



Gwenaëlle  
Deniau

Paysagiste concepteur  
d'espace public



Commune de

**MECÉ (35)**

Etude :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce :

**2- Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Objet :

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal n°2023.-05.-01....En date du  
.....11.mai..... 2023, approuvant le Plan local  
d'urbanisme de la commune de Mecé,

Le Maire, Jean-Luc DELAUNAY



**Article L.151-5 du code de l'urbanisme (extraits) :**

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° 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 ;

2° 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...] il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Mecé, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Vitré notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous six grandes orientations :

<b>1</b>	<b>Poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à la limitation de la consommation d'espace</b>
<b>2</b>	<b>Assurer la préservation de la qualité environnementale de Mecé et ses continuités écologiques en lien avec les territoires voisins</b>
<b>3</b>	<b>Assurer la vitalité de l'espace rural de Mecé, zone de dynamiques économiques</b>
<b>4</b>	<b>Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie</b>
<b>5</b>	<b>Privilégier le recours aux mobilités douces à l'échelle de l'agglomération et partagées à l'échelle du bassin de vie</b>
<b>6</b>	<b>Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages de Mecé</b>

## 1

## Poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à la limitation de la consommation d'espace

■ **Confirmer la croissance démographique** : Poursuivre la croissance observée sur la période 2007-2017 (sur la base des données INSEE de 2021) de +1,26%/an, pour les dix années à venir.

■ **Diversifier l'offre de logements et d'espaces constructibles pour répondre aux attentes de tous** : Autoriser la production de quelques logements en espace rural par changement de destination de constructions existantes.

Veiller au maintien d'un taux de logements vacants suffisant (5% minimum) pour éviter que le marché de l'immobilier ne fonctionne à flux tendu, ce qui nécessite la production de 10 logements supplémentaires.

■ **Poursuivre le développement de l'offre d'équipements en réponse aux besoins identifiés**

Réhabiliter le patrimoine bâti du cœur de bourg et accentuer sa centralité par la mise en œuvre d'un tiers-lieu dans l'enveloppe bâtie du Presbytère.

Proposer des activités et équipements en lien avec le caractère rural et la qualité des espaces naturels de Mecé, qui participeront à l'amélioration du cadre de vie et de la santé des habitants.

■ **Limiter la pression foncière en proposant plusieurs secteurs à l'urbanisation mais en limitant la consommation d'espace à vocation de logements à deux hectares**

Accueillir les nouveaux habitants prioritairement au sein de l'agglomération, dans le cadre d'opération de densification du tissu bâti.

Prévoir l'ouverture à l'urbanisation **de deux hectares** à destination de logements, situés en continuité de l'agglomération et à proximité des équipements.

Anticiper sur l'avenir en mobilisant les outils qui permettront la mise en œuvre d'un développement urbain harmonieux et la lutte contre le phénomène de rétention foncière<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> La rétention foncière = la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.– Sources CEREMA Nord-Picardie.

<b>Données chiffrées du projet</b>	2017 <i>(2007-2017)</i>	<b>2020*</b> <i>(2010-2020)</i>	2032* <i>(2022-2032)</i>
Population	608	625*	772*
Taux de croissance annuel	+1,26%	-	+1,26%
Parc de logements	277	279*	335*
<i>Unités de logements à produire</i>			<b>+47 log</b>
Production par changement de destination*	-	10**	7*
Production par densification*	-	2**	10*
Unités de logements vacants <i>(pour combler le déficit actuel, pas de reconquête)</i>	31	6	18* <b>+10</b>
Taux de logements vacants	11,2%	2,15%	5,3%
Logements à produire	29	38**	30*
Surfaces ouvertes à l'urbanisation	12,59 ha <i>(zones U et AU)</i>	4,10 ha <i>(consommation)</i>	<b>2 ha</b>

Sources 2017 = INSEE et fichier MAJIC de la DGFP / \*Prospectives / \*\*estimations communales

## **2 Assurer la préservation de la qualité environnementale de Mecé et ses continuités écologiques en lien avec les territoires voisins**

### **■ Œuvrer à la préservation de la ressource en eau :**

#### **Gérer la pluie là où elle tombe**

Maîtriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, tout en réduisant les coûts de transport et d'évacuation des eaux pluviales par une gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source ». En pratique, elle peut être mise en œuvre à la parcelle par les particuliers, ou mutualisée sur l'espace public.

Parallèlement, réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel (canalisations, bassin d'orage...)

Prévenir les débordements des réseaux existants en période de forts orages

Admettre l'utilisation de cette ressource.

#### **Préserver les fossés toujours en eau, les cours d'eau et les points d'eau en secteur rural et urbain**

Compter un espace naturel inconstructible de 6,00 m minimum en agglomération et de 10,00 m en espace rural, de part et d'autre des berges des cours d'eau et des points d'eau (bande enherbée).

En zone agglomérée, ces espaces pourront être dotés d'équipements légers de loisirs et de sensibilisation des habitants à la préservation de la qualité et de la ressource en eau.

#### **Limiter les surfaces imperméabilisées**

Limiter l'emprise au sol des constructions en permettant de construire en hauteur.

Utiliser des revêtements de sol perméables : sur les espaces privés et publics

### **■ Conserver la qualité des espaces et sites naturels et des paysages de Mecé**

Identifier et protéger les milieux sensibles par un classement approprié.

**■ A minima, assurer la préservation de la trame bocagère existante et envisager l'augmentation de sa densité** Identifier les haies existantes à ce jour au titre des continuités écologiques. En cas de nécessité de destruction, proposer des mesures compensatoires de replantation à hauteur de 2,00 pour 1,00m détruit assortie d'un objectif de regarnir les haies maintenues sur l'unité foncière concernée. Ainsi, au cours de l'application du PLU, la qualité de la trame bocagère communale sera améliorée.

Informez sur le rôle économique des haies : pour la filière bois-énergie et l'activité agricole (rôle de brise vent pour les cultures et d'abris en période estivale pour les animaux). Poursuivre le travail en partenariat, collectivités - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame verte (programme Breizh Bocage).

### ■ Identifier des continuités écologiques d'intérêt

En complément des éléments physiques existants : haies bocagères, parcelles boisées/taillis, fossés, zones humides, plans d'eau... identifier les continuités possibles et envisager la création de chemins bordés de haies.

Prévoir la mise l'aménagement d'une réserve incendie aux rôles: sécuritaire (réserve incendie), de collecteur des eaux pluviales du bourg, environnemental (faune/flore), aire de loisirs et environnement pédagogique, en continuité des équipements existants.

■ **Préserver la biodiversité, en espace rural comme au sein de l'agglomération** Poursuivre l'information des habitants de Mecé sur leur rôle, quel que soit la taille des jardins : le respect du rythme de la nature, la limitation du recours aux produits phytosanitaires, de la consommation d'eau pour l'arrosage, de la production des déchets (composteur: production d'un produit utile pour le jardin). Oser laisser un coin de jardin en friche et inviter la petite faune: oiseaux, rongeurs...



*A titre d'illustrations : hôtel à insectes, passages réservés dans les clôtures pour la petite faune, revêtement de sol perméable et organisation d'un jardin de 100m<sup>2</sup> (potager en carré, revêtements perméable, poulailler et espace de loisirs).*

## **3 Assurer la vitalité de l'espace rural de Mecé, zone de dynamiques économiques**

### **■ Participer au développement et aux mutations de l'activité économique agricole**

Préserver l'espace agricole :

- en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites des espaces constructibles,
- en interdisant la création de nouveaux logements de tiers par changement de destination de construction, à moins de 100 m d'un site ou d'un siège d'exploitation en activité,
- en autorisant l'implantation et le développement des activités agricoles en zone agricole.

Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe). Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).

### **■ Permettre le développement des activités artisanales existantes, et envisager l'installation de nouvelles activités**

Répondre aux besoins de développement des entreprises existantes implantées en secteur rural. Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti par la mise en œuvre de projets d'activités économiques

Informers les porteurs de projets sur les locaux artisanaux disponibles ou susceptibles de le devenir pour assurer le renouvellement de l'offre locale d'emplois. Autrement informer les porteurs de projets sur l'offre foncière proposée à l'échelle de Vitré Communauté.

Admettre la mixité d'usage des sols Habitations – Activités dans la mesure où ces activités sont compatibles avec la proximité d'habitation, au sein de l'agglomération.

### **■ Maintenir l'offre de commerce de proximité, importante pour la vie locale**

Permettre le développement de l'activité commerciale et de service à la personne en autorisant une mixité de l'usage des sols en zone urbaine et à urbaniser.

### **■ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique de la commune, un facteur important pour le développement économique local**

L'objectif est de faciliter le fonctionnement des activités économiques existantes et d'intégrer les évolutions des pratiques des entreprises (télétravail) et des entrepreneurs.

## **4 Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie**

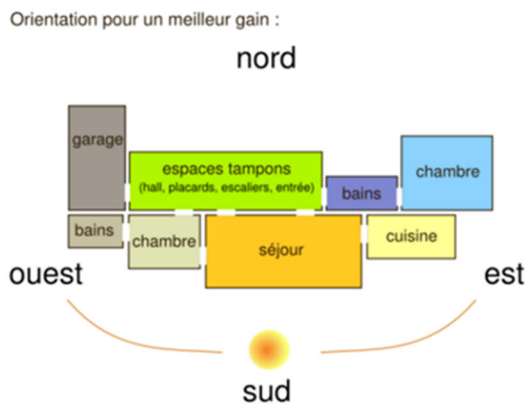


**■ A l'échelle des logements, définir des prescriptions visant la limitation de la consommation d'énergie et l'intégration des équipements de production d'énergie**

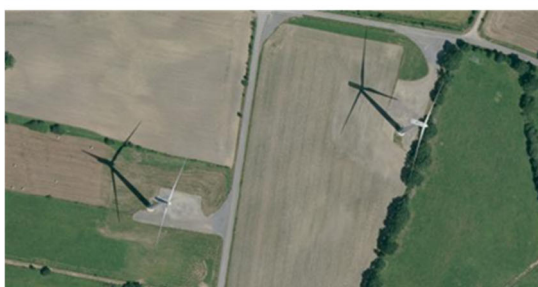
Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction.

Permettre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'émergence de projets : éolien, photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie...

Définir des schémas d'aménagement qui répondent aux principes d'implantations traditionnelles des constructions : orientation plein sud, limitation des effets liés aux vents dominants et qui participent à la limitation de la consommation d'énergie.



Source ADEME



**■ En espace rural, valoriser les espaces et surfaces mobilisables pour la production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :**

Permettre les installations de production d'énergie en prolongement de l'activité agricole : installation de panneaux photovoltaïques sur toitures des bâtiments et de trackers au sein de sièges ou de sites d'exploitation agricole, méthanisation,...

**■ Améliorer la performance de la collectivité dans la gestion des déchets et la réduction de la production à la source**

Inciter les habitants de Mecé à l'installation de composteurs, d'un poulailler, ... et à réfléchir à la limitation de leur production de déchets.

Proposer, en partenariat avec le SMICTOM, des qualités ergonomiques permettant une gestion des déchets optimale et d'assurer un tri efficace, en espace rural comme au sein de l'agglomération.

## **5 Privilégier le recours aux mobilités douces à l'échelle de l'agglomération et aux mobilités partagées à l'échelle du bassin de vie**

### **■ Limiter le recours aux modes de déplacement thermique**

Accueillir prioritairement les nouveaux habitants au sein et en continuité de l'agglomération, à proximité des équipements, services et commerce(s) de proximité, afin de favoriser le recours aux modes de déplacements doux pour les trajets quotidiens.

Poursuivre les actions en faveur du développement des liaisons piétonnes inter-quartiers et permettre de relier les équipements en espace sécurisé/apaisé :

- marquer toutes les entrées de bourg,
- aménager la Rue de la Mission pour sécuriser les déplacements piétonniers,
- définir des emplacements réservés pour le développement du réseau de liaison douce à l'échelle de l'agglomération.

### **■ Assurer la bonne structuration du réseau routier à l'échelle de l'agglomération**

Mener une réflexion sur la desserte des futures zones bâties en amont des dépôts de demande d'autorisation, afin d'éviter l'enclavement de secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux logements en densification.

Mettre en sécurité le réseau routier de l'agglomération.

### **■ Partager sa mobilité à l'échelle du bassin de vie**

Poursuivre les réflexions, en partenariat avec Vitré communauté, sur les possibilités du développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale et envisager une liaison entre les bourgs de Mecé et Livré s/C. (Commune desservie par le réseau de transport régional BreizhGo).

Inciter les habitants de Mecé à partager leur véhicule et à optimiser leurs déplacements :

- Par la signalisation d'un parking relais
- Par la mise en place de stationnements sécurisés de vélos.

## 6

## Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages de Mécé

### ■ Veiller à la qualité des franges urbaines et à la préservation de la silhouette du bourg, élément identitaire de Mécé dans le grand paysage

En s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles du cœur de bourg pour définir les schémas d'aménagement.

En proposant des prescriptions visant à :

- Respecter les volumes et teintes traditionnels des constructions locales (toiture à 2 pans, respect de la topographie,...) en limites d'opération,
- Proposer des prescriptions architecturales moins détaillées en cœur d'opération,
- Valoriser les projets à énergie positive ou les constructions passives.

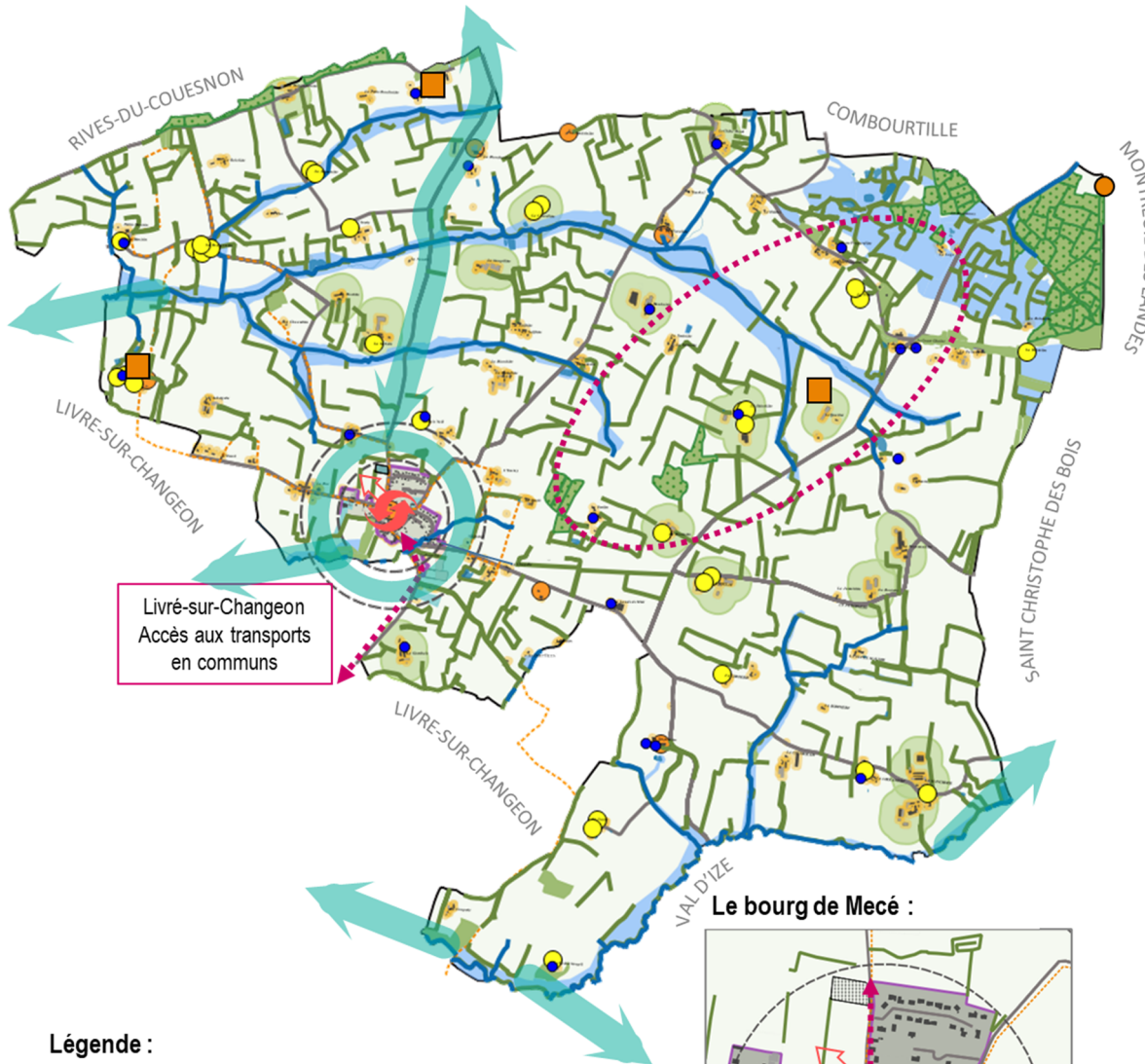
### ■ Préserver le patrimoine bâti du territoire communal

Par une identification au titre de la loi paysage visant à assurer le maintien de sa qualité : le front bâti de la traversée de bourg et les éléments identitaires et historiques en espace rural (manoirs, calvaires, puits...). Des prescriptions règlementaires propres à ses éléments seront définies.

■ Identifier le patrimoine bâti susceptible de changer de destination selon des critères prédéfinis afin d'assurer sa préservation et sa valorisation en veillant que cette évolution ne porte pas atteinte à l'activité économique agricole (soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et CDNPS en zone naturelle)

■ Poursuivre les efforts communaux et communautaires en matière de découverte du patrimoine communal, par le développement du réseau des chemins, notamment en direction du Nord-est du territoire communal.

# La traduction spatiale des orientations du PADD



**Le bourg de Mecé :**



**Légende :**

- Préserver la trame verte et bleue / continuité écologique (zones humides, haies, taillis, « chemin creux », boisement...)
- Trouver / assurer le maintien des continuités écologiques, y compris au sein de l'agglomération
- Préserver l'espace économique agricole et les sites et sièges d'exploitation agricole
- Permettre le développement d'activités existantes : artisanales et de services
- Densifier et restructurer sur certains secteurs l'agglomération / Sécuriser sa traversée et marquer ses entrées
- Envisager le développement urbain dans le rayon de 500m maximum
- Anticiper le développement urbain par la mise en place d'outils de gestion du foncier
- Renforcer la sécurité incendie, gérer les eaux pluviales de l'agglomération à proximité du Dalibard et valoriser ces équipements techniques en espace de loisirs

- Distance de 300m et de 500m comptés depuis la place de la Mairie
- Renforcer le pôle d'équipements
- Sécuriser les liaisons douces et envisager une boucle de randonnée à la découverte du Nord-Est du territoire.
- Préserver le patrimoine bâti :
  - Les espaces bâtis en campagne
  - Les changements de destination identifiés et
  - Préserver quelques éléments remarquables