



LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

PLU – Révision générale

Prescrit le 15 septembre 2020 par le Conseil Municipal
Arrêté le 17 mars 2025 par le Conseil Municipal
Approuvé le 15 décembre 2025 par le Conseil Municipal



PRÉAMBULE	4
LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1. Rappel des grandes orientations du PADD de La Meilleraye-de-Bretagne	5
2. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme par le PADD.....	6
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	12
1. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur	12
2. Les documents supra-communaux de la Meilleraye-de-Bretagne	13
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	21
1. Rappel des tendances démographiques récentes	21
2. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements.....	21
JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES	29
1. La traduction réglementaire des orientations du PADD.....	29
2. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles.....	47
3. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications.....	101
4. Justification des prescriptions définies à travers le règlement	108
LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	135
1. Rappel sur la consommation foncière	135
2. Rappel de la consommation foncière entre 2011 et 2021.....	135
3. Consommation foncière observée entre 2014 et 2024	139
4. L'impact du PLU sur la consommation foncière.....	150
ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	165
LES INDICATEURS DE SUIVI	166

PRÉAMBULE

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

Débatu les 26 juin 2023 et 19 février 2024, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

Axe 1 : Un projet démographique cohérent

Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique

Objectif 2 : Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger

Objectif 3 : Renforcer le fonctionnement de la commune, en organisant son développement

Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

Axe 2 : Une attractivité à accompagner

Objectif 1 : Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme

Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population

Objectif 3 : Assurer la pérennité des équipements

Objectif 4 : Promouvoir les activités touristiques

Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages

Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver

Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger

Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte

Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner

2. LE RESPECT DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD

A. Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme définit les grands principes généraux auxquels doivent répondre la réglementation et le document d'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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Le respect de ces principes par le PADD

Ce chapitre vise à présenter la cohérence entre les principes définis par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et le PADD du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne.

PRINCIPE 1° : L'EQUILIBRE ENTRE :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

La commune de la Meilleraye-de-Bretagne est située dans le nord du département de la Loire-Atlantique (44), à plusieurs kilomètres au sud de Chateaubriant, pôle rayonnant. La commune est identifiée comme pôle de proximité au sein du Schéma de cohérence territoriale de Chateaubriant Derval (SCoT CCDC).

Dans un objectif de rééquilibrage des populations au sein de la Communauté de Communes, le SCoT définit plusieurs secteurs avec des ambitions démographiques adaptées au contexte. Une croissance démographique de +0,55% par an est envisagée à la Meilleraye-de-Bretagne, en totale compatibilité avec le SCoT. Cela se traduit par l'accueil d'environ 150 habitants supplémentaires (permettant d'atteindre 1 700 habitants en 2035). Cette croissance et cette production de logements s'inscrivent pleinement dans une logique et une stratégie de développement réfléchies et pensées à l'échelle de la communauté de communes. Il ne s'agit pas de créer un déséquilibre au niveau intercommunal mais bien au contraire d'accueillir de façon modérée de la population sur la commune.

Ainsi, le PADD fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire en s'appuyant, en priorité, sur une exploitation des potentiels fonciers présents dans le bourg ainsi qu'une extension de l'enveloppe urbanisée si cela s'avère nécessaire au développement communal. Les constructions isolées et hameaux situés en dehors de l'enveloppe urbaine ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables dans des proportions mesurées.

Dans cette démarche, la commune entend bien assurer le maintien de ses équipements, commerces et services. C'est pourquoi celle-ci a concentré ses efforts sur la densification du centre ainsi que sur la localisation stratégique des secteurs identifiés pour l'extension urbaine, en vue d'assurer le dynamisme et l'attractivité de son bourg.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de la Meilleraye-de-Bretagne affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 4 de l'axe 1* et afin d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, 6,12 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- 5,1 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.
- 0,7 ha à vocation d'équipements : construction d'un salon funéraire et d'un parking.
- 0,3 ha à vocation agricole : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.

La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Sur les 5,78 ha consommés entre 2011 et 2021 (hors activité agricole), le

consommation de terres agricoles et naturelles représentent 3,4 ha dont 2,7 ha pour l'habitat et 0,7 ha pour l'activité économique.

A l'horizon 2031, première temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Meilleraye-de-Bretagne souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières.

Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols.

De plus, le PADD, dans son axe 1 objectif 3, entend préserver l'équilibre territorial et fonctionnel. Ainsi, la densification au sein de l'enveloppe bâtie est à privilégier. L'identification de zones d'extension de l'urbanisation ne sera opérée uniquement si le projet démographique et le besoin en logements neufs le justifient.

Le projet de la commune répond donc parfaitement à cette volonté de densifier les espaces bâtis, revitaliser le bourg et maîtriser l'étalement urbain.

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 ;

Le PADD définit un objectif de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, en cohérence avec la loi Climat et Résilience, et la trajectoire de Zéro Artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PADD stipule également une densité minimale pour les futures opérations de logements, afin d'optimiser l'utilisation de terres agricoles ou naturelles, une densité moyenne de 17 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT.

L'axe 3 du PADD « *Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver* » est consacré à la valorisation de l'environnement rural et naturel, à travers le maintien des éléments fondateurs du paysage local et donc des identités locales, la protection du cadre naturel, la préservation de la trame verte et bleue (préserver les atouts naturels comme la trame arborée et bocagère, ou encore les milieux aquatiques).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

L'objectif 3 de l'axe 3 du PADD vise à assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune. Le premier objectif de cet axe a pour intention de préserver les richesses du patrimoine bâti. Cela se traduira par la prise en compte et la valorisation des sites patrimoniaux d'intérêt (Abbaye-de-Meilleray, anciens bâtiments agricoles en pierre, maisons de maître...), un recensement et la protection des éléments remarquables du paysage (le patrimoine bâti vernaculaire et identitaire de type calvaires, statues, lavoirs, jolies demeures, etc.) constitutifs de l'identité communale.

e) Les besoins en matière de mobilité ;

L'objectif 2 de l'axe 2 du PADD (« *Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population* ») est consacré aux besoins en déplacement des habitants, au travers de la sécurisation des routes départementales, le développement des mobilités douces, la sécurisation des accès aux parcelles et aux constructions et l'anticipation des besoins de stationnement.

Enfin, l'urbanisation est centrée dans le bourg de la Meilleraye-de-Bretagne. Cette stratégie de développement a également pour effet de limiter l'utilisation des trajets en voiture en direction des équipements, commerces et services.

PRINCIPE 2° : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE, NOTAMMENT DES ENTREES DE VILLE ;

La préservation du patrimoine bâti et du cadre naturel est au cœur de l'axe 3 du PADD, l'objectif n°3 « *Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner* » est dédié à la valorisation du patrimoine bâti diversifié sur la commune et à la construction d'un projet communal qui préserve et valorise les paysages de la commune.

De plus, les espaces naturels (la trame arborée et bocagère, les milieux aquatiques et les corridors) sont à préserver et à protéger (*objectif 1 de l'axe 3*) pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné de la Meilleraye-de-Bretagne.

PRINCIPE 3° : LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT ;

Le PADD, au travers d'une multitude d'objectifs reliés à cette thématique, tend à préserver les fonctions rurales de la Meilleraye-de-Bretagne : l'agriculture, le résidentiel, les activités économiques en place, les équipements (de santé, de loisirs, sportifs, scolaires et également administratifs) et son cadre de vie naturel (vecteur de biodiversité).

PRINCIPE 4° : LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUES ;

En matière de sécurité et de salubrité publique, un objectif du PADD (*objectif 2 de l'axe 3*) est, en partie, consacré à la gestion des ressources et à la prise en compte des risques pour prémunir les habitants. Le PADD entend prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur le territoire (*axe 2 – objectif 5 et axe 3 – objectif 2*) et également à prendre en compte les nuisances (olfactives et sonores dont les routes départementales à forte circulation et classées). Enfin un objectif est dédié aux risques en « *prenant en compte des ressources naturelles, des risques et des nuisances* » : risques d'inondation (notamment aux abords de certains ruisseaux).

PRINCIPE 5° : LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES MINIER, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE ;

A travers l'objectif 2 de son axe 3, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances.

Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense à incendie.

La PADD stipule également la prise en compte des activités (Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation et classées d'un point de vue sonore) ou encore plus spécifiquement le site SEVESO implanté sur la commune de Riaillé, susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.

PRINCIPE 6° : LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CREATION, LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ;

Le PADD répond à ce principe dans son axe 3, notamment en se fixant pour objectif de préserver les richesses du patrimoine bâti (en protégeant le patrimoine naturel et bâti) et valorisant les paysages de la commune tout en préservant les atouts naturels qui participent au cadre de vie (la trame verte et bleue). Il est attendu que les espaces boisés, petits plans d'eau, zones humides, et surtout la trame bocagère soient préservés ainsi que le maintien des continuités entre les grands espaces naturels du territoire. En matière de trame bleue, la protection des mares est inscrite dans le PADD, ces dernières jouent un rôle multiple sur le territoire. Il en est de même pour les ripisylves et les cours d'eau.

PRINCIPE 6°BIS : LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, AVEC UN OBJECTIF D'ABSENCE D'ARTIFICIALISATION NETTE A TERME ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de la Meilleraye-de-Bretagne affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 4 de l'axe 1* et afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Cf. analyse de la consommation foncière : principe 1°-b

Toutefois, des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2024. Ces projets, permis par le PLU de 2005 engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha.

Au regard de la consommation passée et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, le projet de PLU n'était pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En revanche, le PLU s'est engagé à ne pas autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole, la densification y est toutefois permise et encouragée.

Enfin, en application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes, la Meilleraye-de-Bretagne bénéficie d'une enveloppe de 1,5 ha pour développer une offre de proximité (entre 2018 et 2040).

PRINCIPE 7° : LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION A CE CHANGEMENT, LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, L'ECONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES ;

La recherche d'un développement durable constituant le fil conducteur du PADD, plusieurs orientations sont inscrites dans ce sens : la modération de consommation d'espaces agricoles et naturelles, la densification des

espaces déjà urbanisés, le développement cohérent de l'espace bâti, l'accompagnement au développement des installations de production d'énergie renouvelable, le développement de la mobilité douce, etc.

PRINCIPE 8° : LA PROMOTION DU PRINCIPE DE CONCEPTION UNIVERSELLE POUR UNE SOCIÉTÉ INCLUSIVE VIS-A-VIS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU EN PERTE D'AUTONOMIE DANS LES ZONES URBAINES ET RURALES. »

Le développement de la commune repose sur la densification de secteurs proposant des aménités, tels que l'école, les commerces, les équipements et services de santé, sportifs ou culturels, la mairie etc. Ainsi en développant ces secteurs, les déplacements en direction des équipements peuvent s'effectuer sans véhicule et de manière autonome (*objectif 3 de l'axe 2*).

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1. LE CADRE DRESSE PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

A. La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1. *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
2. *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
3. *Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
4. *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

B. La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme des documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »*

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe. En l'occurrence, un Schéma de Cohérence Territoriale a été adopté en 2021 au niveau de la région Pays de la Loire.

2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

Approuvé en 2019, le SCoT a été conçu et intégré sur la base d'un cadre normatif qui a depuis évolué de manière substantielle. Il n'a ainsi pas pu intégrer les évolutions législatives successives de la planification de l'urbanisme, parmi lesquelles la loi Climat et Résilience, ainsi que les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE et PGRI), qui lui sont postérieurs. Aussi le SCoT de la CCCD ne revêt pas les traits d'un SCoT intégrateur. Par conséquent, la prise en compte ou la compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI seront démontrés en plus du SCoT.

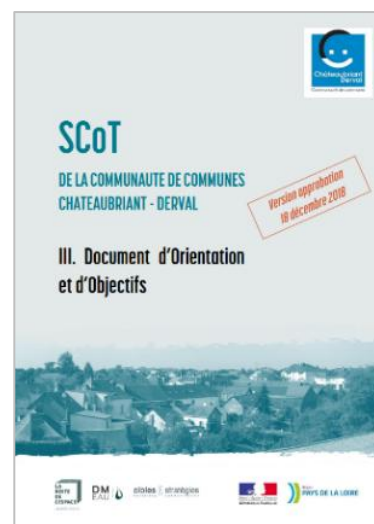
A. Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il définit de grandes orientations sur des thématiques aussi diverses que l'habitat, le développement économique, les transports, etc.

La Meilleraye-de-Bretagne dépend du SCoT de la Communauté de Communes de Chateaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018.

La compatibilité du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne est démontrée au sein du tableau suivant. Seuls les orientations et objectifs en lien avec la commune de la Meilleraye-de-Bretagne sont détaillées.



Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
I – Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité	
La Meilleraye-de-Bretagne en tant que pôle de proximité	Disposant déjà d'un certain nombre de services et d'équipements pour un pôle de proximité, le projet de PLU de la Meilleraye-de-Bretagne vise surtout à assurer son rôle de pôle de proximité au cœur du bassin de vie de Chateaubriant à travers : - L'accueil modéré de population au sein de sa commune - Un développement des activités économiques, créant de l'emploi et des services.
Assurer le développement résidentiel des bourgs et villes : - l'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité et essentiellement au cœur et en continuité des centralités. - Permettre une offre complémentaire justifiée localement - Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural	L'essentiel du développement résidentiel s'effectue en densification ou en continuité du bourg. Au-delà du secteur urbanisé du bourg, l'ensemble des hameaux de la commune n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements (hormis ceux pour des exploitations agricoles en respectant les conditions définies), seules les annexes et les extensions sont permises au sein de la zone agricole permettant une évolution mesurée du bâti existant. Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial est également permis pour les bâtiments qui répondent à des critères bien précis.

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
Assurer une partie du développement sans s'étendre : - Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux - Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine	Le potentiel en densification a été analysé et sa mobilisation projetée au regard d'un principe de réalité associé à la difficulté à mobiliser ce potentiel (difficultés d'accès, topographie ou opération complexe...). Parmi le potentiel, plusieurs opérations en renouvellement urbain sont identifiées (dent creuse, parcelle mutable).
Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire : - Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative : pour la Meilleraye-de-Bretagne, une moyenne à 17 logements/ha et 8.8 hectares en consommation maximale sur 22 ans. - Des extensions qui participent au cadre qualitatif	Comme précisé dans les justifications du PADD et pour le secteur d'extension, la densité de 17 logements par hectare est appliquée. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT. Les projets actuels, permis par le PLU de 2005 engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha. Dans son projet, la commune s'engage à ne plus réaliser de consommations à vocation d'habitat), le PLU est compatible avec l'objectif SCoT de 8,8 hectares sur 22 ans (soit 0,4 hectare par an). A noter que le secteur en extension à vocation habitat (secteur de l'Œillet) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée avec un regard spécifique sur les formes urbaines et la place du végétal. De plus, un secteur en densification (secteur des Pohardières) est couvert par une OAP pour encadrer le développement du secteur.
La mobilité au service d'une organisation territoriale : - Une organisation qui s'appuie sur des axes structurants - Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture	Se situant sur le tronçon Chateaubriant-Nantes via la départementale 178, la commune souhaite, dans son projet, réfléchir à la sécurisation en entrée de bourg, notamment de par le flux de poids-lourds en transit. Le PLU inscrit un sous-objectif « <i>Développer les mobilités actives</i> » dans son PADD, l'objectif étant de préserver les cheminements doux existants, renforcer l'offre en cheminement dans la mesure du possible et réfléchir à la sécurisation des axes principaux. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « <i>de porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population</i> » (Axe 2 – Objectif 2).
II – Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique	
Un aménagement du territoire qui accompagne le développement du monde entrepreneurial : - Maintenir des centralités vivantes par le biais des activités - Densifier les zones d'activités existantes - Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin	Le zonage et le règlement du PLU permettent la création ou l'extension des commerces et des bureaux. Le développement des zones économiques de proximité a été étudié en partenariat avec la communauté de communes qui dispose de la compétence zones d'activités économiques tout en s'inscrivant pleinement dans les objectifs du SCoT. Le PLU identifie plusieurs secteurs en zone économique, la station d'épuration au sud du bourg, l'entreprise Valmeat située au sud-ouest du bourg et les activités économiques au nord du bourg. Il s'est agi de prendre en compte les activités existantes et de permettre la

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
	réalisation des projets (exprimés en réunion publique ou en permanence). Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « d'assurer l'attractivité économique, source de dynamisme » (Axe 2 – Objectif 1).
Enveloppe de consommation économique : - Zone de proximité : 1,5 ha	Le projet inclut une zone à urbaniser à vocation économique (1AUe) au sud du bourg sur une surface totale de 0,49 ha ainsi qu'une zone à urbaniser 2AU d'une surface de 0,50 ha entre 2024 et 2036, soit une enveloppe cohérente avec celle définie par le SCoT.
Valoriser les activités agricoles et sylvicoles : - La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles - Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial - Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire	L'agriculture a fait l'objet d'un volet spécifique dans le diagnostic. Par conséquent, un des objectifs du PADD est de « <i>de maintenir les activités agricoles garantes des paysages</i> » (Axe 2 – Objectif 5). Notamment en préservant les terres agricoles, en prenant en compte les sièges d'exploitation dans les choix d'urbanisation, l'accompagnement des projets agricoles connus. Le choix des secteurs de développement et les changements de destination ont intégré les enjeux relatifs à l'activité agricole et aux déplacements associés.
Accompagner le développement touristique : - Renforcer l'identité territoriale à travers trois grands axes touristiques : les Marches de Bretagne, Patrimoine Industriel-minier, Tourisme vert et éco-responsable - Appuyer le développement touristique par une valorisation patrimoniale et paysagère	L'abbaye, monument historique, identifié comme site incontournable de la commune et attrait touristique, bénéficie d'un zonage et d'un règlement adapté pour permettre sa valorisation. Le changement de destination des bâtiments agricoles patrimoniaux s'inscrit dans la valorisation d'un tourisme vert et ancré au local. Le PLU a inscrit une protection pour certains bâtiments patrimoniaux identifiées basé sur un diagnostic fin. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « de promouvoir les activités touristiques » (Axe 2 – Objectif 4).
III – Une réponse complète aux besoins des habitants	
Les besoins en nouveaux logements : - Entre 105 et 150 logements pour la Meilleraye-de-Bretagne sur 22 ans, soit 5 à 7 logements par an - Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous - Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants	Avec environ 7,5 logements par an programmé sur les 12 prochaines années le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne est pleinement compatible avec le SCoT. Le PADD ainsi que les OAP habitat du PLU fixent des objectifs de diversification des logements. S'appuyant sur les données INSEE et également un recensement plus fin des élus, le PLU intègre la dimension logements vacants qui restent mobilisables sur la commune. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>conforter le dynamisme démographique</i> » (Axe 1 – Objectif 1) et « <i>permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger</i> » (Axe 1 – Objectif 2) en permettant également la diversification de l'offre de logements pour des logements plus petits.

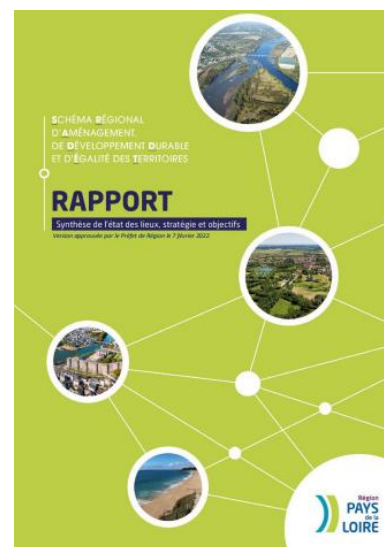
Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
Une offre commerciale équilibrée entre centralité et périphérie : - Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces - Maîtriser les implantations commerciales hors centralité	L'accueil d'activités commerciales s'effectue en priorité sur le cœur de bourg. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>d'assurer l'attractivité économique, source de dynamisme</i> » (Axe 2 – Objectif 1). L'implantation de nouveaux commerces et l'extension de ceux existants sont permises par la traduction réglementaire du PADD.
Faciliter l'émergence de nouveaux équipements structurants	Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « <i>d'assurer la pérennité des équipements</i> » (Axe 2 – Objectif 4).
Accompagner le déploiement des communications électroniques sur le territoire	Le PLU n'inscrit pas ce principe dans son PADD mais encourage fortement l'installation et le développement des entreprises ainsi que le télétravail grâce à l'appui des nouvelles technologies, d'information et de communication.
IV – Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie	
<i>Se référer l'évaluation environnementale du PLU. (1E du PLU)</i>	

B. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

PRESENTATION DU SRADDET

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.



Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Des modifications sont envisagées mais sont, à l'heure de la révision du PLU, non approuvées.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de la Meilleraye-de-Bretagne.

Règles générales du SRADDET		
N° de la règle	Intitulé	Principe de compatibilité dans le PLU
I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE		
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles		
1	Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale	La structuration des objectifs de développement du PLU est compatible avec celle du SRADDET. Le PLU veille à proposer une offre en logement compatible avec les besoins de la population. La dynamique du bourg sera renforcée grâce aux comblements des dents creuses et à la division parcellaire dans l'enveloppe urbaine, au maintien des commerces et des services de proximité. Les zones économiques se développent en cohérence avec le maillage régional et les voies de communication. Les déplacements doux sont encouragés. Les enjeux agricoles et environnementaux sont conciliés afin de permettre le développement des activités agricoles tout en préservant les espaces naturels. Le paysage bocager est valorisé par les activités d'élevage et le maintien des haies identifiées.
2	Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens	
3	Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée	
4	Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien	
5	Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire	
6	Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire	
7	Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens		
8	Développer les transports collectifs et leur usage	Gestion de la mobilité à l'échelle de la ruralité du territoire : liaisons douces et cheminements, peu de possibilité de transport en commun sur le territoire, objectifs de stationnement dans le bourg, ainsi que le développement des itinéraires de randonnée.
9	Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)	
10	Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses	
11	Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité	
12	Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	
C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire		
13	Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien	Structuration du développement économique en cohérence avec le maillage routier.

14	Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées	
15	Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	
II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES		
Se référer à l'évaluation environnementale du PLU (1E du PLU).		

C. Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval

Le Programme local de l'habitat 2020-2025 de la communauté de communes Chateaubriant-Derval a été approuvé en décembre 2019.

Réalisé à la suite du SCoT, il s'appuie pleinement sur ces orientations. Il met en exergue trois grands enjeux qui s'inscrivent dans le projet de territoire et la politique de l'habitat portés par l'intercommunalité :

- 1. Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie**
- 2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative**
- 3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques**

Afin de répondre aux enjeux et orientations de la politique de l'habitat, 9 actions opérationnelles et pragmatiques ont été définies

1. Valoriser le parc existant, support de l'identité du territoire et du cadre de vie	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°1 : Réhabilitation du parc de logements et récupération des logements vacants	+++	++	+++
Action n°2 : Conseil gratuit aux habitants	+++	+++	+++
Action n°3 : Amélioration des logements communaux et traitement des biens privés abandonnés	+	+	+++

2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°4 : Conseil en urbanisme, observatoire de l'habitat et Conférence Intercommunale du Logement	+++	+++	+++
Action n°5 : Renouvellement urbain	+++	+++	+++
Action n°6 : Requalification du quartier de La Ville aux Roses	+++		

3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°7 : Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	+++	+	+
Action n°8 : Logement des jeunes en formation, en alternance et en apprentissage	+++	+++	+
Action n°9 : Adaptation des logements et résidence intergénérationnelle	+++	+++	++

Pour la Meilleraye-de-Bretagne, le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe :

- Un objectif de 5 à 7 logements par an,
- En matière de vacance, pour les pôles de proximité, il fixe une baisse de 72 logements vacants pour la totalité des 24 communes sur la période de 6 ans, soit 3 par commune.
- En matière de production sociale, pour les pôles de proximité du bassin de vie de Chateaubriant, il fixe une production de 32 à 37 locatifs sociaux pour les 6 ans pour la totalité des 14 communes de ce bassin de vie soit 2 à 3 logements sociaux par commune.

Le programme résidentiel de la Meilleraye-de-Bretagne **respecte les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat** (PLH) tels qu'évoqués ci-dessus (*voir compatibilité avec le SCoT Chateaubriant-Derval*).

D. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

E. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

F. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

G. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

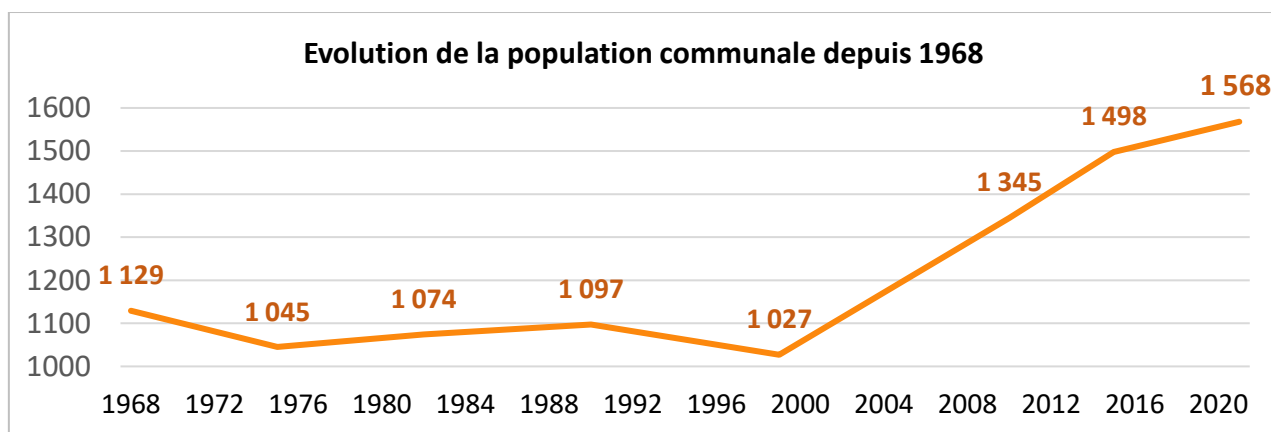
1. RAPPEL DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES RECENTES

Entre 1968 et 1999, la population de la Meilleraye-de-bretagne s'est stabilisée autour de 1 100 habitants, enregistrant quelques ondulations. Depuis 1999, le nombre d'habitants est en constante augmentation, passant de 1 027 habitants à **1 541 habitants en 2018**, soit une augmentation de plus de 500 habitants en 20 ans.

Après analyse des soldes naturels et migratoires sur ces périodes, cette croissance démographique est principalement due à un nombre d'arrivées supérieur aux départs sur le territoire et à un solde naturel positif.

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période sont moins élevées à l'échelle départementale (+1,1%), à l'échelle de la CC de Châteaubriant-Derval (+0,4%) et à celle de la France (+0,4%).

Le dernier recensement de l'INSEE a mis en évidence une poursuite de la croissance de la population, 1568 habitants ont été recensés en 2021.



2. METHODE DE CALCUL ET EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les scénarios ont été étudiés dans un premier temps avec les données INSEE 2018, et ensuite mis à jour grâce aux dernières données transmises par l'INSEE : les résultats de l'enquête du recensement de 2018 à 2022.

A. Les hypothèses d'évolution démographique

LES SCENARIOS PROPOSES – DONNEES INSEE 2018

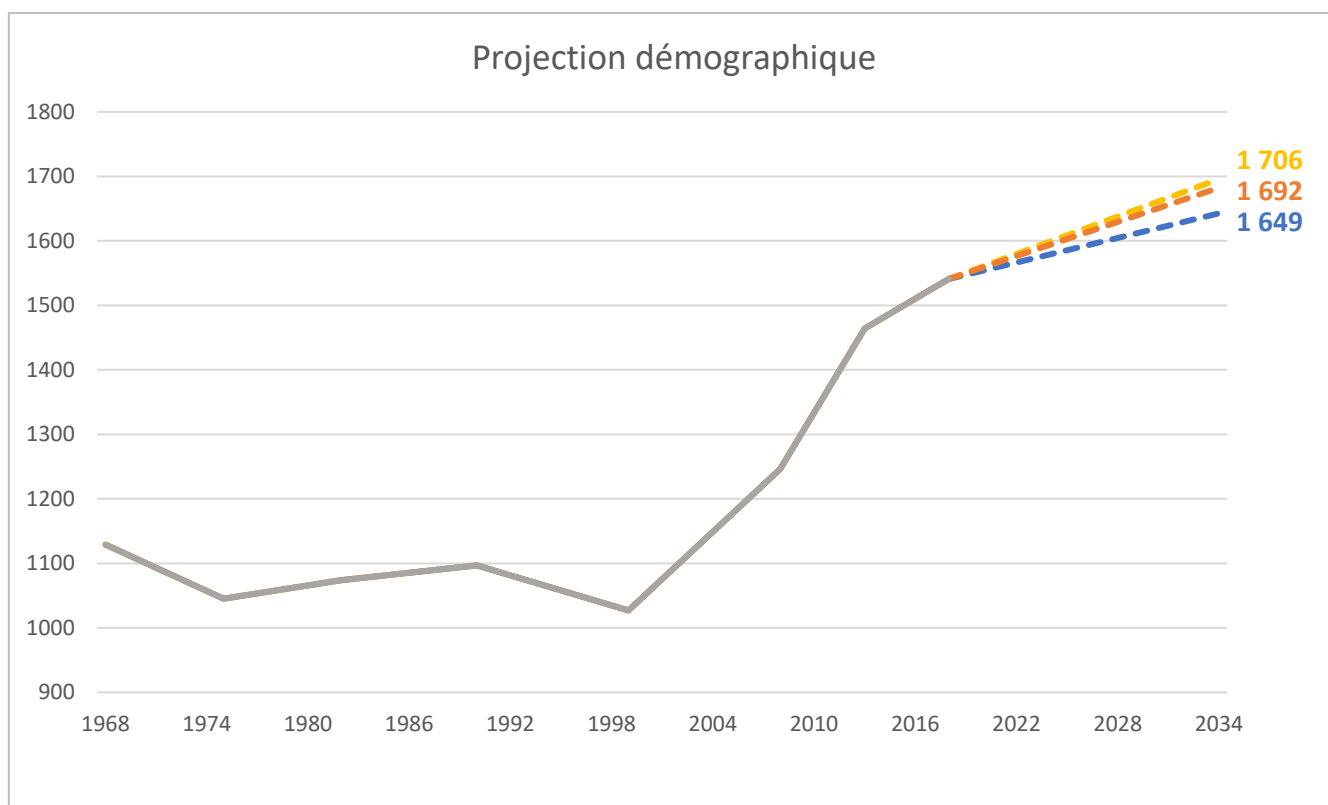
Dès les premiers échanges au sein de l'équipe municipale, il est apparu nettement que le souhait était de renforcer l'accueil de population sur la commune.

Ainsi, plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'envisager une évolution démographique à horizon 2035 qui soit viable et durable pour le territoire :

- **Scénario 1** : Fourchette basse du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,4%/an**.
- **Scénario 2** : Fourchette haute du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,55%/an**
- **Scénario 3** : Au fil de l'eau entre 1968 et 2018 : un taux de variation moyen de + **0,6%/an** (*Supérieur aux objectifs du SCoT*).

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2018 (Commune)	2035 (Projection)	
1 : +0,4%/an	1 541	1 649	+108
2 : +0,55%/an	1 541	1 692	+151
3 : +0,58%/an	1 541	1 706	+165

Afin de mesurer les conséquences des scénarios, d'autres paramètres entrent en jeu, qui permettent de définir les besoins en logements.



B. L'évaluation des besoins en logements

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Utilisation des données INSEE – 2018

De manière générale, le nombre de personnes par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE, La Meilleraye-de-Bretagne ne fait pas exception. Cependant, nous observons une légère augmentation de la taille des ménages sur les dix dernières années. En effet, en 2018, l'INSEE comptabilise 2,44 personnes par ménage, contre 2,40 en 2008. Le nombre d'individus par ménage à La Meilleraye-de-Bretagne est plus élevé que les autres échelles étudiées.

Le SCOT propose plusieurs projections de décohabitation : un scénario « accueil de familles renforcé » et un scénario « vieillissement de la population renforcé » qui, tous deux, anticipent une diminution du nombre de personnes par ménage, soit de 2,18 à 2,25 en 2040 en moyenne à l'échelle du territoire. Il est estimé, sur la

Meilleraye-de-Bretagne, que la taille des ménages diminuera très légèrement pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage en 2035**, considérant les projections définies par le SCoT, l'augmentation récente de la taille des ménages sur la dernière décennie, admettant le caractère rural, ainsi que l'accueil de famille, qui va participer à l'évolution de la population.

LES BESOINS EN LOGEMENTS SELON LES SCENARIOS, CALCULES EN FONCTION DES DONNEES INSEE

Utilisation des données INSEE – 2018

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est lié à la taille des ménages. Il a été estimé que celle-ci se stabiliserait à **2,25** en 2035.

Scénario (%/an)	Habitants en 2035	Habitants supplémentaires	Besoins en logements
1 : +0,4%	1 649	+108	+48 logements
2 : +0,55%	1 692	+151	+67 logements
3 : +0,60%	1 706	+165	+73 logements

Trois scénarios ont été présentés aux élus lors de la réunion d'août 2022. Le scénario 1 à +0,4%/an (fourchette basse du SCoT) n'est pas souhaité par les élus, par conséquent **il n'a pas été retenu**. Les élus ont souhaité affiner les scénarios (fourchette haute SCoT et fil de l'eau 1968-2018) et ainsi retenir qu'un seul d'entre eux. Le fil de l'eau 1968-2018 (0,6%) se trouve au-dessus des objectifs démographiques du SCoT. Par conséquent, il n'a pas été retenu. Le scénario retenu est le scénario n°2, représentant la fourchette haute du SCoT (+0,55%/an). **Ainsi, une estimation sur la base d'une croissance à +0,55% par an a été proposée et analysée lors de la réunion.**

LE POINT D'EQUILIBRE

Le point mort, autrement appelé le point d'équilibre correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 1541 en prenant en compte le desserrement des ménages et les évolutions sociétales, au sein du parc de logements existants.

Les données chiffrées

Une diminution de la taille des ménages est projetée à l'horizon 2035, passant de 2,44 en 2018 à 2,25 en 2035, soit une diminution de 0,19 personne par ménage. Environ une cinquantaine de logements seront nécessaires pour compenser la diminution de la taille des ménages dans le parc de logements actuels.

Typologie de besoin	Besoin en logement estimé
Croissance démographique (+0,55%)	67 logements
Prise en compte du desserrement des ménages (de 2,41 personnes par ménage à 2,25) – point d'équilibre	52 logements
TOTAL	119 logements soit environ 120 logements supplémentaires

C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier

LES STRATEGIES D'HABITAT SANS CONSOMMATION DE FONCIER

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

Le taux de logements vacants en 2018 est relativement conséquent sur la commune, on recensait 9% de logements vacants soit 65 logements. Les élus, surpris par ce constat, ont opté pour une actualisation de cette donnée. Leur recensement met en évidence une diminution non négligeable des logements vacants, en lien avec l'impulsion liée au COVID des rénovations et de l'achat de logements. En 2022, environ 20 logements ont été repérés, soit approximativement de 4% du parc de logements. Cette part est faible et met en évidence un marché relativement tendu. Ainsi, la **mobilisation du parc de logements vacants ne peut constituer une solution pour accueillir de nouveaux habitants** sur la commune.

Le taux de logements vacants est susceptible d'augmenter au cours des prochaines années. **L'objectif est de le stabiliser à 6%**, qui correspond à un taux reflétant un marché fluide entre vente, achat des logements.

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES

En 2018, l'INSEE a recensé 26 résidences secondaires sur le territoire, soit environ 3,7% du parc de logement, ce qui est relativement faible. Aussi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à La Meilleraye-de-Bretagne. A l'horizon 2035, le taux de résidences secondaires aura tendance à diminuer (avoisinant 3%).

L'HYPOTHESE RETENUE POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant changer de destination, classés en zones A ou N, seront déduits du potentiel de construction.

Au total, une quarantaine de bâtiments ont été identifiés, en appliquant un taux de rétention de 90%, environ 4 logements pourraient voir le jour dans le cadre de changement de destination.

Potentiel mobilisation de l'existant	Nombre de logements estimé
Logements vacants	0 logement
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	4 logements
TOTAL	4 logements

LES CAPACITES A CONSTRUIRE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

La deuxième étape, en cohérence avec le PADD et les objectifs nationaux, consiste à analyser le tissu bâti existant et à définir les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine.

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.

- Les **parcelles mutables** sont quant à elles, à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle ou plusieurs nouvelles constructions.

Les enveloppes urbaines correspondent aux secteurs constructibles à vocation d'habitat du PLU, à savoir les zones Ua (zone urbaine centre-bourg), Ub (extension du centre-bourg), délimitées sur le plan de zonage (Document 3B du PLU).

Au sein de ces secteurs, chaque parcelle a été analysée, mesurant la possibilité de construire au regard de la desserte, de la capacité et présence des réseaux. Ensuite, a été exclu tout le potentiel présentant :

- Un risque naturel : ruissellement, zone humide, ou autre risque.
- Un patrimoine bâti de qualité à préserver,
- Un périmètre de réciprocity agricole (disponibles en annexe du règlement écrit).

La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 15 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée. Un nombre de logements est estimé pour chaque parcelle au regard de son accès, sa forme, sa localisation, etc. De plus, les surfaces des dents creuses et des parcelles mutables ne sont pas cumulées, mais le potentiel de logements est défini pour chaque résiduel foncier identifié.

De manière générale, les taux de rétention appliqués sont de :

- **30% pour les dents creuses**, cela signifie que 7 parcelles sur 10 repérées devraient accueillir une nouvelle construction dans les dix prochaines années.
- **50% pour les parcelles mutables**, une parcelle sur deux devrait être construite d'ici dix ans.

(Se référer au diagnostic territorial).

Potentiel de densification	Nombre de logements estimé
Dents creuses	24 logements
Parcelles mutables	25 logements
TOTAL	49 logements

Ainsi sont recensés 49 logements au sein des zones constructibles (Ua, Ub), répartis de la manière suivante :

- 25 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 4,0 ha,
- 24 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 2,5 ha

Un potentiel d'environ 4 logements est envisagé au sein des bâtiments pouvant changer de destination parmi ceux reportés au plan de zonage n°1.

La densification et la mobilisation du parc existant permet d'accroître le parc de logements d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2035.

Potentiels fonciers - La Meilleraye-de-Bretagne



Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin d'atteindre l'objectif démographique défini par le PADD, qui est d'accueillir 150 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit 120 logements supplémentaires, il a été nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un site, et un autre site situé au sein de l'enveloppe urbaine et bénéficiant d'une situation géographique stratégique.

- L'OAP des Pohardières, en densification.
- L'OAP de l'Œillet, en extension.

La superficie des sites d'OAP est de 2,8 ha pour le site de l'Œillet (chemin de l'Œillet) et de 0,65 ha pour celui rue des Pohardières, au sein desquels sont projetés respectivement 48 et 11 logements, soit une densité moyenne de 17 logements par hectare, soit un total de **59 logements**.

Les constructions réalisées entre 2018 et 2024

23 logements ont été construits entre 2018 (date de référence pour le calcul démographique) et 2024 (date d'arrêt du PLU).

LE BILAN DES CAPACITES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Potentiel	Nombre de logements estimé
Potentiel en densification	49 logements
Mobilisation des logements vacants	0 logement
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	4 logements
Constructions neuves achevées 2018 - 2024	23 logements
Zone U et AU couverte par une OAP	59 logements
TOTAL	135 logements

Ainsi, le zonage du PLU et les deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat permettent de répondre au projet démographique et à sa traduction en termes de logement défini dans le PADD (Axe 1 : « un projet démographique cohérent » – objectifs : « *conforter le dynamisme démographique* » et « *permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger* »).

L'objectif de production de 120 logements est atteint. Le projet de PLU est cohérent dans son ensemble, avec un nombre de logements potentiels d'environ 135 logements (+12,5%). Cet excédent peut être justifié par le fait que tous les logements référencés ne seront pas forcément construits d'ici 2035.

LE BILAN DES CAPACITES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU SELON LA TEMPORALITE/LE RYTHME DE CONSTRUCTIONS

Potentiel	Nombre de logements estimé
Avant approbation (2018-2024)	
Constructions neuves achevées 2018 - 2024	23 logements
Zone AU - OAP de l'Œillet - PA en cours	48 logements
TOTAL	71 logements soit 12 logements par an
Après approbation (2025-2035)	
Potentiel en densification	49 logements
Mobilisation des logements vacants	0 logement
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	4 logements
Zone U - OAP des Pohardières	11 logements
TOTAL	64 logements soit 6 logements par an
TOTAL de la production de logements (2018-2035)	135 logements soit 7,5 logements par an

La production de logements observée entre 2018 et 2024 (arrêt du PLU) est de 71 logements soit 12 logements par an. Le projet de PLU démontre sur la commune un excédent de production de logements sur cette période, élevant le nombre de logements à 12 par an. Cet excédent, **n'étant pas la volonté de la commune et dû à une quantité importante de constructions récentes ainsi que le PA de l'Œillet** (PA dans la partie consommation foncière de ce document) provoque un dépassement des orientations du SCoT et du PLH (entre 5 et 7 logements par an).

Ainsi, en complément de l'OAP de l'Œillet déjà engagée, la commune n'a pas identifié de besoins spécifiques en matière de production de logements en extension urbaine. Néanmoins, dans une démarche d'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie, elle a procédé à un recensement des potentialités internes et a souhaité, en particulier, mettre en place une OAP sur le secteur des Pohardières afin de favoriser une densification maîtrisée et qualitative de ce secteur.

La production de logements observée entre 2025 et 2035 est de 64 logements soit 6 logements par an. Le projet de PLU démontre sur la commune **une nette réduction de la production de logements sur cette période, réduisant le nombre de logements à 6 par an**. Sur cette période, les objectifs de production de logements définis par la commune sur cette période apparaissent en cohérence avec les orientations du SCoT et les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), permettant de compenser légèrement avec l'excédent relevé entre 2018 et 2024. En effet, le niveau de production retenu sur cette période permet de répondre aux besoins identifiés à l'échelle communale tout en respectant les principes de maîtrise de la consommation foncière et de développement équilibré du territoire. Cette cohérence traduit la volonté de la commune de s'inscrire pleinement dans la mise en œuvre des politiques d'habitat supra-communales, en conciliant attractivité résidentielle, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES

1. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Ce chapitre est consacré à la cohérence du projet de PLU entre les éléments du diagnostic, les orientations du PADD et ensuite la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD (rèlements graphiques, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

AXE 1 – UN PROJET DEMOGRAPHIQUE COHERENT

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Depuis les années 1970, la population de la Meilleraye-de-Bretagne a augmenté en moyenne de +0,62%/an. Depuis 1999, le nombre d'habitants est en constante augmentation, passant de 1 027 habitants à 1 541 habitants, soit une augmentation de plus de 500 habitants en 20 ans, l'équivalent d'une variation annuelle moyenne de +2,15%. Cette augmentation de la population s'explique par des soldes naturels et migratoires positifs, respectivement + 0,7%/an et +1,5%/an. Entre 2013 et 2018, la hausse d'individus est moins soutenue mais tout de même remarquable, avec une variation annuelle moyenne de +1%. Cette évolution démographique se démarque des tendances observées à l'échelle de la Communauté de communes, qui enregistre une hausse de sa population à hauteur de +0,2%/an sur la dernière décennie.	Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique Les élus, conscients de l'attractivité de la commune, souhaitent conforter l'accueil de population, en définissant un objectif démographique de +0,55%/an, soit l'accueil de 150 habitants d'ici 2035, permettant d'atteindre 1 700 habitants à La Meilleraye-de-Bretagne.	Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2035, il contribue ainsi à l'augmentation raisonnée de la population : - Les zones Ua et Ub au sein desquelles la densification est autorisée. - La zone 1AUh, zone ayant pour vocation à être urbanisée dans les prochaines années, pour accueillir de nouveaux logements.

- Une répartition de la population par tranche d'âge équilibrée, mais un vieillissement de la population est constaté ces dernières décennies.
- En 2018, on recensait 718 logements à La Meilleraye-de-Bretagne, dont 627 résidences principales (87,3%), 26 résidences secondaires (3,7%) et 65 logements vacants (9%). La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste stable et élevée depuis les années 2008. En 2018, on recensait 2,41 personnes par ménage. Pour comparaison, on recensait 2,19 personnes par ménage à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.
- Un ménage sur trois est composé d'une personne seule.
- En 2018, l'INSEE a recensé 26 résidences secondaires sur le territoire, soit environ 3,7% du parc de logement, ce qui est relativement faible.
- Le taux de logements vacants en 2018 est relativement conséquent sur la commune, on recensait 9% de logements vacants soit 65 logements. Les élus, surpris par ce constat, ont opté pour une actualisation de cette donnée. Leur recensement met en évidence une diminution non négligeable des logements vacants, en lien avec l'impulsion liée au COVID des rénovations et de

Objectif 2 : Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger

Taille des ménages

Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCOT.

Développement

Pour atteindre 1 700 habitants (soit une augmentation de 150 habitants par rapport à 2018), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, soit **120 résidences principales supplémentaires**.

Résidences secondaires

L'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à La Meilleraye-de-Bretagne. A l'horizon 2035, le taux de résidences secondaires aura tendance à diminuer (avoisinant 3%).

Logements vacants

En 2022, environ 20 logements ont été repérés, soit approximativement de 4% du parc de logements. Cette part est faible et met en évidence un marché relativement tendu. Ainsi, **la mobilisation du parc de logements vacants ne peut constituer une solution pour accueillir de nouveaux habitants** sur la commune.

Le taux de logements vacants est susceptible d'augmenter au cours des prochaines années.

Stabilisation

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2018 (soit 1 541 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages, (de 2,41 en 2018 à 2,25 en 2035), il est estimé un besoin d'environ **une cinquantaine de logements**.

Mobilisation de logements existants

- Il est recensé une quarantaine de changements de destination sur le territoire. D'ici 2035, il est estimé qu'environ 4 logements peuvent ainsi être créés par le biais de changements de destination. Ces bâtiments sont identifiés au règlement graphique et des règles sont définies dans le règlement écrit.

Potentiel foncier en zone urbaine

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les **parcelles mutables** correspondent à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle construction.

Après application du taux de rétention en fonction de la catégorie appliquée sur chaque parcelle densifiable, 49 logements potentiels ont été recensés au sein des zones constructibles (Ua et Ub), répartis de la manière suivante :

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
l'achat de logements. En 2022, environ 20 logements ont été repérés, soit approximativement de 4% du parc de logements. - Entre 2010 et 2021, 84 logements neufs ont été produits, essentiellement des constructions individuelles. - Le parc de logements de la Meilleraye-de-Bretagne est peu diversifié, il est composé essentiellement de maison (98,2%), comprenant en moyenne 4,5 pièces (en augmentation depuis 2008). La part des propriétaires est également élevée avec près de 80% des occupants des logements. - Presque 20% des logements sont en location.	L'objectif est de le stabiliser à 6%, qui correspond à un taux reflétant un marché fluide entre vente, achat des logements. <u>Changement de destination</u> Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination. <u>Production de logements</u> En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production d'environ 120 nouveaux logements sera nécessaire à l'horizon 2035. <u>Diversification</u> Afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune, les élus envisagent de : - Inciter, sur certains secteurs, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements. - Poursuivre la construction de grands logements (T5) pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s). - Permettre la réalisation de logements locatifs et de petits collectifs (de type mitoyens, logements partagés, etc.).	25 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 2 ha, 24 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 1,7ha, Soit une cinquantaine de logements possibles sur les parcelles densifiables identifiées portant le potentiel constructible en densification au sein du tissu urbain existant ainsi que la mobilisation des constructions existantes (4 logements en changement de destination) à une cinquantaine de logements. <u>Zones à urbaniser</u> - Afin d'atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD, plusieurs zones ont été définies pour accueillir du logement : ⇒ Une zone 1AUh à l'ouest du bourg, accessible depuis le chemin de l'Œillet. Le potentiel offert par cette zone est d'une cinquantaine de logements. ⇒ Une zone d'OAP classée en zone Ub (rue des Pohardières). Le potentiel offert par cette zone est d'une dizaine de logements. - Ainsi, la traduction réglementaire du PLU permet d'atteindre l'objectif fixé à environ 120 logements d'ici 2035 (dont une cinquantaine pour stabiliser la population). - Le règlement des zones Ua, Ub et 1AU permet de maintenir les caractéristiques des logements actuellement observées sur le territoire.
La Meilleraye-de-Bretagne est une commune rurale assez étendue (27,63 km²). Elle présente un centre bourg	Objectif 3 : Renforcer le fonctionnement de la commune, en organisant son développement	Le règlement graphique met en évidence un développement cohérent du bâti sur la commune :

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
historique, entouré de part et d'autre d'extensions sous forme linéaires ou groupées, plusieurs hameaux et quelques constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire.	Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite : • Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg, • Permettre une unique extension de l'enveloppe urbanisée du bourg au niveau de l'OAP de l'Œillet (projet en cours), • Limiter les nouveaux projets à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole autre que l'extension prévue pour l'OAP de l'Œillet, • Limiter les nouvelles constructions dans les villages. • Être vigilant quant à l'accessibilité et à la desserte des réseaux et de la voirie des parcelles dans le bourg.	⇒ Le PLU classe en Ua les secteurs bâtis correspondant au centre-bourg. On y retrouve notamment des bâtiments plus anciens, des services de centre-bourg (boulangerie, supérette, ...). ⇒ Le PLU classe en Ub les secteurs bâtis correspondant aux extensions du centre-bourg ancien. On y retrouve notamment des constructions plus récentes, des résidences pavillonnaires. Il s'agit en général de la zone où se concentre en majorité l'habitat. • La présence et la capacité des réseaux ont été prises en considération dans la définition du zonage, mais ne constitue pas un critère unique, à celui-ci s'ajoutent la consommation de terres agricoles ou naturelles, la cohérence du zonage, etc. • Les constructions isolées ou les hameaux sont classés en zones A ou N, en fonction de leur environnement proche et des risques connus. Ces constructions principales pourront évoluer au fil des projets des propriétaires, le règlement écrit autorisant les annexes et les extensions dans des proportions limitées. • Afin de permettre un développement cohérent des extensions urbaines (zone 1AU) à vocation d'habitat ou d'activités économiques, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place sur les sites stratégiques. Une OAP couvre également un site en densification urbaine (Pohardières), au regard de la

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, 6,12 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante : • 5,1 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles. • 0,7 ha à vocation d'équipements : construction d'un salon funéraire et d'un parking. • 0,3 ha à vocation agricole : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole. La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Sur les 5,78 ha consommés entre 2011 et 2021 (hors activité agricole), le consommation de terres agricoles et naturelles représentent 3,4 ha dont 2,7 ha pour l'habitat et 0,7 ha pour l'activité économique. Utilisation de l'outil Conso ZAN Au global, selon Conso ZAN, l'urbanisation à la Meilleraye-de-Bretagne a engendré une consommation de 11,69 ha entre 2011 et 2021 dont : • Les zones urbanisées en extension avec une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (8,83 ha) • Les zones urbanisées en densification	Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier A l'horizon 2031, première temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Meilleraye-de-Bretagne souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières. Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols. La consommation foncière de terres agricoles et naturelles enregistrée entre 2021 et l'arrêt du PLU sera comptabilisée. Projets actuels Des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2024. Ces projets, permis par le PLU de 2005 (dont le secteur de l'Œillet) engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha. Au regard de la consommation passée et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En revanche, en plus de s'engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation	localisation stratégique des parcelles. • Lors de la définition du zonage, l'occupation actuelle des sols ainsi que la modération de la consommation d'espace agricole ou naturel ont été des critères déterminants. • Le renouvellement du parc et les constructions neuves entre 2018 et 2024 au sein des espaces bâtis ne permettent pas d'atteindre l'objectif démographique, le potentiel est estimé à environ 53 logements d'ici 2035. Ainsi, une zone 1AU en extension a été définie d'une superficie de 2,8 ha. ⇒ Le règlement graphique définit plusieurs zones pouvant accueillir de nouvelles constructions sous la forme de densification ou d'extension urbaine (Ua, Ub, et 1AU). Consommation foncière • La consommation de terres agricoles ou naturelles est évaluée à 3,4 hectares entre 2011 et 2021 selon le recensement proposé par Géostudio et 8,83 hectares selon l'outil Conso ZAN. • De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la commune par rapport au précédent PLU, les réflexions menées pendant la délimitation du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (2,86 ha) La consommation d'ENAF comprend l'ensemble des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle représente 8,83 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.	d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole, le PLU souhaite mettre en avant l'augmentation de la densité au sein des espaces soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (17 logements/ha contre 7 logements/ha observés en moyenne dans les opérations d'extension passées, soit une densité de construction plus que doublée). <u>Vocation économique</u> Enfin, en application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes, la Meilleraye-de-Bretagne bénéficie d'une enveloppe de 1,5 ha pour développer une offre de proximité (entre 2018 et 2040).	• Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine) en veillant au respect d'équité de traitement entre les différentes parcelles. • La délimitation des zones du PLU permet de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, suivant une tendance de réduction de moitié de la consommation par rapport à cette décennie (loi Climat et Résilience). • Des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2024. Ces projets, permis par le PLU de 2005 engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha. • Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation habitat comprennent un nombre de logements en cohérence avec les 17 logements/ha demandés par le SCoT afin de démontrer toute la volonté communale à densifier les entités bâties au maximum. • Se situant au-dessus de l'enveloppe approximative globale de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, et au regard de la consommation passée et des différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En revanche, le PLU s'engage à ne pas autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		consommateur d'espace naturel ou agricole, la densification y est toutefois permise et encouragée. Concernant la vocation économique, la commune a souhaité mettre en place des possibilités économiques à proximité de son nouvel atelier municipal. Ces possibilités comprennent une zone 1AUe d'une surface de 0,49 ha, ainsi qu'une zone 2AU de 0,50 ha. Cette différenciation de zones permet la temporisation de l'urbanisation à vocation économique.

AXE 2 – UNE ATTRACTIVITE A ACCOMPAGNER

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
- On constate la présence de commerces de proximités implantés dans le centre-bourg (boulangerie, prothésiste, ongulaire, coiffeur, supérette, bar/tabac/presse, restaurant. De plus, une offre ambulante complète cette offre. Ils bénéficient d'une fréquentation plutôt locale. - La Meilleraye-de-Bretagne dispose d'un tissu d'entreprises et d'établissements. - Une dynamique économique mesurée par la présence de 48 entreprises, la création de 9 entreprises en 2020. - La commune dispose de terrains pouvant accueillir de nouvelles entreprises. - Une majorité d'entreprises dans le domaine des services	Objectif 1 : Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme <u>Garantir une offre commerciale variée</u> - Préserver la densité et la diversité de l'offre commerciale de la Meilleraye-de-Bretagne. - Permettre l'installation de nouvelles activités commerciales. - Faciliter le développement des activités actuellement en place. <u>Permettre aux activités actuellement en place de se développer</u> - Prendre en compte les projets de développement des activités actuellement en place : agrandissement,	<u>Offre commerciale</u> - Le règlement graphique délimite le bourg en zone Ua, au sein de laquelle les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sont autorisées. Dans la zone Ub, elles sont également permises, pour ne pas bloquer l'installation d'une activité économique et permettre la mixité fonctionnelle des secteurs bâtis. <u>Offre économique et artisanale</u> - Le règlement graphique délimite plusieurs zones dédiées aux activités économiques (Ue). - Le règlement graphique intègre une zone dédiée au développement des activités économiques au sud de la commune, classée en zone 1AUe ainsi qu'une zone 2AU située à proximité immédiate. Une OAP précise les principes d'aménagement de la zone 1AUe. - Pour les activités artisanales situées en campagne dans la zone agricole A,

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
aux entreprises et aux particuliers. - Des zones économiques présentes offrant des possibilités d'accueillir de nouvelles activités économiques. - De plus, des activités artisanales sont implantées en dehors des espaces dédiés aux activités économiques, en l'occurrence au sein du tissu à dominante résidentielle.	construction de nouveaux bâtiments. Développer l'offre foncière à vocation économique pour permettre l'installation durable de nouvelles entreprises sur la commune, notamment des activités artisanales.	cette zone autorise la sous-destination « industrie ».
- La commune est traversée du nord au sud, par la route départementale 178, qui relie Chateaubriant à Nantes, axe historique en direction de Nantes. La RD 178 constitue l'axe historique entre Nantes et Chateaubriant, elle est empruntée par 2 530 véhicules par jour en moyenne. - La Meilleraye-de-Bretagne est également traversée par la RD 2, d'ouest en est, en direction de Saint-Julien-de-Vouvantes ainsi que par la RD 18, sur un axe nord-ouest/sud-est en direction de Riaillé. - Le réseau viaire communal n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente et une forme schématisée rectangulaire. - La voiture est omniprésente dans les modes de déplacement des habitants de la Meilleraye, toutefois, une offre alternative se met	Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population <u>Sécuriser les axes principaux</u> - Réfléchir à la sécurisation des axes principaux, en étroite collaboration avec le département, afin de favoriser l'utilisation du vélo, notamment la RD 178. - Porter une attention particulière sur les entrées de bourg, première vitrine de la commune. <u>Développer les mobilités actives</u> - Promouvoir et valoriser le sentier de l'Abbaye et ses abords. - Recenser et préserver les sentiers pédestres et les chemins ruraux existants, vecteurs de loisirs et de découverte du territoire. - Développer l'offre en chemin, par exemple aux abords des espaces boisés.	- Lors de l'élaboration du zonage, il a été question de veiller à l'accessibilité des futures constructions et de limiter les secteurs dangereux. Ainsi, aucune extension de l'enveloppe bâtie (zone AU) n'est définie en entrée de bourg/hameau au niveau des axes principaux à sécuriser. - Un sentier piéton a été intégré le long de la route au sein de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de l'Œillet. - Le sentier de l'Abbaye a été intégré au sein du plan de zonage pour permettre sa valorisation. - Des stationnements visiteurs (une place pour deux logements créés ont été intégrés au sein de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de l'Œillet, afin d'anticiper les besoins et à terme d'éviter les problèmes liés au stationnement. - Dans le règlement écrit, le stationnement privé y est réglementé (par exemple : 2 places par logement en zone Ub et 1AUh) permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
en place (une ligne de bus régulière gérée par la Région, un service de transport à la demande et la location de vélo électrique gérés par la Communauté de communes). • Inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), le Sentier de l'Abbaye traverse la commune. • La voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. En 2018, 74,1% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés. En ce qui concerne le stationnement public, il est localisé principalement dans le bourg et s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des différents équipements, le long des axes routiers et dans quelques zones résidentielles. La Meilleraye-de Bretagne dispose ainsi d'environ 600 places de stationnement public.	• Réfléchir à la sécurisation des axes principaux, en étroite collaboration avec le département, afin de favoriser l'utilisation du vélo. <u>Prendre en compte les besoins en stationnement</u> • Réglementer le nombre de place de stationnement par logement ou autre activité, sur le domaine privé. • Prévoir des stationnements visiteurs dans les futures opérations. • Inciter à la réalisation d'entrée charretière dans les villages. • Promouvoir l'installation de borne électrique pour recharger les véhicules électriques.	le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites. • Dans le règlement écrit, le stationnement pour les commerces et entreprises y est réglementé zone par zone, permettant de répondre aux besoins.
• Administratifs : Mairie, service technique. • Equipements de loisirs : Bibliothèque intercommunale, salles polyvalentes, terrain de foot, terrain multisports, parc public • Deux établissements scolaires sont implantés sur la commune. Il s'agit d'une	Objectif 3 : Assurer la pérennité des équipements • Garantir autant que possible la pérennité des équipements implantés, en prenant en considération les besoins connus d'agrandissement, d'évolution, et également les problématiques d'accès et de stationnement.	• Le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée à l'espace de promenade à l'est de la commune : la zone NI. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour cette zone, permettant la gestion et la valorisation de celle-ci. • En dehors du bourg de la commune, le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée au

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
école maternelle et primaire publique (105 enfants en 2022) avec cantine, et d'une école maternelle et primaire privée (72 enfants en 2022). Au total, 68 enfants sont scolarisés en maternelle et 109 en primaire. • Cabinet d'infirmiers, un kinésithérapeute et un psychologue clinicien, ainsi qu'une pharmacie.	• Permettre le développement du site dédié au moto-cross situé au nord de la commune. • Permettre la création de nouveaux équipements, en anticipant les besoins futurs, par exemple ateliers municipaux, un pôle médical.	moto-cross : la zone Nm. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour les bâtiments, permettant le maintien et le développement de ces équipements. • Hors zone NI et Nm, le règlement écrit permet les équipements publics dans certaines zones et encadre les constructions actuelles et futures, (via la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »). • Dans le règlement écrit, le stationnement pour les équipements y est réglementé en fonction des besoins, zone par zone, permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites. • Des bâtiments d'ateliers municipaux peuvent être installés sur la zone de développement à vocation économique et équipements (1AUe).
• Des activités touristiques sont présentes sur le territoire, comme l'Abbaye de la Meilleraye (Monument Historique), des chemins et boucles de randonnées, etc. • La Meilleraye de Bretagne ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR), mais un itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), le sentier de l'Abbaye. • Plusieurs sites correspondent à des attraits touristiques de la commune : l'abbaye de	Objectif 4 : Promouvoir les activités touristiques • Veiller à la pérennisation des attraits touristiques de la Meilleraye, notamment l'Abbaye. • Favoriser l'implantation de nouvelles offres en hébergements touristiques et la pérennité de l'offre actuelle. • Mettre en valeur le cadre paysager et environnemental. • Permettre l'implantation d'activités touristiques.	• La commune souhaitant pérenniser les attraits touristiques, le règlement graphique fait apparaître l'itinéraire du sentier de l'Abbaye. • Afin de protéger et valoriser l'abbaye de Meilleray (bâtiment classé au titre des Monuments Historiques), le règlement graphique fait apparaître une zone spécifique Nha au niveau de l'abbaye. Ce zonage permet d'une part la réhabilitation des bâtiments existants (zone Nha 2) et, d'autre part, une possibilité de développement, en zone Nha 1, pour permettre d'accroître le potentiel de de visiteurs au sein de l'abbaye. La zone Nha possède un règlement

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Meilleray, des itinéraires de randonnées, une offre commerciale, un cadre paysager et des constructions traditionnelles... On peut souligner la présence de nombreux chemins piétons sécurisés à La Meilleraye-de-Bretagne. Le maillage de connexions douces relie également l'espace aménagé autour du plan d'eau en centre bourg (jeux d'enfants, aire de pique...).		permettant la gestion de l'abbaye et sa valorisation. La commune valorise son cadre paysager en instaurant des zones spécifiques pour les territoires à vocation paysagère, loisirs et touristique. La zone NI est un exemple avec la proximité d'un parc paysager et l'étendue d'eau.
- L'activité agricole est toujours présente et marque les paysages. Elle est caractérisée par de grandes cultures. - Les terres valorisées par l'agriculture représentent 66,52% du territoire, l'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. 14 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à la Meilleraye-de-Bretagne. - L'agriculture présente à la Meilleraye-de-Bretagne repose sur une grande part d'élevage bovin, ainsi que des élevages avicoles.	Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages - Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique. - Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation. - Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole. - Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles.	- Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs identifiés comme stratégiques pour le développement de la commune en zone secteur à urbaniser 1AUh/1AUe). Au sein de la zone agricole, sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification. - Les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des périmètres de réciprocité agricole (disponibles en annexe du règlement écrit) et de manière générale en prenant en compte toutes les exploitations agricoles, afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles et également dans un souci de limiter les nuisances et les potentiels conflits entre l'activité agricole et les tiers. - Une cinquantaine de bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été reportés au plan de zonage, au sein des zones A et N,

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	• Prendre en considération les besoins en déplacement des engins agricoles.	pour des projets de vente à la ferme, de gîte ou de réhabilitation en logements. Ce chiffre traduit un patrimoine bâti riche et de qualité, au passé agricole.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
- La commune de la Meilleraye-de-Bretagne offre un cadre de vie rural attractif. Consciente de la diversité de ses milieux naturels, la commune a déjà réalisé un inventaire du maillage bocager qui répertorie le linéaire des haies ainsi qu'un inventaire du réseau de mares et zones humides qui la structure. ⇒ Des zones humides ⇒ Des boisements patrimoniaux et des massifs boisés assez denses ⇒ Un réseau hydrographique dense et des fonds de vallées humides ⇒ Des plans d'eau dispersés sur la commune dont certains particulièrement étendus - Les mares présentent un intérêt paysager, hydraulique mais également écologique puisqu'elles peuvent constituer un refuge pour de nombreuses espèces et participent ainsi à la biodiversité. Le réseau hydrographique de la commune permet également d'assurer des continuités aquatiques.	Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger <u>Porter une attention particulière aux milieux aquatiques et humides</u> - Préserver les milieux aquatiques dans une situation de tête de bassin versant : ⇒ Porter un point d'attention particulier à la protection des cours d'eau et leurs abords. ⇒ Protéger les mares revêtant un intérêt paysager ou hydraulique. - Protéger les zones humides de la commune et, lorsque c'est possible, les valoriser dans le cadre de projets d'aménagement. <u>Veiller à la protection des boisements et du bocage</u> - Cibler les haies et talus plantés jouant un rôle paysager et hydraulique pour les préserver. - Conserver les boisements de manière adaptée à leurs usages et exploitation (forêt de Vioreau, Bois de la Foi...). - Favoriser les itinéraires de déplacements piétons ou cyclables au sein des espaces naturels (boisements notamment). <u>Conforter les espaces verts en milieu urbain</u> - Conforter les espaces verts de loisirs et de promenade à proximité des espaces urbains.	- Le règlement graphique permet de préserver les espaces de nature dont jouit la commune, en les classant en zone Naturelle (N) et sous-secteurs, pour les cours d'eau et leurs abords (Np). - Les espaces boisés ont été classés en fonction de leur surface : plus de 1 ha classement en zone Naturelle forestière (Nf) et moins d'un hectare en zone agricole (A) ou zone naturelle (N) avec la prescription espace boisé classé (EBC). - Les cours d'eau sont reportés au plan de zonage n°2 et sont classés automatiquement en zone naturelle protégée (Np), permettant de protéger les abords ainsi que leurs ripisylves. Une bande inconstructible de 10 m est appliquée autour des cours d'eau, tous deux reportés au plan de zonage. Cette règle est précisée dans le règlement écrit pour les zones concernées. - Les zones humides sont reportées au plan de zonage n°2. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation et leur valorisation. - L'ensemble des boisements et bosquets de moins de 1 ha bénéficie sous couvert par la prescription espace boisé classé. - L'ensemble des boisements et bosquets de plus de 1 ha sont classés en zone naturelle forestière (Nf). Cet outil participe au maintien du caractère boisé et à la gestion de ces secteurs forestiers.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	• Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant des surfaces minimales de pleine terre. • Favoriser les nouvelles plantations d'essences locales dans les espaces publics.	• L'ensemble des haies bocagères, les alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés identifiés lors de l'inventaire bocager réalisé par la commune en parallèle de la révision, bénéficient d'une protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. • L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation. Chaque demande de coupe à blanc, d'arasement de talus et/ou d'arrachage de haie sera validée ou non par le service instructeur, avec l'appui d'un Groupe Communal bocage, selon les intérêts/fonctionnalités que présentera la haie (rôle hydraulique, tampon, antiérosif, patrimonial, éolien, etc.). • Les mares communales et des mares privées sont recensées et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation (notamment un périmètre inconstructible, leur maintien et l'entretien). • Le règlement écrit stipule que les clôtures doivent être végétales en fond de parcelles des logements sur les zones urbaines, permettant ainsi d'insérer du végétal le long de la limite de l'enveloppe urbaine. De plus, les OAP stipulent que le pourtour des sites doit être végétal (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 cm x 10 cm). • Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver :

⇒ **En milieu aquatique** : Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares

⇒ **En milieu bocager** : Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole)

- La zone naturelle située à proximité du bourg est identifiée en zone NI (naturelle de loisirs), cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour cette zone, permettant la gestion et la valorisation de celle-ci.

- Dans le règlement écrit, une règle sur l'emprise au sol et les espaces libres de pleine terre est indiquée pour les zones urbaines : En zone Ua « *Les annexes aux constructions principales sont limitées à 50m² maximum d'emprise au sol.* ». En zone Ub et 1AUh, « *Le coefficient d'espace libre de pleine terre à respecter est défini en fonction de la surface de la parcelle concernée par ladite construction :*

⇒ *Surface inférieure à 300 m² : Non réglementé.*

⇒ *Surface comprise entre 301 et 600 m² inclus : un minimum de 30% d'espace libre de pleine terre.*

⇒ *Surface comprise entre 601 et 1000 m² : un minimum de 60% d'espace libre de pleine terre.*

⇒ *Surface supérieure à 1000 m² : un minimum de 70% d'espace libre de pleine terre. »*

- Dans le règlement écrit, une règle sur les espaces libres et plantations

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		est indiquée : En zone Ub et 1AUh, « Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non. ». En zone Ue et 1AUe, « Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. »
- La commune reste peu impactée par les risques naturels (ruissellements). - La maîtrise de la qualité de la ressource en eau disponible sur le territoire est un élément important parmi les enjeux communaux. 6 ICPE sont présentes sur le territoire. Elles correspondent à deux exploitations agricoles de porcs et à trois activités industrielles et un garage. Au regard de la présence de plusieurs ICPE, il est important de rester attentif aux aléas que ces entreprises sont susceptibles de causer (environnement, nuisances à proximité des habitations ...). - La route départementale RD 178, qui traverse la commune sur un axe Nord/Sud passant au niveau du centre bourg, est traversée par environ 2 530 véhicules qui circulent quotidiennement sur cet axe. Elle est classée en RP2 (route principale de catégorie 2) par le schéma routier	Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte <u>Travailler à une gestion durable des eaux</u> - Disposer d'une ressource en eau en capacité d'accueillir le développement projeté sur la commune les années à venir. - Disposer d'équipements d'assainissement conformes et en capacité. - Favoriser les dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle. - Promouvoir la récupération des eaux pluviales. - Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté des revêtements en partie perméables. - Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers pour gérer les eaux pluviales. <u>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques technologiques</u>	<u>Gestion de la ressource en eau</u> - Le règlement écrit mentionne pour chacune des zones que « Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. [...] En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. » et « Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. » <u>Risques et nuisances</u> - Les secteurs identifiés en tant que zones humides sont reportés sur le règlement graphique et sont inconstructibles. - Les ICPE ont été identifiées dans l'Etat initial de l'environnement du présent PLU. Les zones constructibles ont été délimitées en fonction de ces périmètres et également des périmètres de réciprocité agricoles afin de limiter les nuisances entre l'activité et les tiers. Ces périmètres ont été

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
départemental de Loire-Atlantique.	• Prendre en compte le périmètre d'exposition du site SEVESO implanté sur la commune de Riaillé. • Rester attentif aux nuisances potentielles des ICPE de la commune (agricole, industrielle, garage...) et aux antennes téléphoniques.	identifiés dans le Rapport de Présentation et disponibles en annexe du règlement écrit. • Dans le but de réduire les nuisances pour les habitants, le règlement graphique définit des marges de recul par rapport au niveau des départementales 178 (35m) et 2 et 18 (25m) et les nuisances qu'elles pourraient engendrer, en application du schéma départemental. Considérée comme une servitude d'urbanisme, elle s'applique en dehors des limites d'agglomération de la commune. En fonction des tronçons, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes classées.
• Le territoire communal est marqué par des paysages variés et un patrimoine bâti riche qui constituent aujourd'hui son identité et son cadre de vie : • Une richesse patrimoniale bâtie sur la commune : ○ Le château, les monuments religieux (église), le bâti traditionnel (ensembles bâtis), belles demeures et petit patrimoine (calvaires) ○ Qui reflète des influences bretonne, angevine et mayennaise, et une diversité géologique (schistes...).	Objectif 3 : Un paysage et un patrimoine à conserver et accompagner <u>Préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales</u> • Protéger le patrimoine reconnu et emblématique de la commune (abbaye, belles demeures...). • Protéger le petit patrimoine non classé représentatif de l'identité communale (calvaires, statues, fours, palis, ...). <u>Préserver les paysages communaux et le caractère agricole de la commune, véritable identité du territoire</u> • Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur les vallées. • Développer des entrées de bourg qualitatives et plus	• Le patrimoine bâti tel que les chapelles, les calvaires, les châteaux, les bâtiments remarquables a été recensé et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions sont situées en annexe du règlement écrit (Annexe n°1 du règlement écrit). • L'Abbaye constitue un patrimoine à préserver au sein de la commune. Pour permettre sa valorisation et son attrait touristique, une zone spécifique (Nha) a été créée pour encourager son développement et son attrait patrimonial. • Le règlement écrit mentionne que l'architecture traditionnelle locale doit être appliquée aux nouvelles constructions pour favoriser leur intégration. • 8 sites ont été référencés en tant que prescription pour « site archéologique » afin d'informer les habitants et préserver ces sites.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• Des paysages vallonnés, avec des vues tournées vers les vallées depuis des plateaux ouverts (covisibilités et perceptions paysagères) • Des paysages agricoles, principalement tournés vers l'élevage. • Des éléments identitaires caractéristiques du paysage liés : ○ Aux organisations urbaines (dispersion du bâti, bourg implanté sur un plateau) ○ A la végétation et à l'eau : boisements, plans d'eau, haies • Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie au sein de la commune et nécessitent d'être protégés et valorisés.	conviviales, notamment le long de la RD178, • Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale). • Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage. <u>Favoriser des projets durables et respectueux de l'identité patrimoniale et paysagère de la commune</u> • Intégrer au mieux les futures constructions à usage d'habitation dans leur environnement en accordant une place à la végétation dans les futures opérations (par exemple des espaces de pleine terre, des clôtures végétalisées...). • Autoriser les changements de destination (habitation, tourisme...) du patrimoine rural pour permettre et favoriser la réhabilitation. • Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.	• Afin d'améliorer la qualité des entrées de bourg, les haies bocagères situées en entrée de bourg ont été recensées par l'inventaire bocager. Enfin, aucune zone à urbaniser (AU) n'a été définie en entrée de bourg le long des axes principaux (RD 178 – RD 2 et 18) afin de pouvoir montrer une entrée de ville plus naturelle avec un aspect « vitrine ». • Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat ou de l'économie, et les zones concernées par des cours d'eau classées en zone Np), au sein de laquelle sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification. • Les zones urbanisées (U) ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des périmètres de réciprocité agricoles (disponibles en annexe du règlement écrit) et de manière générale toutes les exploitations agricoles, afin de limiter les nuisances entre l'activité agricole et les tiers. • Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver : ⇒ En milieu aquatique : Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares ⇒ En milieu bocager : Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		- Le règlement écrit stipule qu'au niveau des zones urbaines, les clôtures doivent être végétales en fond de parcelles des logements, permettant ainsi d'avoir une limite urbain/agricole cohérente. De plus, les OAP stipulent que le pourtour des sites doit être végétal (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 cm x 10 cm). - Le règlement graphique fait apparaître la zone Uj au niveau de certains fonds de jardin. Cette zone permet la bonne transition entre l'espace urbain et agricole, n'autorisant que les annexes aux constructions principales. - Le règlement graphique classe en zone naturelle de loisirs l'espace naturel se situant au cœur du bourg. Cet espace a pour vocation d'être préservé pour bénéficier aux habitants et à leur cadre de vie.

2. LE REGLEMENT : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes identifiées à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports et mobilités, de l'environnement, des équipements, des risques, etc.

A. La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la Meilleraye-de-Bretagne en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en

majorité le long de la RD 178 et marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances. Cette zone représente une époque plus récente de l'urbanisation à la Meilleraye-de-Bretagne.
- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. La zone Ue est concentrée majoritairement au nord de la commune, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture). L'entreprise Valmeat, société spécialisée dans la viande, le nouvel atelier municipal, et la station d'épuration complète la composition de la zone Ue au sein du territoire. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.
- La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques, notamment inondation ou zones humides. Cette zone est également utilisée pour les secteurs non accessibles ou non desservies et enfin pour éviter une multiplication des accès et des garages.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales),

Le secteur 2AU est une zone destinée à l'extension future de la commune à long terme. Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services ou des équipements. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus de la zone A, la zone agricole comprend également les sous-secteurs suivants :

- Le secteur **Ap**, correspond au secteur à préserver à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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'espace naturel.

En plus de la zone naturelle N, la zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nha (1 et 2)**, correspondant, au secteur de l'abbaye de Meilleray.
- La zone **Nf**, dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare et/ou couverts par un plan de gestion.
- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs, étendue d'eau et jardins, situé à l'est du bourg.
- La zone **Nm**, zone spécifique à l'activité de moto-cross.
- La zone **Np**, zone recouvrant de manière large les cours d'eau afin de préserver les vallées et leur ripisylve.

B. La justification de la délimitation des zones

SECTEURS BOISES ET COURS D'EAU

Les secteurs boisés et les cours d'eau bénéficient, pour l'ensemble, d'un classement en sous-secteur de zone naturelle et forestière (N) qui limite drastiquement la constructibilité. Toutefois, pour rappel, la zone naturelle et forestière est constituée pour les secteurs boisés et cours d'eau, de sous-secteurs :

- La zone **Nf**, zones recouvrant intégralement les ensembles forestiers de plus de 1 ha et couvert par un document de gestion.
- La zone **Np**, zone recouvrant de manière large les ruisseaux afin de préserver les vallées, les cours d'eau et leur ripisylve.

Exceptées certaines exceptions à titre exceptionnel pour les équipements d'intérêt général (*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Autres équipements recevant du public*), aucune nouvelle construction n'est autorisée au sein de ces zones. Par ailleurs, aucune construction principale n'est actuellement présente au sein de ces zones. L'objectif est, par conséquent, la continuité de la préservation de ces sites. La destination « exploitation forestière » est autorisée au sein de la zone Nf pour permettre la gestion forestière des boisements.

Au niveau du règlement graphique, la zone Np se distingue par son accompagnement le long des cours d'eau et de leur ripisylve, en vue de valoriser la trame verte et bleue.

Les cours d'eau sont reportés au plan de zonage n°2, il s'agit des cours d'eau recensés par le département.

La mise en place de ces zones sur le règlement graphique permet de répondre, par ailleurs, à l'orientation suivante du PADD :

- Conserver les boisements de manière adaptée à leurs usages et exploitation (forêt de Vioreau, Bois de la Foi...) (*Axe 3 – Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger*)
- Porter un point d'attention particulier à la protection des cours d'eau et leurs abords. (*Axe 3 – Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger*)



Forêt de Vioreau – Sud-Ouest de la commune



SECTEURS VALORISÉS PAR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole (**A**), au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Au sein du secteur agricole est également comprise la zone **Ap**, ayant pour objectif de préserver les espaces urbains situés à proximité.

Cette zone agricole A correspond à une zone de continuités agricoles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, le commerce et la vente directe à la ferme. Des habitations non liées à une exploitation agricole sont présentes, et par conséquent l'évolution des constructions existantes est permise mais de manière raisonnée et les annexes également.

La zone agricole **A** concerne toutes les zones hors des zones urbaines, à urbaniser ou naturelles, c'est-à-dire toutes les continuités agricoles ainsi que tous les hameaux habités en zone agricole. L'objectif est ici de favoriser la densification du bourg plutôt que le mitage et le grignotage de l'espace agricole. Le PLU a, par conséquent, classé la totalité des hameaux en zone agricole A ou zone naturelle N. Ils ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables pour tout de même permettre une évolution du bâti.

La zone **Ap**, quant à elle, n'admet aucune nouvelle construction hormis pour les équipements d'intérêt général. Elle permet de veiller à la bonne transition paysagère entre l'espace agricole et la lisière forestière.

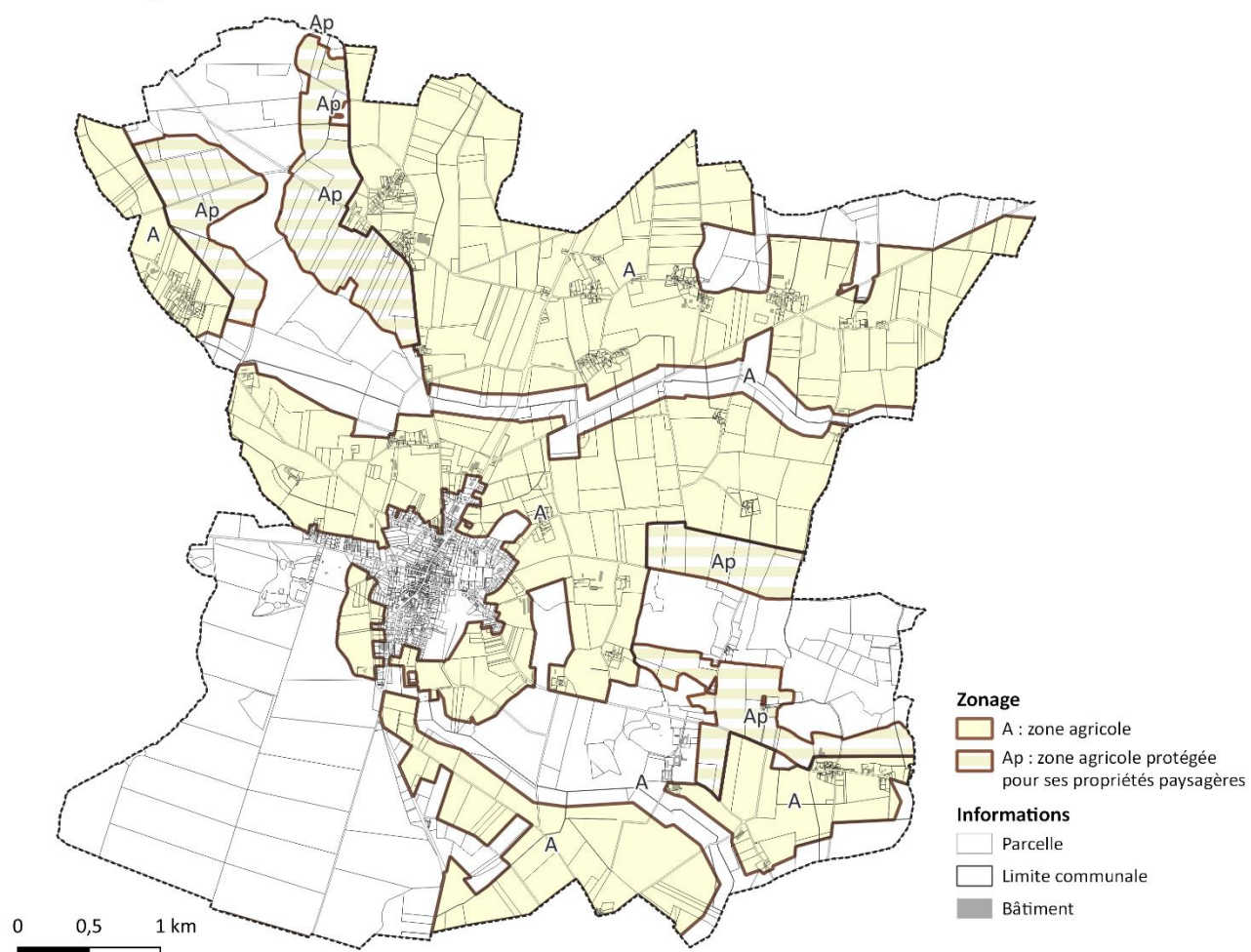
Ce classement des hameaux en zone agricole A reprend les orientations suivantes du PADD :

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique. (*Axe 2 – Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages*)
- Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale). (*Axe 3 – Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner*)



Exploitation agricole le long de la RD 18 – Nord-ouest de la commune

Secteurs agricoles



SECTEURS BATIS

Les secteurs bâtis ont été définis, dans leurs contours, par les temps d'échanges et de réflexions, nourries elles-mêmes par des visites de terrain et des repérages, permettant de définir des critères de classification afin de répondre, par la suite, aux objectifs du PADD en matière de développement et de cohérence territoriale, définissant enfin une délimitation du zonage. La commune de la Meilleraye-de-Bretagne est composée de plusieurs secteurs bâtis :

- La zone **Ua** et **Ub** : le bourg et ses extensions.
- La zone **Ue** : concentrée majoritairement au nord de la commune, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture). Plus au sud, l'entreprise Valmeat, société spécialisée dans la viande, et la station d'épuration complète la composition de la zone Ue au sein du territoire.

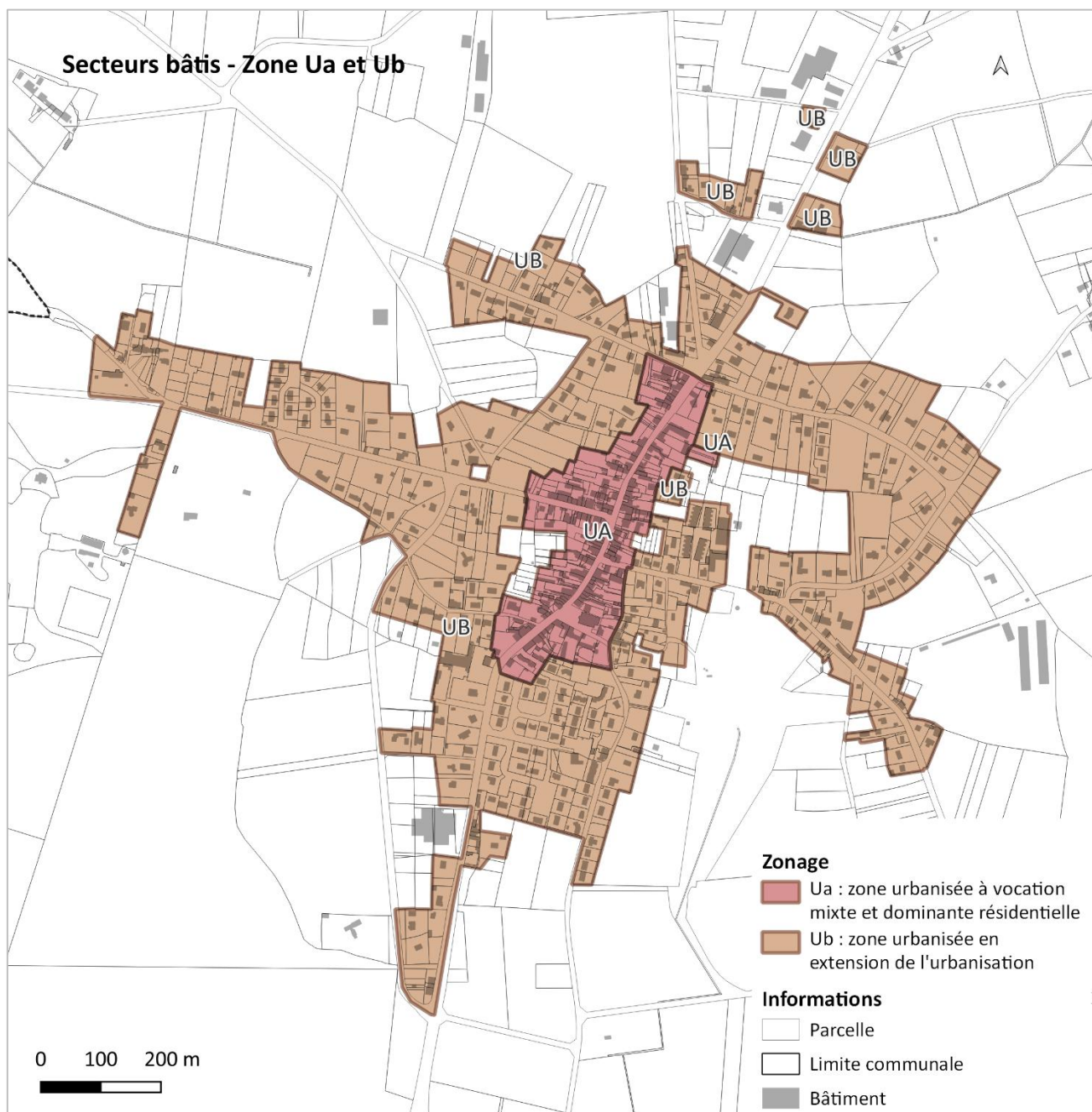
ZONE UA ET UB : LE BOURG

La zone Ua (le centre du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne) et la zone Ub (extension du centre du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne) représentent à eux deux l'entité globale du bourg de la commune. Ce secteur regroupe toutes les fonctions administratives (mairie) et commerciales (supérette, boulangerie...) de la commune. De nombreux services sont disponibles au sein de ce secteur.



ZONE Ua : construction à l'alignement de la voirie, en majorité mitoyenne, constructions anciennes et commerces

Photo 1 – D178 vers Chateaubriant / Photo 2 – D178 vers Joué-sur-Erdre - Nantes



La zone **Ua** a pour vocation de répondre aux besoins de la Meilleraye-de-Bretagne en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en majorité le long de la RD 178 et marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.

La zone **Ub** correspond au tissu pavillonnaire plus récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Le PADD mentionne la volonté de densifier ces secteurs (*Obj. 3 – Axe 1 : Renforcer le fonctionnement de la commune en organisant son développement*) afin de répondre à la cohérence territoriale : des règles ont été édictées pour permettre une facilité d'implantation et de densification sur ce secteur. Il est essentiel de permettre son développement. Les réseaux sont en capacité suffisante pour accueillir les constructions actuelles et futures. La délimitation précise des zones se justifie entre l'une et l'autre zone par la forme urbaine (implantation des constructions, hauteur, etc.) et par la perception et l'usage.



ZONE Ub : Construction en retrait de la voirie, non mitoyenne, constructions plus récentes

Photo 1 – Impasse du Chêne / Photo 2 – Colocation Âges et Vie – RD178 / Photo 3 – Rue de la Maréchaussée

La modération de la consommation de terre agricole et naturelle est également un élément majeur de définition du périmètre, tout comme la présence des réseaux et également l'égalité de traitement entre deux cas de figure similaires.

La zone Ue correspond aux différents lieux d'implantation des activités économiques. Il s'agit notamment, au nord de la commune, de plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture). L'entreprise Valmeat, société spécialisée dans la viande, le nouvel atelier municipal et la station d'épuration viennent compléter la composition de la zone Ue au sein du territoire.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement. Ceci s'inscrit pleinement en cohérence avec le PADD, et constitue une traduction réglementaire de l'axe 2 (*objectif 1 : Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme*). Il s'agit ici d'accompagner les activités économiques en place.

Secteurs à vocation économique - Ue

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne





Zone économique - Nord



Zone économique – Sud-Ouest - Valmeat



Zone économique – Sud – Atelier municipal et station d'épuration

Zone économique au nord

Située en entrée de ville nord, la zone économique au nord du bourg regroupe quelques bâtiments artisanaux dont un garage automobile et une entreprise de peinture. Pour permettre leur développement, une zone Ue est délimitée. La délimitation de la zone correspond à la surface déjà viabilisée et l'emprise des différentes entreprises.

Zone économique au sud-ouest

Située en entrée de ville sud, la zone économique au sud-ouest du bourg regroupe des bâtiments industriels appartenant à une entreprise d'envergure nationale (Valmeat). Pour permettre leur développement, une zone Ue est délimitée.

Zone économique au sud

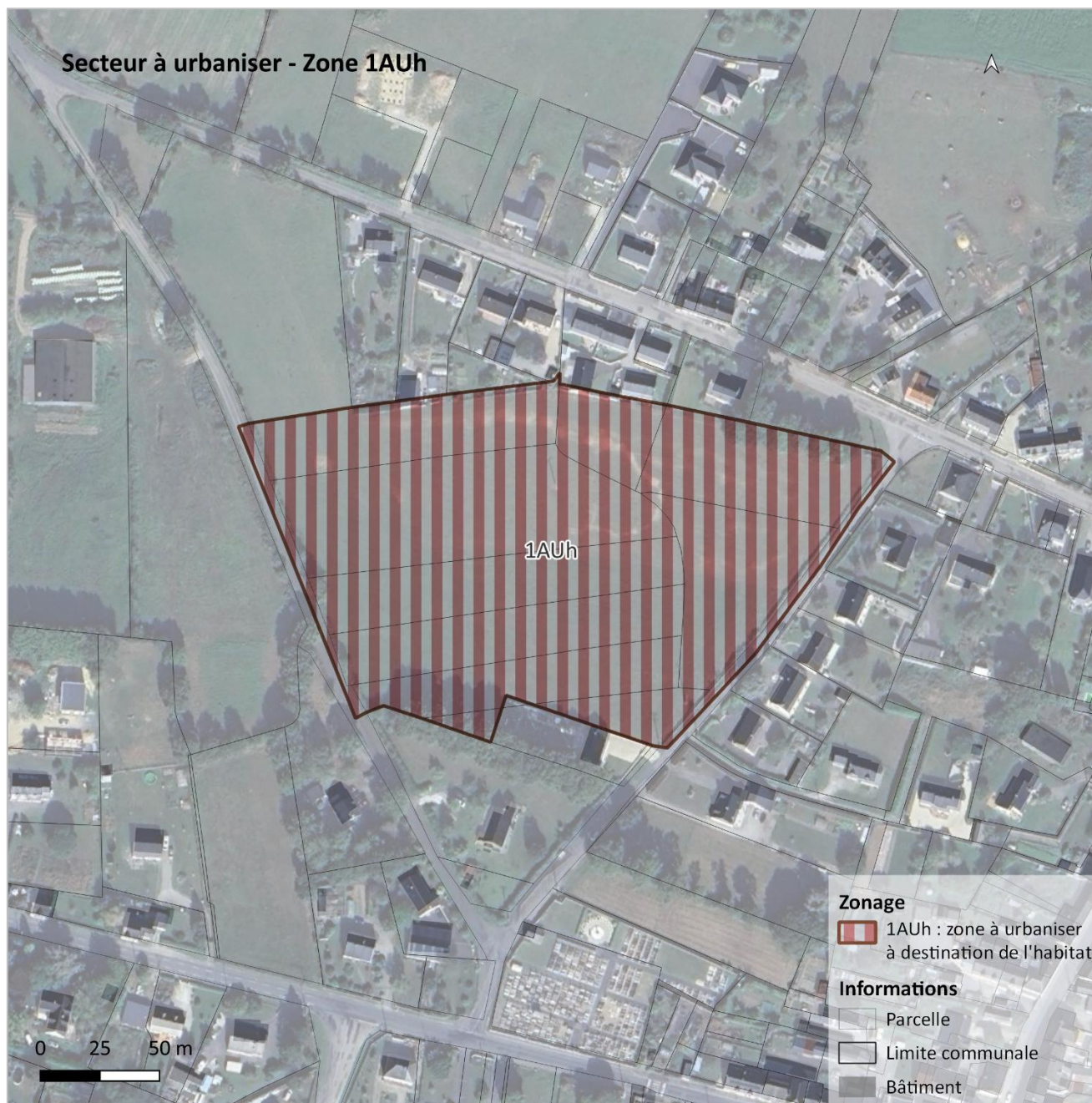
Située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, la zone économique au sud du bourg regroupe la station d'épuration et le nouvel atelier municipal inauguré le 29 août 2025. Pour permettre sa gestion, une zone Ue est délimitée. La délimitation de la zone correspond à la surface de l'emprise de la station et de l'atelier municipal.

SECTEURS A URBANISER

SECTEUR 1AUH – HABITAT – CHEMIN DE L'ŒILLET

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé. La délimitation répond à un objectif démographique tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.

Secteur envisagé – Chemin de l'Œillet



Offrant un potentiel d'une quarantaine de logements, ce secteur est situé au nord-ouest sur un lieu à dominante résidentiel intégrant les services, commerces et équipements publics proches (le secteur est situé à une centaine de mètres du centre du bourg). Il s'agit d'une zone déjà identifiée comme zone à urbaniser (1AUh) dans le précédent PLU. Elle minimise l'extension puisque ce secteur est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée de La Meilleraye-de-Bretagne, elle participe à l'épaissir et non à son étalement tant linéaire que groupé. Le secteur fait l'objet d'une OAP définissant des principes d'aménagement pour cette zone. Sur une surface de 2,8 ha, la

zone s'étend sur une partie d'une parcelle agricole. Une voirie interne est-ouest est envisagée pour desservir la zone de part et d'autre.



Secteur de l'OAP de l'Œillet

SECTEUR 1AUE – ECONOMIE – LA FERRIERE

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). Cette zone est vouée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Comme la zone 1AUh, leur délimitation répond à un objectif précis tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.

Secteur envisagé – Chemin de la Vieille Cure

Le secteur est situé dans la partie sud du bourg. Pour répondre aux objectifs de développement économique, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation. Une zone d'une superficie de 0,49 ha a été nécessaire. L'objectif est de permettre l'installation de nouvelles activités artisanales. Dans sa délimitation, la zone 1AUE est située sur des parcelles agricoles s'étalant le long du chemin de la vieille Cure (chemin communal) à l'est.



Secteur de l'OAP de la Ferrière

Choix de localisation

La commune a souhaité localiser la zone économique (OAP de la Ferrière) en discontinuité de l'entité urbanisée, afin de préserver la qualité de vie des habitants et d'éviter les nuisances sonores ou visuelles que pourraient générer certaines activités.

Une implantation plus au nord de la zone, sur les deux parcelles (C 770 – C771 (cf plan ci-dessous)) situées entre des lotissements pavillonnaires, risquerait en effet de créer des conflits de voisinage et de compromettre la compatibilité entre usages résidentiels et économiques.

Par ailleurs, la parcelle retenue pour l'OAP appartient à la commune, ce qui représente une opportunité foncière stratégique : elle permet de proposer des terrains immédiatement disponibles pour accueillir de nouvelles entreprises, sans nécessiter d'acquisitions supplémentaires, limitant ainsi les coûts de l'opération.

Enfin, le site présente des conditions techniques favorables : les réseaux et infrastructures sont déjà présents à proximité immédiate, ce qui limite les investissements publics complémentaires liés à l'aménagement. Ce choix traduit la volonté de la commune d'encourager le développement économique local tout en assurant une bonne intégration urbaine et environnementale de la zone.

Secteur à urbaniser - 1AUe

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne

1AUe

Zonage

 1AUe : zone à urbaniser à vocation économique

0 25

Cette zone correspond à un secteur destiné, à plus long terme, à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales).

Secteur envisagé – Chemin de la Vieille Cure

Le secteur est situé dans la partie sud du bourg en proximité directe avec la zone 1AUe. Pour répondre aux objectifs de développement économique, il a été nécessaire d'identifier une zone 2AU pour subvenir aux besoins fonciers futurs. Une zone d'une superficie de 0,50 ha a été identifiée. L'objectif est de permettre l'installation de nouvelles activités artisanales. Dans sa délimitation, la zone 2AU est située sur des parcelles agricoles s'étalant le long du chemin de la vieille Cure (chemin communal) à l'est. Les accès se feront depuis la zone 1AUe située à proximité directe.

Ce choix de temporisation s'inscrit dans une démarche d'aménagement raisonnée, en cohérence avec les orientations supra-communales à venir, et permettra de faciliter l'articulation future avec le potentiel SCoT révisé, si une révision est engagée. La commune a souhaité anticiper une future révision du SCoT pour son futur développement économique.

Secteur à urbaniser - 2AU

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



Zonage

 2AU : zone à urbaniser à long terme

0 25 50 m



SECTEUR UJ

La zone **Uj** correspond à des espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à :

- Préserver la forme urbaine dominante : Les constructions en double rideau ne sont pas souhaitées pour préserver les formes urbaines présentes
- Limiter la multiplication des accès individuels le long des voies
- A prendre en compte les risques naturels notamment inondation et les éléments naturels (tels que des étangs ou mares).
- Prendre en compte la desserte et la capacité des réseaux et voirie.



Secteur Uj – cœur de bourg

L'objectif étant de valoriser ces fonds de jardin comme milieu naturel ou espace tampon, la construction de logements est interdite, seules les constructions d'annexes et de piscine y sont autorisées. Cette zone couvre de nombreux fonds de jardin se situant en bordure de zone naturelle ou agricole afin de valoriser les abords de la commune par une transition paysagère qualitative et écologique avec les zones agricoles et paysagères, contribuant dans de nombreux secteurs à la trame verte et bleue du territoire.



SECTEUR NL

En réponse à l'objectif « *Mettre en valeur le cadre paysager et environnemental* » (obj 4 – axe 2), cette zone correspond à des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. Considéré comme poumon vert de la commune, la zone a pour objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste très limitée dans cette zone naturelle dans le but de conserver son aspect paysager et environnemental, tel un poumon vert imbriqué dans le bourg. La zone comprend également le terrain de football plus au nord ainsi qu'une salle municipale et son parking. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt collectif et public « *Equipements sportifs* », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » et « *Autres équipements recevant du public* » sont autorisés. La zone comprend l'unité parcellaire du terrain sur lequel est situé le parc (une vingtaine de parcelles) appartenant à la commune.

Secteur à vocation de jardins, agricoles ou naturels - Secteur NI



Secteur de la zone naturelle NI

Cette zone couvre une activité de moto-cross. Dans sa délimitation, elle comprend un bâtiment et la totalité du circuit de motocross soit un total de 4,6 ha. Pour permettre le développement de l'activité, un zonage spécifique a été réalisé en accord avec l'objectif du PADD « *Permettre le développement du site dédié au moto-cross situé au nord de la commune* » (obj 3 – axe 2). Ce développement reste assez restreint, le site se situant en zone naturelle et agricole, il ne permet aucune extension au-delà des limites de l'emprise de l'activité. Au niveau de la réglementation, la zone permet l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et public « *Équipements sportifs* », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » et « *Autres équipements recevant du public* ».



Afin de promouvoir et développer les activités touristiques sur la commune (« *Veiller à la pérennisation des attraits touristiques de la Meilleraye, notamment l'Abbaye.* » obj 4 – axe 2), un zonage composé de deux sous-secteurs a été décidé par l'équipe municipale.



Secteur de la zone naturelle Nha

Nha 1

En premier lieu, le souhait de la commune est de permettre un développement de l'activité touristique d'hôtellerie. C'est pourquoi une zone Nha 1 a été créée au niveau du bâtiment existant d'une taille relativement moindre (6000 m² dont 1500 m² non imperméabilisé). Celle-ci permet des nouvelles constructions d'une taille limitée au sein de ce périmètre comprenant déjà un bâtiment.

Nha 2

Dans un second temps, la commune a tenu compte des différents projets de l'abbaye, à savoir la possibilité de réhabiliter, d'étendre les bâtiments existants sur la zone. Elle ne permet cependant pas la construction de nouveaux bâtiments.

Secteur à vocation de jardins, agricoles ou naturels - Secteur Nha 1 et 2

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



C. Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

LES STECAL IDENTIFIES PAR LE PLU DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

Les secteurs Nm et Nha identifiés dans le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL – L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- La zone **Nm** correspond à l'activité de moto-cross.
- Le secteur **Nha (Nha 1 et Nha 2)** représente un secteur naturel englobant l'abbaye de Meilleray.

NB : La zone Nf admettant des possibilités de construction, elle pourrait être considérée comme un STECAL mais cette zone ne permet que des constructions à vocation « Exploitation forestière ». Il n'est donc pas d'usage d'identifier cette zone en tant que STECAL puisque cette sous destination répond aux objectifs de l'article R 151-25 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour la zone NI dont la seule vocation est la gestion de cet ensemble paysager.

La zone **Nm** correspond à l'activité de motocross et admet les constructions à vocation « Equipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

La zone **Nha** représente un secteur naturel englobant l'abbaye de Meilleray. Inscrit aux monuments historiques, ce bâtiment bénéficie d'un zonage spécifique composé de deux sous-secteurs créés pour encourager son

développement et son attrait patrimonial et touristique. Ce zonage permet la construction de nouveaux bâtiments d'une surface limitée (Nha 1) et la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants avec un règlement permettant la gestion et la valorisation de la zone.

3 STECAL ont été identifiées sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
Nha	Protection patrimoine historique et tourisme	2	12,17
Nm	Activité de moto-cross	1	4,62
TOTAL	-	4	16,79 ha

Localisation des STECAL de la Meilleraye-de-Bretagne

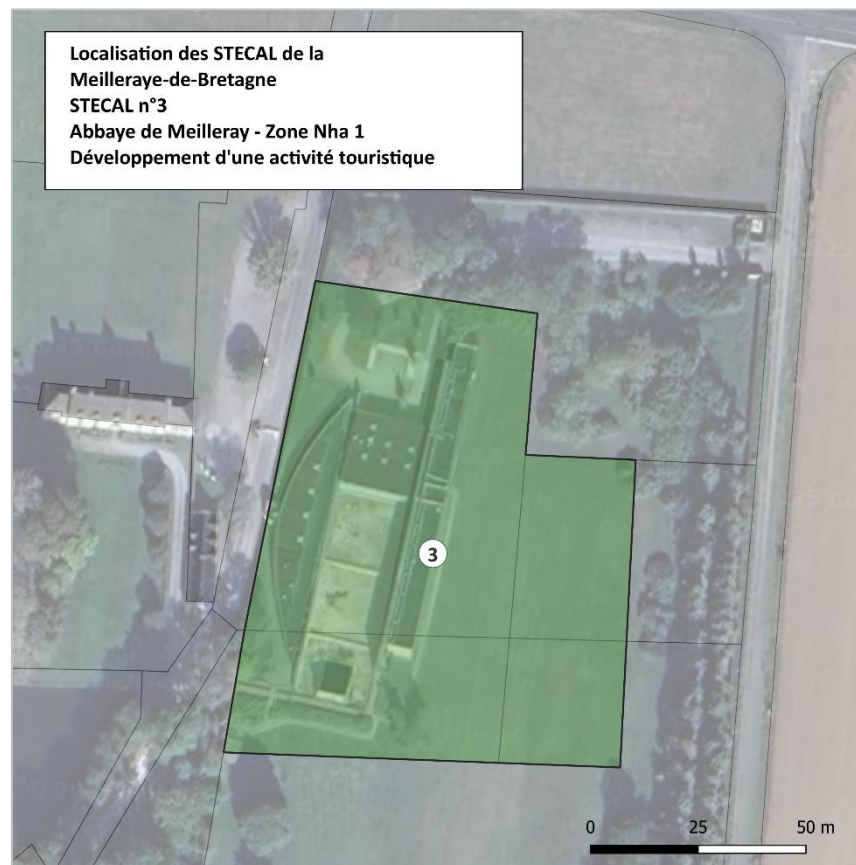


Localisation



Superficie	4,62 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau de la Gannerais (dans la partie nord-est du territoire communal). Une activité de motocross est installée sur ce secteur. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité, en cohérence avec le PADD. Le périmètre est très limité, il reprend les bâtiments et les espaces dédiés à l'activité, sans consommation de terre agricole. L'activité est jouxtée par la zone agricole et naturelle.
Changement par rapport à la zone naturelle	Les règles permettent la gestion de l'activité mais la constructibilité y est très limitée. La délimitation de la zone est définie à la seule emprise de l'activité. Seuls les « <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », les « <i>équipements sportifs</i> » et les « <i>autres équipements recevant du public</i> » sont autorisés sous condition au sein de cette zone.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de la Gannerais est située au milieu de la zone agricole et naturelle. La délimitation est mesurée, et permet un développement limité de l'activité économique en place, sans extension et sans consommation de terres agricoles et naturelles. Les haies en pourtour de cette zone ont été identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Aucun impact concernant les milieux agricoles n'est recensé.

Localisation



Superficie	8 212 m ²
Destination de la zone	Ce secteur correspond à l'Abbaye de Meilleray classé Monument Historique, qui est situé à l'est du bourg en direction de Riaillé. Il comprend des logements et étant situé dans un secteur naturel, il a été convenu de la classer en Nha afin de valoriser ce patrimoine bâti classé et son attrait touristique. En réponse à la volonté de développement touristique de l'Abbaye, ce lieu résulte d'un classement en zone naturelle Nha 1, permettant l'implantation de nouvelles constructions dans une certaine limite proche du bâtiment actuel.
Changement par rapport à la zone naturelle	Le projet doit être conçu en accord avec l'environnement naturel. Emprise au sol : Une nouvelle construction peut être autorisée si elle a une emprise au sol maximale de 2000 m². Hauteur : 20m maximum à l'égout du toit. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent déroger aux règles définies au sein du règlement écrit.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone est située au milieu de la zone naturelle. La délimitation est mesurée, et permet un développement limité de l'activité touristique en place. Toutefois, il est relevé une consommation de terres naturelles de l'ordre de 0,19 ha identifiée au sein de la partie « consommation foncière » du présent document.

Localisation



Superficie	11,5 ha
Destination de la zone	Ce secteur correspond à l'Abbaye de Meilleray classé Monument Historique, qui est situé à l'est du bourg en direction de Riaillé. Il comprend des logements et étant situé dans un secteur naturel, il a été convenu de la classer en Nha afin de valoriser ce patrimoine bâti classé et son attrait touristique. En réponse à la volonté de développement touristique de l'Abbaye, ce lieu résulte d'un classement en zone naturelle Nha 2, permettant la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants.
Changement par rapport à la zone naturelle	Le projet doit être conçu en accord avec l'environnement naturel. Emprise au sol : L'extension de bâtiments existants ne doit pas dépasser 80 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. Hauteur : 20m maximum à l'égout du toit. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent déroger aux règles définies au sein du règlement écrit.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone est située au milieu de la zone naturelle. La délimitation est mesurée, se contient que sur l'emprise de l'abbaye, et permet un développement limité de l'activité touristique en place. Aucun impact concernant les milieux naturels n'est recensé.

D. La justification des règles applicables aux zones

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans un souci de respect des lois Grenelle I & II, ALUR, ELAN et Climat et résilience.

L'ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne est organisé en suivant la forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle du territoire en matière de droit du sol.

Ces dispositions portent notamment sur :

- La prise en compte des risques
- La protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager.
- Certains travaux, la mise en œuvre de projet urbain et la maîtrise de l'urbanisation.
- Les piscines.

Le renvoi à ces dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLIQUEES

LA ZONE URBAINE (U)

Définition et présentation

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la Meilleraye-de-Bretagne en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en majorité le long de la RD 178 et marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances. Cette zone représente une époque plus récente de l'urbanisation à la Meilleraye-de-Bretagne.

- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. La zone Ue est concentrée majoritairement au nord de la commune, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture). L'entreprise Valmeat, société spécialisée dans la viande, le nouvel atelier municipal et la station d'épuration complètent la composition de la zone Ue au sein du territoire. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.
- La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques, notamment inondation ou zones humides. Cette zone est également utilisée pour les secteurs non accessibles ou non desservies et enfin pour éviter une multiplication des accès et des garages.

Justifications de l'application des règles

LA ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG HISTORIQUE

Définition et présentation

Ce sous-secteur concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. La zone Ua représente la centralité de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne. Ce secteur, recouvrant le long de la RD178, RD2 et RD18, regroupe toutes les fonctions administratives (mairie, la Poste), d'équipements (écoles, poste, bibliothèque, etc.) et commerciales (fleuriste, restaurant, superette...) de la commune. Les services disponibles sur ce secteur sont plus nombreux que dans les autres zones.

Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la Meilleraye-de-Bretagne en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	- Cette zone correspond au centre du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne, qui regroupe de nombreux services (commerces) et équipements communaux (mairie, cimetière) participant à la vie de la commune. - Un tissu bâti assez dense.
Ambiance et densité	- Une densité assez élevée existe au sein de ces secteurs avec une moyenne résidentielle comprise entre 20 et 25 logements/ha en fonction des secteurs, une densité plus forte comprise au niveau de l'intersection le long de la RD178. - Ambiance relativement « minérale » : peu d'espaces verts privés en raison des formes urbaines mais des plantations sur le domaine public.
Tissu urbain et implantation	- Une implantation à l'alignement, très souvent mitoyen ou accolé sur une façade à la limite séparative. - Un bâti assez dense. - Une emprise au sol des constructions élevée (proche de 80-90%).
Hauteur	- Les maisons de bourg : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles),
Aspect des constructions	- Façade imposante et épurée, régulièrement composée de pierres, sans découpage ni décroché. - Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues. - Ouvertures en façade ordonnées et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs.

	- Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre marque le paysage bâti.
--	--



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver ces tissus anciens tout en permettant leur évolution : permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, des maisons de bourg, mais aussi de permettre leur évolution (extension, surélévation, ...). - Poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien.
------------------------------	---

	- Pouvoir construire de nouveaux bâtiments aux formes et hauteurs variées notamment dans le cadre de la densification de l'existant, qui va participer à garder une cohérence avec l'entité existante bâtie de la zone Ua. - Maintenir la vitalité commerciale de cette centralité en préservant les commerces et services de proximité.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De mettre via un tronc réglementaire adapté à la zone Ua pour permettre d'une part le maintien des caractéristiques de la zone, tout en restant compatible avec l'environnement résidentiel, et d'autre part, de permettre une évolution pour le futur - De limiter les hauteurs maximales en fonction des caractéristiques de la zone soit 9m à l'égout du toit, - De ne pas réglementer pour les constructions principales les formes de toitures permettant l'inscription de nouvelles typologies de bâti (double pente 40°, les toitures terrasses, ...) - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de zone agricole et naturelle) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique.

LA ZONE Ub : SECTEURS D'EXTENSION DU CENTRE-BOURG HISTORIQUE

Définition et présentation

La zone Ub représente les différents secteurs d'extension qu'a connu la commune au sein du bourg. Cette zone de développement accueille une diversité de fonctions, moindre que celles rencontrées dans le cœur historique. Même si on y recense quelques activités économiques, la zone Ub présente une fonction résidentielle prépondérante.

Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées. Elle est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont modérées car cette zone regroupe essentiellement des espaces déjà urbanisés. Les possibilités relevées correspondent essentiellement un potentiel de densification (parcelles « faiblement urbanisées » qui pourraient être redivisées, quelques espaces de « dents creuses ») et de renouvellement urbain. Par ailleurs, une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) a d'ailleurs été déterminée sur un secteur identifié (OAP des Pohardières) comme présentant ces enjeux de manière à permettre la valorisation de ces secteurs.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	- Des constructions à vocation dominante d'habitat / logements. - Quelques commerces, activités économiques ou activités avec accueil d'une clientèle. - Des équipements.
Ambiance et densité	- Densité plus faible que dans le centre-bourg car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. - Tissu bâti composé de pavillons se révélant très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique (rectangulaire) et similaire, très ordonnée et traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons. - Un végétal bien présent, tant sur l'emprise publique que sur l'espace privé

Tissu urbain et implantation	- Une implantation dominante en retrait de la voirie et des limites séparatives (avec toutefois des constructions mitoyennes). - Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle avec un retrait par rapport à l’emprise publique - Jardin autour de la construction ou espace enherbé aux largeurs variables
Hauteur	- Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d’habitation (R+C ou R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes parfois surmontées d’un étage où l’on trouve les chambres et les salles de bains. - Hauteur variant ainsi entre 3 et 6 m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.
Aspect des constructions	- Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. - Certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé. - Forme des pavillons facilement reconnaissable à la lecture d’un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire. - Des façades avec un ou plusieurs matériaux



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Favoriser la densification. - Maintenir voire renforcer la présence de végétal. - Encadrer l'aspect extérieur des constructions.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - D'établir un coefficient d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface de la parcelle. - De limiter les hauteurs maximales des constructions, tout en permettant certaines évolutions au sein du bâti notamment au niveau de l'OAP (6m). - De ne pas réglementer pour les constructions principales les formes de toitures permettant l'inscription de nouvelles typologies de bâti (double pente 40°, les toitures terrasses, ...) - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de zone agricole et naturelle) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique.

LA ZONE UE : ECONOMIE

Définition et présentation

La zone Ue correspond aux différents lieux d'implantation de l'activité économique. Sur la commune, celle-ci se localise sur plusieurs zones :

- La zone située au nord du bourg comprenant quelques entreprises
- La zone située à l'ouest du bourg, pour l'entreprise Valmeat
- La zone au sud du bourg pour la localisation de l'atelier municipal et la station d'épuration.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, et afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de la CCCD, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement.

Il est à préciser que les activités autorisées en zone économique ne remettent pas en cause la vitalité du centre-bourg, mais contribuent au dynamisme local et à la création d'emplois.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	- Des activités économiques, telles que artisanales et industrielles.
Ambiance et densité	- Des constructions au volume important, de forme rectangulaire - Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important - Une imperméabilisation conséquente mais une emprise au sol modérée (aux alentours de 50%) - Une faible occupation des terrains à vocation économique qui s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entrepôtage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque

	partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours.
Tissu urbain et implantation	- Des constructions implantées en retrait de la voie (en milieu de parcelle) et en retrait des limites séparatives.
Hauteur	- Des hauteurs assez homogènes, de l'ordre de 7 à 8 m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus élevée.
Aspect des constructions	- Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. - Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Favoriser la densification des zones d'activités économiques - Encadrer l'implantation des activités commerciales, pour assurer une complémentarité entre les centres et les zones périphériques - Encadrer la mixité des fonctions - Renforcer la présence du végétal
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - Que l'ensemble des domaines économiques soit autorisé sous condition, - De définir des règles d'implantation particulières permettant l'optimisation du foncier économique et limitant la consommation d'espace tout en évitant les conflits entre activités économiques et habitations situées à proximité, notamment au nord du bourg, - De définir une hauteur maximale des constructions (13 m au faitage), - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture, - De définir des normes de stationnement privé.

LA ZONE Uj : SECTEURS DE JARDINS

Définition et présentation

La zone Uj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

Cette zone se retrouve notamment au niveau des limites entre espace bâti et espace agricole afin de permettre une transition douce entre l'habitat et l'espace agricole/naturel. Elle est également présente au niveau du centre-bourg pour limiter la constructibilité sur un secteur situé en îlot qui ne peut pas être desservi par la voirie d'où la non-densification de ce secteur, et la préservation d'un espace de respiration au sein du centre-bourg.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	- Fond de jardin, avec parfois une annexe à la construction principale,
Ambiance et densité	- Densité très faible, - Espace de jardin permettant un espace de respiration au sein du centre-bourg, - Un végétal bien présent,
Tissu urbain et implantation	- Une implantation en arrière de propriété lors de la construction d'annexes à la construction principale,
Hauteur	- Hauteur variant ainsi entre 2 à 4 m la plupart du temps.
Aspect des constructions	- Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. - Des façades avec un ou plusieurs matériaux

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Limiter la densification de cette zone afin de promouvoir le souhait de conserver des espaces de respiration, - Permettre une transition douce entre l'espace agricole/naturel et l'espace urbanisé. - Encadrer la surface et la hauteur des futures constructions, pour ne pas permettre l'apparition de nouvelles constructions principales.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De limiter les nouvelles constructions aux annexes aux constructions principales et aux piscines, - De limiter les surfaces des annexes aux constructions principales pour éviter l'apparition de constructions principales et le développement de résidences secondaires, - De réglementer l'implantation des nouvelles constructions ainsi que la hauteur (4m maximum), - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (limites séparatives, limite de zone agricole et naturelle) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone.

LA ZONE A URBANISER (AU)

Définition et présentation

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales),

Justifications de l'application des règles

LA ZONE 1AUH : EXTENSION A VOCATION HABITAT

Définition et présentation

Offrant un potentiel de 48 logements, ce secteur est situé au nord-ouest du bourg sur un lieu intégrant une majorité d'habitats ainsi que des services, commerces et équipements publics proches (le secteur étant situé à une centaine de mètres des commerces).

Sur une surface de 2,8 ha, la zone s'étend sur une parcelle agricole, avec au sud des habitations et au nord le chemin de l'œillet. Ce site est inscrit en cohérence avec l'enveloppe urbaine participant plus à un développement au plus proche du bourg.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Optimiser le foncier tout en assurant une intégration de l'opération, tant dans son le paysage bâti que naturel. - Développer une opération offrant une qualité urbaine (mobilité, intégration, etc.). - Développer le caractère végétal, en assurant des connexions avec l'existant.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De développer une offre de logements. - De définir des règles d'implantation similaire à la zone Ub permettant d'optimiser le foncier. - D'établir un coefficient minimal d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface de la parcelle. - De définir une hauteur maximale des constructions (6 m). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. - De définir des normes de stationnement privé et stationnement visiteur.

LA ZONE 1AUe : ECONOMIE

Définition et présentation

La zone 1AUe correspond au lieu d'extension pour l'activité économique non loin de la RD178, au niveau de la Ferrière, le long du chemin de la Vieille Cure.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, et afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de la CCCD, l'équipe municipale a souhaité mettre en place une extension pour la vocation économique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments afin de permettre leur installation.

Sur une surface de 0,49 ha, la zone s'étend sur une parcelle agricole, avec au sud le chemin de la vieille cure qui va vers la RD178. Ce site est inscrit assez loin du bourg afin de ne pas engager de nuisances pour les riverains.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques - Encadrer la mixité des fonctions avec une possible implantation d'un équipement communal (services techniques, atelier communal)
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - Que l'ensemble des domaines économiques soit autorisé sous condition, - De définir des règles d'implantation particulières, - De définir une hauteur maximale des constructions (13 m au faitage). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture.

LA ZONE 2AU : ECONOMIE – LONG TERME

Définition et présentation

La zone 2AU correspond à la future extension à plus long terme pour l'activité économique au niveau de la Ferrière, le long du chemin de la Vieille Cure. Sur une surface de 0,50 ha, la zone s'étend sur une parcelle agricole.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques dans un futur à long terme
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit que les destinations autorisées se limitent aux seuls « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour ne pas freiner les installations par rapport aux différents réseaux (eau, électricité, voirie...). Seul ce chapitre est réglementé, uniquement pour permettre la construction, si nécessaire de locaux techniques.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Définition et présentation

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus de la zone A, la zone agricole comprend également les sous-secteurs suivants :

- Le secteur **Ap**, correspond au secteur à préserver à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Justifications de l'application des règles

LA ZONE A : ZONE AGRICOLE

Définition et présentation

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole (A), au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la

diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Cette zone agricole A correspond à une zone de continuités agricoles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, le commerce et la vente directe à la ferme.

Des habitations non liées à une exploitation agricole sont présentes, et par conséquent l'évolution des constructions existantes est permise mais de manière raisonnée et les annexes également.

La zone A concerne toutes les zones hors des zones urbaines, à urbaniser ou naturelles, c'est-à-dire toutes les continuités agricoles ainsi que tous les hameaux habités en zone agricole. L'objectif est ici de favoriser la densification du bourg plutôt que le mitage et le grignotage de l'espace agricole.

Les constructions isolées et autres hameaux ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables pour tout de même permettre une évolution du bâti.





Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Permettre l'extension et la construction de bâtiments agricoles. - Limiter le développement des logements existants. - Favoriser le changement de destination des bâtiments existants et identifiés.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - Les destinations et sous-destinations autorisées (exploitations agricoles), sous conditions (logements, industrie, entrepôt). - De définir les conditions d'extensions mesurées (50 m² maximum) et d'annexes (à 25m de la construction principale d'une surface maximal de 40m²). - De définir des règles d'implantation des constructions. - De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations (notamment logement et exploitation agricole). - Distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la parcelle (bâtie ou non bâtie) et de la typologie de la clôture (sur rue, en limites séparatives), en fonction des destinations des constructions.

LA ZONE AP : ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Définition et présentation

La zone Ap regroupe des secteurs proches des lisières forestières de prescriptions visant à l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages sont édictées. Il correspond, au sein de la zone agricole, à des zones inconstructibles à tous les bâtiments parmi toutes les vocations, sauf les constructions à vocation « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». L'objectif de cette zone est de continuer à préserver cette zone mais dans le but de protéger et valoriser ce secteur proche d'une lisière forestière (secteur Np à proximité). Pour rappel, cette zone n'empêche en rien l'exploitation de la zone agricole, elle limite toutefois la construction de nouveaux bâtiments.

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les différents secteurs (protection et valorisation de la lisière forestière).
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De n'autoriser que les constructions à vocation « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous condition.

LA ZONE NATURELLE (N)

Définition et présentation

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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'espace naturel.

En plus de la zone naturelle N, la zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nha (1 et 2)**, correspondant, au secteur de l'abbaye de Meilleray.
- La zone **Nf**, dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare et/ou couverts par un plan de gestion.
- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs, étendue d'eau et jardins, situé à l'est du bourg.
- La zone **Nm**, zone spécifique à l'activité de moto-cross.
- La zone **Np**, zone recouvrant de manière large les cours d'eau afin de préserver les vallées et leur ripisylve.

Justifications de l'application des règles

LA ZONE N : ZONE NATURELLE

Définition et présentation

Il s'agit des secteurs de la Meilleraye-de-Bretagne à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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'espace naturel.

Les secteurs boisés de la Meilleraye-de-Bretagne bénéficient, dans l'ensemble, d'un classement en zone naturelle (N) et forestière (Nf) qui limite fortement la constructibilité. Aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis les annexes à une construction principale. Toutes les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination, dans une construction existante.

Toutefois, de nombreux hameaux se trouvent en zone naturelle N. L'idée est ici de permettre une évolution du bâti en autorisant la réalisation d'une extension mesurée à un logement existant tout en ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher d'extension maximale à compter de la date d'approbation du PLU.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les secteurs naturels, en limitant les constructions. - Permettre et encadrer les changements de destination. - Limiter le développement des constructions isolées.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De réglementer les constructions d'annexes et d'extensions mesurées. - D'autoriser les changements de destinations des bâtiments identifiés pour le logement. - D'interdire la construction de nouveaux logements. - De définir les conditions d'extensions mesurées (50 m² maximum) et d'annexes (à 25m de la construction principale d'une surface maximal de 40m²). - De définir des règles d'implantation des constructions. - De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations autorisées (notamment logement et autres destinations). - Distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la clôture (sur rue, en limites séparatives).

LA ZONE Nf : ZONE NATURELLE FORESTIERE

Définition et présentation

La zone Nf est une zone spécifique créée pour la gestion des espaces boisés sur tout le territoire de la Meilleraye-de-Bretagne. Il s'agit des espaces soumis à un Plan Simple de Gestion (PSG) ainsi que les ensembles forestiers ou bosquets de plus d'un hectare. C'est un espace à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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'espace naturel.

L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité forestière, tout en veillant avant tout à la préservation du milieu naturel et des espaces de respiration. La zone Nf a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les espaces boisés sur le territoire - Limiter les constructions sur ces secteurs
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - D'autoriser sous conditions les exploitations agricoles et forestière, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public - D'interdire les autres destinations - De définir des règles adaptées à d'éventuellement projets (implantation des constructions, hauteur, façades et matériaux ; identiques à la zone N).

LA ZONE NL : ZONE NATURELLE DE LOISIRS

Définition et présentation

La zone NI est une zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public, dédiée à l'espace à proximité de l'étang situé à l'est du bourg. L'affectation principale de cette zone est réservée à l'accueil d'activités de loisirs. La zone a été délimitée de façon à reprendre le zonage actuel de la zone NI, avec quelques ajustements afin de réduire la zone (rester au sein des parcelles souhaitées) et de rester en cohérence avec le souhait de modérer la consommation foncière. La commune souhaite sur cette zone le maintien du cadre naturel et paysager.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Définir une réglementation adaptée à cet espace naturel boisé, permettant des nouveaux projets sur ces sites.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De prévoir un STECAL. - D'autoriser, sous condition, les équipements sportifs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et autres équipements recevant du public, sous condition : ⇒ Bonne intégration paysagère et architecturale. ⇒ Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - D'interdire les autres destinations. - D'appliquer les mêmes règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. qu'en zone N.

LA ZONE NM : TERRAIN DE MOTO-CROSS

Définition et présentation

La zone Nm est située au nord-est de la commune, le long de la route départementale en direction de Grand-Auverné. Cette zone couvre une activité de moto-cross. Dans sa délimitation, elle comprend un bâtiment et la totalité du circuit de motocross soit un total de 4,6 ha. Pour permettre le développement de l'activité, un zonage spécifique a été réalisé en accord avec l'objectif du PADD « *Permettre le développement du site dédié au moto-cross situé au nord de la commune* » (obj 3 – axe 2). Ce développement reste assez restreint, le site se situant en zone naturelle et agricole, il ne permet aucune extension au-delà des limites de l'emprise de l'activité. Au niveau de la réglementation, la zone permet l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et public « *Equipements sportifs* », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » et

« Autres équipements recevant du public ». Le zonage souhaité reprend le zonage qui était déjà effectif au sein de l'ancien document.

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Définir une réglementation adaptée à cet espace, afin de permettre le maintien de l'activité de moto-cross sur ce site tout en préservant les caractéristiques naturelles et paysagères.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De prévoir un STECAL. - D'autoriser, sous condition, les équipements sportifs, autres équipements recevant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous condition : ⇒ Bonne intégration paysagère et architecturale. - D'interdire les autres destinations.

LA ZONE Np : ZONE NATURELLE PROTEGEE

Définition et présentation

La zone Np correspond à des espaces à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel. Au niveau du territoire de la Meilleraye-de-Bretagne, il s'agit d'espaces classés en zone naturelle et forestière de protection stricte, d'espaces situés le long des cours d'eau, et englobant également leur ripisylve afin de protéger ces sites et leur proximité contre les constructions.

La zone Np, tout comme les autres zones N, a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale. Certaines sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone naturelle. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt général « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés au sein de cette zone. Cette zone n'a cependant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les différents secteurs (protection et valorisation des abords des cours d'eau et des espaces boisés).
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De n'autoriser que les constructions à vocation « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous condition.

LA ZONE Nha : ZONE NATURELLE – ABBAYE DE MEILLERAY

Définition et présentation

Afin de promouvoir et développer les activités touristiques sur la commune (« Veiller à la pérennisation des attraits touristiques de la Meilleraye, notamment l'Abbaye. » obj 4 – axe 2), un zonage composé de deux sous-secteurs a été décidé par l'équipe municipale.

Nha 1

En premier lieu, le souhait de la commune est de permettre un développement de l'activité touristique d'hôtellerie. C'est pourquoi une zone Nha 1 a été créée au niveau du bâtiment existant d'une taille relativement

moindre (8000 m² dont 3000 m² non imperméabilisé). Celle-ci permet des nouvelles constructions d'une taille limitée au sein de ce périmètre comprenant déjà un bâtiment.

Nha 2

Dans un second temps, la commune a tenu compte des différents projets de l'abbaye, à savoir la possibilité de réhabiliter, d'étendre les bâtiments existants sur la zone. Elle ne permet cependant pas la construction de nouveaux bâtiments.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Définir une réglementation adaptée à cet espace naturel, permettant des nouveaux projets sur ces sites.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De prévoir un STECAL. - D'autoriser, sous condition, l'hébergement, l'hôtellerie, les autres hébergements touristiques, les lieux de culte, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et autres équipements recevant du public, sous condition : ⇒ Bonne intégration paysagère et architecturale. ⇒ Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - D'interdire les autres destinations. - D'appliquer des règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. participant à la valorisation de l'espace bâti caractéristique de l'abbaye (en lien avec les prescriptions ABF).

3. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP ET LEURS JUSTIFICATIONS

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

[...] ».

A. Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU

Le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne comprend les 3 OAP suivantes :

N°	Nom	Superficie totale (en m²)	Vocation	Nombre de logements attendus
1	La Ferrière	0,49 ha	Economie Equipement	-
2	L'Œillet	2,8 ha	Habitat	48 logements
3	Rue des Pohardières	6 600 m²	Habitat	11 logements

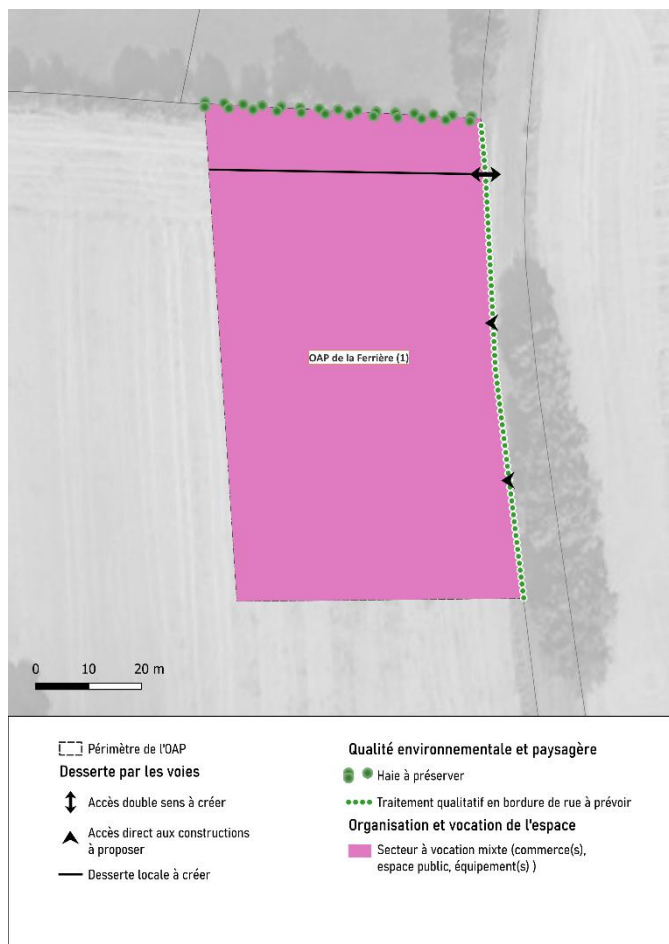
B. Justification de l'élaboration des OAP

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation.

L'OAP DE LA FERRIERE – ECONOMIE ET EQUIPEMENT

Le secteur d'OAP est situé au sud du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne. Cette zone est classée en zone 1AUe (zone à urbaniser à dominante économique). Pour répondre aux objectifs de développement économique et d'équipement et permettre à la commune de définir un projet sur cette zone, il a été nécessaire de définir des principes d'aménagement sur ce site, notamment par rapport à sa localisation stratégique, proche de la route départementale. L'objectif de cette zone est d'accueillir de nouvelles activités artisanales et permettre le développement de ce secteur d'une superficie de 0,49 ha.



Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 2 : Une attractivité à accompagner. - Objectif 1 : Assurer l'attractivité économique - Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population ; - Objectif 3 : Assurer la pérennité des équipements	- Le secteur est voué à accueillir l'installation d'activités économiques ainsi qu'un équipement communal afin de répondre aux objectifs, l'OAP prenant en compte la volonté d'inscrire ce type de développement économique dans un secteur stratégique situé en entrée de ville. - Ce secteur va permettre l'installation de nouvelles activités économiques. - Ce secteur peut permettre la création d'un nouvel équipement communal. - La ou les future(s) construction(s) seront desservies par des accès directs connectés à la rue et par une voirie interne plus au nord de la parcelle. - L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci sera appréciée au regard de la nature des constructions.

Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver.

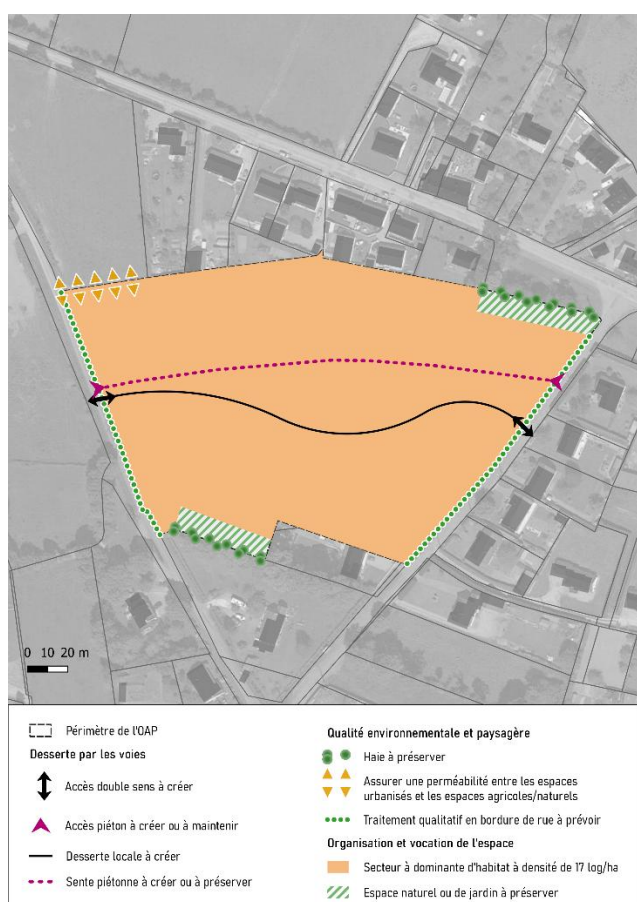
- Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger ;
- Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte ;
- Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner

- L'opération est située en extension de l'enveloppe urbaine. La transition en bordure de rue entre la zone économique et l'espace public sera travaillée d'un point de vue qualitatif. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune.
- Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU).
- L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

L'OAP DE L'ŒILLET – HABITAT

Le secteur d'OAP est situé au nord-ouest du bourg et est accessible depuis le chemin de l'Œillet, il s'agit d'une parcelle qui est classé en zone 1AUh (zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle).

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé. Une zone d'une superficie de 2,8 ha a été nécessaire, pour notamment prendre en compte un projet en cours lors de la révision du PLU.

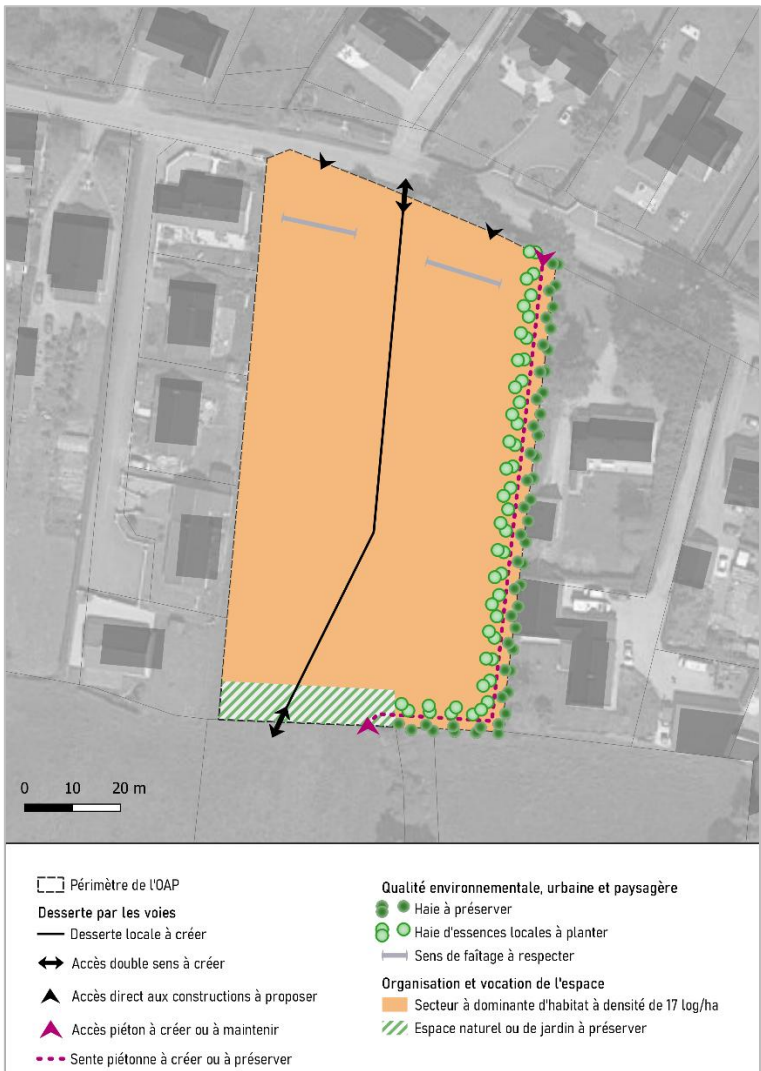


Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Un projet démographique cohérent. • Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique ; • Objectif 2 : Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger ; • Objectif 3 : Renforcer le fonctionnement, en organisant son développement • Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier	• Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu sur ce secteur une quarantaine de logements. L'offre vient compléter les logements construits en densification. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 17 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (48 logements pour 28 000 m²). • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg plutôt que dans les hameaux. • Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis le chemin de l'œillet à l'est et la rue des Prés Neufs à l'ouest du secteur. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
Axe 2 : Une attractivité à accompagner • Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population	• Au regard de la superficie, de la délimitation de la zone et du bâti avoisinant, un accès unique depuis le chemin de l'œillet est proposé. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement ainsi que du stationnement visiteur (1 place de stationnement pour 3 logements). • Un cheminement piéton depuis le chemin de l'œillet sera à prévoir d'est en ouest.
Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver • Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger • Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte • Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner	• Les haies bocagères existantes situées en pourtour du site d'OAP, au nord-est et au sud sont à préserver. • Au sud et au nord du site devant les haies bocagères à préserver, il est demandé de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition l'espace bâti futur et la haie. Au nord-est du site, un espace de transition ou de récupération des eaux de pluie est attendu. Ces espaces, reporté au schéma d'aménagement, ne doivent pas accueillir de constructions principales. • Un traitement qualitatif est demandé entre le chemin de l'œillet, la rue des Prés Neufs et l'espace bâti. • Au nord du site, la transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à assurer la transition entre espace agricole et espace bâti. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée à l'OAP Trame Verte et Bleue (<i>Document 5B du PLU</i>). • Afin de répondre à la disposition 3 du SAGE Vilaine, il est précisé qu'une étude ultérieure sera réalisée pour actualiser l'inventaire sur les zones U et AU, et ses résultats seront intégrés lors d'une prochaine révision ou modification du PLU. Cette démarche permettra de :

	- recenser précisément les zones humides non encore identifiées, - ajuster les règles d'urbanisation si nécessaire, - garantir la cohérence avec les objectifs du SAGE et la protection de la biodiversité. - L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.
--	---

L'OAP DES POHARDIERES - HABITAT

Le secteur d'OAP est situé dans le centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne. Cette zone est classée en zone Ub (zone urbanisée à dominante résidentielle). Le site est situé au cœur du bourg sur un lieu stratégique à proximité immédiate (services de proximité, équipements et commodités). Pour permettre à la commune de définir un projet sur cette zone, il a été nécessaire de définir des principes d'aménagement sur ce site, notamment par rapport à sa localisation stratégique. Cette zone est d'une superficie de 0,66 ha.



Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Un projet démographique cohérent.	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu au

● Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique ; ● Objectif 2 : Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger ; ● Objectif 4 : Renforcer le fonctionnement de la commune, en organisant son développement ; ● Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.	minimum 11 logements sur ce secteur. L'offre vient compléter les logements construits en densification. ● Afin d'optimiser le foncier et en compatibilité les objectifs du SCoT, la densité est de 17 logements par hectare au regard de sa configuration et des accès possibles. ● Ce secteur d'OAP est imbriqué au cœur de l'enveloppe urbanisée de la Meilleraye-de-Bretagne, il participe à densifier ce secteur. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg. ● Étant situé en cœur de bourg sur une parcelle de moins de 1 ha, entouré de part et d'autre d'une zone urbanisée et non concerné par de l'activité agricole, cet OAP n'engendre pas une consommation d'espaces agricoles ou naturels.
Axe 2 : Une attractivité à accompagner. ● Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population ; ● Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages ;	● L'OAP ne couvre aucune terre valorisée par l'agriculture. ● Le site d'OAP ne vient pas mettre en péril l'exploitabilité de ces terres ni la pérennisation d'une activité agricole. ● Les futures constructions seront desservies par un ou deux accès directs par la rue des Pohardières, pour le premier rideau de construction et par la création d'une voirie interne pour les constructions en second rideau. ● Un cheminement doux est à prévoir sur l'opération, à l'est, tel que reporté au schéma d'aménagement. ● L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement, le garage comptant pour une place. Cependant, elle ne définit aucun stationnement visiteur, au regard de sa superficie et de sa localisation (à proximité immédiate d'un parking public).
Axe 3 : un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver. ● Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger ; ● Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte ; ● Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver	● L'opération est située en densification du tissu urbanisé, l'OAP précise qu'une haie bocagère existante au sud du site est également à préserver et renforcer, de par la transition entre le résidentiel et les équipements implantés de l'autre côté de la haie. Un traitement paysager sera également apporté entre l'espace public et privé, en front de rue sur les rues de l'Ecole et du Château. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. ● Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). ● Afin de répondre à la disposition 3 du SAGE Vilaine, il est précisé qu'une étude ultérieure sera réalisée pour actualiser l'inventaire sur les zones U et AU, et ses résultats seront intégrés lors d'une prochaine révision ou modification du PLU. Cette démarche permettra de :

	- recenser précisément les zones humides non encore identifiées, - ajuster les règles d'urbanisation si nécessaire, - garantir la cohérence avec les objectifs du SAGE et la protection de la biodiversité. - L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau
--	---

C. Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue (l'OAP TVB) a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme et vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal. Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet pour valoriser la trame verte et bleue.

Elle comprend plusieurs objectifs déclinés ci-après :

- Préserver et entretenir le bocage communal,
- Préserver les zones humides et milieux aquatiques,
- Encourager la présence de la nature dans les bourgs et hameaux.

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver	- L'OAP donne les prescriptions et recommandations générales à respecter pour préserver et entretenir le bocage communal. - L'OAP mentionne que les haies identifiées au règlement graphique sont protégées au titre de la Loi Paysage et leur suppression est soumise à déclaration préalable. L'OAP définit les différentes modalités concernant l'éventuelle suppression d'une haie bocagère identifiée ou d'un talus en inscrivant les conditions de compensation ou de renouvellement. - L'OAP identifie pour l'administré un parcours pour l'arrachage d'une haie afin d'informer celui-ci sur une éventuelle déclaration préalable ou une compensation. - L'OAP définit les différents types de haies en fonction de leur intérêt (hydraulique, agricole, biologique ou paysager). - L'OAP regroupe une liste d'essences locales recommandées en cas de plantation. - L'OAP démontre également l'importance de la préservation des zones humides, des mares et plans d'eau, des cours d'eau ainsi que leur ripisylve. Elle fixe le règlement pour l'entretien et la gestion de ces lieux. - L'OAP recommande de préserver et créer des éléments de paysage afin d'intégrer les éléments bâtis des hameaux dans leur environnement naturel ou agricole (clôtures, haies, plantations, etc.). - L'OAP entame enfin une réflexion sur la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales au niveau des surfaces imperméabilisées et dresse une liste de recommandations.

4. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS DEFINIES A TRAVERS LE REGLEMENT

A. Emplacement réservé

CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

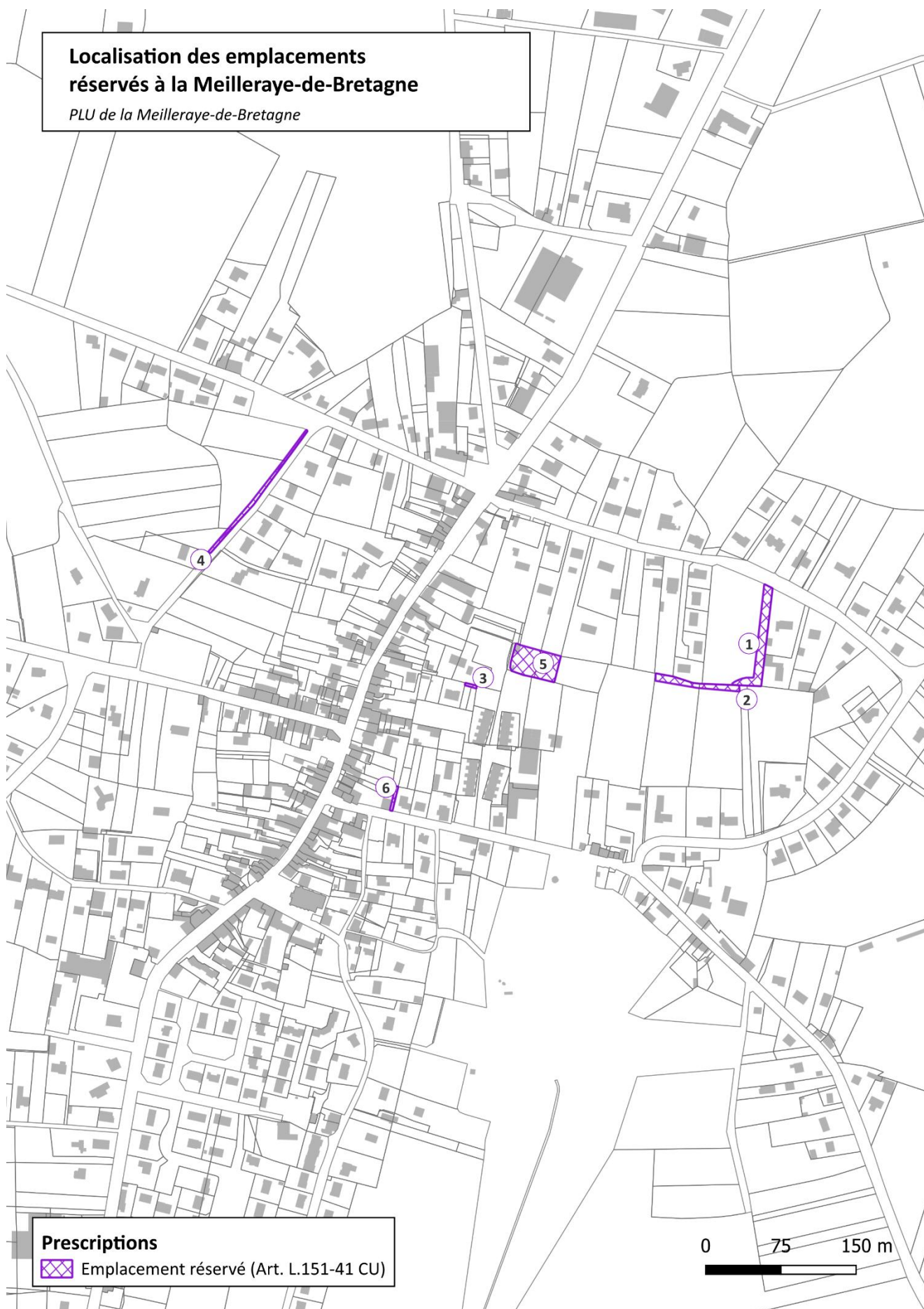
Au total, 6 emplacements réservés sont référencés dans le plan de zonage n°1 (document 3B) et listés en annexe du règlement écrit (document 3A).

Se référer à la carte suivante.

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m²
1	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Rue des Pohardières	Création d'une liaison douce – Chemin piéton d'une largeur de 8 m.	C 923	991 m²
2	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche du terrain de football	Création d'un cheminement depuis la rue des Pohardières	C 916 et C 924	484 m²
3	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche de l'école	Création d'un accès depuis la rue des Frères Temple	C 1323 et C 1324	31 m²
4	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Chemin de l'Éillet	Elargissement de la voie – largeur de 3m	YC 232, YC 80 et YC 219	428 m²
5	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche de l'école	Aire de stationnement et aménagement sécuritaire à l'école	C 1640 et C 1458	1 280 m²
6	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Rue du Monastère	Liaison douce de la rue du Monastère vers la mairie	C 560	84 m²

Localisation des emplacements réservés à la Meilleraye-de-Bretagne

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



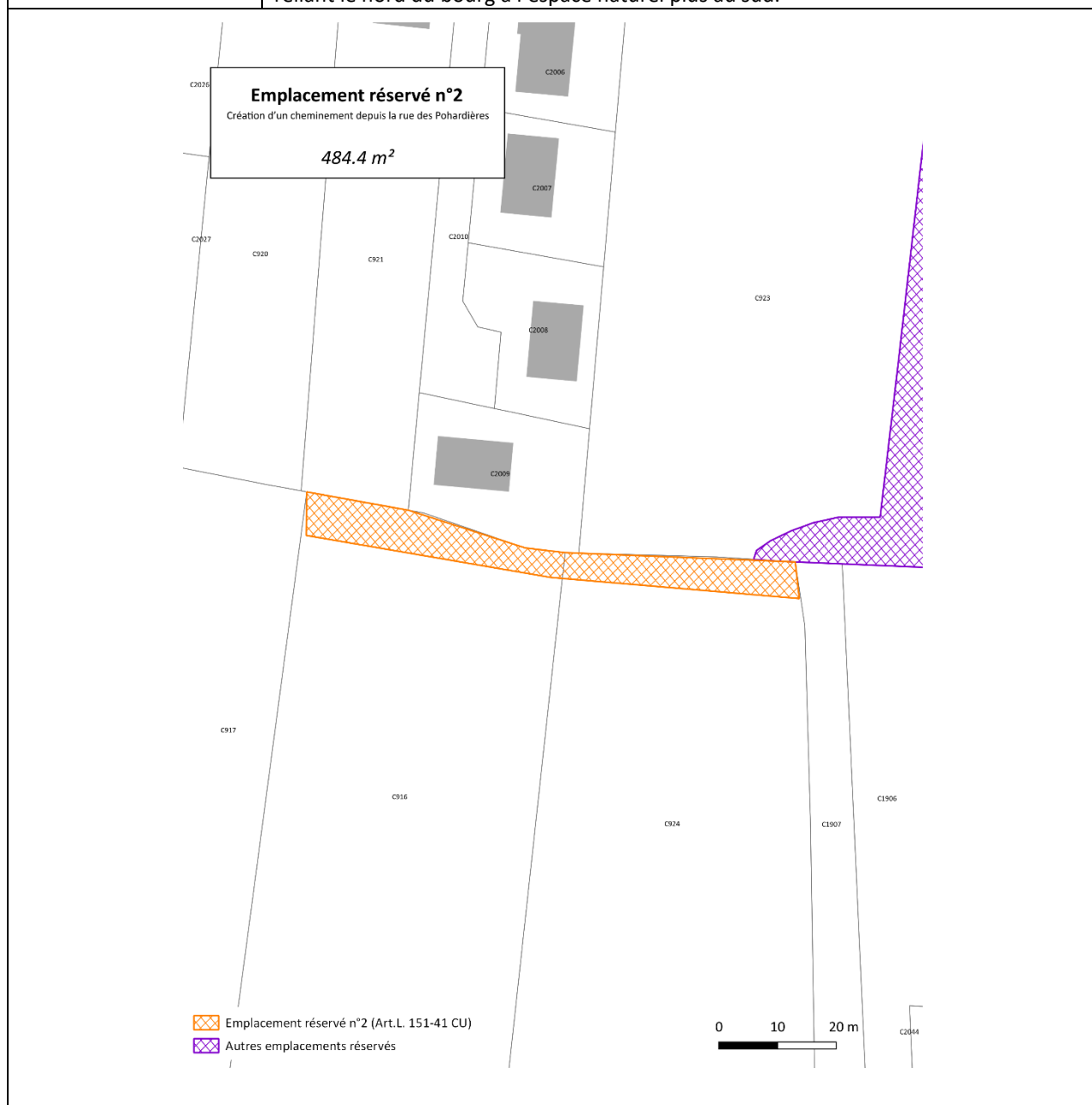
Emplacement réservé n°1

Références cadastrales concernées	C 923
Désignation	Création d'une liaison douce – Chemin piéton d'une largeur de 8 m.
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	991 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	L'emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne au niveau de la rue des Pohardières et principalement sur le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation afin de permettre la liaison entre le bourg du nord et le bourg du sud en permettant aux piétons de la rue des Pohardières d'accéder aux équipements sportifs et culturels, ainsi que le parc paysager situé plus au sud. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant le nord du bourg à l'espace naturel plus au sud.



Emplacement réservé n°2

Références cadastrales concernées	C 916 et C 924
Désignation	Création d'un cheminement depuis la rue des Pohardières.
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	484 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	L'emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne au niveau de l'arrière des habitations de la rue des Pohardières, le long du terrain de football afin de permettre, à la suite de l'emplacement réservé n°1, la liaison entre le bourg du nord et le bourg du sud en permettant aux piétons de la rue des Pohardières d'accéder aux équipements sportifs et culturels, ainsi que le parc paysager situé plus au sud. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant le nord du bourg à l'espace naturel plus au sud.

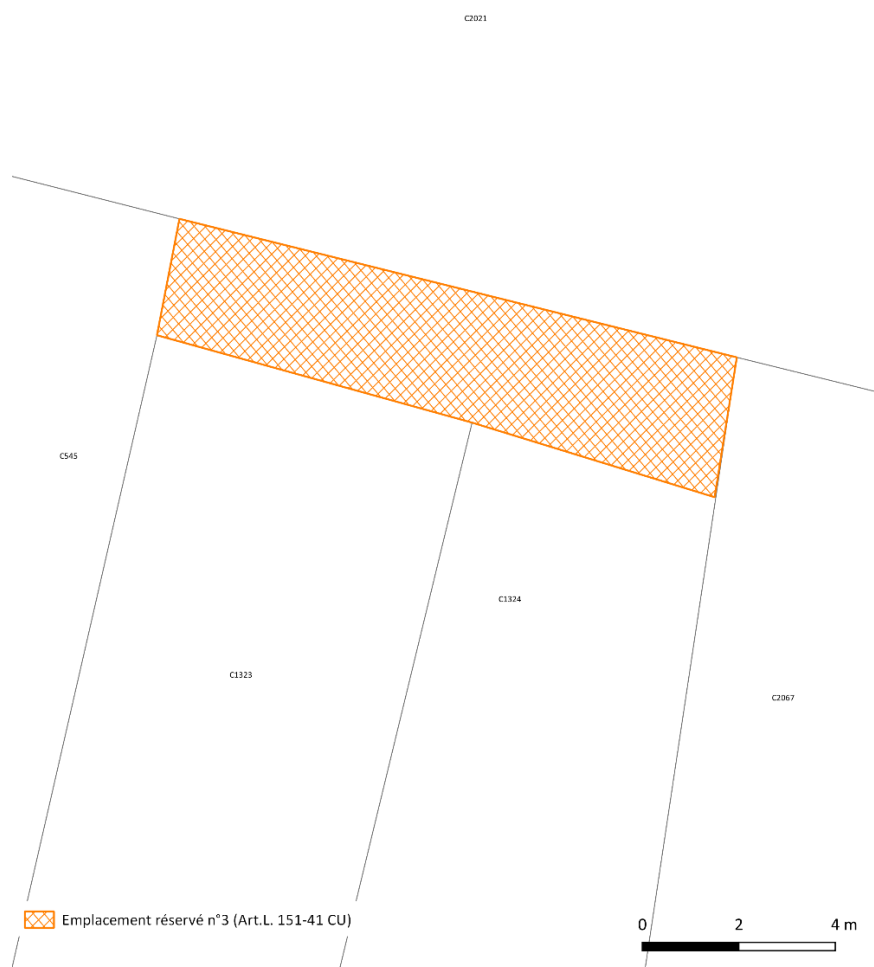


Emplacement réservé n°3

Références cadastrales concernées	C 923
Désignation	Création d'un accès depuis la rue des Frères Temple.
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	31 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	Ce petit emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne au niveau d'un chemin perpendiculaire à la rue des Frères Temple. Un bout du chemin étant privé, celui-ci empêche l'accès à l'espace vert de l'autre côté avec notamment l'école et la salle polyvalente. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce de manière sécurisée avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant la rue des Frères Temple à l'est du bourg et les différents équipements communaux.

Emplacement réservé n°3
Création d'un accès depuis la rue des Frères Temple

31.6 m²



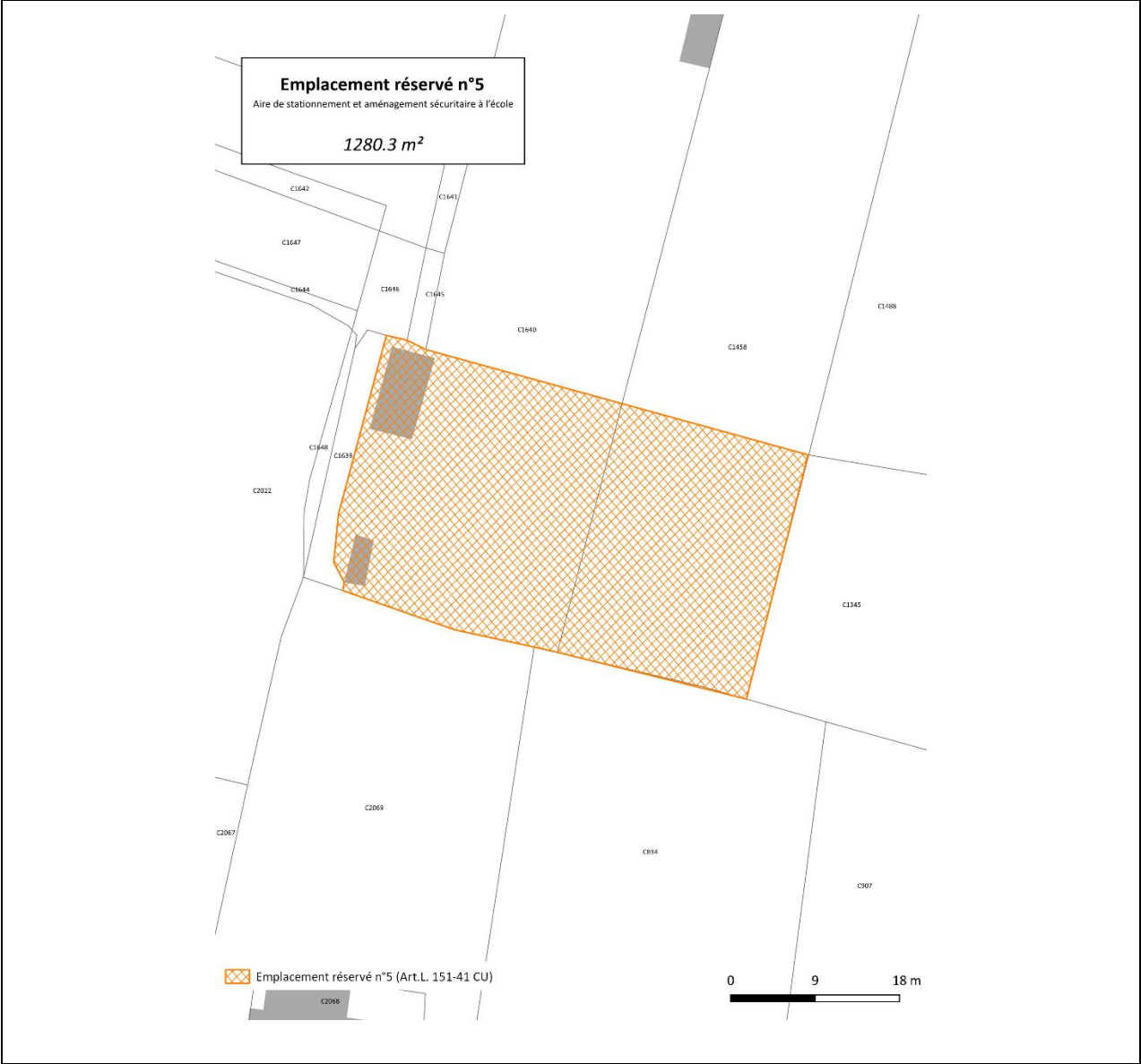
Emplacement réservé n°4

Références cadastrales concernées	YC 232, YC 80 et YC 219
Désignation	Elargissement de la voie – largeur de 3m
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	428 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	L'emplacement réservé correspond à l'acquisition d'un bout de parcelle au niveau du chemin de l'œillet et principalement sur le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation afin de permettre la liaison de manière douce et sécurisée entre le sud de l'opération et le nord de l'opération en permettant le passage des piétons et cyclistes sur une voie distincte de manière à sécuriser leur parcours. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'une bande de terrain reliant pour créer une voie douce.



Emplacement réservé n°5

Références cadastrales concernées	C 1640 et C 1458
Désignation	Aire de stationnement et aménagement sécuritaire à l'école
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	1280 m²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	Dans la même optique que l'emplacement réservé n°3, cet emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne au niveau d'un chemin perpendiculaire à la rue des Frères Temple. Un bout du chemin étant privé, celui-ci empêche l'accès à l'espace vert de l'autre côté avec notamment les terrains sportifs, l'emplacement réservé n°3, l'école et la salle polyvalente. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce de manière sécurisée avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant la rue des Frères Temple à l'est du bourg et les différents équipements communaux. De plus, cet emplacement permet un espace de stationnement sécurisé et évite aux habitants de se garer proche de la rue des Frères Temple, très fréquentée aux horaires de pointe par tous types de véhicules.



Emplacement réservé n°6

Références cadastrales concernées	C 560
Désignation	Liaison douce de la rue du Monastère vers la mairie
Bénéficiaire	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne
Superficie	83 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population.
Justifications	En lien avec le projet « centre-bourg », cet emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne au niveau d'un chemin perpendiculaire à la rue du Monastère. Un bout du chemin étant privé, celui-ci empêche l'accès à l'espace vert de l'autre côté. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant la rue du Monastère au nord du bourg et les différents équipements communaux.



B. Les espaces boisés classés

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

LES ESPACES BOISES CLASSES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan de zonage n°1 – document 3B).

L'ensemble des bois et boisements jouent un rôle dans la biodiversité.

Les bois d'une superficie inférieure à 1 ha ont été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC – article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

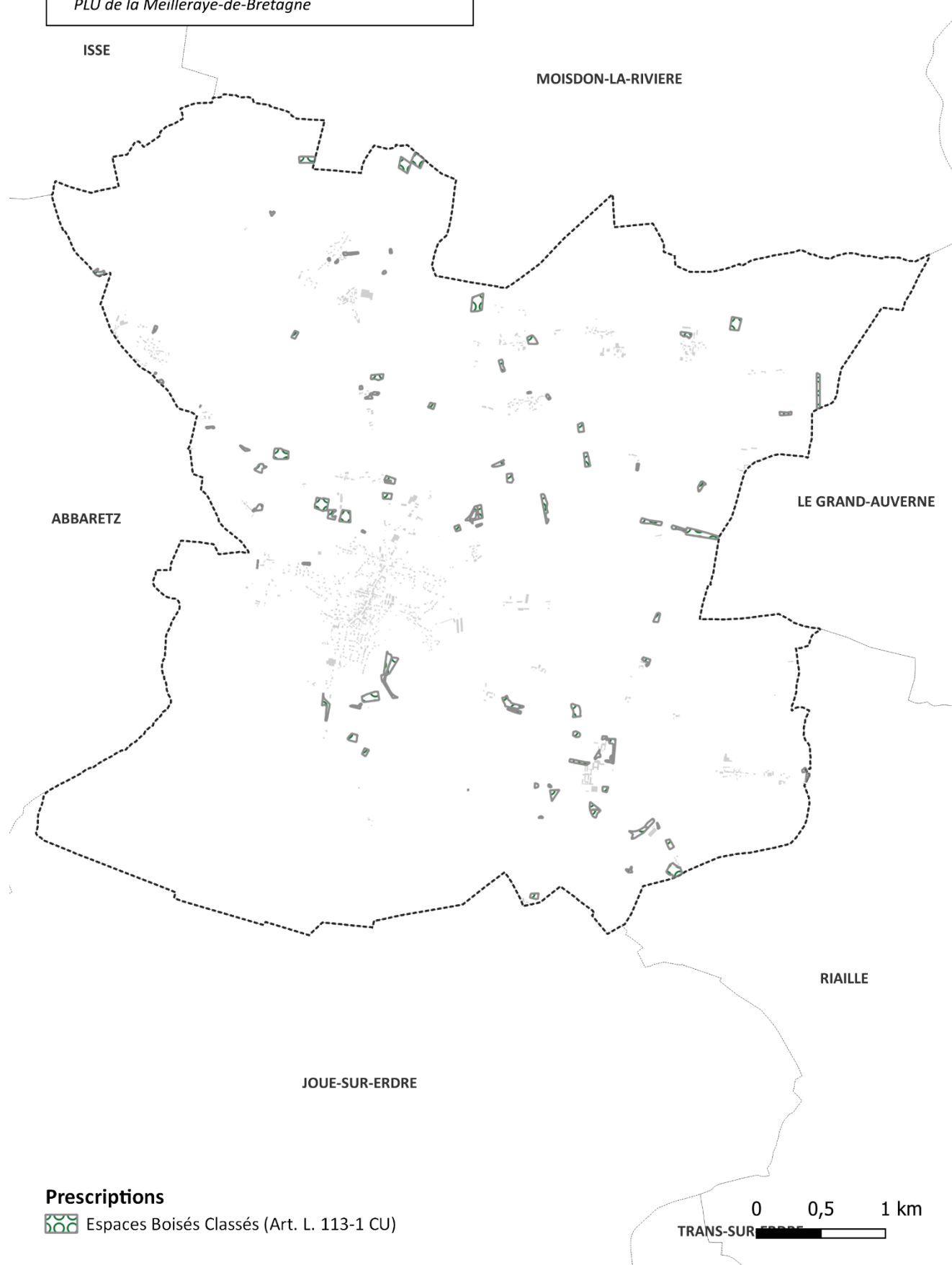
En revanche, les bois et boisements d'une superficie supérieure à 1 ha et/ ou couverts par un plan simple de gestion ont été classés en zone Nf, afin d'éviter une double protection de ces espaces boisés.

Au total, 25,80 ha de bois sont classés en EBC sur le territoire communal.

Se référer à la carte page suivante.

Espaces Boisés Classés (EBC)

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



Prescriptions

 Espaces Boisés Classés (Art. L. 113-1 CU)

C. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

Le règlement graphique définit des éléments naturels à protéger sur le territoire (plan de zonage n°2). L'ensemble des éléments identifiés (haies/arbres remarquables/boisements) jouent un rôle dans la biodiversité et ont été reportés au titre des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager (Art L.151-23 du Code de l'urbanisme – loi Paysage).

LES ELEMENTS BOCAGERS A PROTEGER

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels, tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (Haies à protéger), les arbres remarquables isolés et certains boisements se situant en limite de cours d'eau.

Le bureau d'études a, dans un premier temps effectué un travail de photo interprétation automatisé sous un logiciel de cartographie, afin d'obtenir une première base des haies à protéger, complétée avec les anciennes données communales. Cette analyse a porté sur les espaces non urbanisés.

Ensuite, les données transmises ont été vérifiées : s'agit-il d'une haie ou d'un alignement d'arbres ? la haie est-elle toujours présente ? la haie est-elle composée d'essences locales ? un cours d'eau est-il présent aux abords d'un boisement ?

Ce travail a été réalisé au fur et à mesure de travaux concernant la révision du PLU. L'objectif est d'avoir un recensement au plus juste de la réalité tant pour les haies que les alignements d'arbres.

Les arbres remarquables ont été identifiés par le groupe de travail, plusieurs visites sur site ont permis d'affiner le recensement.

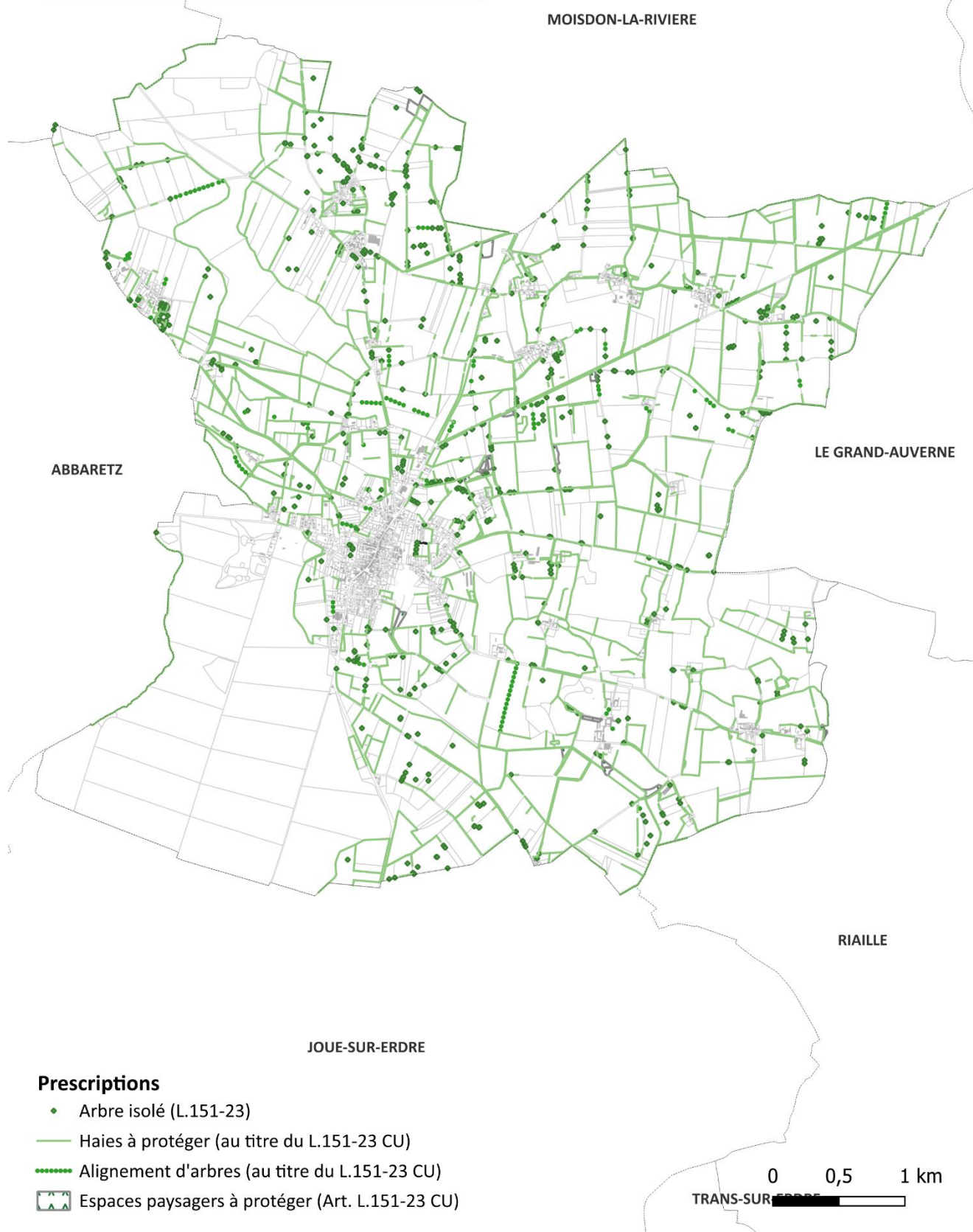
Les boisements ont été identifiés par l'inventaire de l'ensemble des boisements en formalisant un règlement spécifique pour les boisements se situant à proximité des cours d'eau pour éviter de bloquer d'éventuels projets de restauration des milieux aquatiques.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'article 6 des dispositions générales du règlement du PLU définit des mesures de protection, telles que l'interdiction d'abattre des éléments naturels identifiés, un rayon de protection interdisant les nouvelles constructions et des mesures de compensation.

En complément, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue a pour objectif de rappeler les intérêts écologiques des éléments naturels et définit des orientations complémentaires pour assurer la préservation des éléments naturels.

Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (patrimoine végétal à conserver).

D. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

LES ELEMENTS BATIS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

En cohérence avec l'objectif 3 de l'axe 3 « *Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner* », des éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Ce recensement s'appuie sur :

- Les éléments bâtis recensés au sein du PLU approuvé en 2005,
- Des visites de terrain des élus et/ou des bureaux d'études, qui a permis de compléter la liste.

LES MONUMENTS HISTORIQUES

- Abbaye de Melleray | Les trois bâtiments conventuels entourant le cloître | Façades et toitures
- Abbaye de Melleray | Eglise
- Abbaye de Melleray | Les galeries du cloître
- Abbaye de Melleray | Infirmerie | Façades et toitures
- Abbaye de Melleray | Ancien logis abbatial | Façades et toitures
- Abbaye de Melleray | Portail isolé du 12e siècle



Monuments historiques

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne

ISSE

MOISDON-LA-RIVIERE

ABBARETZ

LE GRAND-AUVERNE

RIAILLE

JOUE-SUR-ERDRE

Prescriptions

 Périmètre de monuments historiques

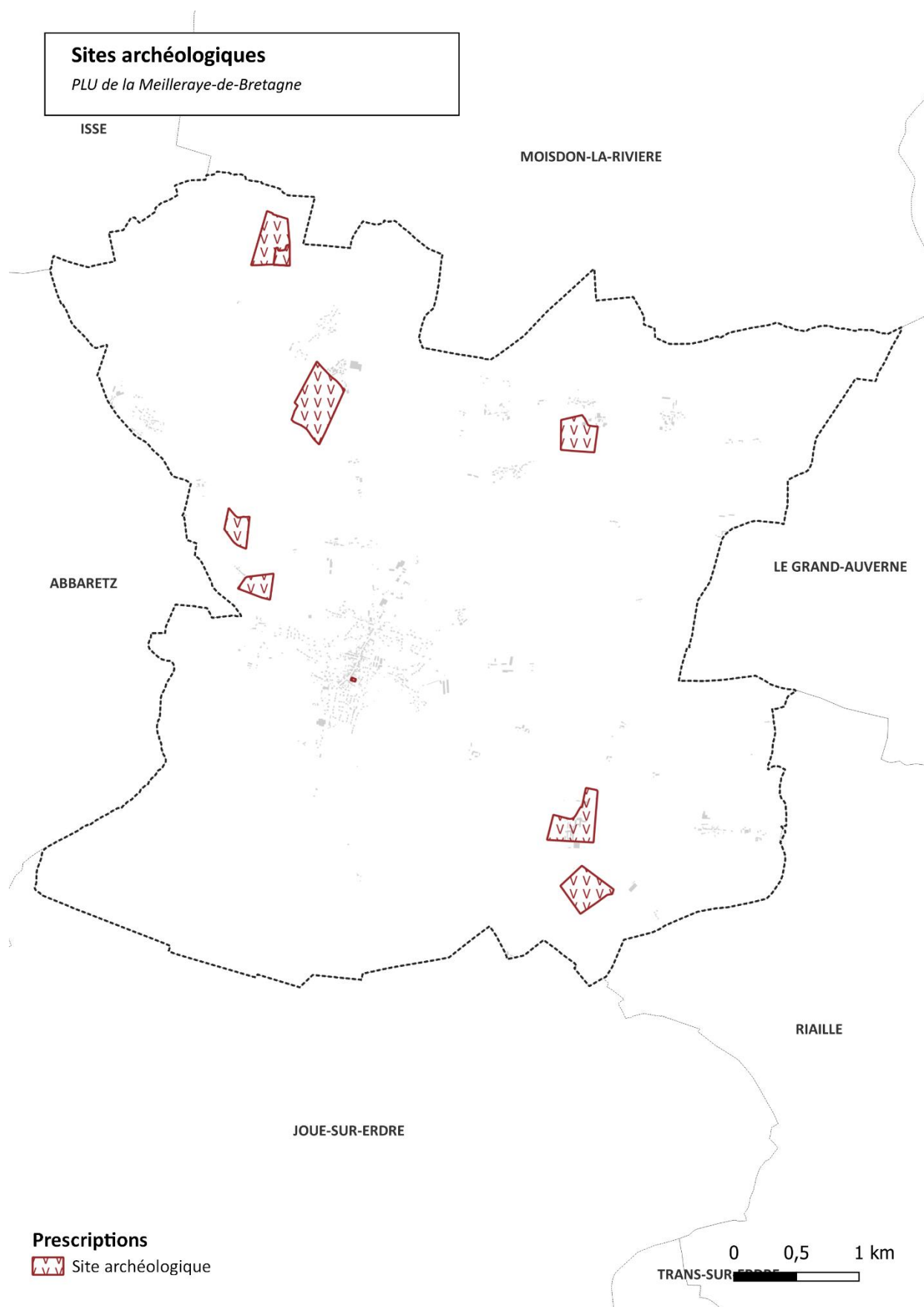
0 0,5 1 km
TRANS-SUR-ERDRE

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 6 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers l'annexe n°1 du règlement du PLU (3A). Ces ERP sont soumis à des prescriptions listées dans les fiches thématiques annexées (patrimoine religieux, bâti traditionnel, etc...). Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique et de prescriptions particulières. Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par leur numéro.



Code	Catégorie de l'élément <i>Se référer à la fiche correspondante</i>	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
1	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Cuffat	YC 184
2	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Mont Piron	ZN 87 et ZN 76
3	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Teil	ZP 40
4	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Touillon	ZR 48
5	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Logis Neuf	ZS 132
6	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Bois d'Ahaut	ZS 76
7	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Chênaie	YD 32
8	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Pavillon	D 175

Pour information au lecteur ou au porteur de projet, ces éléments sont soumis à certaines prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 6 des Dispositions Générales). Ces éléments sont référencés au sein du règlement graphique n°2 (document 3C).



E. La protection de la trame bleue

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont reportées au règlement graphique (document 3C : Règlement graphique n°2 du PLU). Il s'agit de la protection **des zones humides** identifiées par l'inventaire continu du SAGE Vilaine pour celles situées au nord de la commune. Les zones humides situées au sud, émanent des données de la CLE transmises par le SAGE Vilaine.

Cet inventaire a été complété par une étude zones humides menée en 2023. Cette étude portait sur les secteurs présentant un enjeu, en matière de développement de l'habitat et de l'économie.

Les mesures de protection des zones humides sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (article 5). Les zones humides sont reportées au règlement graphique n°2 (document 3C).

Afin de répondre à la disposition 3 du SAGE Vilaine, une étude ultérieure sera réalisée pour actualiser l'inventaire sur les zones U et AU, et ses résultats seront intégrés lors d'une prochaine révision ou modification du PLU. Cette démarche permettra de :

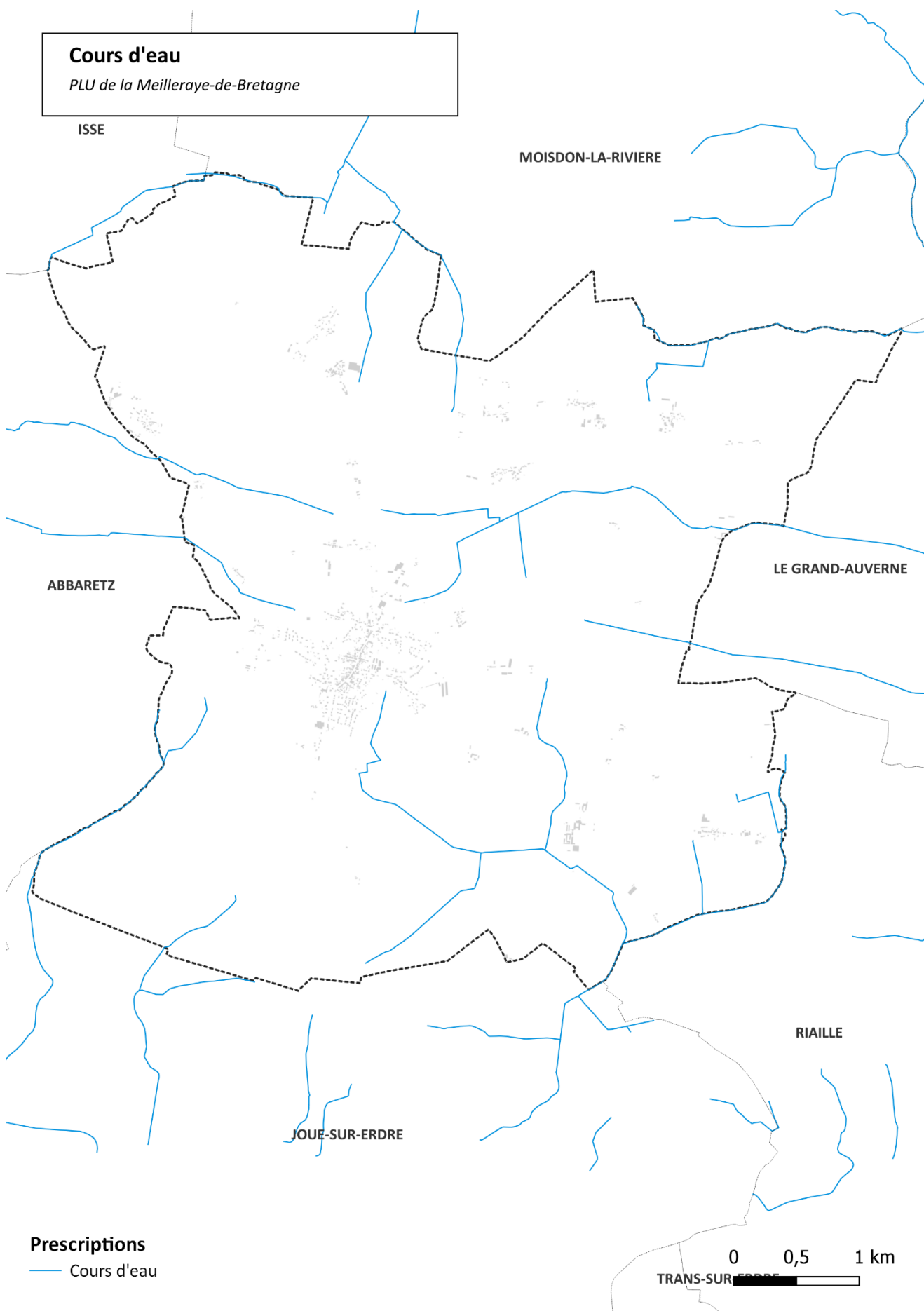
- recenser précisément les zones humides non encore identifiées,
- ajuster les règles d'urbanisation si nécessaire,
- garantir la cohérence avec les objectifs du SAGE et la protection de la biodiversité.

Zones humides

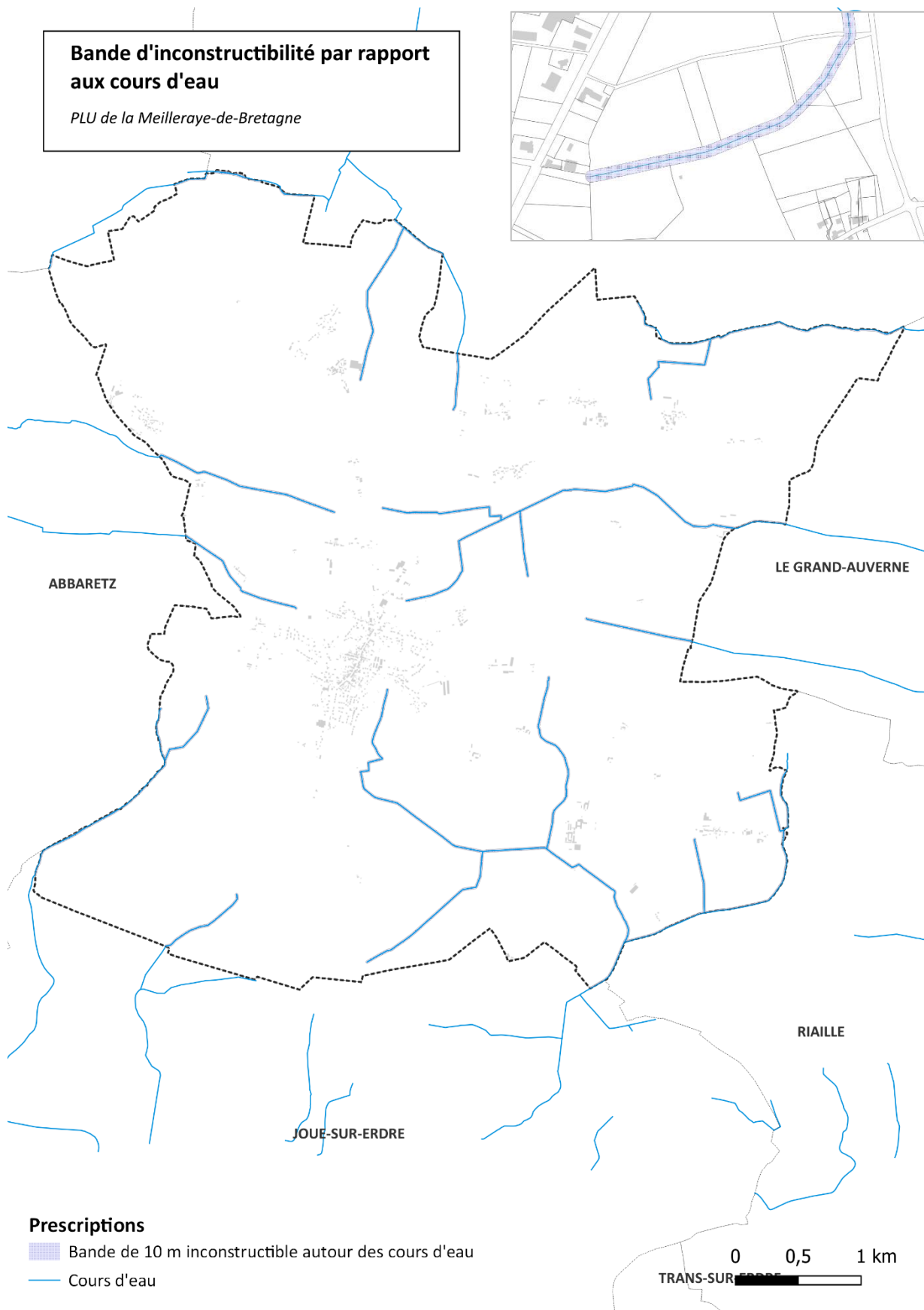
PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



Les cours d'eau sont reportés au règlement graphique (document 3C : Règlement graphique n°2 du PLU).



En dispositions générales du règlement écrit, sont définies des mesures de protection des cours d'eau et de leurs abords, l'objectif étant de favoriser leur préservation, notamment dans un contexte de changement climatique. Un périmètre d'inconstructibilité est défini d'une largeur de 10m.

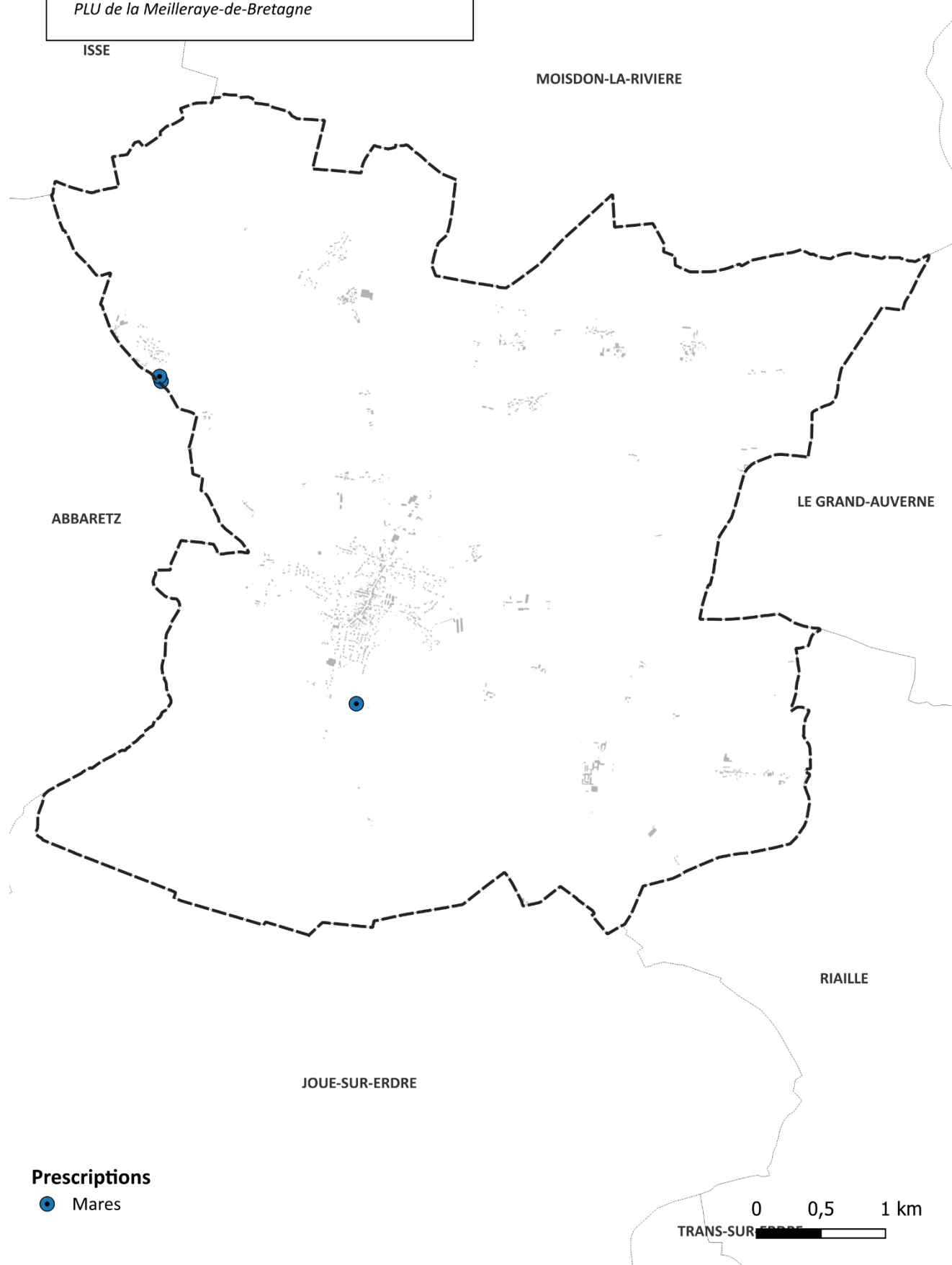


Le règlement graphique définit des éléments naturels à protéger sur le territoire (plan de zonage n°2). L'ensemble des éléments identifiés (haies/arbres remarquables) jouent un rôle dans la biodiversité et ont été reportés au titre des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager (Art L.151-23 du Code de l'urbanisme – loi Paysage).

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels comme les mares qu'elles soient privées ou publiques. Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 6 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers le plan de zonage n°2 ainsi que sur l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU.

Mares identifiées au titre du L. 151-23

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



F. Les marges de recul

La Meilleraye-de-Bretagne est facilement accessible depuis l'axe majeur que constitue la RD 178, qui relie Martigné-Ferchaud à Carquefou (en passant par Châteaubriant). Elle traverse le territoire du nord au sud dans sa partie centrale. Environ 2 530 véhicules circulent quotidiennement sur cet axe.

La Meilleraye-de-Bretagne est également traversée par la RD 2, d'ouest en est, en direction de Saint-Julien-de-Vouvantes ainsi que par la RD 18, sur un axe nord-ouest/sud-est en direction de Riaillé. Ces départementales jouent un rôle primordial pour la mobilité vers les communes alentours ainsi que vers les métropoles alentours (Rennes, Angers, Nantes).

Le schéma directeur des mobilités de Loire-Atlantique définit un règlement pour les voiries du département. Afin de renforcer son rôle en matière d'aménagement du territoire, les règles d'urbanisme qui lui sont associées sont renforcées, notamment celles relatives aux accès sur les routes départementales et aux marges de recul des constructions neuves, dont la transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) constitue un enjeu important pour la préservation du niveau de service des routes départementales.

Ces mesures doivent permettre d'éviter le développement de l'urbanisation le long des routes, de limiter celle des villages et de favoriser celle des centres-bourgs, afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement. Elles permettent, également, de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains des routes. Ainsi, pour la Meilleraye-de-Bretagne, le schéma départemental indique, en dehors des secteurs situés en agglomération, que les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 178 – RP2 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- RD 2, 18, 120 – RDL2 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Marges de recul par rapport à l'axe de la voirie départementale

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



G. Changement de destination

CADRE REGLEMENTAIRE

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, 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 prévue 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.* ».

CHANGEMENT DE DESTINATION

En accord avec l'objectif 2 – Axe 2 « Préserver et encourager l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations » et l'objectif 3 – Axe 3 « *Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner* » - Autoriser les changements de destination (habitation, tourisme...) du patrimoine rural pour permettre et favoriser la réhabilitation, les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par un figuré surfacique de couleur rose présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole.



Des critères ont été définis pour l'identification d'un changement de destination au PLU :

- Une surface minimum de 40m²,
- Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.),
- Une desserte par la voirie,
- Un bâtiment possédant un caractère architectural,
- La distance par rapport à la voie, excluant les bâtiments au milieu d'une grande parcelle agricole,
- Absence de risques naturels (zones humides, etc.),
- Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).

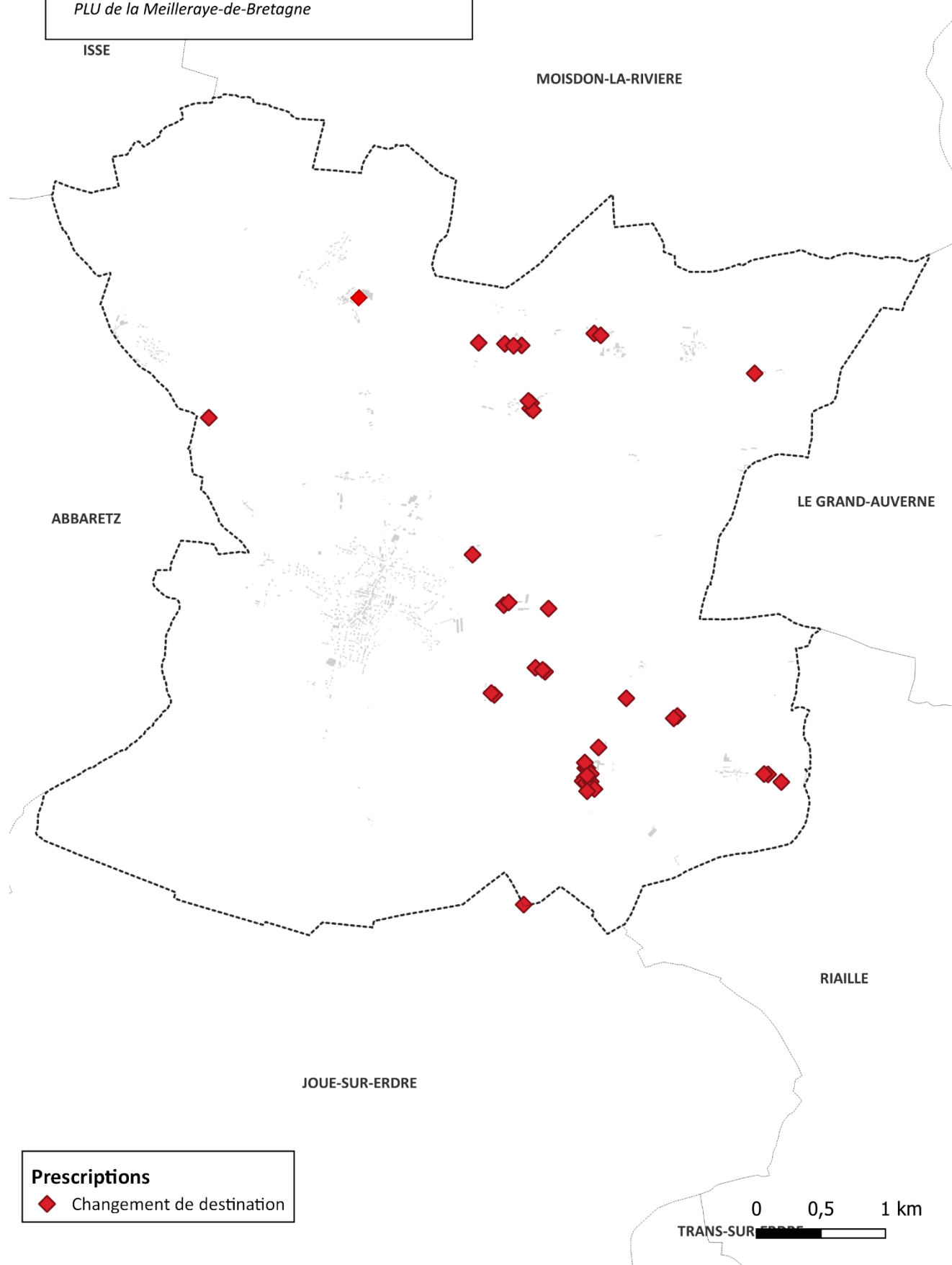
En fonction de ces critères, le groupe de travail PLU a parcouru la commune à la recherche de bâtiments pouvant répondre à ces critères, dans un souci d'équité de traitement.

Au total, 43 bâtiments « habitat » sont identifiés au règlement graphique (plan de zonage n°1).

Le règlement écrit, en annexe n°3, définit les recommandations du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et architecturale du bâtiment.

Changement de destination

PLU de la Meilleraye-de-Bretagne



Prescriptions

◆ Changement de destination

LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1. RAPPEL SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme le décrit l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

« 1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi »

« 2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes »

« 3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales **ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III** »

Comme le décrit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme,

« Le **PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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. »

Par conséquent, en accord avec les différentes lois, l'analyse de la consommation foncière sur le territoire de la Meilleraye-de-Bretagne va concerner d'une part, la décennie 2011-2021 (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) et, d'autre part, la décennie 2014-2024 (L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

2. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021

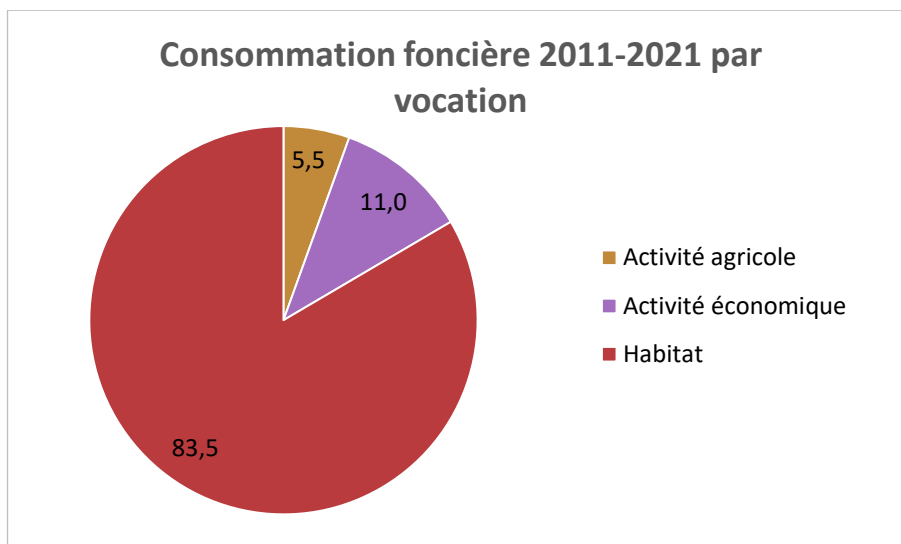
L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021 est présentée à travers la première partie du rapport de présentation et permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

L'analyse de la consommation foncière de la Meilleraye-de-Bretagne est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2012 et celle de 2021. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home, serres ou encore boxes à chevaux.

CONSOMMATION PAR VOCATION

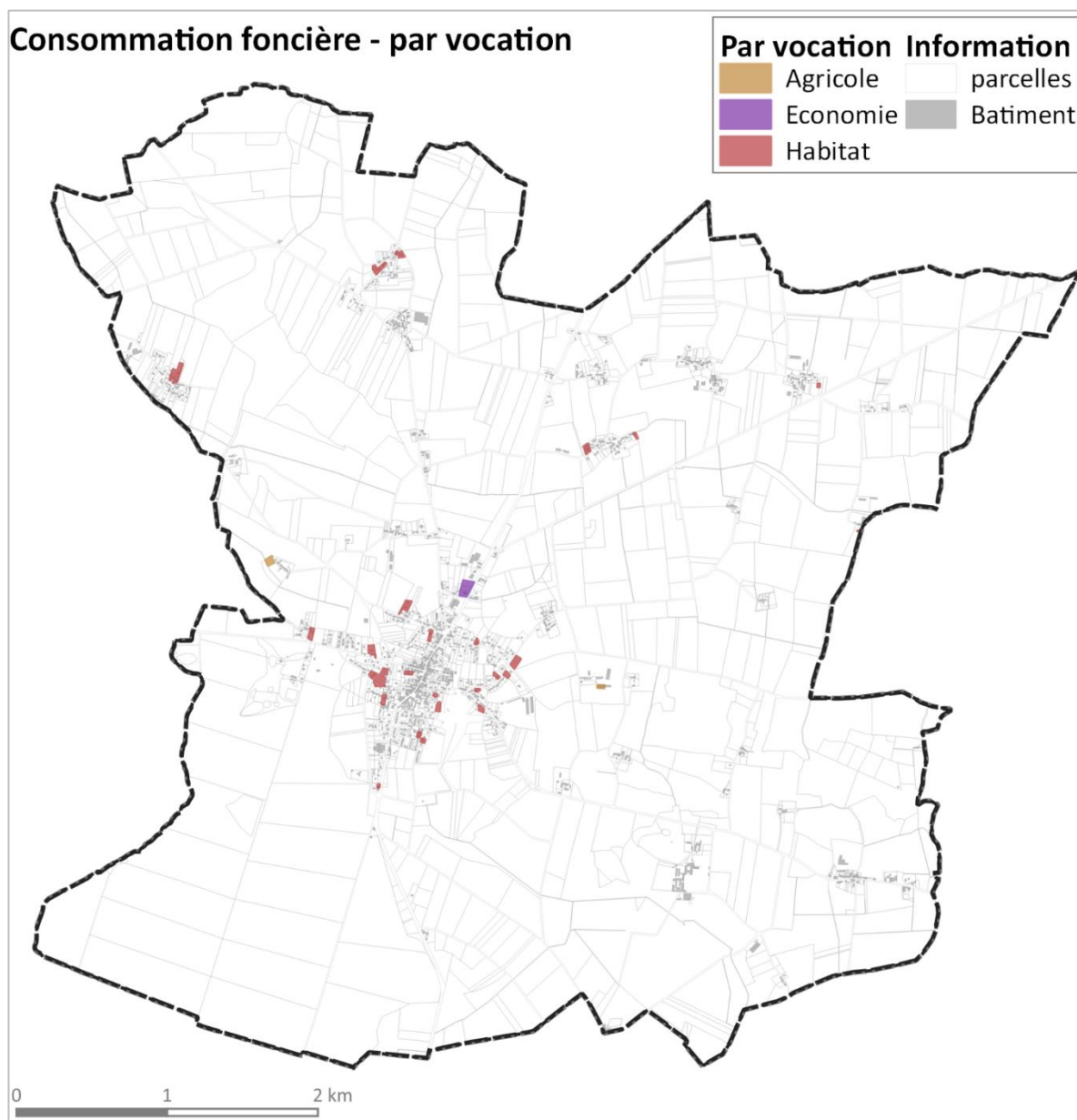
Sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, **6,12 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- **5,1 ha** à vocation **d'habitat**, sous la forme de maisons individuelles.
- **0,7 ha** à vocation **d'activité économique** : construction d'un salon funéraire et d'un parking.
- **0,3 ha** à vocation **agricole** : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.



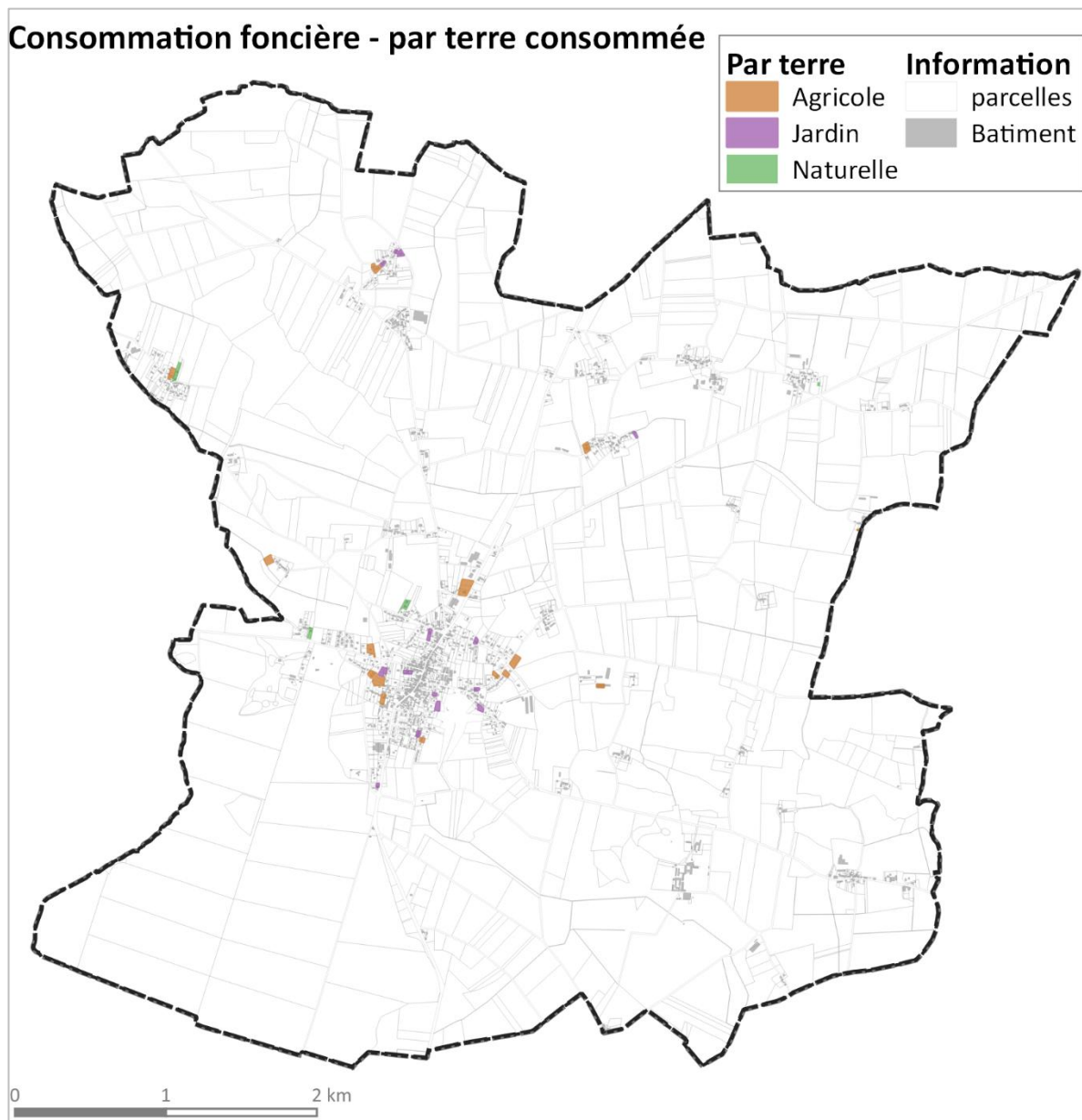
Si l'on ne comptabilise pas l'activité agricole, **5,8 ha** ont été consommés par l'activité économique et l'habitat entre 2011 et 2021.

Consommation foncière - par vocation



CONSOMMATION PAR TERRES CONSOMMEES

Parmi les 5,8 ha consommés entre 2012 et 2020 (hors activité agricole), 28,2% étaient auparavant des jardins (soit 1,5 ha), 71,8% des terres valorisées par l'agriculture (soit 2,85 ha) et 0,9 ha de terres naturelles (soit 19,6%). La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente **3,4 ha** entre 2011 et 2021.



UN DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE : L'OUTIL CONSO ZAN

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente.

Plusieurs observatoires de la consommation d'espace NAF sont déjà disponibles, notamment l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols). Cependant, certains de ces observatoires présentent des limites (absence de couverture département, absence de cartographie, incohérences avec les observations terrain, etc...).

Il est cependant possible de capitaliser sur ces différentes bases de données pour créer un nouvel outil plus fiable et plus cohérent sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi le Département de Loire-Atlantique, les agences d'urbanismes et la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI, les communes et les organismes porteurs des SCoT du 44, permettant **l'analyse de la consommation foncière sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.**

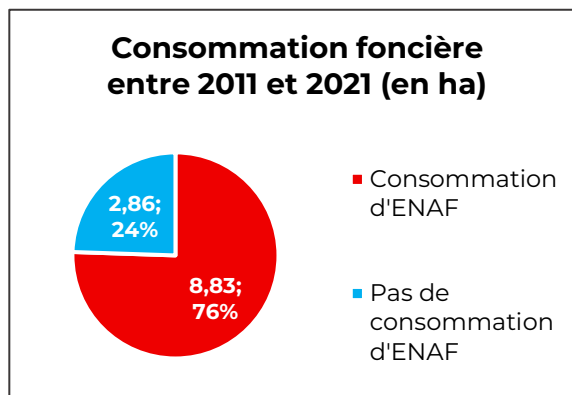
Cette analyse réalisée par la DDTM 44 est également complétée par quelques ajustements internes (vérification des consommations, des surfaces et des dates de début des travaux des différentes consommations).

ANALYSE DES SURFACES CONSOMMEES – LES CHIFFRES

CONSOMMATION ENAF GLOBALE

Au global, selon Conso ZAN, l'urbanisation à la Meilleraye-de-Bretagne a engendré une consommation de 11,69 ha entre 2011 et 2021 dont :

- Les zones urbanisées en extension avec une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**8,83 ha**)
- Les zones urbanisées en densification n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**2,86 ha**)



La consommation d'ENAF comprend l'ensemble des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **Elle représente 8,83 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.**

3. CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE ENTRE 2014 ET 2024

L'article L151-4 définit les principes autour de la consommation foncière. Il considère que l'analyse de la consommation foncière doit porter sur « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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* ».

L'analyse de la consommation foncière de la Meilleraye-de-Bretagne entre 2014 et 2024 est issue d'une comparaison entre plusieurs photos aériennes, en premier lieu celle de 2011 et celle de 2014. La différence au niveau de la photo aérienne entre ces deux années signifie que le bâtiment en question a été construit entre 2011 et 2014. La surface globale de différence peut être donc déduite de la consommation vue entre 2011 et 2021.

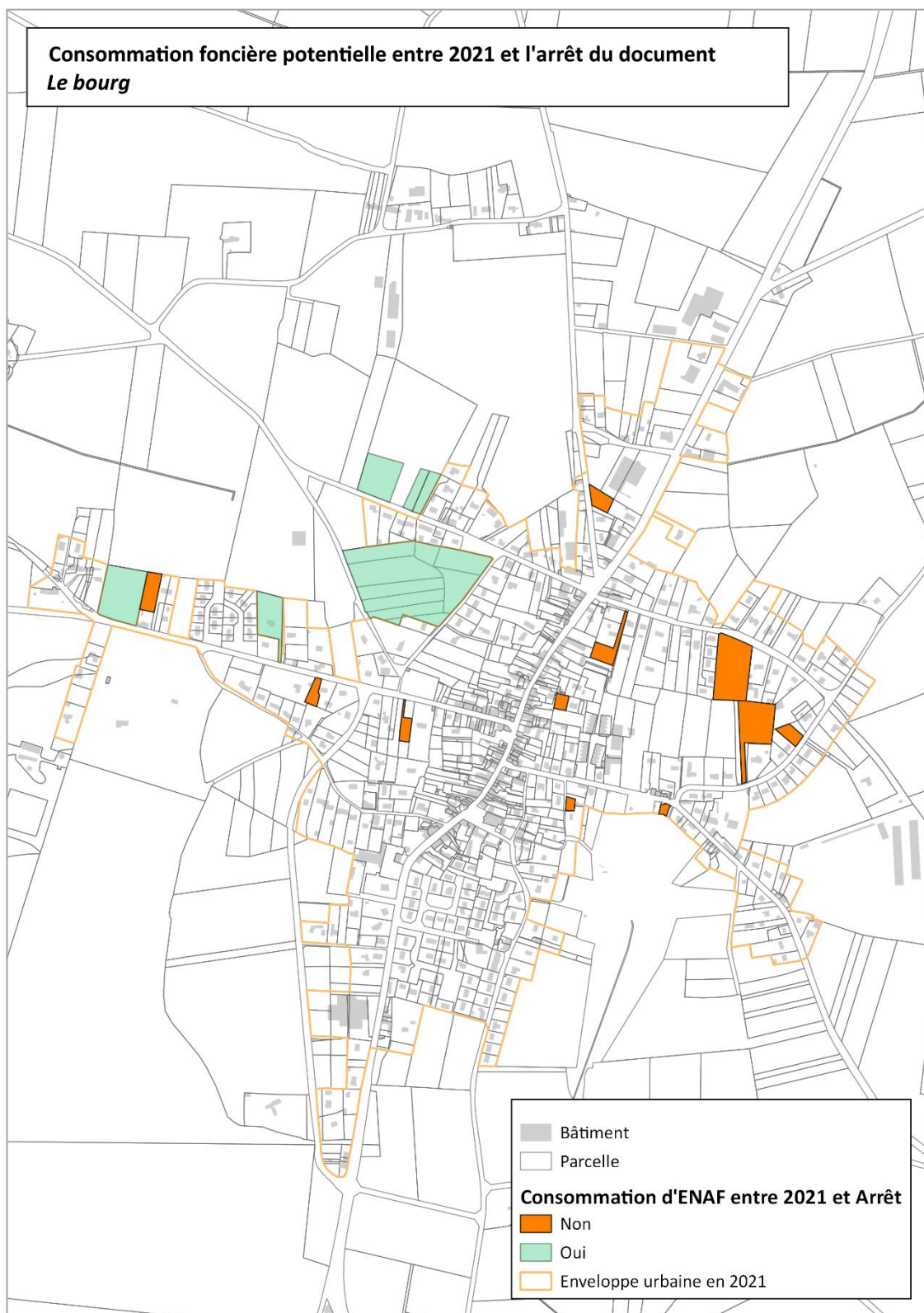
Résultat :

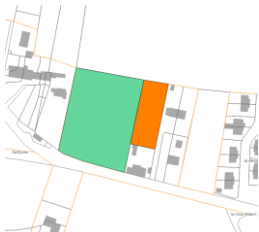
- **Aucune consommation n'a été identifiée entre 2011 et 2014.**

Dans un second temps, pour identifier ensuite l'évolution entre 2021 et 2024, il s'est agi de prendre en compte les différents permis de construire et d'aménagement déposés et validés sur le territoire communal.

Résultat :

Consommation foncière potentielle entre 2021 et l'arrêt du document
Le bourg



Lieu/Typologie de consommation	Surface consommée	Illustration
PA – 2022 DP et PC Rue du Dolmen – partie gauche	0,46 ha	
DP – 2022 + constructions partie droite Rue du Dolmen	0,28 ha	
PA – 2022 9 lots - En cours de vente Ouest – Rue de la forêt	0,69 ha	
PA – 2023 + constructions 5 lots Ouest – Rue de la forêt	0,37 ha	
2 lots – droite La Croix aux Camus	0,40 ha	
PA - 2022	2,80 ha	
Atelier municipal – PC - 2024	0,13 ha	
TOTAL	5,13 ha	

Rue du Dolmen

- PC 22C 1024 – 2022
- PC 22C 1013 – 2022
- PC 23C 1016 – 2023
- PC 22C 1015 – 2023
- PC 24C 1004 – 2024





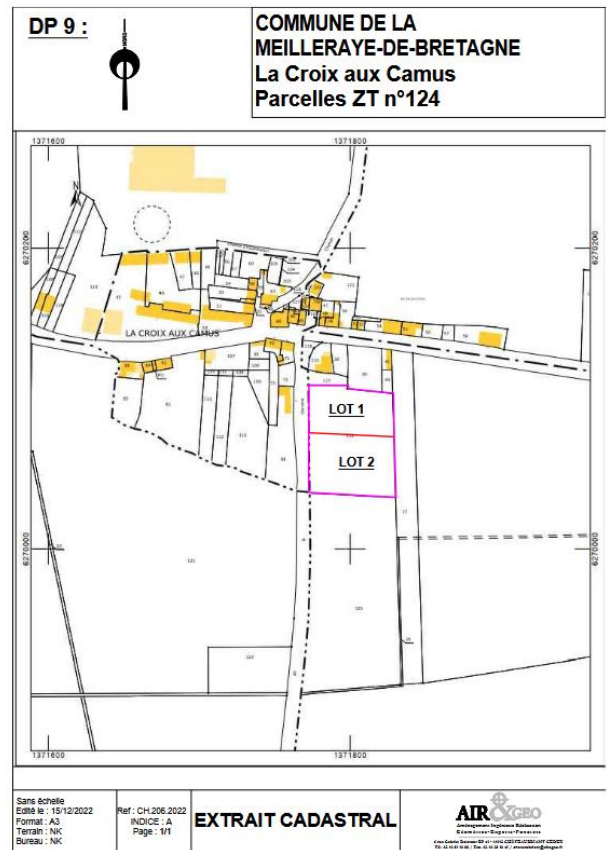


Extrait du plan cadastral (sans échelle)

" Lotissement de La forêt"

The map shows several numbered parcels: 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. The highlighted parcel is located in the center-right area.

- PC 044 095 22C 1025 - 2022
- PC 044 095 22C 2025 - 2022

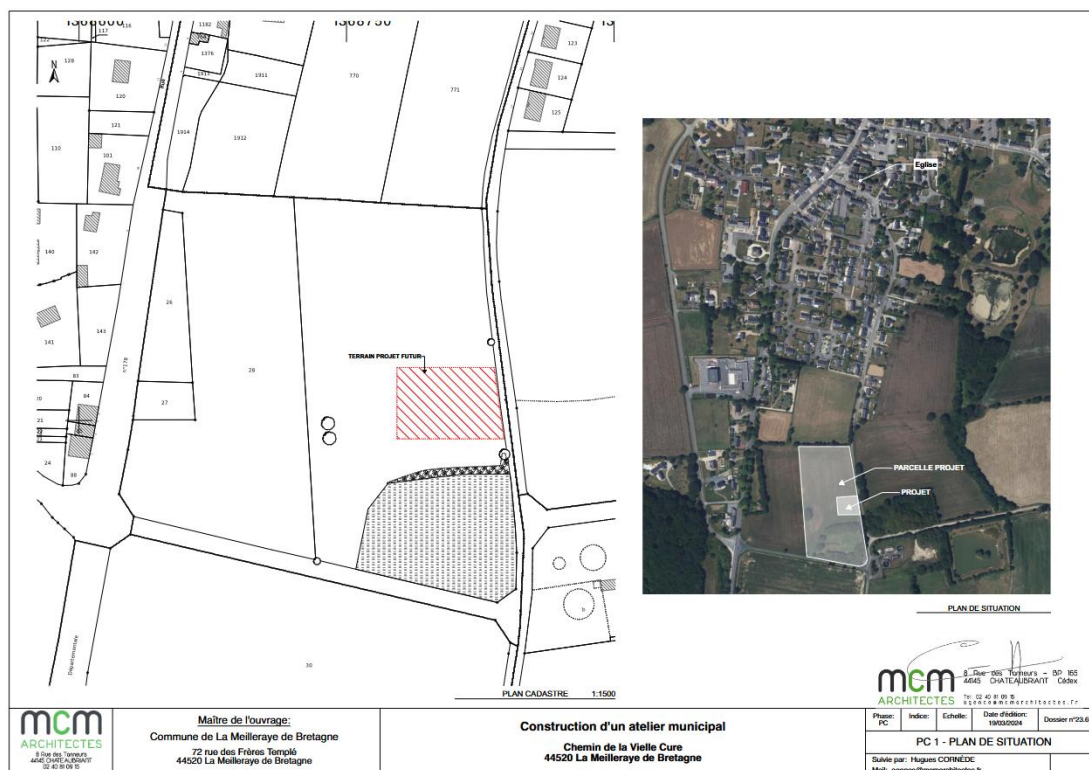


- PA 044 095 22C 3002 - 2022

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44) COMMUNE DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE																											
"LES AQUARELLES" Permis d'aménager de 43 lots à bâtir et 2 îlots																											
Maitre d'Ouvrage : AFM PAYS DE LOIRE 2, place de la Gare 29 870 LANNILIS 																											
Géomètre-Expert - Bureau d'Etudes V.R.D. : ATLANTIQUE GEOMETRES-EXPERTS (A.G.E.) <table style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 25%;"> 9, avenue Florian - BP3 44 500 LA BAULE Tel: 02 40 42 78 40 </td> <td style="width: 25%;"> 10, rue Louis Pasteur 44 600 SAINT-NAZAIRE Tel: 02 40 66 00 04 f.feillade@age-lb.com </td> <td style="width: 25%;"> 420, route de la Jarvière 44 214 PORNIC cedex Tel: 02 40 82 01 44 </td> <td style="width: 25%;"> 20, boulevard Romanet 44 000 NANTES Tel: 02 72 65 99 00 </td> </tr> </table> 			9, avenue Florian - BP3 44 500 LA BAULE Tel: 02 40 42 78 40	10, rue Louis Pasteur 44 600 SAINT-NAZAIRE Tel: 02 40 66 00 04 f.feillade@age-lb.com	420, route de la Jarvière 44 214 PORNIC cedex Tel: 02 40 82 01 44	20, boulevard Romanet 44 000 NANTES Tel: 02 72 65 99 00																					
9, avenue Florian - BP3 44 500 LA BAULE Tel: 02 40 42 78 40	10, rue Louis Pasteur 44 600 SAINT-NAZAIRE Tel: 02 40 66 00 04 f.feillade@age-lb.com	420, route de la Jarvière 44 214 PORNIC cedex Tel: 02 40 82 01 44	20, boulevard Romanet 44 000 NANTES Tel: 02 72 65 99 00																								
Architecte : Agence CITE CLAES 6, rue Gustave Eiffel - Case 4005 44 806 SAINT-HERBLAIN cedex TEL: 02 51 78 67 97 agence.cite-claes@cite.biz 																											
HYPOTHESE D'IMPLANTATION		PA																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">MODIFICATIONS</th> <th style="width: 20%;">DATE</th> <th style="width: 30%;">INDICE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	MODIFICATIONS	DATE	INDICE																			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">N°: PA 9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Echelle : 1/750</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Date : 30/09/2022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Dossier : 22.02918</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px; font-size: x-small;"> Imprimé en France sur papier recyclé 400 g/m², 100% recyclé, 100% sans chlore </td> </tr> </table>	N°: PA 9	Echelle : 1/750	Date : 30/09/2022	Dossier : 22.02918	Imprimé en France sur papier recyclé 400 g/m², 100% recyclé, 100% sans chlore
MODIFICATIONS	DATE	INDICE																									
N°: PA 9																											
Echelle : 1/750																											
Date : 30/09/2022																											
Dossier : 22.02918																											
Imprimé en France sur papier recyclé 400 g/m², 100% recyclé, 100% sans chlore																											

Extrait cadastral (sans échelle) : Section YC





Permis de construire – Construction de l'atelier municipal

La consommation 2014-2024 représente donc le solde entre le résultat 2011-2014 (0 ha) et 2021-2024 (5 ha) + la consommation 2011-2021 : 5,00 + 3,40 = soit 8,40 ha.

La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente, au total, 8,40 ha entre 2014 et 2024.

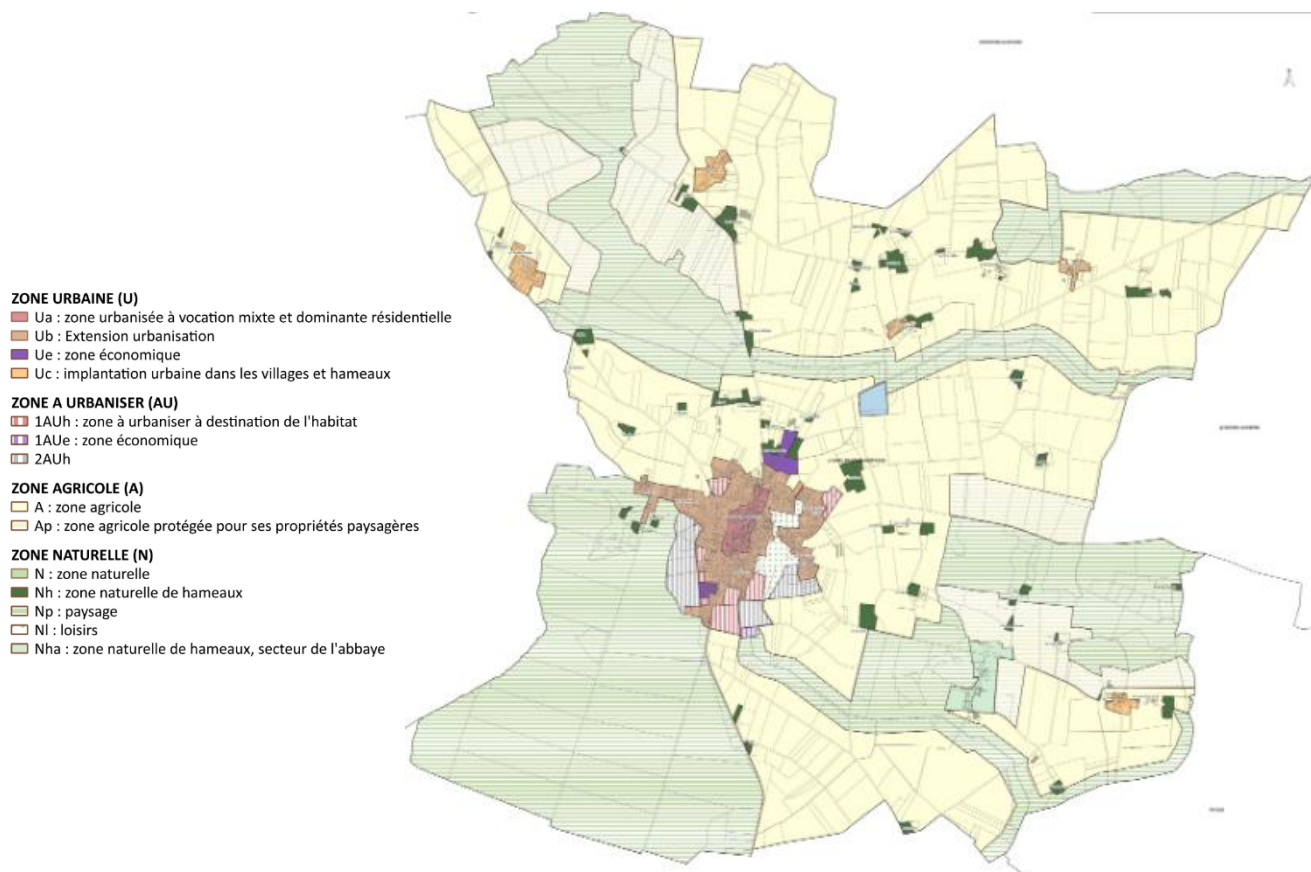
4. L'IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

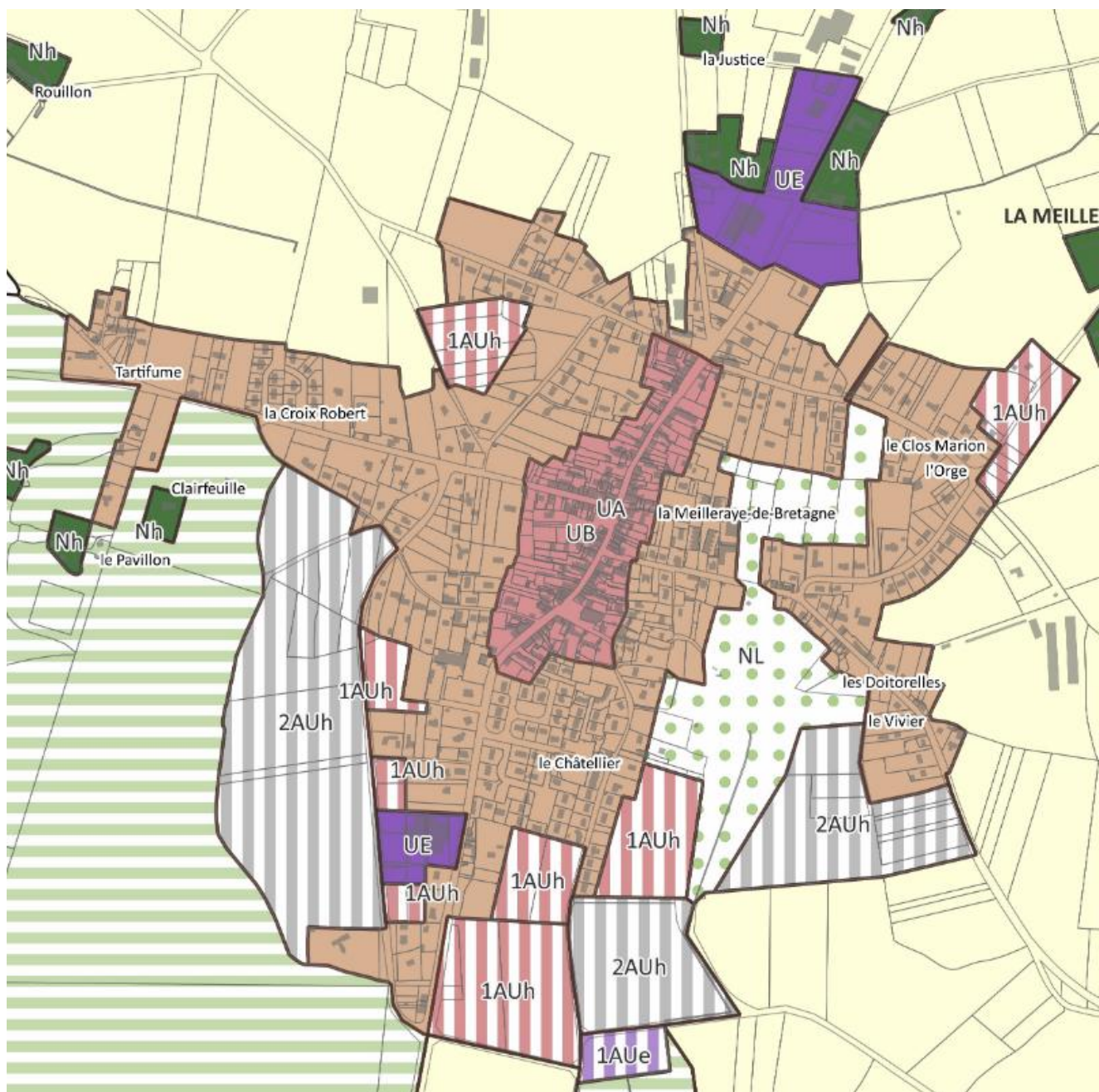
SURFACE DES ZONES DU PLU ET COMPARATIF AVEC LE PLU ACTUEL

La Commune de la Meilleraye-de-Bretagne dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en 2005.

L'objectif est ici de comparer les surfaces entre le PLU actuel et le PLU en projet pour constater la différence entre les deux PLU et démontrer l'effort produit par la commune dans le but de modérer sa consommation.

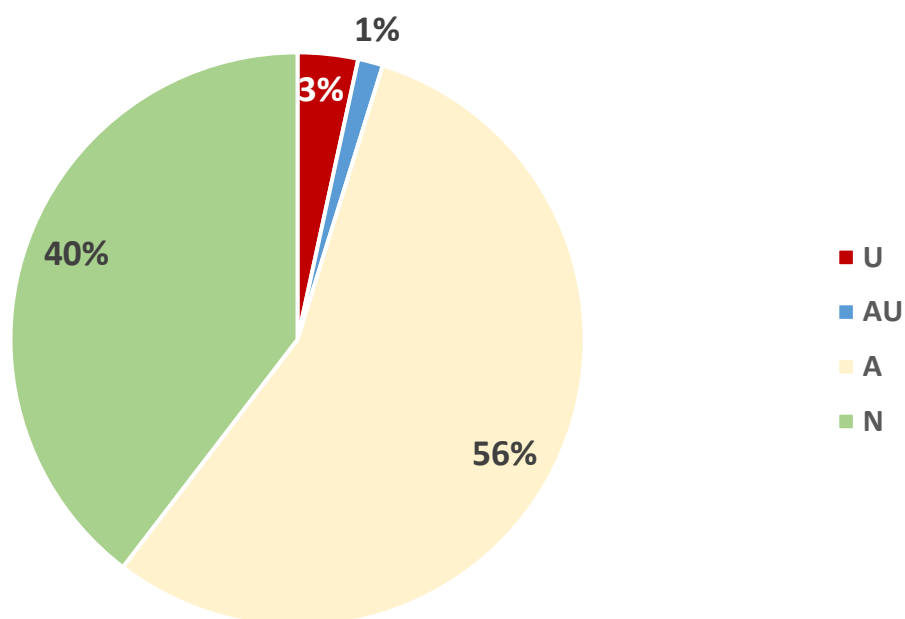
PLU ACTUEL





PLU ACTUEL	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	95,39	3,4
AU	39,40	1,4
A	1560,26	55,6
N	1110,62	39,6
TOTAL	2805,67 ha	

Répartition des zones sur la surface globale du territoire (2013)



PLU EN PROJET

1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbanisée en extension de l'urbanisation
- Ue : zone économique
- Uj : Urbaine de jardin

ZONE A URBANISER (AU)

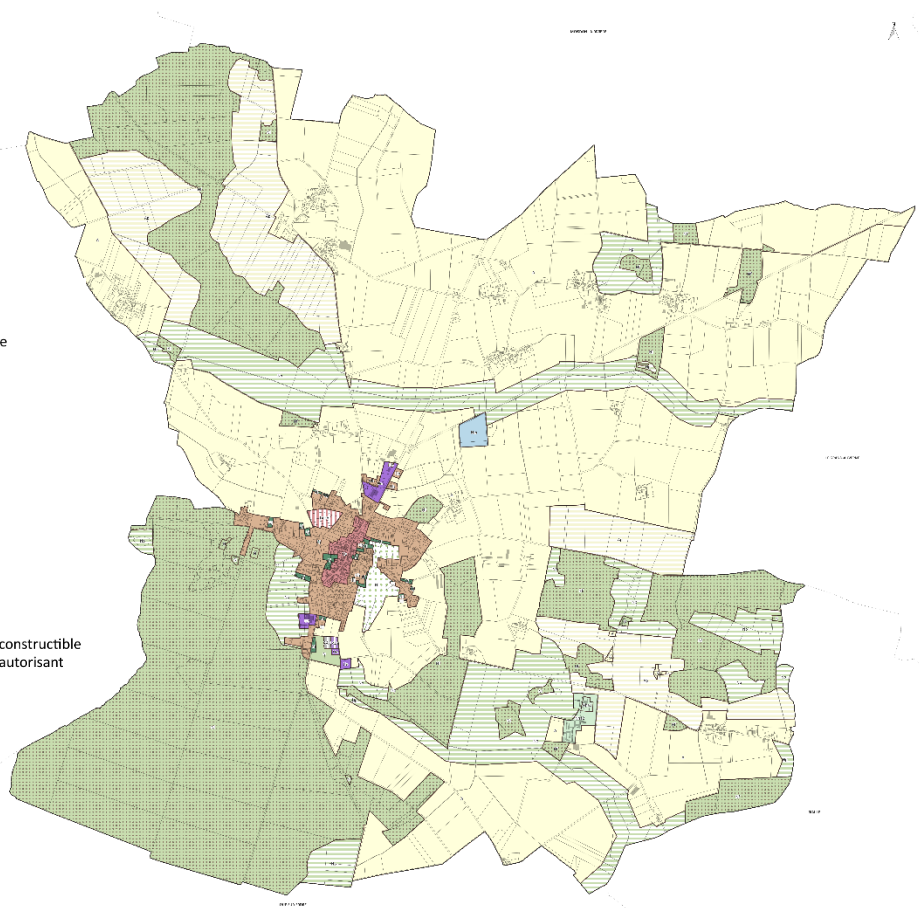
- 1AUh : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à vocation économique

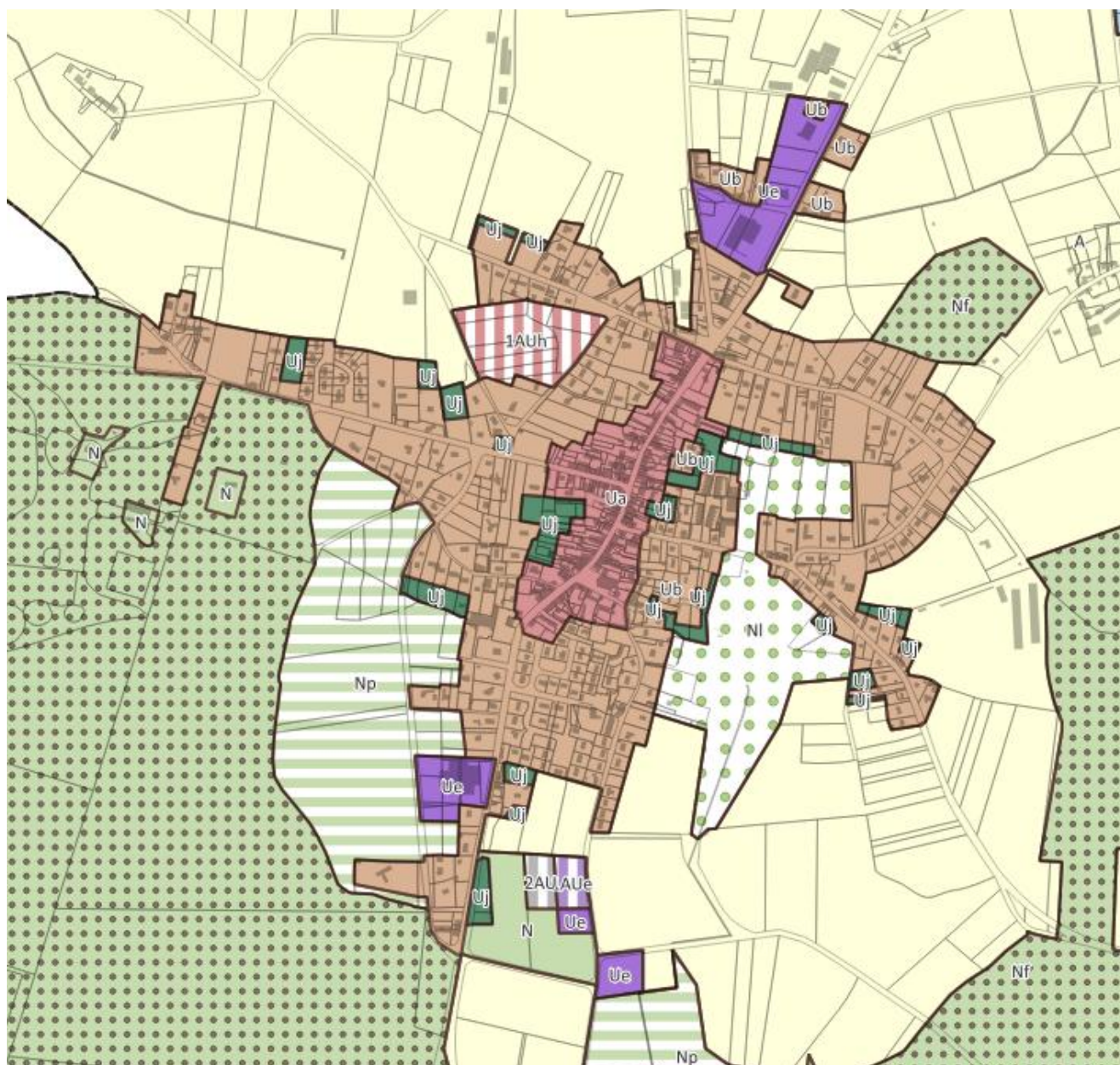
ZONE AGRICOLE (A)

- A : zone agricole
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères

ZONE NATURELLE (N)

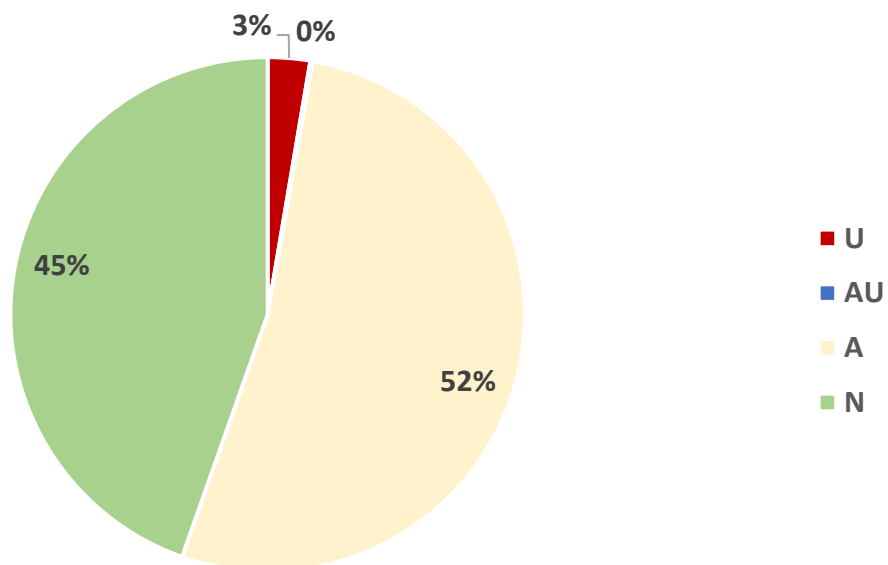
- N : zone naturelle
- Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères
- Nl : zone naturelle dédiée aux activités de loisirs
- Nm : zone naturelle dédiée au motocross
- Nha1 : zone naturelle de hameaux, secteur de l'abbaye / Zone constructible
- Nha2 : zone naturelle de hameaux, secteur de l'abbaye / Zone autorisant que les extensions et les annexes
- Nf : Zone naturelle forestière





PLU EN PROJET	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	74,7	2,6
AU	4,4	0,2
A	1475,8	52,6
N	1251,7	44,6
TOTAL	2805,67 ha	

Répartition des zones sur la surface globale du territoire (2025)



La comparaison des surfaces des zones du PLU en vigueur lors de la révision et celui en projet met en avant plusieurs évolutions.

Ci-dessus, les deux plans de zonage sont proposés avec une légende similaire pour en simplifier la comparaison.

De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la Meilleraye-de-Bretagne, les réflexions menées pendant l'élaboration du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre bourg de la Meilleraye-de-Bretagne.

L'analyse par type de zone met en évidence les évolutions suivantes :

Les zones urbanisées (U) :

Zone urbanisée (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
Ua (bourg)	8,96	Ua (bourg)	8,33
Ub (extension)	63,01	Ub (extension)	57,14
Ue (économie)	6,06	Ue (économie)	5,39
Uc (hameaux constructibles)	17,36	Uj (jardin)	4,78
TOTAL	95,39	TOTAL	75,64
TOTAL % territoire	3,4 %	TOTAL % territoire	2,7 %

Les zones urbanisées ont fortement diminué, passant de 95,39 ha à 75,64 ha, soit une baisse de 21,7% (-19,75 ha). Dans le PLU actuel, certains hameaux étaient classés en **Uc** (zone où les hameaux pouvaient être densifiés). Le PLU actuel fait apparaître environ 17,36 ha de hameaux constructibles, classés en **Uc**. L'équipe municipale a souhaité, en accord avec les orientations inscrites dans le PADD, catégoriser l'ensemble des hameaux en zone A pour limiter la constructibilité au sein de la zone agricole.

La zone **Ua** n'a pas forcément connu d'évolution (- 0,60 ha), au contraire de la zone **Ub** qui a réduit assez distinctement. Plusieurs changements sont constatés au niveau de la zone **Ub** :

- ⇒ Certaines zones **Ub** en fond de jardin ont été transformés en zone **Uj**, n'autorisant que la construction d'annexes à une construction principale, pour prendre en compte des risques, la forme urbaine ou les accès.
- ⇒ Réduction de certaines zones urbaines qui allaient au-delà des limites de l'enveloppe urbaine entraînant une possible consommation d'espaces agricoles et naturels.

La zone **Ue** a connu une légère diminution de son emprise (-0,67 ha). Cela s'explique par :

- ⇒ La réduction de la zone Ue située au nord du bourg qui avait, dans le PLU actuel, une emprise sur la terre agricole et naturelle qui n'était pas forcément possible de sauvegarder. Le zonage a été conservé au niveau des entreprises existantes en accord avec l'objectif 1 – Axe 2 « Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme ».

On constate également une baisse au niveau du pourcentage de zones déjà urbanisées sur la commune passant de 3,40 à 2,70%. Cela montre l'impact de la révision du PLU, et ainsi la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD et des différentes lois.

Les zones à urbaniser (AU) :

Zone à urbaniser (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
1AUh (habitat)	14,01	1AUh (habitat)	2,86
1AUe (économie)	1,02	1AUe (économie)	0,52
2AUh	24,36	2AU	0,51
TOTAL	39,40	TOTAL	3,89
TOTAL % territoire	1,4 %	TOTAL % territoire	0,1 %

Les zones à urbaniser ont considérablement diminué, passant de 39,40 ha à 3,89 ha, soit une baisse de 89% (-35,51 ha). Une grande partie des zones AU ont été classées en zone agricole. Les deux zones à urbaniser du PLU (habitat et économie) étaient classées en zone déjà urbanisée ou à urbaniser sur le PLU actuel. Elles font désormais l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Stratégiquement, l'équipe municipale a retenu certaines zones à urbaniser pour les vocations résidentielles et pour les vocations économiques. Elle n'a pas retenu de nouvelles zones à urbaniser par rapport à l'ancien PLU.

On constate en conséquence une baisse du pourcentage des zones urbanisées sur le territoire. Cela montre, comme pour les zones urbanisées, l'impact de la révision du PLU, et ainsi la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD (développement démographique, production de logements, réduction de la consommation foncière, etc.) et des différentes lois.

Les zones naturelles (N) :

Zone naturelle (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
Nh (habitat)	37,20	N (naturel)	4,94
Nl (loisirs)	11,24	Nl (loisirs)	10,62
Np (protection stricte)	1043,25	Np (protection stricte)	316,56
Nm (moto-cross)	4,62	Nm (moto-cross)	4,62
Nha (abbaye)	14,31	Nha1 (abbaye)	0,82
		Nha2 (abbaye)	5,13
		Nf (forêt)	797,96
TOTAL	1110,62	TOTAL	1140,65
TOTAL % territoire	39,6 %	TOTAL % territoire	40,7 %

Les zones naturelles ont fortement augmenté passant de 1110,62 ha à 1140,65 ha (+30,03 ha), de part notamment l'intégration de la zone Nf majoritairement. La zone a connu la création de zones spécifiques notamment par la zone Nf dédiée aux boisements soumis à un plan de gestion, la zone N propice au développement mesuré de certains hameaux situés dans un environnement naturel ou encore la division de la zone Nha en deux zones distinctes. La zone Nl a été légèrement modifiée (-0,62 ha) avec la suppression de l'ancienne zone 1AUh au sud du bourg. Il n'y a pas eu d'évolution pour la zone Nm.

Avec les enjeux actuels ainsi que les changements au niveau du règlement et du zonage, cette zone concerne une plus grande partie du territoire que sur le PLU actuel.

Les zones agricoles (A) :

Zone agricole (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
A (agricole)	1308,12	A (agricole)	1341,21
Ap (agricole protégée)	252,14	Ap (agricole protégée)	244,28
TOTAL	1560,26	TOTAL	1585,49
TOTAL % territoire	55,6 %	TOTAL % territoire	56,5 %

Les zones agricoles sont en augmentation (+25,23 ha). Cette évolution est expliquée par quelques terres classées en zones agricoles par le précédent PLU mais recouvrant des espaces boisés et notamment certains boisements soumis à Plan de Gestion. Certains autres zonages naturelles ont remplacé les quelques zonages agricoles suite à l'ajustement par rapport au contexte communal. Ce changement permettra une meilleure valorisation et gestion de ces espaces naturels initialement classés en zone agricole.

TABEAU RECAPITULATIF

PLU actuel		PLU en projet	
Zone urbanisée (en ha)			
Ua (bourg)	8,96	Ua (bourg)	8,33
Ub (extension)	63,01	Ub (extension)	57,14
Ue (économie)	6,06	Ue (économie)	5,39
Uc (hameaux constructibles)	17,36	Uj (jardin)	4,78
TOTAL	95,39	TOTAL	75,64
TOTAL % territoire	3,4 %	TOTAL % territoire	2,7 %
Zone à urbaniser (en ha)			
1AUh (habitat)	14,01	1AUh (habitat)	2,86
1AUe (économie)	1,02	1AUe (économie)	0,52
2AUh	24,36	2AU	0,51
TOTAL	39,40	TOTAL	3,89
TOTAL % territoire	1,4 %	TOTAL % territoire	0,1 %
Zone naturelles (en ha)			
Nh (habitat)	37,20	N (naturel)	4,94
NI (loisirs)	11,24	NI (loisirs)	10,62
Np (protection stricte)	1043,25	Np (protection stricte)	316,56
Nm (moto-cross)	4,62	Nm (moto-cross)	4,62
Nha (abbaye)	14,31	Nha1 (abbaye)	0,82
		Nha2 (abbaye)	5,13
		Nf (forêt)	797,96
TOTAL	1110,62	TOTAL	1140,65
TOTAL % territoire	39,6 %	TOTAL % territoire	40,7 %
Zone agricoles (en ha)			
A (agricole)	1308,12	A (agricole)	1341,21
Ap (agricole protégée)	252,14	Ap (agricole protégée)	244,28
TOTAL	1560,26	TOTAL	1585,49
TOTAL % territoire	55,6 %	TOTAL % territoire	56,5 %
TOTAL			
TOTAL (toutes zones)	2805,67 ha	TOTAL (toutes zones)	2805,67 ha

PLU actuel		PLU en projet	
Total (toutes zones)	2805,67 ha	Total (toutes zones)	2805,67 ha
Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Uc, 1AU, 2AU)	134,79 ha	Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Nha1, 1AU, 2AU)	75,57 ha
Soit (% du territoire) :	4,8 %	Soit (% du territoire) :	2,7 %
Total zones non constructibles (A, Ap, Nh, NI, Np, Nm, Nha)	2670,88 ha	Total zones non constructibles (A, Ap, N, NI, Nf, Nha2, Np, Nm, Uj)	2730,10 ha
Soit (% du territoire) :	95,2 %	Soit (% du territoire) :	97,3 %

La commune enregistre également une baisse de la surface des zones constructibles entre le PLU actuel et celui en cours de révision, passant de 134,79 ha de zones constructibles à 75,57 ha sur le PLU en projet soit une baisse de 59,22 ha (44% de diminution) passant d'une surface de 4,8% de zones constructibles sur l'ensemble du territoire à 2,7%.

Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine), en fonction de l'occupation actuelle des sols et veille au respect d'équité voire d'égalité de traitement entre les différents hameaux et également au sein d'un hameau, entre les différentes parcelles.

De nombreuses parcelles situées en **Uc** dans le PLU actuel ne bénéficie plus de la constructibilité dans le nouveau PLU en accord avec les objectifs du PADD (Axe 1 - Objectif 3 : « Renforcer le fonctionnement de la commune en organisant son développement », Objectif 4 : « Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier »).

LA CONSOMMATION ENAF PREVUE A TRAVERS LE PLU

Réflexion à partir des données communales

Au regard de son projet démographique, la commune a besoin de construire environ 120 logements d'ici à 2035 en privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de la commune (dents creuses et parcelles mutables). Les deux OAP à vocation résidentielle quant à elles prévoient la construction d'une soixantaine de nouveaux logements. Au total, environ 60 logements pourront être construits d'ici à 2035 sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente **3,4 ha** entre 2011 et 2021.

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières (qui était de 3,4 ha entre 2011 et 2021, soit en moyenne 0,35 ha par an).

A l'horizon 2031, la commune souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières.

Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols.

La consommation foncière de terres agricoles et naturelles enregistrée entre 2021 et l'arrêt du PLU sera comptabilisée.

Pour rappel, des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2025 (voir partie précédente « la consommation foncière réalisée entre 2014 et 2024 ». **Ces projets, permis par le PLU de 2005 (dont le secteur de l'Œillet) engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha.**

Au regard de la consommation passée et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, **le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles.** En revanche, **en plus de s'engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole**, le PLU souhaite mettre en avant **l'augmentation de la densité au sein des espaces soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (17 logements/ha contre 7 logements/ha observés en moyenne dans les opérations d'extension passées, soit une densité de construction plus que doublée).

Réflexion à partir des données Conso ZAN

Selon l'outil Conso ZAN, l'ensemble des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers **représentent 8,83 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.**

Diagnostic ENAF entre 2011 et 2021 (en ha)	2021-2031 Application de la loi Climat et Résilience (-50% par rapport à 2011-2021)	2031-2041 Tendance au ZAN d'ici 2050 (-50% par rapport à 2021-2031)	Application de cette tendance ZAN (2031-2041) jusqu'en 2035	Total de consommation potentielle entre 2021 et 2035
8,83	4,415	2,207	0,22 x 4 = 0,88	4,41+0,88 = 5,29 ha

CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE (2021 A 2035)

Secteur	Zonage du PLU		Superficie (en ha)	Temporalité
	Précédent PLU	PLU révisé		
Consommation avant arrêt du PLU (2021-2024)				
PA – 2023 - OAP de l'Œillet	1AU	1AU	2,80 ha	Consommation après 2021
PA – 2022 DP et PC Rue du Dolmen – partie gauche	Ub	Ub	0,46 ha	
DP – 2022 + constructions partie droite Rue du Dolmen	Ub	Ub	0,28 ha	
PA – 2022 9 lots - En cours de vente Ouest – Rue de la forêt	Ub	Ub	0,69 ha	
PA – 2023 + constructions 5 lots Ouest – Rue de la forêt	Ub	Ub	0,37 ha	
2 lots – droite La Croix aux Camus	Uc	A	0,40 ha	

Total consommation entre 2021 et 2024	5,0 ha	
Consommation entre approbation et 2035		
Pas de consommation à vocation habitat (voir objectif 3 de l'axe 1 – PADD document 2).		
Total consommation entre 2024 et 2035	0 ha	
STECAL Nha1	0,19 ha	
Total consommation PLU	5,19 ha	

Ainsi, le total de consommation prévue à travers le PLU est de **5,19 ha**.

CONSOMMATION A VOCATION ECONOMIQUE (2021 A 2035)

Secteur	Zonage du PLU		Superficie (en ha)	Temporalité
	Précédent PLU	PLU révisé		
Consommation avant arrêt du PLU (2021-2024)				
Zone Ue – Construction de l’atelier municipal	1AUh	Ue	0,13 ha	Consommation avant arrêt
Consommation après arrêt du PLU (2024-2035)				
Zone 1AUe – OAP de la Ferrière	1AUh	1AUe	0,49 ha	Consommation après arrêt / à court terme
Zone 2AUe – La Ferrière	1AUh	2AU	0,50 ha	Consommation nécessitant une révision du PLU – à plus long terme
Total consommation PLU vocation économique entre 2024 et 2035			1,12 ha	

Pour rappel, le SCoT définissait dans son DOO une enveloppe de **1,5 ha** pour la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Le projet fait apparaître une consommation de 1,1 ha à court terme comprenant d'une part, la construction de l'atelier municipal en 2025, et, d'autre part, une extension permettant l'accueil d'artisans au sein de cette zone.

Cette zone a été identifiée afin de pouvoir répondre aux besoins de certaines entreprises souhaitant s'installer sur le territoire, notamment la demande ci-après concernant *Batybox* (Demande effectuée en avril 2025 / PC non déposé).

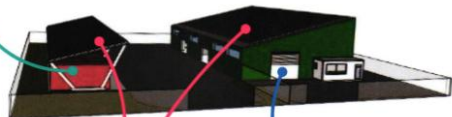
Stockage libre-service

20 box de 7 et 14 m²

Sûr, étanche, modulable
Particuliers et professionnels

batoBOX

Sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne (44), à proximité directe de la RD178 et sur l'axe Châteaubriant Nort-sur-Erdre.



Energie verte

800 m² de photovoltaïques
Un stockage actif !

3 x 192 m² **Espaces pros**
Polyvalent, sécurisé, clef en main
Module bureau + sanitaire

à propos de TRIMELIA

Société par actions simplifiée, portée par trois associés : Nathan BERNARD (24 ans), Joachim BERNARD (22 ans) et Gabriel BERNARD (20 ans). Domiciliée à la Meilleraye-de-Bretagne, elle s'intègre dans un environnement économique rural en développement.
nat.bernard@outlook.fr - 06 12 25 95 34

Requette et projet collectifs - SAS TRIMELIA - v2502-1

Dossier de présentation du projet aux collectivités

Batobox, stockage libre-service & accueil d'entreprises

Batobox, propulsé par la société TRIMELIA, apporte aux professionnels et aux particuliers des solutions de stockage pratiques et flexibles.

13 février 2025, Nathan BERNARD - nat.bernard@outlook.fr - 06 12 25 95 34

Table des matières

1	Présentation	2
2	Offre commerciale	3
3	Échelle et aménagement du projet	3

Dossier projet collectivités - SAS TRIMELIA - v2502-2

1

1 Présentation

TRIMELIA, société par actions simplifiée, est portée par trois associés : Nathan BERNARD (24 ans), Joachim BERNARD (22 ans) et Gabriel BERNARD (20 ans). Domiciliée à la Meilleraye-de-Bretagne, elle s'intègre dans un environnement économique rural en développement.

Batobox apporte deux prestations : la location de box de stockage libre-service, ainsi que des locaux de stockage grande capacité propice à l'hébergement d'acteurs économiques. Leur atout : la revalorisation des toitures des zones stockage à la production de l'électricité verte grâce au photovoltaïque.

L'activité se situe sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne (44), à proximité directe de la RD178 et de l'axe Châteaubriant Nort-sur-Erdre. Elle vient se placer judicieusement au milieu d'une zone ne profitant pas de prestations équivalentes. Ainsi, son rayonnement s'étant facilement à un trajet d'une dizaine de minutes tout autour.



Dossier projet collectivités - SAS TRIMELIA - v2502-2

2

2 Offre commerciale

À travers Batobox, TRIMELIA s'impose sur deux marchés : le stockage libre-service destiné aux particuliers et la location d'espaces d'appoint ou d'hébergement d'activités pour les professionnels.

Réuni sur un seul site, Batobox offre à ses clients, particuliers et professionnels, une infrastructure performante et sécurisée : accès continu et contrôlé, vidéoprotection, télésurveillance et ressources essentielles pour les activités professionnelles (eau, électricité, communication).

2.1 Stockage en box

Simple et pratiques, les box au format de containers maritimes se déclinent en deux versions : 14 m² et 7 m² par unité. Ils offrent un espace de stockage sécurisé, modulable et étanche. À destination des particuliers ou des professionnels, leur location est définie pour proposer un service flexible et sûr.

2.2 Espaces pros

Véritables hangars individuels, les espaces pros, d'une surface allant jusqu'à 192 m², proposent tous les avantages d'un bâtiment privé. Ils sont loués sous bail professionnel.

3 Échelle et aménagement du projet

L'aménagement nécessite une parcelle ayant une surface au sol de 2000 m². La partie stockage libre-service représente 340 m² et le bâtiment principal s'élève à 580 m². Les espaces restants sont laissés en surface perméable. La hauteur des infrastructures est comprise en 4 et 8 m.

Le terrain est entièrement clos, sur une hauteur de 2 m ajourée, afin de garantir une sécurité optimale compte-tenu de la nature des activités de l'entreprise. Les surfaces libres sont végétalisées dès que possible.

L'intégralité des surfaces de toiture est recouverte de panneaux photovoltaïques, ce qui donne une surface de production d'environ 800 m² apportant une puissance maximale de 150 kW.

Sensible à l'impact environnemental du projet, la société TRIMELIA est ouverte à la mise en place de mesures compensatoires sur la commune.

Dossier projet collectivités - SAS TRIMELIA - v2502-2

3

Une zone 2AU a été également identifiée pour permettre une extension future qui devra être justifiée par le besoin. Ce choix de temporisation s'inscrit dans une démarche d'aménagement raisonnée, en cohérence avec les orientations supra-communales à venir, et permettra de faciliter l'articulation future avec le potentiel SCoT

révisé, si une révision est engagée. La commune a souhaité anticiper une future révision du SCoT pour son futur développement économique.

Ainsi, le total de consommation à vocation économique sur la commune s'élève à **1,12 ha dont 0,13 ha déjà consommés et dont 0,49 ha consommable dès approbation**, soit une enveloppe inférieure à celle octroyée par le SCoT (enveloppe qui doit tout de même être justifiée au regard des besoins et des projets).

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION PREVUE A TRAVERS LE PLU (2021–2035)

La consommation observée entre 2011 et 2021 est de 3,40 ha, soit une consommation de terres agricoles et naturelles de 0,34 ha par an. Le PADD précise que « *A l'horizon 2031, la commune souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières. Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols.* ».

Le projet de PLU démontre sur la commune un excédent de consommation de l'ordre de 6,12 ha (5,00 ha + 1,12 ha) au total, comptant les vocations économiques et habitat. Cette consommation dépasse le principe même de la loi Climat et Résilience donnant un objectif de réduction de 50% de la surface consommée entre 2011 et 2021.

Au regard de la consommation passée, notamment entre 2021 et l'arrêt du présent document et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU (voir partie « consommation foncière entre 2021 et 2024 »), **le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles.**

Il est à préciser que la zone 1AUh (OAP de l'œillet) est une parcelle qui fait l'objet actuellement d'un permis d'aménager (voir partie « consommation foncière entre 2021 et 2024 »). Toutefois, de par la vocation actuellement agricole de la zone, l'équipe municipale a fait le choix de conserver ce terrain en zone à urbaniser 1AUh.

Toutefois, la volonté de la commune reste de modérer et réduire la consommation foncière après l'approbation du PLU. C'est pourquoi, **en plus de s'engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole**, le PLU souhaite mettre en avant **l'augmentation de la densité au sein des espaces soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (17 logements/ha contre 7 logements/ha observés en moyenne dans les opérations d'extension passées, soit une densité de construction plus que doublée).

Cette possibilité permettra au futur PLU de ne plus consommer d'espace agricole et naturel pour les constructions à vocation habitat (tendance vers le Zéro Artificialisation Nette). Cette mesure empêchera le développement de l'urbanisation en extension. L'augmentation de la densité au sein des zones d'habitat permettra de démontrer l'effort de la commune à mieux aménager son territoire en étant en accord avec les objectifs de sobriété foncière.

Cette analyse met en évidence que l'objectif de modération de la consommation de terres agricoles et naturelles ne pouvant pas être respecté, reste tout de même l'ambition première de la commune, avec la limitation des projets futurs en extension.

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION PREVUE A TRAVERS LE PLU PAR RAPPORT A L'OUTIL CONSO ZAN (2021–2035)

Toutefois, une analyse complémentaire a été réalisé sur l'ensemble du département de la Loire-Atlantique. Porté par les agences d'urbanismes et la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en

collaboration avec les ECPI, les communes et les organismes porteurs des SCoT du 44, permettant **l'analyse de la consommation d'ENAF sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.**

Cette analyse réalisée par la DDTM 44 est également complétée par quelques ajustements internes (vérification des consommations, des surfaces et des dates de début des travaux des différentes consommations).

Selon l'outil Conso ZAN, l'ensemble des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers **représentent 8,83 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.**

Diagnostic ENAF entre 2011 et 2021 (en ha) – Conso ZAN	2021-2031 Application de la loi Climat et Résilience (-50% par rapport à 2011-2021)	2031-2041 Tendance au ZAN d'ici 2050 (-50% par rapport à 2021-2031)	Application de cette tendance ZAN (2031-2041) jusqu'en 2035	Total de consommation potentielle entre 2021 et 2035
8,83 ha	4,41 ha	2,20 ha	0,22 x 4 = 0,88 ha	4,41+0,88 = 5,29 ha

Le total de consommation prévue à travers le PLU est de :

- 5,19 ha pour les vocations habitat et équipement (comprenant également le STECAL Nha1) dont 5 ha déjà consommés,
- 1,12 ha pour la vocation économique dont 0,13 ha déjà consommés et dont 0,49 ha consommable dès approbation.

Soit **6,31 ha** de consommation ENAF potentielle permise par le projet de zonage du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne.

Cette consommation, bien qu'importante, permet de rester cohérent avec le diagnostic effectué par l'outil Conso ZAN avec une consommation de 6,31 ha au lieu des 5,29 ha (+19%).

Il est à rappeler que des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2025 (voir partie précédente « *la consommation foncière réalisé entre 2014 et 2024* ». **Ces projets, permis par le PLU de 2005 (dont le secteur de l'Œillet) engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha.**

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

CADRE REGLEMENTAIRE

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement*».

L'ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets et incidences du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne sur l'environnement est réalisée à travers l'Évaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1E « Evaluation environnementale »).

LES INDICATEURS DE SUIVI

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153- 27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R 151-4, fixe le fait que « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Article L.101-2 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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU PLU DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées à Soudan grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU. Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

Les indicateurs de suivi pour le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Ligne n°	Objectif L. 101-2 CU : 1°a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
1	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique	Les élus, conscients de l'attractivité de la commune, souhaitent conforter l'accueil de population, en définissant un objectif démographique de +0,55%/an, soit l'accueil de 150 habitants d'ici 2035, permettant d'atteindre environ 1 700 habitants à La Meilleraye-de-Bretagne.	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Tous les 6 ans
2	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 3 : Renforcer le fonctionnement de la commune en organisant son développement	Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite : • Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg. • Permettre une unique extension de l'enveloppe urbanisée du bourg au niveau de l'OAP de l'Œillet (projet en cours). • Limiter les nouveaux projets à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel ou agricole autre que l'extension prévue pour l'OAP de l'Œillet. • Limiter les nouvelles constructions dans les villages.	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Photo aérienne Autorisation d'urbanisme Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Tous les 6 ans

Objectifs et orientations du PADD			Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
			Être vigilant quant à l'accessibilité et à la desserte des réseaux et de la voirie des parcelles dans le bourg.					
	Objectif L. 101-2 CU : 1°b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain							
3	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier	A l'horizon 2031, première temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Meilleraye-de-Bretagne souhaite appliquer la philosophie de cette loi, en modérant et en optimisant sa consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières. Après 2031, en application de ladite loi, la Meilleraye-de-Bretagne aspire à limiter l'artificialisation des sols. La consommation foncière de terres agricoles et naturelles enregistrée entre 2021 et l'arrêt du PLU sera comptabilisée. <i>Des projets de constructions de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2025. Ces projets, permis par le PLU de 2005 (dont le secteur de l'Éillet) engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha.</i> <i>Au regard de la consommation passée et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU, le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En revanche, en plus de</i>	Cf ligne 2					

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<i>s’engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d’habitat consommateur d’espace naturel ou agricole, le PLU souhaite mettre en avant l’augmentation de la densité au sein des espaces soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation (17 logements/ha contre 7 logements/ha observés en moyenne dans les opérations d’extension passées, soit une densité de construction plus que doublée).</i>					
Objectif L. 101-2 CU : 1°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							
4	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages	- Maintenir l’activité agricole en protégeant les terres valorisées par l’agriculture notamment celles à haute valeur agronomique. - Prendre en compte les sièges d’exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d’urbanisation. - Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l’activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n’ayant plus d’usage agricole. - Accompagner la réalisation des projets liés à l’activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d’implantation, de	Evolution du nombre d’exploitants agricoles Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Diagnostic agricole BD parcellaire-SIG Autorisation d’urbanisme Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles. Prendre en considération les besoins en déplacement des engins agricoles.					
5	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger	- Cibler les haies et talus plantés jouant un rôle paysager et hydraulique pour les préserver. - Conserver les boisements de manière adaptée à leurs usages et exploitation (forêt de Vioreau, Bois de la Foi...). - Favoriser les itinéraires de déplacements piétons ou cyclables au sein des espaces naturels (boisements notamment). - Préserver les milieux aquatiques dans une situation de tête de bassin versant : <i>Porter un point d'attention particulier à la protection des cours d'eau et leurs abords.</i> <i>Protéger les mares revêtant un intérêt paysager ou hydraulique.</i> - Protéger les zones humides de la commune et, lorsque c'est possible, les valoriser dans le cadre de projets d'aménagement. - Conforter les espaces verts de loisirs et de promenade à proximité des espaces urbains.					

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		• Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant des surfaces minimales de pleine terre. • Favoriser les nouvelles plantations d'essences locales dans les espaces publics.					
<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</i>							
6	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner	• Protéger le patrimoine reconnu et emblématique de la commune (abbaye, belles demeures...). • Protéger le petit patrimoine non classé représentatif de l'identité communale (calvaires, statues, fours, palis, ...). • Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur les vallées. • Développer des entrées de bourg qualitatives et plus conviviales, notamment le long de la RD178, • Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale). • Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du règlement du PLU	-	Commune en lien avec l'ABF	Tous les 6 ans

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°e) Les besoins en matière de mobilité</i>							
7	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population	- Promouvoir et valoriser le sentier de l'Abbaye et ses abords. - Envisager de développer l'offre en chemin, par exemple aux abords des espaces boisés. - Réglementer le nombre de place de stationnement par logement ou autre activité, sur le domaine privé. - Prévoir des stationnements visiteurs dans les futures opérations. - Inciter à la réalisation d'entrée charretière dans les villages. - Promouvoir l'installation de borne électrique pour recharger les véhicules électriques.	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	Fréquentation des cheminements Evolution du nombre de places de stationnement	Commune	Au moment de la révision du PLU
<i>Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</i>							
8	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 2 : Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population	- Réfléchir à la sécurisation des axes principaux, en étroite collaboration avec le département, afin de favoriser l'utilisation du vélo, notamment la RD 178. - Porter une attention particulière sur les entrées de bourg, première vitrine de la commune.	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
9	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver	Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur les vallées.					

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner	- Développer des entrées de bourg qualitatives et plus conviviales, notamment le long de la RD178, - Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale). - Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.					
<i>Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</i>							
10	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages	- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique. - Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
11	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 1 : Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme	- Préserver la densité et la diversité de l'offre commerciale de la Meilleraye-de-Bretagne. - Permettre l'installation de nouvelles activités commerciales. - Faciliter le développement des activités actuellement en place.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité Nombre de demandes d'urbanisme pour les zones Ae et Ue Comparaison de la photo aérienne entre l'arrêt et 2036 pour voir	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		- Prendre en compte les projets de développement des activités économiques actuellement en place : agrandissement, construction de nouveaux bâtiments. - Développer l'offre foncière à vocation économique pour permettre l'installation durable de nouvelles entreprises sur la commune, notamment des activités artisanales.	les évolutions en termes de surfaces				
12	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 2 : Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger	- Inciter, sur certains secteurs, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements. - Poursuivre la construction de grands logements (T5) pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s). - Permettre la réalisation de logements locatifs et de petits collectifs (de type mitoyens, logements partagés, etc.).	Evolution démographique de la commune Evolution du nombre de logements dans la commune	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
<i>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</i>							
13	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte	- Disposer d'une ressource en eau en capacité d'accueillir le développement projeté sur la commune les années à venir. - Disposer d'équipements d'assainissement conformes et en capacité.	Evolution des risques naturels Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	SIG Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Communauté de communes	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		- Favoriser les dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle. - Promouvoir la récupération des eaux pluviales. - Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté des revêtements en partie perméables. - Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers pour gérer les eaux pluviales. - Prendre en compte le périmètre d'exposition du site SEVESO implanté sur la commune de Riaillé. - Rester attentif aux nuisances potentielles des ICPE de la commune (agricole, industrielle, garage...) et aux antennes téléphoniques.					
14	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 5 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages	Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature							

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
15	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 2 : Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte	- Disposer d'une ressource en eau en capacité d'accueillir le développement projeté sur la commune les années à venir. - Disposer d'équipements d'assainissement conformes et en capacité. - Favoriser les dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle. - Promouvoir la récupération des eaux pluviales. - Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté des revêtements en partie perméables. - Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers pour gérer les eaux pluviales. - Prendre en compte le périmètre d'exposition du site SEVESO implanté sur la commune de Riaillé. - Rester attentif aux nuisances potentielles des ICPE de la commune (agricole, industrielle, garage...) et aux antennes téléphoniques.	Evolution des risques naturels Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	SIG Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Communauté de communes	Annuelle
<i>Objectif L. 101-2 CU : 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</i>							
16	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner	Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur les vallées.	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		• Développer des entrées de bourg qualitatives et plus conviviales, notamment le long de la RD178, • Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, coupure végétale). • Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.		Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision			
17	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 1 : Un patrimoine naturel à protéger	• Cibler les haies et talus plantés jouant un rôle paysager et hydraulique pour les préserver. • Conserver les boisements de manière adaptée à leurs usages et exploitation (forêt de Vioreau, Bois de la Foi...). • Favoriser les itinéraires de déplacements piétons ou cyclables au sein des espaces naturels (boisements notamment).	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme							
18	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier	Se référer à l'objectif L. 101-2 CU : « 1°b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain »					
Objectif L. 101-2 CU : 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							

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
19	Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver Objectif 3 : Un paysage et patrimoine à conserver et accompagner	Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
20	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier	Cf ligne 2					
21	Axe 1 : Un projet démographique cohérent Objectif 3 : Renforcer le fonctionnement de la commune en organisant son développement	Cf ligne 2					
Objectif L. 101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales							
22	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 1 : Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme	- Préserver la densité et la diversité de l'offre commerciale de la Meilleraye-de-Bretagne. - Permettre l'installation de nouvelles activités commerciales. - Faciliter le développement des activités actuellement en place.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
23	Axe 2 : Une attractivité à accompagner Objectif 3 : Assurer la pérennité des équipements	Garantir autant que possible la pérennité des équipements implantés, en prenant en considération les besoins connus d'agrandissement, d'évolution, et également	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	-	Commune	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		les problématiques d'accès et de stationnement. • Permettre le développement du site dédié au moto-cross situé au nord de la commune. • Permettre la création de nouveaux équipements, en anticipant les besoins futurs, comme par exemple des ateliers municipaux, un pôle médical.					

