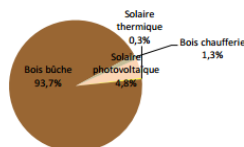
Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

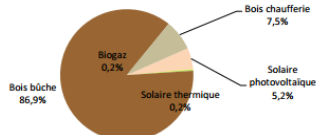
CC du Pays de Saint Aubin du Cormier

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	1,1
<b>Sous-total</b>		<b>1,1</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	-
	Bois bûche	22,2
	Bois chaufferie	0,3
<b>Sous-total</b>		<b>22,6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>23,7</b>



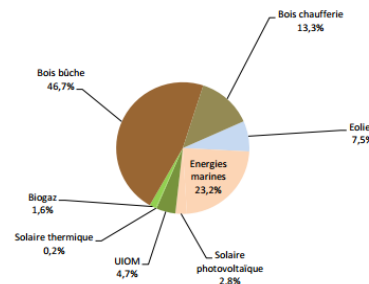
Pays de Fougères

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	7,7
<b>Sous-total</b>		<b>7,7</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	0,3
	Bois bûche	127,3
	Bois chaufferie	11,0
<b>Sous-total</b>		<b>138,9</b>
<b>TOTAL</b>		<b>146,5</b>

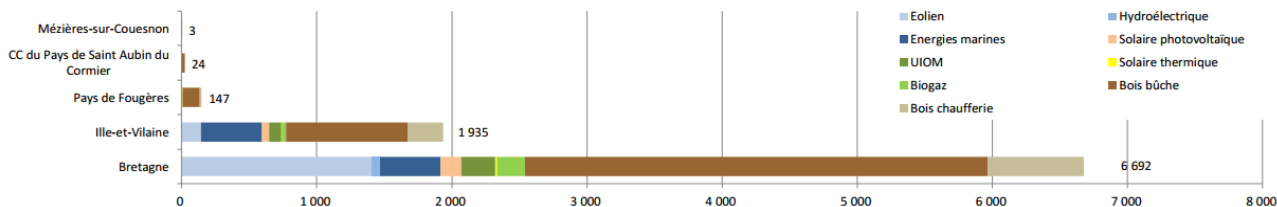


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
<b>Sous-total</b>		<b>647,4</b>
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
<b>Sous-total</b>		<b>1 287,6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 935,0</b>



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 6 Les pollutions et nuisances

### 6.1 Les pollutions

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 MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

#### 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 5 sites inscrits dans la base BASIAS sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

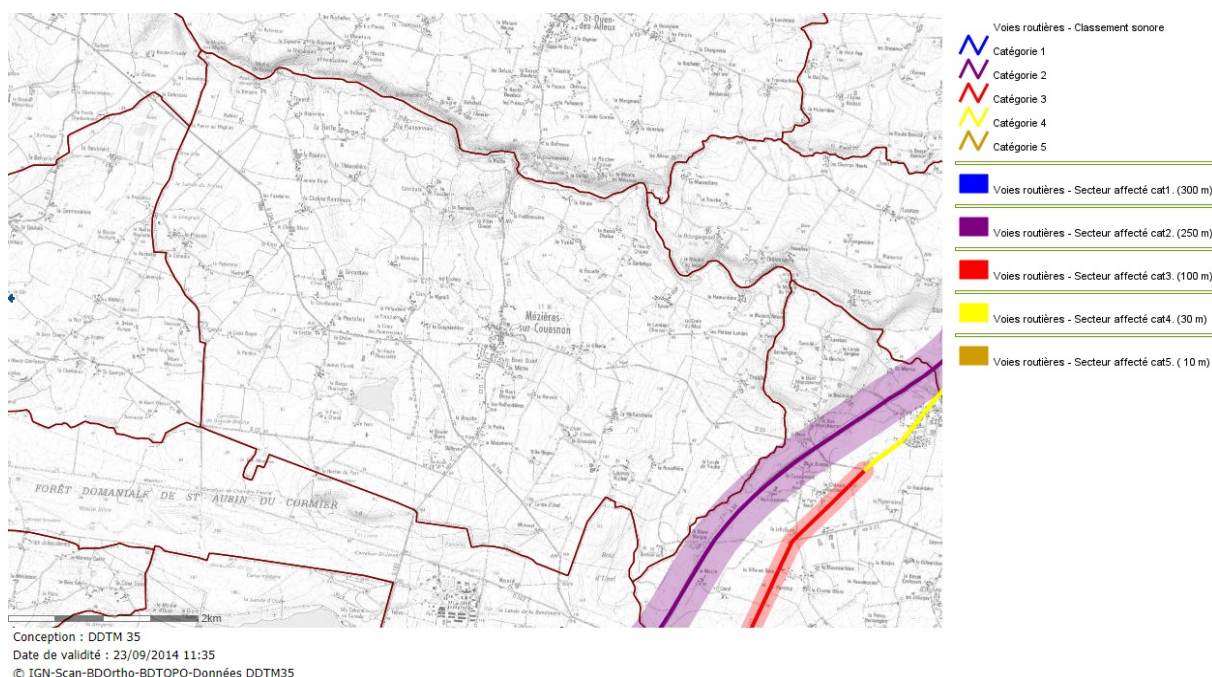
Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500667	ROCHERUELL	Station-service	Activité terminée
BRE3500742	PRIOUL	Garage	Activité terminée
BRE3501592	MÉZIÈRES-SUR-COUESNON	Dépôt d'OM	Activité terminée
BRE3501853	CGE	Dépôt de chlore	En activité
BRE3504354	SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Décharge	Activité terminée





## 6.2 Les nuisances sonores

L'A 84 est classée comme infrastructure de transport terrestre de catégorie 2 générant des nuisances sonores.



## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
<b>Inondations et coulées de boue</b>	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

#### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

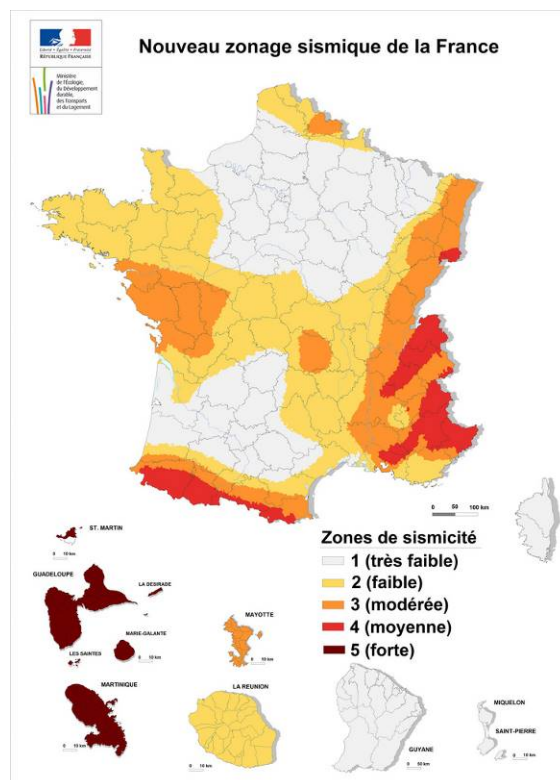
Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.





A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

### Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://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 de l'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 MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible à moyen.



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017



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.

### **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.

Un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 est applicable sur tout le territoire du bassin Loire-Bretagne. Il vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR. Il comprend des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important.

Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

Par ailleurs, il existe en Ile-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine. Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est couverte par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.

### **Le risque lié aux tempêtes et grains**

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

### **Le risque lié aux feux de forêts**

L'été est la période de l'année la plus propice aux feux de forêt résultant des effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols. Cependant, les mois de mars et d'avril constituent également une période délicate. Le risque d'incendie est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, entretien, densité, relief...) qu'à l'essence forestière elle-même (feuillus, résineux...)

Pour apparaître et se propager, un feu de forêt a besoin de trois éléments :

- Un combustible : la végétation forestière et subforestière. La forêt sera d'autant plus combustible que les constituants du lieu auront une teneur en eau faible (variable avec le niveau de sécheresse, le stade végétatif, la présence d'arbres secs, etc.), que ses strates seront riches en essences volatiles ou en résines ;
- Un comburant : l'oxygène de l'air. L'évolution du feu dépend très largement des caractéristiques locales du vent, elles-mêmes modifiées par le relief, voire par le feu lui-même ;
- Une source externe d'énergie : une flamme, une étincelle, un brandon. Le combustible pour s'enflammer, doit être porté à une température suffisante pour activer la réaction chimique de combustion : il y a d'abord évaporation de l'eau contenue dans le combustible (au-delà de 100°), puis émission de gaz inflammable par pyrolyse et enfin inflammation (vers 225-275°).

Toute l'année et dans l'ensemble du département, il est interdit à toute personne de porter ou d'allumer du feu sur les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et à moins de 200 m de ces lieux.

Du 1<sup>er</sup> mars au 30 septembre, il est interdit de fumer dans ces mêmes lieux et à moins de 200 m de ces lieux.

Dans les communes classées sensibles aux incendies par l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées, de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains précédemment cités et dans les zones situées à moins de 200 m, est fixée à 20 m.

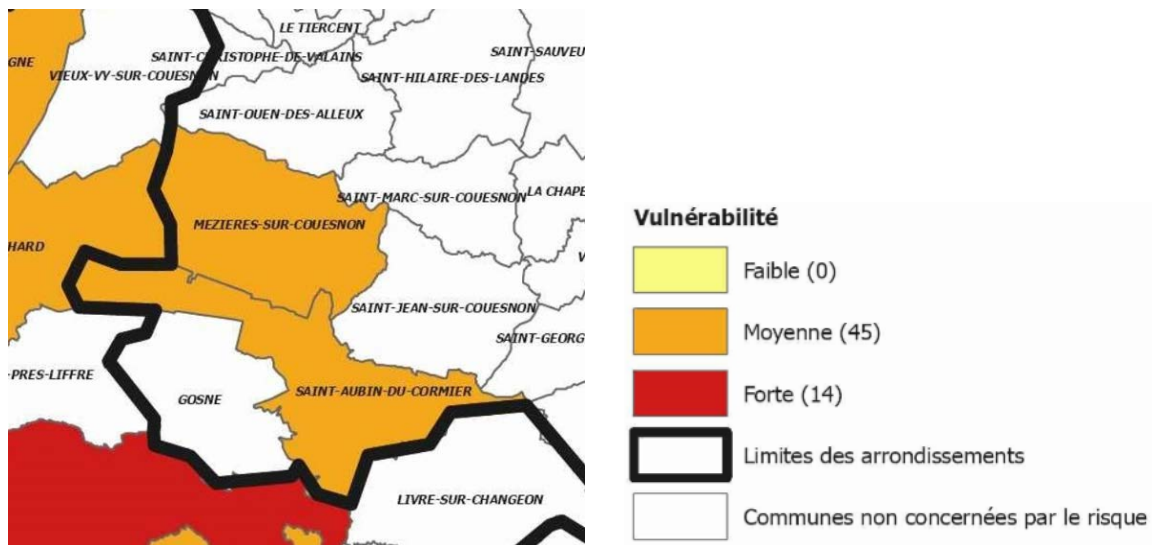
La réglementation de l'usage du feu en Ile-et-Vilaine, dans le cadre de la protection de la qualité de l'air et la protection des forêts et landes contre l'incendie, est déclinée dans l'arrêté préfectoral du 20 avril 2015. Cet arrêté abroge celui du 20 mai 1998 relatif à la protection des forêts et des landes contre l'incendie.

L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a classé, comme particulièrement sensible au risque d'incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département.

À l'intérieur de ces espaces forestiers ou boisés, un dispositif de surveillance est activé, chaque année, en période estivale. Ce dispositif est décrit dans le schéma de liaison, réactualisé en juin 2015.

La préfecture diffuse à l'attention du public diverses informations telles que les niveaux de danger, les consignes de prudence associées ainsi que les limitations réglementaires apportées aux activités, en particulier en ce qui concerne l'accès aux massifs forestiers et l'usage du feu. Ces mesures peuvent en outre être durcies par les maires en vertu de leur pouvoir de police.

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est concernée par les feux de forêts et classée en risque « moyen » au titre du Massif de Saint-Aubin-du-Cormier.

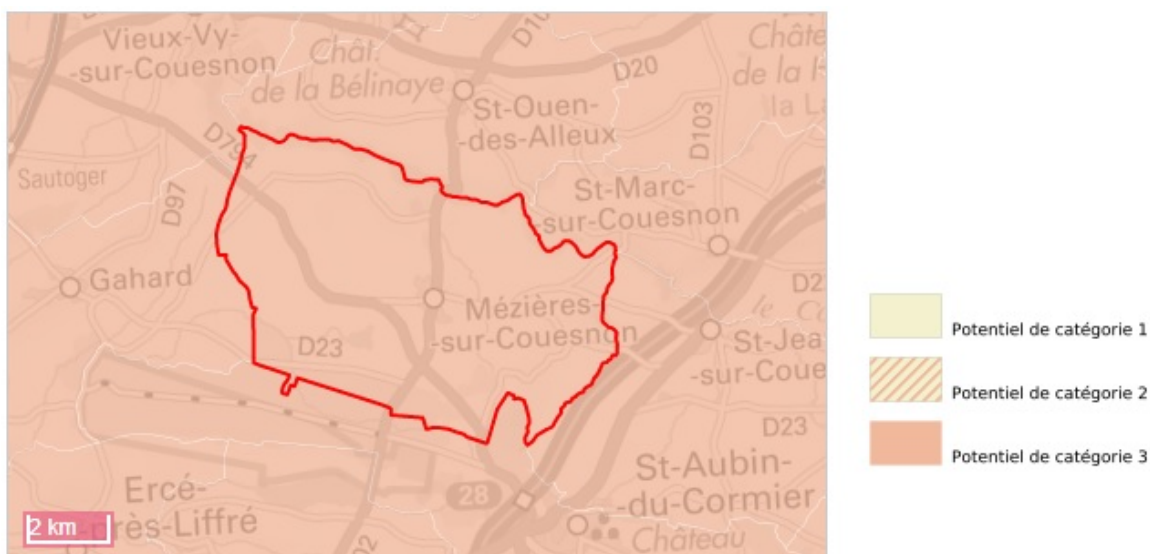


Exposition aux feux de forêts

**Le risque lié au radon**

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est classée en « potentiel de catégorie 3 ». Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.



Source: IRSN

Source : Géorisques

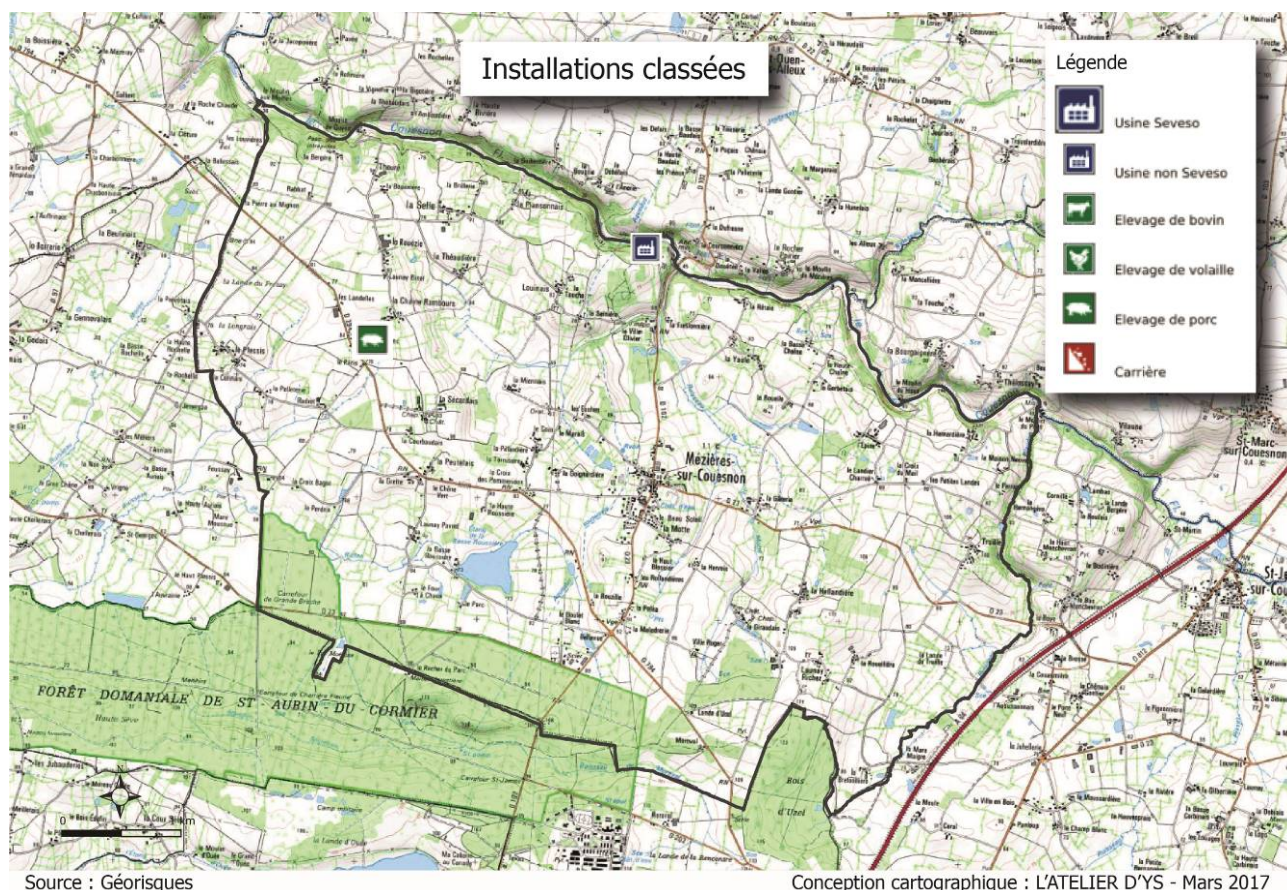


## 7.2 Les risques technologiques

### Les installations classées et industrielles

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON compte une installation classée de type élevage de porcs.

Elle est exposée (faiblement) au risque industriel en raison de la présence de la station d'épuration exploitée par la CGE. Cette installation n'est cependant pas classée en site SEVESO.



### Le risque lié à la rupture de barrage

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques. Le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques a introduit, pour les barrages et les digues, une notion de classement. Ce classement s'articule en quatre niveaux (A, B, C ou D) définis selon des critères techniques précis (hauteur de l'ouvrage, nombre d'habitants résidant dans la zone protégée (pour les digues), volume de la retenue (pour les barrages...)).

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est concernée par une exposition classée « faible » à la rupture de la digue de l'étang de la Roussière ainsi que celle des autres plans d'eau situés sur la commune ou des communes avoisinantes.

Par ailleurs, le barrage de la Basse Roussière sur le cours d'eau le Ridon est susceptible d'être classé en C au titre des nouveaux critères de classe des barrages définis par le décret du 12 mai 2015.

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

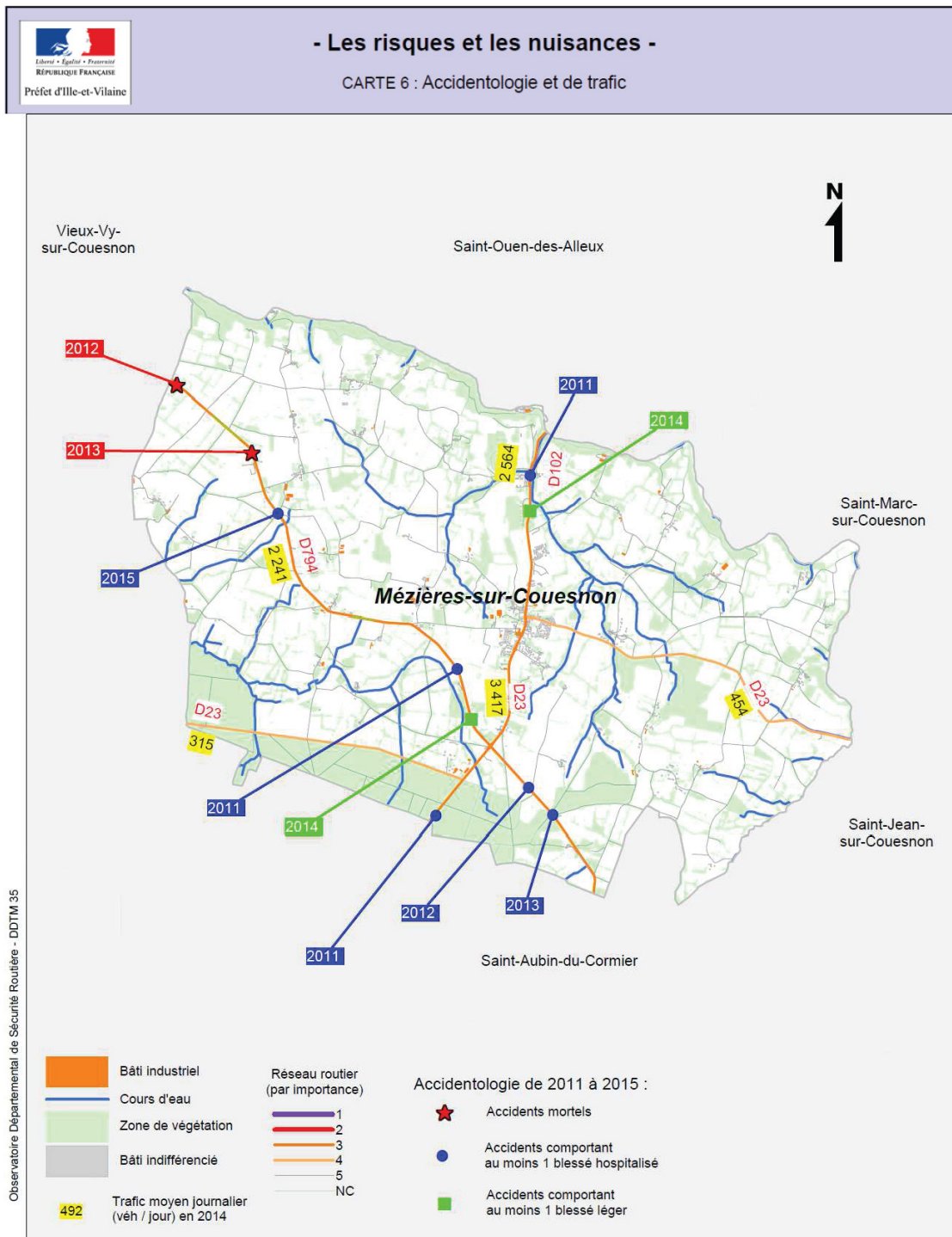
La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est concernée par le TMD au titre du transport routier.



TMD routier

### 7.3 Accidentologie

Plusieurs accidents de la circulation, dont deux mortels sur la RD 794, se sont produits sur la commune entre 2011 et 2015.





## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, 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 : sur les plateaux, les vallons et dans les vallons ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements les plus fragiles en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'urbanisation des hameaux ;
- Protéger les zones 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 ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte le risque liés aux inondations.

---

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

# 1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.



## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### 2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

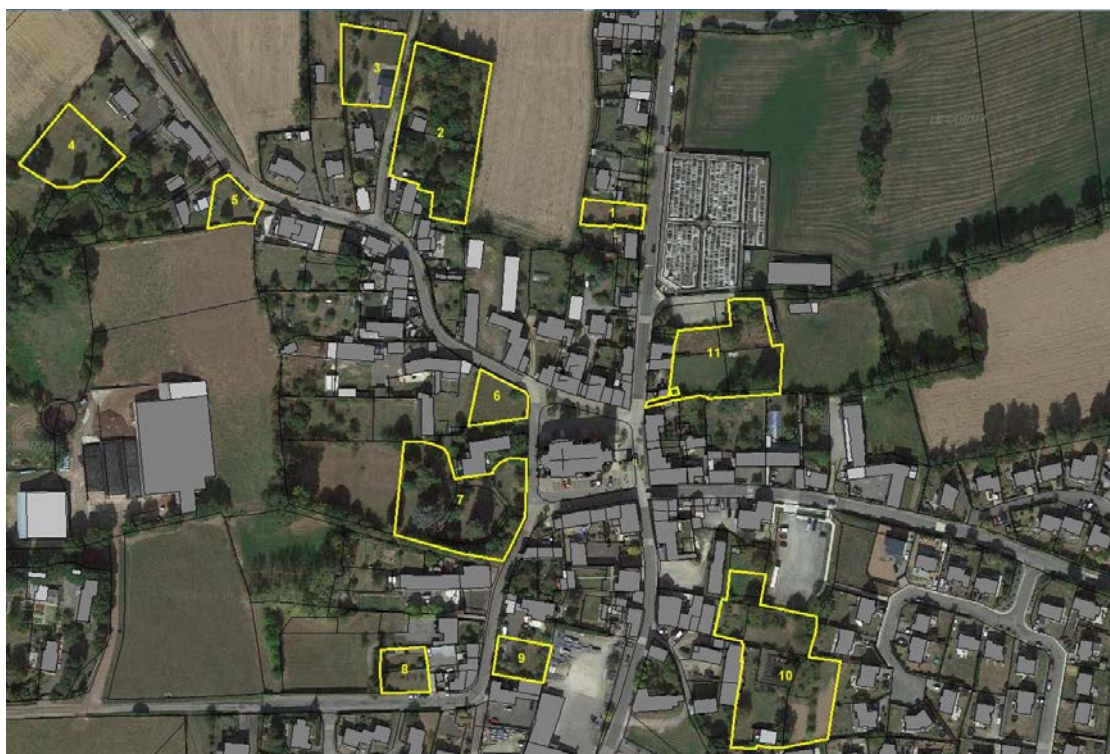
Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

### 2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



*Partie nord du bourg*

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
1	Rue du Couesnon	-	Projet de liaison douce.
2	Chemin d'exploitation n°229	6	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à prévoir.
3	Chemin d'exploitation n°229	1	/
4	Rue du Lavoir	-	En dehors de la zone urbaine.
5	Rue du Lavoir	-	Jardin de la maison située à l'est.
6	Rue du Lavoir	4	Parcelle densifiable en raison de sa centralité.
7	Place de l'église	-	Parc à conserver.
8	Rue Chateaubriand	-	Complexe car 2 propriétaires différents.
9	Rue Chateaubriand	-	Parcelle déjà bâtie (garage).
10	Impasse des Frères Divel	6	Accès possible par l'impasse des Frères Divel.
11	Rue du Couesnon	4	Propriété communale.



*Partie sud du bourg*



Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
12	Rue de Rennes	3	/
13	Rue de Rennes	1	/
14	RD 23	10	OAP à prévoir.
15	RD 23	2	/
16	RD 23	1	Terrain en vente.
17	Rue de la Motte	1	/

L'analyse du potentiel de densification montre qu'une quarantaine de logements pourraient théoriquement être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

### 3 Analyse de la consommation d'espaces

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2007 et 2017 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.

Localisation	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Bourg	128	8,3
Campagne	29	5,1

Entre 2007 et 2017, la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON s'est développée en accueillant 157 nouveaux logements pour une consommation totale de 13,4 ha :

- 128 logements dans le bourg, très majoritairement de type pavillonnaire, se sont en grande partie implantés dans plusieurs lotissements (Le Hameau du Couesnon, Ker Joan, La Grande Prée, La Prée du Petit Bois, Domaine du Lozier), consommant 8,3 ha, soit une densité moyenne de 15 logements par hectare et une consommation foncière moyenne de 650 m<sup>2</sup> par habitation.
- 29 logements en campagne, consommant 5,1 ha, soit une densité moyenne d'à peine 6 logements par hectare et une consommation foncière moyenne de 1 750 m<sup>2</sup> par habitation.

---

# **CHAPITRE 4**

## **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 et commerciale**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose de quelques entreprises artisanales et commerciales, notamment au sein de la zone d'activités de Bellevue. Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien et la création d'emplois sur la commune.

### **1.2 Économie agricole**

Les 20 sièges d'exploitations (occupant 24 sites sur la commune) et les 1 280 ha de surface agricole utile, recensés lors de l'étude agricole réalisée en 2017, prouvent que 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

### 2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2019

1 725

Taux de croissance annuelle	90-99	99-10	10-15
	0,2%	4,8%	4,1%

Nombre de personnes par ménage	2015
	2,7

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON se caractérise par une croissance démographique très soutenue (entre 1999 et 2015) qui a tendance à ralentir au cours des dernières années.

On observe que le desserrement des ménages s'est arrêté depuis 1999. En 2015, le nombre de personne par ménage est de 2,7.

### 2.2 Les scénarios de développement démographique

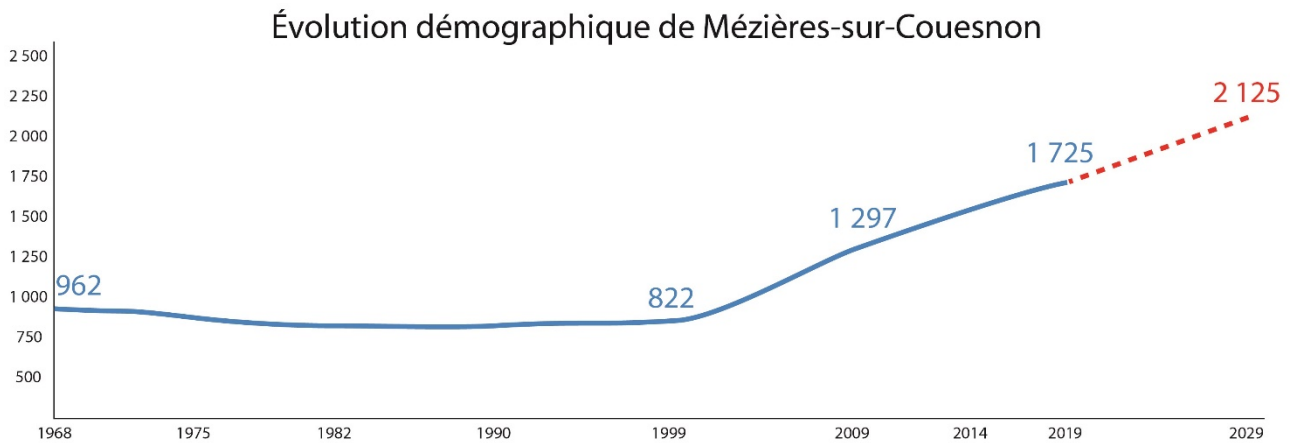
En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1,1% par an, correspondant à la moyenne départementale. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 200 habitants d'ici 2029. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 75 unités.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 2,1% par an, correspondant au maintien d'une croissance soutenue mais cependant nettement moindre par rapport aux taux observés au cours des deux dernières décennies. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 400 habitants d'ici 2029. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 150 unités.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 4,1% par an, correspondant au rythme observé pendant la période 2010-2015. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 850 habitants d'ici 2029. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 330 unités.

Un apport de population trop important sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON 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 écoles notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 2 125 habitants à l'horizon 2029. Ces prévisions sont justifiées par la dynamique démographique importante depuis près de 20 ans, liée en partie à la mise en service de l'A 84, rapprochant la commune de l'agglomération rennaise. Cependant, la volonté des élus est également de ralentir la croissance observée dernièrement, afin de maîtriser l'urbanisation.





---

## **CHAPITRE 5**

# **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 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

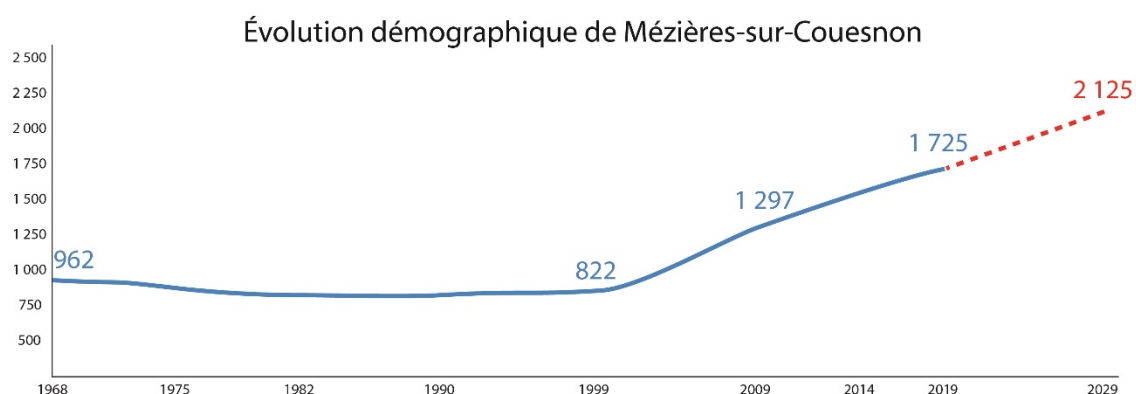
- Développer l'habitat de manière économe et équilibrée
- Offrir aux habitants un cadre de vie agréable
- Soutenir l'activité économique
- Préserver le patrimoine d'une commune des bords du Couesnon

## 1.1 Développer l'habitat de manière économe et équilibrée

### Maîtriser le rythme de croissance démographique

Depuis la fin des années 1990, la population de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a doublé. En 2019, la population communale est estimée à 1 725 habitants.

D'ici 2029, la commune prévoit une croissance démographique annuelle de 2,1%, pour atteindre environ 2 125 habitants, soit environ 400 habitants supplémentaires.



Pour atteindre cet objectif, environ 150 logements neufs sont à prévoir d'ici 2029.

### **Favoriser la densification du bourg**

Après analyse du potentiel de densification, il ressort qu'environ 25 constructions pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en dents creuses du bourg.

En outre, le lotissement du Domaine du Lozier dispose encore de 8 lots disponibles et les élus ont l'ambition de remettre 5 logements vacants du bourg sur le marché.

### **Centraliser l'habitat**

Les autres habitations (environ 110 nouveaux logements) prendront place sur deux secteurs d'extension urbaine représentant moins de 6 ha au total et situés au nord du bourg, à proximité des commerces et des équipements notamment.

### **Mettre un terme à la dispersion de l'habitat**

Le souhait des élus est de recentrer l'habitat dans le bourg.

Les écarts n'auront donc pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

### **Diversifier l'offre de logements**

Pour favoriser le parcours résidentiel des ménages, un équilibre sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements.

Pour favoriser les mixités sociale et intergénérationnelle, les élus souhaitent intégrer la réalisation de logements locatifs publics aidés dans certaines opérations d'ensemble. En cœur de bourg, la création de logements adaptés aux personnes âgées ou aux personnes à mobilité réduite est prévue.

### **Économiser le foncier**

La commune a pour objectif une moyenne brute de 20 logements par hectare, sachant que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité brute inférieure à 12 logements par hectare.

## **1.2 Offrir aux habitants un cadre de vie agréable**

### **Regrouper les équipements dans le bourg**

Les élus souhaitent créer un pôle d'équipements sur le secteur situé à l'est et au nord du cimetière. Il pourrait accueillir le terrain de football et un gymnase.

En outre, un emplacement réservé permettra une extension du restaurant scolaire ou de l'école.

### **Renforcer les liaisons douces**

Les élus souhaitent promouvoir les liaisons douces pour les déplacements de proximité. Ainsi, différents cheminements sont en réflexion pour relier les équipements, les commerces et les lotissements.



### **Augmenter l'offre de stationnement**

Pour permettre l'accès aux équipements et l'achalandage des commerces, les élus souhaitent aménager des espaces de stationnements à proximité du futur pôle d'équipement et au nord de la mairie.

### **Encourager le covoiturage**

Les élus projettent la création d'une aire de covoiturage à l'entrée du chemin de la Maladrerie, à proximité de la RD 794 qui relie l'A 84.

### **Soutenir le développement des énergies renouvelables**

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

### **Favoriser les usages numériques**

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

## **1.3 Soutenir l'activité économique**

### **Conforter les secteurs d'activités**

Le PLU a pour ambition de pérenniser les secteurs d'activités de Bellevue et du Parc.

À ce titre, le secteur de Bellevue pourra accueillir de nouvelles entreprises, notamment sur le site actuel du terrain de foot dont le déménagement dans le bourg est déjà prévu.

### **Préserver les commerces du bourg**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose de quelques commerces de proximité qu'il convient de protéger. Le PLU souhaite limiter le changement de destination de ces cellules commerciales implantées dans le bourg.

En outre, les élus ont déterminé un périmètre de centralité commerciale, dans le bourg, qui facilitera l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité.

### **Agir en faveur de l'agriculture**

Les trois quarts de la superficie communale de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON possèdent un caractère agricole.

En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

### **Permettre l'évolution des entreprises installés en campagne**

Le territoire méziérais comporte plusieurs activités implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le PLU déterminera des STECAL à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

La délimitation de ces STECAL s'effectuera dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.

## Soutenir l'activité touristique et de loisirs

Les élus souhaitent conforter les activités touristiques et de loisirs relatives à la vallée du Couesnon et à la base de plein air présente sur la commune.

### 1.4 Préserver le patrimoine d'une commune des bords du Couesnon

#### Sauvegarder les nombreux réservoirs de biodiversité

Plusieurs réservoirs de biodiversité principaux ont été identifiés sur la commune : ils correspondent au site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », aux quatre ZNIEFF « La Mare Moussue », « Tourbière de Bellevue », « Étang de la Basse Roussière » et « Forêt de Saint-Aubin-du-Cormier » ainsi qu'à la vallée du Couesnon.

Par ailleurs, plusieurs réservoirs de biodiversité secondaires ont également été repérés.

Ces espaces sont protégés pour garantir leur fonctionnalité.

#### Protéger la trame bleue

Les cours d'eau et leurs abords sont protégés, tout comme les zones humides.

La commune s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales pour limiter le ruissellement lié à l'artificialisation des sols.

#### Conserver la trame verte

Le PLU protège les boisements et les haies bocagères. Ces dernières ont été identifiées avec l'appui du SAGE Couesnon et plus particulièrement du Syndicat Intercommunal du Haut Couesnon.

Il s'agit d'identifier puis de maintenir les haies bocagères les plus intéressantes, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.
- diversifier les structures paysagères présentes sur le territoire.
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.
- protéger les pâtures et cultures contre le vent.

#### Valoriser les paysages

Le PLU contribue à maintenir la qualité paysagère communale et les diverses entités paysagères identifiées :

##### La vallée du Couesnon

- Préserver la vallée du Couesnon, évènement géomorphologique majeur à l'échelle du grand paysage.
- Porter une attention particulière au fond de vallée, où on constate une densification de certains boisements et un enrichissement, tendant à faire perdre le rapport au Couesnon.

##### Les vallons

- Conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.

##### Les bois et la forêt

- Protéger les boisements et les structures arborées, caractéristiques du paysage.

### L'urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent le paysage.
- Travailler sur des transitions paysagères constituant des filtres qualitatifs contextualisés (haies bocagères stratifiées locales) entre les constructions et les espaces agricoles environnants.

### **Protéger le patrimoine bâti d'intérêt local**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun.

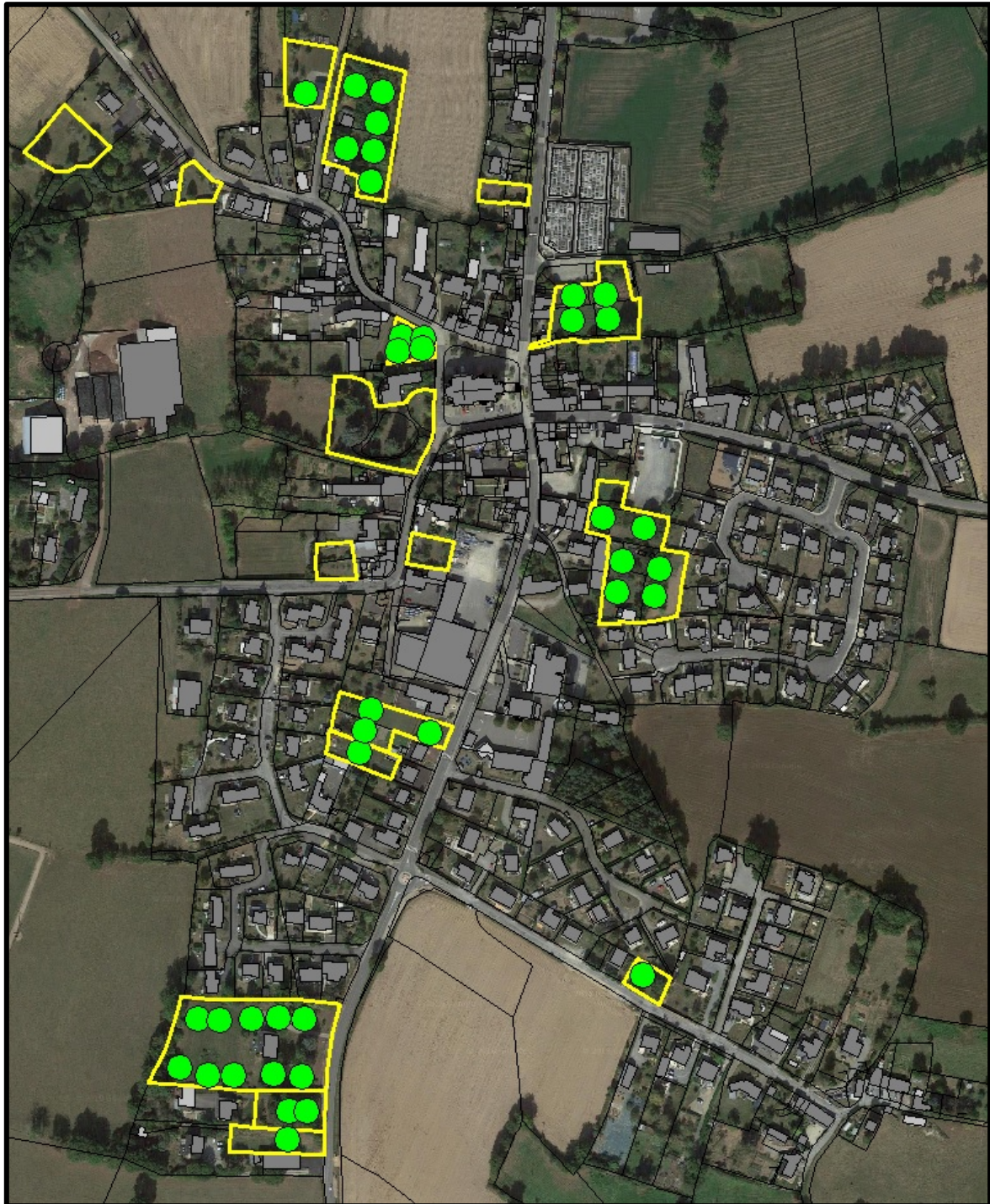
Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.



## 2 Le développement de l'habitat

### 2.1 La densification du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'une quarantaine de logements.



*Nombre de logements potentiels par secteur de densification*

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, sur la quarantaine de logements théoriques, **25 constructions** pourraient raisonnablement être réalisées.

## 2.2 La production de logements dans le parc existant

En 2015, selon l'INSEE, le taux de logements vacants de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est de 6,4%.

Pour la décennie à venir, les élus ambitionnent de produire **5 logements** dans le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc, et ce afin d'atténuer l'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels.

## 2.3 Le lotissement du Domaine du Lozier

Un lotissement privé, le Domaine du Lozier, a récemment été aménagé dans la partie nord du bourg, à l'est de la RD 102.

Le permis d'aménager a été accordé en 2013.

A ce jour, sur les 37 lots de l'opération, il en reste 8 disponibles.





*Disponibilités foncières du lotissement du Domaine du Lozier*

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **8 constructions** pourront être réalisées au sein de ce lotissement du Domaine du Lozier.

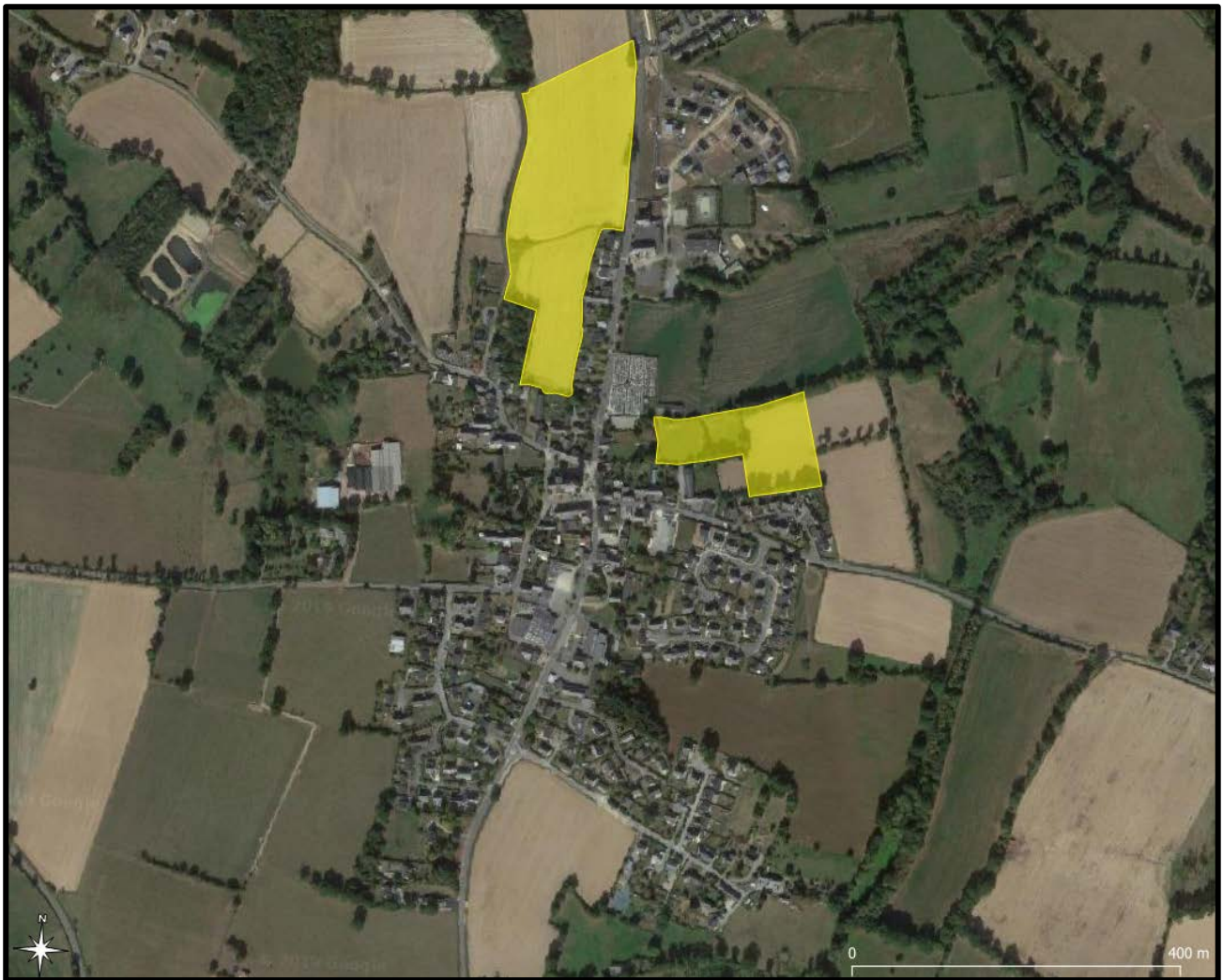
## 2.4 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité nord et est de l'enveloppe bâtie du bourg.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au contact du bourg, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.





*Extensions urbaines à vocation d'habitat*

### 2.4.1 Le secteur nord

Ce secteur occupe partiellement la parcelle cadastrée B n°269 et entièrement les parcelles cadastrées ZD n°40 et 41. Il possède une superficie d'environ 4,2 ha et accueillera **environ 84 nouveaux logements**.

Il se situe à proximité immédiate du bourg et des services.

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

#### **Impact sur l'activité agricole :**

Les parcelles sont cultivées.

Nom de l'exploitation	<b>EARL de La Héraudais</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Héraudais - SAINT-OUEN-DES-ALLEUX
Age de l'exploitant	49 ans

SAU de l'exploitation	85 ha
Surface totale consommée	4,2 ha
% de la SAU consommée	4,9%
N° section et parcelles	ZD n°40 et 41 en intégralité, B 269 en partie
Zonage en vigueur PLU	2AUE - A
Zonage dans le projet de PLU	1AUB
Distance/siège de l'exploitation	4,4 km

Pour information, l'EARL de La Héraudais vient de récupérer une quinzaine d'hectares auprès de la SAFER sur le secteur de La Hellandière, à l'est du bourg.

#### 2.4.2 Le secteur est

Ce secteur occupe partiellement la parcelle cadastrée ZD n°110 et entièrement les parcelles cadastrées ZD n°62 et 63. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 1,4 ha et accueillera **environ 28 nouveaux logements**.

Il se situe à proximité immédiate du bourg, des services, mais aussi de la principale zone à vocation d'équipements.

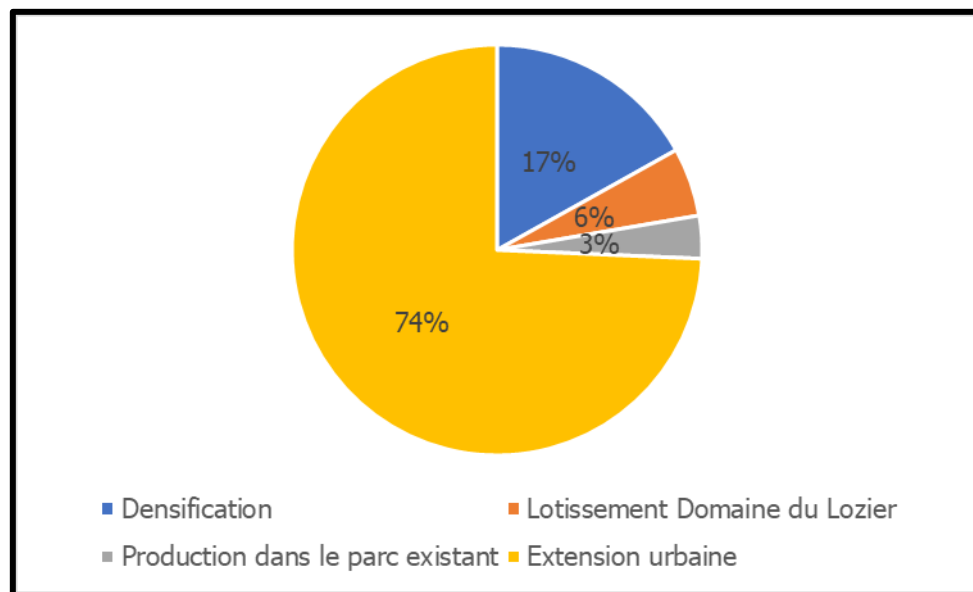
Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

#### Impact sur l'activité agricole :

Seule la partie est de ce secteur est cultivée. La partie ouest est composée de prairies enherbées.

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>Martine DUPETITPRÉ</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Yaule – MÉZIÈRES-SUR-COUESNON
Age de l'exploitant	55 ans
SAU de l'exploitation	90 ha
Surface totale consommée	0,9 ha
% de la SAU consommée	1%
N° section et parcelles	ZD n°110 en partie
Zonage en vigueur PLU	1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUB
Distance/siège de l'exploitation	1,1 km

## 2.5 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 2 125 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **150 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **25 logements**.

Le lotissement du Domaine du Lozier offre encore **8 lots disponibles**.

Les élus souhaitent prévoir **5 logements** dans le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 112 logements** pourront y voir le jour.

L'objectif initial de la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON 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.



### 3 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement.

Globalement, la commune souhaite centraliser ses équipements futurs dans le bourg, qui constitue la seule zone constructible du projet de PLU.

C'est pourquoi deux secteurs d'extension sont prévus, dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg.



*Zones à vocation d'équipements actuelles (en bleu) et extensions prévues (hachures)*

Les zones à vocation d'équipements actuelles occupent trois secteurs : la mairie et l'école publique, l'école privée et la base de plein air.

Les deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation s'inscrivent dans le prolongement sud de la base de plein air et dans la continuité est de l'école privée.

### 3.1 Le secteur nord

Le secteur nord occupe les parcelles cadastrées ZD n°57, 98 et 99, pour une superficie d'environ 2,8 ha.

Situé entre le secteur de la base de plein air et une zone à urbaniser à vocation d'habitat, ce secteur pourra accueillir le terrain de football (actuellement situé en dehors du bourg, à Bellevue), un gymnase, une extension du cimetière ainsi que du stationnement.

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

#### Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles sont cultivées.

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>GAEC Bretzi</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Bretonnière
Age des exploitants	27 à 50 ans
SAU de l'exploitation	134 ha
Surface totale consommée	2,8 ha
% de la SAU consommée	2,1 %
N° section et parcelles	ZD n° 57, 98 et 99
Zonage en vigueur PLU	UE et 1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUL
Distance/siège de l'exploitation	3 km

### 3.2 Le secteur sud

Le secteur sud occupe partiellement la parcelle cadastrée ZD n°110. Il occupe une superficie d'environ 0,2 ha.

Situé dans le prolongement est de l'école privée, ce secteur est dédié à une extension éventuelle de cet équipement.

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

#### Impact sur l'activité agricole :

La parcelle n'est pas cultivée, c'est une prairie enherbée.

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>Martine DUPETITPRÉ</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Yaule
Age de l'exploitant	55 ans
SAU de l'exploitation	90 ha
Surface totale consommée	0,2 ha

% de la SAU consommée	0,2 %
N° section et parcelles	ZD n° 110 en partie
Zonage en vigueur PLU	1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUL
Distance/siège de l'exploitation	1,2 km



## 4 Le développement de l'activité économique

### 4.1 Les zones d'activités de Bellevue et du Parc

Afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou de permettre l'évolution des entreprises existantes, des zones à vocation économique (UE) sont délimitées sur :

- la zone d'activités de Bellevue (UEb).
- la zone d'activités du Parc (UEp).

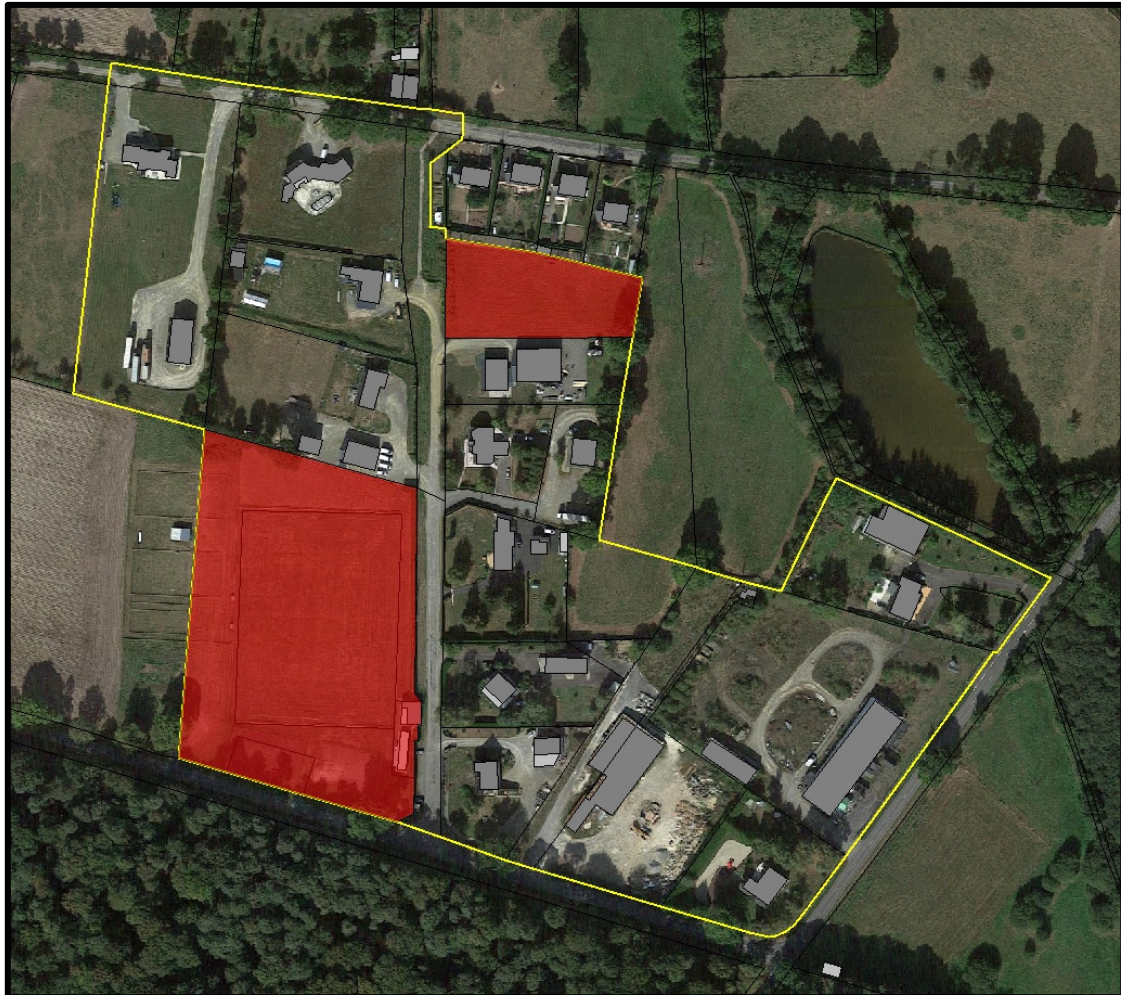
Aucune extension de ces zones d'activités n'est prévue, il s'agit juste de conforter les entreprises en place.



*Localisation des zones d'activités*

### 4.1.1 La zone d'activités de Bellevue

Le périmètre de la ZA de Bellevue s'étend sur 8,8 ha. Il permettra, entre autres, à des entreprises de s'installer sur le terrain de football actuel qui sera déplacé dans le pôle d'équipements du bourg, ainsi que sur une parcelle disponible dans la partie nord de la ZA.



*Disponibilités foncières de la ZA de Bellevue*

Les constructions nouvelles sont autorisées dans cette zone UEb. Les sous-destinations autorisées correspondent aux activités en place, à savoir :

- « Industrie ».
- « Entrepôt ».
- « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- « Artisanat et commerce de détail » : uniquement par extension pour pérenniser les activités existantes sans autoriser l'installation de nouveaux commerces, les nouveaux commerces ayant vocation à s'implanter dans la centralité du bourg.

Cette zone UEb autorise également la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que la loge de gardiennage.

Ce secteur, majoritairement classé en zone UA dans le PLU en vigueur, est déjà artificialisé. On n'y trouve aucune parcelle agricole, l'impact sur l'activité agricole sera donc nul.



### 4.1.2 La zone d'activités du Parc

La ZA du Parc s'étend sur 1,7 ha.

La zone UEp permettra, entre autres, à des entreprises de s'installer sur les 3 lots libres.



*Disponibilités foncières de la ZA du Parc*

Les constructions nouvelles sont autorisées dans cette zone UEp. A l'exception de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autorisées sont les mêmes que pour la ZA de Bellevue.

Ce secteur est classé en 1AUA dans le PLU en vigueur.

La division foncière du lotissement est faite et 2 lots sont déjà occupés.

Aucune parcelle cultivée ne sera artificialisée, l'impact sur l'activité agricole sera donc nul.



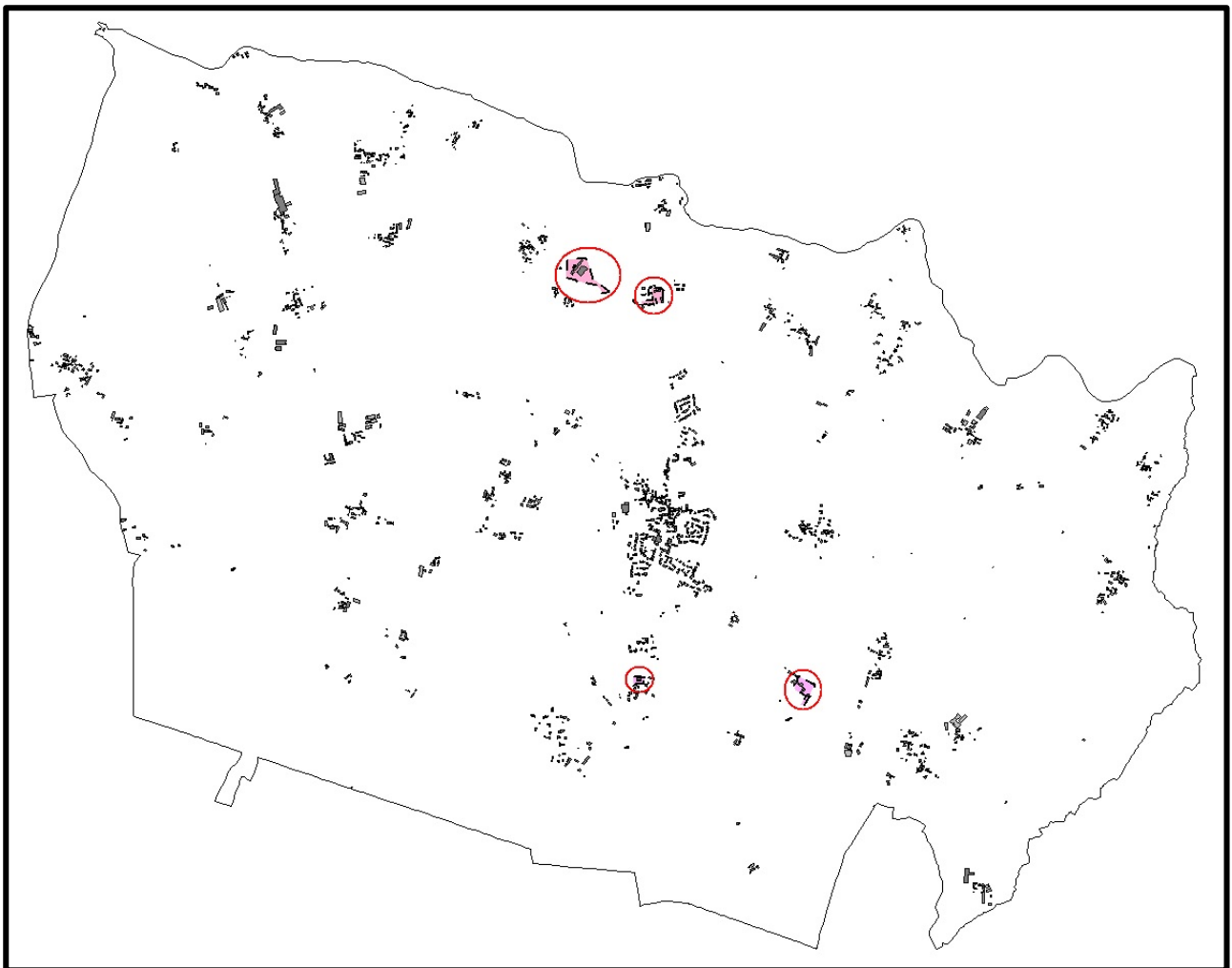
## 4.2 La définition de STECAL à vocation économique

### 4.2.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Quatre STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale d'environ 4 ha.

L'objectif est de conforter les entreprises artisanales et/ou équipements installés en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



*Localisation des STECAL*

### STECAL de La Seinière

Ce STECAL, d'une superficie totale de 2,2 ha, est situé à environ 1,2 km au nord du bourg, au lieu-dit La Seinière. Il couvre l'usine d'eau potable, composée de 3 bâtiments d'une superficie totale de 3 300 m<sup>2</sup>. Les bâtiments existants doivent pouvoir évoluer pour faire face à la demande croissante en eau potable.

La sous-destination autorisée est « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».



*STECAL de La Seinière*

### STECAL de La Ville Ollivier

Ce STECAL, d'une superficie totale de 0,7 ha, est situé à environ 1,1 km au nord du bourg, au lieu-dit La Ville Ollivier. Il est composé de 3 bâtiments d'une superficie totale d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter un restaurant installé au domaine de la Ville Ollivier.

Les sous-destinations autorisées sont « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique ».



*STECAL de La Ville Ollivier*

### STECAL de La Giraudais

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1 ha, est situé à environ 2,5 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Giraudais. Il est composé de plusieurs bâtiments d'une surface totale de 700 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité de réception au domaine de la Giraudais.

Les sous-destinations autorisées sont « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique ».



*STECAL de La Giraudais*

### STECAL de La Polka

Ce STECAL, d'une superficie totale de 0,2 ha, est situé à 1 km au sud du bourg, au lieu-dit La Polka. Il abrite un bâtiment de 290 m<sup>2</sup>.

En raison du déménagement programmé de la caserne de pompiers, l'objectif est d'autoriser l'installation future d'une activité pour éviter de générer une friche industrielle.

Les sous-destinations autorisées sont « Industrie », « Entrepôt » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



*STECAL de La Polka*



### **4.2.2 Règlement applicable**

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui des zones AE. Ces zones sont destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Seules les extensions des constructions existantes sont possibles, excepté en zone AEg.

### **4.2.3 Impact sur les exploitations agricoles**

Etant donné la superficie limitée des STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

## 4.3 La préservation du commerce

### 4.3.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Rennes définit les centralités comme les ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton/vélo/...).

Le SCoT ajoute qu'afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'agglomération des commerces dans les lieux les plus opportuns, les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités.

La centralité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON correspond à la zone UA du PLU, c'est-à-dire le tissu ancien du bourg, quelque peu élargie dans ses parties sud et est.



*Délimitation de la centralité*

### 4.3.2 Le reste de la tache urbaine

Dans le reste de la tache urbaine, le développement commercial est très restreint :

#### Besoins courants

Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

#### Besoins occasionnels et exceptionnels

S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- répondre à leur modernisation ;
- s'inscrire en complémentarité avec la centralité ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

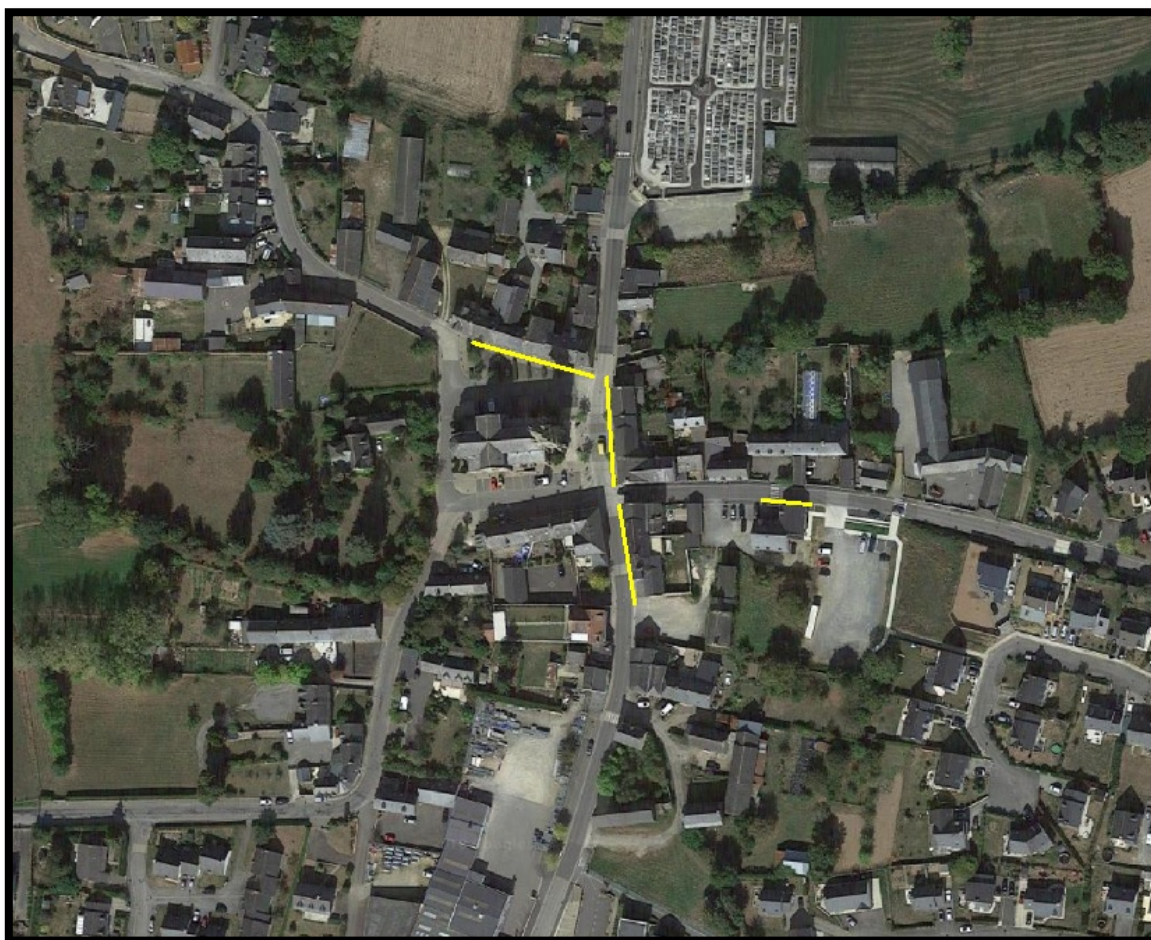
### 4.3.3 La définition d'un linéaire commercial prioritaire

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les commerces suivants sont préservés et leur changement de destination est interdit :

- les commerces situés sur les parties nord et est de la Place de l'église.
- les commerces situés sur la rue de Saint-Jean.
- les commerces situés sur la rue de Rennes.





*Localisation du linéaire commercial ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination*

---

# **CHAPITRE 6**

## **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---

# 1 La délimitation et le contenu des zones

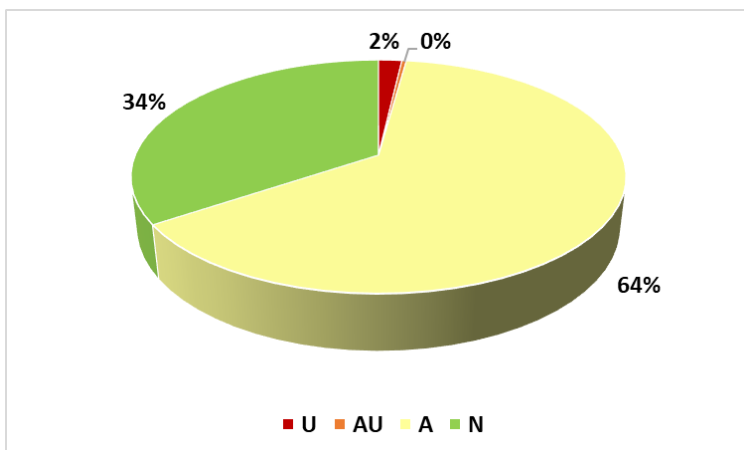
## 1.1 Le zonage

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 peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UA, UB, UL et UE.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUB et 1AUL.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AE.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NP.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>44,9</b>	<b>1,8%</b>
UA	5,0	0,2%
UB	24,9	1,0%
UL	4,0	0,2%
UE	11,0	0,4%
<b>AU</b>	<b>8,7</b>	<b>0,3%</b>
1AUB	5,7	0,2%
1AUL	3,0	0,1%
<b>A</b>	<b>1 570,0</b>	<b>63,5%</b>
A	1 565,9	63,3%
AE	4,1	0,2%
<b>N</b>	<b>850,4</b>	<b>34,4%</b>
N	407,9	16,5%
NP	442,5	17,9%
<b>TOTAL</b>	<b>2 474,0</b>	<b>100,0%</b>



## 1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

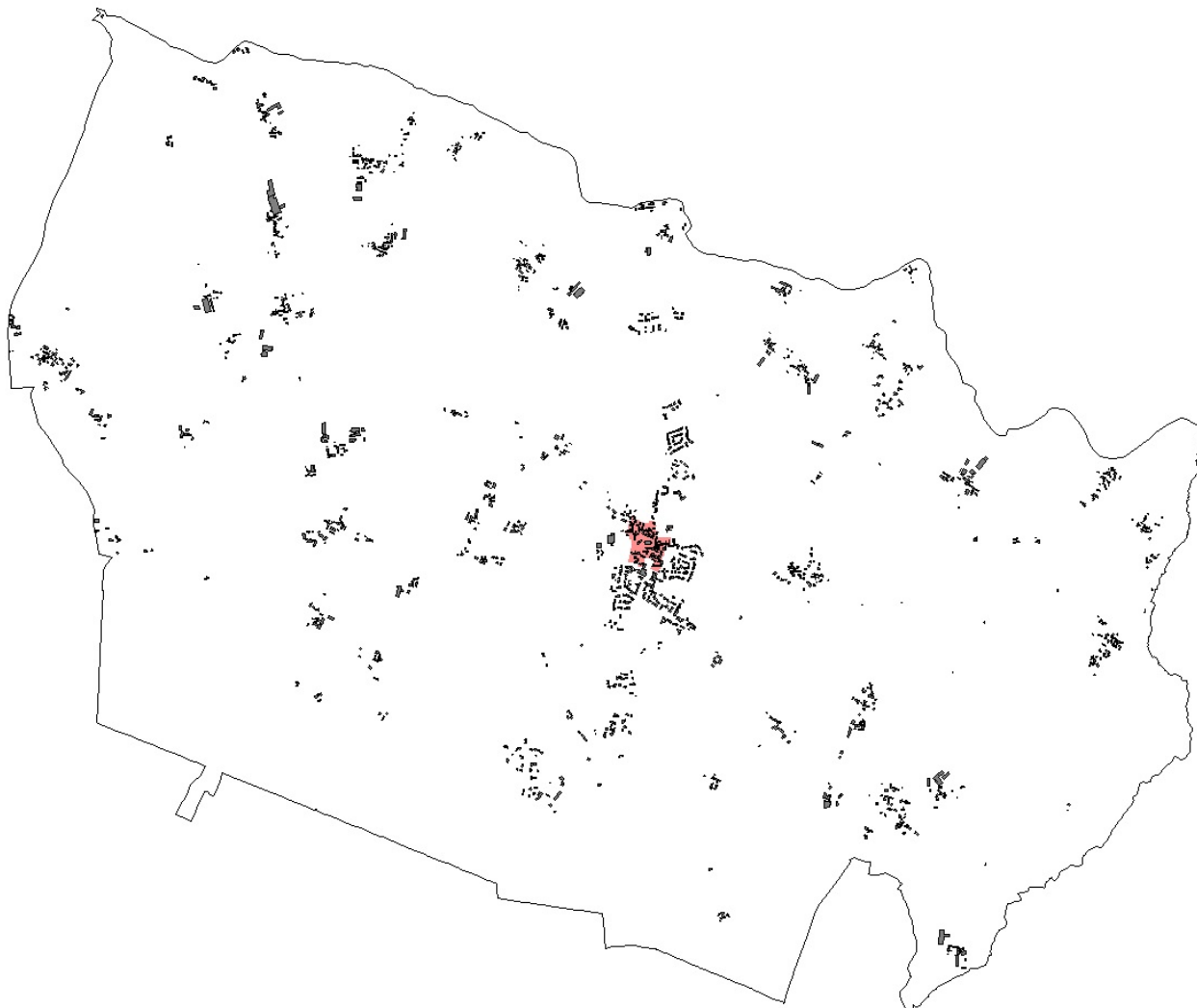
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 1.2.1 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 MÉZIÈRES-SUR-COUESNON comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UA et UB), une zone à vocation d'équipements collectifs (UL) et une zone à vocation économique (UE).

## Zone UA



La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans la centralité.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

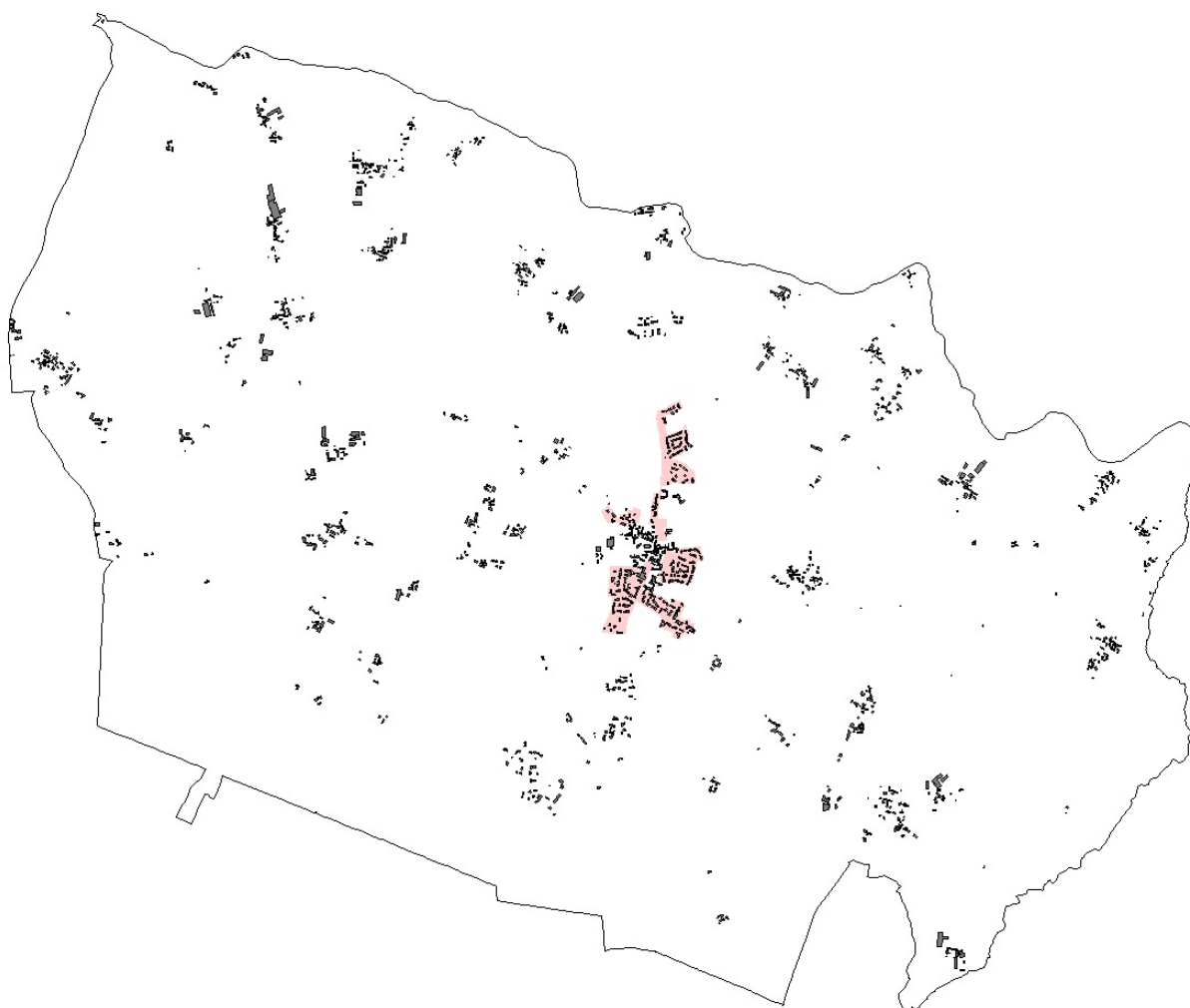
## Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation. Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Interdiction du changement de destination de certains commerces. Implantation prioritaire des nouveaux commerces dans la centralité.	Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes (retrait de 5 mètres minimum) si justification architecturale. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation sur au moins une limite ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au point le plus haut.</li> <li>Pour les annexes : 4,50 mètres au point le plus haut.</li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Règles (hauteur et matériaux) pour les façades et les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	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. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Favoriser l'infiltration pluviale. Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Limiter l'imperméabilisation. Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.



<p><b>Stationnement</b></p>	<p>Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises publiques. Règles pour les vélos.</p>	<p>Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<p>III. Équipement et réseaux</p>		
<p><b>Desserte par les voies</b></p>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.</p>
<p><b>Desserte par les réseaux</b></p>	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone UB**



La **zone UB** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

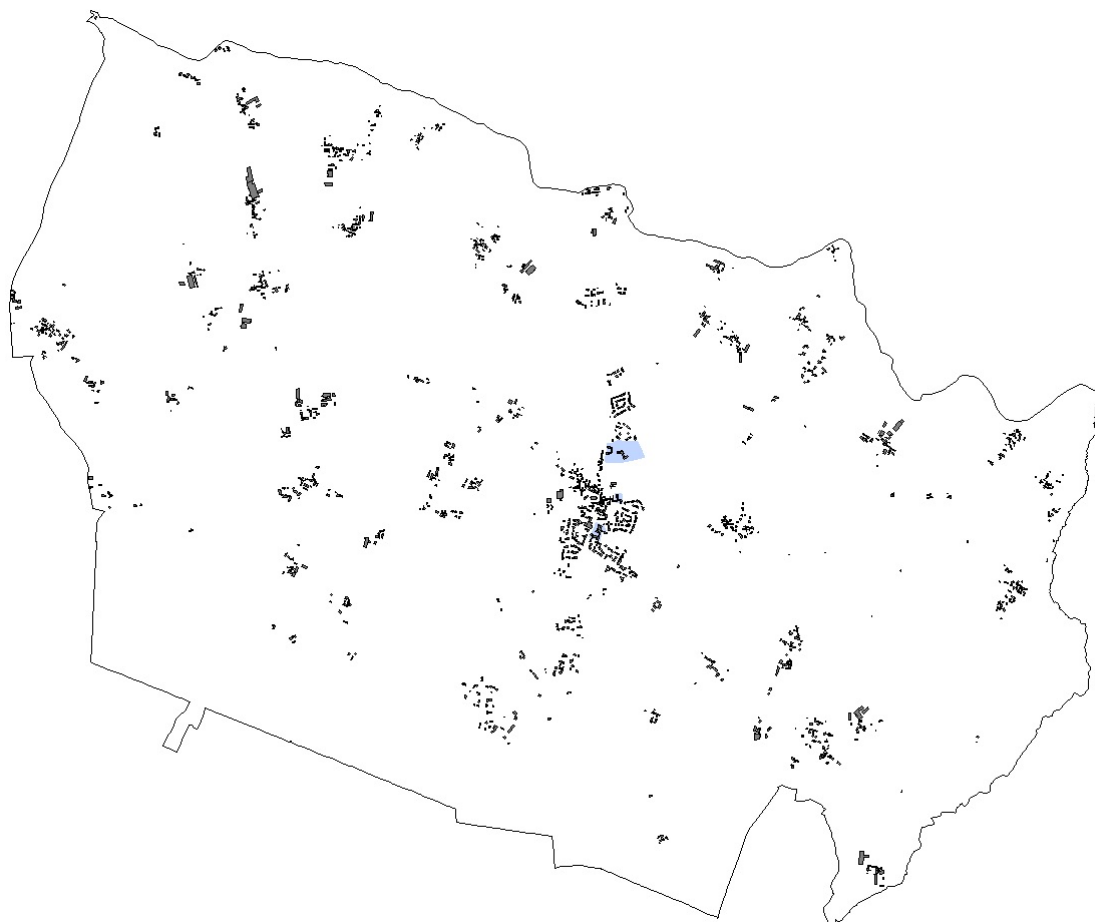
- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zone UB

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation. Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Implantation prioritaire des nouveaux commerces dans la centralité.	Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> Par rapport aux limites séparatives : implantation soit en limites soit en retrait d'au moins 1,90 mètre ; implantations différentes si justification architecturale. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au point le plus haut. Pour les annexes : 4,50 mètres au point le plus haut.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.  Favoriser la densification.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Règles (hauteur et matériaux) pour les façades et les clôtures.  Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	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.  Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.

<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Favoriser l'infiltration pluviale.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises publiques.</p> <p>Règles pour les vélos.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<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>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

### Zone UL





La **zone UL** couvre les constructions et installations d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

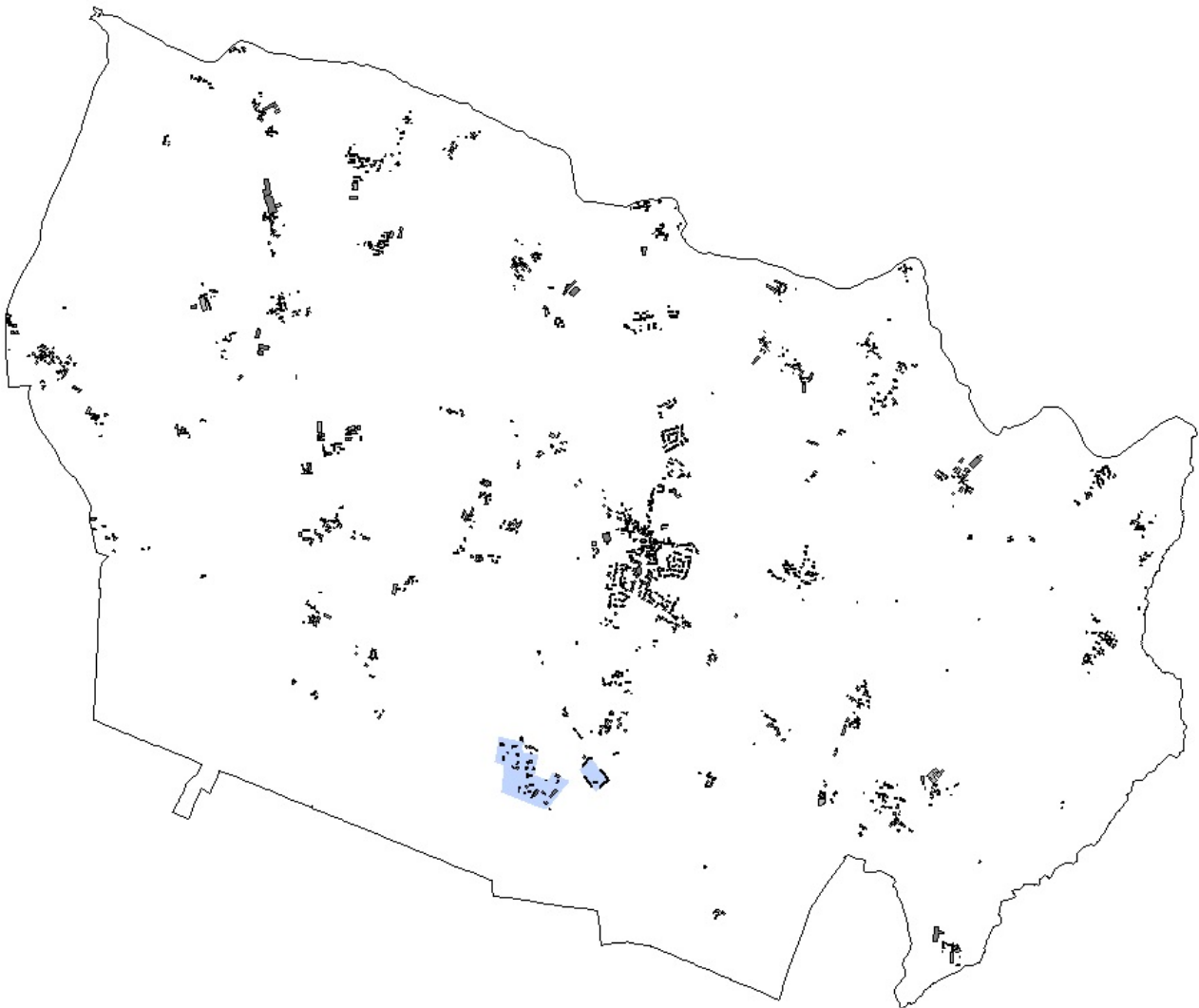
L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Favoriser la densification urbaine.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

### Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	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.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone UE



La **zone UE** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle possède deux sous-secteurs :

- **UEb** qui couvre la zone d'activités de Bellevue.
- **UEp** qui couvre la zone d'activités du Parc.

L'objectif du règlement de la zone UE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p><b>En zone UEb</b></p> <p>Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie » et « Entrepôt ».</p> <p><b>En zone UEp</b></p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie » et « Entrepôt ».</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune.</p> <p>Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.</p>
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Loge de gardiennage dans la limite de 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.</p>	<p>Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 12 mètres au point le plus haut.</li> </ul>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale de la construction.</p>	<p>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.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p>	<p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p>



III. Équipement et réseaux		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 1.2.2 Les zones à urbaniser AU

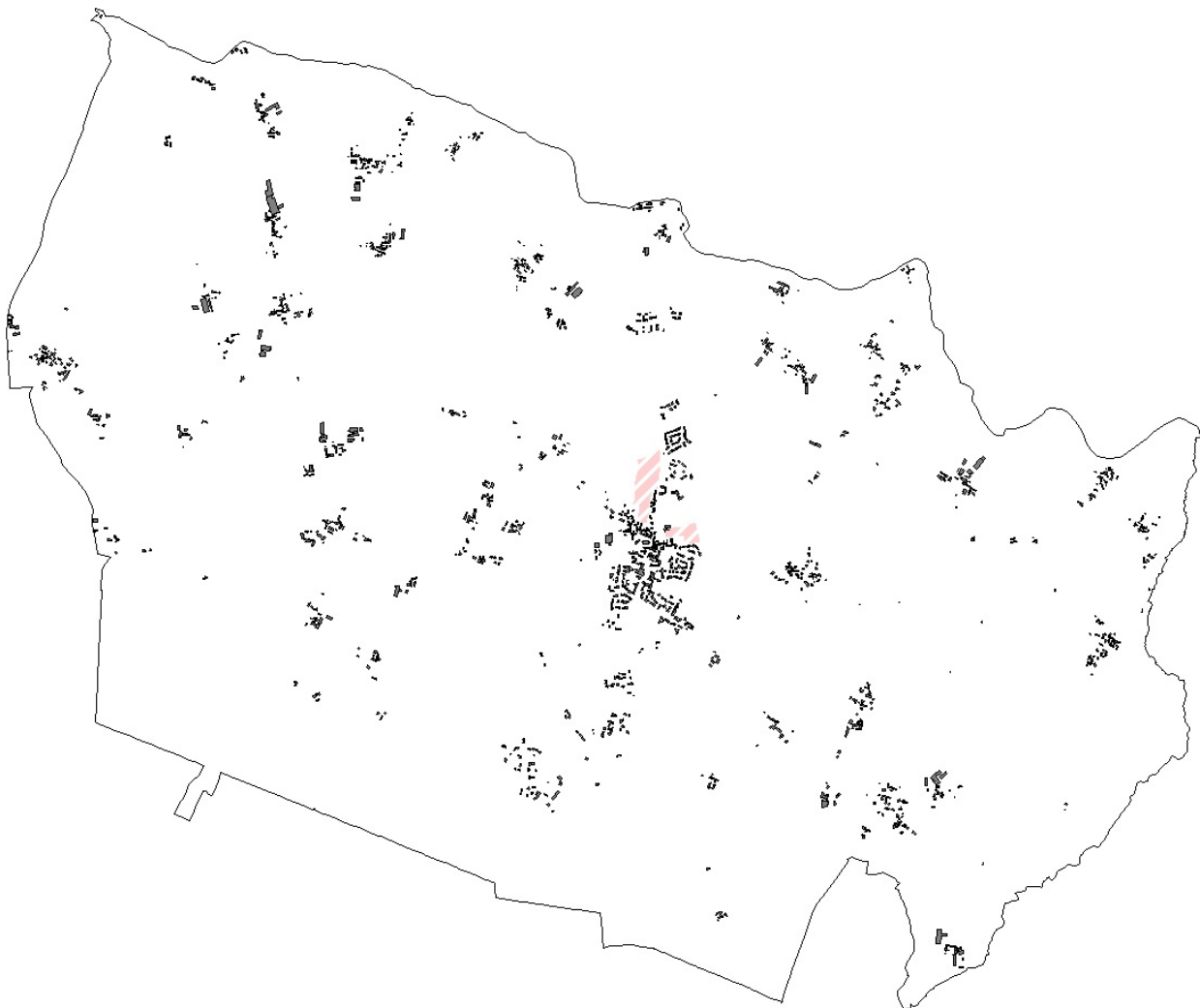
Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de zone AU sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON :

- ✓ La zone 1AUB, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU quand elles existent.

### Zone 1AUB



L'objectif du règlement de la **zone 1AUB** est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUB en UB.

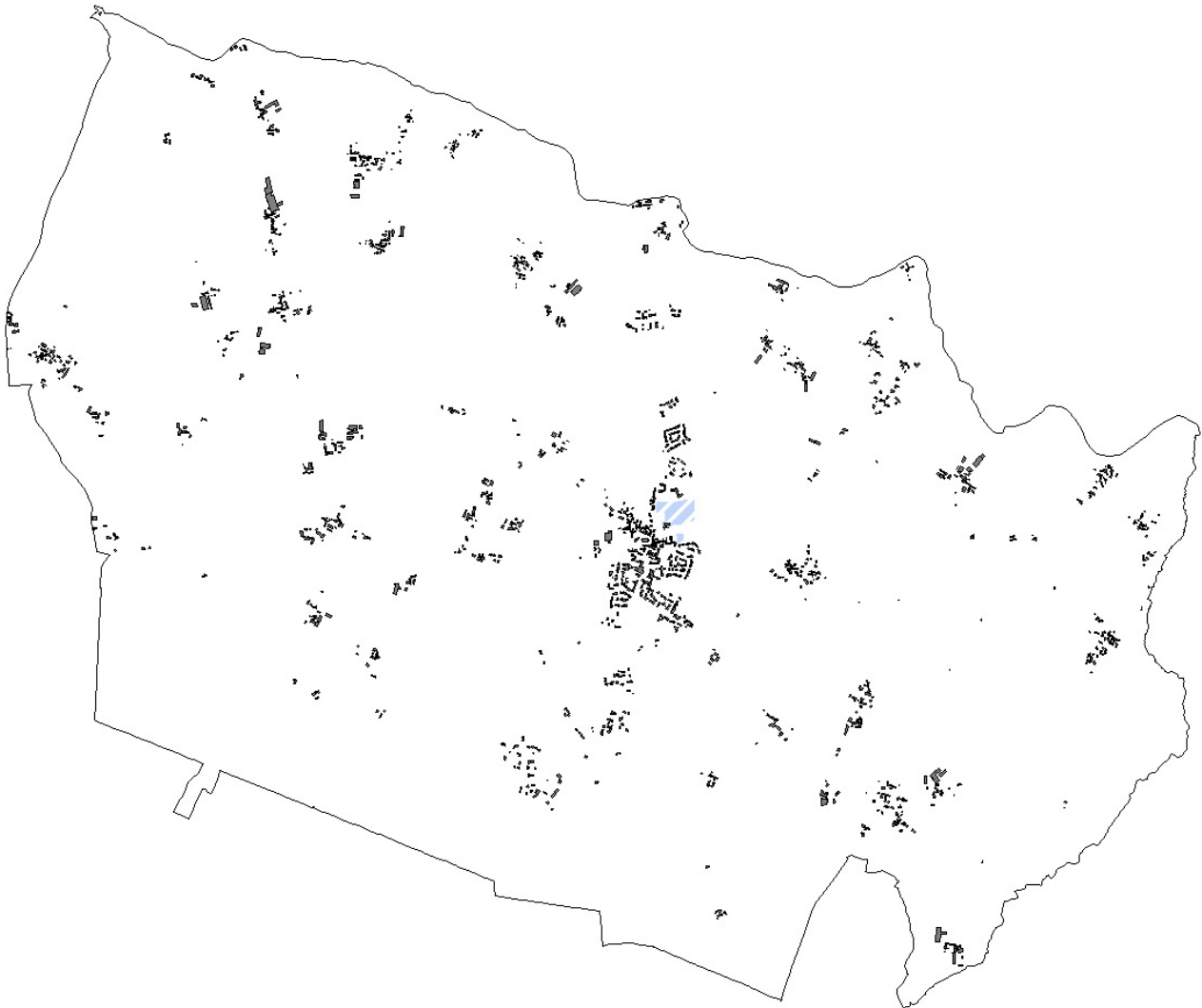
## Les objectifs des règles applicables en zone 1AUB

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation. Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. Opération(s) d'ensemble obligatoire(s).	Réduire les risques de nuisances.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation</b> :</li> </ul> Par rapport aux limites séparatives : implantation soit en limites soit en retrait d'au moins 1,90 mètre ; implantations différentes si justification architecturale. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hauteur maximale</b> :</li> </ul> - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au point le plus haut. Pour les annexes : 4,50 mètres au point le plus haut.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Règles (hauteur et matériaux) pour les façades et 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.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises publiques. Règles pour les vélos.	Autoriser la densification. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.



<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.
---------------------------------	---	---

### Zone 1AUL



L'objectif du règlement de la **zone 1AUL** est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUL en UL.

**Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL**

<b>Objet</b>	<b>Nouvelle règle</b>	<b>Objectifs</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation de nouveaux équipements d'intérêt collectif.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	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.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

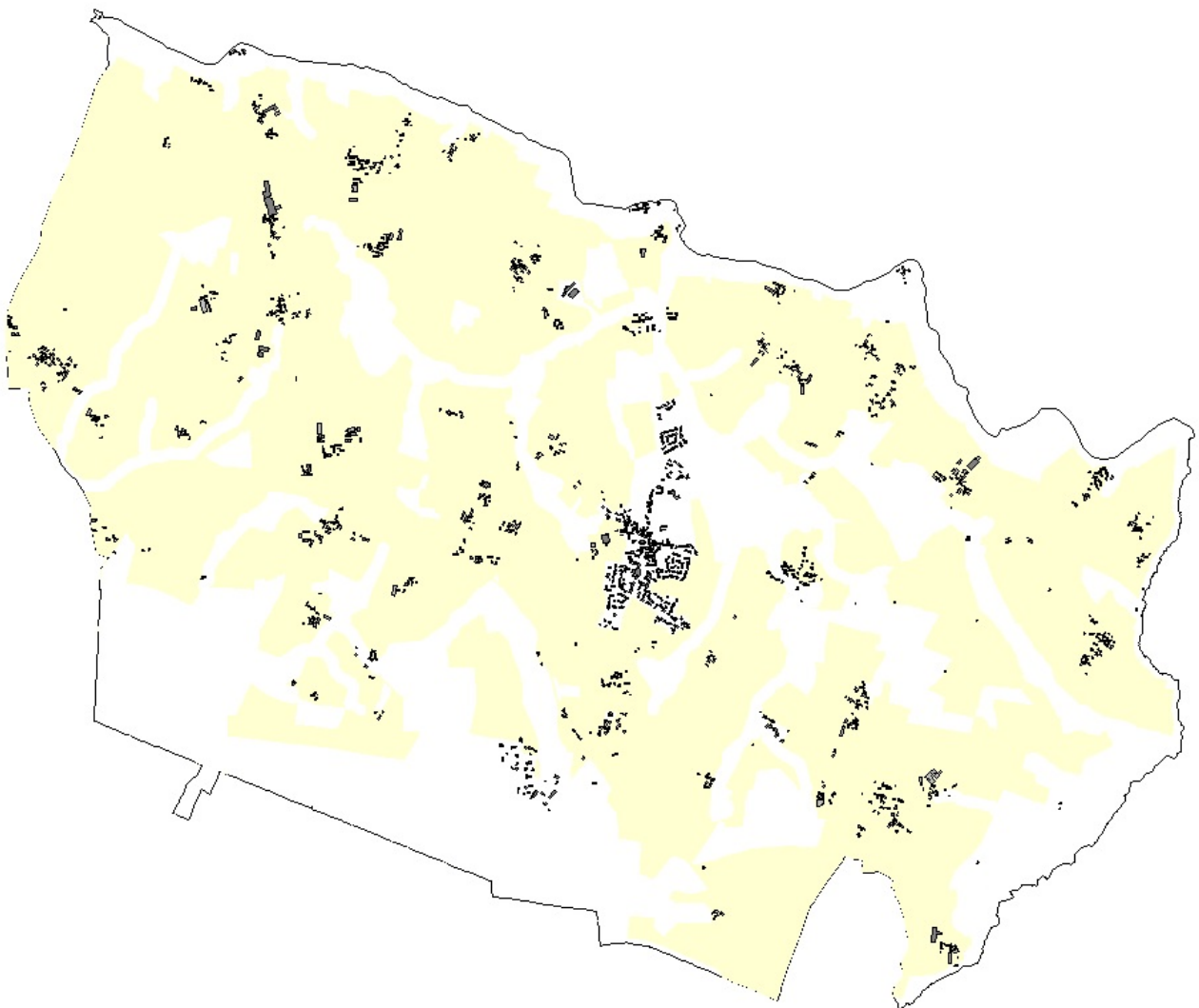
### 1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON comporte :

- ✓ Une zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ Une zone AE qui couvre les STECAL à vocation économique.

#### Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en



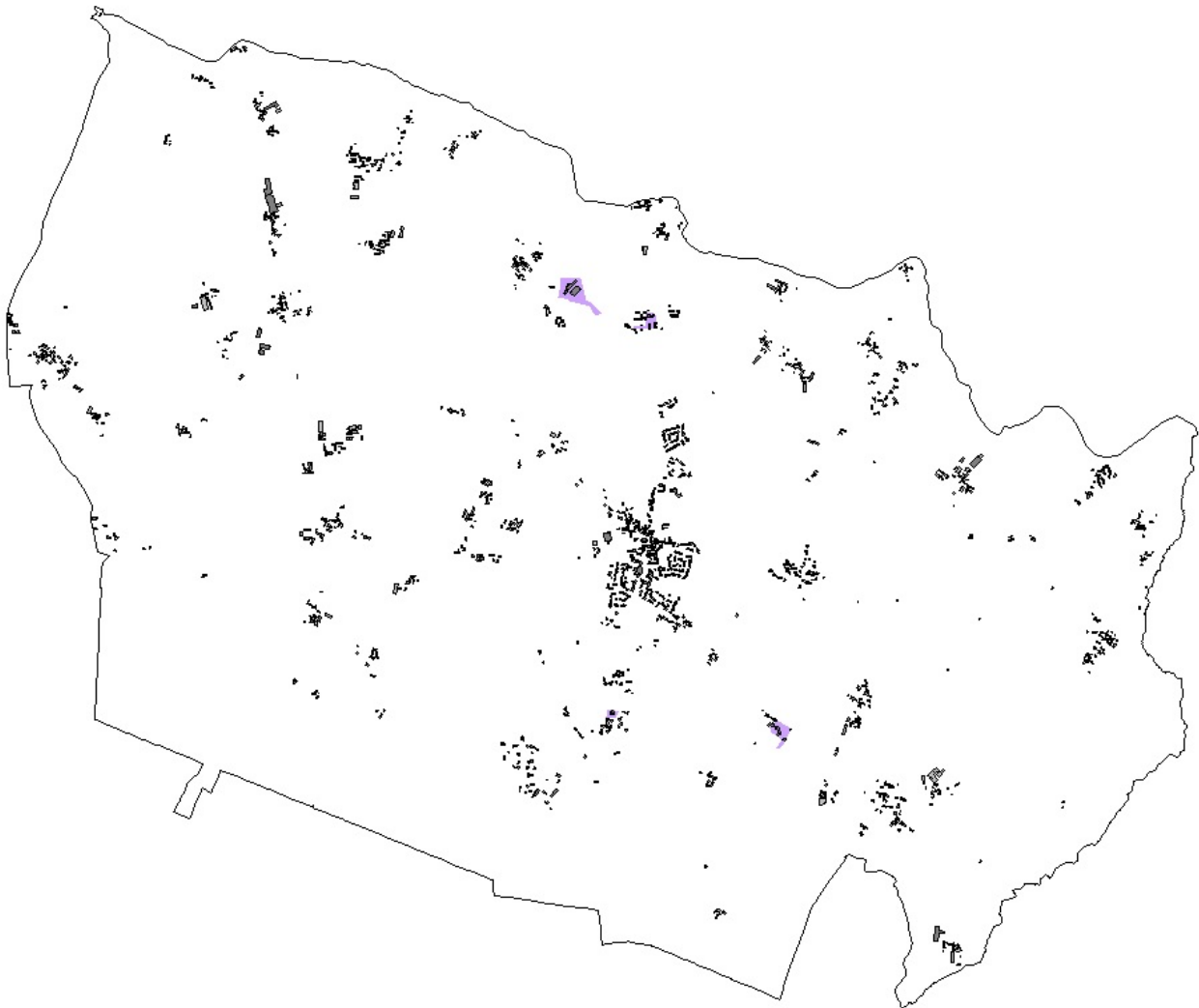
- maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.
  - Favoriser une architecture de bonne tenue.
  - Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont autorisés, sous conditions, les changements de destination, les changements d'usage, la diversification de l'activité agricole, les logements (de fonction), les extensions, les annexes et les locaux de permanence.  Est autorisée, sous conditions, la restauration de bâtiments.	Protéger la zone agricole.  Préserver le patrimoine bâti existant.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation :</b> Par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</li> <li>• <b>Emprise au sol :</b> Règles pour les logements (de fonction), les extensions, les annexes et les piscines.</li> <li>• <b>Hauteur maximale :</b> - 7,50 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.</li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.  Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale des constructions.  Règles (aspect et matériaux) pour les bâtiments agricoles et les logements de fonction.  Règles (aspect) pour les clôtures.  Application de l'article L.151-19 du code de	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.  Ne pas altérer l'environnement

	l'urbanisme.	paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant. Plantations en accompagnement des constructions et installations.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

## Zone AE



La zone AE est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AE est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

La zone AE se décline en quatre sous-zones : AEg, AEp, AEs et AEvo.

**Les objectifs des règles applicables en zone AE**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p><b>En zone AEp</b></p> <p>Sous-destinations « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (sous conditions), « Industrie » (sous conditions) et « Entrepôt » (sous conditions).</p> <p><b>En zone AEs</b></p> <p>Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).</p> <p><b>En zones AEg et AEvo</b></p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Restauration » (sous conditions), « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (sous conditions) et « Hébergement hôtelier et touristique » (sous conditions).</p>	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p><b>En zone AEg</b></p> <p>Est autorisée la construction de bâtiments d'activités nouveaux.</p> <p><b>En zones AEp, AEs et AEvo</b></p> <p>Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes.</p>	Protéger l'activité agricole.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies :</p> <p>Implantation à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Implantation soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p><b>En toutes zones</b></p> <p>Annexes limitées à 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>Extensions limitées à 40% de l'emprise au sol existante.</p>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><b>En zone AEg</b></p> <p>Emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités limitée à 300 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p><b>En toutes zones</b></p> <p>7,50 mètres au point le plus haut.</p> <p>4,50 mètres au point le plus haut pour les annexes.</p>	
	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>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.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.</p>
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

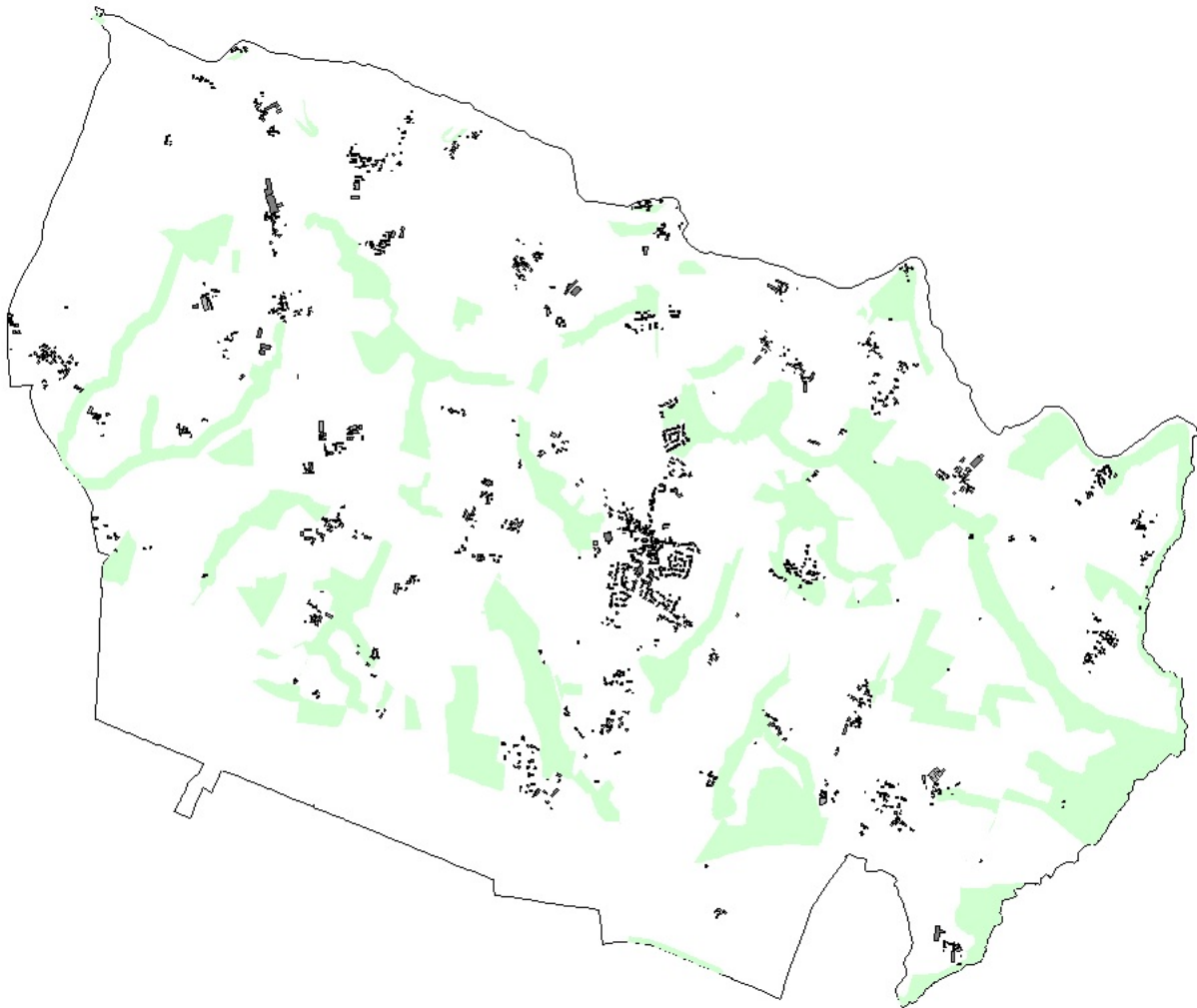
## 1.2.4 Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

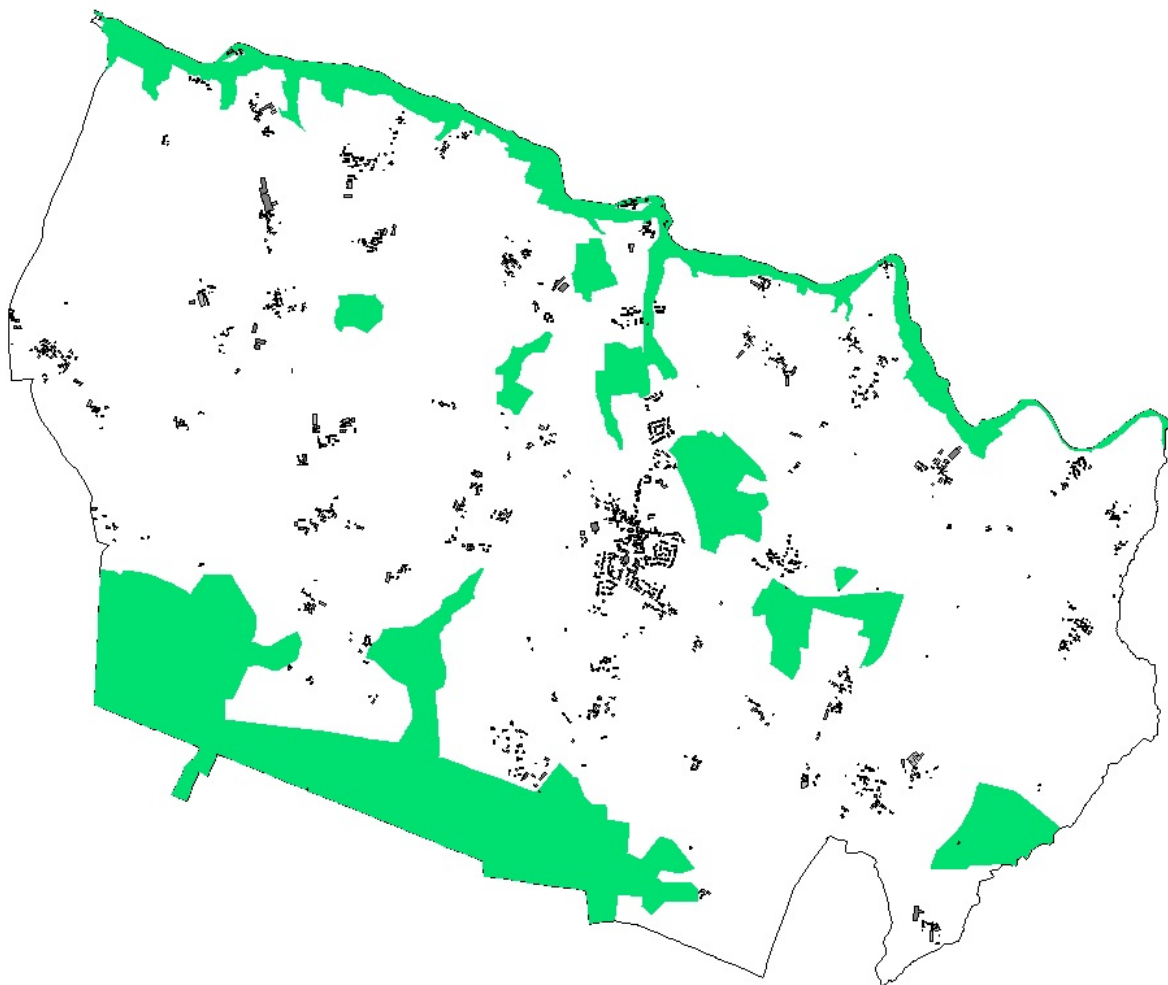
Le règlement du PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON comporte :

- ✓ Une zone N à protéger qui couvre des boisements, des abords de cours d'eau et des zones humides, éléments constitutifs des continuités écologiques.
- ✓ Une zone NP à protéger strictement qui couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF, des zones inondables et de nombreuses zones humides situées à proximité des continuités écologiques.

### Zone N



**Zone NP**



**Les objectifs des règles applicables en zones N et NP**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p><b>En zone N</b></p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).</p> <p><b>En zone NP</b></p> <p>Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).</p>	Préserver les espaces naturels.
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><b>En zone N</b></p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, les</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre aux habitations</p>

	<p>changements de destination et la restauration de bâtiments.</p> <p><b>En toutes zones</b></p> <p>Sont autorisés, sous conditions, l'adaptation ou la réfection, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, les infrastructures d'intérêt général et les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif.</p>	<p>existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<p><b>En zone N</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies :</p> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p>Règles pour les extensions et les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7,50 mètres au faitage pour les habitations.</li> <li>- 4,50 mètres au point le plus haut pour les annexes.</li> </ul>	<p> limiter la consommation d'espace naturel.</p> <p> Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p> Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives, d'espèces végétales exotiques envahissantes et d'espèces au fort potentiel allergisant.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives, exotiques et allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p><b>En zone N</b></p> <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie et assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p>



## 2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

### Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	25,7	U	44,9	+19,2
UC	4,4	UA	5,0	+0,6
UE	16,0	UB	24,9	+8,9
UL	0,4	UL	4,0	+3,6
UA	4,9	UE	11,0	+6,1
AU	64,5	AU	8,7	-55,8
1AUE	23,1	1AUB	5,7	-17,4
1AUL	13,8	1AUL	3,0	-10,8
1AUA	21,4	/	/	-21,4
2AU	6,2	/	/	-6,2
A	1 062,1	A	1 570,0	+507,9
A	1 062,1	A	1 565,9	+503,8
/	/	AE	4,1	+4,1
N	1 321,7	N	850,4	-471,3
NA	155,8	N	407,9	+252,1
NPa	479,0	NP	442,5	-698,6
NPb	662,1			
NH	24,7	/	/	-24,7

### Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	25,7	U	44,9	+19,2
AU	64,5	AU	8,7	-55,8
<b>TOTAL</b>	<b>90,2</b>	<b>TOTAL</b>	<b>53,6</b>	<b>-36,6</b>

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 36 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de plus de 150 logements.

La superficie de la zone U augmente (+19,2 ha) en raison du développement urbain récent mais la superficie des zones à urbaniser diminue très fortement (-55,8 ha).

### 3 Les orientations d'aménagement et de programmation

#### 3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, 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.

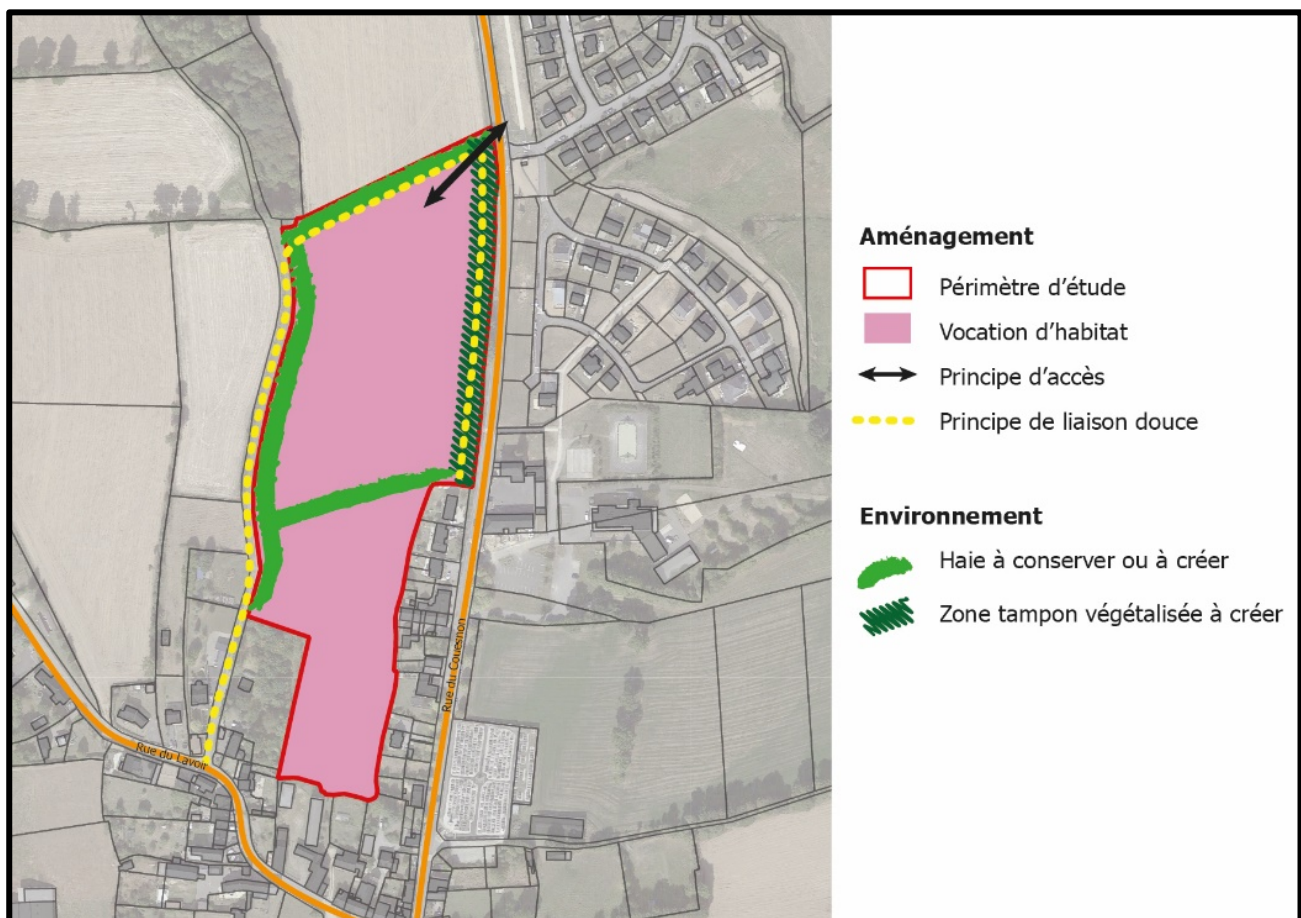
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Dans le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, l'aménagement de cinq secteurs (trois à vocation d'habitat et deux à vocation d'équipements) devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

##### OAP n°1 (vocation d'habitat)

La première zone est située à l'ouest de la rue du Couesnon, au nord du bourg. Ce secteur d'extension urbaine d'environ 4,2 ha doit permettre l'accueil de logements avec une densité minimum de 20 logements par hectare.

L'aménagement de ce secteur permettra également de créer des liaisons douces et de structurer l'entrée de ville par une attention particulière à la qualité paysagère.

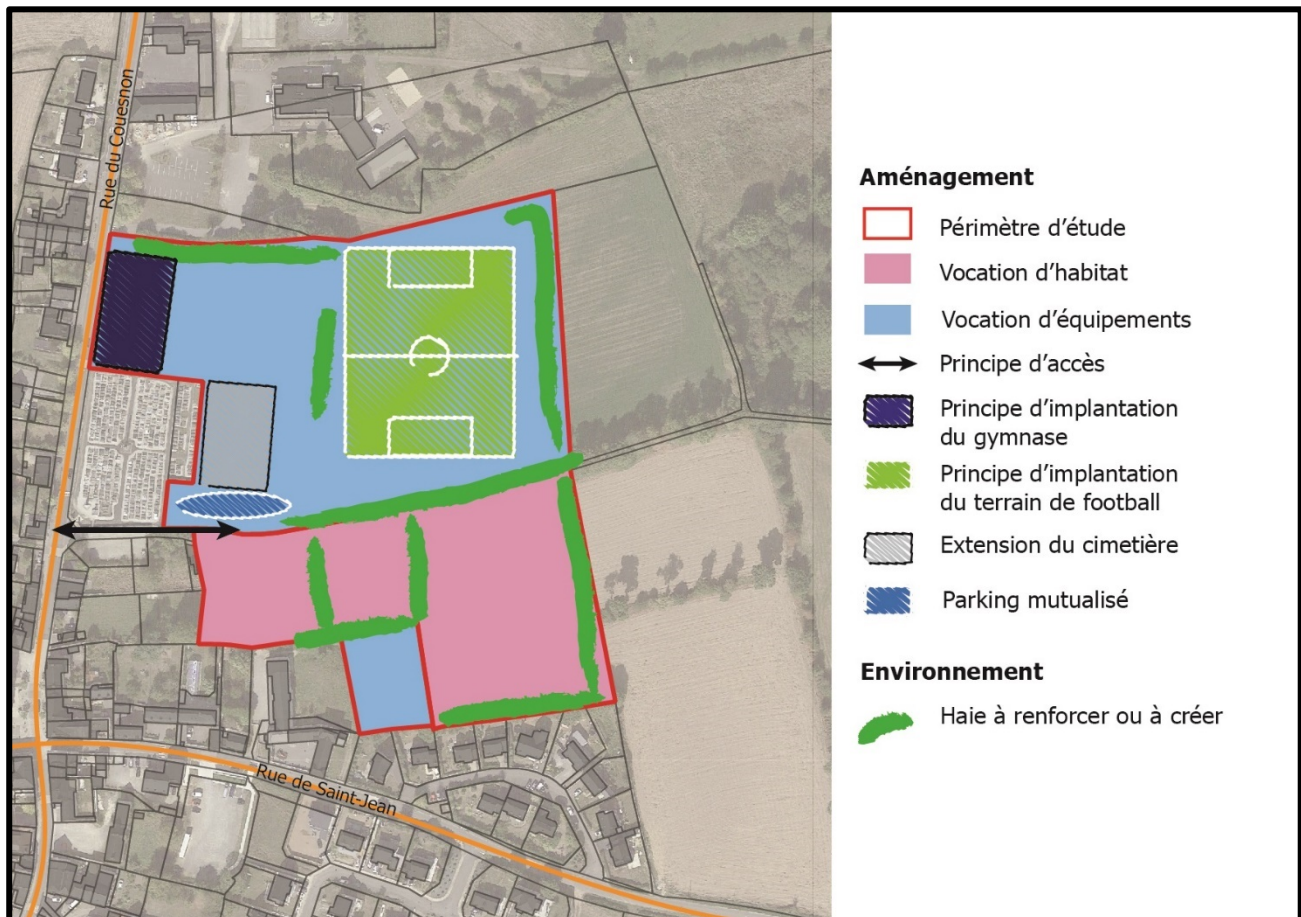


### OAP n°2 (vocation d'habitat et d'équipements)

La deuxième zone est située à l'est du bourg, dans le prolongement du cimetière, entre l'école privée au sud et la base de plein air du Couesnon au nord.

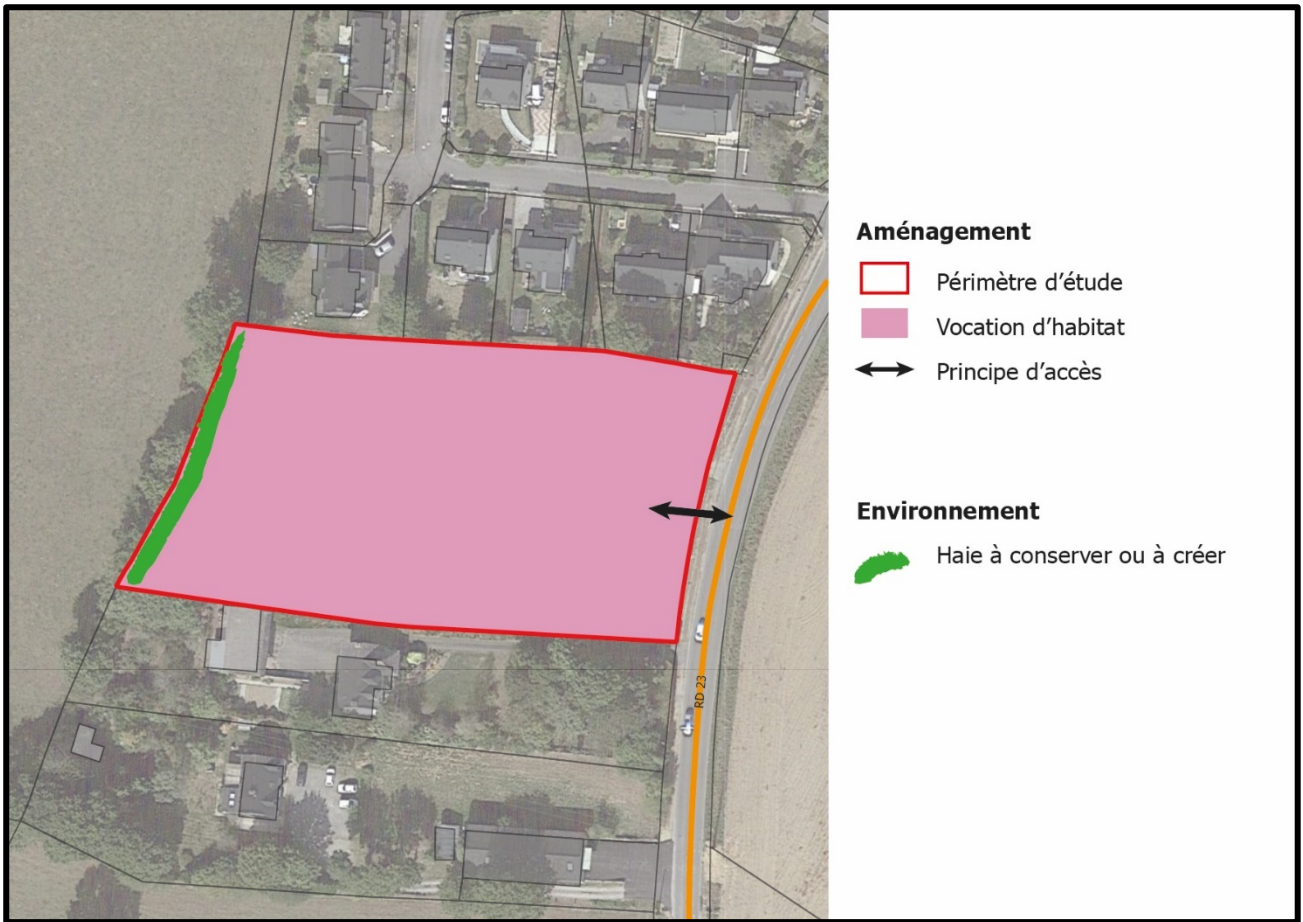
Ce secteur d'extension urbaine possède une superficie totale de 4,4 hectares :

- 3 ha dédiés pour le développement des équipements (terrain de football, gymnase, extension du cimetière, stationnement, extension de l'école privée).
- 1,4 ha pour le développement de l'habitat où une densité minimum de 20 logements par hectare devra être respectée.



### OAP n°3 (vocation d'habitat)

La troisième zone est située au sud du bourg, à l'ouest de la RD 23. Ce secteur de densification de 0,66 ha doit permettre l'accueil de logements avec une densité minimum de 15 logements par hectare.





## 4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

### 4.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques 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 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 11 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcelle
1	Extension du cimetière et création de stationnement	Commune	3 300	ZD 99 (en partie)
2	Création de stationnement	Commune	752	AB 63 (en partie), AB 549 (en partie)
3	Réalisation d'une liaison douce	Commune	168	AB 482 (en partie), AB 484 (en partie)
4	Création de stationnement	Commune	225	AB 361 (en partie)
5	Extension du restaurant scolaire et/ou de l'école	Commune	813	AB 71, AB 588 (en partie), AB 591 (en partie)
6	Aménagement sécuritaire de la VC n°6 en entrée nord-ouest du bourg	Commune	355	ZD 19 (en partie), ZD 20 (en partie)
7	Création d'une aire de covoiturage à proximité de la RD 794	Commune	5 671	ZS 7
8	Réalisation d'une liaison douce	Commune	1 232	ZT 26 (en partie), ZT 31 (en partie)
9	Réalisation d'une liaison douce	Commune	874	ZD 135 (en partie), ZD 136 (en partie), ZD 137 (en partie)
10	Aménagement sécuritaire de la RD n°102 en entrée nord du bourg	Commune	112	B 269 (en partie)
11	Aménagement sécuritaire de la VC n°2 en entrée ouest du bourg	Commune	159	ZT 135 (en partie)

## 4.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les circuits de randonnées existants inscrits au PDIPR.

Quasiment **40 km de chemins** sont protégés au titre de l'article L 151-38.



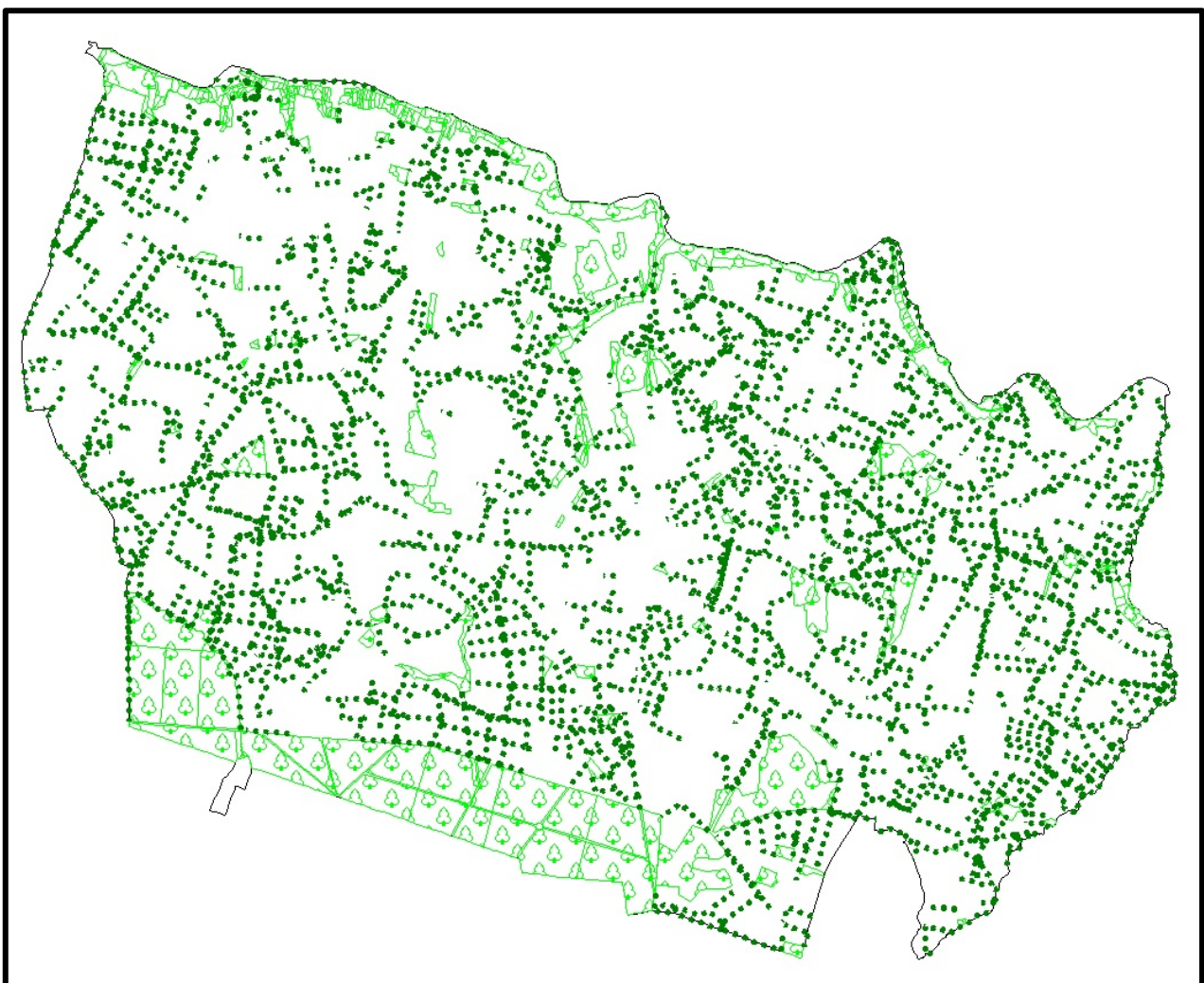
### 4.3 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- de l'ensemble des boisements de la commune.
- de l'ensemble des haies communales. Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **339 ha de boisements et 214,8 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23 du CU.



*Identification des haies et boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.



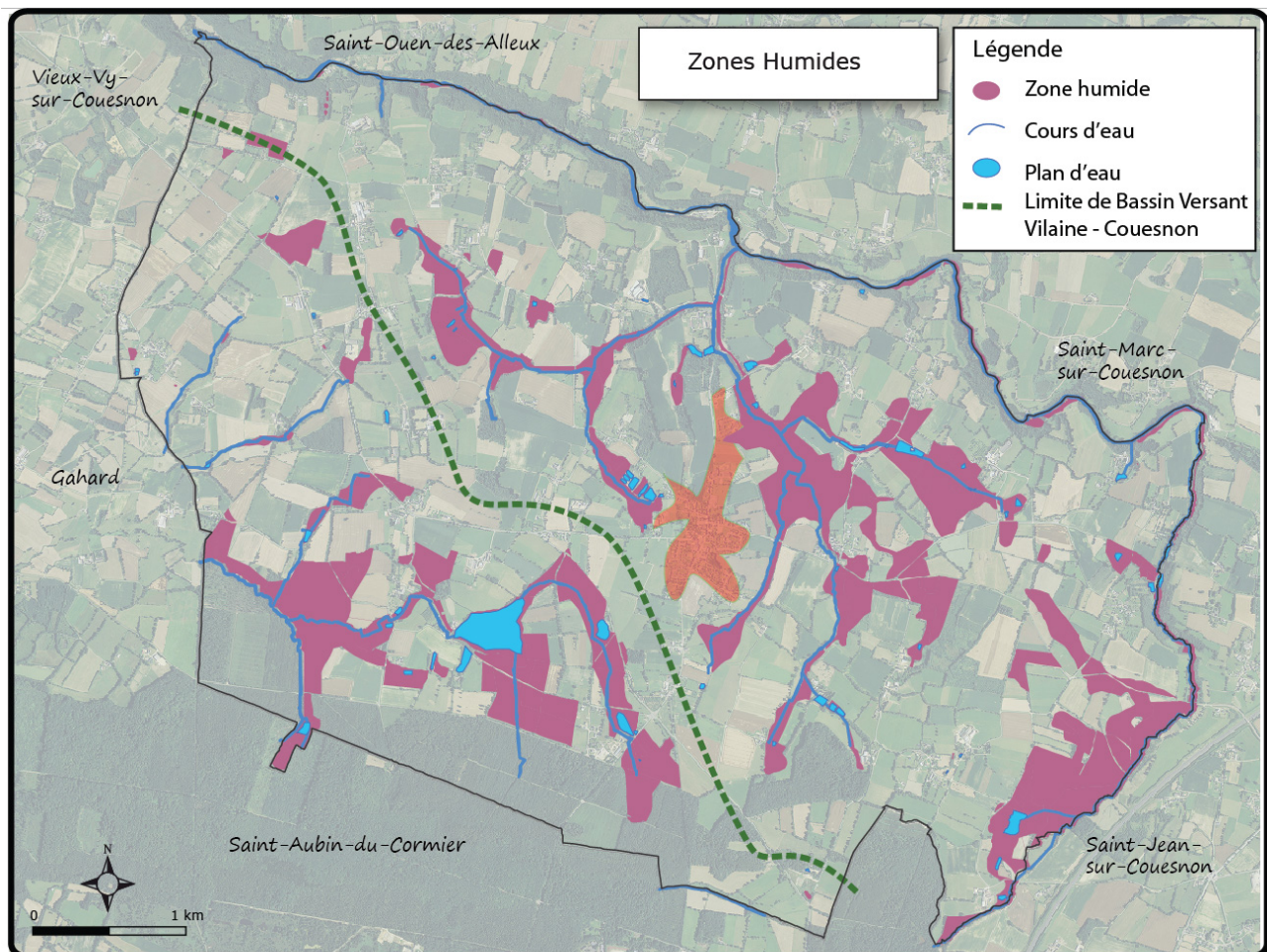
## 4.4 La protection des zones humides

Le règlement protège les zones humides, en application du SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire communal réalisé en 2010 par les bassins versants de la Vilaine et du Couesnon. **Au total, 406 ha de zones humides ont été repérées.**

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Couesnon, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement 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...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.



*Les zones humides au PLU, inventaire 2010*



## 4.5 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine bâti)

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Plusieurs éléments bâtis du patrimoine sont protégés :

- le tissu ancien du centre-bourg (identification surfacique).
- 59 éléments ponctuels en campagne (château, manoirs, moulins, maisons, dépendances, pigeonniers, calvaires, portail et pilastres).

Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole (surfacique pour le centre-bourg et ponctuel pour les autres constructions).

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, 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, comme le précise le règlement du PLU.

## 4.6 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **53 constructions**.

Ces constructions apparaissent en rouge sur le plan de zonage et sont recensées dans l'annexe « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

---

## **CHAPITRE 7**

# **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 MÉZIÈRES-SUR-COUESNON 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 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2007 et 2018 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.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	157	13,4
Activité économique	/	3,5

Entre 2007 et 2018, le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 157 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 13,4 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 3,5 ha, sur les zones d'activités de Bellevue et du Parc.

### 1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUB à vocation d'habitat représentent une surface totale d'environ 5,7 ha, soit 0,2% de la surface communale.

Les zone 1AUL à vocation d'équipements représentent une surface totale d'environ 3 ha, soit 0,1% du territoire communal.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 33,9 ha, soit 1,4% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 42,6 hectares, soit 1,7% du territoire (35,6 ha pour l'habitat et 7 ha pour les équipements).

### 1.3 Analyse comparative

	2007-2018	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	13,4 ha	Densification du bourg + extensions urbaines (5,7 ha)
Nombre de logements réalisés	157 logements	150 logements
Densité moyenne	11,7 lgts/ha	20 lgts/ha dans les OAP

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 850 m<sup>2</sup> de terrain entre 2007 et 2018, les futures habitations prenant place dans les secteurs faisant l'objet d'OAP devront se construire sur des parcelles de 420 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.



## **2 L'impact du plan sur le site Natura 2000**

Un site Natura 2000 est recensé au sud-ouest du territoire communal.

**En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

### **2.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »**

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est située sur un périmètre Natura 2000. Le site Natura 2000 présent sur le territoire de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est situé au sud-ouest du territoire communal : il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

#### **Caractéristiques du site**

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.

Le périmètre du site Natura 2000 « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** » s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes.

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est couverte sur **1,6 ha** par ce site, soit moins de 0,1% de son territoire.

#### **Qualité et importance**

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

## Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

## Habitats d'intérêt communautaire

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*

4030 - Landes sèches européennes

7110 - Tourbières hautes actives

7140 - Tourbières de transition et tremblantes

91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)

9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

## Espèces d'intérêt communautaire

### ✓ Amphibiens

- 1166 *Triturus cristatu*

### ✓ Poissons

- 1096 *Lampetra planeri*
- 1163 *Cottus gobio*

### ✓ Invertébrés

- 1083 *Lucanus cervus*
- 6199 *Euplagia quadripunctaria*

### ✓ Mammifères

- 1303 *Rhinolophus hipposideros*
- 1308 *Barbastella barbastellus*
- 1323 *Myotis bechsteinii*
- 1324 *Myotis myotis*

### ✓ Plantes

- 1831 *Luronium natans*

## 2.1.1 Le site Natura 2000 dans son ensemble

### 2.1.1.1 Données générales

#### Situation géographique

La forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier est située dans le département d'Ille et Vilaine à 35 km au nord-est de Rennes entre les villages de Saint-Aubin-d'Aubigné et Saint-Aubin-du-Cormier. Elle est traversée à l'est par la RD 102 qui relie Gosné à Mézières sur Couesnon et longée à l'ouest par la RD 92 qui relie Ercé à Gahard. La forêt est traversée d'Ouest en Est par l'aqueduc qui approvisionne partiellement la ville de Rennes en eau et par la route forestière de Moronval.

La Mare Moussue est située dans la parcelle 133, au nord de la RD 23 qui relie Gahard à Saint-Aubin-du-Cormier.

#### Aménagement actuel de la forêt de Haute Sève

La forêt de Haute Sève est divisée en deux séries ; la série feuillue et la série résineuses. La série feuillue est traitée en futaie régulière de chêne rouvre à 180 ans et la série de pin en futaie régulière à 90 ans.

La série feuillue a un groupe de régénération élargie. Sa surface totale est de 106 ha dont 79 ha sont à régénérer pendant la période de l'aménagement, (1990-2009). La série résineuse a un groupe de régénération stricte de 57 ha. Il est prévu de remplacer le pin sylvestre par le pin laricio et le pin maritime.

La Forêt de Haute-Sève est divisée en 133 parcelles forestières, celle de la série feuillue est numérotée de 1 à 91 et celle de la série des résineux de 92 à 133.

Les feuillus constituent le noyau central de la forêt, situé de part et d'autre de la route forestière de Moronval. Les résineux, par contre, sont représentés essentiellement par le pin sylvestre et le pin maritime et sont situés à la périphérie de la forêt sur ce qui était autrefois de la lande.

#### Le climat

La situation géographique de la forêt de Saint Aubin du Cormier permet à celle-ci de jouir du climat océanique tempéré caractéristique du climat régional breton.

Les particularités climatologiques propres à cette définition sont :

- la douceur des températures.
- des précipitations relativement abondantes et bien réparties sur l'année et une nébulosité forte.

La forêt de Saint Aubin a un climat océanique un peu dégradé essentiellement dû à une position largement en retrait de la frange océanique qui va influencer sur les contrastes thermiques et qui sont également liés à l'exposition Nord de la partie délimitée par Natura 2000 conférant à cette zone un climat plus frais.

Les données météorologiques suivantes : pluviométrie annuelle, températures minimales et maximales du département. Toutefois, quelques nuances locales sont à signaler.

#### La pluviométrie

Des relevés effectués en forêt de Haute-Sève (1994-2000) indiquent des précipitations moyennes annuelles de 917 mm confirmant la véracité de la notion que la forêt « attire la pluie ».

La pluviométrie est en moyenne répartie selon un régime automno-hivernal de type AHPE caractéristique de la Bretagne occidentale.

#### L'humidité

L'humidité relative de l'air observée à Rennes Saint-Jacques présente une moyenne annuelle de 81% pour la période 1961-1980, étant donné que les vents les plus fréquents sont océaniques.

### L'insolation

La station de Rennes Saint -Jacques indique une durée d'ensoleillement de 1831 heures moyenne annuelle 1951-1980, ce qui la situe dans la moyenne bretonne. La forte nébulosité entraîne une relative faiblesse de l'insolation particulièrement en décembre où elle n'est que de 61 heures.

### Les gelées

Les gelées apparaissent en octobre et se terminent en mai. À Rennes Saint-Jacques, on note un nombre moyen de 34 jours/ an de gelées (1991-2000).

## **Topographie et hydrographie**

Sur la partie étudiée, l'altitude varie de 54 à 99 mètres et la pente est orientée Nord-Sud.

L'importance de la pluviométrie et l'imperméabilité du substrat sont à l'origine de nombreuses sources et d'un réseau dense de ruisseaux dont le plus important est le Riclon. Dans le passé, les zones humides jouxtant ces ruisseaux ont été plantées de conifères.

## **Problématiques et enjeux du site**

La forêt de Saint Aubin du Cormier est une forêt domaniale, c'est à dire qu'elle appartient au domaine privé de l'état. Elle est soumise au régime forestier et sa gestion est assurée par l'office national des forêts. Comme beaucoup de forêts domaniales, elle doit remplir trois fonctions principales :

- l'accueil du public,
- la production de bois,
- la protection du milieu.

### L'accueil du public

La forêt de Saint Aubin du Cormier subit une fréquentation beaucoup moins importante que celle de Rennes. Cependant, le public y vient quand même pour faire du sport (footing, VTT, équitation...), de la ballade ou encore de la cueillette (champignons, muguet, houx...) tolérée par l'O.N.F.

Quelques sentiers de randonnées et des points touristiques sont tout de même recensés mais peu d'infrastructures touristiques ont été aménagées.

### La production de bois

La forêt de Haute Sève assure un rôle de production (4 à 5000 m<sup>3</sup>/an) permettant d'alimenter la filière bois régionale et participe ainsi à l'activité économique locale.

L'exploitation du bois passe aussi par un souci de renouvellement des vieux arbres et donc de régénération de la forêt. 50 hectares de résineux et 79 hectares de feuillus sont régénérés en 20 ans.

### La protection de la forêt

La forêt abrite des habitats et des espèces d'intérêts communautaires et même prioritaires. L'O.N.F. conscient de cette richesse, valorise ce patrimoine naturel en l'intégrant dans sa gestion quotidienne.

De nombreux exemples démontrent que la sylviculture, en passant par des mesures de gestion simples ; maintien des arbres creux, création d'îlots de vieillissement, entretien des zones humides, est tout à fait compatible au maintien des habitats et des habitats d'espèces, notamment ceux de la directive « habitats naturels, faune, flore ».

La clé est de toujours gérer le milieu dans une optique de développement durable.



### 2.1.1.2 Les habitats d'intérêt communautaire

Le site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » recèle les **habitats d'intérêt communautaire** suivants :

#### Hêtraie-chênaie atlantique collinéenne à houx

La faible diversité floristique est accentuée par un faible recouvrement au sol. Le recouvrement important de la strate arborescente favorise les espèces sciaphiles tel que le Houx. Le Chêne sessile et le Hêtre partagent l'étage dominant. C'est une futaie régulière de Chêne sessile et de Hêtre d'une hauteur d'environ 20-25m.

Sur le haut versant la strate arborescente est accompagnée par le Châtaignier et le Pin sylvestre notamment sur le grès armoricain. Les ouvertures dans la strate ligneuse favorisent le développement de *rubus fruticosus* et dans les endroits à hygrométrie plus élevée la Molinie et Fougère aigle se répandent en peuplements plus denses. Le peuplement muscinal est dominé par les bryophytes suivantes : *thuidium tamariscinum* et *Polytrichum formosum*, et aux emplacements les plus acides par *leucobryum glaucum*.

C'est un habitat dont l'aire générale est limitée (caractéristique du domaine biogéographique atlantique (Iles britanniques et nord-ouest de la France). La présence de dryades tel que le Houx en peuplements denses confère un aspect original à cette forêt. Il existe peu d'espaces sur la forêt de haute Sève où ce type d'habitat se trouve en bon état de conservation.

#### Hêtraie-chênaie atlantique à jacinthe des bois

Il correspond à de jeunes futaies ou à des taillis sous futaies de chênes sessiles et de hêtres accompagnés d'une strate herbacée diversifiée (lierre, chèvrefeuille, houlque molle, stellaire et par endroits jacinthe des bois et pervenche). Le chêne sessiflore qui recherche les stations bien drainées des collines et plateaux, versants secs, est bien représenté ici.

La strate arbustive est peu diversifiée, le Coudrier est régulièrement présent ainsi que le Charme, parfois des espèces sempervirentes sont présentes le Houx et le Fragon. Dans la strate muscinale, l'espèce la plus présente est l'*Eurhynchium striatum*, espèce neutrocline.

#### Chênaie pédonculée, charmaie à houlque molle

Située en bas de versant, la position topographique induit un sol brun lessivé moyennement hydromorphe à hydromorphe. Le matériau limoneux est légèrement carbonaté par endroits, donc on note la présence régulière de plantes calcicoles à neutrocline : *listera ovata*, *rosa arvensis* et *eurhynchium striatum*.

Ce groupement végétal est très proche de la hêtraie à jacinthe des bois donc, leur différenciation a été difficile. Ce n'est qu'en prenant en compte les facteurs édaphiques et la présence de quelques plantes indicatrices qu'une délimitation a été possible. D'après Corillion (1971), le chêne pédonculé se voit surtout sur les sols frais argileux parfois humides et bien drainés et aussi en phase pionnière.

#### Zones humides à laiche penchée et aulne glutineux

Cet habitat de faible superficie est cantonné dans les zones humides et de bas-fonds. Ce sont des sylvofaciés plantés de *picea sitchensis* qui ont ensuite été colonisés par le frêne commun, l'aulne glutineux et, à la strate herbacée par la laiche penchée. Où le peuplement ligneux est clairsemé, il y a envahissement de l'habitat par les grandes herbes, *eupatorium cannabinum*, *circium palustre*, *mentha aquatica* et *lycopus europaeus*.

Ce type de station présente un grand intérêt du fait de son aire réduite, de sa diversité écologique et de la présence d'espèces rares, *listera ovata*, *helleborus viridis ssp. occidentalis* et *paris quadri folia*.

### Forêt alluviale résiduelle

Les forêts alluviales sont constituées par une mosaïque complexe de formations herbacées, arbustives et ligneuses. Ce sont des écosystèmes, qui dépendent directement des caractéristiques des écoulements superficiel et phréatique.

La strate arborescente est dominée par le frêne, le chêne pédonculé et le charme, on note aussi la présence d'orme champêtre. Il s'agit de jeunes perchis d'une quarantaine d'années. La strate arbustive est dominée par l'abondance d'espèces ligneuses favorisées par la richesse du substrat : coudrier, aubépine, troène, rosier des champs, cornouiller sanguin et fusain d'Europe.

La richesse dendrologique est en relation avec la richesse trophique du milieu qui limite la concurrence. Elle est aussi le fait de l'âge des peuplements et de la situation marginale (en limite de forêt). Certaines espèces sont exclusives de ce groupement, l'orme champêtre et le groseillier rouge.

Dans la strate herbacée, les espèces favorisées par la présence d'un mull carbonaté sont bien représentées : mercuriale pérenne, listère ovale et orchis tacheté.

Le nombre d'espèces oscille autour de 50.

Les espèces caractéristiques des sols humides sont fréquentes : reine des prés, valériane officinale et la bugle rampant. Le bord du Riclon est occupé par un groupement à baldingère, menthe aquatique, cirse des marais, epiaire des bois, et broseillier rouge. À la strate muscinale on a noté la présence de mousses caractéristiques des sols frais neutrotophiles et humides : *plagiomnium undulatum* et *thamnobryum alopecurum*.

Ce type de station présente un grand intérêt du fait de sa rareté, de sa richesse spécifique (neutrophile et calcicoles) et de la présence d'espèces remarquables : *listera ovata*, *phyteuma spicata*, *isopyrum thalictroides* et *orchis mascula*.

### La tourbière haute active

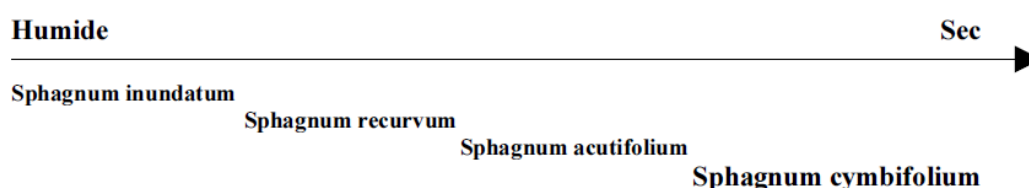
La tourbière de la Mare Moussue repose sur les sédiments du Briovérien ayant subi des contraintes thermométamorphiques à la fin du protérozoïque. La Mare Moussue tient son origine, probablement à des embryons de carrière ou des cavités d'exploitation de dépôts miocènes que l'on rencontre dans la partie nord de la forêt. Les eaux de ces stations renferment un taux appréciable de calcium de 40 à 100 mg de Ca/litre.

C'est une tourbière haute-active à sphaignes. Son existence n'est donc pas liée à l'existence d'une dépression topographique mais au climat pluvieux, aussi la dit-on ombrogène (alimentée par les seules eaux météoriques).

Ce sont les sphaignes, qui au cours de leur croissance, édifient la tourbière. Ainsi, celle-ci ressemble à une lentille convexe car la zone centrale s'exhausse plus rapidement que la périphérie, d'où le nom de tourbière bombée. La croissance de la tourbe est centrifuge.

La périphérie de la partie bombée de la tourbière est habituellement en eau et peut être considérée comme un bas marais que l'on nomme aussi le lagg. La végétation est constituée de plantes vivaces dominées par les buttes à sphaignes colorées et de dépressions (gouailles).

Ces buttes ont des dimensions variables de 2 à 30 cm sur la Mare Moussue et se composent d'espèces dont la nature varie en fonction du degré d'hydromorphie et de leur position au sein de ces buttes depuis la base immergée jusqu'au sommet plus sec. Par exemple sur la Mare Moussue la succession est de bas en haut des buttes, est la suivante :



Au sein de la tourbière haute active, plusieurs habitats élémentaires ont été rencontrés. Ces formations s'associent en une mosaïque complexe d'habitats pour constituer le fond de la végétation assurant la croissance globale de la tourbière.

### 2.1.1.3 Les espèces d'intérêt communautaire

Le site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » recèle les **espèces d'intérêt communautaire** suivantes :

#### Les chiroptères

##### La barbastelle (*barbastella barbastellus* – 1308)

Statut de protection : annexe II et IV de la directive « habitat ».

Espèce essentiellement forestière, en général solitaire ne semblant pas fidèle à son gîte. Hiverné de novembre à fin février. En été, elle séjourne dans les arbres sous les lambeaux d'écorce décollée ou dans des fentes verticales, entre des linteaux dans les bâtiments ou derrière les volets ensoleillés.

##### Le grand murin (*myotis myotis* - 1324)

Statut de protection : annexe II et IV de la directive « habitat ».

Hiverné de novembre à fin février. Espèce de paysages ouverts, bois clairs, parcs. Les régions à agricultures extensives lui sont particulièrement favorables. En été, il peut former, en Bretagne, des colonies d'une centaines d'individus dans les greniers. Le grand murin utilise occasionnellement les arbres (hêtres) creux comme gîtes.

D'autres espèces de chauves-souris sont présentes sur le massif mais non mentionnées à l'annexe II de la directive « habitats » et donc ne nécessitant pas la désignation de zones spéciales de conservation.

Par contre, leur inscription à l'annexe IV de la directive « habitats » indique qu'elles sont bien d'intérêts communautaires et nécessite une protection stricte.

- le murin de natterer (*myotis nattereri*),
- le murin de daubenton (*myotis daubentoni*),
- le murin à moustaches (*myotis mystacinus*),
- la noctule commune (*nyctalus noctula*),
- la noctule de leisler (*nuctalus leisleri*),
- la pipistrelle de kuhl (*pipistrellus kuhli*),
- l'oreillard roux (*plecotus auritus*).

#### Les amphibiens

Aucune espèce de l'annexe II de la directive « habitats » n'est recensée en forêt de Haute Sève mais plusieurs de l'annexe IV sont bien présentes ou fortement suspectées (inventoriée dans sites proches, lande d'Ouée - M. Garaudel, BV-SEPNB 2002).

- la grenouille agile (*rana dalmatina*),
- la grenouille rousse (*rana temporaria*),
- la rainette arboricole (*hyla arborea*),
- le triton marbré (*triturus marmoratus*).

Le périmètre Natura 2000 retenu pour la forêt de Saint Aubin abrite néanmoins des sites favorables à leur reproduction mais dont l'état actuel de conservation nécessite quelques travaux simples de restauration.

### Les insectes

Les habitats forestiers présents sur le périmètre sont encore pour le moment trop jeunes pour constituer des habitats d'espèces pour les coléoptères saproxyliques, lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) et le grand capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces parcelles constituent néanmoins des habitats potentiels évoluant vers un stade optimal d'accueil de ces espèces.

L'écaille chinée fréquente les accotements des chemins forestiers où la végétation constitue une strate herbacée haute et notamment autour du parking des Tressardières.

### Les oiseaux

L'enjeu prioritaire de la forêt de Haute Sève n'est certes pas ornithologique mais la présence sur ce massif d'oiseaux de l'annexe I de la directive européenne (busard Saint-Martin, bondrée apivore, faucon hobereau, engoulevent d'Europe, pic noir, pic cendré, pic mar) est à préserver (source : Groupe Ornithologique Breton-2001).

#### 2.1.1.4 Les activités humaines

Activités	Présentation	Favorisant	Défavorisant
<b>Sylviculture</b> Office National des Forêts	Exploitation de la Forêt domaniale pour alimenter la filière bois	+++la régénération naturelle de la forêt, la conservation de la biodiversité au sein du massif forestier ++dynamisation des cycles vers le stade de la futaie ++création d'habitats d'espèces	--dégradation physique des sols à certains endroits par les engins d'exploitation --élimination d'habitats totale (coupe rase) ou partielle (broyage du sous étage)
<b>Fréquentation</b>	Randonneurs	++ peut favoriser l'apparition de certaines espèces	--multiplication des chemins dans certaines endroits, dans le vallon calcaire, cueillette
<b>Fréquentation</b>	Cavaliers	++ activité encadrée, : pas de dispersion des participants qui restent sur les routes forestières	
<b>Fréquentation</b>	Circuits d'orientations organisés par des écoles, collèges, lycées.	++ activité encadrée,	
<b>Chasse</b> Association des Chasseurs de la Forêt de Haute-Sève, bail de 12 ans terminée en 2003. Chasse 2 fois par semaine.	Une association de chasse :	+ suivi et régulation des espèces de gibier	
<b>Sortie nature, découverte de l'environnement</b> Associations de protection SEPNB et LPO	Sorties naturalistes par les étudiants des lycées agricoles proches et de l'université de Rennes 1	++ éducation, information, sensibilisation	
<b>Suivis scientifique et naturaliste</b>	Inventaire et suivi des espèces et des habitats, SEPNB, LPO étudiants	++ bonne connaissance du milieu	
<b>Stationnement</b>	2 parkings, à chaque extrémité de la route forestière de Moronval	++ taille adéquate, pas de fréquentation excessive	
<b>Entretien du talus herbeux de l'Aqueduc</b>	Compagnie Générale des Eaux	++ La tonte se fait en fin de saison après la montée en graines des plantes (L. Diard et E. Duval com. pers.,2001)	
<b>Camp Militaire</b>	Exercice de tir dans le camp militaire, le danger s'est amoindri depuis le rehaussement du talus recevant les projectiles	++ milieu avec une faible perturbation anthropique	-- contrainte pour l'exploitation forestière, et pour les randonneurs qui ne peuvent pas accéder au-delà du périmètre de sécurité les jours de tir.

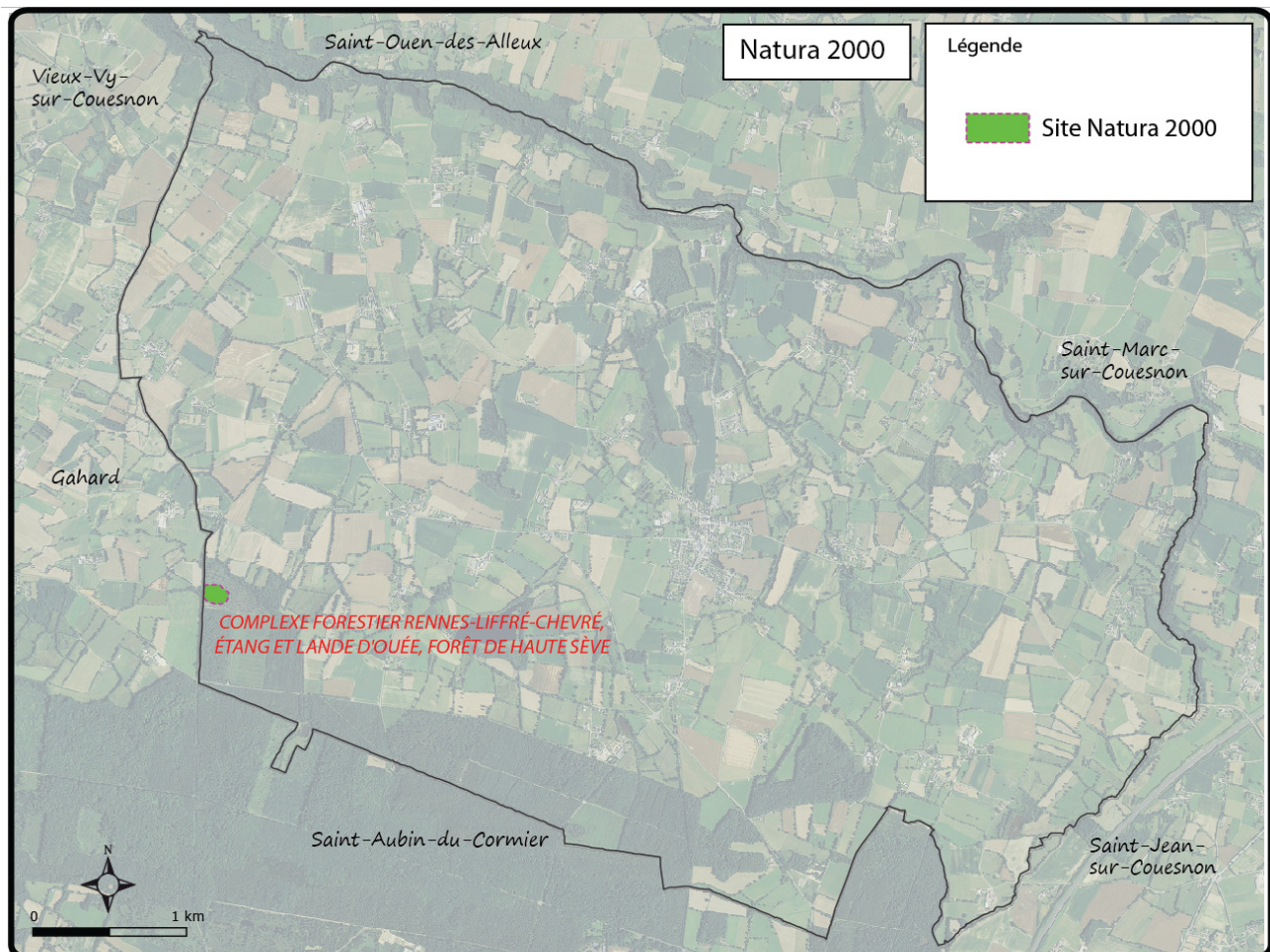
Les activités sont évaluées selon leur caractère plus ou moins favorisant (+) / défavorisant (-).



## 2.1.2 Le site Natura 2000 sur la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

Le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », dont la finalité et les enjeux sont exposés ci-après, concerne la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dans la partie sud-ouest de son territoire communal.

Il couvre environ 1,6 ha de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, soit 0,06% du territoire communal.



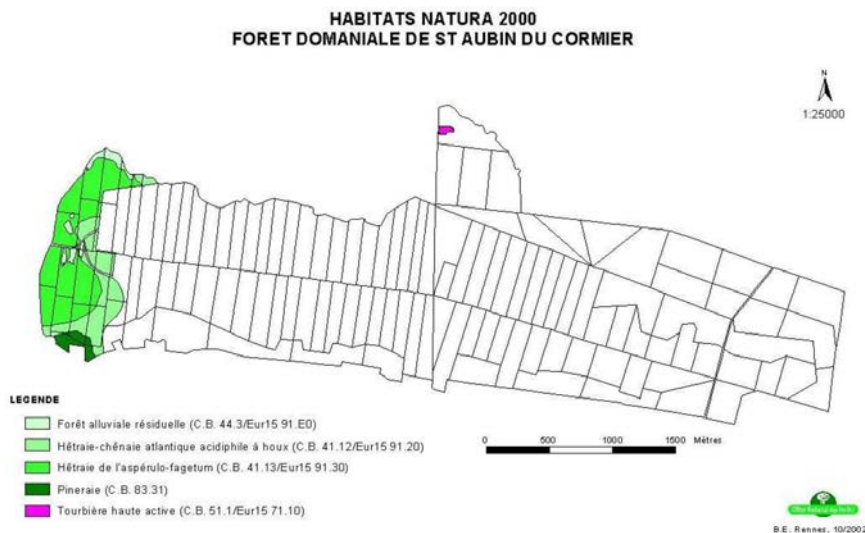
Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2017

### Habitat

Un seul **habitat naturel d'intérêt communautaire** est présent à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON : la tourbière haute active.

C'est la tourbière haute active proprement dite. Elle est caractérisée par une strate chamaephytique constante de bruyère à quatre angles (*erica tetralix*) et callune (*calluna vulgaris*). La strate herbacée est dominée par la linagrette engainée et la strate muscinale forme des buttes vivement colorées de *sphagnum acuti folium* alternant avec des gouailles de sphaignes aquatiques *sphagnum inundatum* et *sphagnum recurvum*.



Source : document d'objectifs

### Espèces faunistiques

On note qu'à son centre, les espèces caractéristiques du stade actif de la tourbière haute active régressent au profit d'espèces herbacées à fort pouvoir de colonisation telle que la linaigrette engainée, (*eriphorum vaginatum*). Une strate chamaephytique est également présente avec *erica tetralix* et *Calluna vulgaris* accompagnée d'une intrusion de ligneux, bouleau pubescent (*betula pubescens*) là où l'assèchement est plus prononcé. L'évolution dynamique du groupement oriente le groupement vers la constitution d'un taillis inondé à Bouleaux pubescents.

Liste des espèces de la tourbière haute active :

<b>Espèces exclusives de l'habitat</b>
<i>Eriophorum angustifolium</i>
<i>Drosera rotundifolia</i>
<b>Espèces à large amplitude</b>
<i>Eriophorum vaginatum</i>
<i>Erica tetralix</i>
<b>Espèces à amplitude réduite</b>
<i>Sphagnum</i> section <i>acutifolia</i>
<i>Sphagnum</i> section <i>subsecunda</i>
<i>Sphagnum</i> section <i>cymbifolia</i>

Source : document d'objectifs

### Espèces floristiques

ESPECE	STATUT DE PROTECTION	
<i>Pilularia globulifera</i>	Irma*	Pn**
<i>Thelypteris palustris</i>	Irma	Pn
<i>Eriophorum vaginatum</i>	Irma	Pn
<i>Drosera rotundifolia</i>	Irma	Pn
<i>Potentilla palustris</i>	Irma	

**Irma\*** : taxon figurant sur la liste rouge des plantes rares ou menacées du Massif Armoricaïn(Magnanon, 1993 – Liste rouge des espèces végétales rares et menacées du Massif Armoricaïn –Cons. Bot. Nat Brest, ERICA n°4, 90p., Brest)

**Pn\*\*** : Taxon protégé nationalement (Journal Officiel de la République Française, 1995 – Arrêté du 20 janvier 1982 modifié par arrêté du 31 août 1995 relatif à la liste des espèces végétales protégées au niveau national

Source : document d'objectifs

## Recommandations générales

Les opérations de gestion seront accompagnées d'un suivi permettant d'en évaluer les effets. Les protocoles de suivi devront également être mis en œuvre avant que la gestion ne débute sur le site, de manière à connaître l'état initial, état de référence auquel pourront être comparés les résultats de suivis ultérieurs pour connaître les effets de gestion réalisés sur le milieu (Dupieux, 1998).

Il existe différents protocoles permettant de suivre la végétation en fonction de l'échelle de l'étude et de son degré de précision.

Le suivi de la végétation par le biais de relevés phytosociologiques sur quelques placettes permanentes permettra d'étudier les changements de la végétation en réponse au déboisement. Des suivis plus fins pourront éventuellement compléter le protocole, par exemple par la mise en place de carrés permanents sur des zones décapées à la suite de l'arrachage d'un arbre ou, par le suivi d'un secteur particulier, par exemple au niveau des zones de *cladium mariscus* afin de suivre la régression ou le processus de colonisation des végétaux.

### 2.1.3 Les objectifs de gestion et de conservation du site Natura 2000 sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

Pour chaque habitat du site Natura 2000, des menaces ont été identifiées et des conseils de gestion ont été dictés. L'unique habitat présent à MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est la tourbière haute active (la protection des espèces floristiques entre dans la protection de l'habitat).

Menaces	Conseils de gestion
Installation des espèces pré forestiers dans la partie exondée de la tourbière et dans la typhaie : <i>betula pubescen</i> , <i>salix atrocinerea</i> , <i>pinus silvestris</i> .	Gérer les changements dans le temps : éliminer les ligneux pour éviter l'assèchement de la strate herbacée et muscinale en période d'étiage : septembre, octobre éventuellement. Les matériaux devront être ramassés et exportés à l'extérieur du site. Maintenir la mosaïque de micro-habitats existants. Création de milieux secondaires (des gouailles favorables à certaines espèces) par le biais de l'arrachage de ligneux.
Présence de ragondins ( <i>myocaster coypus</i> ) : - destruction de la végétation dans les gouailles et sur les bombements, - enrichissement du substrat par les serres du ragondin.	Piégeage à partir du mois de juin, quand la présence du ragondin est constatée sur le site.
Modification du régime des eaux de drainage.	Éviter la destruction du talus côté fosse de drainage au nord du site. Toute gestion active ne pourra être efficace qu'en cas de bon fonctionnement hydrologique.
Pollution et eutrophisation (banalisation du milieu).	Réduire les intrants, maintenir les milieux oligotrophes en amont. Utiliser des huiles biodégradables pour les tronçonneuses.

Source : document d'objectifs

## 2.2 L'impact du projet de PLU sur le site Natura 2000

Il faut rappeler que la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 2,1% afin d'atteindre une population d'environ 2 125 habitants en 2029.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit deux zones à urbaniser à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe bâtie qui accueilleront environ 112 constructions nouvelles. Les équipements collectifs pourront se développer sur deux secteurs d'extension (2,8 ha et 0,2 ha) au nord du bourg.

Les zones à vocation économique de Bellevue et du Parc (classées en STECAL) seront confortées mais ne feront pas l'objet d'extensions (seul le terrain de foot de Bellevue, qui va déménager dans le bourg, trouvera une vocation économique).

Enfin, quatre STECAL à vocation économique sont prévus à la Giraudais (1 ha), la Polka (0,2 ha), la Seinière (2,2 h) et la Ville Ollivier (0,7 ha).

Le bourg et ses zones d'extension, les STECAL des ZA de Bellevue et du Parc sont les seuls secteurs où seront autorisées des constructions nouvelles. Les quatre autres STECAL n'autorisent que les extensions des bâtiments d'activités existants.

L'enveloppe urbaine du bourg est située à 2,8 km du périmètre Natura 2000. Les extensions urbaines prévues par le PLU sont situées à 3 km du périmètre Natura 2000.

De plus, l'enveloppe urbanisée du bourg et les secteurs d'extension urbaine ne sont pas situés sur le même bassin versant que le site Natura 2000 : le bourg et ses extensions sont sur le bassin versant du Couesnon alors que le périmètre Natura 2000 est sur le bassin versant de la Vilaine. Par conséquent, il ne peut y avoir d'impacts notables sur ce site Natura 2000.

Seuls les STECAL des ZA de Bellevue et du Parc sont situés sur le bassin versant de la Vilaine, en amont du périmètre Natura 2000. Cependant, ces ZA ne seront pas étendues. L'impact sur le site Natura 2000 sera donc limité.

Les impacts potentiels du PLU sur le site Natura 2000 semblent très limités, cependant il paraît nécessaire de mettre en évidence, pour chacun des habitats présents sur la commune, les mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000.

Néanmoins, sans lien direct avec ce que le Plan Local d'Urbanisme de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON régira, de très nombreux objectifs et engagements contractuels issus du document d'objectifs du site Natura 2000 ne peuvent être appréciés dans l'évaluation environnementale, comme par exemple :

- suivi de la végétation par le biais de relevés phytosociologiques,
- éviter l'assèchement et recréer les milieux secondaires,
- ramasser les matériaux et les exporter à l'extérieur du site,
- piégeage des espèces nuisibles et invasives (ragondins),
- ...



## 2.2.1 L'impact sur les habitats protégés

### La tourbière haute active

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
<p>Gérer les changements dans le temps : éliminer les ligneux pour éviter l'assèchement de la strate herbacée et muscinale en période d'étiage : septembre, octobre éventuellement.</p> <p>Les matériaux devront être ramassés et exportés à l'extérieur du site.</p> <p>Maintenir la mosaïque de micro-habitats existants.</p> <p>Création de milieux secondaires (des gouailles favorables à certaines espèces) par le biais de l'arrachage de ligneux.</p>	<p>- Par son classement en zone naturelle stricte (NP), l'intégrité de la tourbière est préservée.</p> <p>- Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, équipements collectifs...) se situent en dehors de l'habitat protégé, à plus de 2,9 km.</p> <p>- Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de maintenir ouverte l'éventuelle restauration des sites.</p> <p>- Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.</p> <p>- Les eaux usées drainées par le bourg et ses futures extensions sont traitées par le biais d'une station d'épuration. Les rejets se font dans un affluent du Couesnon, donc sur un bassin versant différent de celui de la Vilaine (où se situe le périmètre Natura 2000).</p> <p>En campagne, l'assainissement est non collectif. Le contrôle de ces installations de traitement est assuré par le SPANC.</p>
<p>Piégeage à partir du mois de juin, quand la présence du ragondin est constatée sur le site.</p>	
<p>Éviter la destruction du talus côté fosse de drainage au nord du site.</p> <p>Toute gestion active ne pourra être efficace qu'en cas de bon fonctionnement hydrologique.</p>	
<p>Réduire les intrants, maintenir les milieux oligotrophes en amont.</p> <p>Utiliser des huiles biodégradables pour les tronçonneuses.</p>	

## 2.2.2 L'impact sur les espèces protégées

### Les chiroptères

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
<p>Protection des espèces inscrites à l'annexe II (nécessitant des zones spéciales de conservations)</p>	<p>- Par son classement en zone naturelle stricte (NP), l'intégrité de la tourbière est préservée.</p> <p>- Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.</p> <p>- Les continuités écologiques communales permettant les connexions entre les populations de chiroptères ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP).</p>
<p>Protection des espèces inscrites à l'annexe IV (nécessitant une protection stricte)</p>	

## Les amphibiens

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Protection des espèces inscrites à l'annexe IV (nécessitant une protection stricte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par son classement en zone naturelle stricte (NP), l'intégrité de la tourbière est préservée.</li> <li>- Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.</li> </ul>
Préserver les sites favorables à leur reproduction dont l'état actuel de conservation nécessite quelques travaux simples de restauration.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les continuités écologiques communales ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP).</li> <li>- Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de maintenir ouverte l'éventuelle restauration des sites.</li> </ul>

## Les insectes

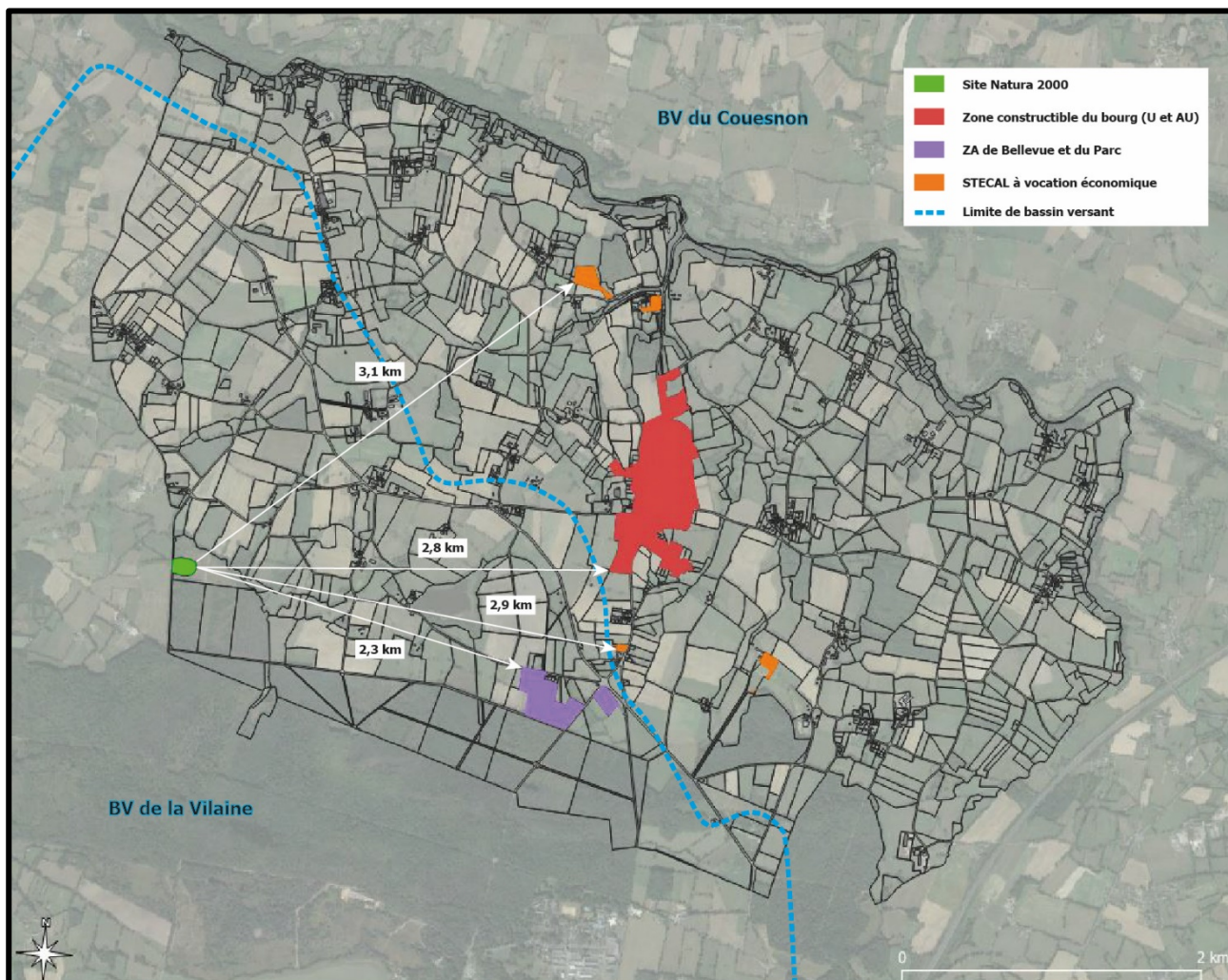
OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Maintenir les habitats potentiels évoluant vers un stade optimal d'accueil des espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par son classement en zone naturelle stricte (NP), l'intégrité de la tourbière est préservée.</li> <li>- Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.</li> </ul>
Préserver les accotements des chemins forestiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les continuités écologiques communales ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP).</li> <li>- Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de maintenir ouverte l'éventuelle restauration des sites.</li> </ul>

## Les oiseaux

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Préserver les espèces présentes recensées à l'annexe I (Busard Saint-Martin, bondrée apivore, faucon hobereau, engoulevent d'Europe, pic noir, pic cendré, pic mar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par son classement en zone naturelle stricte (NP), l'intégrité de la tourbière est préservée.</li> <li>- Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.</li> <li>- Les continuités écologiques communales ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole (A, N ou NP).</li> <li>- Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de maintenir ouverte l'éventuelle restauration des sites.</li> </ul>

### 2.2.3 L'impact des zones constructibles sur le site Natura 2000

#### Les secteurs constructibles de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON



La zone constructible du bourg (regroupant les zones U et AU) de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON pourra accueillir environ 38 constructions nouvelles en densification et environ 112 logements en extension. Elle se situe à 2,8 km du périmètre Natura 2000 sur un bassin versant différent.

Les ZA de Bellevue et du Parc pourront uniquement accueillir de nouvelles constructions à vocation économique. Elles sont situées sur le même bassin versant, à 2,3 km en amont du périmètre Natura 2000.

Les autres STECAL à vocation économique n'autorisent que les extensions des bâtiments d'activités existants (excepté celui de la Giraudais). Le plus proche est situé à 2,9 km du site Natura 2000.



**Le bourg (zones U et AU)**



*Dent creuse dans l'enveloppe urbaine du bourg*

Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Parcelles artificialisées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du rejet d'eaux usées.</li> <li>- Dégradation des milieux humides et aquatiques.</li> <li>- Consommation des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les limites de la zone agglomérée sont situées à 2,8 km du site Natura 2000.</li> <li>- La zone agglomérée est située sur un bassin versant différent du site Natura 2000.</li> <li>- La densification permet une moindre consommation des espaces agricoles ou naturelles.</li> <li>- Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucune zone humide n'est recensée sur les zones à urbaniser. Aucun cours d'eau ne traverse le bourg.</li> <li>- Les eaux usées seront traitées par l'assainissement collectif et les rejets se font dans un affluent du Couesnon.</li> </ul>



**Les ZA de Bellevue et du Parc**



*ZA de Bellevue*

Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
<p>Parcelles artificialisées à Bellevue et en cours d'urbanisation au Parc.</p> <p>Les parcelles non urbanisées ont déjà perdu leur vocation agricole ou naturelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du rejet d'eaux usées.</li> <li>- Dégradation des milieux humides et aquatiques.</li> <li>- Consommation des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les limites de la zone agglomérée sont situées à 2,3 km du site Natura 2000.</li> <li>- Aucune extension de ces zones d'activités n'est prévue par le PLU.</li> <li>- Il existe des haies périphériques, qui permettent de limiter l'impact paysager et de limiter l'érosion des sols.</li> <li>- Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucun cours d'eau et aucune zone humide ne sont recensés sur ces secteurs.</li> <li>- Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC.</li> </ul>

### Les autres STECAL à vocation économique

Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Parcelles artificialisées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du rejet d'eaux usées.</li> <li>- Dégradation des milieux humides et aquatiques.</li> <li>- Consommation des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs sont situés à 2,9 km minimum du site Natura 2000, sur un bassin versant différent.</li> <li>- Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucun cours d'eau et aucune zone humide ne sont recensés dans ces STECAL.</li> <li>- Les limites des STECAL ont été dessinées au plus près des parcelles déjà artificialisées. Aucune construction nouvelle ne sera permise, seules les extensions des bâtiments à vocation économique seront autorisées.</li> <li>- Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC.</li> </ul>

## 2.3 Le règlement du PLU au sein du site Natura 2000

### 2.3.1 Le zonage du PLU

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est actuellement déjà couverte par un PLU. Ainsi, la révision de ce plan local de l'urbanisme contribue à protéger les secteurs dans le périmètre du site Natura 2000 par le biais d'un zonage et d'un règlement écrit plus fins.

Le périmètre Natura 2000 est classé en zone NP.

#### Zone NP

Sur l'ensemble de la commune, la zone NP couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF, des zones inondables et de nombreuses zones humides situées à proximité des continuités écologiques. Les nouvelles constructions y sont globalement interdites.

Le site Natura 2000 sur MÉZIÈRES-SUR-COUESNON n'est occupé par aucune habitation, les possibilités de construire sont donc nulles et ne peuvent en aucun cas impacter un habitat protégé.

### 3 L'impact du plan sur l'environnement

#### 3.1 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, trame bocagère, vallons) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

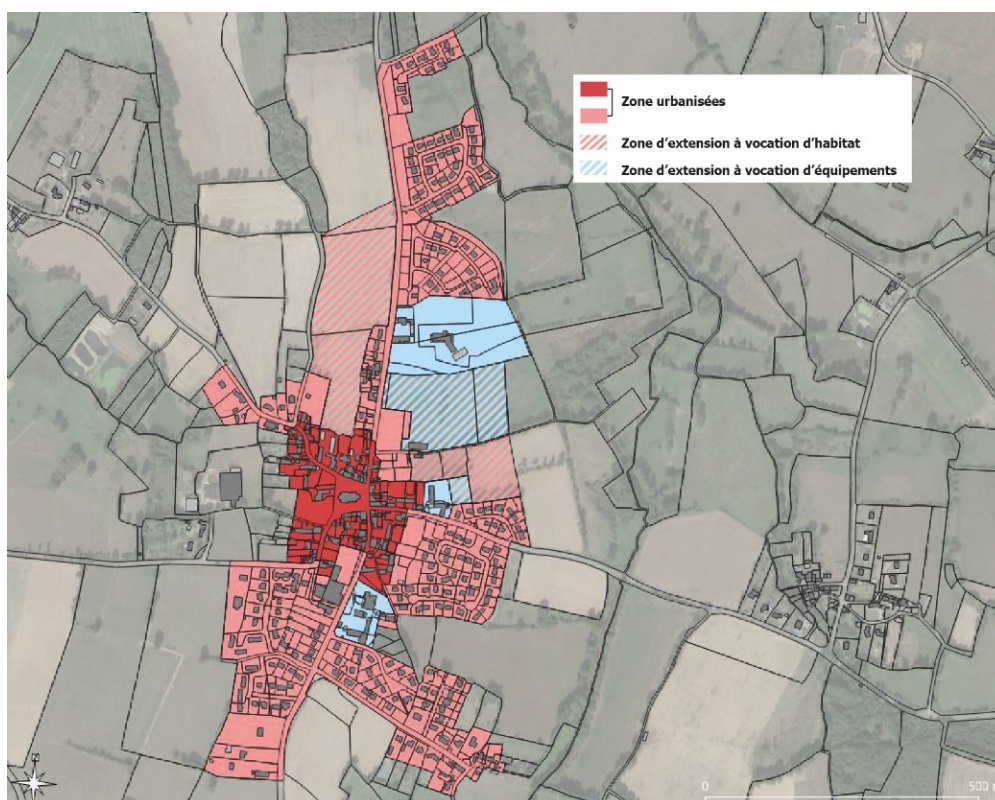
##### 3.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

###### L'urbanisation

En termes d'habitat, le PLU prévoit environ 38 logements en densification du bourg. Environ 112 logements trouveront leur place dans deux secteurs d'extension urbaine, dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg.

La richesse biologique de ces futures zones constructibles étant faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les extensions urbaines auront un impact très faible, elles ne sont situées ni dans les corridors, ni dans les réservoirs de biodiversité communaux.



*Zoom sur les extensions urbaines du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON*

Une attention particulière devra être portée sur ces sites pour éviter toute perturbation sur le milieu naturel (limitation des eaux de ruissellement, de l'érosion des sols...). Rappelons à ce sujet que les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une préservation voire un renforcement des haies bocagères existantes, notamment sur les limites de ces zones à urbaniser du PLU.

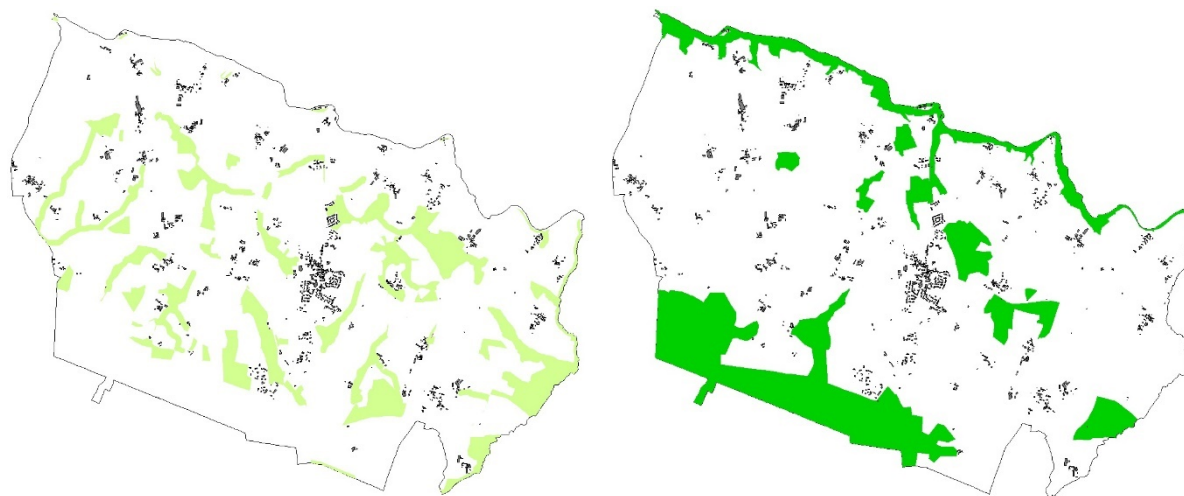
La trame verte et bleue

Comme prévu dès le PADD, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, cours d'eau, ZNIEFF, végétaux...) sont classés en zone N ou NP, limitant toute atteinte à leur intégrité.

Aucun de ces secteurs présentant une richesse écologique n'est situé à proximité immédiate ou dans les zones à urbaniser.



*Extrait du PADD – La préservation du patrimoine naturel*



*Extrait des zones N et NP au PLU - Protection des corridors, des zones humides, des boisements*



En ce qui concerne les végétaux, pour rappel, 339 ha de boisements et 214,8 km de haies sont protégés au titre de l'article L 151-23 du CU.

Le règlement précise que la destruction d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, environnemental,
- lorsqu'elle est autorisée, elle devra être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **3.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Protection très stricte des continuités écologiques : classement en zone N ou NP des MNIE, du site Natura 2000, des ZNIEFF, des boisements, des abords des cours d'eau et de nombreuses zones humides.
- Trame spécifique pour la préservation des zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.
- Interdiction des nouvelles constructions en campagne.

#### **Mesure de réduction des incidences**

- Protection de 214,8 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage.
- Protection de 339 ha de boisements au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (obligations de plantations).
- Prise en compte des essences locales de type bocager dans le règlement écrit.

#### **Mesure de compensation des incidences**

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction.

## 3.2 L'impact sur la ressource en eau

Le PADD précise que les milieux aquatiques doivent être protégés, conformément au SAGE Couesnon et au SAGE Vilaine. Ces milieux aquatiques comprennent les zones humides, les cours d'eau, les mares et les étangs.

Le PADD affiche également clairement la volonté d'assurer la préservation des continuités écologiques, qui se traduit souvent par le biais de la trame bleue.

### 3.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé en 2010. L'ensemble des zones humides recensées, soit environ 406 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU 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...

La loi sur l'eau assure leur protection et interdit tous travaux conduisant à leur destruction.

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone N ou NP. À noter que les zones à urbaniser du PLU se situent en dehors de l'emprise de cours d'eau et/ou zones humides.

#### L'assainissement des eaux usées

La commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON traite ses eaux usées via une station d'épuration communale située au nord-ouest du bourg.

La nature des eaux usées collectées est uniquement domestique.

Mise en service en avril 2010, la station d'épuration de type « Disques Biologiques » dispose d'une capacité de traitement de 700 équivalents habitants.

Les anciennes lagunes ont été conservées afin d'assurer un traitement complémentaire du rejet de la station d'épuration (captage eau potable existant en aval).

Les données issues des bilans de fonctionnement de la station d'épuration réalisés en 2017 indiquent que la station d'épuration fonctionne en moyenne à 81% de sa capacité organique et à 75% de sa capacité hydraulique.

Selon le bilan 2017, la marge de raccordement à la station d'épuration est ainsi évaluée à environ 130 équivalents habitants.

Un appel d'offre a été lancé en mars 2019 afin de mener une étude d'acceptabilité du milieu récepteur et une réflexion sur le devenir de l'unité de traitement. Cette étude sera accompagnée de propositions techniques et économiques afin de retenir la future filière de traitement envisagée.

#### La gestion des eaux pluviales

Pour les futures zones urbanisables, les orientations de raccordement et de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Zone 1AUB Est : Les eaux de ruissellements de cette parcelle s'écoulent naturellement vers le nord-est, à savoir vers un affluent du ruisseau de la Motte. Les eaux pluviales de cette zone seront donc dirigées vers ce cours d'eau par la mise en place d'une canalisation ou d'un fossé à travers la parcelle

agricole existante. Au vu de la surface de cette zone, un dossier de déclaration loi sur l'eau devra être réalisé avec mise en place de mesures compensatoires.

- Zone 1AUB Nord : La topographie de cette zone tend vers le nord. L'ensemble des eaux pluviales seront raccordées au réseau Ø300 de la rue du Couesnon située en limite est. Un dossier de déclaration loi sur l'eau devra être réalisé pour cette zone d'une surface supérieure à un hectare.
- Zone 1AUL Est : Les eaux de ruissellements de cette zone s'écoulent vers le nord-est, à savoir vers la future zone 1AUB. Les futurs écoulements seront donc dirigés vers le réseau eaux pluviales de cette zone 1AUB si celle-ci est urbanisée. Dans le cas contraire, une canalisation ou un fossé devra être mis en place à travers la parcelle agricole afin d'évacuer les eaux de ruissellements de cette 1AUL.
- Zone 1AUL Nord : Les eaux de ruissellements de cette parcelle s'écoulent naturellement vers le nord-est, à savoir vers une parcelle agricole. Étant donné l'absence d'exutoire matérialisé, un réseau/fossé sera à créer en parcelle privée afin de diriger les eaux pluviales de cette zone vers le cours d'eau existant. Au vu de la surface de cette zone, un dossier de déclaration loi sur l'eau devra être réalisé avec mise en place de mesures compensatoires.

### L'alimentation en eau potable

L'alimentation eau potable de chaque zone à urbaniser pourra être assurée par des canalisations existantes.

Les différents projets devront être présentés au Syndicat des Eaux de la Vallée du Couesnon pour le raccordement au réseau eau potable.

## **3.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de la grande majorité de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide recensée sur les nouvelles zones à urbaniser du PLU.
- Continuités écologiques assurées par un zonage naturel.

### **Mesure de réduction des incidences**

- Recommandation, dans le règlement, de mettre en œuvre des solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement et l'infiltration des eaux (puisard, puits perdu...).
- Préservation au titre de la Loi Paysage de nombreuses haies antiérosives recensées.
- Limitation des nouveaux accès vers les zones à urbaniser par le biais des OAP, limitant ainsi le busage systématique des fossés.
- Mise en place d'un réseau séparatif des eaux usées prévue pour toutes les nouvelles opérations d'ensemble.
- Mise en place de bassins de rétention (ou de tout autre dispositif ayant la même fonction) dans les zones à urbaniser la plupart du temps obligatoire.
- Développement urbain concentré autour du bourg et prévu par le biais d'opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Développement urbain diffus proscrit : aucun hameau ne permet de nouvelles constructions, donc aucun foyer nouveau ne nécessitera de système d'assainissement autonome.

### 3.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- Maîtriser le rythme de croissance démographique.
- Favoriser la densification du bourg.
- Economiser le foncier.
- ...

#### 3.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, le bocage permet de filtrer les eaux de pluies (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique), de lutter contre les ruissellements en jouant un rôle antiérosif.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont de faible ampleur pour l'habitat (consommation totale inférieure à 6 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de 57% de la consommation foncière liée à l'habitat par rapport à la dernière décennie, tout en construisant autant de logements. La densité moyenne prévue dans les OAP sera de 20 logements par hectare, contre une densité réelle observée de moins de 12 logements par hectare sur la dernière décennie.

Concernant l'activité économique, les zones de Bellevue et du Parc conservent leur vocation économique mais ne feront pas l'objet d'extensions. La ZA du Parc (1,7 ha) dispose encore de foncier disponible et la ZA de Bellevue (8,8 ha) verra le terrain de football potentiellement accueillir des entreprises (un nouveau terrain sera aménagé dans le bourg). Le PLU prévoit également 4 autres STECAL pour le développement des activités économiques existantes en campagne. Au total, ces 4 STECAL représentent 4 ha. Ces surfaces sont déjà artificialisées et non occupées par l'activité agricole. Des extensions étaient déjà possibles sur ces quatre sites dans le PLU précédent (classement en zone NA ou NPb) et sur une multitude de zones pastillées en campagne qui représentaient près de 156 ha pour les zones NA, 662 ha pour les zones NPb et 24 ha pour les zones NH. Ce pastillage est supprimé dans le PLU actuel pour ne conserver que 4 STECAL où les extensions des activités sont autorisées. Les espaces naturels et agricoles seront classés en zones A, N ou NP.



### Zoom sur les surfaces constructibles dans le secteur aggloméré et sa continuité

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	25,7	U	44,9	+19,2
AU	64,5	AU	8,7	-55,8
TOTAL	90,2	TOTAL	53,6	-36,6

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 36 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de plus de 150 logements.

La superficie de la zone U augmente (+19,2 ha) en raison du développement urbain récent mais la superficie des zones à urbaniser diminue très fortement (-55,8 ha).

Par ailleurs, 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. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

### 3.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Identification de possibilités de densification du tissu urbain existant qui permet de limiter les besoins en extension : une trentaine de nouveaux logements.
- Réduction des zones à urbaniser de plus de 55 ha, tout en accueillant de nombreux habitants.
- Développement urbain diffus proscrit : aucun hameau ne permet de constructions nouvelles.

#### Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare, contre 12 logements par hectare lors de la dernière décennie).

### 3.4 L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD (« Valoriser les paysages », « Protéger le patrimoine bâti d'intérêt local »).

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, la préservation de la trame verte et bleue ou encore la densification de l'enveloppe bâtie du bourg.

#### 3.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans le bourg, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- mise en souterrain des réseaux.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

#### 3.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

##### Mesures d'évitement des incidences

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Classement en zone naturelle des abords des cours d'eau.
- Mitage proscrit.

##### Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (éléments du patrimoine bâti, trame bocagère et boisements) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation : liaisons douces...
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## 3.5 L'impact sur les déplacements

L'objectif d'encourager les déplacements doux est affiché dans le PADD.

Cette ambition s'inscrit également dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, équipements et services.

L'objectif est aussi d'encourager le covoiturage.

### 3.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacement. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'objectif communal est de favoriser le développement des liaisons douces au sein de l'enveloppe urbaine pour sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes mais également pour réduire les déplacements motorisés.

Parce que l'usage de la voiture sera toujours inévitable dans ce territoire rural, une aire de covoiturage est prévue pour encourager ce mode de transport partagé.

### 3.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés (aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg).
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos.
- Renforcement des liaisons douces dans et en dehors du bourg par l'intermédiaire des emplacements réservés et des OAP.

## 3.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

### 3.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection du bocage, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

#### La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

### 3.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures de réduction des incidences

- La qualité de l'air : des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.



## 3.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

### 3.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est exposée à des risques liés aux tempêtes, aux séismes, aux inondations, aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles et aux feux de forêt. Cependant, ces aléas sont faibles pour les secteurs urbanisés.

#### Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Seuls 5 sites susceptibles d'être pollués sont recensés dans la base de données BASIAS.

#### Les nuisances sonores

La commune est traversée par plusieurs voies départementales : RD 23, RD 102, RD 794. Aucune de ces voies n'apparaît au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers de moindre importance, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

### 3.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Le règlement interdit l'implantation de nouvelles constructions en zone NP.

#### **Mesures de réduction des incidences**

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## **4 L'impact sur l'environnement : comparaison des scénarios possibles**

### **4.1.1 Scénario 1 : Incidences sans révision du PLU**

Afin de mesurer les conséquences du PLU sur l'environnement, ce premier scénario consiste à se poser la question de l'impact possible si le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON n'était pas révisé. Pour cela, il est nécessaire de faire l'état actuel du PLU approuvé le 10 mars 2006 et d'estimer les conséquences possibles au fil de l'eau.

#### Etat du PLU approuvé en 2006 :

Le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a été approuvé en 2006, par conséquent, il ne prend pas en compte les lois Grenelle I (03/08/2009) et Grenelle II (12/10/2010).

#### Application du PLU de 2006 au fil de l'eau :

Urbanisation possible avec un PLU ne répondant plus aux enjeux actuels (surface des zones AU, densité...).

Ce PLU permet une urbanisation :

- en dents creuses.
- en extension sur 58,3 ha de zones 1AU (toutes destinations confondues).
- en extension sur 6,2 ha de zones 2AU (urbanisables avec une simple modification du PLU sans nouvelle réflexion globale sur l'environnement et les possibilités de densification).
- en campagne avec 155,8 ha de zones NA autorisant l'implantation de nouvelles activités et 662,1 ha de zone NPb autorisant l'extension des activités existantes.
- en campagne avec 24,7 ha de zones NH autorisant l'habitat diffus et l'implantation de commerces en dehors des secteurs urbanisés du bourg.

#### Impact :

Sans révision du PLU, l'impact de l'urbanisation possible au fil de l'eau sur la commune serait néfaste car consommatrice d'espace agricole, favorable au mitage des activités et habitats en campagne, polluante en raison de la croissance des déplacements motorisés dans un environnement qualitatif comme le bassin versant du Couesnon.

### **4.1.2 Scénario 2 : Incidences avec révision du PLU**

Afin de mesurer les conséquences d'un nouveau PLU sur l'environnement, ce second scénario consiste à se poser la question de l'impact possible du PLU révisé de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON. Pour cela, il est nécessaire d'expliquer le projet d'un tel PLU et d'estimer les conséquences possibles.

### Projet de révision du PLU :

Urbanisation possible en dents creuses, elles sont identifiées dans le rapport de présentation. Le PLU ne va pas à l'encontre d'initiatives privées type BIMBY sur des unités foncières non identifiées dans le rapport de présentation. Constructions possibles sur les zones AU strictement délimitées et ajustées aux perspectives de croissance démographiques de la commune.

Ce projet de PLU permet donc une urbanisation :

- en dents creuses (environ 30 logements envisagés).
- en extension sur 8,7 ha de zones 1AU (toutes destinations confondues) dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg.
- sur 11 ha dans deux zones d'activités.
- en campagne sur 4 ha au total dans 4 STECAL économiques autorisant le développement d'activités existantes.

### Impact :

Ce projet permet au fil de l'eau de réduire très largement la consommation d'espaces agricoles et le mitage des activités en zone agricole.

## **4.1.3 Conclusion et scénario retenu**

Au regard des deux scénarios proposés, il est mis en évidence que le scénario 2 est bien plus économe en foncier et respectueux des principes introduits par les lois Grenelle I et II.

**Ainsi le scénario 2 est retenu.** Son incidence sur l'environnement, les mesures de réductions ou d'évitement sont détaillées dans ce présent chapitre 7.

Il n'y avait pas de scénario alternatif entre le scénario 1 et 2 qui aurait consisté à réviser le PLU sans ouvrir de zones à l'urbanisation puisque le potentiel de densification de la zone agglomérée n'est pas suffisant pour accueillir le nombre de logements prévus pour atteindre l'objectif de croissance démographique. La proposition d'un tel scénario entraînerait l'abandon de la révision du PLU par la commune et une pollution potentielle au fil de l'eau comme indiqué dans le scénario 1.

---

# **CHAPITRE 8**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---



# **1 La compatibilité avec les principes généraux du code de l'urbanisme**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une 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 ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## **1.1 Le principe d'équilibre**

Le PADD de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses et densification de plusieurs secteurs).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules deux zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat et deux zones d'extension urbaine à vocation d'équipements sont envisagées.

## **1.2 Les entrées de ville**

L'objectif communal est de stopper l'urbanisation linéaire de la zone agglomérée du bourg le long des voies. C'est pourquoi les secteurs d'ouverture à l'urbanisation apportent de la profondeur de l'urbanisation et de la

densification pour favoriser la compacité urbaine et la qualité des entrées de villes. En outre, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat permettront de qualifier l'entrée de ville nord.

## **1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale**

### **1.3.1 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 l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones spécifiques vouées aux équipements ou encore des zones agricoles.

### **1.3.2 La mixité dans l'habitat**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué très majoritairement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune favorise la mixité des types de logements en autorisant certaines libertés architecturales dans le règlement du PLU.

## **1.4 Les objectifs**

### **1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON 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.

### **1.4.2 Le développement des communications électroniques**

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

## **1.5 Le respect de l'environnement**

Cf. chapitre 7.

## **2 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 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 supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon et Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes (en cours de modification).
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

### **2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze 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 et bactériologique
4. Maitriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maitriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maitriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements

limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 2.2 Le SAGE Couesnon

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est en partie incluse dans le SAGE Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013, dont huit enjeux principaux y sont identifiés :

- Cohérence et organisation de la gestion de l'eau.
- Pédagogie et communication.
- Qualité de l'eau.
- Fonctionnalité des cours d'eau.
- Fonctionnalité des zones humides.
- Têtes de bassins versant.
- Aspects quantitatifs.
- Baie du Mont Saint-Michel et zone estuarienne.

LE SAGE fixe des objectifs pour la qualité des eaux :

- nitrates : tendre vers une concentration en nitrate de 40mg/L en percentile 90 d'ici 2021 sur l'ensemble des masses d'eau du SAGE et d'ici 2027 pour la Guerge et le Tronçon.
- phosphore : l'atteinte ou le maintien du bon état des masses d'eau en 2015 (respect des valeurs de référence de 0,2mg/L pour le phosphore total et 0,5 mg/L pour les orthophosphates en percentile 90),
- la mise en place d'un suivi « qualité » spécifique des captages souterrains fermés, afin d'envisager d'éventuelles action de reconquête.

Pour répondre aux enjeux identifiés et atteindre les objectifs qualitatifs fixés, le SAGE révisé développe :

- 33 objectifs et 80 dispositions.
- 3 articles dans son règlement.

Parmi les objectifs généraux du SAGE Couesnon, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : la trame bleue fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.
- Préserver et gérer durablement les zones humides : les données relatives à l'inventaire des zones humides sont reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.



## 2.3 Le SAGE Vilaine

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est également en partie incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données relatives à l'inventaire des zones humides sont reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.

## 2.4 Le SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015 et en cours de modification, définit, dans son PADD, les 3 axes principaux :

- Un pays « ville archipel » : une organisation pertinente du territoire.
- Un développement assumé, soutenable et sobre.
- Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne.

Le DOO du SCoT en cours de modification décline les treize objectifs suivants :

- L'organisation de l'armature urbaine.
- L'organisation commerciale du territoire.
- Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement des sites portant l'image d'un pays d'excellence.
- Les principes paysagers de la ville archipel.
- La préservation des espaces agronaturels
- Biodiversité et capital environnemental.
- Limiter la consommation des espaces agronaturels.
- L'optimisation des déplacements.
- Vers un territoire « bas carbone ».
- La préservation des ressources et la prévention des risques.
- L'organisation de l'offre en logements,

- Le développement des activités économiques.
- Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON avec le SCoT du Pays de Rennes.

### AXE 1 : UN PAYS « VILLE ARCHIPEL » : UNE ORGANISATION PERTINENTE DU TERRITOIRE

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 1 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE URBAINE</b>	
<b>ORGANISATION TERRITORIALE</b>	
L'armature urbaine au service de la ville archipel.	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 2 : L'ORGANISATION COMMERCIALE DU TERRITOIRE</b>	
<b>COMMERCE</b>	
Principes généraux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer préférentiellement les commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial.</li> </ul>	Le PLU détermine un périmètre de centralité qui facilitera l'installation de nouveaux commerces dans le bourg.
Les définitions	Sans objet.
Les règles : la déclinaison de l'offre commerciale en cohérence avec l'armature urbaine. MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est classée en pôle de proximité.	Le PLU détermine un périmètre de centralité qui facilitera l'installation de nouveaux commerces dans le bourg.
Les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire : ZAC, drive...	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 3 : LES SITES STRATÉGIQUES D'AMÉNAGEMENT : UNE VOLONTÉ PARTENARIALE DE PÉSERVER DURABLEMENT LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT DES SITES PROTANT L'IMAGE D'UN PAYS D'EXCELLENCE</b>	
<b>ORGANISATION TERRITORIALE</b>	
Projet Via Silva / Axe Paris-Rennes / Le projet EuroRennes / Portes du Bois de Sœuvres / Ker Lann La Janais / Vallée de la Vilaine Aval / Porte de Lorient / Porte de Brest / Route de Saint-Malo / Écoparc de Haute Bretagne / Côteau de l'Yaigne.	Sans objet.
Porte des Forêts.	Le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a identifié les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques les reliant sur le territoire. Ces réservoirs et corridors (aquatiques et terrestres) sont protégés par un classement en zone N ou NP.
Porte du Cormier.	Bien que MÉZIÈRES-SUR-COUESNON soit située à l'extérieur du secteur des Portes du Cormier, le PLU ne va pas à l'encontre du développement de ce secteur stratégique.

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 4 : LES PRINCIPES PAYSAGERS DE LA VILLE ARCHIPEL</b>	
<b>PAYSAGE</b>	
La protection du cadre environnemental et paysager des communes.	En centralisant l'urbanisation dans le bourg ou en extension immédiate de celui-ci, le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON garantit la préservation de l'alternance ville-campagne et favorise la maîtrise de son développement urbain : 5,7 ha d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat et 3 ha d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'équipements collectifs. Ces secteurs correspondent aux secteurs fléchés par le SCoT.
Valoriser et maintenir les alternances ville-campagne.	La définition des périmètres d'ouverture à l'urbanisation du PLU respectent les limites paysagères imposées par le SCoT.
Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entées de la « ville archipel ».	Sans objet.
Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et de villes du Pays.	Le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON cible et protège les éléments bâtis du patrimoine vernaculaire au titre de l'article 1151-19 du CU.
Développer une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.	Le PLU favorise les activités de loisirs. La base de plein air du Couesnon bénéficie d'un classement en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs. Le secteur de La Ville Ollivier bénéficie d'un STECAL à vocation d'activité économique pour développer et pérenniser son activité.

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 5 : LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRONATURELS</b>	
<b>AGRICULTURE</b>	
Conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire.	<p>L'ensemble des parcelles exploitées sont classées en zone A. Elle représente une superficie de 1 566 ha soit 63,3% du territoire communal.</p> <p>Le règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction (à l'exception d'extensions et d'annexes) qui ne bénéficie pas à l'activité agricole.</p> <p>L'ensemble des sièges d'exploitations agricoles sont classés en zone A.</p> <p>Le PLU identifie certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination aux conditions cumulatives qu'ils fassent plus de 50 m<sup>2</sup> et qu'ils présentent une qualité patrimoniale et architecturale (constructions en pierre ou en terre).</p>
Préserver durablement les sites agricoles et forestier grâce aux périmètres de champs urbains.	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 6 : BIODIVERSITÉ ET CAPITAL ENVIRONNEMENTAL</b>	
<b>BIODIVERSITÉ</b>	
Préserver et conforter la grande armature écologique du pays de Rennes : la trame verte et bleue.	<p>Les MNIE identifiées par le SCoT sont classés en zone N ou NP dans le PLU.</p> <p>Plus largement, l'ensemble des cours d'eau est protégé par un classement en zone N ou NP ainsi que les sites de protection spéciale (ZNIEFF, Natura 2000).</p> <p>Les zones humides sont classées en zone A, N ou NP. Toute construction, affouillement, exhaussement y est interdit.</p> <p>MÉZIÈRES-SUR-COUESNON s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales pour contrôler et limiter les ruissellements et préserver la ressource en eau.</p> <p>Le PLU applique les préconisations du SAGE Couesnon.</p> <p>Les boisements sont classés en zone N ou NP.</p>
Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels.	<p>Les continuités écologiques sont assurées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un classement en zone N ou NP des abords des cours d'eau, des boisements.</li> <li>- une protection des haies identifiées, au titre de la loi paysage (article L 151-23 du CU).</li> <li>- un classement en zone A, N ou NP des zones humides, associé à une trame spécifique « zone humide » qui interdit tout affouillement ou exhaussement.</li> </ul>
Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.	Les OAP dictent des prescriptions (graphiques et littérales) favorisant le maintien et le renforcement des haies bocagères existantes sur les secteurs d'études.

## AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT ASSUMÉ, SOUTENABLE ET SOBRE

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 7 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRONATUREL</b>	
<b>RÈGLES DE CONSOMMATION D'ESPACE</b>	
Maitriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés.	<p>Les choix des élus concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation respectent les orientations fléchées par le SCoT.</p> <p>Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 8,7 ha (5,7 à destination d'habitat et 3 à destination d'équipements collectifs) à l'horizon 2029. Cette programmation est inférieure aux 15 hectares autorisés par le SCoT à l'horizon 2030.</p>



	<p>Le PLU (PADD) impose une densité de 20 logements par hectare dans les futurs secteurs à vocation d'habitat, conformément au SCoT.</p> <p>Les ZA de Bellevue et du Parc ne bénéficient pas d'extensions urbaines. Les nouvelles entreprises viendront compléter les lots libres ou s'implanteront en renouvellement de l'existant (ancien terrain de football...).</p>
Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés.	<p>Les élus ont identifié des dents creuses dans l'enveloppe urbanisée du bourg. Environ 25 logements pourraient s'y implanter.</p> <p>Les élus ont également prévu la remise sur le marché de 5 logements actuellement vacants en centre-bourg.</p> <p>Le règlement des zones U et AU n'impose pas de principes architecturaux et laisse donc une certaine liberté dans les formes urbaines.</p>

Orientations du DOO	Application locale
<b>THÈME 8 : L'OPTIMISATION DES DÉPLACEMENTS</b>	
<b>MOBILITÉS</b>	
Structurer le développement de la ville archipel en articulant l'armature urbaine et les politiques de transports publics.	<p>Les élus projettent la création d'une aire de covoiturage à l'entrée du chemin de la Maladrerie, à proximité de la RD 794 qui relie l'A 84.</p> <p>Les OAP imposent un maillage de liaisons douces dans chaque secteur pour favoriser les alternatives aux déplacements motorisés.</p>
Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transport en commun.	Les élus projettent la création d'une aire de covoiturage à l'entrée du chemin de la Maladrerie, à proximité de la RD 794 qui relie l'A 84.
Donner la priorité à l'organisation de transports en commun performants.	Sans objet.
Optimiser la gestion des voiries existantes.	Sans objet.
Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs.	Dans les zones U et AU, le règlement impose des principes chiffrés pour le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités.	Les OAP imposent un maillage de liaisons douces dans chaque secteur pour favoriser modes actifs.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>THÈME 9 : VERS UN TERRITOIRE « BAS CARBONE »</b>	
<b>RESSOURCES ET ÉNERGIES</b>	
Promouvoir l'efficacité énergétique.	En centralisant l'urbanisation dans le bourg, le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON limite les déplacements motorisés et favorise la réduction d'émission de GES.  Le règlement du PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.
Agir sur l'organisation du territoire pour réduire l'impact énergétique du transport : le choix d'une armature urbaine.	En centralisant l'urbanisation dans le bourg, le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON limite les déplacements motorisés et favorise la réduction d'émission de GES.
Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores.	Le règlement du PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.  Les OAP thématiques affichent des dispositions en termes d'implantation du bâti et d'économies d'énergies.  Le PLU invite à la récupération des eaux de pluies.
Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales	Le règlement du PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.
S'adapter au changement climatique en anticipant et atténuant ses effets.	Sans objet.
Équiper et aménager le territoire de façon sobre et responsable.	Sans objet.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>THÈME 10 : LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET LA PRÉVENTION DES RISQUES</b>	
<b>RESSOURCE EN EAU</b>	
Préserver les ressources.	Le PLU invite à la récupération des eaux de pluies.  La commune s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales, qui a pour objectif de limiter et contrôler les ruissellements.  Les OAP imposent la préservation et le renforcement des haies bocagères (notamment les haies anti-érosives) présentes sur les secteurs concernés.
<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	
Prévenir les risques.	Le PLU tient compte de l'ensemble des risques (naturels et technologiques) et nuisances identifiées dans le rapport de présentation.
<b>DÉCHETS</b>	
Le traitement des déchets.	Sans objet.

### AXE 3 : UN PAYS ATTRACTIF ET DYNAMIQUE AVEC UNE CAPITALE RÉGIONALE, MOTEUR POUR LA RÉGION BRETAGNE

Objectifs du DOO	Application locale
<b>THÈME 11 : L'ORGANISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS</b>	
<b>LOGEMENT</b>	
Assurer une production de logements suffisante sur le territoire.	Le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON contribue aux objectifs du SCoT en programmant 150 logements à l'horizon 2029 (environ 15 logements par an).
Diversifier la production de logements sur le territoire.	Le PLU favorise la mixité des formes d'habitat. En imposant des opérations d'ensemble, les OAP favorisent la cohérence des projets urbains.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>THÈME 12 : LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	
<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	
Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux Besoins.	Sans objet.
Accompagner la modernisation/requalification et le renouvellement économique de grands sites d'activités.	Sans objet.
Permettre l'émergence de sites d'activités dédiés aux loisirs.	La base de plein air du Couesnon est classée en zone UL (à vocation d'équipements collectifs) pour assurer son développement et sa pérennité.

<b>THÈME 13 : LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURE</b>	
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
Développer les fonctions métropolitaines du Pays de Rennes.	Sans objet.
Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services dans l'organisation de la ville archipel, en lien avec les transports en commun.	Sans objet.
Prendre en compte les grands projets d'infrastructures nécessaires à l'attractivité du Pays.	En centralisant l'urbanisation autour du bourg, le PLU favorise le développement des réseaux numériques à haut débit.

## 2.5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

## 2.6 Le SRCAE de la région Bretagne

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018, arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air.
- Maîtrise de la demande énergétique.
- Développement des énergies renouvelables.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Adaptation au changement climatique.

A son échelle, le PLU de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON a pris en compte les principes généraux du SRCAE.



---

# **CHAPITRE 9**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2016	1 715

<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2016	706
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2008-2017	134 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2008-2017	95% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2016	632 (89,5%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2016	38 (5,4%)

<b>Consommation de l'espace</b>	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2007-2018	13,4 ha
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-

<b>Eau potable</b>	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
--------------------	-----------------------------	--------------	---	---

<b>Assainissement</b>	Nombre de constructions raccordées	Mairie	-	-
	Qualité de l'eau rejetée	Mairie	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-

<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2016	RD 794 est : 4 424 RD 794 ouest : 2 391 RD 102 nord : 2 736 RD 23 ouest : 321 RD 23 est : 463
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2016	83,4%

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Zones d'activités</b>	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans les zones 1AUA et UA	Mairie	-	-

<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2016	809 (78,1%)
---------------	--	-------	------	-------------

<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	43
	SAU	RGA	2010	1 763 ha

<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	BV Couesnon + Vilaine	2019	406 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2019	339 ha de boisements et 214,8 km de haies bocagères