



LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



PREAMBULE

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. [...] »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. II. -

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)	Nombre approximatif de logements attendus
1	La Ferrière	Economique Equipement	0,49	//
2	L'Œillet	Habitat	2,80	48 logements
3	Pohardières	Habitat	0,66	11 logements

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES OAP A VOCATION HABITAT

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante habitat est le suivant :

N°	Nom	Pas de temps	Echéancier
2	OAP de l'Œillet	Court terme	2026

Pour les zones AU à vocation économique, elles peuvent être urbanisées dès l'approbation de la révision du PLU.

Localisation des sites d'OAP



OAP DE LA FERRIERE



PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
1	La Ferrière	Economique Equipement	0,49

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe au sud de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a vocation d'accueillir des petites activités économiques à proximité du nouvel atelier municipal.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, notamment le long du chemin de la Vieille Cure.

Une haie est à préserver au nord du site, tel que référencé au sein du schéma d'aménagement.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par des accès directs depuis le chemin de la Vieille Cure. Une voirie interne est exigée pour accéder aux parcelles dans le second rideau (zone 2AU).

STATIONNEMENT

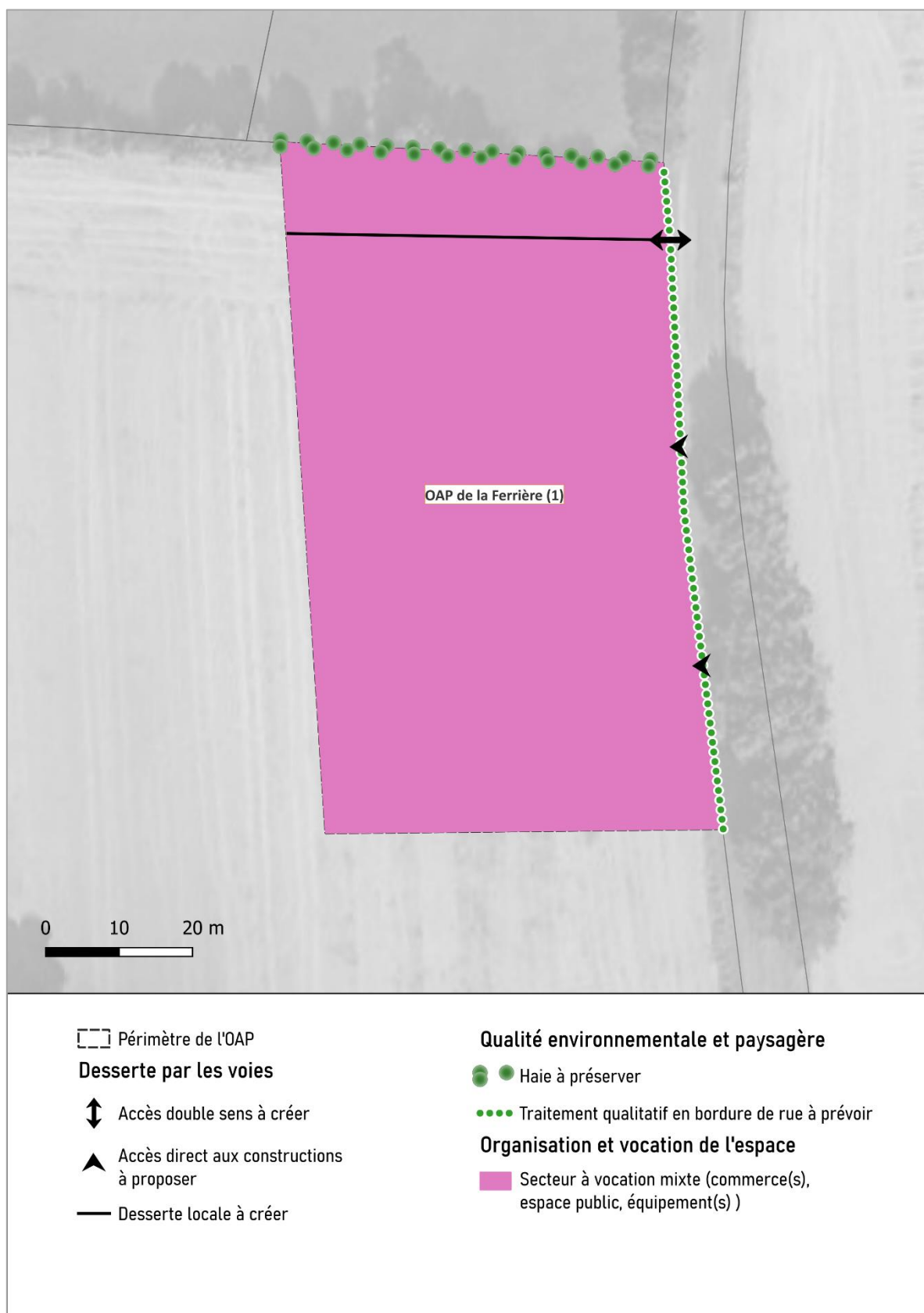
L'offre de stationnement est à adapter en fonction des projets.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.
- L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...



OAP DE L'OEILLET



PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
2	L'Œillet	Habitat	2,8

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe au nord-ouest du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions. L'objectif est de produire environ **48 logements** sur ce secteur, réalisés de préférence via une opération unique d'ensemble, en une ou plusieurs phases.



Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est souhaitable (logements locatifs, logements sociaux, logements senior, appartements, etc.).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Au nord du site, la transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies ou alignements d'arbres présents sont à préserver, en fonction de leur état et dans la mesure du possible, dans l'enceinte du site.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les haies bocagères existantes situées au nord-est et au sud-ouest du site sont à préserver. Le sud-ouest et le nord-est du site sont à valoriser avec la proximité de ces haies. Il est demandé, en limite de ces haies, de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec cet espace naturel. Cette bande ne doit pas accueillir de construction principale.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par deux accès depuis le chemin de l'œillet et la rue des Prés Neufs. Une voirie interne traversante sera créée, non linéaire pour limiter la vitesse au sein de cette opération. Un cheminement piéton traversant sera à prévoir également. Il n'y aura pas d'accès direct aux constructions depuis le chemin de l'œillet ou la rue des Prés Neufs.

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

Il est attendu des places de stationnement visiteur, à hauteur d'une place pour 2 logements créés. Ces places peuvent être localisées le long des voies nouvellement créées ou sous la forme de poche de stationnement, répartie sur l'ensemble de l'opération.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 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.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.
- L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un

changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...



--- Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies



Accès double sens à créer



Accès piéton à créer ou à maintenir



Desserte locale à créer



Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale et paysagère



Haie à préserver



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels



Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Organisation et vocation de l'espace



Secteur à dominante d'habitat à densité de 17 log/ha



Espace naturel ou de jardin à préserver

OAP DES POHARDIERES



PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
3	Pohardières	Habitat	0,66

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe au nord-est du bourg de la Meilleraye-de-Bretagne.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions. L'objectif est de produire environ **11 logements** sur ce secteur, réalisés via une opération unique d'ensemble.



Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est souhaitable (logements locatifs, logements sociaux, logements senior, appartements, etc.).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La haie bocagère existante située à l'est du site est à préserver et une haie bocagère est à créer ou à renforcer le long du futur cheminement, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Le sud du site est à valoriser avec la proximité d'une zone naturelle. Tel que reporté au schéma d'aménagement, il est demandé au sud du site, en limite de zone NI, de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec cet espace naturel. Cette bande ne doit pas accueillir de construction principale.

Pour assurer un front bâti, un sens de faitage est imposé pour les constructions en premier rideau, le long de la rue des Pohardières, tel que reporté au schéma d'aménagement.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par :

- Un ou deux accès directs par la rue des Pohardières, pour le premier rideau de construction,
- Une voirie interne à créer, pour les constructions en deuxième rideau et plus. Cette voie doit permettre de désenclaver la parcelle située au sud et doit donc d'être calibrée en fonction.

Un cheminement doux est à prévoir sur l'opération, à l'est, tel que reporté au schéma d'aménagement.

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

Il est attendu des places de stationnement visiteur, à hauteur d'une place pour 2 logements. Ces places peuvent être localisées le long des voies nouvellement créées ou sous la forme de poche de stationnement.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 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.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.
- L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

SCHEMA D'AMENAGEMENT



— Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

— Desserte locale à créer

↔ Accès double sens à créer

▲ Accès direct aux constructions à proposer

▲ Accès piéton à créer ou à maintenir

- - - Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

● Haie à préserver

● Haie d'essences locales à planter

— Sens de faitage à respecter

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 17 log/ha

/// Espace naturel ou de jardin à préserver

