

Le 28 janvier 2019

PLUi
Val d'ille Aubigné

LA MEZIERE

Réunion Publique

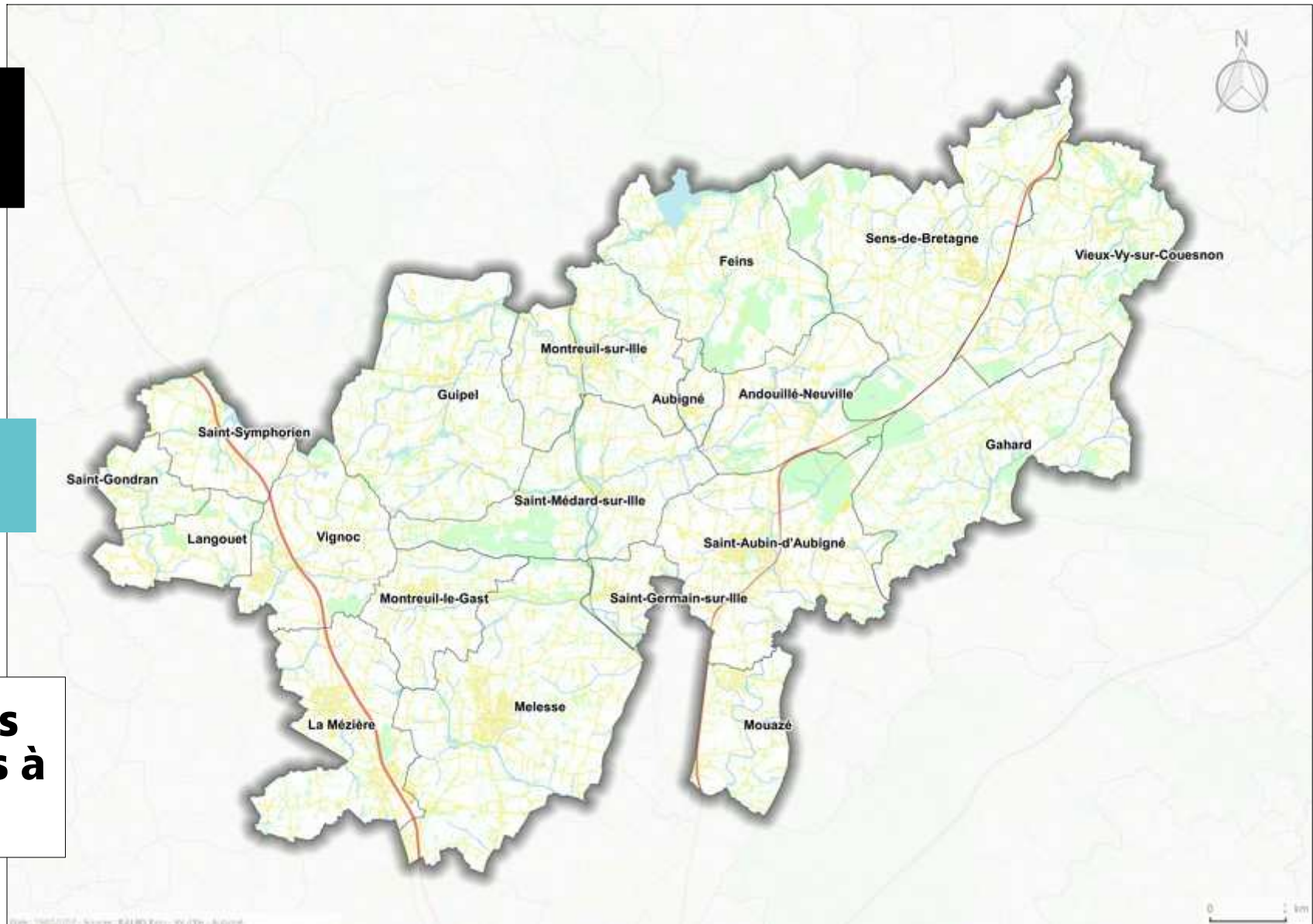
Présentation du PLUi

Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000
habitants**

**19
communes**

**19 identités
communales à
valoriser**



Qu'est ce que le PLUi ?

PLUi : le document d'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal.

A son adoption il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux actuels

Comme un PLU communal, il est composé de :

- Rapport de présentation
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique)
- Plan de zonage
- Règlement littéral
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Sans oublier : les annexes.

Qu'est ce que le PLUI ?

Une vision stratégique et solidaire

- Une démarche stratégique qui doit traduire le projet politique, d'aménagement et de développement durable du territoire (retranscrit dans le PADD) pour les 10 à 15 prochaines années
- Un projet solidaire entre les communes du territoire qui doit garantir cohérence et complémentarité pour répondre aux besoins des populations.

Un outil réglementaire

Comme dans un PLU communal, le PLUi découpe le territoire en 4 grandes zones :

- Les zones urbaines (**U**)
- les zones à urbaniser (**AU**)
- Les zones agricole (**A**)
- Les zones naturelles (**N**)

Ces zones, visibles sur le plan de zonage, se décomposent en sous zones et renvoient au règlement du PLUi.

Le zonage permet de réglementer le droit du sol sur chaque parcelle du territoire.

Le PADD

Les grands axes du PADD

Le PADD, « la clé de voûte » du PLUi

Ce document traduit le projet politique de la collectivité à moyen et long terme. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial :

Il exprime le projet intercommunal sur lequel les communes souhaitent s'engager. C'est la clé de voûte du PLUi puisque qu'il est retraduit dans l'ensemble des documents qui le compose. Ainsi, les OAP, le règlement et le zonage doivent être cohérent avec lui.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 12/06/2018 et en conseil municipal de la Mézière le 28/09/2018

Les grands axes du PADD

PLUi du Val d'ille Aubigné: 8 axes stratégiques déclinés en 23 orientations

- Axe 1: Réussir la transition écologique et énergétique
- Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire
- Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable
- Axe 4: Assurer la perennité des ressources naturelles
- Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique
- Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes
- Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique
- Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

3 orientations

Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement

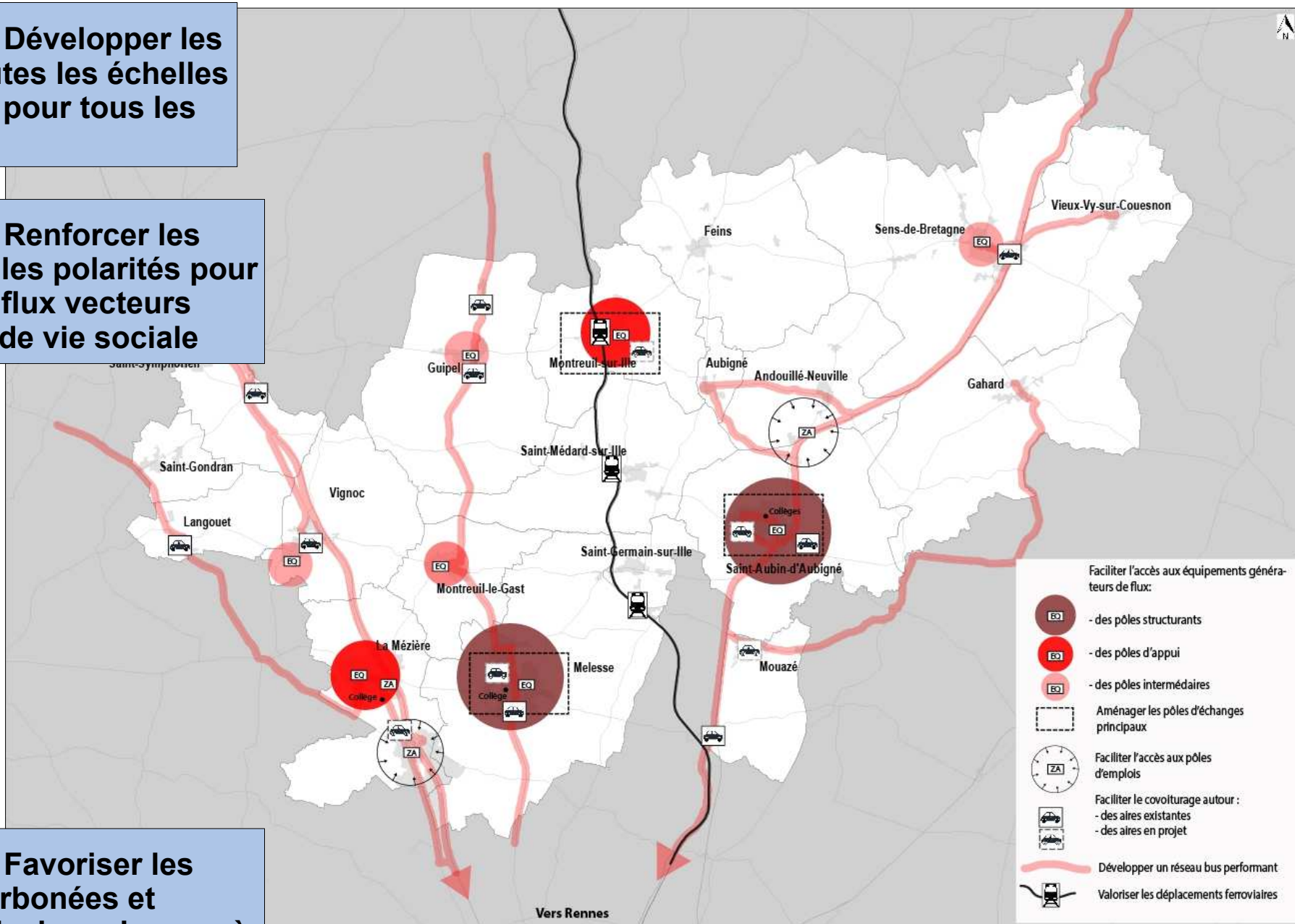
Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur le territoire

Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire

Orientation 4. Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

Orientation 5. Renforcer les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale

Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

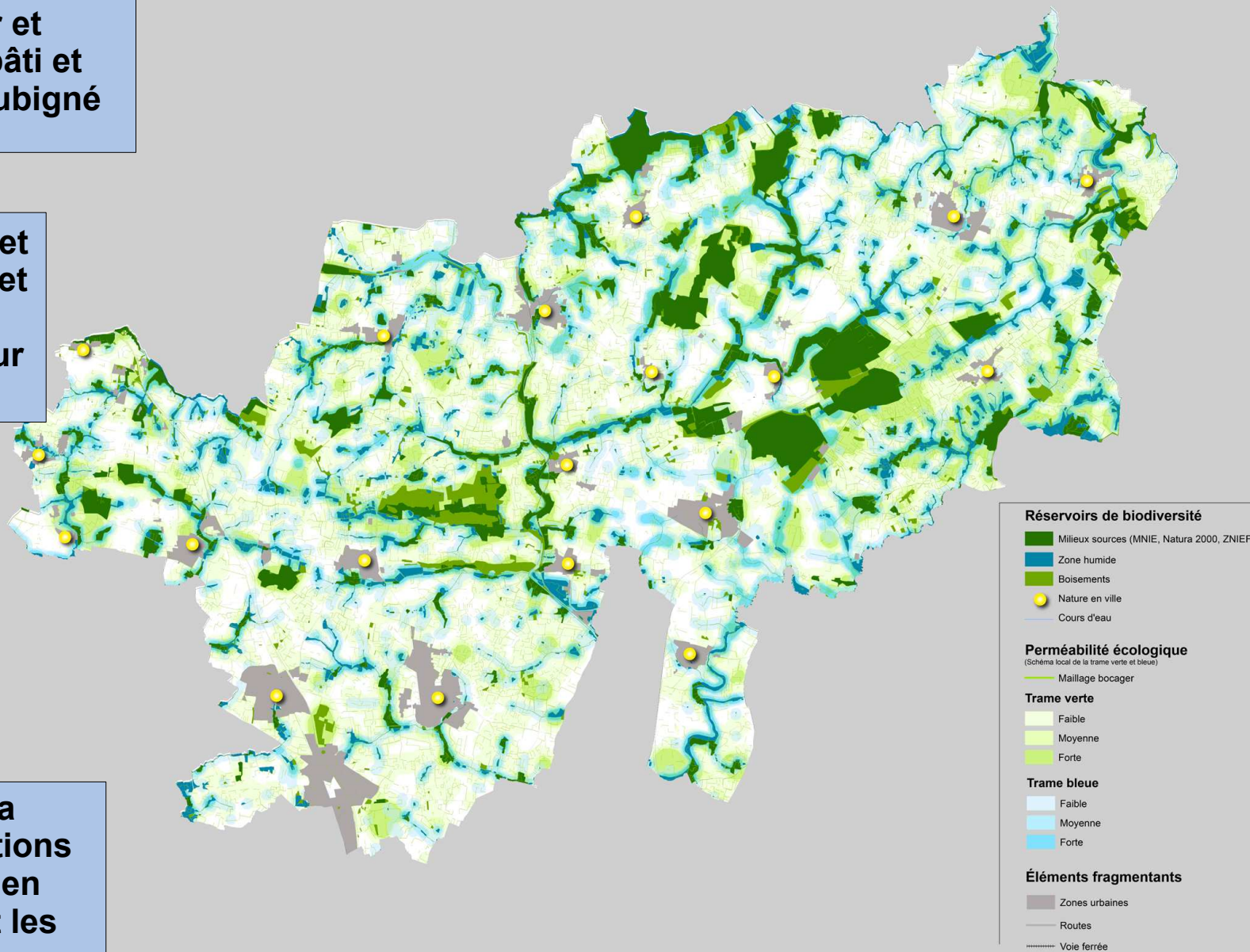


Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable

Orientation 7. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

Orientation 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité

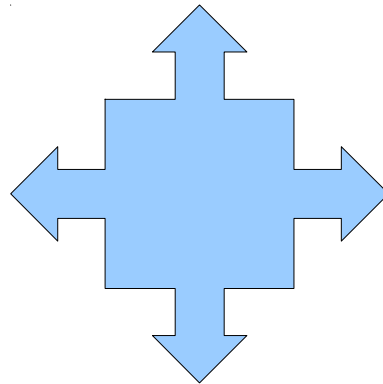
Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole

Orientation 13. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire



Orientation 11. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

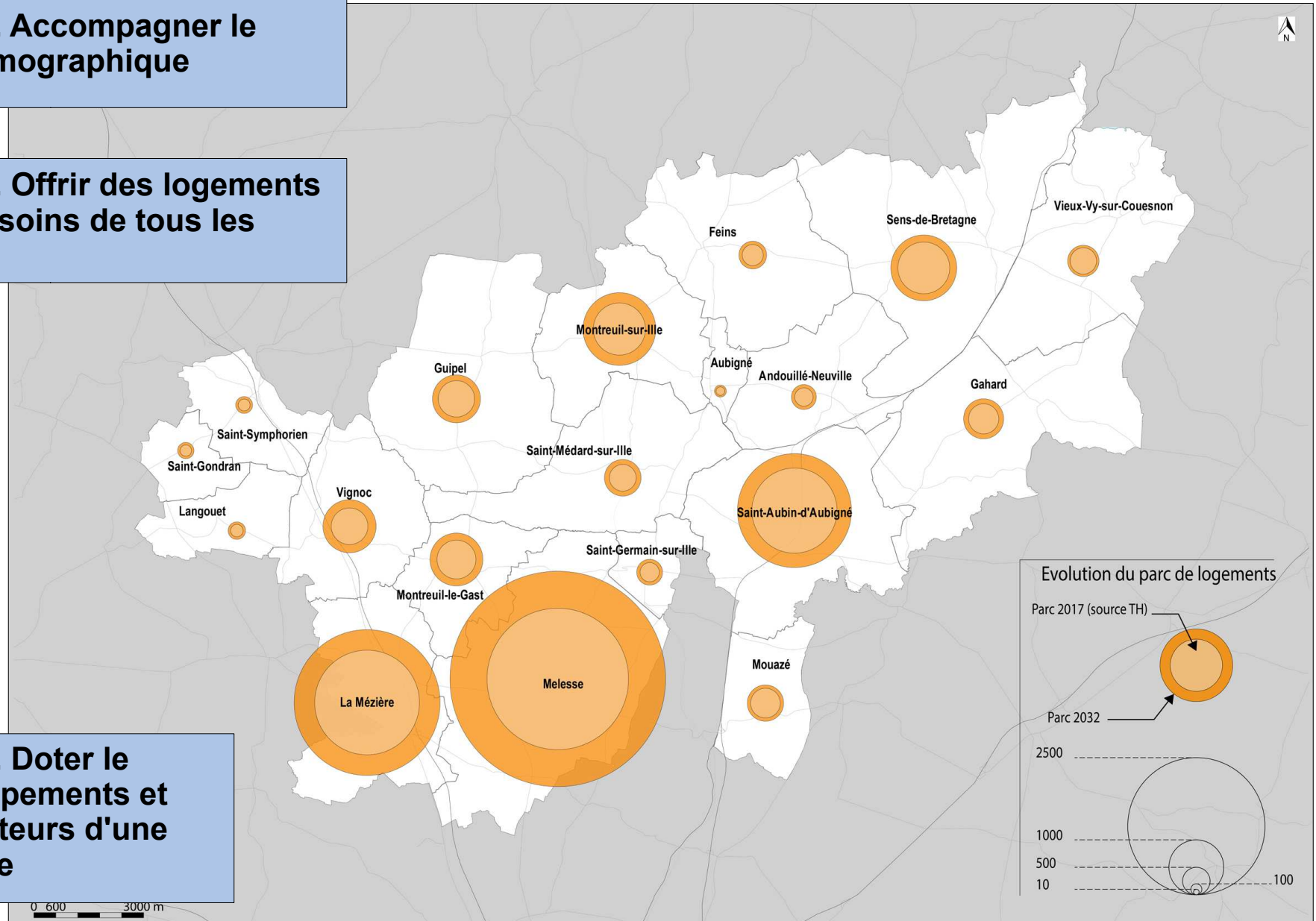
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

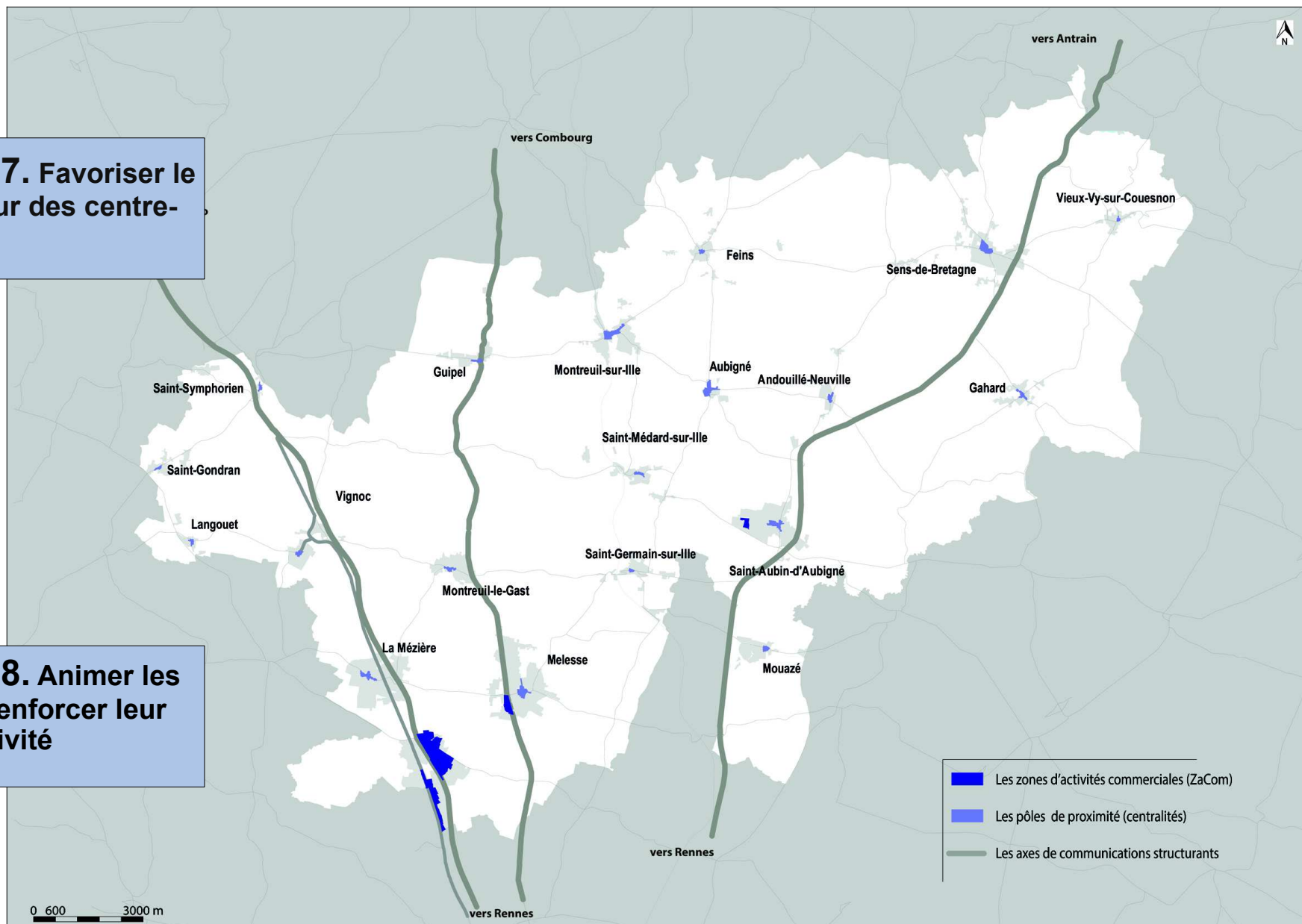
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche






Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs

Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale



-  Les zones d'activités commerciales (ZaCom)
-  Les pôles de proximité (centralités)
-  Les axes de communications structurants

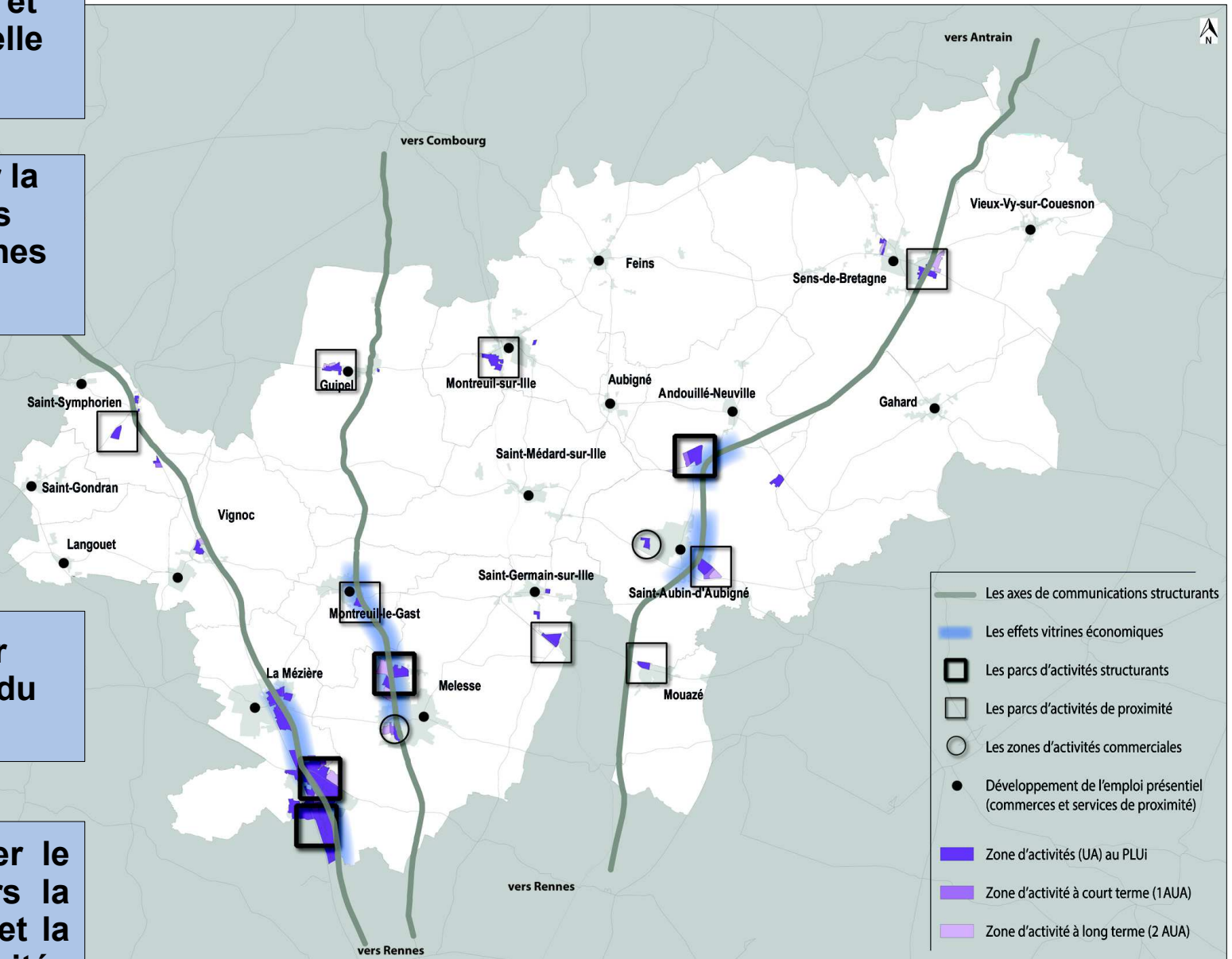
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle des communes

Orientation 20. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire

Orientation 22. Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes



Orientation 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services



The screenshot displays the website for the Val d'ille-Aubigné community of communes. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a landscape image. A left sidebar lists various service categories: ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, ÉNERGIE & CLIMAT, ENVIRONNEMENT, TOURISME, CULTURE & SPORT, and SERVICES À LA POPULATION. The main content area is titled 'Nos actualités' and contains several news items with dates and 'LIRE LA SUITE' buttons. A right sidebar titled 'En 1 clic' provides quick access to services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culturel', 'Écoles de musique', 'Offices des sports', 'Accueil de la petite enfance', 'Location de vélos à assistance électrique', 'Assainissement non collectif', 'Pass'Réno', 'Lecture publique', and 'Ecoparc'.

Les orientations pour la commune de La Mézière

La commune de La Mézière: le contexte

La Mézière en chiffre

Population 2015 : 4644 habitants

Nombre de ménages : 1727

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 8 %

Actifs travaillant hors de la commune : 1928 (soit 82,5 %)

Note historique

Le bourg originel a pris place autour de l'église sur une place formant un triangle quasi équilatéral dont les côtés font plus d'une centaine de mètres. Le front bâti bordant cette place est dense et composé de constructions sur deux niveaux, surmontés parfois de combles. Le front bâti à l'Ouest de la place est beaucoup plus récent mais il participe aussi à la délimitation de l'espace public avec l'école Saint Martin. Aux vues du cadastre napoléonien, on se rend compte que le bourg de l'époque était constitué de bâtis beaucoup plus épars qu'aujourd'hui



Cadastral napoléonien



Contexte géographique

Le bourg historique s'organise autour d'une centralité peu étendue qui se concentre autour de l'église. La rue Macéria permet de rejoindre l'ancienne route Rennes - Saint-Malo en direction de Rennes. En bordure de la route de nombreuses activités ont pris place, créant une forme de conurbation entre l'ancien hameau de Montgerval et le bourg de la Mézière. Au-delà du centre, le développement de l'agglomération s'est accéléré à partir des années 1990



Photographie aérienne

La commune La Mézière: rappel du PLU actuel

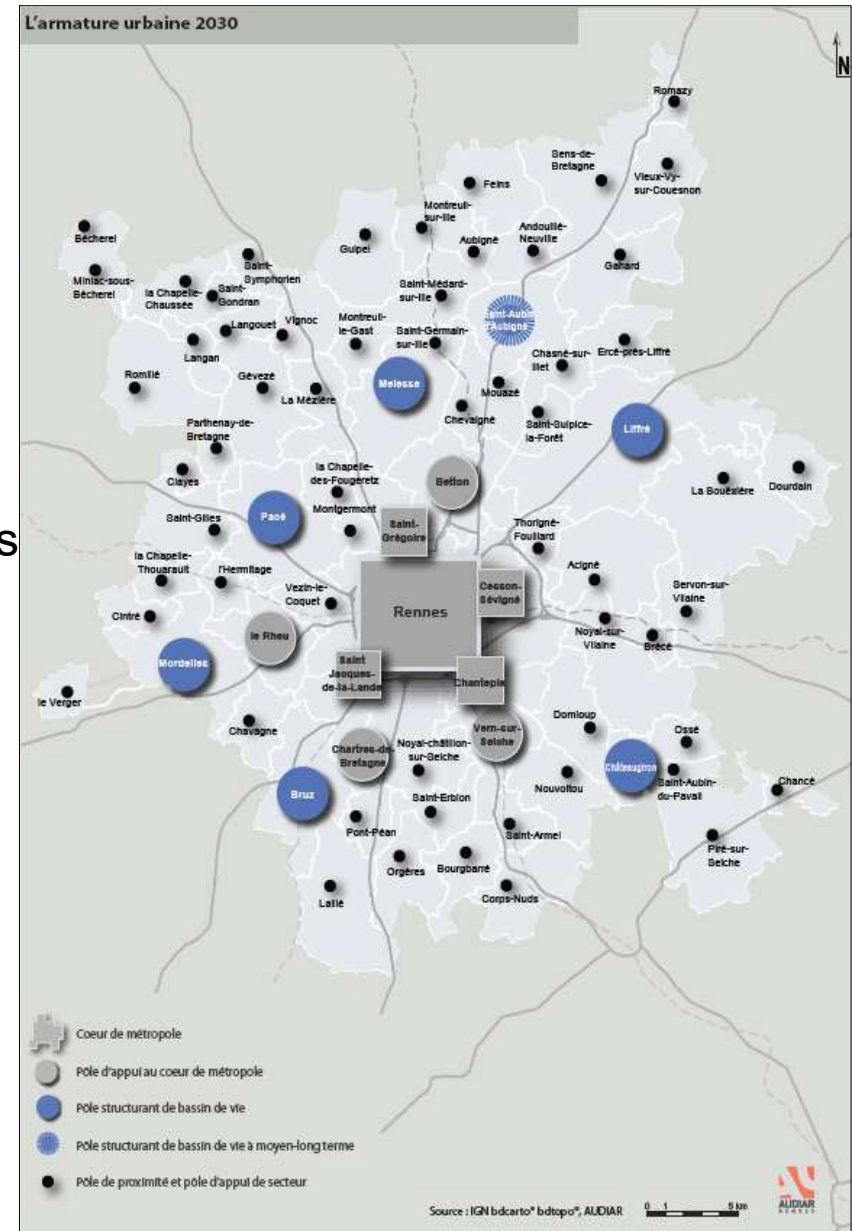
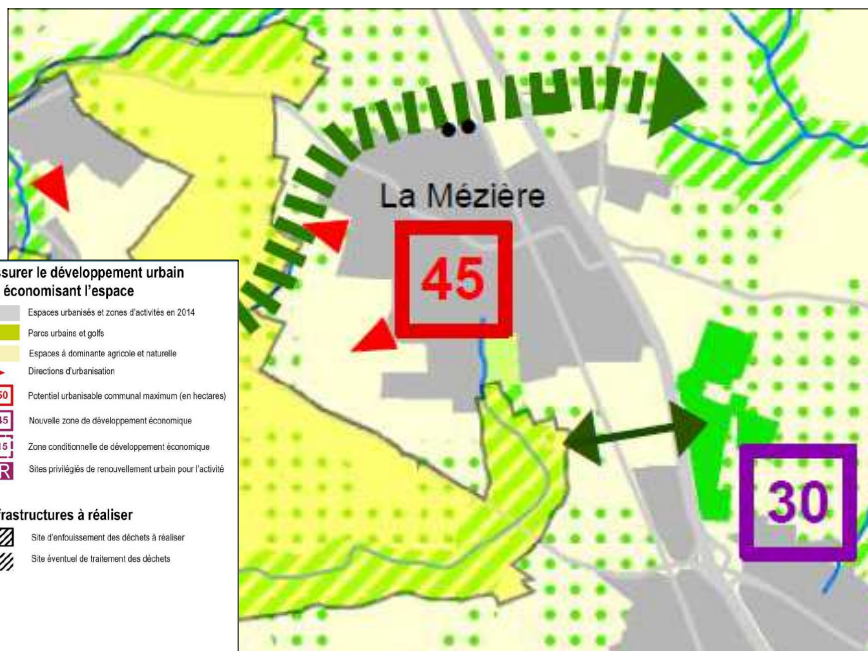


Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2014

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

La commune de La Mézière au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

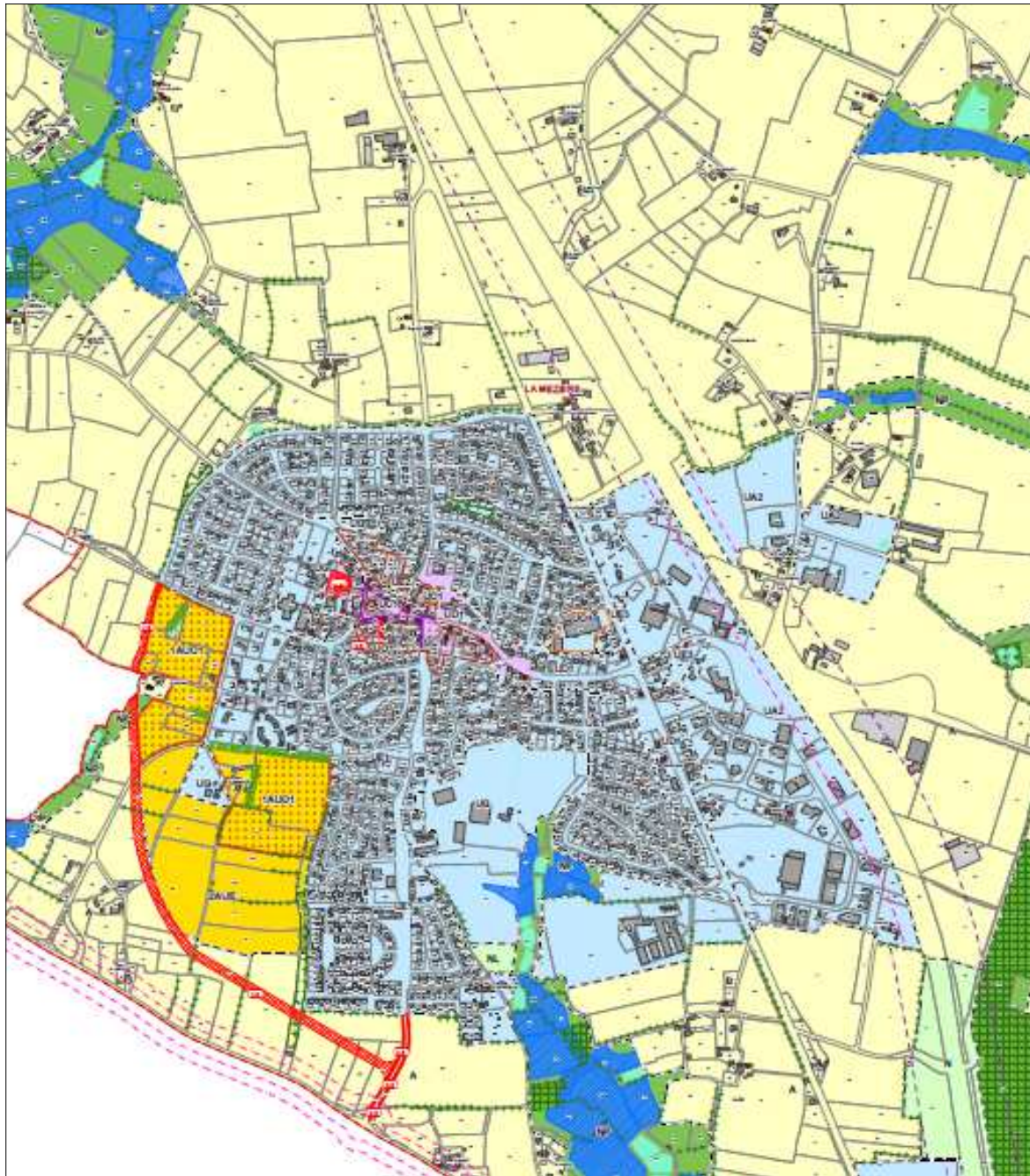
- La Mézière est un pôle d'appui de secteur au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 50 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 25 logements/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire en centralité



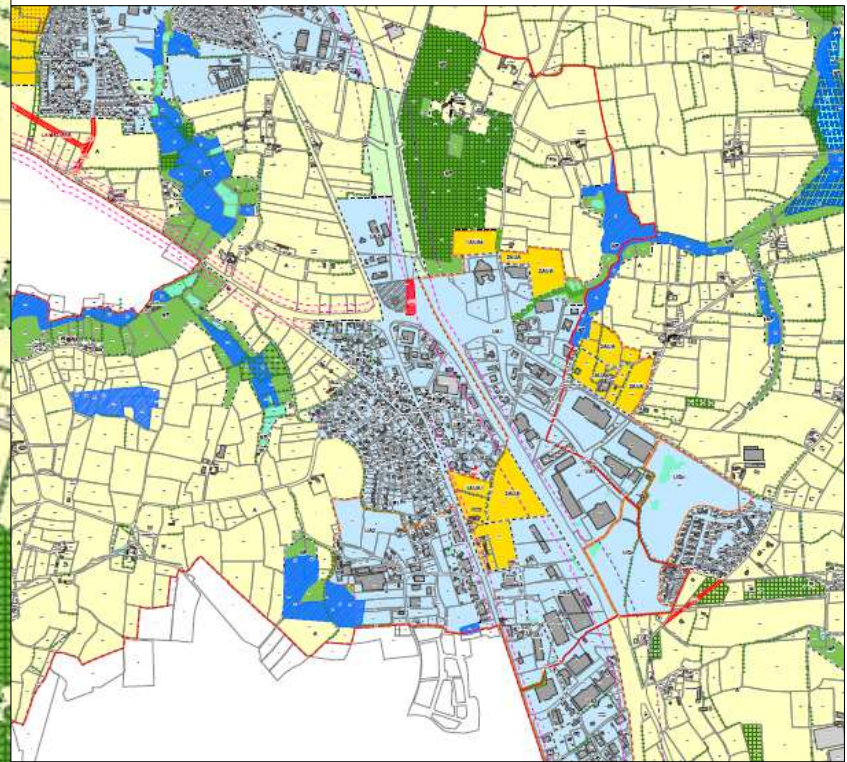
La commune de La Mézière: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- ▶ Renforcer la centralité du bourg historique par une mutation de certains espaces urbanisés et l'urbanisation des dents creuses.
- ▶ Prévoir des réserves foncières cohérentes (*9 ha en 1Au et 10 ha en 2AU*) avec les objectifs de production de logement (*600 logements*) et le système de voirie de la ville afin de relier les différents quartiers entre eux.
- ▶ Développer/moderniser l'offre en d'équipements avec les besoins de la commune.
- ▶ Améliorer les déplacement sur la commune et vers les secteurs d'emploi : voie de contournement vers l'ouest, renforcer les cheminements doux, accueillir une aire de covoiturage)

Le plan de zonage dans le futur PLUi



Plan provisoire



Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

Légende	
Trame Verte et Bleue	
Espace boisé classé (L 113-1)	
Arbre remarquable	
Haie bocagère	
Boisement	
Élément de paysage (R 151-43 5°)	
Arbre remarquable	
Haie bocagère	
Boisement	
Terrain cultivé à protéger	
Plantation à réaliser	
Zone humide	
Zone inondable	
Zonage	
Limite de Zone	NP Nom de Zone
Zone N	
Zone A	
Zone U	
Zone 1AU et 2AU	
STECAL	
Zone NP	
Prescriptions réglementaire	
Marge de recul (L 111-6)	
Autre marge de recul	
Emplacement réservé	
Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit	
Centralités	
Secteur de constructibilité limité	
Secteur de mixité sociale	
Périmètre des OAP de secteurs	
Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)	
Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)	
Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	
Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	
Voirie et chemin à créer ou à protéger	
Cadastre	
Commune	
Parcelle	
Bâti dur	
Bâti annexe	
Hydro	

Une légende unique pour les 19 communes

Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue

Espace boisé classé (L 113-1)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement



Élément de paysage (R 151-43 5°)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

 Terrain cultivé à protéger


 Plantation à réaliser

 Zone humide

 Zone inondable

► EBC (largeur 10m) : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit

Sur La Mézière: 15 083 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau') **soit environ 15 %**

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur La Mézière: 82 026 ml de haies en élément du paysage

► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits

Sur La Mézière: 48,2 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

Zonage

 Limite de Zone NP Nom de Zone

 Zone N

 Zone A

 Zone U

 Zone 1AU et 2AU

 STECAL


 Zone NP

Prescriptions réglementaire

 Marge de recul (L 111-6)

 Autre marge de recul

 Emplacement réservé

 Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit

 Centralités

 Secteur de constructibilité limitée

 Secteur de mixité sociale

 Périmètre des OAP de secteurs

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

► Emplacement réservé : réservé pour voie, ouvrage public, espace vert et installation d'intérêt général. Non constructible.

Sur La Mézière: 7 ER pour cheminements piétons, création et élargissement de voirie, équipement public et aire de covoiturage.

► Secteur de constructibilité limitée : périmètre visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² pour une durée maximale de 5 ans. Objectif : projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

Pas de secteur inscrit







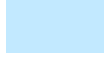
► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

► Secteur de diversité commerciale : changement de destination des rez de chaussée commerces interdit

► Secteur de mixité sociale : **objectif de 25 % de logements sociaux**

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur La Mézière: non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3*)	Cadastre
* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	 Commune
 Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	 Parcelle
 Voirie et chemin à créer ou à protéger	 Bâti dur
	 Bâti annexe
	 Hydro

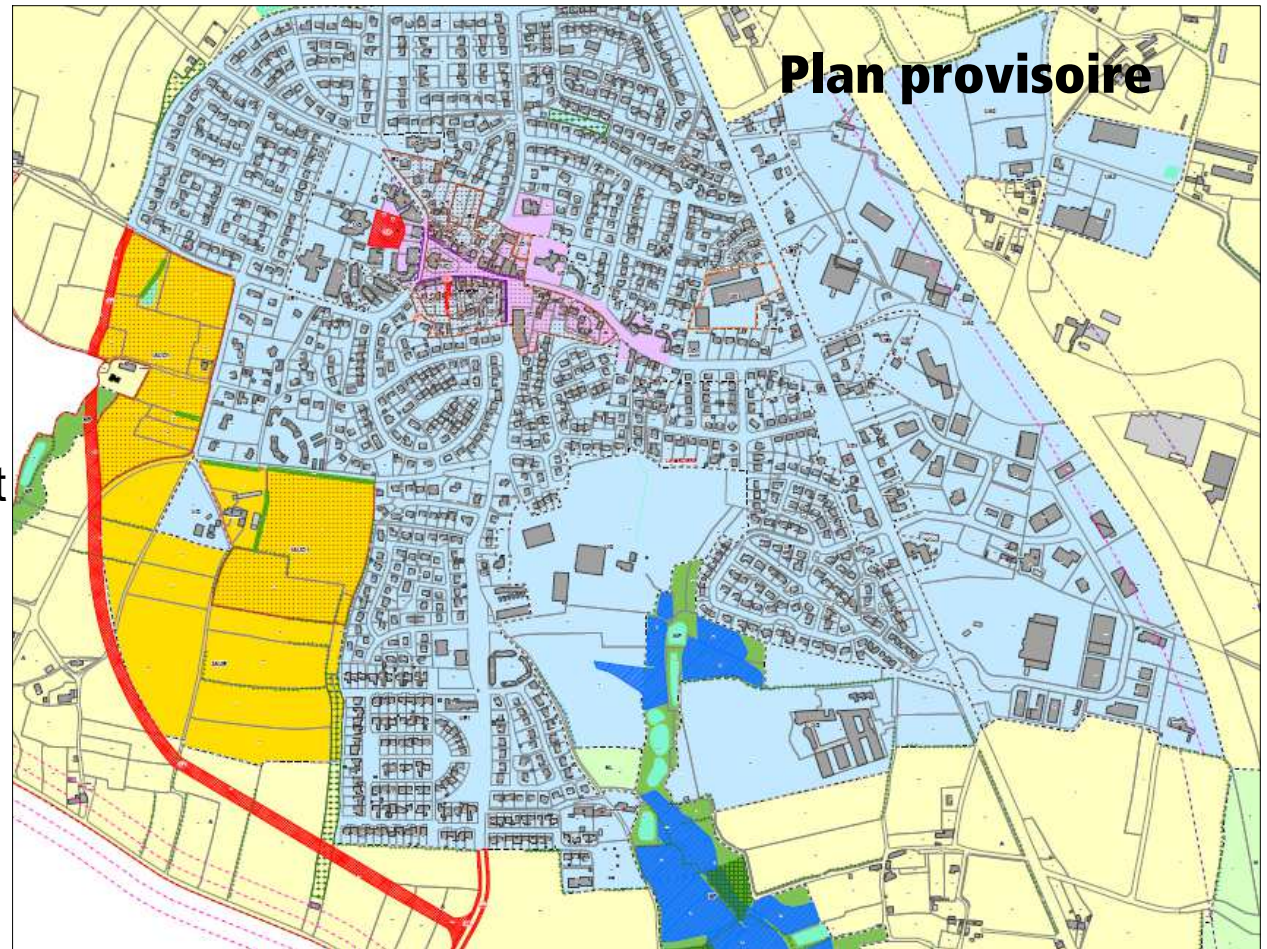
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales.

► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

L'habitat se développe en priorité en secteur aggloméré : il s'agit de zones urbaines indicées U, qui se décomposent en sous zones

- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** zone de développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets, qui laisse plus de liberté en matière d'implantation des constructions



Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

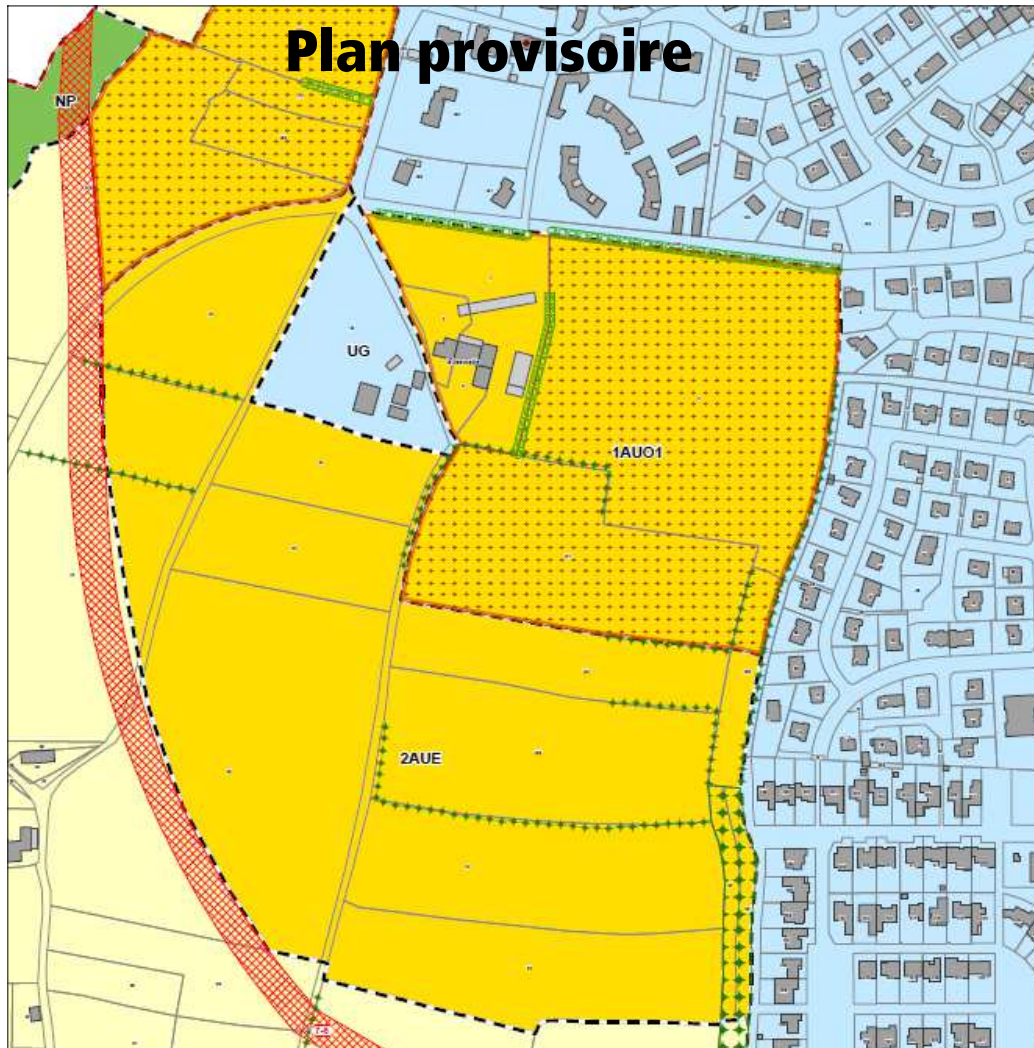
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Pour accueillir des nouvelles opérations, des extensions de la zone urbaine sont possibles : 2 secteurs avec 2 temporalités différentes

- **Zone 1AU (O, E ou D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.
 - Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

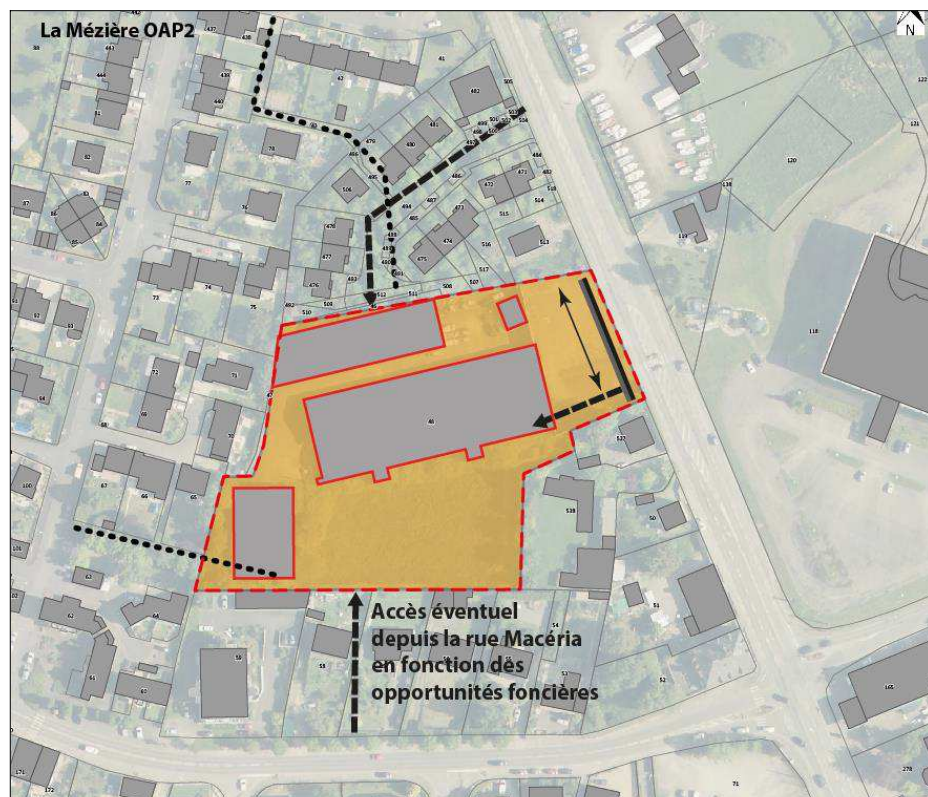
- **Zone 2AU:** ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi

Réserve foncière de 10 ha (2 AU) en continuité des futurs quartiers.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1: Bourg Est – RD 637 : environ 1 ha



► Ancienne friche commerciale : mutation vers des constructions à usage d'habitat avec une mixité des formes (collectifs, de maisons de ville, de logements individuels groupés ou de petits ensembles intermédiaires)

► Aménager des accès au cœur d'îlot notamment pour les cheminements doux.

► Limiter les accès automobiles pour éviter la traversée de l'îlot par la circulation de transit, y compris en direction de la place Belmonte.

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2: Les secteurs La Fontaine et La Beauvairie (environ 9 ha)



► Développer un quartier d'habitat d'environ 230 logements avec un phasage des opérations pour maîtriser le rythme d'urbanisation

► Créer un quartier connecté au reste de la commune par des continuités douces

► Préserver la zone humide sur le secteur dit de « La Fontaine »

► Objectifs : Au moins 25 logements par hectare et 25 % de logements sociaux

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 3: Rue de Montsifrot



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

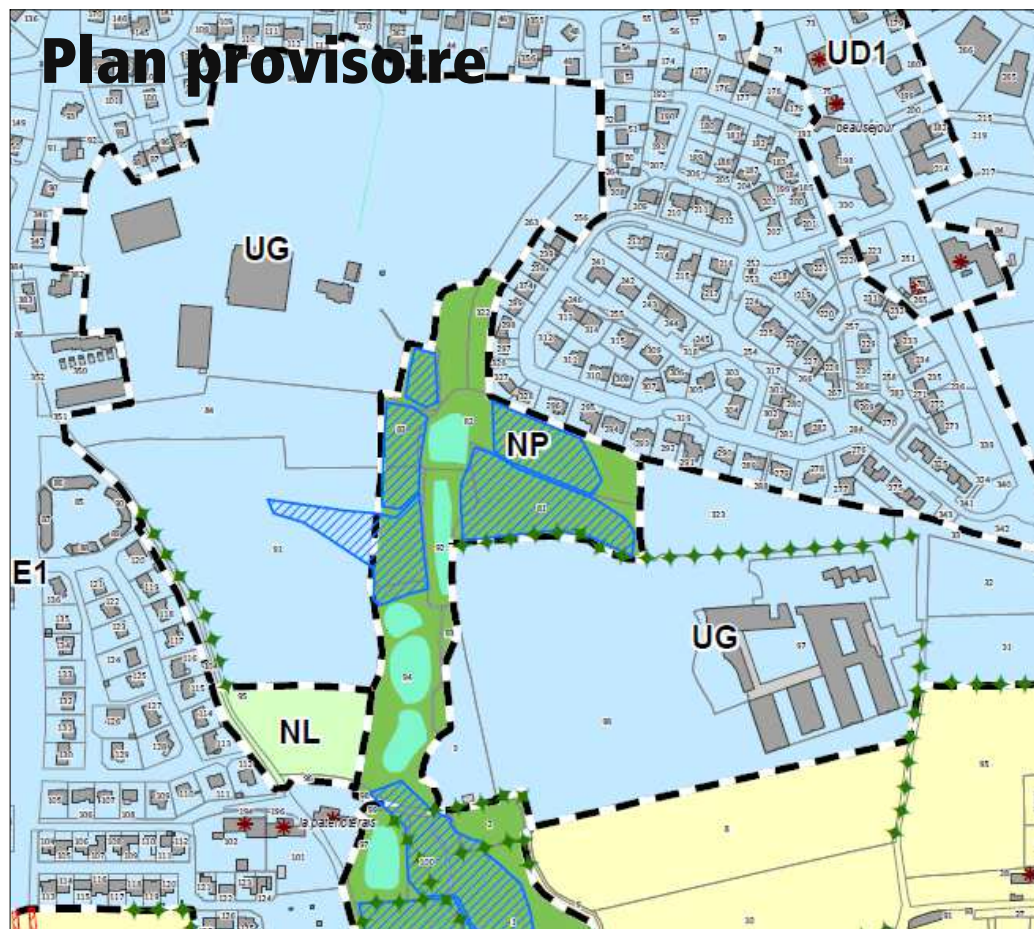
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faîtage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

- ▶ Diversifier l'offre de logements de la commune.
- ▶ Conforter le centre-ville
- ▶ Recomposer le front bâti dans le prolongement de l'immeuble existant
- ▶ Assurer une densité minimale à l'opération projetée.
- ▶ Développer un RDC à vocation d'activité pour animer la place (de préférence profession médicale ou paramédicale).

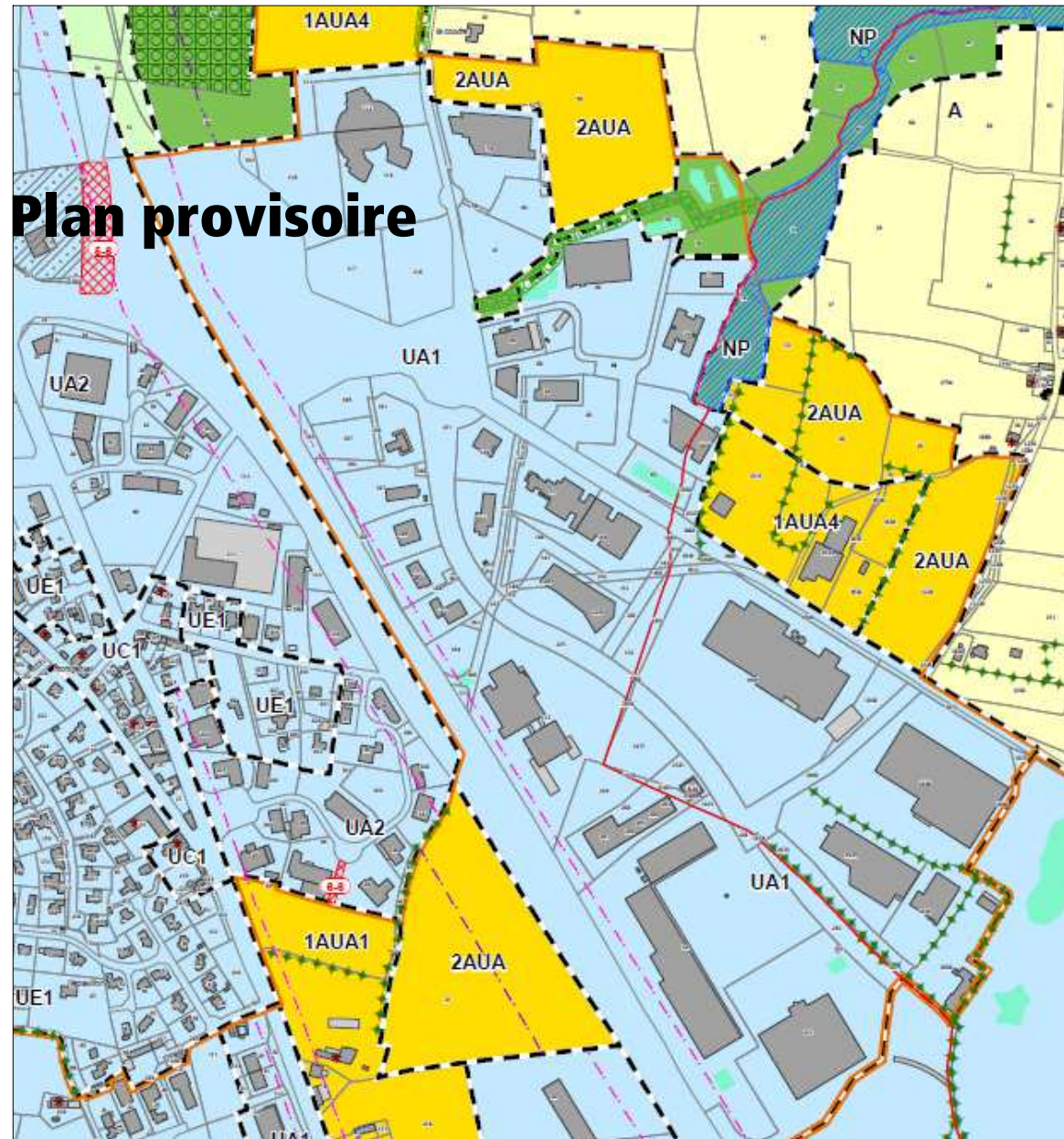
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **Zone UG** : zone de services publics et équipements collectifs d'intérêt général
- **Zone 1AUG** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement

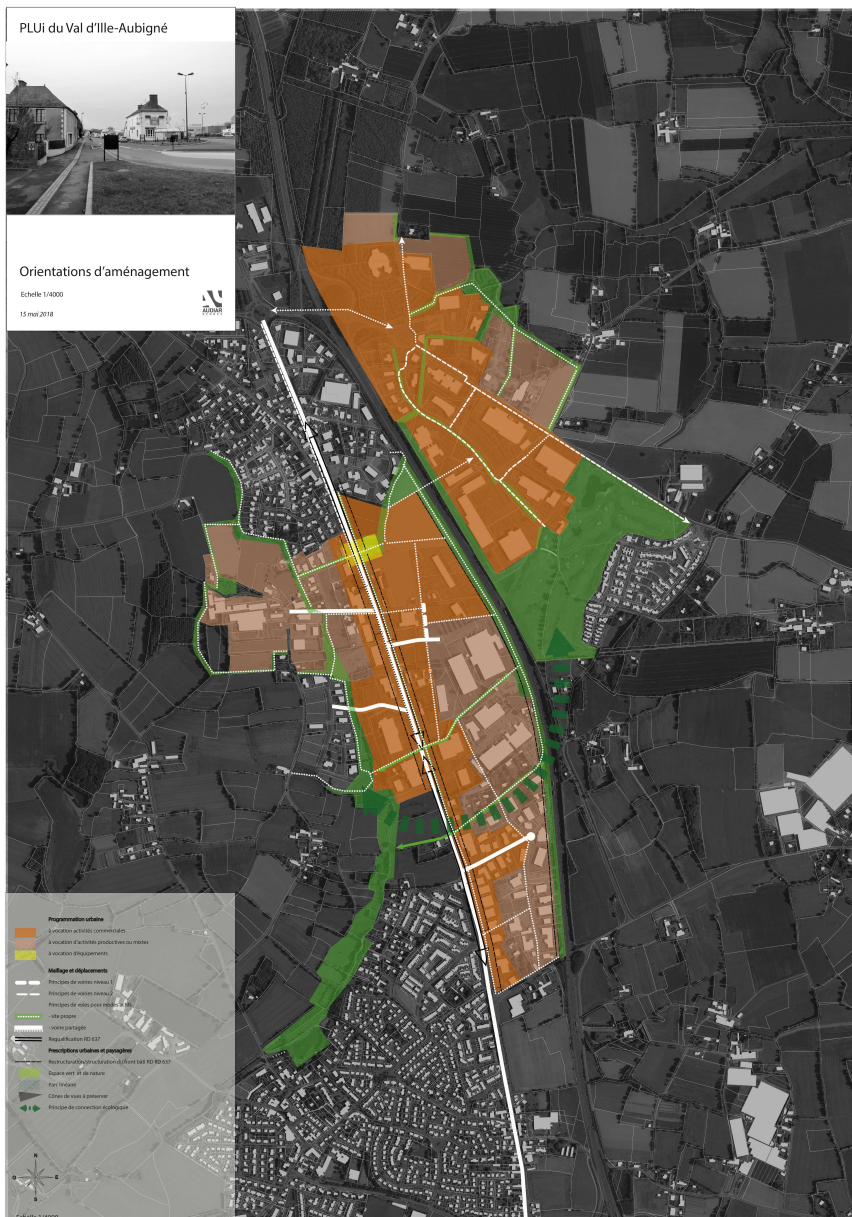


Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1/2AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'activité
- **Ouverture à l'urbanisation d'environ 8 ha de zones dédiées à de l'activité sur Beaucé et Cap Malo.**



OAP Cap Malo- Route du Meuble sur Melesse et La Mézière



► Conforter la Route du meuble et Cap Malo comme pôle d'activités majeur du territoire et site stratégique du Pays de Rennes

► Organiser les déplacements dans une logique de performance et de sécurité, améliorer la perméabilité des zones et re-donner une place aux modes doux.

► Maintenir une coupure d'urbanisation entre la Chapelle-des-Fougeretz et Montgerval

► Préservation d'une trame verte à l'échelle de la zone

Les zones à vocation agricole

En zone agricole, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limitée (les STECAL).

Les extension des habitations seront possibles en zone A

- **Zone A:** secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations les moyens de poursuivre et moderniser leurs activités.
- Aucun STECAL créé sur la commune



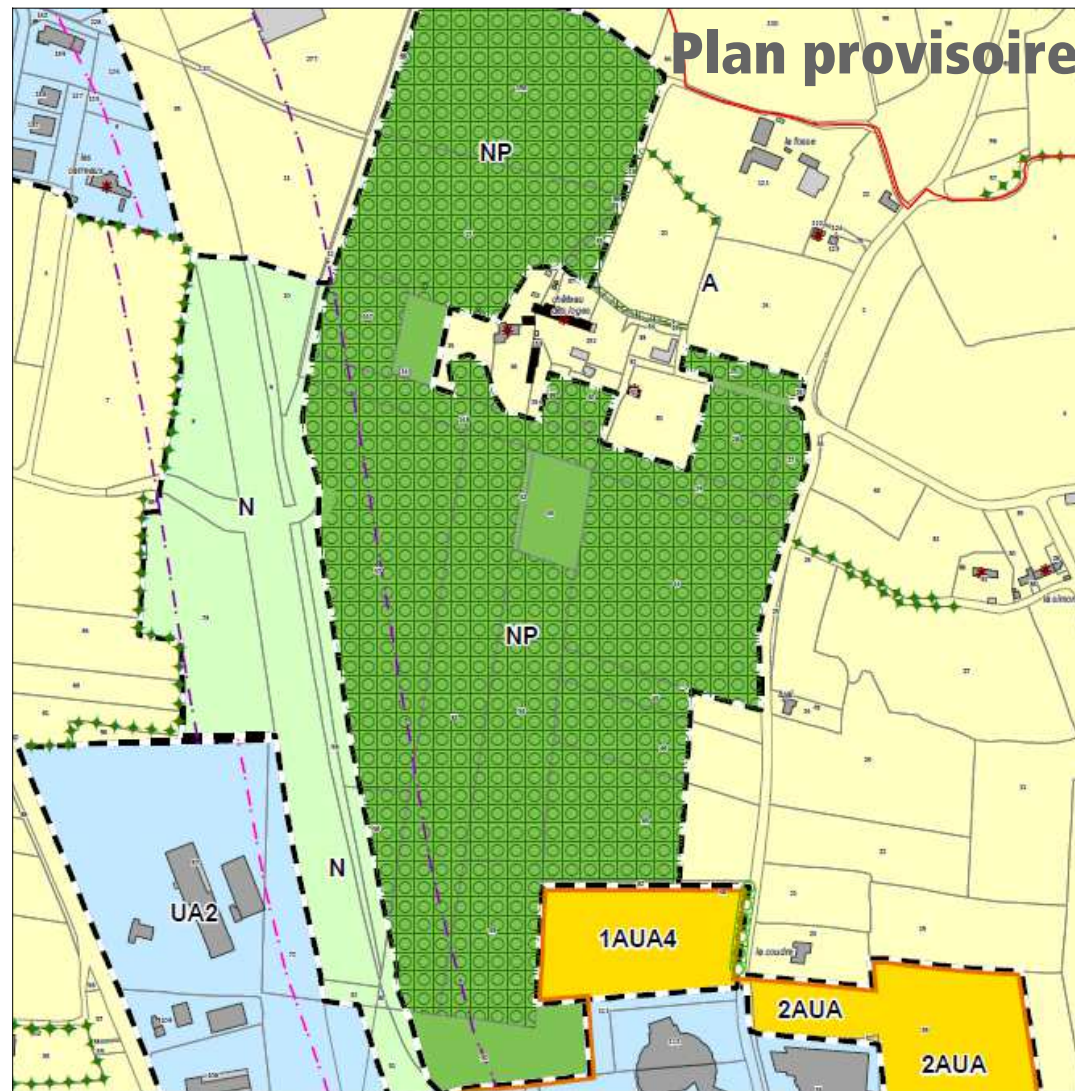
Les zones à vocation naturelle

En zone naturelle, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limitée (les STECAL).

L'agriculture et les activités forestières peuvent se développer mais sous condition

Les extensions des habitations seront possibles en zones N.

- **Zone N:** parties du territoire communal à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel "ordinaire" en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.



Zone à vocation naturelle ou agricole, le cas des STECAL

En zone agricole et naturelle, des sous-zonages appelés STECAL ont été créés ou maintenus afin de permettre de nouvelles dispositions en matière de constructibilité.

Les STECAL habitation : Ah et Nh

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les STECAL activité : Aa et Na

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'activité.

Les autres STECAL

Ag ou Ng : destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ai : nouvelles constructions à usage d'industrie

Alm oy Nlm : réserve aux circuits de sport motorisé

Ahl ou Nhl : nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique

Pas de STECAL créé sur la commune de la Mézière

Total des surfaces

Total des surfaces d'habitat :

- Actuelles : environ 125 ha
- En développement futur : environ 9 ha en 1Au et 10 ha en 2AU

Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 34,2 ha
- En développement futur : environ nc

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 166,8 ha
- En développement futur : 8 ha en 1AU et 8 ha en 2Au

Total des zones A : environ 1007 ha

Total des zones N ou NP : environ 272 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention