



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

p.3

1. DÉVELOPPER L'HABITAT DE MANIÈRE ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉE

p.4

2. OFFRIR AUX HABITANTS UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

p.6

3. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

p.8

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE D'UNE COMMUNE DES BORDS DU COUESNON

p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2029 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MÉZIÈRES-SUR-COUESNON, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Mézièrais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

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

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

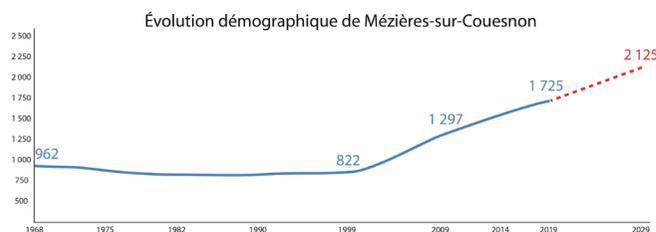
1. DÉVELOPPER L'HABITAT DE MANIÈRE ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉE

OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LE RYTHME DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON connaît une croissance démographique très soutenue depuis une vingtaine d'années, proche des 5% annuels. Ainsi, la population a plus que doublé entre 1999 et 2015. Aujourd'hui, on dénombre environ 1 725 habitants sur la commune.

Ce rythme de croissance, nettement supérieur aux moyennes départementale et intercommunale, n'est pas sans conséquence sur la consommation d'espaces agricoles mais aussi sur les équipements. C'est pourquoi, pour la décennie à venir, la municipalité souhaite revenir à un niveau de croissance plus raisonnable, à savoir la construction d'environ 150 logements.

Ceci se traduit par l'accueil de 400 habitants supplémentaires, pour atteindre 2 125 habitants à l'horizon 2029, ce qui correspond à un rythme de croissance de 2,1%/an.



OBJECTIF N°2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU BOURG

Ces deux dernières décennies, le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON s'est fortement développé, avec plusieurs opérations de lotissements, parfois géographiquement «déconnectés» de l'enveloppe bâtie existante. Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence : il engendre une artificialisation des sols et un impact direct sur l'environnement importants.

Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de recentrage de l'urbanisation à venir.

C'est pourquoi, après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg, le groupe de travail a estimé qu'environ **25 constructions** pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie au cœur de cette entité.

Par ailleurs, les élus de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON ambitionnent la remise sur le marché d'environ **5 logements** actuellement vacants à l'horizon du PLU.

Enfin, il reste **8 lots disponibles** dans le lotissement du Domaine du Lozier.

OBJECTIF N°3 : CENTRALISER L'HABITAT

Le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose d'une offre commerciale de proximité, de deux écoles primaires, d'équipements périscolaires, d'une médiathèque ou encore d'une base de plein air accueillant scolaires, associations, groupes

d'amis et familles.

Il est aussi raccordé au haut débit.

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

C'est pourquoi environ **110 logements** prévus en extension urbaine prendront place sur **deux secteurs situés dans la partie nord du bourg**, représentant au total moins de **6 hectares**.

Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg, en permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près des commerces, services et équipements publics.

OBJECTIF N°4 : METTRE UN TERME À LA DISPERSION DE L'HABITAT

La dispersion de l'habitat peut être source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

C'est pourquoi les élus de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON souhaitent que les hameaux n'aient plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'autant plus que les «dents creuses» des hameaux constructibles dans le PLU en vigueur ont quasiment toutes été bâties.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

OBJECTIF N°5 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le souhait des élus est de diversifier l'offre en logements, et ce afin de répondre à ces objectifs :

- intégrer une programmation de logements locatifs publics aidés dans certaines opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations.
- poursuivre la diversification des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.

A ce sujet, la création de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite est prévue sur des terrains acquis récemment par la commune, en coeur de bourg.

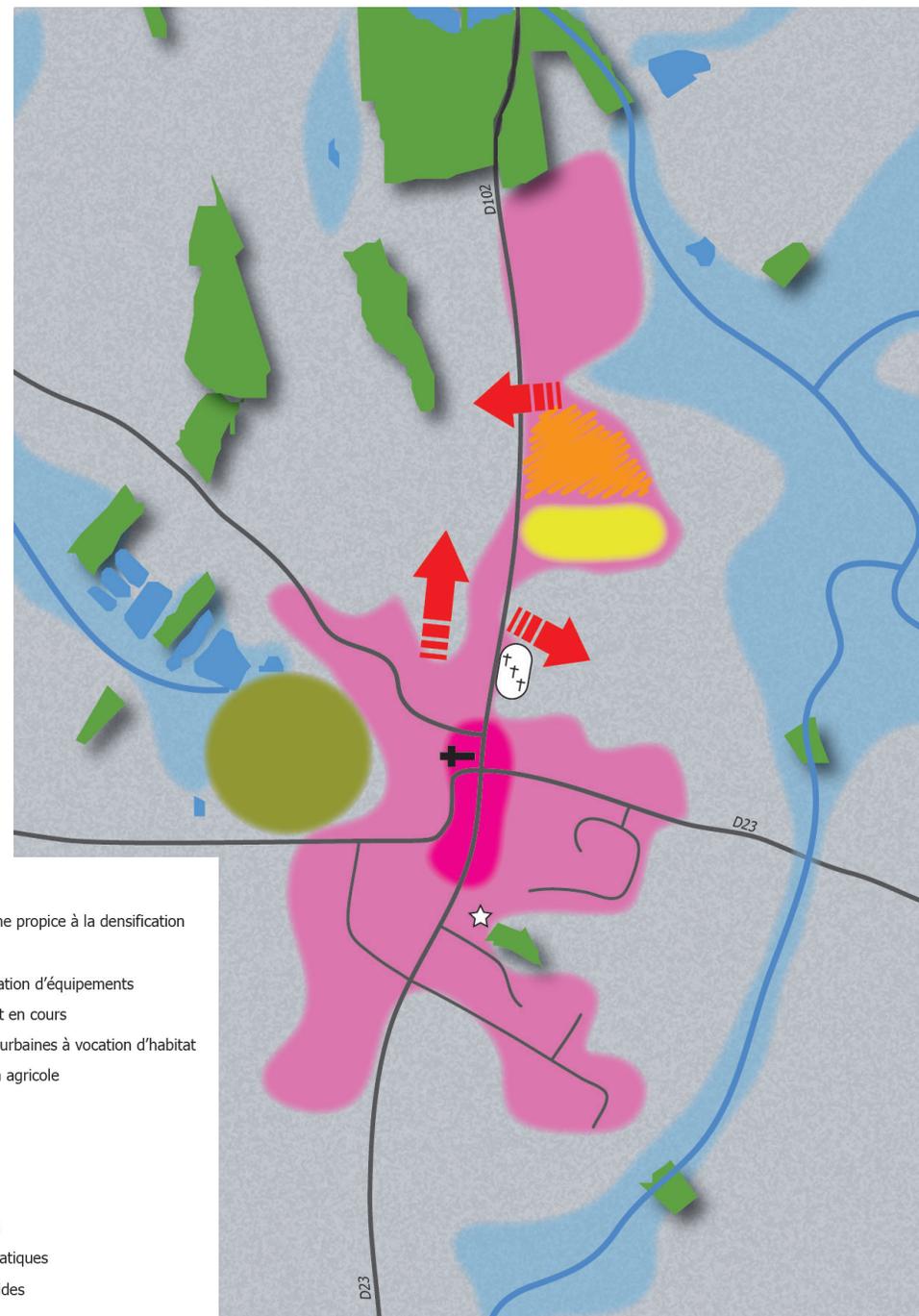
OBJECTIF N°6 : ÉCONOMISER LE FONCIER

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 13,4 hectares (8,3 ha dans le bourg et 5,1 ha en campagne) lors de la dernière décennie pour la construction de 157 logements, soit une densité d'à peine 12 logements par hectare. Le projet de la municipalité prévoit un développement de l'habitat représentant une consommation foncière inférieure à 6 hectares à l'horizon 2029.

L'objectif est de tendre vers une densité moyenne de 20 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette densité sera calculée selon les modalités définies par le SCoT.

Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Zone à vocation d'équipements
- Lotissement en cours
- Extensions urbaines à vocation d'habitat
- Exploitation agricole
- Voirie
- Mairie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. OFFRIR AUX HABITANTS UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

OBJECTIF N°1 : REGROUPER LES ÉQUIPEMENTS DANS LE BOURG

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services notamment culturels, sportifs et de loisirs. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.



Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

Globalement, la commune souhaite centraliser les équipements futurs dans le bourg, qui présente l'avantage de regrouper déjà tous les équipements scolaires et périscolaires.

L'objectif principal est de créer un véritable pôle d'équipements sur un secteur situé à l'est et au nord du cimetière, qui pourrait accueillir à terme un terrain de football (l'actuel étant excentré à Bellevue) ainsi qu'un gymnase.

D'autre part, un emplacement réservé sera inscrit au PLU pour une éventuelle extension du restaurant scolaire et/ou de l'école, dans son prolongement est.

Enfin, dans la continuité des actions déjà engagées par la commune, il s'agira, d'une manière générale, de poursuivre les efforts en faveur de l'accessibilité des équipements et des espaces publics, afin de faciliter la participation de tous les habitants à la vie locale.

OBJECTIF N°2 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

L'accessibilité des écoles et des équipements de sports et loisirs par des modes de déplacement doux sera confortée. L'objectif est de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Plus généralement, la commune souhaite le développement des cheminements doux afin de permettre une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Par ailleurs, la collectivité réfléchit à la création de liaisons douces en dehors du bourg.

OBJECTIF N°3 : AUGMENTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 180 places sur le bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur

clientèle ou de leurs usagers.

Dans ce sens, les élus de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON envisagent la création de stationnement au nord de la mairie, et au sein du futur pôle d'équipements prévu à côté du cimetière.

Sur le reste du territoire communal, en raison de l'absence de desserte par les transports en commun, aucune alternative aux moyens de transports individuels n'est véritablement proposée. Ainsi, une offre de stationnement privative suffisante devra être mise en place pour répondre à l'équipement effectif des ménages en automobiles.

OBJECTIF N°4 : 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.



OBJECTIF N°5 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

OBJECTIF N°6 : FAVORISER LES USAGES NUMÉRIQUES

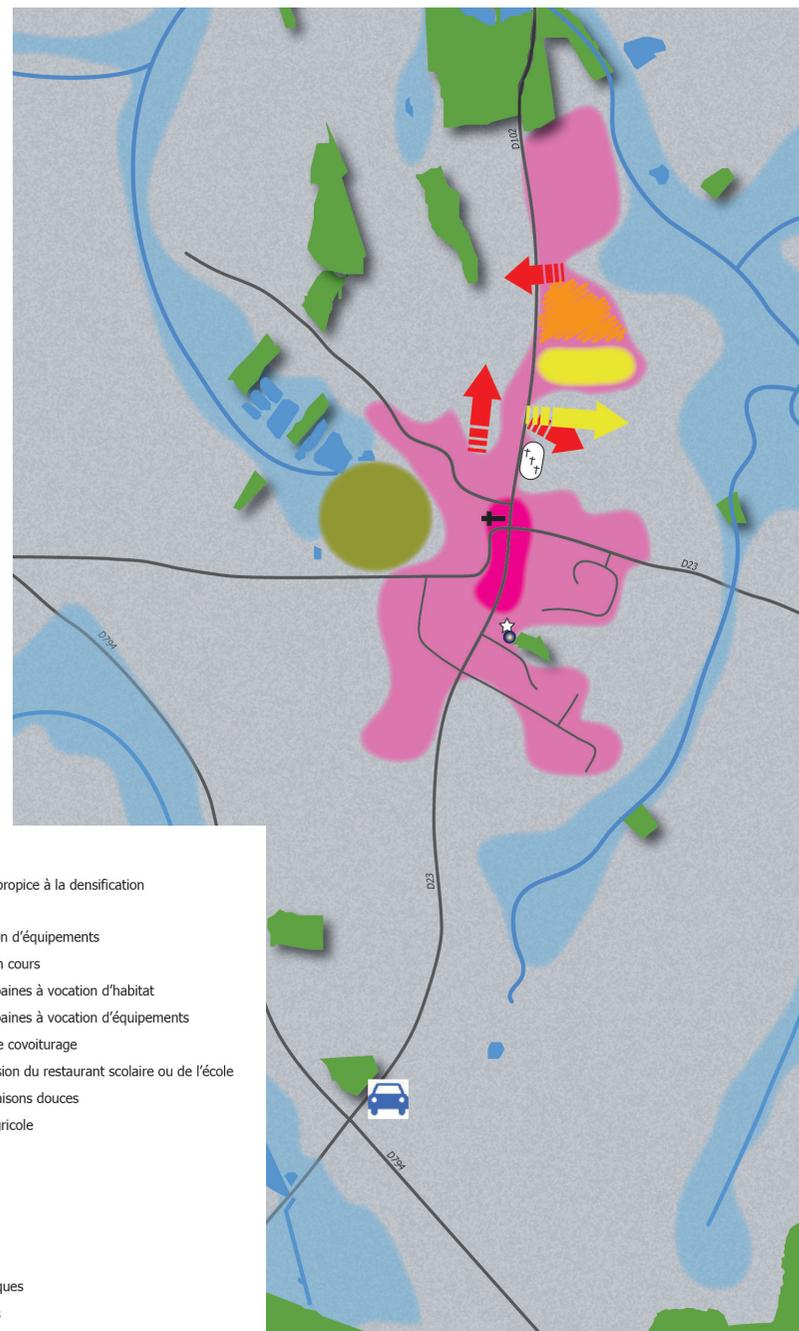
Il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires (en lien avec les services du Département) pour permettre aux acteurs économiques, aux écoles et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.

Il s'agit aussi de développer les services de la commune au travers notamment de son site internet mais plus largement de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques.



Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Zone à vocation d'équipements
- Lotissement en cours
- Extensions urbaines à vocation d'habitat
- Extensions urbaines à vocation d'équipements
- Projet d'aire de covoiturage
- Projet d'extension du restaurant scolaire ou de l'école
- Principes de liaisons douces
- Exploitation agricole
- Voirie
- Mairie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

3. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

L'ambition du PADD est de poursuivre la politique d'accueil des entreprises dans le tissu économique Mézièrais en confortant les secteurs d'activités de Bellevue et du Parc.

A ce titre, en ce qui concerne le secteur d'activités de Bellevue, il est envisagé d'attribuer une vocation économique au foncier actuellement occupé par le terrain de football, dont le déménagement est prévu dans le bourg.



Cette opération de requalification vise à accueillir des entreprises sans impacter les espaces agricoles et naturels.

La modération de la consommation d'espace implique que l'aménagement de ces secteurs économiques soit aussi optimisé. Il s'agit pour la commune de permettre une évolution qualitative des secteurs d'activités existants, par des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement du bâti existant.

OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LES COMMERCES DU BOURG

MÉZIÈRES-SUR-COUESNON dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, bar-restaurant, épicerie, coiffeur...



Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Afin de pérenniser et de développer le commerce et aussi pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans la centralité de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

OBJECTIF N°3 : AGIR EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE

L'histoire de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, les trois quarts de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. C'est notamment l'élevage laitier qui a façonné son développement et son identité.

L'objectif du PLU est de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles, en respectant notamment les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou installations agricoles (principe de réciprocité).

Rappelons que l'urbanisation en extension urbaine, qui engendre une consommation de terres agricoles, sera calibrée afin de répondre aux stricts besoins de la commune, et en évitant de fragiliser les exploitations existantes.

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



OBJECTIF N°4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Sur son territoire communal, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON compte plusieurs activités implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

OBJECTIF N°5 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

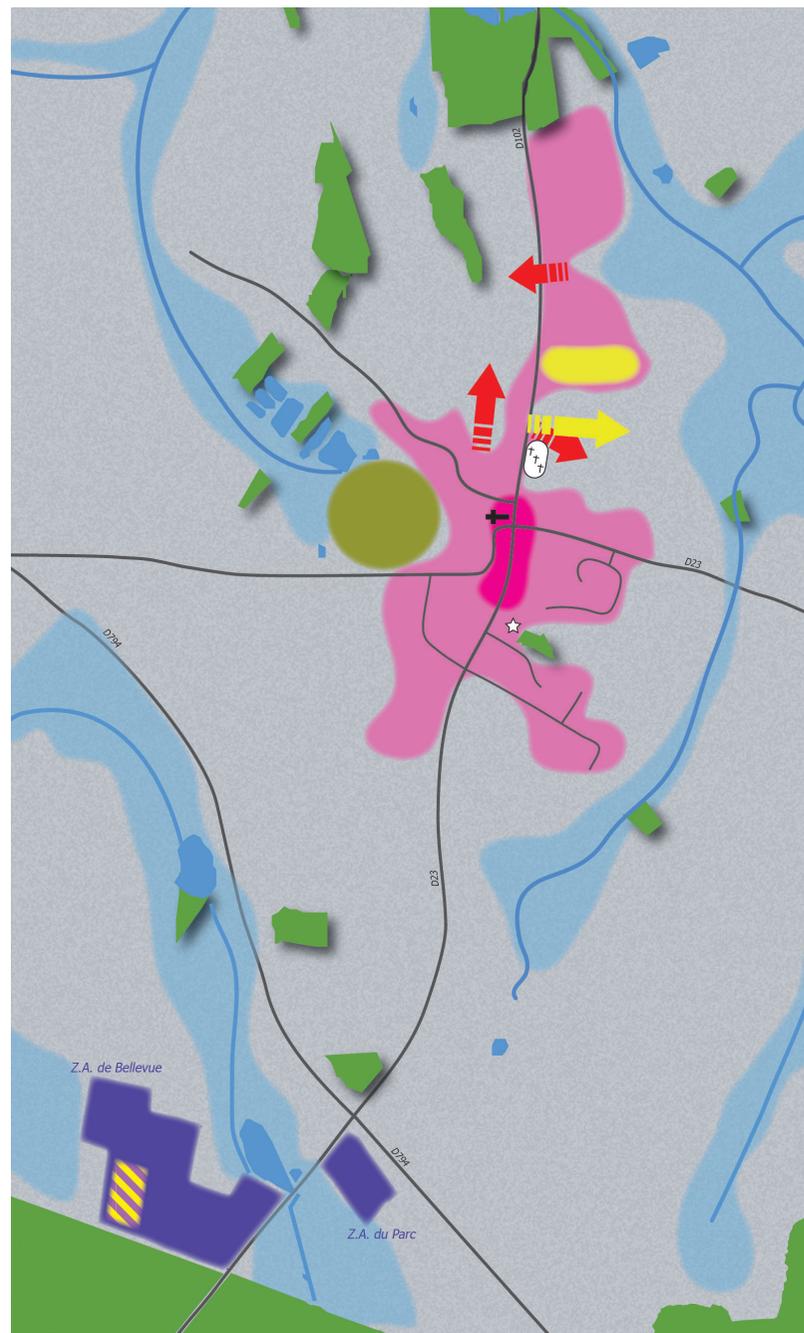
La base de plein air de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON propose des activités sportives de pleine nature (escalade, canoë...) dans la vallée du Couesnon, classée espace naturel sensible départemental.

S'y pratiquent aussi la randonnée pédestre et la randonnée équestre.

Les élus souhaitent confirmer ces activités touristiques et de loisirs comme composantes de l'économie Mézièraise.

Légende

-  Zone urbaine propice à la densification
-  Centralité
-  Zone à vocation d'équipements
-  Zone à vocation économique
-  Requalification du foncier du terrain de football
-  Extensions urbaines à vocation d'habitat
-  Extensions urbaines à vocation d'équipements
-  Exploitation agricole
-  Voirie
-  Mairie
-  Église
-  Cimetière
-  Boisements
-  Milieux aquatiques
-  Zones humides



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE D'UNE COMMUNE DES BORDS DU COUESNON

OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES NOMBREUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

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

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 Rousière» 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.

Les milieux naturels d'intérêt écologique ont également été pris en compte lors de la définition de ces réservoirs de biodiversité.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité au plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des Méziérais nécessitent la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, la commune s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales, qui a pour objectif de limiter et contrôler les ruissellements dus à l'imperméabilisation des sols et de permettre une gestion économe de la ressource en eau.

Plus largement, le PLU maintiendra la trame bleue constituée par les cours d'eau, les étangs, les mares et les zones humides. Il s'agira en l'occurrence de protéger ces dernières en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

OBJECTIF N°3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux.

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.

Cette identification a été réalisée avec l'appui du SAGE Couesnon et plus particulièrement du Syndicat Intercommunal du Haut Couesnon.

Il s'agit également de protéger les boisements par un classement approprié.

OBJECTIF N°4 : VALORISER LES PAYSAGES

Les paysages naturels, agricoles et urbains de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON constituent les vecteurs de l'identité et de l'attractivité du territoire mais également de la qualité de vie offerte à ses habitants.

A ce titre, les aménagements doivent prendre en considération l'histoire des lieux et les formes traditionnelles de l'habitat. Plus largement, il s'agira de maintenir la qualité paysagère communale en respectant ces principes :

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.

Vallons

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

Bois et forêt

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

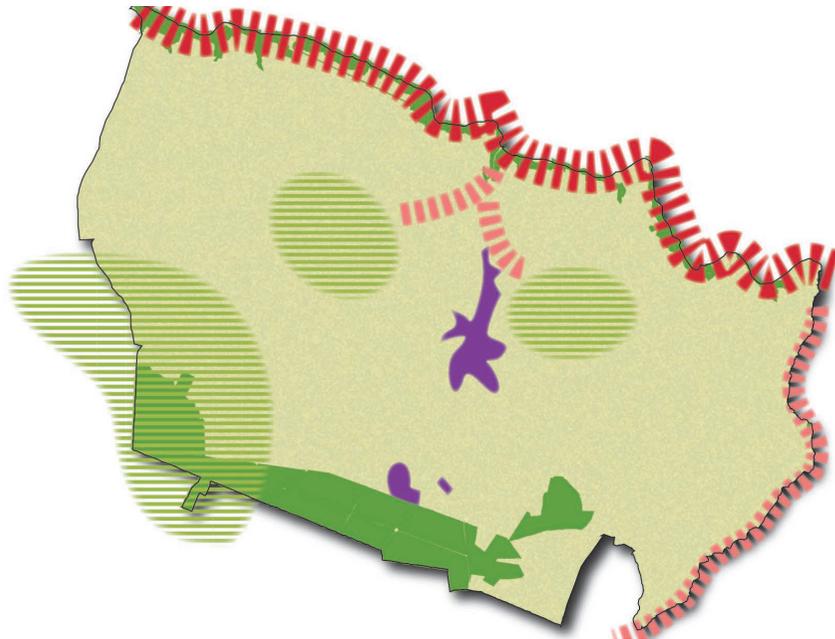
Urbanisation

- 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.

OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

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

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



Légende

- Vallée du Couesnon
- Vallons
- Plaines
- Boisements principaux
- Espaces à dominante agricole
- Urbanisation

Légende

- Réservoirs principaux
- Réservoirs secondaires
- Corridors aquatiques
- Corridors terrestres
- Site Natura 2000
- ZNIEFF
- Zones urbanisées



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

