



LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PLU – Révision générale

Prescrit le 15 septembre 2020 par le Conseil Municipal

Arrêté le 17 mars 2025 par le Conseil Municipal

Approuvé le ... par le Conseil Municipal

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1. Qu'est-ce qu'un PLU ?	6
A. Origine et objectifs du PLU	6
B. Contenu du PLU.....	7
2. La révision du PLU de La Meilleraye-de-Bretagne.....	8
A. Historique du PLU.....	8
B. La nécessité de réviser le PLU de La Meilleraye-de-Bretagne.....	8
3. Les grandes étapes de la révision du PLU.....	9
4. La démarche environnementale.....	10
5. Le contexte administratif.....	11
LE CADRE REGLEMENTAIRE	12
1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire	12
2. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CC Châteaubriant-Derval	15
3. Programme local de l'habitat (PLH) de la CC Châteaubriant-Derval	16
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne.....	17
5. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	18
6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	19
7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne	20
DIAGNOSTIC URBAIN	21
1. Organisation du territoire	21
2. Equipements	25
A. Equipements administratifs	25
B. Equipements sportifs et de loisirs	26
C. Equipements scolaires et petite enfance	27
D. Services de santé	27
E. Desserte numérique	30
F. Associations	32
G. Bilan des équipements	33
3. Déplacements et mobilité	34
A. Dépendance à la voiture.....	34
B. Le réseau viaire.....	36

C. Transport en commun	39
D. Les déplacements doux	40
E. Les temps de parcours.....	42
F. Des secteurs jugés dangereux	44
4. Bilan du diagnostic urbain	46
DIAGNOSTIC HUMAIN	47
1. Démographie.....	47
A. Évolution de la population	47
B. Age de la population.....	52
C. Composition des ménages	56
D. Diplôme	58
E. Bilan de l'analyse démographique	60
2. Analyse résidentielle.....	61
A. Evolution du parc de logements.....	61
B. Logements vacants	62
C. Parc de logements	64
D. Prix de l'immobilier.....	66
E. Bilan de l'analyse résidentielle	68
3. Analyse socio-économique	69
A. Actifs et emplois à La Meilleraye-de-Bretagne	69
B. Tissu d'entreprises et d'établissements	73
C. Les revenus médians	77
D. Bilan de l'analyse socio-économique	78
4. Bilan croisé du diagnostic humain.....	79
MORPHOLOGIE URBAINE	80
1. Les formes urbaines	80
A. Le centre ancien	81
B. Les extensions du centre ancien	82
C. Les villages ou hameaux	84
D. Les activités économiques.....	85
E. Les équipements publics	87
2. L'évolution des formes urbaines	88
A. Les évolutions passées	88
B. Les évolutions récentes	90

C.	Principes d'évolution	91
3.	Analyse de la consommation foncière	95
A.	Consommation foncière par vocation	95
B.	Consommation foncière par mode de réalisation.....	97
C.	Consommation foncière par terres consommées.....	98
4.	Le potentiel constructible	99
5.	Bilan de l'analyse de la morphologie urbaine	101

PREAMBULE

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

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. CONTENU DU PLU

EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-2 A L. 151-8, LE PLU COMPREND :

➤ **Un Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

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

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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 ;

6° 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.

➤ **Un Règlement écrit et un Zonage :**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

➤ **Des Annexes :**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension et application du PLU.

2. LA REVISION DU PLU DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

A. HISTORIQUE DU PLU

La commune de La Meilleraye-de-Bretagne dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibération le 5 juillet 2005. Le PLU a été modifié deux fois : en décembre 2007 et février 2014. Le PLU a également connu une procédure de révision simplifiée, approuvée en juillet 2007.

B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2020 afin de définir un nouveau projet d'aménagement pour les prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal :

- Intégrer au sein du PLU les dispositions contenues dans les documents-supra-communautaires de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (SCoT...) et les documents supra-communaux.
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR notamment.
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services afin de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de proximité.
- Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacements doux.
- Actualiser et adapter le zonage et règlement.
- Maintenir le tissu agricole, préserver les surfaces d'exploitations.
- Encourager le potentiel touristique de la commune.
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ainsi que les espaces naturels.

3. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

LA REVISION D'UN PLU SE DEROULE EN SIX GRANDES ETAPES :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de La Meilleraye-de-Bretagne. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.
- Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des

constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.

- Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

4. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce document consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche dite d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

5. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de La Meilleraye-de-Bretagne fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (CC Châteaubriant-Derval). La CC Châteaubriant-Derval se situe dans la région Pays de la Loire, au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. Elle regroupe en son sein 26 communes, soit 44 421 habitants (INSEE, 2018) et s'étend sur une superficie de 879,4 km², faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département, devant Nantes Métropole. Le siège de la CC Châteaubriant-Derval est localisé à Châteaubriant et son maire, Alain HUNAUULT, est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes.

La CC Châteaubriant-Derval doit son existence à la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Le secteur de Derval a donc été contraint de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique. A l'origine, le préfet prévoyait la fusion des intercommunalités du Secteur de Derval et de la Région de Nozay mais celles-ci ont refusé. La CC du Secteur de Derval a alors sollicité la CC du Castelbriantais qui a accepté, notamment du fait de la coopération très forte entre les deux territoires voisins, ancrée depuis plusieurs années.

La CC Châteaubriant-Derval est constituée des communes suivantes : La Chapelle-Glain, Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepôt.



Site officiel de la CC Châteaubriant-Derval

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire qu'il convient de respecter. Des relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte s'établissent entre le PLU et différents documents supra-communaux.

1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DES PAYS DE LA LOIRE

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.

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
Aménagement & égalité des territoires	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation

6	Aménagement durable des zones d'activités
8	Couverture numérique complète
Transports & mobilités	
9	Déplacements durables et alternatifs
Climat, air, énergie	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
Biodiversité, eau	
18	Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
Déchets et économie circulaire	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles	Obj. 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
		Obj. 2 : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
		Obj. 3 : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
		Obj. 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
		Obj. 6 : Mieux intégrer les zones économiques et commerciale au projet de territoire
		Obj. 7 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire
CONJUGUER ATTRACTIVITE ET	Construire une mobilité durable pour tous les	Obj. 9 : Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	ligériens	Obj. 10 : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
	Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire	Obj. 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
RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES	Faire de l'eau une grande cause régionale	Obj. 16 : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
		Obj. 17 : Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau
	Préserver une région riche de ses identités territoriales	Obj. 20 : Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée
	Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique	Obj. 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
		Obj. 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
		Obj. 23 : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
		Obj. 24 : Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
		Obj. 25 : Prévenir les risques naturels et technologiques
		Obj. 26 : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens
	Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte	Obj. 27 : Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
Obj. 28 : Devenir une région à énergie positive en 2050		
Obj. 29 : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage		
Obj. 30 : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources		

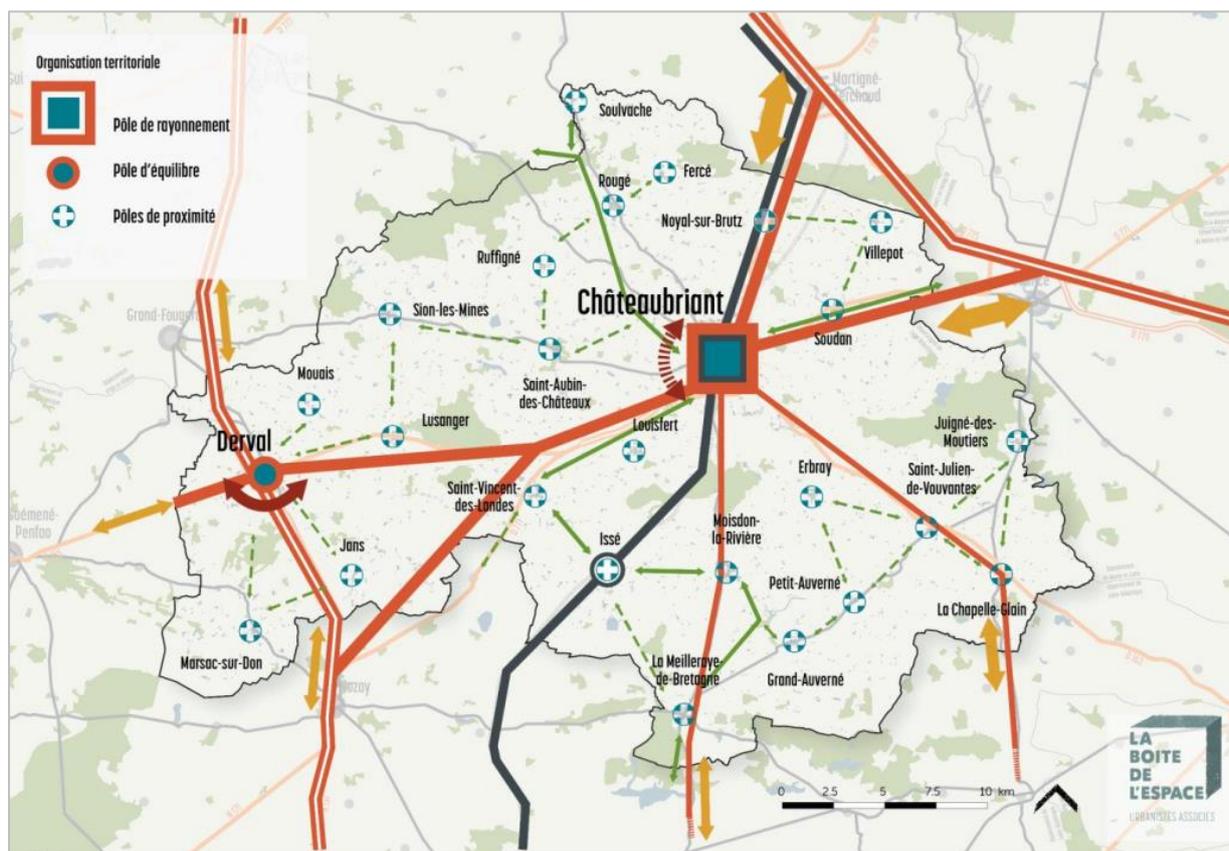
2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire de la CC Châteaubriant-Derval dispose d'un SCoT. En effet, l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 a fixé le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Châteaubriant-Derval. Il regroupe ainsi les 26 communes constitutives de la CC Châteaubriant-Derval.

Ce document stratégique a pour but de développer une vision territoriale du développement local et de favoriser un aménagement du territoire cohérent et équilibré autour de 4 objectifs :

- Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité ;
- Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique ;
- Une réponse complète aux besoins des habitants ;
- Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie.



Après une phase de diagnostic sur les différentes composantes du territoire (habitants et logements, économies, déplacements et échanges, patrimoine bâti et naturel et les enjeux afférents), une enquête publique a été organisée du 18 septembre 2018 au 19 octobre 2018. Elle a conduit à la publication d'un rapport d'enquête publique avec les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur le 19 novembre 2018.

En décembre 2018, le Conseil Communautaire a définitivement validé le SCoT.

A l'horizon 2040, le SCoT prévoit l'accueil de 6 000 à 8 000 habitants sur le territoire intercommunal, permettant d'atteindre 50 000 à 52 000 habitants.

L'objectif fixé par le SCoT est un rééquilibrage démographique sur l'ensemble de son territoire se traduisant notamment par des taux de croissance différenciés en fonction des secteurs.

La Meilleraye-de-Bretagne est inclus dans le quart sud-ouest du territoire, où il s'agit de maîtriser l'accueil de population sur ce secteur, avec une croissance annuelle moyenne attendue comprise entre 0,4% et 0,55%.

Cette augmentation de la population engendre une production de logements estimée entre 105 à 150 résidences principales à l'horizon 2040, en prônant une densité minimale de 17 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

D'un point de vue développement économique, une enveloppe de 1,5 ha est allouée au développement de zone d'activités artisanales, de proximité permettant ainsi de maintenir cette fonction à l'échelon communal.

Le SCoT définit également des objectifs et orientations en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de prise en compte des risques et nuisances, qui sont détaillés dans l'Etat initial de l'environnement (Document 1_B du PLU).

3. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La CC Châteaubriant-Derval a adopté son PLH le 17 décembre 2019. Ce dernier répond à l'ambition du SCoT de produire entre 180 et 247 logements par an destinés pour accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +6 000 à +8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Il comprend trois grandes orientations :

- Valoriser le parc existant de logements support de l'identité des communes et du cadre de vie ;
- Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative ;
- Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics à besoins spécifiques.

Les objectifs de production de logements à La Meilleraye-de-Bretagne sont estimés à 29 à 41 logements pour les six années après l'adoption en conseil communautaire (2020-2025).

4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel.

Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, comme le précédent, répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

5. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le Préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune de La Meilleraye-de-Bretagne est concernée par deux SAGE : le SAGE Vilaine et le SAGE Estuaire de la Loire.

L'élaboration du **SAGE Vilaine** a été portée par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine. La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une nouvelle révision du SAGE est en cours.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- La qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles) ;
- La ressource en eau pour l'alimentation en eau potable ;
- L'hydrologie (étiages et inondations) ;
- La restauration des poissons migrateurs (anguille, alose, lamproie, et salmonidés).

Le **SAGE de l'Estuaire de la Loire** a été approuvé par les préfets de Maine-et-Loire, Loire-Atlantique et Morbihan en septembre 2009. Le préfet de Loire-Atlantique est le préfet coordinateur de ce SAGE. Afin de le rendre conforme au nouveau SDAGE, la CLE a entamé sa révision en 2015 et a validé les documents du SAGE révisé le 18 février 2020.

Les principaux enjeux de ce SAGE consiste à :

- Renaturer les abords de la rivière, maîtriser les ruissellements et limiter les transferts de pollution diffuse de phosphore et de produits phytosanitaires ;
- Assurer l'entretien des espaces humides ;
- Assurer la transparence migratoire des ouvrages, de réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse sur l'amont ;
- Surveiller l'impact des ouvrages d'épuration ;
- Améliorer les connaissances sur les inondations, principalement sur l'amont, et réduire les risques ;
- Assurer une répartition équilibrée de la ressource en eau en fonction des usages.

6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Les **Plans Climat Air Energie Territorial** (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a soumis à la consultation du public le projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du 1er au 28 février 2018. L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 27 septembre 2018 pour la période 2018-2023.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- Faire de la transition énergétique une opportunité pour l'optimisation budgétaire, l'attractivité économique, et la qualité de vie pour tous les acteurs du territoire ;
- Agir non seulement sur l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques, mais également sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

Il poursuit 5 axes d'intervention :

- Conforter l'exemplarité globale du territoire ;
- Améliorer la performance durable des entreprises ;
- Aider les habitants à moins et mieux consommer ;
- Encourager les mobilités économes ;
- Développer les énergies renouvelables.

Et s'appuie sur 5 règles de conduite :

- Garder le cap sur l'évolution des trajectoires pour atteindre les objectifs fixés ;
- Garantir la bonne articulation des actions pour la cohérence écologique du territoire ;
- Poursuivre le dialogue pour une mobilisation durable des acteurs et des habitants ;
- Généraliser le « réflexe » climat air énergie dans tous les comportements ;
- Faire de cette démarche un avantage comparatif du territoire pour son attractivité.

Concrètement, le Plan Climat de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été conçu par les élus communautaires comme une boîte à outils qui aidera les habitants et les entreprises à connaître les bonnes pratiques. Dès 2015, le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a couvert à hauteur de 72% sa consommation d'énergie électrique par la production d'énergies renouvelables. Le territoire a atteint avec 5 ans d'avance l'objectif fixé pour 2020 pour l'énergie totale dans le Schéma Régional Climat Air Energie Territorial des Pays de la Loire.

7. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Plan de Gestion des Risques d’Inondation** (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l’État avec les parties prenantes à l’échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations » et adopté fin 2015.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d’inondations et les moyens d’y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l’administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d’urbanisme, les plans de prévention des risques d’inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l’eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d’inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d’eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l’échelon du bassin dans le PGRI visées par l’article L. 566-7 du Code de l’environnement. Certaines sont communes au SDAGE : leur titre est assorti de la mention « SDAGE 2016-2021 ».

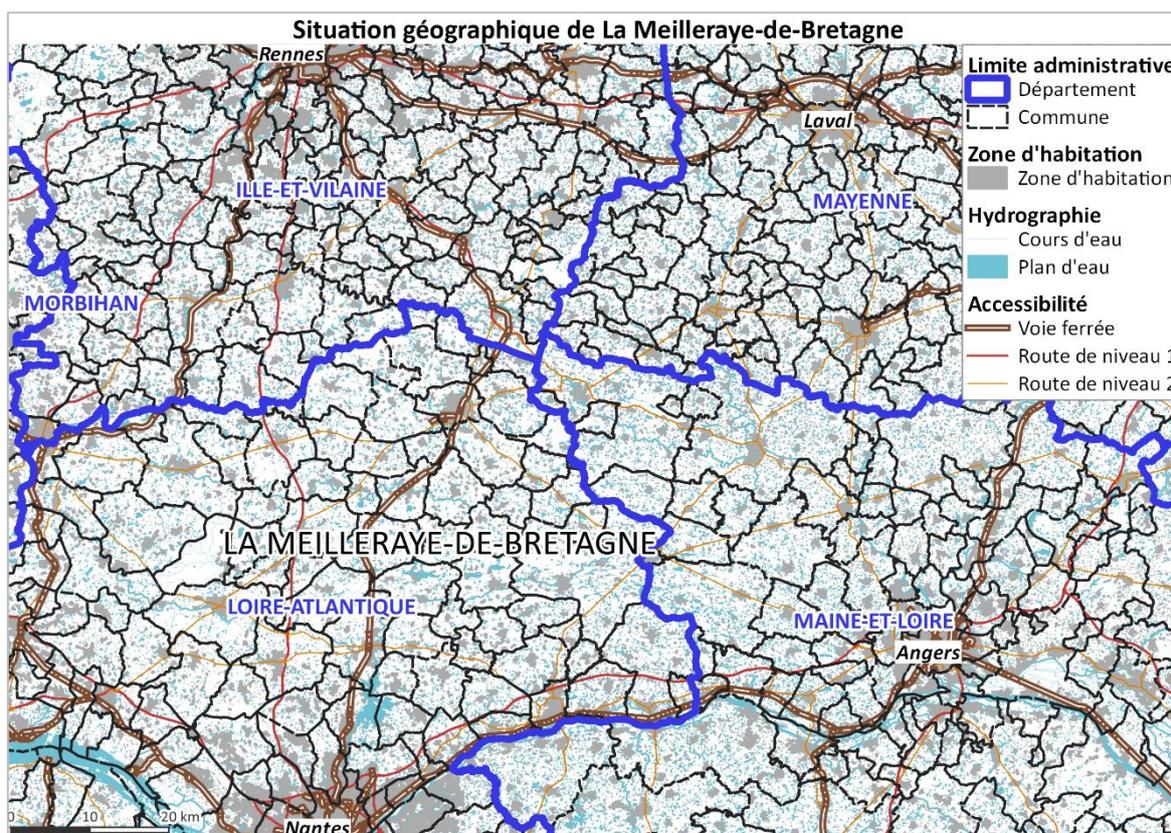
Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

- **Objectif n°1** : Préserver les capacités d’écoulement des crues ainsi que les zones d’expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- **Objectif n°2** : Planifier l’organisation et l’aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- **Objectif n°3** : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

DIAGNOSTIC URBAIN

1. ORGANISATION DU TERRITOIRE

La Meilleraye-de-Bretagne, une commune rurale de 27,63 km², se situe dans la partie nord du département de la Loire Atlantique. Elle marque la limite sud de la communauté de communes (CC) Châteaubriant-Derval. La commune se trouve à une vingtaine de kilomètres au sud de Châteaubriant. Nantes, la capitale départementale de la Loire Atlantique, se situe à 50 km au sud de la commune. Hors département, Rennes, en Ille-et-Vilaine et Angers, en Maine-et-Loire, se situent toutes deux à environ 80 km de La Meilleraye-de-Bretagne (respectivement au nord et à l'est de celle-ci).



La commune est traversée du nord au sud, par la route départementale 178, qui relie Martigné-Ferchaud à Carquefou (en passant par Châteaubriant), route historique en direction de Nantes. 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 constituent les axes principaux de la commune. Le réseau viaire n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente et une forme schématisée rectangulaire.



RD 178



RD 2



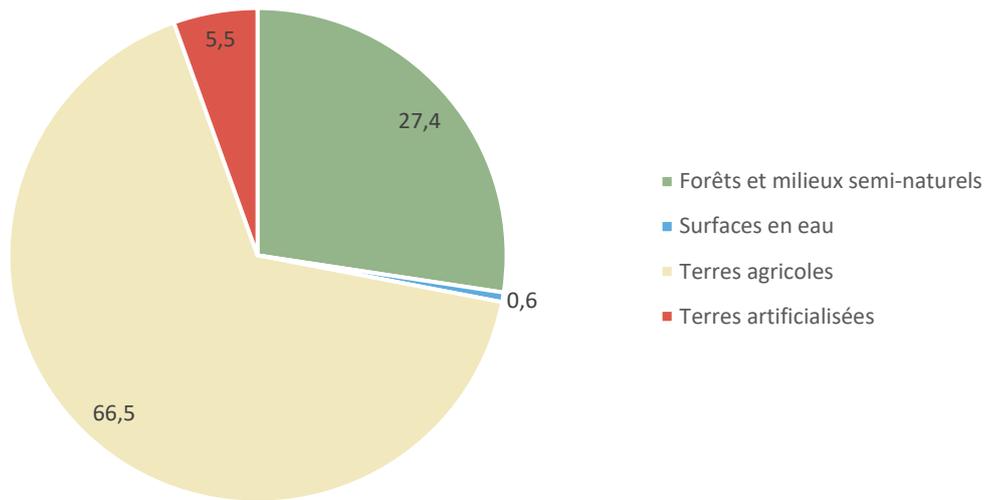
RD 18

Le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne est caractérisé par une emprise agricole conséquente. Les terres et activités agricoles y sont préservées : près de 66,52% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 18,38 km².

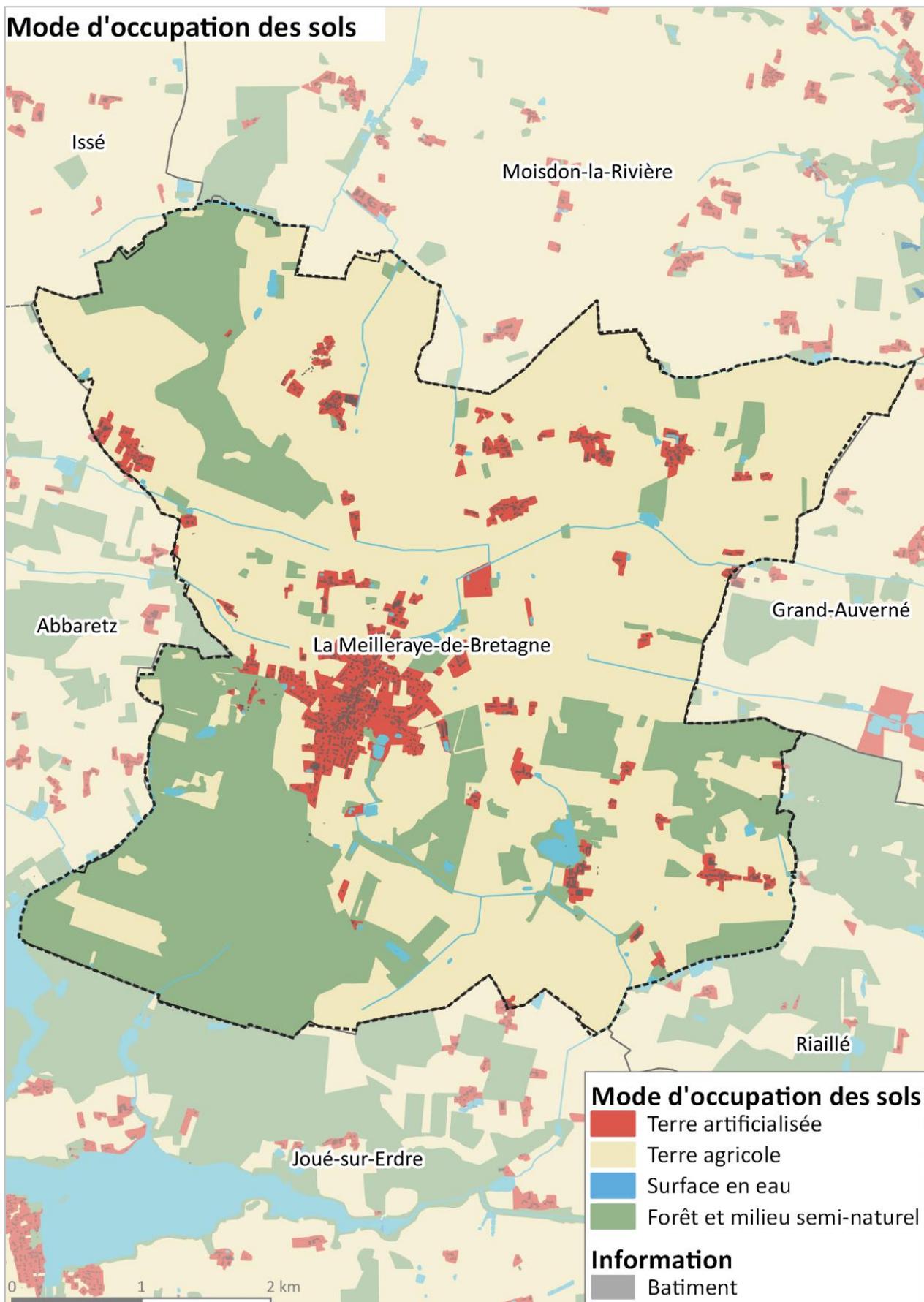
La commune est également caractérisée par une surface très importante dédiée aux forêts et milieux semi-naturels. Ils se répartissent de manière éparse sur le territoire, notamment dans le sud-ouest, le nord-ouest et le sud-est à proximité des limites communales. Ils représentent 27,41% de la surface totale de la commune, soit 7,57 km². Notons que la superficie totale des forêts et milieux semi-naturels est bien plus importante que celle des zones urbanisées. En effet, ces dernières occupent 5,45% (soit 1,51 km²) du territoire, principalement autour du centre-bourg. Le reste des zones artificialisées sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs cours d'eau traversent le territoire. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage. Les surfaces en eau représentent 0,63% du territoire, l'équivalent de 0,17 km².

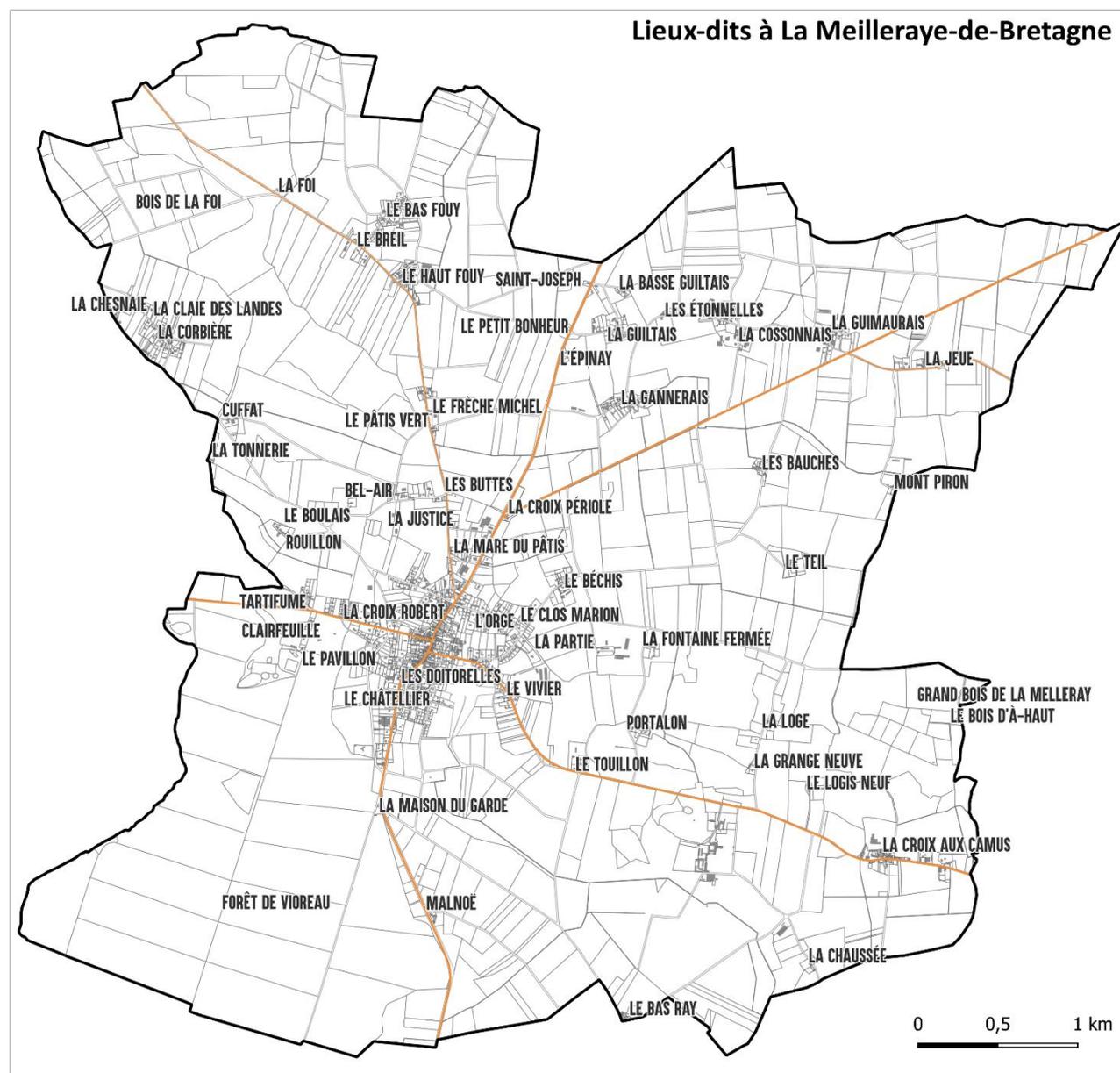
Mode d'occupation des sols à La Meilleraye-de-Bretagne



Mode d'occupation des sols



Le tissu bâti de La Meilleraye-de-Bretagne est dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal, notamment aux abords des voies de circulation principales, par conséquent les lieux-dits sont nombreux.



2. EQUIPEMENTS

A. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

En matière d'équipements dits administratifs, une mairie est implantée sur la commune, dans le centre-bourg. Elle constitue le lieu d'accueil des administrés, pour toutes questions relatives à la gestion de la commune et des services, en fonction des compétences qui lui sont attribuées.

Une gendarmerie est implantée au nord du centre-bourg.



Mairie

B. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune propose une offre en équipements de loisirs :

- Bibliothèque, gérée par l'intercommunalité,
- Salles polyvalentes
- Terrain de foot
- Terrain multisports
- Parc public



C. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE

Deux établissements scolaires sont implantés sur la commune. Il s'agit d'une 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.



Ecole publique



Ecole privée Sainte-Marie

La commune ne dispose d'aucun collège ou lycée sur son territoire. Les collèges et lycées de secteur se situent à Châteaubriant et à Riaillé.

Au total, 189 enfants sont scolarisés dans la commune. L'effectif total des enfants scolarisés dans la commune est en baisse depuis quelques années.

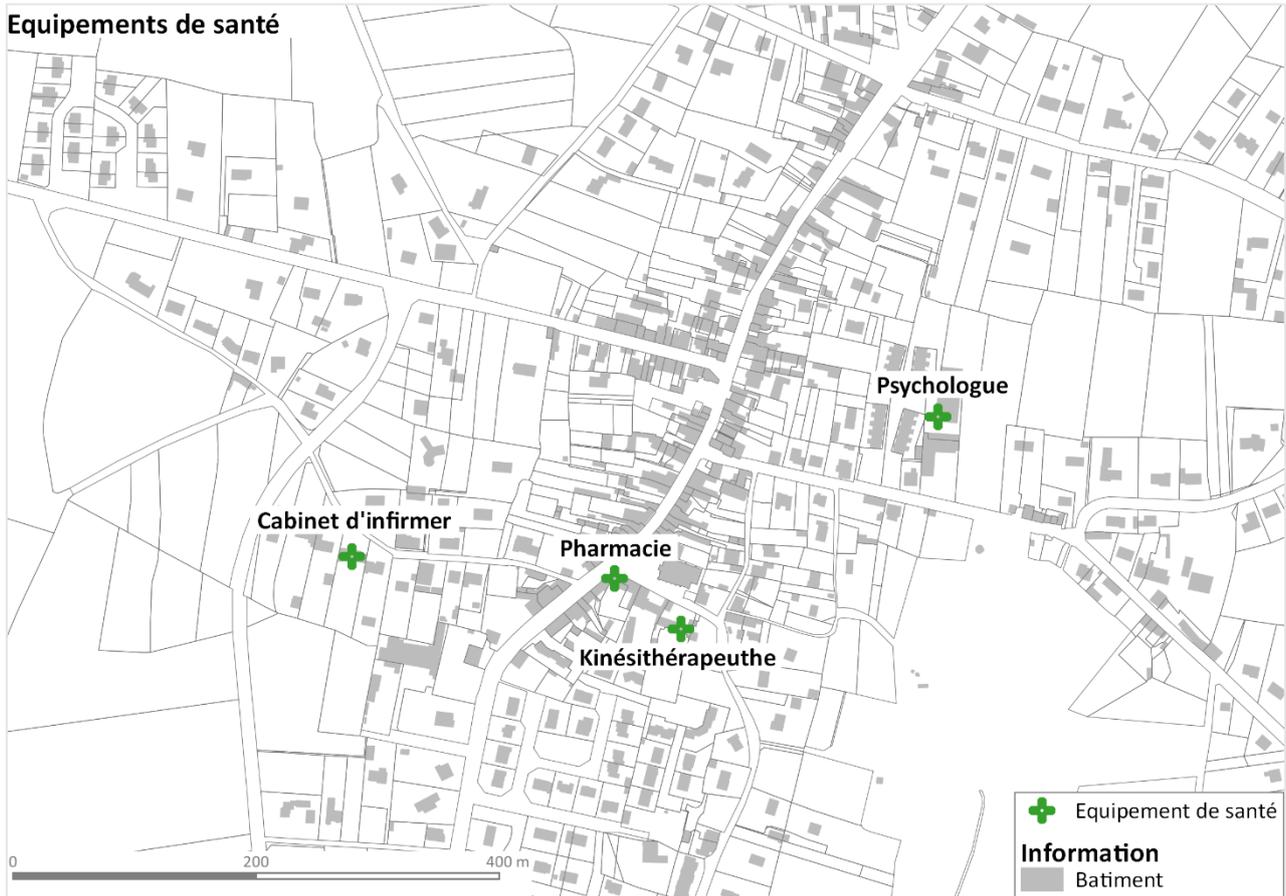
Aucune crèche n'est recensée à La Meilleraye-de-Bretagne. En revanche, quelques assistantes maternelles exercent sur la commune.

D. SERVICES DE SANTE

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population. Les services sont d'autant plus importants lorsque les communes sont rurales, donc plus isolées.

A La Meilleraye-de-Bretagne, nous retrouvons une pharmacie, un cabinet d'infirmiers, un kinésithérapeute et un psychologue clinicien.



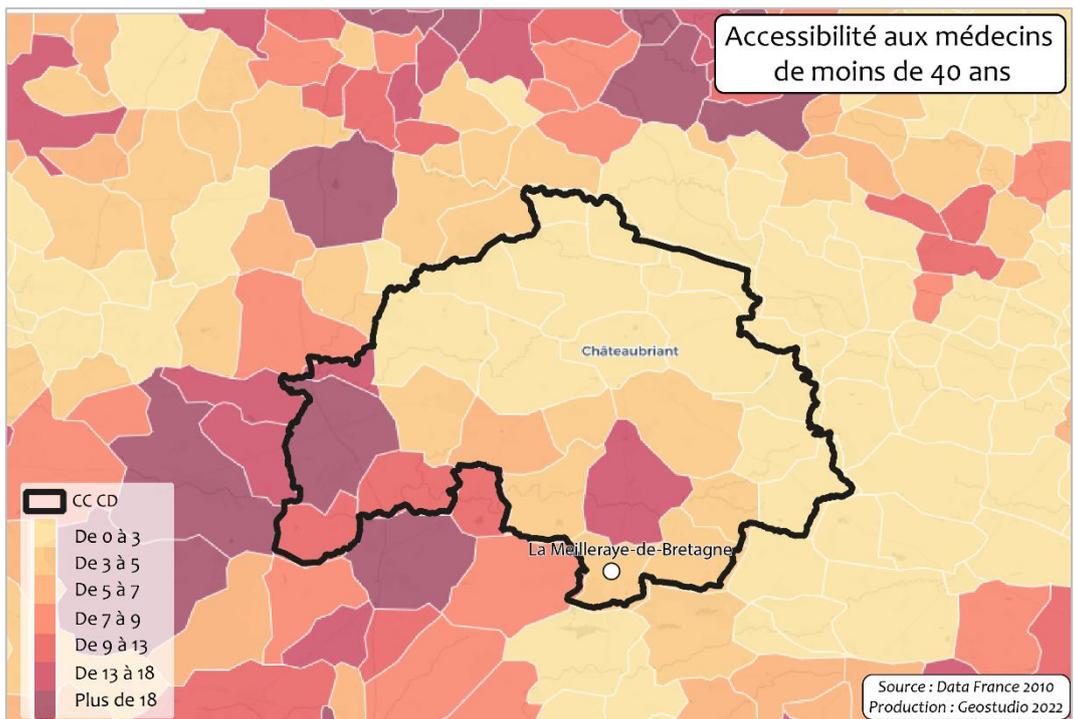
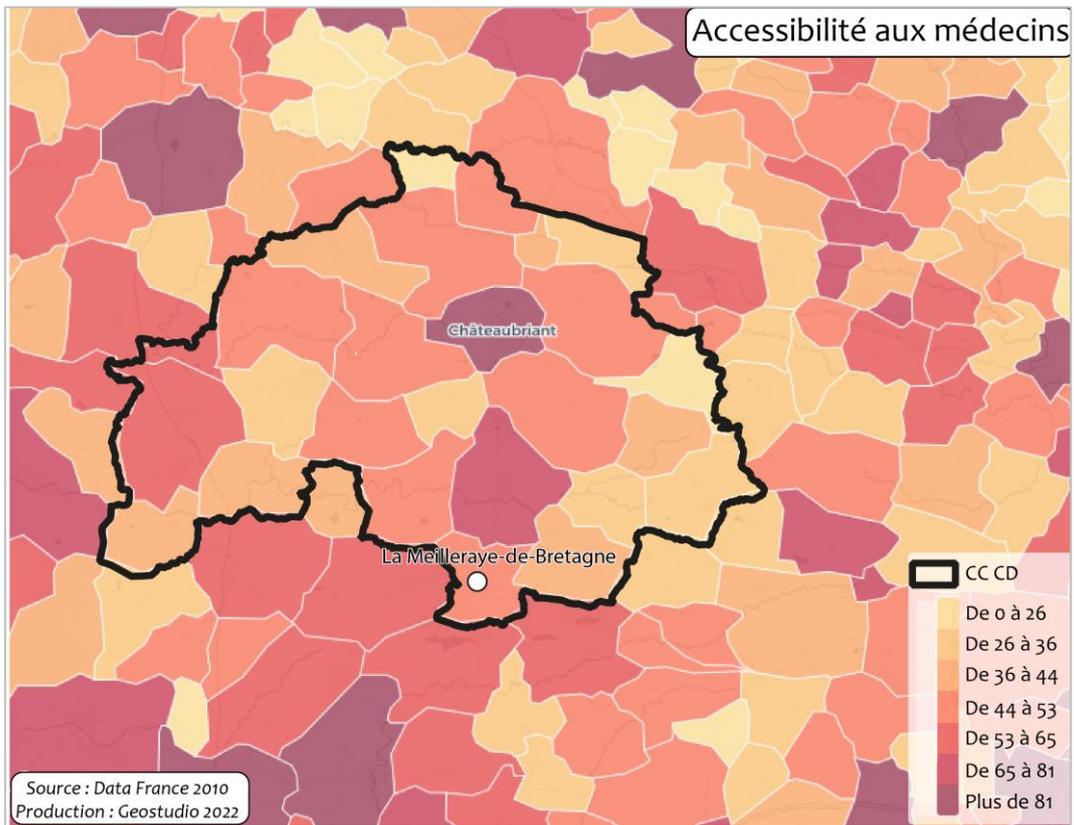


L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est moyen pour La Meilleraye-de-Bretagne. En 2010, l'indicateur d'accessibilité potentielle aux soins était de 50,41 à La Meilleraye-de-Bretagne, cela signifie que pour 100 000 habitants, 50 médecins à temps plein étaient recensés. En comparaison, la moyenne française est de 71 médecins à temps plein pour 100 000 habitants.

L'indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.

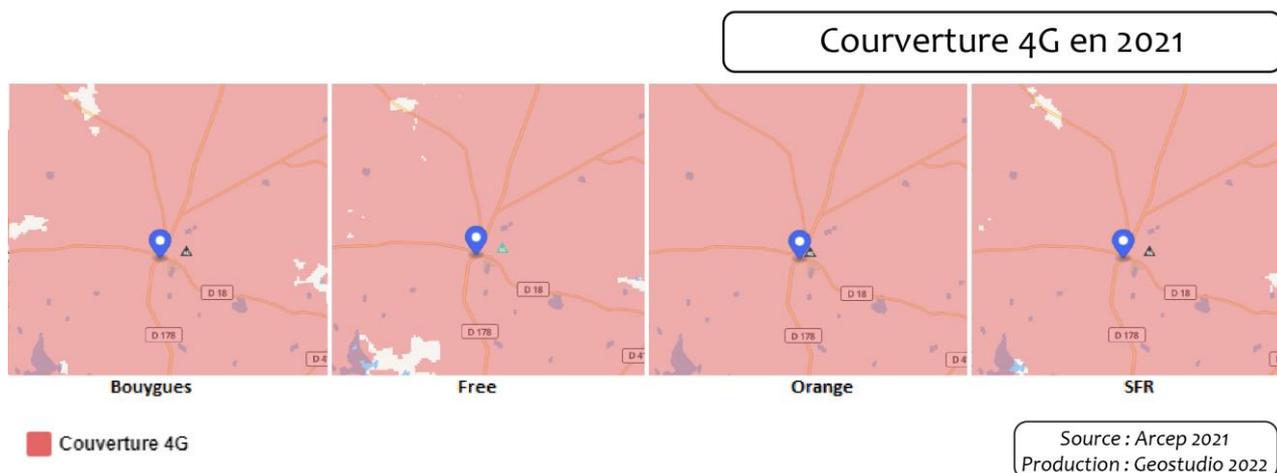
Cet indicateur chute fortement lorsqu'il n'intègre que les médecins de moins de 40 ans, permettant d'anticiper les zones blanches à la suite des départs en retraite. L'indicateur est à zéro.

Malgré l'ancienneté des données (2010), cet indicateur permet d'avoir une idée sur l'offre en médecin dans le secteur.

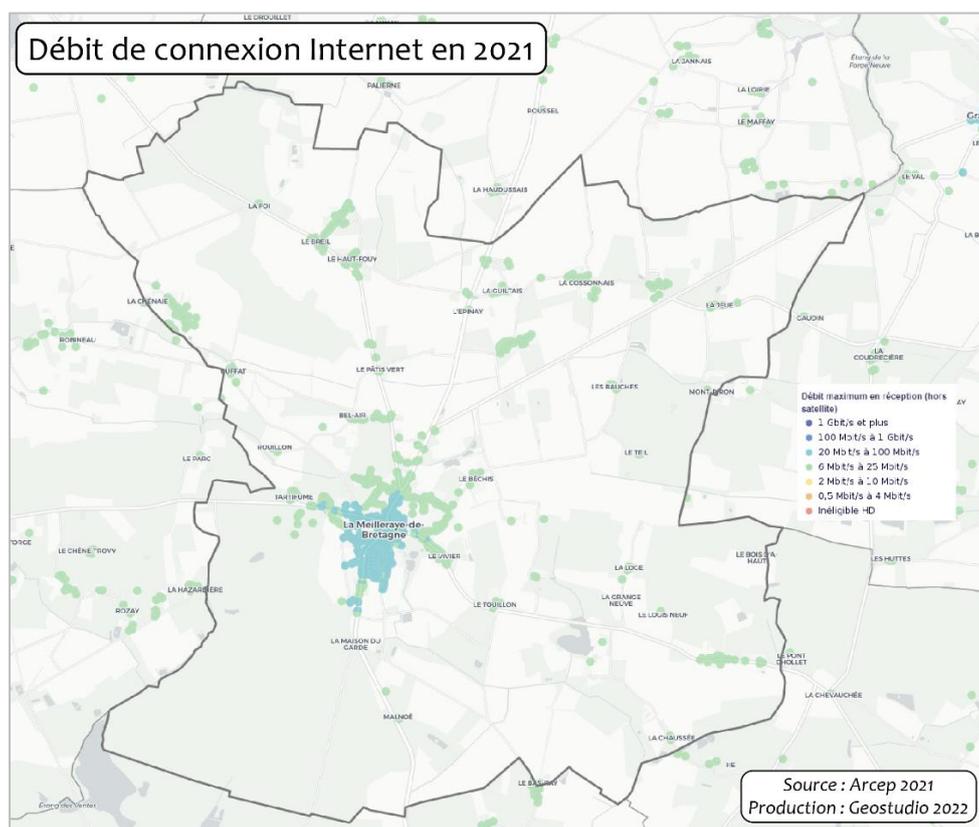


E. DESSERTE NUMERIQUE

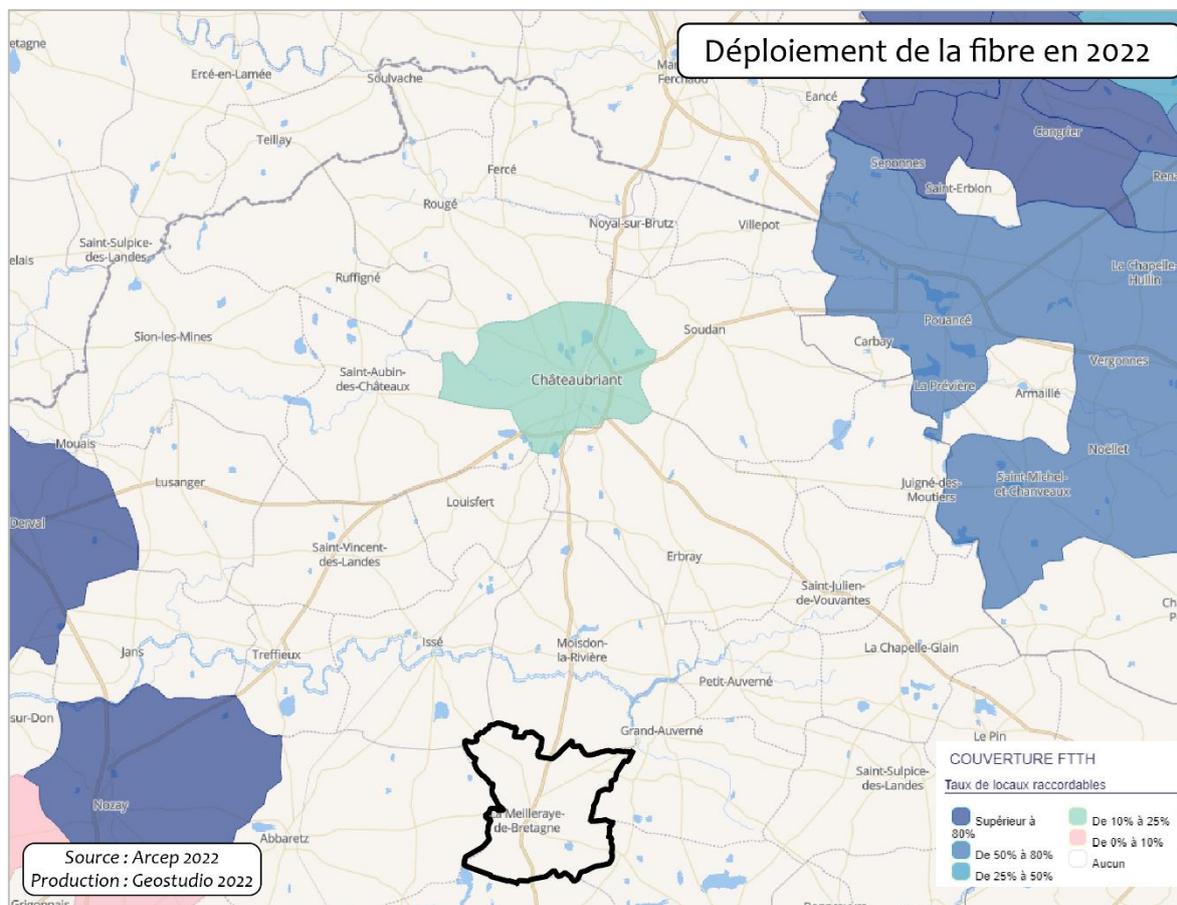
En 2015, selon Data France, 100% de la population de La Meilleraye-de-Bretagne était couverte par le réseau 3G par au moins un opérateur et 99% par le réseau 4G par au moins un opérateur. En 2021, selon Arcep, plus de 99% de la population Meilleréenne est couverte par le réseau 4G par au moins un opérateur. Notons que la couverture 4G s'étend de manière quasi-égale dans la commune. Orange est l'opérateur qui couvre le plus de territoire, les trois autres ont des zones manquantes au nord-ouest et au sud-est de la commune.



Concernant la qualité de l'accès Internet, La Meilleraye-de-Bretagne affiche un débit maximum de réception relativement correct dans le bourg, ainsi que dans quelques hameaux proches de celui-ci (La Croix Robert et Les Doitorelles), compris entre 20 Mbit/s et 100 Mbit/s. D'autres secteurs disposent d'une connexion moyenne (entre 6 Mbit/s et 25 Mbit/s). La couverture Internet n'est pas uniforme.



En observant le déploiement de la fibre sur le territoire, on constate que les communes rurales situées autour de Châteaubriant ne sont majoritairement pas munies d'équipement pour bénéficier de la fibre. De plus, même Châteaubriant ne bénéficie que d'un taux de locaux raccordables compris entre 10 à 25%, ce qui n'est pas très élevé.



F. ASSOCIATIONS

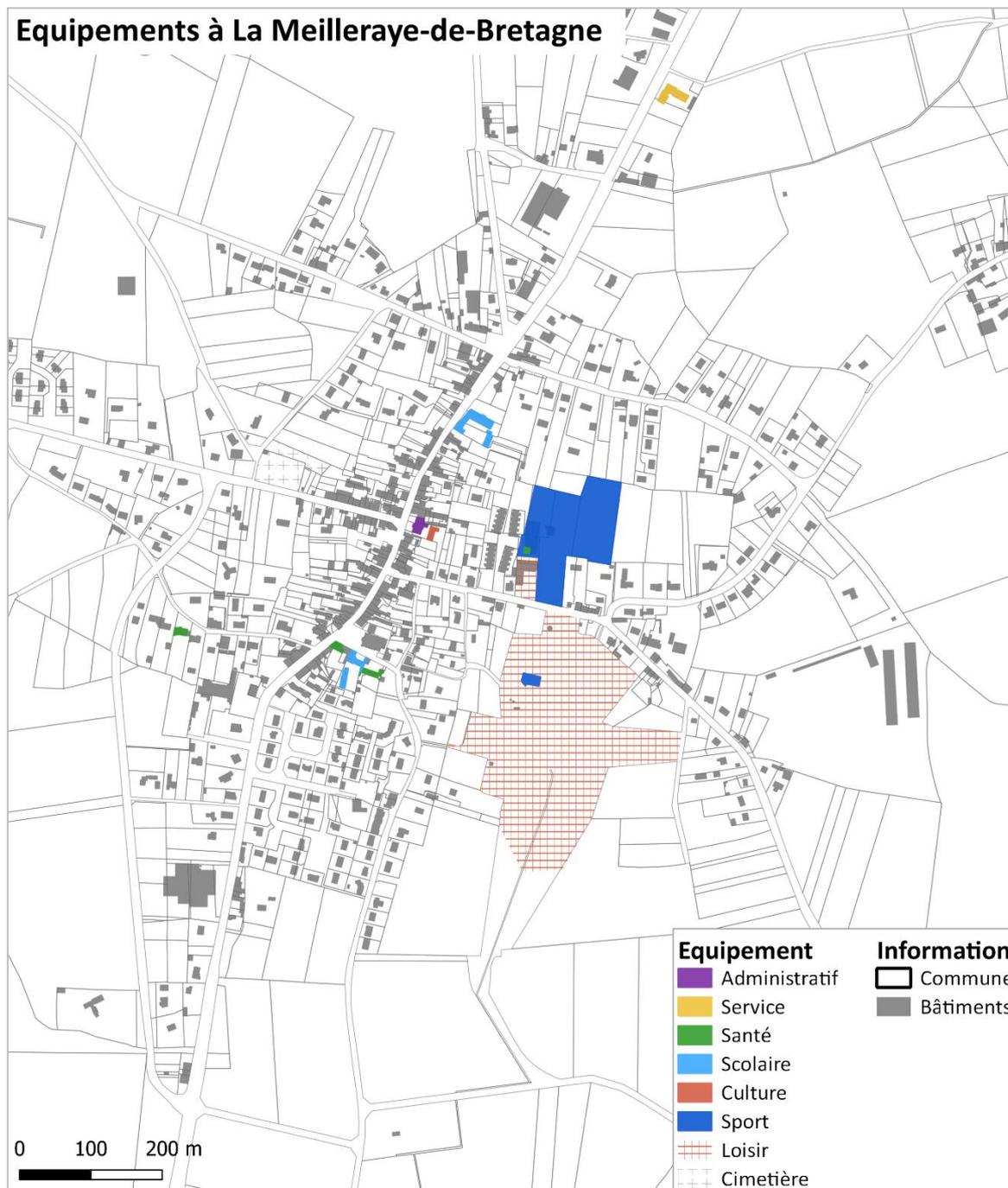
Plus d'une trentaine d'associations contribuent au dynamisme de La Meilleraye-de-Bretagne :

- Ecole Privée - A.P.E.L. (Education)
- Ecole Publique - A.P.E (Education)
- Ecole Privée - O.G.E.C. (Education)
- Ecole Publique - Amicale Laïque (Education)
- LES AMIS DE LA FORET (Social)
- ASSOCIATION NAE (Solidarité)
- DON DU SANG (Solidarité)
- Office Culturel Canton Moisdon (Culture)
- BEE FESTIF' (Culture)
- X'TREM POTE'S (Culture)
- INTER-ASSOCIATIONS (Service)
- ADADA (Service)
- FAMILLES RURALES - Fleurs de service (Service)
- SDIS Moisdon la Rivière (Service)
- A.M.S.M – MOTOCROSS (Sport)
- EDDMM - Club de Foot Meilleraye/Moisdon (Sport)
- ANIMATIONS SPORTIVES DEPARTEMENTALES (Sport)
- JUDO CLUB (Sport)
- MARCHE NORDIQUE (Sport)
- OFFICE INTERCOMMUNAL DES SPORTS (Sport)
- CLUB DES JAUNES DU DON (Sport)
- FAMILLES RURALES (Loisirs)
- MEIL'ASSO - Association des Commerçants et Artisans (Loisirs)
- PALET MEILLEREEN (Loisirs)
- PELE MELE SHOW (Loisirs)
- U.P.N 44 – Pêche (Loisirs)
- SOCIETE DE CHASSE (Loisirs)
- U.N.C / A.F.N Meilleraye-Moisdon (Anciens combattants).

La municipalité met à disposition quelques salles et bâtiments pour accueillir ces différentes activités.

G. BILAN DES EQUIPEMENTS

Equipements à La Meilleraye-de-Bretagne



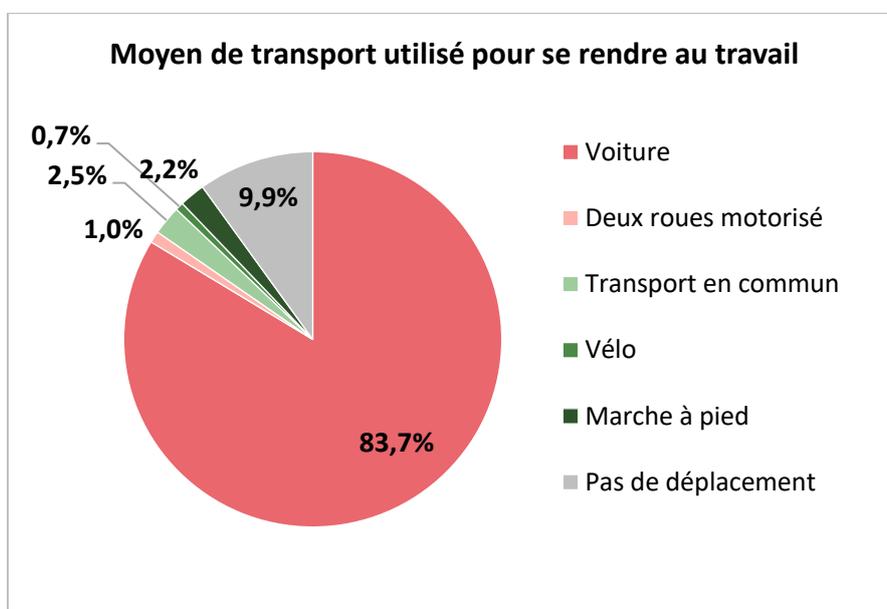
3. DEPLACEMENTS ET MOBILITE

A. DEPENDANCE A LA VOITURE

L'UTILISATION ET L'EQUIPEMENT DES MENAGES

Dans une grande majorité des territoires ruraux, la dépendance à la voiture est très importante. Notamment du fait de l'inexistence ou du manque de services de transport en commun et des distances à parcourir pour accéder aux services, commerces et équipements. Étant donné son caractère rural et son offre de transports en commun réduite, La Meilleraye-de-Bretagne ne fait pas exception.

Pour illustrer ces propos, La Meilleraye-de-Bretagne accueille une population active importante. En revanche, seulement 24% de la population active travaille à La Meilleraye-de-Bretagne, ce qui implique des déplacements quotidiens nombreux pour se rendre au travail. 83,6% des actifs se rendent au travail en voiture. A cela s'ajoutent les déplacements pour les scolaires qui, pour rejoindre les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur sont contraints de faire la navette entre domicile et lieu d'études.

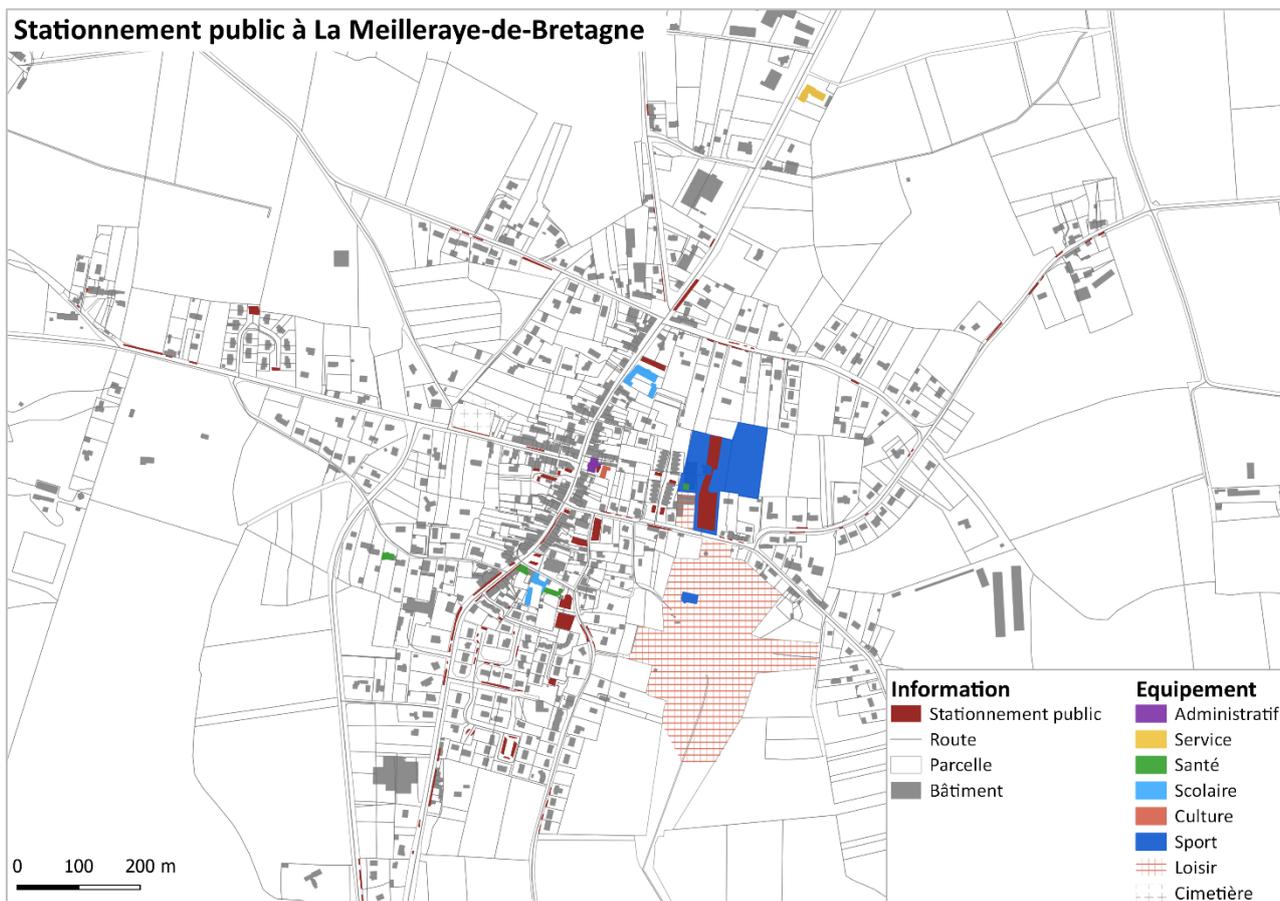


LE STATIONNEMENT PUBLIC

Pour répondre à leur besoin de mobilité, les Meilleréens concentrent un équipement automobile conséquent. En effet, en 2018, 90,7% des ménages de La Meilleraye-de-Bretagne possédaient au moins une voiture, une proportion en augmentation et au-dessus de la moyenne de la Loire-Atlantique (86%).

Ainsi, 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 réparties dans le bourg, dans ses extensions ainsi que dans certains hameaux. Il n'y a pas de réelle problématique de stationnement sur le territoire, le stationnement public est relativement bien développé par rapport au nombre d'habitants.



Parking de la salle polyvalente



Un des parkings du centre-bourg (secteur Mairie)

Concernant l'évolution du territoire en termes de mobilité et de stationnement, aucun projet n'est en cours actuellement.

B. LE RESEAU VIAIRE

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 Riailé. 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.



RD 178

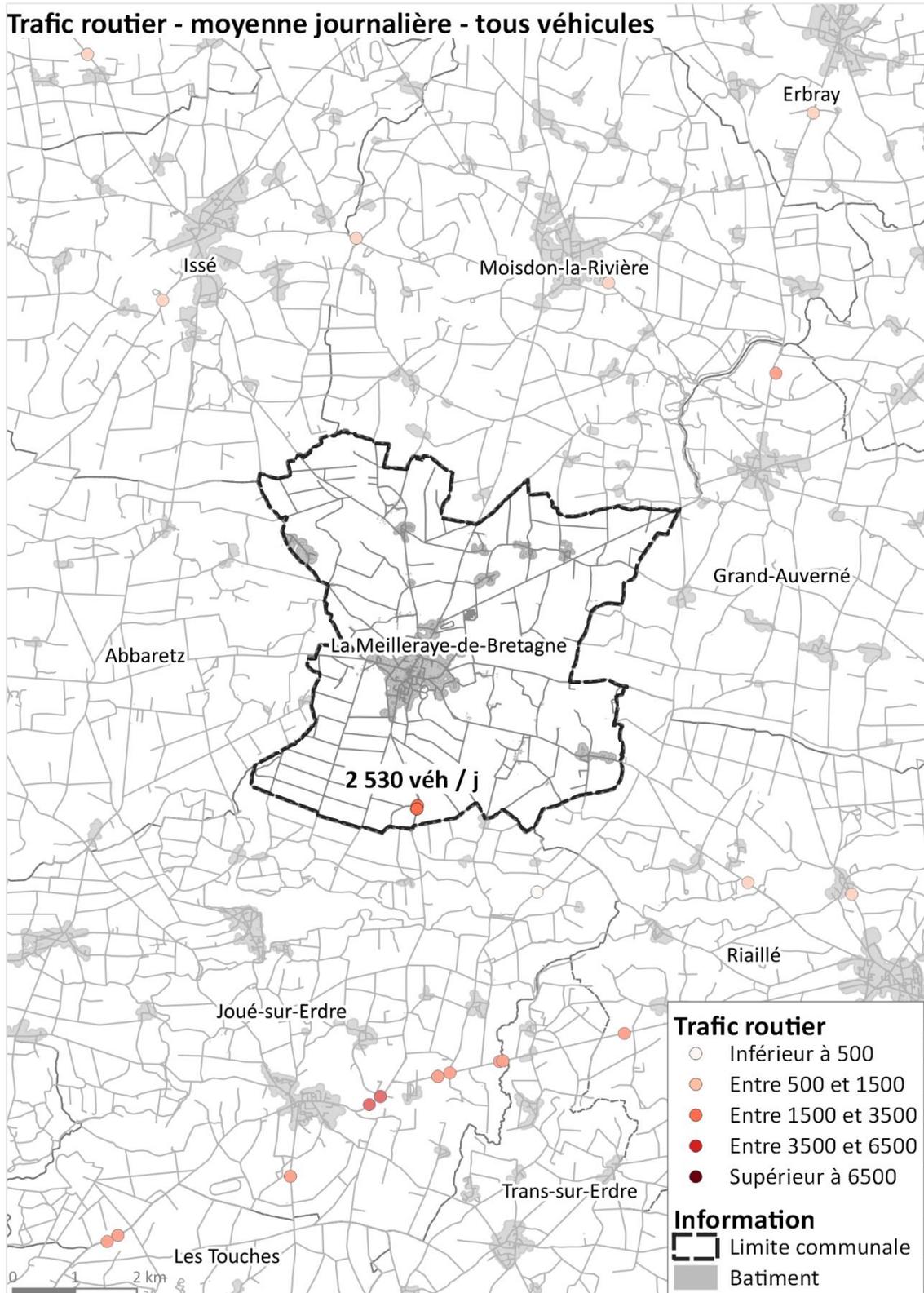


RD 2



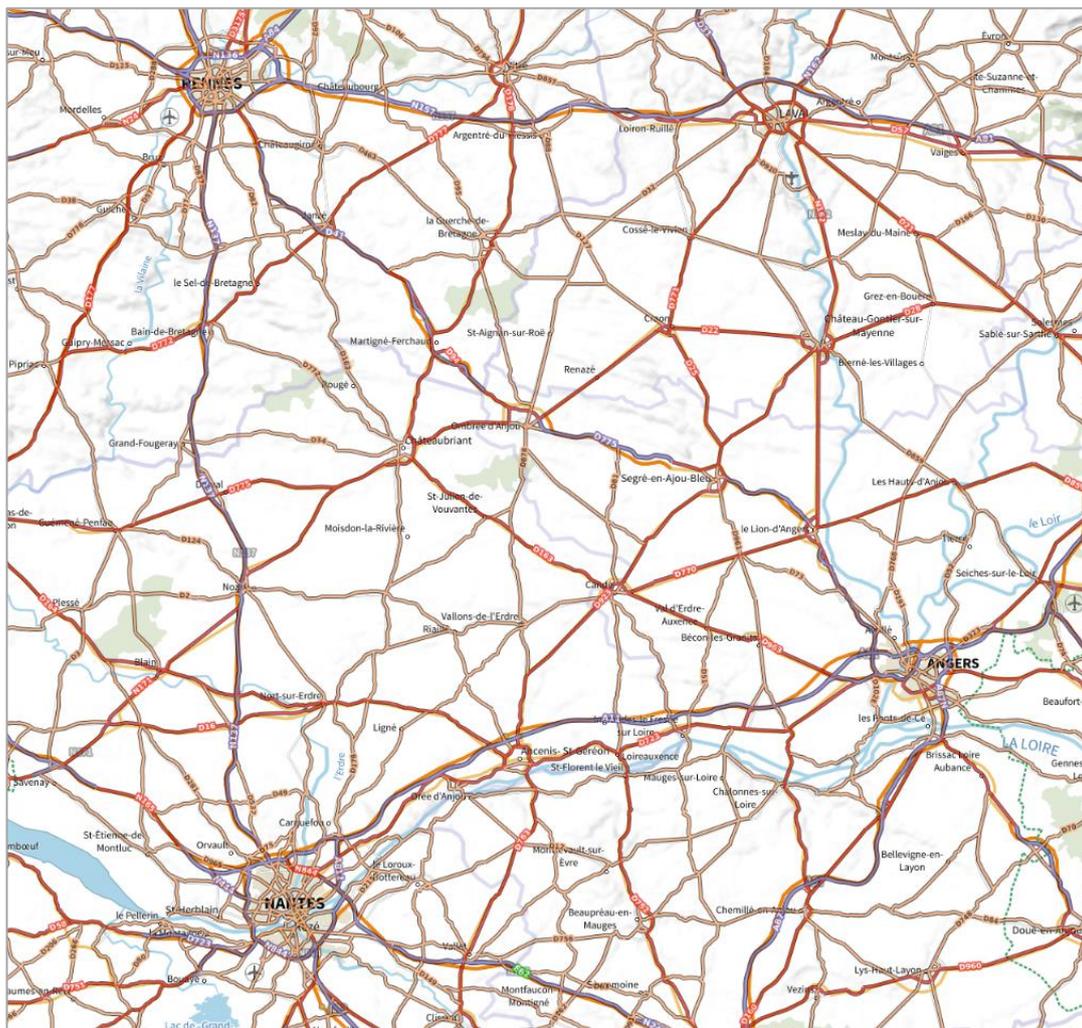
RD 18

Trafic routier - moyenne journalière - tous véhicules



Par ailleurs, d'autres routes principales sont directement accessibles à l'extérieur du territoire et facilitent la connexion avec les grandes métropoles :

- La RD N 137, qui circule à l'ouest, permet de rejoindre Rennes et Nantes (via la RD 2),
- La RD 775, qui circule au nord-est, permet de rejoindre Angers (via la RD 178), de même que la RD 163, qui circule à l'est (via la RD 2).



Le reste du réseau routier est constitué de routes communales secondaires dédiées à la desserte locale.

C. TRANSPORT EN COMMUN

Hormis le transport scolaire, le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne est desservi par une ligne de bus régulière, la 348, qui rejoint la commune à Nantes. Cependant, cette ligne n'offre que peu de trajets (deux le matin et deux le soir) et ne circule pas pendant les vacances scolaires. En parallèle, il existe un service de transport à la demande géré par la Région, qui permet de rejoindre le lieu de son choix, parmi les communes desservies (hors métropole de Nantes). Notons que l'achat des tickets ne peut se faire qu'en mairie ou à Châteaubriant. Il n'y a pas de vente directe dans le minibus.

La Meilleraye-de-Bretagne n'est pas desservie par une gare ferroviaire. La plus proche est celle d'Issé.

D. LES DEPLACEMENTS DOUX

La Meilleraye-de-Bretagne ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR). Cependant, le territoire communal dispose d'un itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), le Sentier de l'Abbaye. Ce sentier pédestre de 8,5 km forme une boucle depuis le parking du stade de foot, situé dans le bourg, en passant par Le Béchis, L'Abbaye de Melleray et Le Bas Ray. De plus, il permet de rejoindre deux liaisons pédestres et de VTT, l'une au nord en direction de La Forge Neuve, l'autre au sud en direction de Vioreau. Notons que l'accès à ce sentier est interdit durant la période de chasse (de mi-septembre à février).

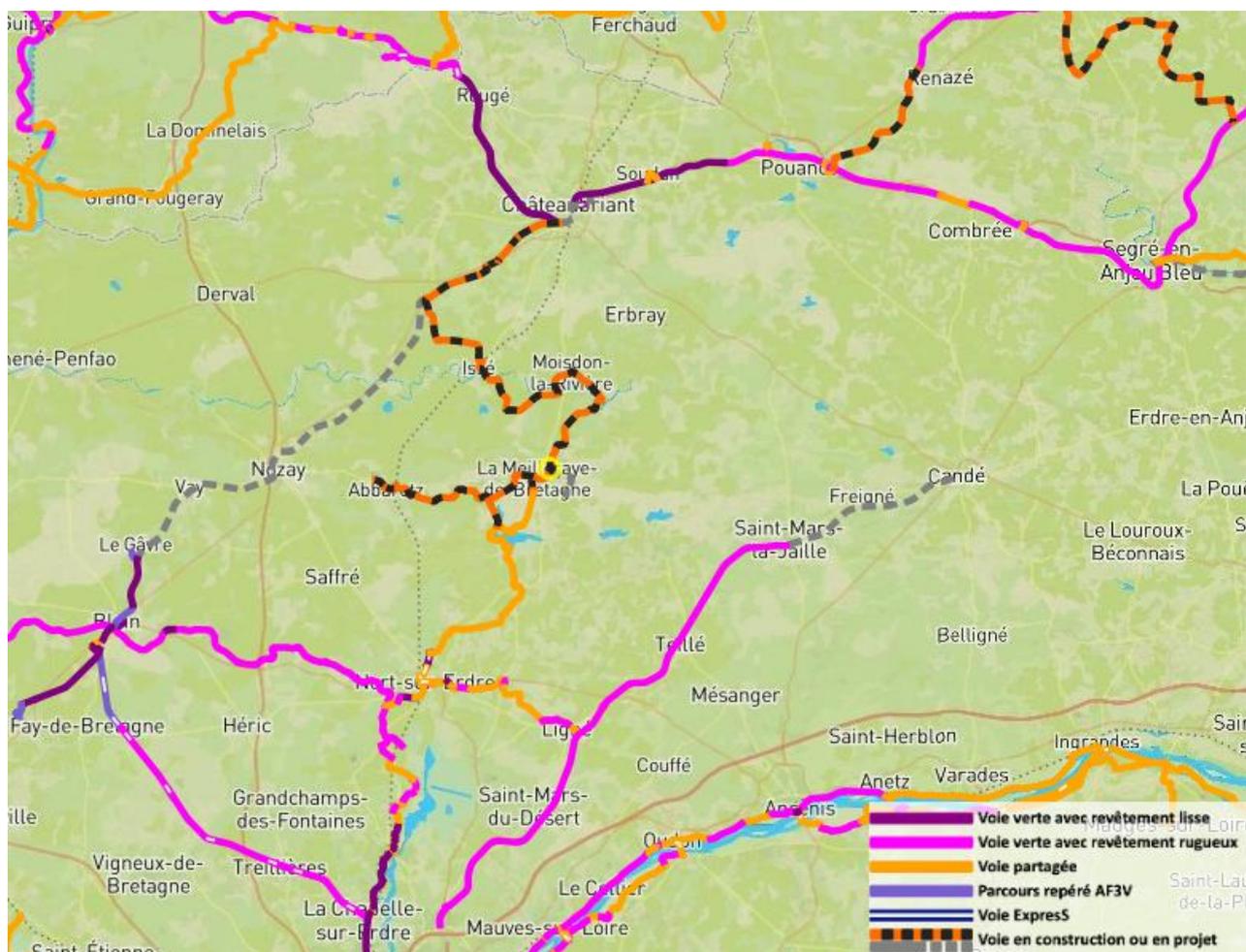


Source : Office du Tourisme intercommunal Châteaubriant-Derval



La commune fait également partie d'un projet de voie verte. En effet, dans le cadre de son plan d'actions « La Loire-Atlantique à vélo », le département réalise depuis 2019 un nouvel itinéraire cyclable entre la voie verte Carquefou/Saint-Mars-La-Jaille et le Maine-et-Loire. Cela comprend alors l'aménagement d'une section nouvelle comprise entre Ligné (depuis la voie verte Carquefou/Saint-Mars-la-Jaille) et La Meilleraye-de-Bretagne, en passant par Nort-sur-Erdre et le lac de Vioreau à Joué-sur-Erdre. L'objectif final étant de prolonger le tracé de cette voie verte jusqu'à Châteaubriant.

En décembre 2022, le Département de Loire-Atlantique a voté son nouveau schéma d'aménagements cyclables pour la période 2022-2032. Il a pour objectif de relier entre elles toutes les communes de Loire-Atlantique en itinéraires cyclables du quotidien à horizon 2032 et de réaliser de nouveaux itinéraires cyclo touristiques. L'atteinte de cet objectif se décline en études et réalisation d'axes structurants par le Département (167 liaisons entre les communes) et en soutien financier aux collectivités locales pour développer un maillage complémentaire au sein de leur territoire. La commune est concernée par 3 liaisons inter-EPCI vers Riailé , Joué sur Erdre et Abbaretz.



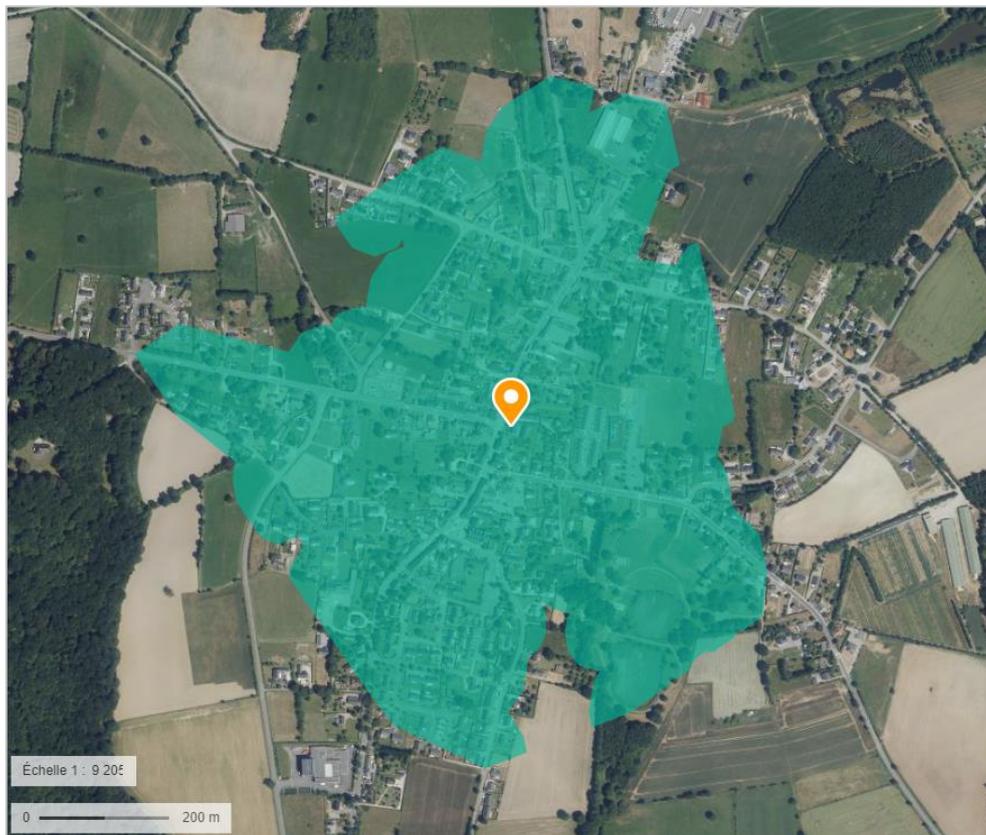
Source : AF3V

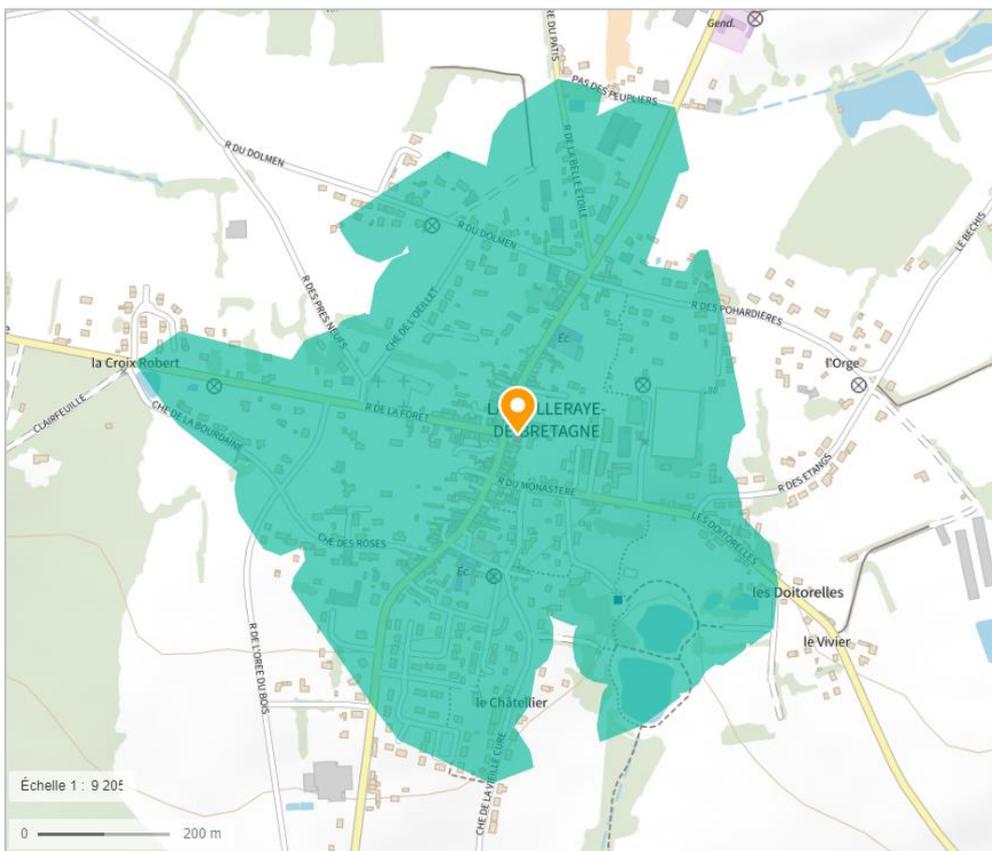
Enfin, La Meilleraye-de-Bretagne dispose de nombreux chemins piétons, permettant ainsi des accès réservés aux piétons entre les différents équipements du bourg ainsi que des déplacements dans les campagnes. De manière générale, les élus souhaitent améliorer les connexions pédestres sur le territoire communal, et notamment la sécurisation de certains accès dangereux dans le bourg et en campagne.



E. LES TEMPS DE PARCOURS

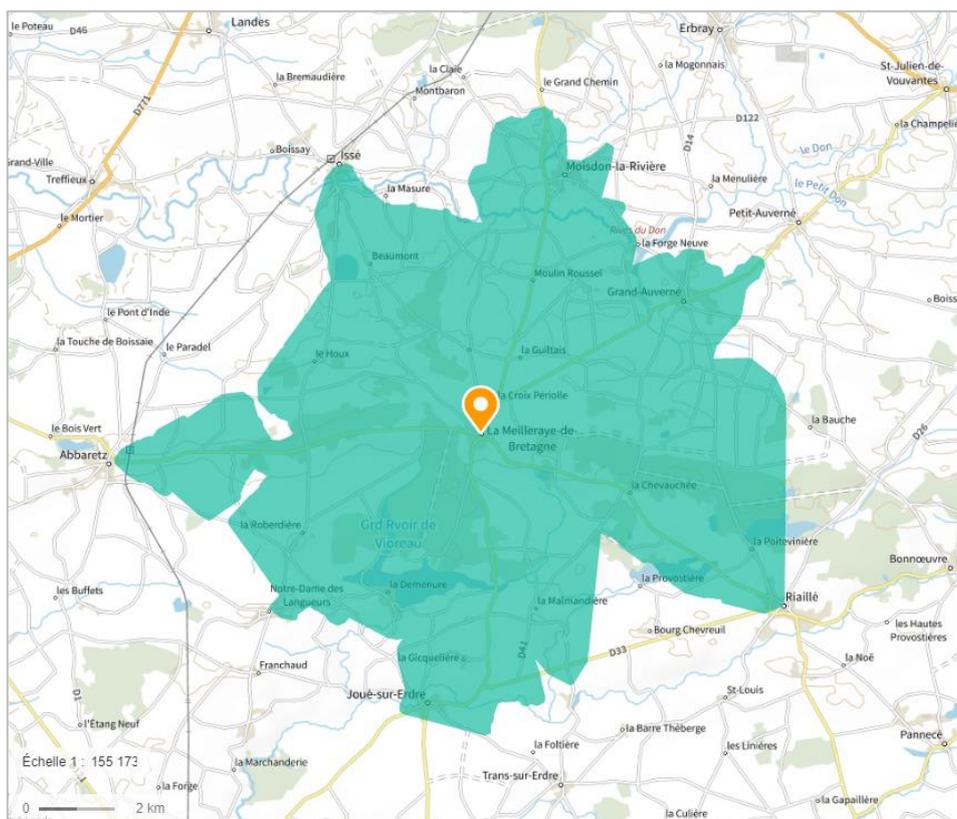
En partant de la mairie de La Meilleraye-de-Bretagne, la totalité du centre-bourg et quasiment toutes ses extensions sont accessibles en moins de dix minutes à pied.





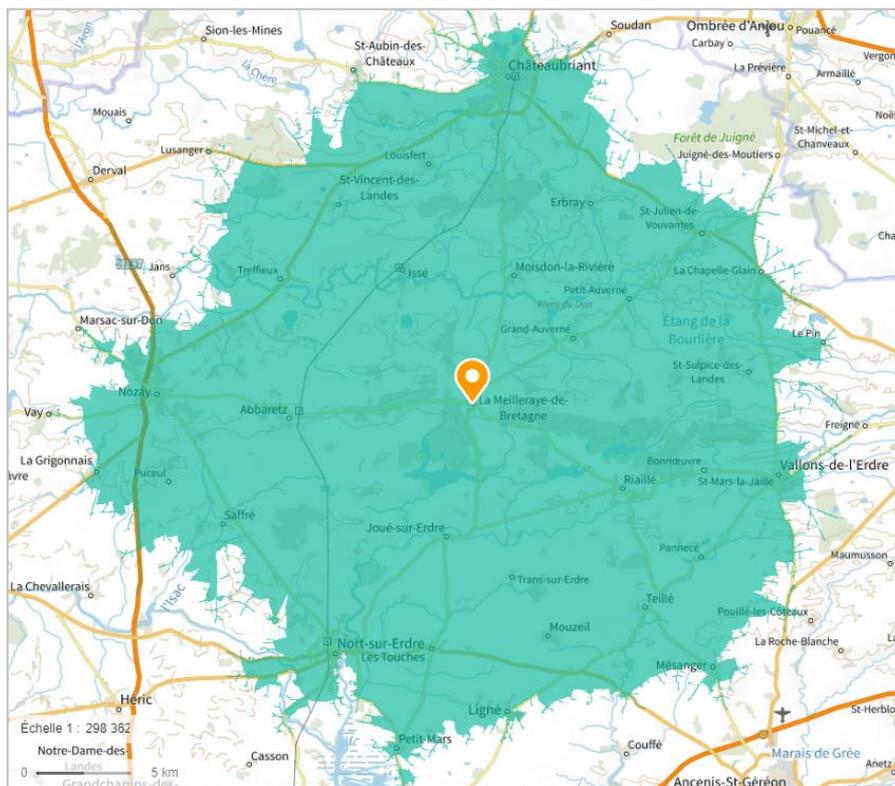
Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022

L'intégralité de la commune est accessible en voiture également en dix minutes.



Périmètre accessible en voiture en 10 minutes – Géoportail, 2022

Châteaubriant, le siège de la CC de Châteaubriant-Derval, est accessible en 25 minutes en voiture depuis La Meilleraye-de-Bretagne.



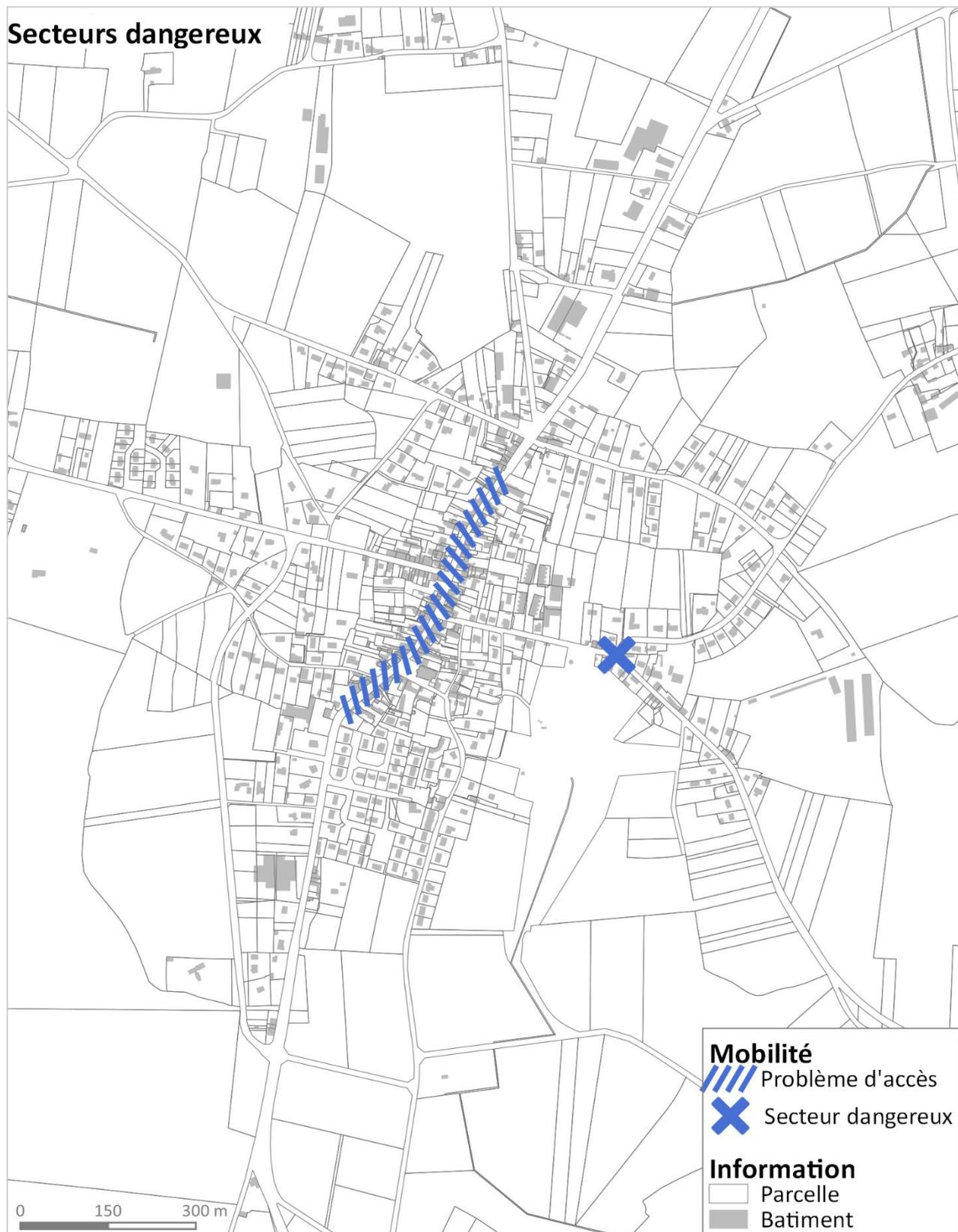
Périmètre accessible en voiture en 20 minutes – Géoportail, 2022

F. DES SECTEURS JUGES DANGEREUX

Les habitants et les élus de La Meilleraye-de-Bretagne relatent la présence d'un secteur jugé comme dangereux, notamment pour les véhicules à moteurs, pour des questions de visibilité et de vitesse. Il s'agit du croisement avec la RD 18 (Les Doitorelles) et la rue des étangs.

La traversée du centre bourg n'est pas optimale en raison de la fréquentation des poids lourds et plus largement des véhicules à moteur et de la largeur de la rue.

Secteurs dangereux



4. BILAN DU DIAGNOSTIC URBAIN

Atouts – Opportunités :

- ✓ Des espaces de loisirs et des équipements variés sur la commune, regroupés dans le centre-bourg.
- ✓ Une desserte facilitée avec les grandes métropoles et en direction de Chateaubriant / Martigné.
- ✓ Présence d'une offre de cheminement piéton.

Points de vigilance - Menaces :

- ✗ Une voiture omniprésente lié au contexte géographique.

Objectifs :

- ➡ Favoriser la pérennité des équipements implantés à La Meilleraye-de-Bretagne.
- ➡ Développer davantage l'offre en mobilité douce.
- ➡ Se questionner sur la sécurisation de certains accès dangereux dans le bourg et en campagne.

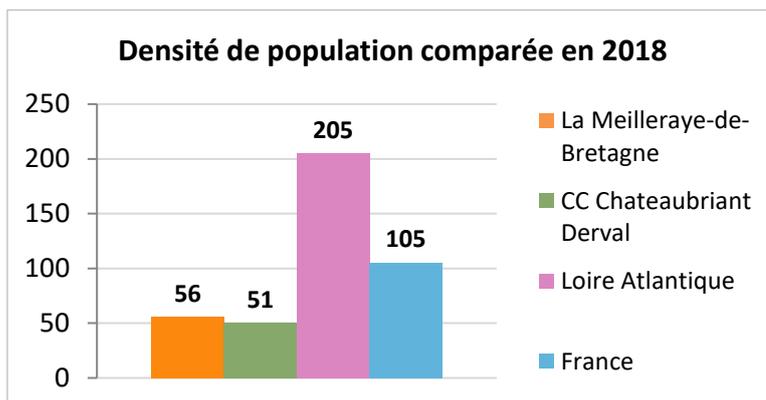
DIAGNOSTIC HUMAIN

1. DEMOGRAPHIE

A. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

1 541 HABITANTS

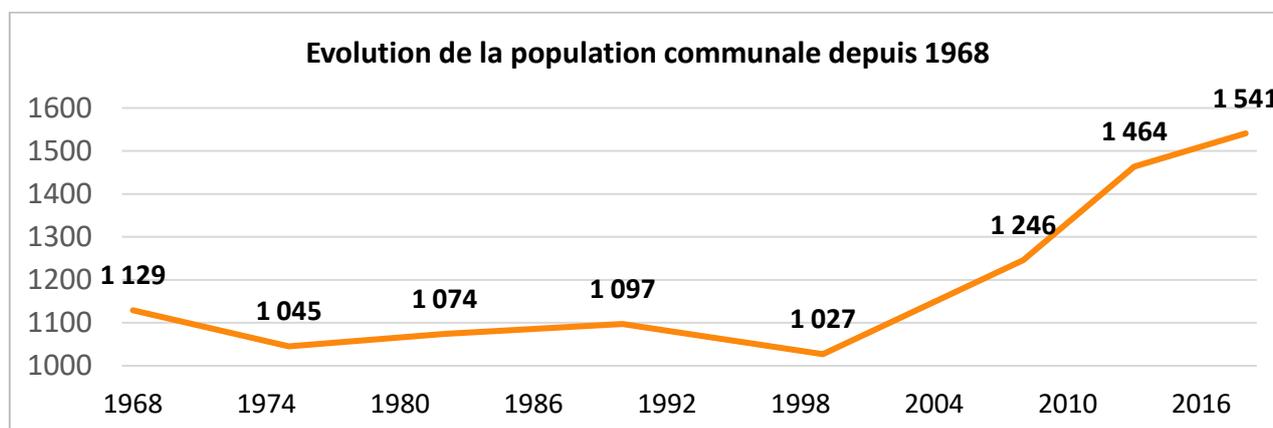
En 2018, la population de La Meilleraye-de-Bretagne s'établissait à 1 541 habitants. La superficie étant de 27,63 km², la densité était donc de 56 habitants par km². En comparaison, la densité de la CC Châteaubriant-Derval est de 51 habitants/km², 205 habitants/km² pour le département (forte densité résultant de la forte concentration de population dans l'agglomération nantaise), et de 105 habitants/km² pour la France.



Les recensements de la population réalisés par l'INSE ne prennent pas en compte les populations dites mobiles : les gendarmes et leur famille, les personnes résidant à l'Abbaye, etc.

UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION

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, soit une augmentation de plus de 500 habitants en 20 ans.



De 1968 à 1975, la population Meilleréenne a diminué, avec une variation annuelle moyenne de -1% sur cette période. On recensait 1 129 habitants en 1968 contre 1 045 en 1982. Cette diminution s'explique par des départs plus nombreux que les arrivées sur le territoire.

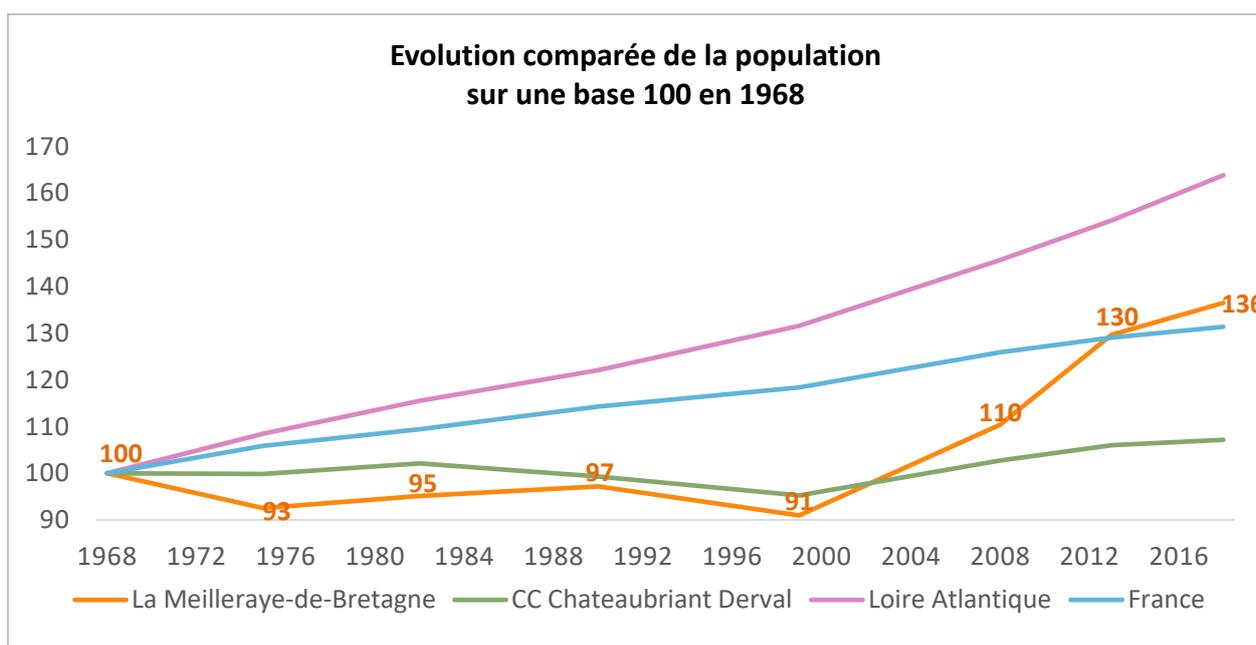
De 1975 à 1990, la population de La Meilleraye-de-Bretagne est passée de 1 045 habitants à 1 097. Ainsi, la commune enregistre une légère augmentation de sa population, avec une variation annuelle moyenne de +0,25%.

De 1990 à 1999, la commune enregistre à nouveau une baisse de sa population totale, dans une mesure moindre que la précédente (1968-1975). Le nombre d'habitants passe alors de 1 097 à 1 027, avec une variation annuelle moyenne de -0,7%.

Enfin, depuis 1999, la population Meilleréenne connaît une augmentation impressionnante de sa population. L'effectif des individus était de 1 027 en 1999 contre 1 541 en 2018, soit une variation annuelle moyenne de +2%. Entre 2013 et 2018, la hausse d'individus est plus faible, avec une variation annuelle moyenne de +0,9%.

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%).

Si l'on compare les territoires, en prenant l'année 1968 en base 100, la population de La Meilleraye-de-Bretagne a été inférieure à celle enregistrée en 1968 jusqu'en 1999, puis elle s'est remarquablement accrue. La population a connu deux baisses de son effectif total, de 1968 à 1975 et de 1990 à 1999, puis elle s'est agrandie de manière significative entre 1990 et 2018. Notons que toutes les autres échelles de comparaison ont des évolutions positives qui suivent des courbes plus élevées que celle de La Meilleraye-de-Bretagne jusqu'en 1999. Par la suite, la population Meilleréenne n'a cessé d'augmenter jusqu'à dépasser la croissance démographique de la CC Châteaubriant-Derval et de la France. Le département, quant à lui, a toujours enregistré une augmentation plus importante (pour atteindre 164 en 2018, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à 1968), ce qui démontre une attractivité certaine et un dynamisme du département (notamment en lien avec la métropole de Nantes et le secteur de Saint-Nazaire).



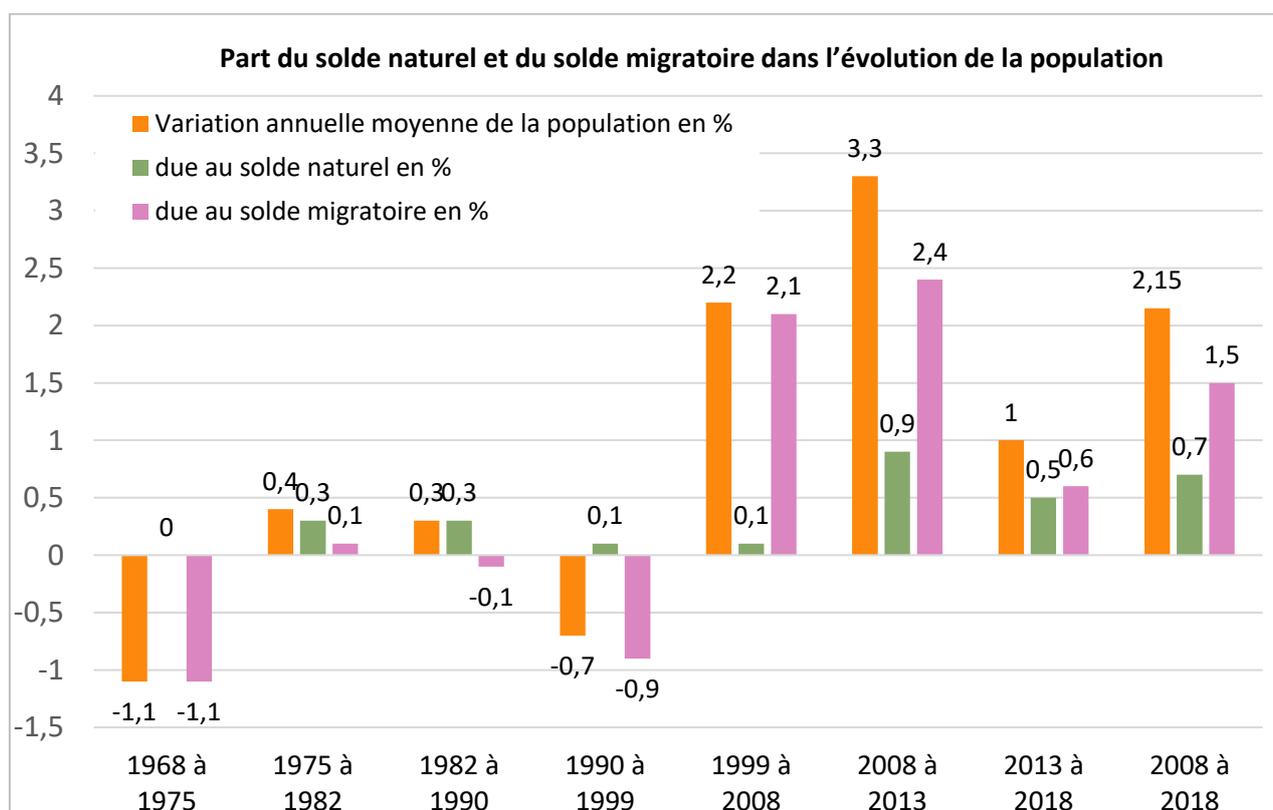
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

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. Les périodes 1968 à 1975 et 1990 à 1999 affichent une décroissance. Cela s'explique par une proportion importante d'individus qui quittent le territoire ainsi qu'un solde naturel très faible, voire nul.

De 1999 à 2013, la croissance démographique est très soutenue. Cela est notamment due à une forte proportion d'arrivées sur le territoire communal additionné à un solde naturel plus élevé qu'à l'accoutumé.

Entre 2013 et 2018, la croissance démographique à La Meilleraye-de-Bretagne perdure, bien qu'elle soit tout de même plus faible que sur la période 1999-2013 (**une variation annuelle moyenne de +0,9%**). Elle reste tout de même bien supérieure à celle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (une variation annuelle moyenne de +0,2%) et à celle de la France (+0,3%) mais légèrement inférieur à celle du département (+1%) car celui-ci comprend l'agglomération nantaise et le secteur de Saint-Nazaire qui ont enregistré de fortes croissances. Ce ralentissement de la croissance s'explique par un ralentissement du nombre d'arrivées sur la commune (+0,6%) additionné à un solde naturel plus faible (0,5%).

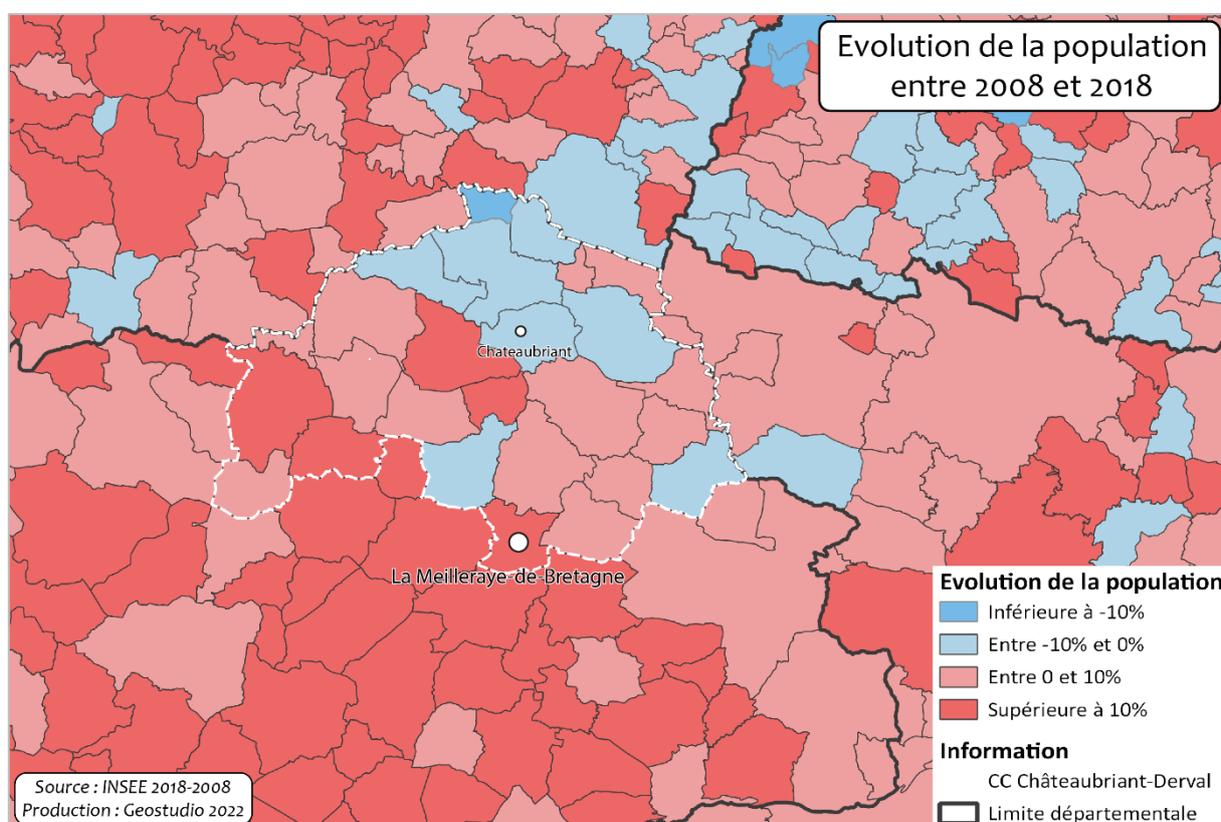


Lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes limitrophes sur la période 2008-2018, La Meilleraye-de-Bretagne présente une évolution très soutenue, tout comme les communes situées au sud de celle-ci. Nous remarquons que les communes situées au Nord de La Meilleraye-de-Bretagne enregistrent des évolutions moins remarquables. Moisdon-la-Rivière et Grand-Auverné,

enregistrent, elles aussi, une augmentation de population sur les dix dernières années mais dans une moindre mesure (entre 0% et +10%). A contrario, la commune d'Issé affiche une baisse de son nombre d'habitants (comprise entre -10% et 0%).

En comparaison, la CC Châteaubriant-Derval accueille 44 421 habitants en 2018. Depuis 1968, la population a augmenté (+ 2 966 habitants). Durant ces cinquante dernières années, des baisses et augmentations ont également été enregistrées : cependant depuis 1999, la population ne cesse d'augmenter, 39 485 en 1999, 42 573 en 2008, 43 952 en 2013 et 44 421 en 2018.

Au sein de la CC Châteaubriant-Derval, on constate que certaines ont gagné des habitants et d'autres en ont perdu, de manière schématique, les communes au nord de la CC ont perdu de la population y compris Châteaubriant, et celles au sud ont globalement gagné de la population à quelques exceptions près (La Chapelle-Glain et Issé). Ce constat est valable également à une plus grande échelle, les communes du sud de Chateaubriant ont gagné des habitants et celles au nord en direction de la Mayenne et en limite de l'Ille-et-Vilaine en ont perdu.

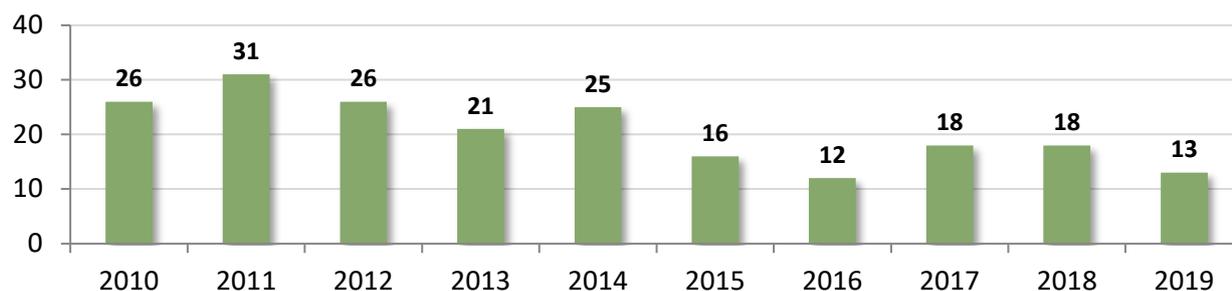


LE SOLDE NATUREL : NAISSANCE ET DÉCÈS

En 2019, 13 naissances ont été enregistrées à La Meilleraye-de-Bretagne. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est légèrement inférieure à 21 naissances. Le nombre de naissances a tendance à diminuer.

Sur cette même période, la moyenne par commune de la CC Châteaubriant-Derval est de 22 pour la Loire Atlantique et 23 pour la France.

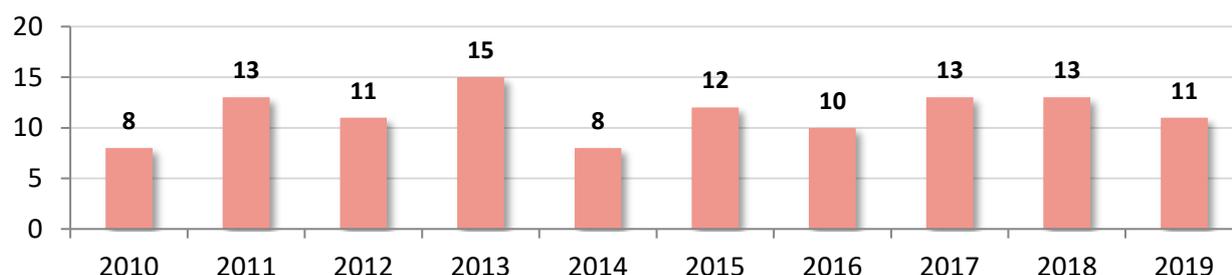
Nombre de naissances annuelles sur La Meilleraye-de-Bretagne entre 2010 et 2019



Le nombre de décès enregistrés à La Meilleraye-de-Bretagne est de 11 en 2019, la moyenne au cours de la dernière décennie est légèrement supérieure à 11 décès par an. Le nombre des décès est relativement stable.

Sur le territoire de la CC Châteaubriant-Derval, 17 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 43 pour les communes du département et 17 en France.

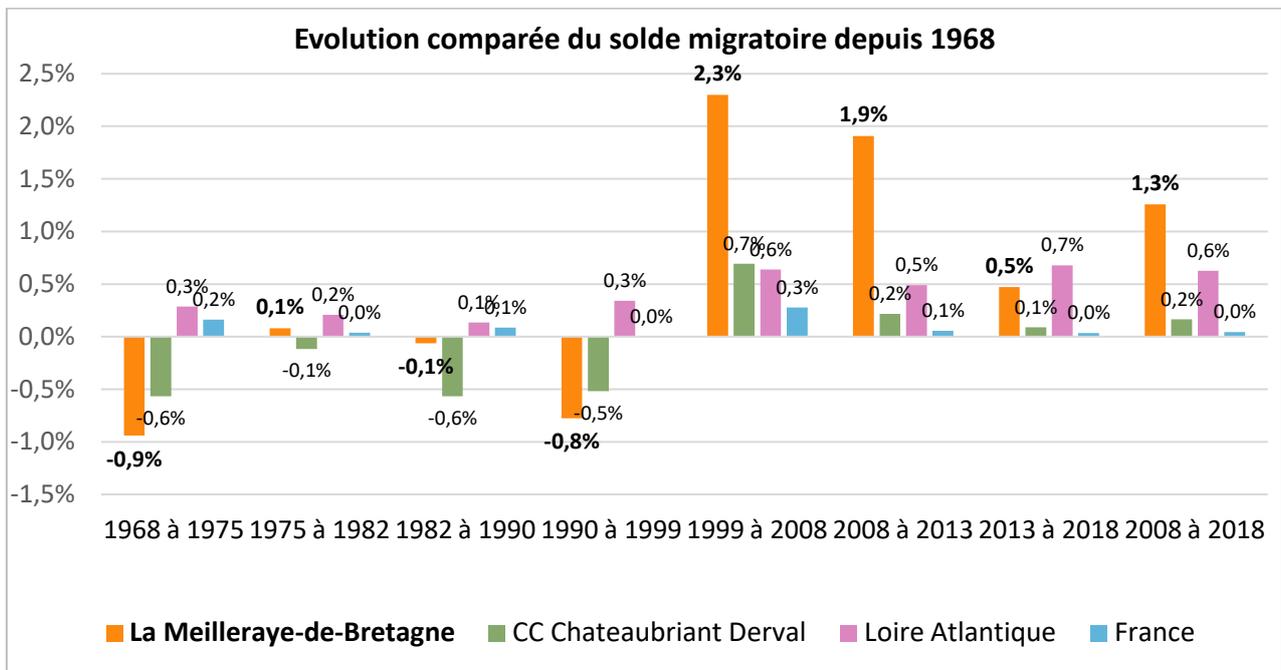
Nombre de décès annuels sur La Meilleraye-de-Bretagne entre 2010 et 2019



La Meilleraye-de-Bretagne se situe quasiment au même niveau des moyennes des naissances et des décès enregistrés par commune à l'échelle de la France depuis 2010. Le ratio entre les naissances et les décès à La Meilleraye-de-Bretagne est correct, les décès étant légèrement inférieurs aux naissances.

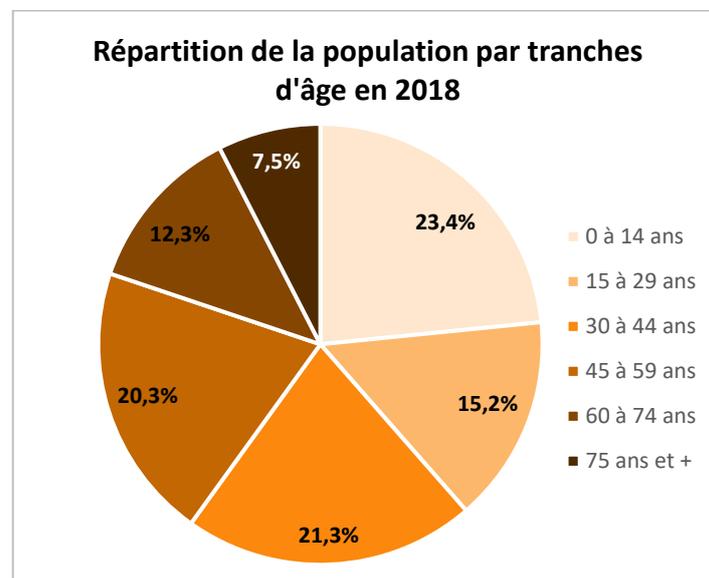
LE SOLDE MIGRATOIRE : DÉPARTS ET ARRIVÉES

Entre 1968 et 1999, le solde migratoire de La Meilleraye-de-Bretagne est principalement négatif (entre -0,8% et +0,1%). Depuis 1999, La Meilleraye-de-Bretagne enregistre un solde migratoire positif (entre +0,5% et +2,3%). Cela signifie que les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs. Sans surprise, la Loire-Atlantique enregistre les soldes migratoires les plus élevés car le département bénéficie de l'attractivité de la métropole nantaise, du secteur de Saint-Nazaire ainsi que de sa façade maritime.



B. AGE DE LA POPULATION

La répartition de la population de La Meilleraye-de-Bretagne est assez équilibrée. Néanmoins, nous constatons que la part des jeunes (0 à 44 ans) est majoritaire par rapport aux individus plus âgés (45 à 75 ans et plus).



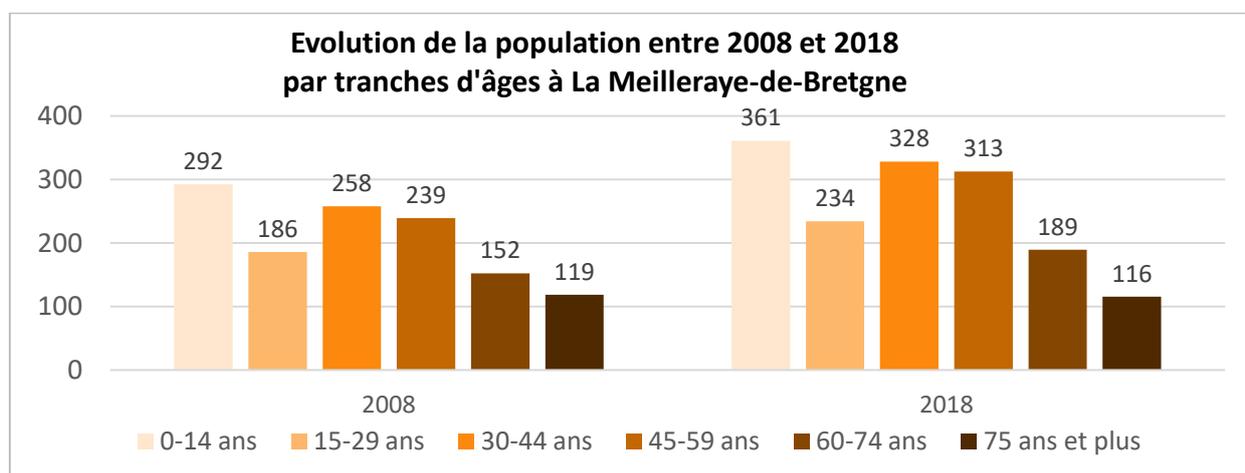
- Les moins de 14 ans représentent 23,4% de la population soit presque un habitant sur quatre, ce qui est plus élevé que les données de la CC Châteaubriant-Derval (19,9%) ainsi que la moyenne départementale (19,0%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18,0%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (15,2%), ils sont plus représentés qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (15%), mais moins que dans le département (18,3%) et qu'en France (17,5%).

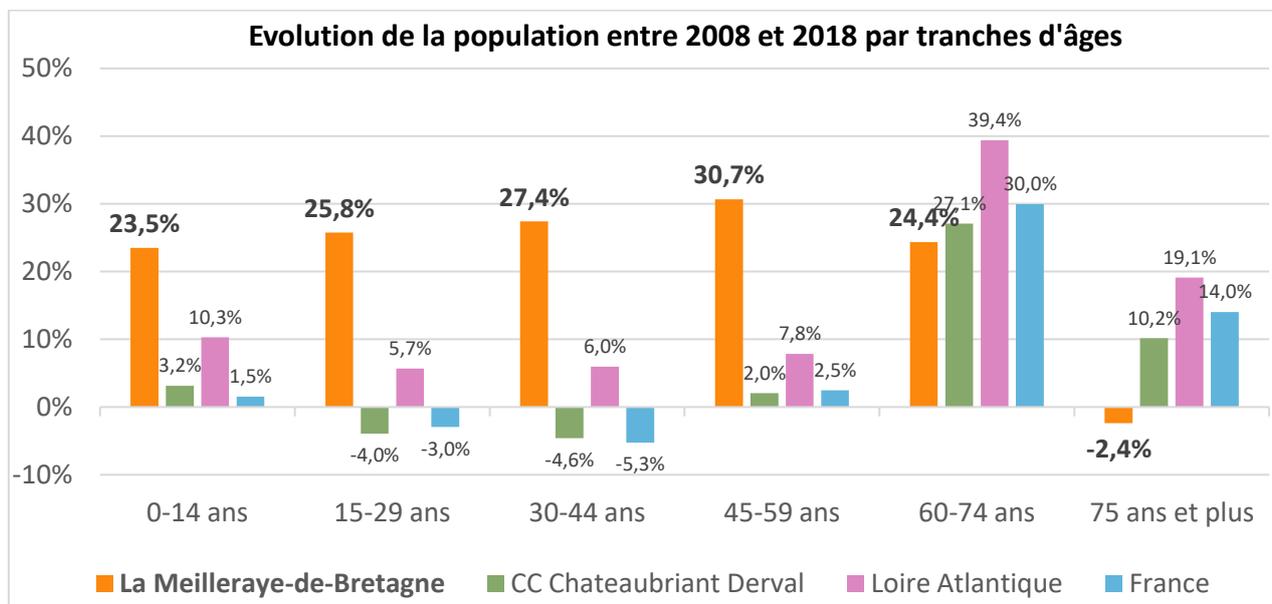
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 21,3% de la population Meilleréenne, ce qui est supérieur à tous les échelons de comparaison (17,6% pour la CC Châteaubriant-Derval, 19,7% pour la Loire Atlantique, et 18,7% pour la France).
- Les 45 à 59 ans représentent 20,3%, taux supérieur à ceux constatés à la CC Châteaubriant-Derval (20%), au département (19,2%) et en France métropolitaine (19,9%).
- Les 60 à 74 ans représentent 12,3%, ils sont moins représentés qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (17,1%), qu'au département (15,4%) et qu'en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, moins d'un habitant sur dix a plus de 75 ans (7,5%), une part inférieure à celles constatées à la CC Châteaubriant-Derval (10,4%), en Loire Atlantique (8,4%) et en France métropolitaine (9,3%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un rajeunissement de la population, les plus de 60 ans représentent 19,8% des Meilleréens en 2018 contre 21,7% en 2008. De manière plus détaillée, les 60 à 74 ans ont augmenté de 24,4% entre 2008 et 2018 mais les plus de 75 ans ont diminué de 2,4% sur cette même période. Ce constat est inversé par rapport à la situation générale observée sur la CC Châteaubriant-Derval, en Loire Atlantique et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultant du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie.

Ce constat est à prendre en compte dans la révision d'un PLU notamment en matière de production de logements, d'offre de services, de mobilités et de déplacements.

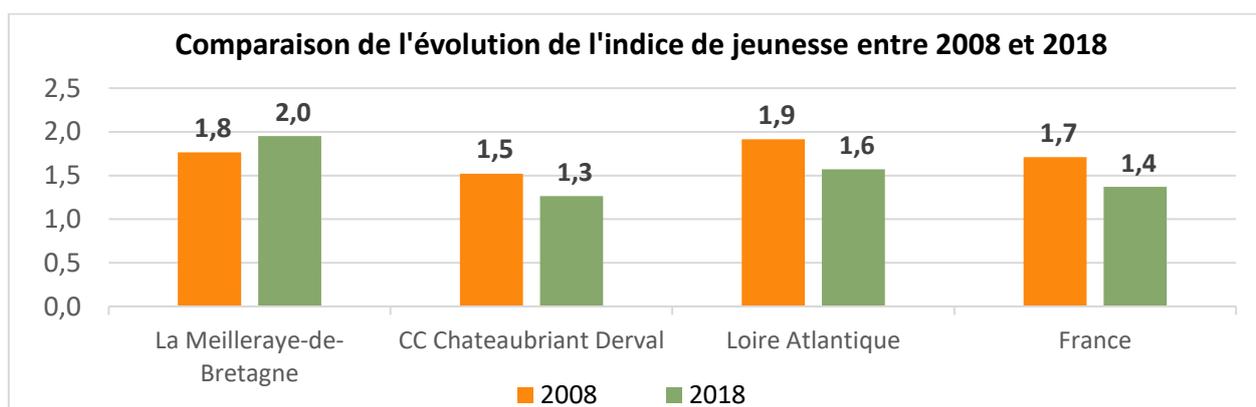
Sur cette même période (2008-2018), on constate également une hausse significative dans toutes les tranches d'âges (avec des augmentations comprises entre +23,5% et +30,7%). La hausse la plus remarquable concerne les 45-59 ans (+30,7%).





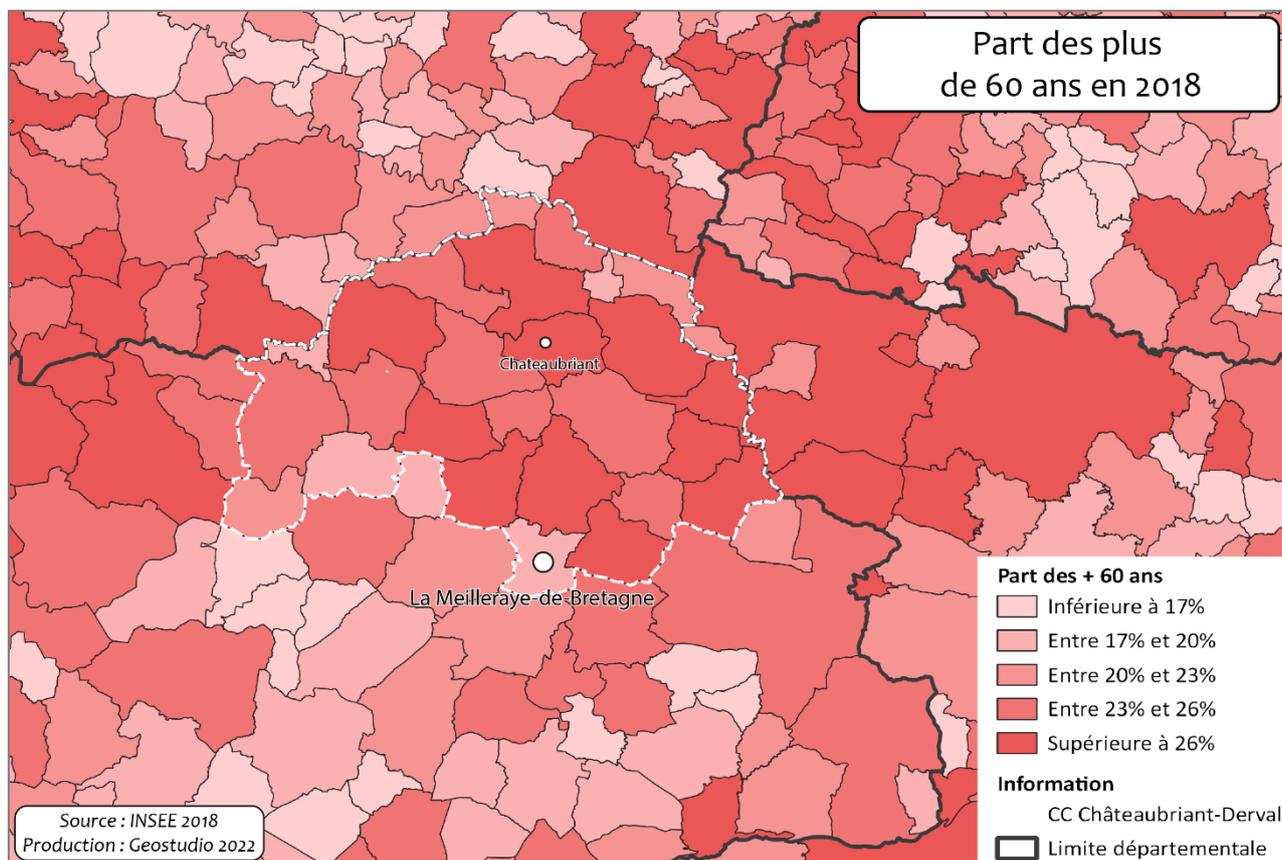
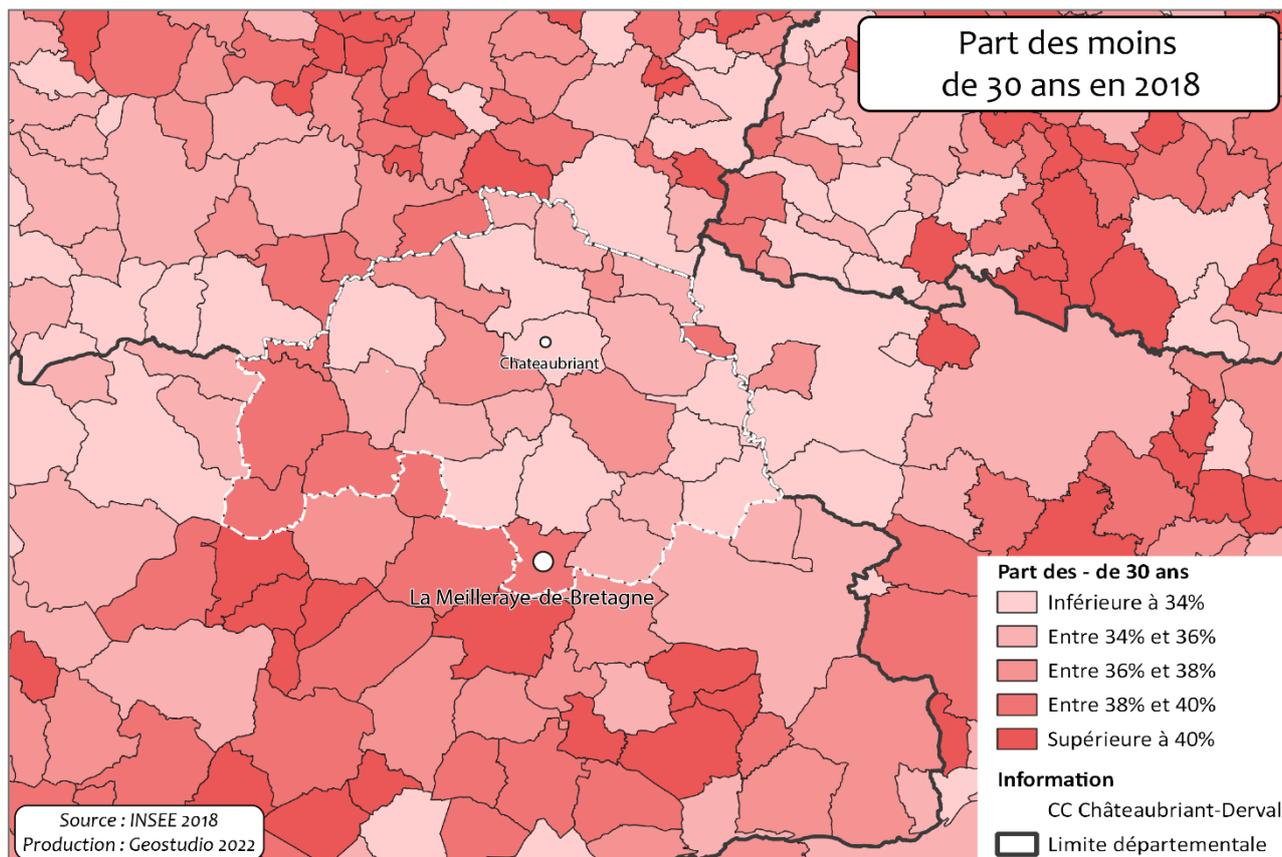
Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge, il s'agit de l'indice de jeunesse qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux. A La Meilleraye-de-Bretagne, il est de 2, ce qui souligne une population jeune. En comparaison, l'indice de la France est de 1,4 en 2018.

Ce chiffre appuie également le constat d'un rajeunissement de la population puisque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. De plus, ce taux a augmenté depuis 2008 passant de 1,8 à 2. A contrario, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (CC Châteaubriant-Derval -0,2 point ; Loire Atlantique -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également). Cela signifie que le vieillissement de la population, depuis une dizaine d'années, est plus marqué dans les autres territoires d'analyse qu'à La Meilleraye-de-Bretagne, où l'on constate un rajeunissement de la population.



Lorsque l'on analyse les parts des personnes de moins de 30 et des plus de 60 ans des communes voisines, on constate que les plus de 60 ans sont plus représentées au niveau du secteur de Châteaubriant-Derval. Plus l'on se rapproche des métropoles (Rennes, Angers et Nantes), plus la part des 60 ans diminue au profit de celle des moins de 30 ans. Cela pouvant s'expliquer par une attractivité plus grande des pôles

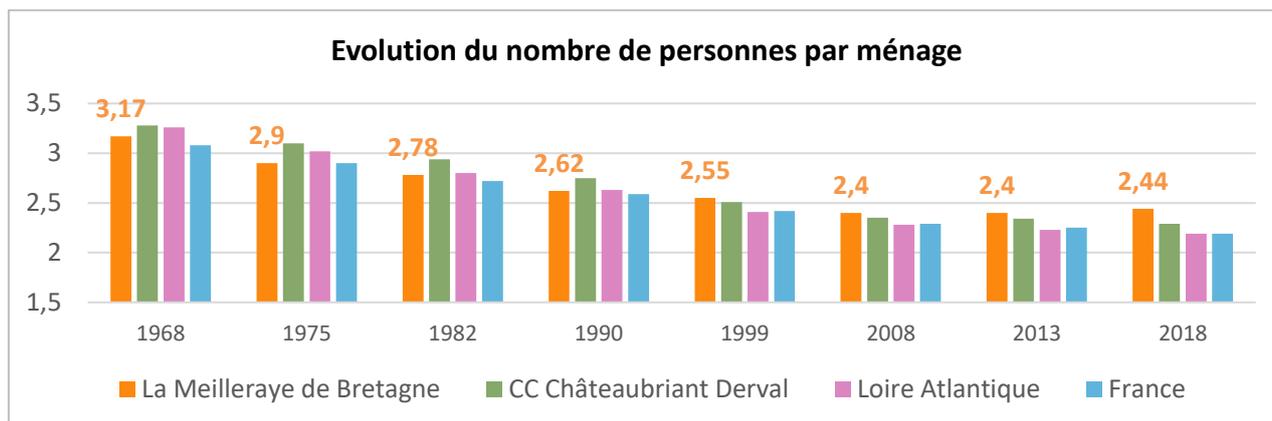
urbains, pour des jeunes et des personnes actives, liée aux emplois, services et activités de loisirs plus nombreux et diversifiés, ainsi qu'au nombre d'établissements scolaires et leur qualité d'enseignement.



C. COMPOSITION DES MÉNAGES

En 2018, 630 ménages sont recensés à La Meilleraye-de-Bretagne. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2008 on dénombrait 511 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants et des logements.

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.



La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « le desserrement des ménages » et est issu de plusieurs facteurs sociétaux :

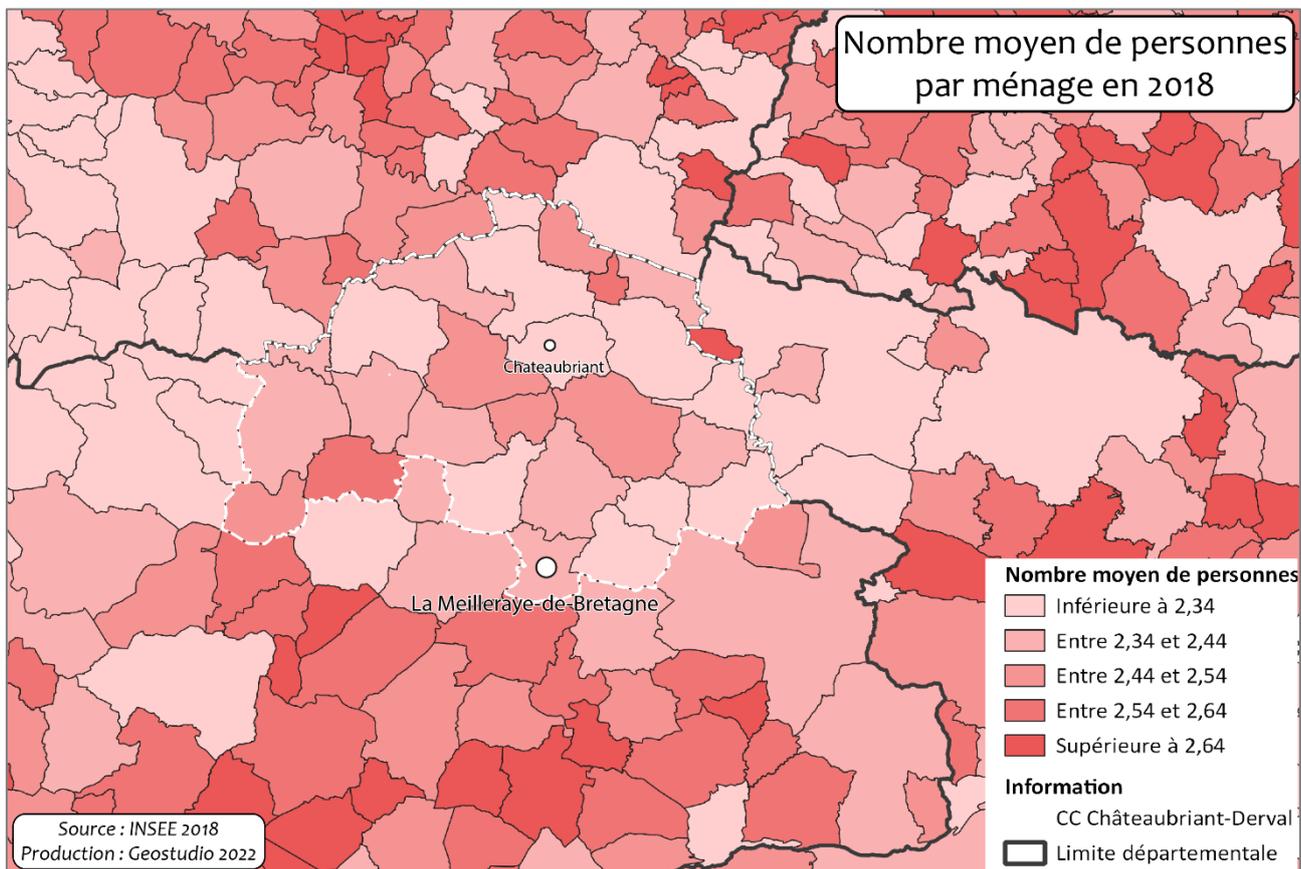
- Vieillesse de la population.
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfants par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

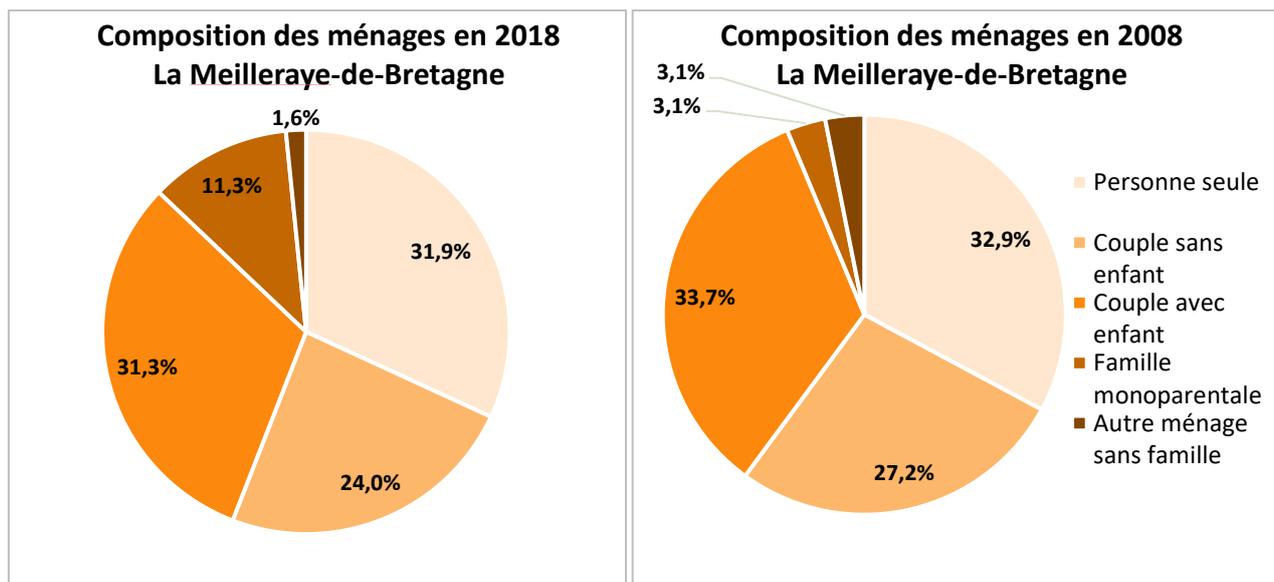
Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,44 dans la majorité des communes de la CC Châteaubriant-Derval et dans les communes situées à l'est et à l'ouest de la Communauté de communes. En revanche, le nombre moyen de personnes par ménage est plus élevé pour les communes situées au nord et au sud de Châteaubriant, en direction des métropoles de Rennes, Angers et Nantes.



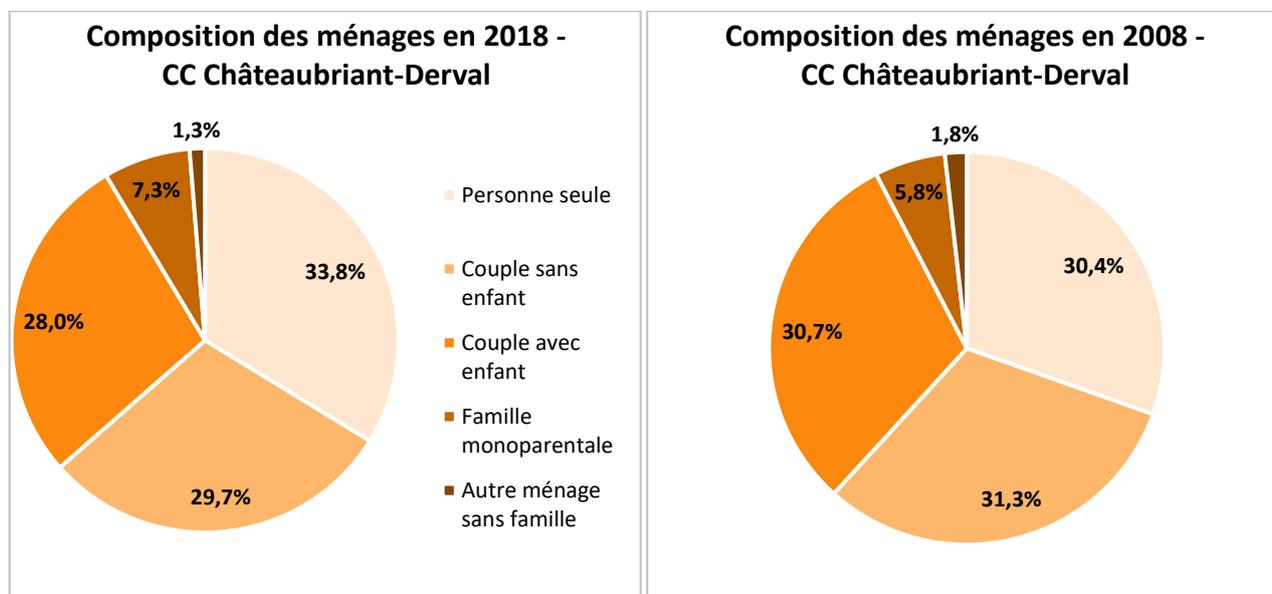
Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

En 2018, sur les 630 ménages recensés à La Meilleraye-de-Bretagne, 201 sont composés d'une personne seule (101 d'un homme et 100 d'une femme), 419 de ménages avec famille dont 151 ménages constitués d'un couple sans enfant, 197 couples avec enfants, 71 familles monoparentales et, enfin 10 autres ménages sans famille (en colocation par exemple).



Depuis 2008, la composition des ménages a effectivement évolué. Les personnes seules sont moins représentées (-1 point), les couples sans enfant ont également diminué (-3,2 points), tout comme les couples avec enfants (-2,4 points) et les autres ménages sans famille (-1,5 point). Enfin, les familles monoparentales ont très fortement augmenté pour atteindre 11,3% en 2018 (+8,2 points).

A l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval, les personnes seules ont augmenté et les familles monoparentales, en revanche, les couples sans enfant ont diminué, de même pour les couples avec enfants et les autres ménages sans famille également.



Ces données traduisent à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à La Meilleraye-de-Bretagne, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir

D. DIPLOME

Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à La Meilleraye, on s'aperçoit que plus d'un habitant sur quatre n'a aucun diplôme ou seulement un BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 27%). Néanmoins, notons que cette proportion a grandement diminué depuis 2008 (42,3%).

34,4% des Meilleréens possèdent un CAP ou BEP, en augmentation depuis 2008 (30,4%).

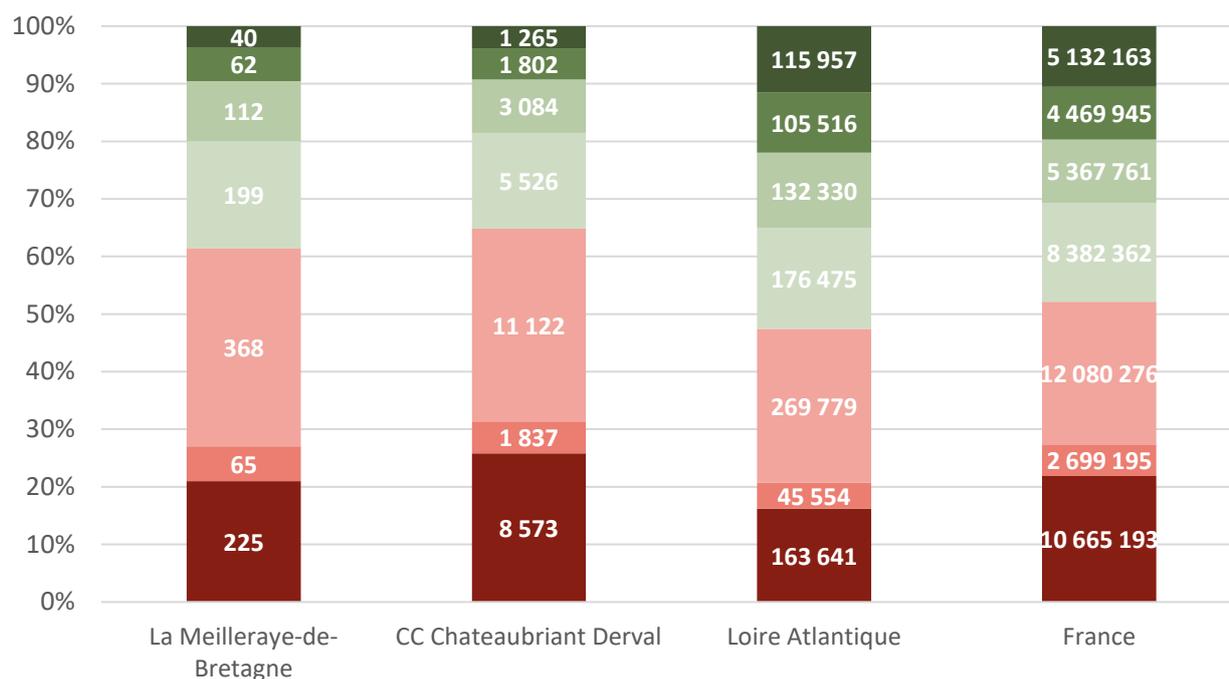
Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspond au diplôme le plus élevé obtenu pour 18,6% des Meilleréens, en augmentation depuis 2008 (14,5%). Cette part est supérieure à celle enregistrée sur le département en 2014 (17,5% contre 18,6% à La Meilleraye-de-Bretagne).

Enfin, 20% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a augmenté depuis 2008 (12,9%). Il est également inférieur à celui de la Loire Atlantique (35,1%).

En somme, quasiment les deux tiers de la population des 15 ans et plus à La Meilleraye-de-Bretagne ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel.

Un changement des termes utilisés par l'INSEE complique la comparaison et les évolutions au fil des années.

Comparaison des qualifications de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2018



- Enseignement supérieur Bac +5
- Enseignement supérieur Bac +3 ou +4
- Enseignement supérieur Bac +2
- BAC ou brevet professionnel
- CAP ou BEP
- Aucun diplôme ou BEPC, Brevet des collèges
- Aucun diplôme ou certificat d'études primaires

E. BILAN DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une population en constante augmentation pour atteindre 1 541 habitants en 2018.
- ✓ Un territoire attractif, caractérisé par des arrivées de nouveaux habitants plus nombreux que les départs.
- ✓ Un solde naturel positif, caractérisé par des naissances plus nombreuses que les décès.
- ✓ Une population jeune, confortée par un rajeunissement de la population constaté ces dernières décennies malgré une augmentation des 60-74 ans.
- ✓ Une taille des ménages en diminution mais qui reste élevée (2,41 personnes par ménage).

Objectifs :

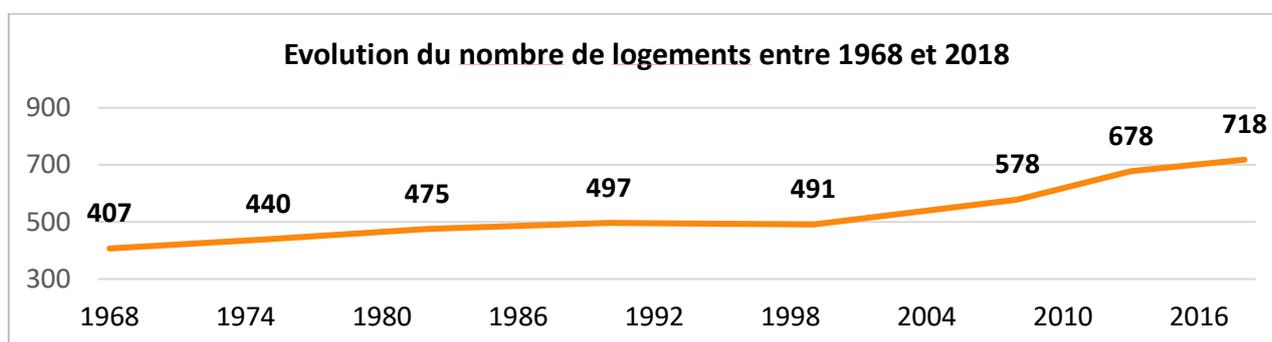
- ➡ Maintenir la population à son niveau actuel et favoriser l'accueil de nouveaux habitants.
- ➡ Accueillir davantage de jeunes actifs / familles sur la commune.
- ➡ Prendre en compte la diminution de la taille des ménages et l'évolution de la composition des ménages dans la politique de l'habitat.

2. ANALYSE RESIDENTIELLE

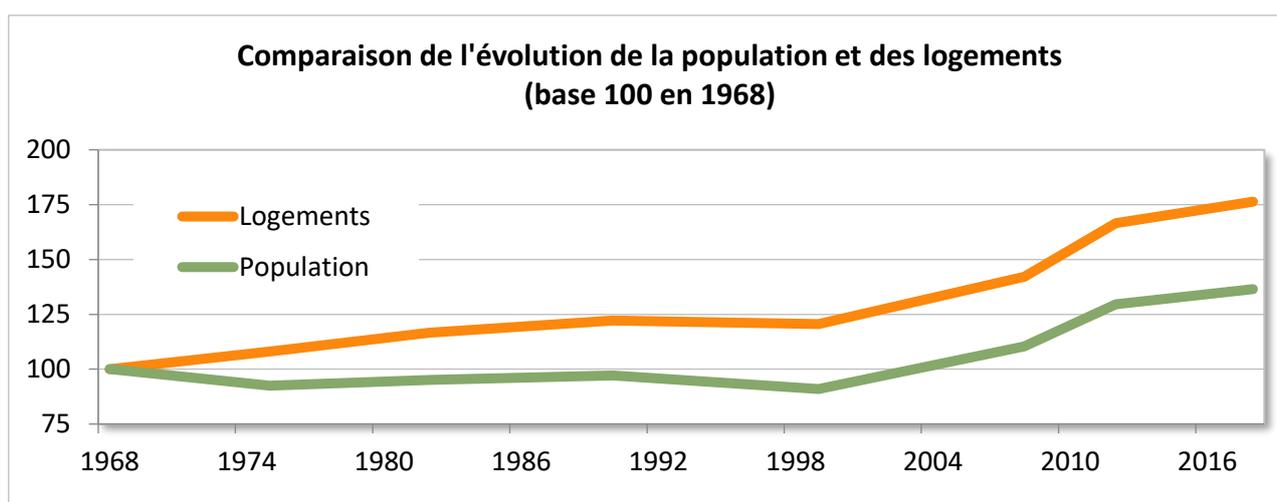
A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 2018, on recensait 718 logements à La Meilleraye-de-Bretagne.

Depuis 1968, le parc de logements a presque doublé, passant de 407 à 718, soit l'équivalent d'une augmentation de 6 à 7 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une légère baisse du nombre de logements entre 1990 et 1999 (passant de 497 logements à 491), puis une hausse de 1999 à 2018 (passant de 491 à 718 logements). La plus forte augmentation est enregistrée sur la période 1999 à 2013. Durant cette période, en moyenne 13 à 14 logements ont été construits chaque année.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que les deux courbes ont des trajectoires similaires depuis 1975. Cette situation est très rare, voire exceptionnelle. Cela indique que la croissance démographique est essentiellement liée à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, s'expliquant par la construction de nouveaux logements, en majorité des maisons individuelles.

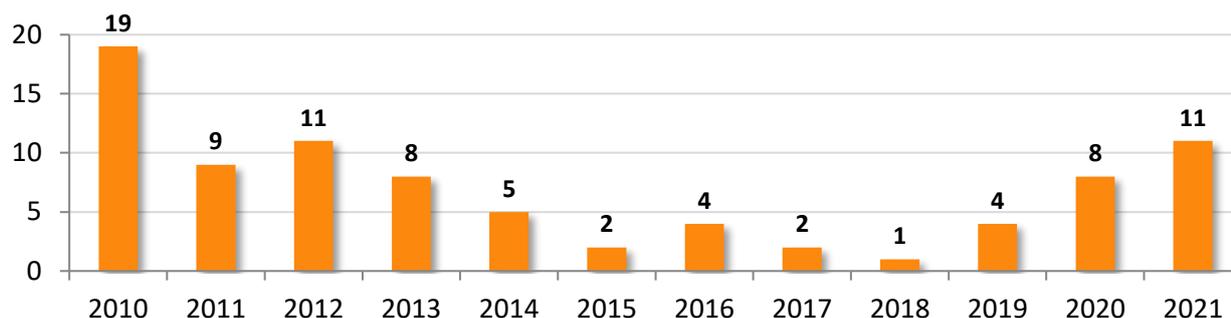


Concernant la période d'achèvement des constructions, deux périodes ont enregistré le plus de constructions : de 2006 à 2015 avec plus d'un quart des maisons construites et de 1971 à 1990, avec un cinquième des constructions également.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (presque 17% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. Encourager les rénovations énergétiques constitue un enjeu local manifeste.

CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNEES

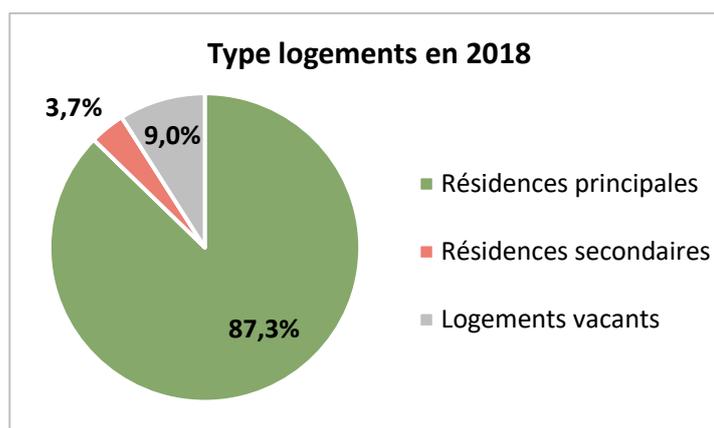
Evolution du nombre de logements commencés à La Meilleraye-de-Bretagne entre 2010 et 2021



A partir de 2010, on recense de nombreuses constructions neuves à La Meilleraye-de-Bretagne, avec en moyenne 7 logements construits par an, essentiellement des maisons individuelles. On constate également une baisse du rythme de construction entre 2014 et 2019, puis un regain depuis 2020.

B. LOGEMENTS VACANTS

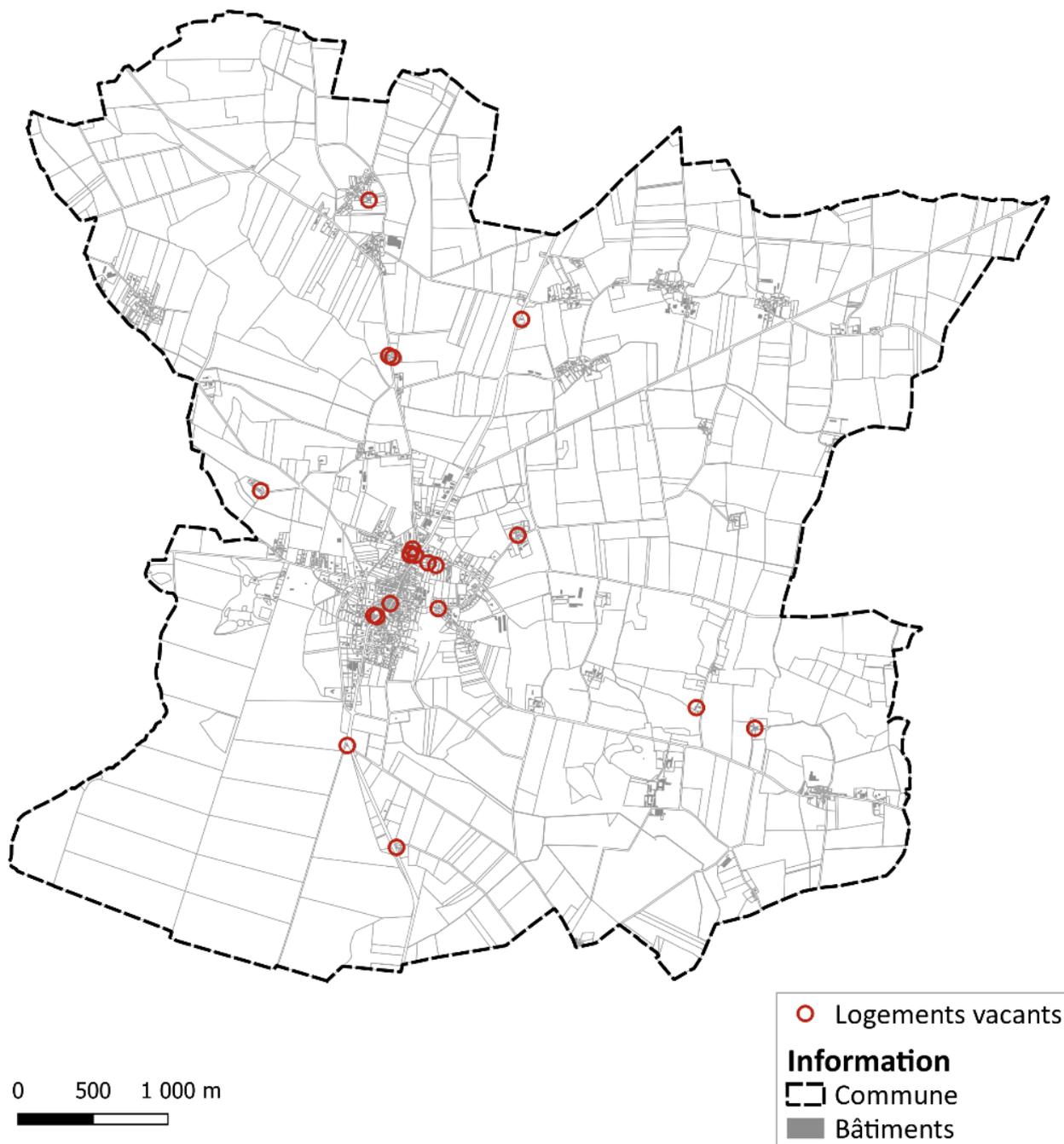
Sur les 718 logements de La Meilleraye-de-Bretagne en 2018, 627 sont des résidences principales soit 87,3% du parc. Les résidences secondaires représentent 26 logements soit 3,7% du parc.



65 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 9% du parc. Ce taux est jugé comme inquiétant car il se rapproche des 10%, où la situation est considérée comme problématique (un taux « correct » étant compris entre 4% et 6%, taux où la vacance est considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats)). Dans le cas présent, les achats et ventes ne sont pas très fluides. Le taux élevé témoigne d'une vacance structurelle remarquable dans le parc de logement de La Meilleraye-de-Bretagne. Il faut donc être très vigilant et s'assurer que le taux n'augmente pas davantage.

Notons qu'une actualisation a eu lieu en 2022, lors d'un atelier multithématique avec les élus. Elle recense 20 logements en vente ou inoccupés, soit environ 2,8% de logements vacants. Ces nouveaux chiffres révèlent un renversement de situation pour la commune de La Meilleraye-de-Bretagne, passant d'un marché immobilier souple en 2018 à un marché immobilier très tendu, et donc une pression foncière importante, en 2022.

Logements vacants en mars 2022



Source : Atelier multithématique élus - mars 2022

En 2018, le taux de résidences principales est plus élevé à La Meilleraye-de-Bretagne (87,3%) que dans la Loire Atlantique (83,9%), et dans la CC Châteaubriant-Derval (85,9%).

Le taux de résidences secondaires est supérieur dans la Loire Atlantique (10,5%) en comparaison de La Meilleraye-de-Bretagne (3,7%) mais inférieur dans la CC Châteaubriant-Derval (3,6%). Sur la période 2008

à 2018 à La Meilleraye-de-Bretagne, le nombre de résidences secondaires a grandement diminué, passant de 41 résidences à 26. Elles représentaient auparavant 7,1%, contre 3,7% en 2018.

2018	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
La Meilleraye-de-Bretagne	718	627	87,3%	26	3,7%	65	9%
CC Chateaubriant Derval	22 454	19 282	85,9%	808	3,6%	2 364	10,5%
Loire Atlantique	752 968	631 803	83,9%	79 177	10,5%	41 989	5,6%

2008	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
La Meilleraye-de-Bretagne	578	508	87,9%	41	7,1%	29	5%
CC Chateaubriant Derval	19 208	17 418	90,7%	924	4,8%	865	4,5%
Loire Atlantique	639 599	539 006	84,3%	70 600	11,0%	29 993	4,7%

C. PARC DE LOGEMENTS

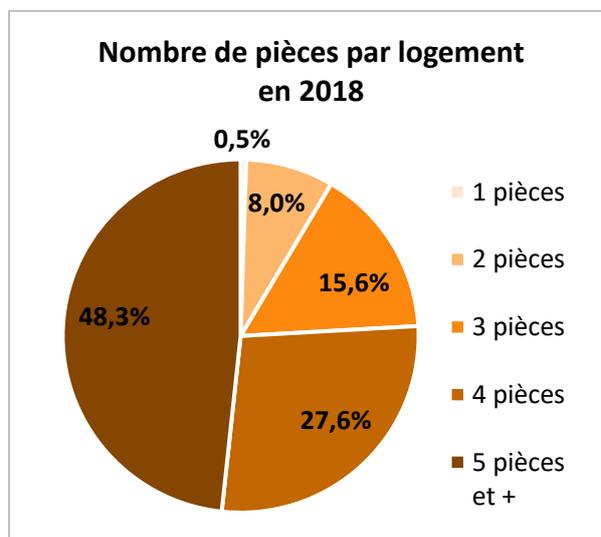
LES TYPES DE LOGEMENTS

Le parc des logements présents à La Meilleraye-de-Bretagne est peu diversifié en matière de type de logements. En effet, il est composé de 705 maisons (l'équivalent de 98,2%) et ne dispose que de 13 appartements (1,8%).

LA TAILLE DES LOGEMENTS

En 2018, le parc de logements de La Meilleraye-de-Bretagne était globalement composé de grands logements. En effet, plus des trois quarts d'entre eux comprennent 4 pièces ou plus. Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 151, l'équivalent de 24,1%.

Depuis 2008, la taille des logements a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 46,5% en 2008, 48,3% en 2018. La part des logements de 4 pièces a également augmenté, de 24,9% à 27,6%. Enfin, la proportion des logements de 3 pièces et moins a diminué, passant de 28,6 à 24,1%.



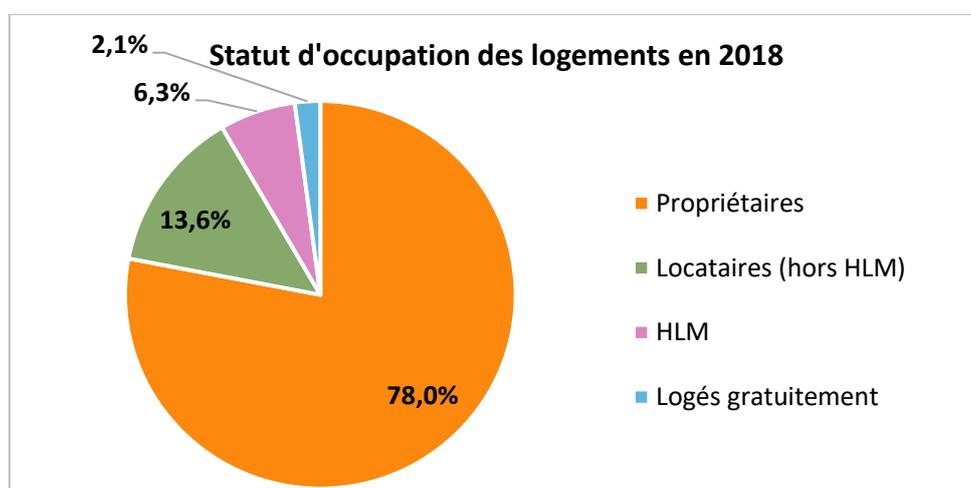
Le nombre moyen de pièces par logement en 2018 est de 4,5, en légère hausse depuis 2008 (4,4).

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation des constructions neuves, généralement plus grandes que dans le passé et éloignées du centre-bourg (où les logements sont plus petits et mitoyens), donc si on augmente le nombre de logements, la part des moyens logements réduit. Cela peut également s'expliquer par une volonté de confort plus présente (qui passe par l'équipement des logements mais également par un espace de vie plus vaste).

STATUT D'OCCUPATION

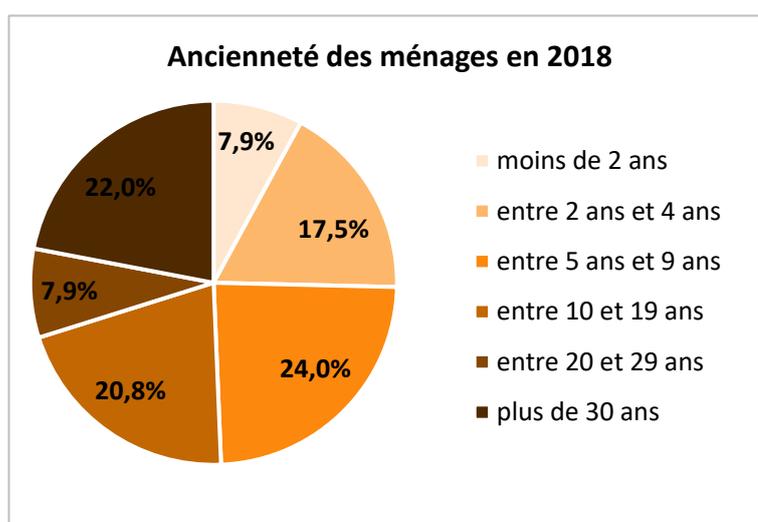
Sur les 630 ménages recensés en 2018, 126 sont locataires de leur logement (y compris les locataires en HLM) contre 490 propriétaires et 14 logés gratuitement.

La part de location dans le parc de logements est considérable pour un territoire rural (quasiment 20%).



L'ANCIENNETE DES MENAGES

La majorité des ménages qui résident à La Meilleraye-de-Bretagne occupent leur logement actuel depuis au moins 10 ans (50,7%). Plus d'un ménage sur cinq y habite depuis plus de 30 ans (22%) et seulement 7,9% depuis moins de 2 ans. Ces chiffres montrent que la grande majorité des habitants de La Meilleraye-de-Bretagne s'y installe pour une longue durée et que la rotation (*turn-over*) est faible.



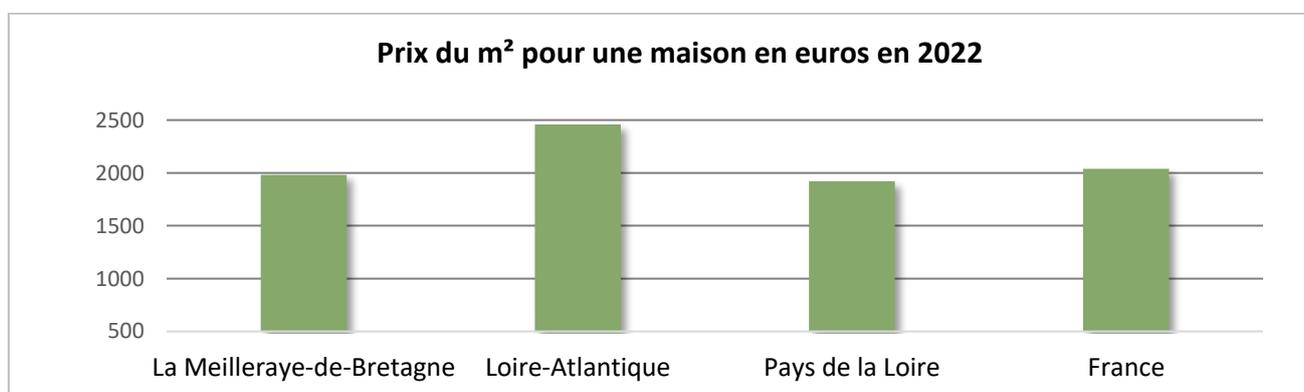
LE PARC SOCIAL

Le parc de logements de La Meilleraye-de-Bretagne comprend 42 logements sociaux (ATLANTIQUE HABITATIONS). Cela représente 6,7% du total des logements. Ces logements sont tous occupés et sont généralement occupés pour de longues périodes (peu de *turn-over*). Notons que quatre logements sociaux ont été attribués en 2021.



D. PRIX DE L'IMMOBILIER

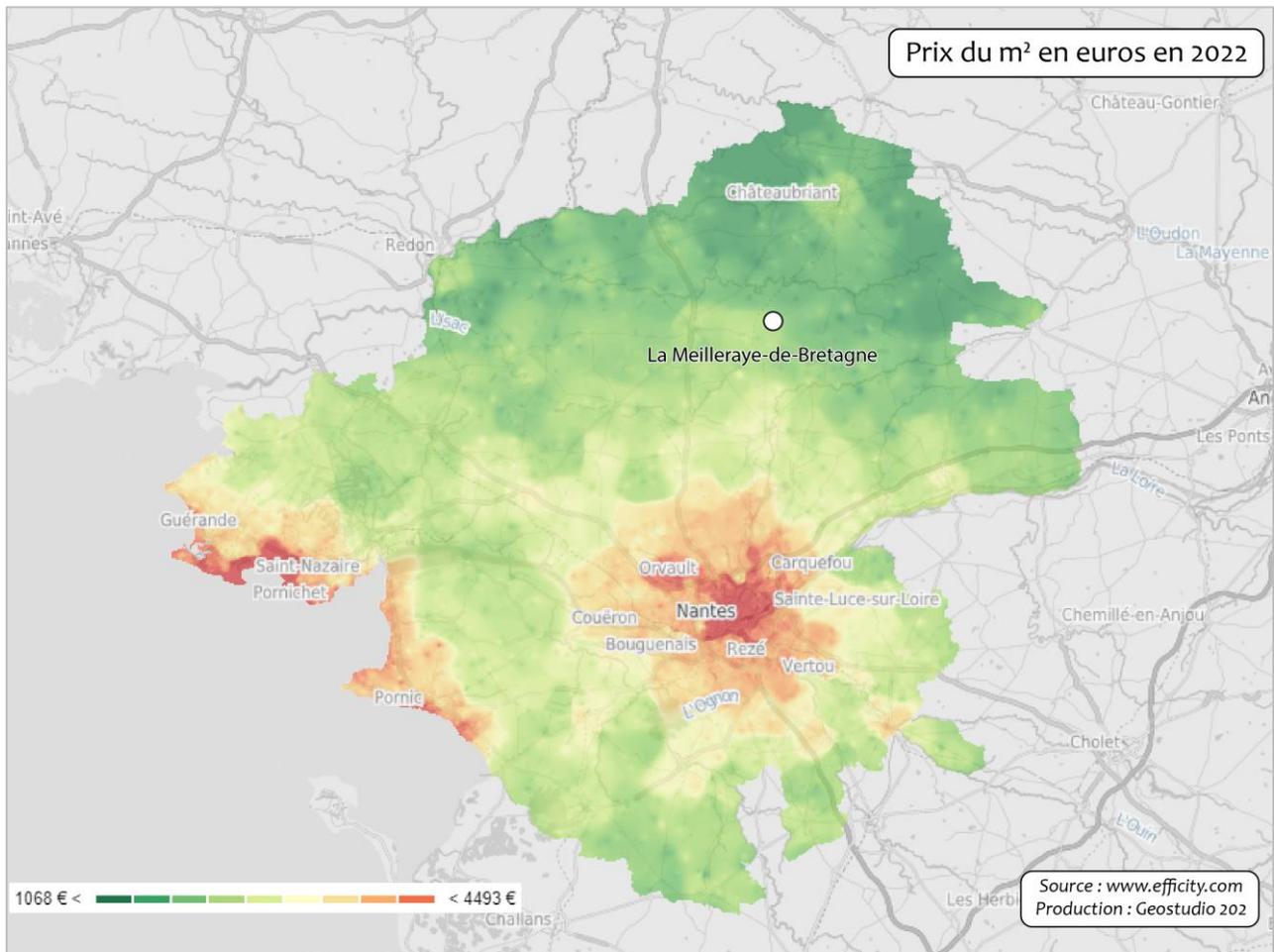
Le prix de l'immobilier à La Meilleraye-de-Bretagne est inférieur à celui pratiqué en moyenne dans le département de la Loire-Atlantique. Il s'élève, en moyenne, à 1980 euros du m² pour une maison à La Meilleraye-de-Bretagne, contre 2 460€/m² dans la Loire-Atlantique, 1 920€/m² en Pays de la Loire, et 2 040€/m² en France.



Les prix de l'immobilier varient sur le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne. En effet, le prix au m² est bien plus élevé dans le nord-ouest et le sud-est/sud de la commune. A contrario, il est plus faible au nord-est/est et dans le centre.

Dans la Loire-Atlantique, les prix de l'immobilier sont élevés dans les communes proches de la métropole de Nantes et dans celles bordant le littoral, notamment dans le secteur de Saint-Nazaire. Les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans le nord de la Loire-Atlantique.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.



E. BILAN DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Augmentation constante du nombre de logements, avec un ralentissement depuis 2008.
- ✓ Variation du nombre de logements similaire à la variation de la population.
- ✓ 7 constructions neuves par an (10 dernières années).
- ✓ Un taux de logements vacants actualisé qui reflète un marché tendu (2,8%).
- ✓ Une part faible de résidences secondaires (3,7%).
- ✓ Une part de locatif intéressante sur la commune (19,9%) et une offre variée (privée et publique y compris sociale).
- ✓ De grands logements (4,5 pièces en moyenne) par rapport à la composition des ménages (2,41 personnes par ménages).
- ✓ Un prix du foncier assez attractif.

Objectifs :

- ➡ Varier l'offre de logements pour correspondre aux différentes étapes du parcours résidentiel.
- ➡ Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, etc.
- ➡ Prendre en compte l'évolution de la composition des ménages dans la politique d'habitat.

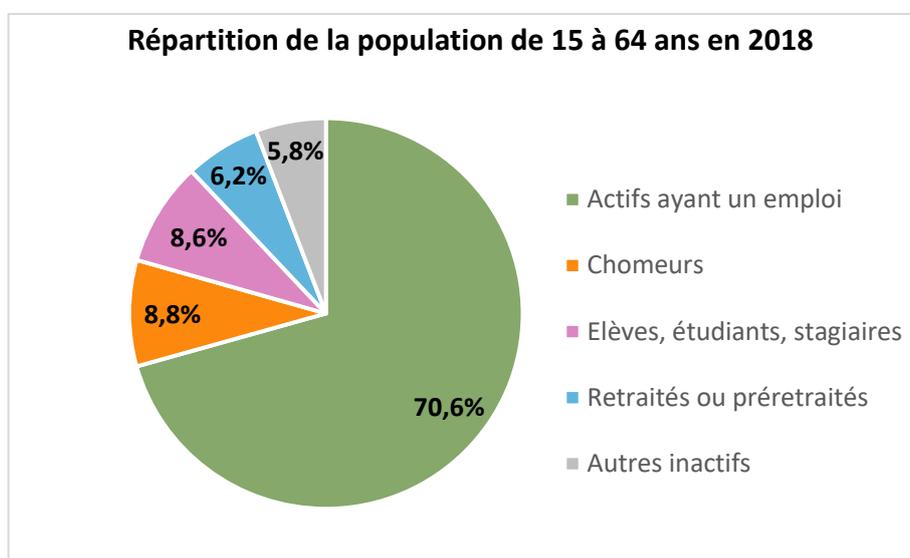
3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. ACTIFS ET EMPLOIS A LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

A La Meilleraye-de-Bretagne, 79,4% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2018 dont 70,6% d'actifs ayant un emploi et 8,8% de chômeurs. Les 20,6% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 8,6% d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 6,2% de retraités ou préretraités et 5,8% d'autres inactifs.

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...



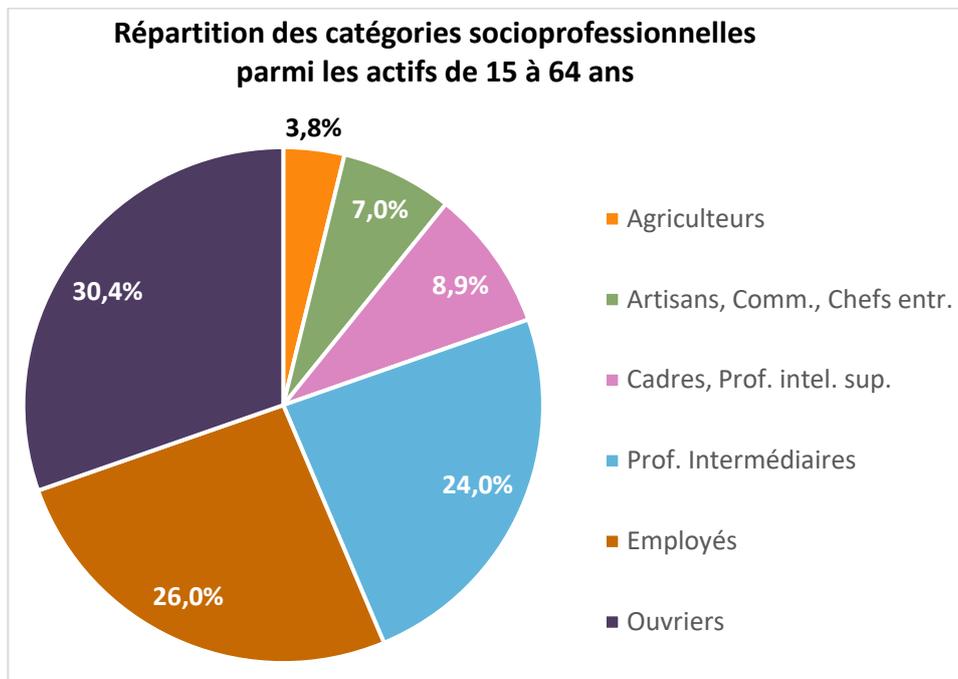
DES ACTIFS TRAVAILLANT EN GRANDE PARTIE DANS LE SECTEUR SECONDAIRE

En 2018, à La Meilleraye-de-Bretagne, le secteur secondaire est celui au sein duquel travaille le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

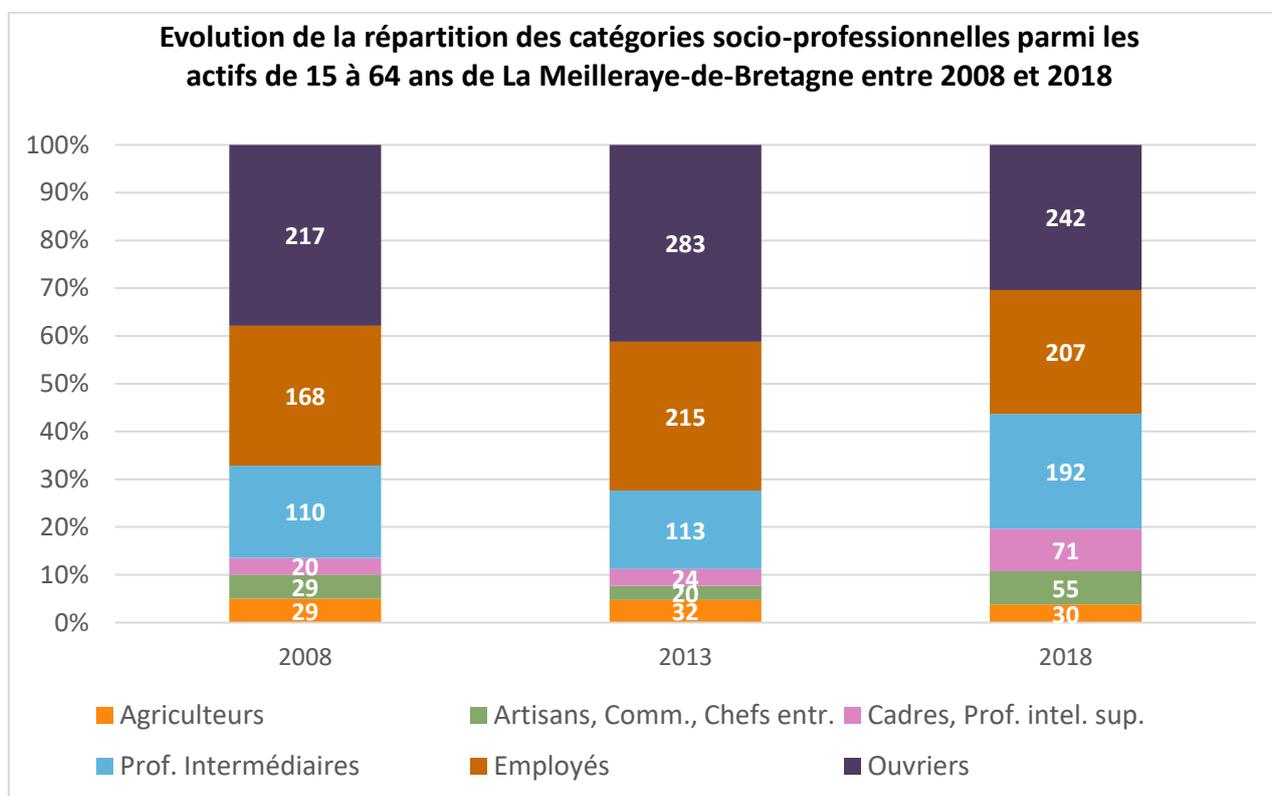
Parmi les 797 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont le plus représentées :

- 242 sont ouvriers (soit 30,4%).
- 207 sont employés (l'équivalent de 26% des actifs).
- 192 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 24% des actifs ayant un emploi.

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 8,9% (soit 71 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représentent chacune 7% de la population active (soit 55 individus). Enfin, les agriculteurs sont au nombre de 30, soit 3,8% des actifs.



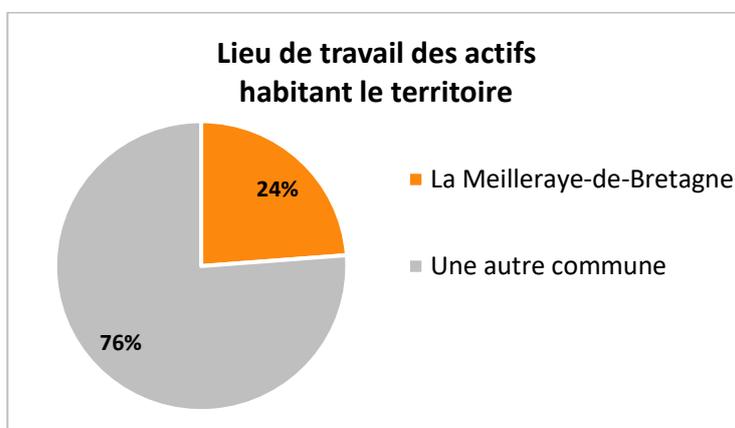
Depuis 2008, la structure des actifs a légèrement évolué. Toutes les catégories ont augmenté en termes d'effectif, ce qui s'explique par l'augmentation constante de la population. Les évolutions les plus remarquables concernent les cadres et professions intellectuelles supérieures (+51 individus, soit une augmentation de 255% par rapport à 2008), les artisans commerçants, chefs d'entreprise (+25 individus, soit une évolution de +89% par rapport à 2008) et les professions intermédiaires (+82 individus, soit une augmentation de 74% par rapport à 2008). La structure de l'emploi à La Meilleraye-de-Bretagne est donc plus diversifiée et équilibrée qu'en 2008.



UNE DEPENDANCE AUX TERRITOIRES VOISINS

En 2018, 237 emplois sont proposés à La Meilleraye-de-Bretagne.

Parmi les 682 actifs ayant un emploi, 162 d'entre eux travaillent à La Meilleraye-de-Bretagne (soit 23,8%). La majorité travaillent dans une autre commune du département (72,8%), puis dans une autre région en France métropolitaine (2,2%), et enfin dans un autre département de la région Pays de la Loire (1,2%).



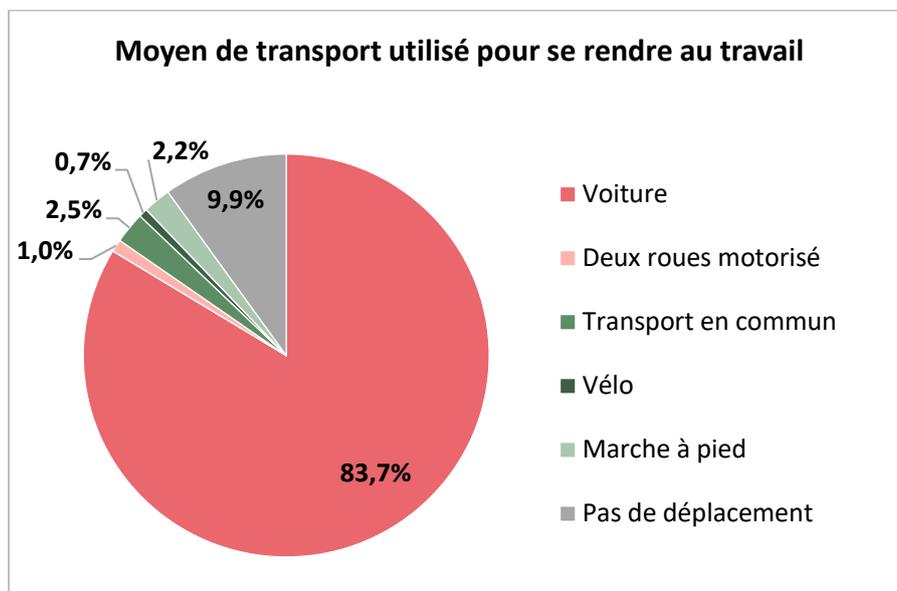
En effet, le territoire est dit multipolarisé, et montre une certaine dépendance de plusieurs pôles d'emplois : une majorité des actifs travaille à Châteaubriant, Ancenis, Nantes, Carquefou, Les Touches et Ligné.

Emplois et activités <i>Source : Recensement 2018</i>	La Meilleraye-de-Bretagne	
	2018	2008
Nombre d'emplois dans la zone	237	236
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	682	506
Indice de concentration d'emploi	35	47

De manière schématique, à La Meilleraye-de-Bretagne, 35 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi. Cet indicateur met en évidence la dépendance de La Meilleraye-de-Bretagne face aux territoires voisins en matière d'emploi.

Toutefois, cet indice de concentration d'emploi est en baisse entre 2008 et 2018. En 2008, 47 emplois étaient proposés pour 100 actifs, accentuant davantage la dépendance des actifs aux territoires voisins.

La voiture est le moyen de locomotion le plus utilisé par les actifs de La Meilleraye-de-Bretagne pour se rendre au travail : 83,7% d'entre eux se déplacent en voiture. 9,9% n'utilisent aucun moyen de locomotion : il s'agit notamment des auto-entrepreneurs, des artisans ou des agriculteurs. Les transports en commun arrivent en troisième position avec 2,5%, suivie de la marche à pied avec 2,2%, de l'utilisation de deux-roues avec 1% et enfin, des vélos avec 0,7%.



EMPLOI MAJORITAIREMENT STABLE A LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

En 2018, les emplois des actifs semblent majoritairement « stables » : 70,4% des actifs sont titulaires de la fonction publique ou possèdent un contrat à durée indéterminée. A contrario, 10,7% des actifs ont un contrat à durée déterminée ou travaillent en intérim.

Notons que 14,8% des actifs ont un emploi non-salarié, 6,6% sont indépendants et 4,4% sont employeurs.

16,3% des actifs ont un emploi à temps partiel. 32,4% des femmes actives sont concernées par un emploi à temps partiels contre seulement 4,4% des hommes.

TAUX DE CHOMAGE

En 2018, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 11% de la part totale des actifs Meilleréens. Un taux qui a augmenté par rapport à 2008 (8,5%) et qui est supérieur à la moyenne nationale (9,1% en 2018).

Le taux varie grandement selon le genre de l'individu : 13,98% chez les femmes et 8,25% chez les hommes. Notons que la situation n'a pas changé pour les hommes par rapport à 2008 (8,28%). Pour les femmes en revanche, le taux de chômage a fortement augmenté depuis 2008 (8,76%).

Parmi les chômeurs, 61,9% sont des femmes en 2018. Cette part a fortement augmenté par rapport à celle enregistrée en 2008 (46,8%). En 2018, les femmes sont majoritaires parmi les chômeurs contrairement à la situation en 2008.

En prenant en considération les âges et le genre des individus, les personnes les plus touchées par le chômage sont les femmes âgées de 25 à 54 ans (45,24% des chômeurs) et les hommes de 25 à 54 ans (20,24% des chômeurs). Pour les autres catégories, les taux varient. Les 15-24 ans représentent entre 9,52% (hommes) et 7,14% (femmes) des chômeurs. Enfin, concernant les 55 à 64 ans, nous retrouvons le même taux chez les hommes que chez femmes, soit 8,33% de chômeurs chacun.

B. TISSU D'ENTREPRISES ET D'ETABLISSEMENTS

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

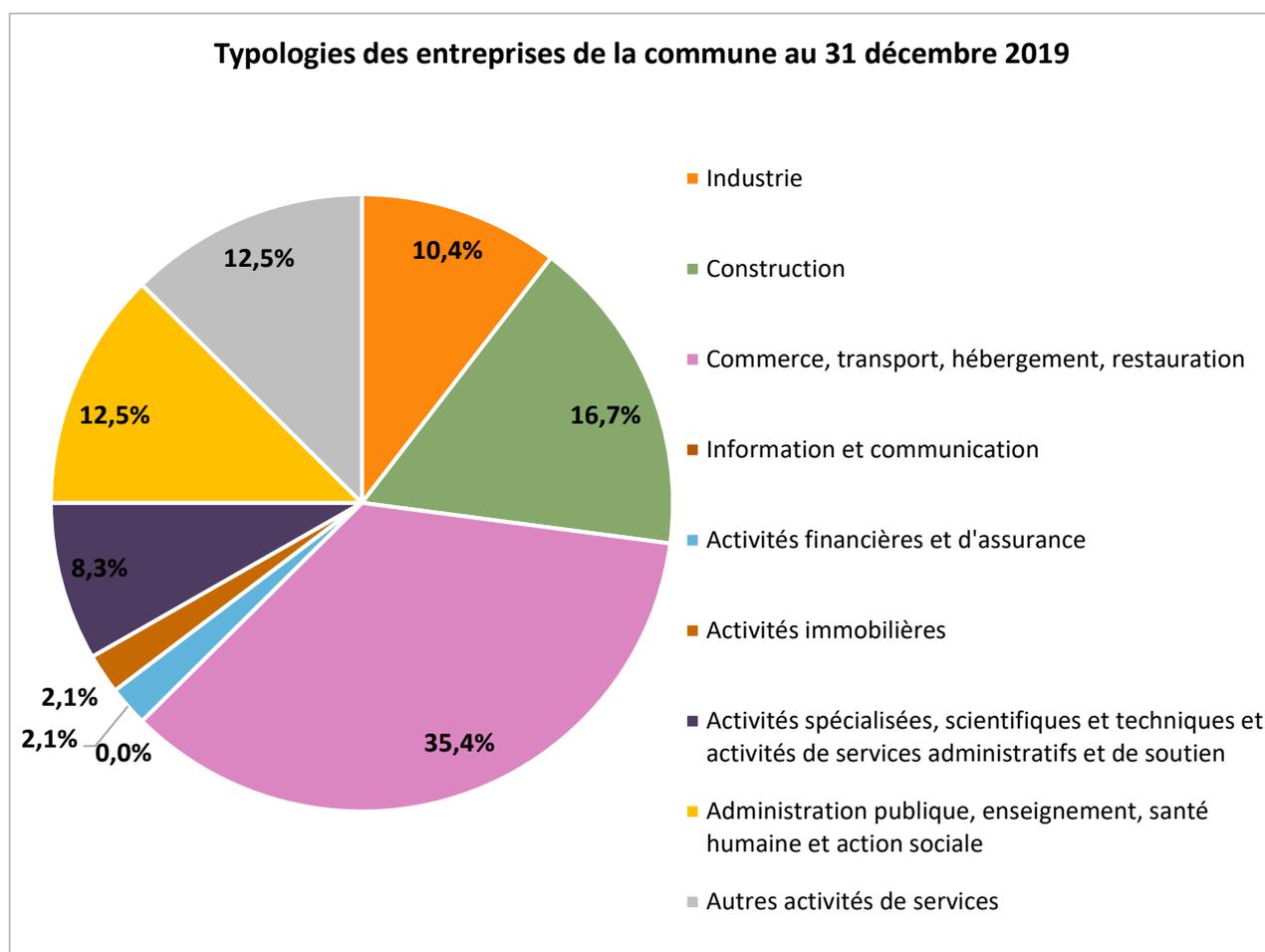
La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 48 entreprises étaient installées à La Meilleraye-de-Bretagne dont 18 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 17 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, 8 dans la construction et 5 dans l'industrie.

En 2020, on recensait 9 créations d'entreprises, dont 8 individuelles : 5 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 2 dans le commerce/transport/hébergement et restauration et 2 dans l'industrie.

La majorité d'entre elles agit dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

Entre 2011 et 2020, 60 entreprises ont été créées dont 48 individuelles.



Au 31 décembre 2019, on recensait 50 établissements à La Meilleraye-de-Bretagne, dont 19 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 17 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, 8 dans la construction et 6 dans l'industrie.

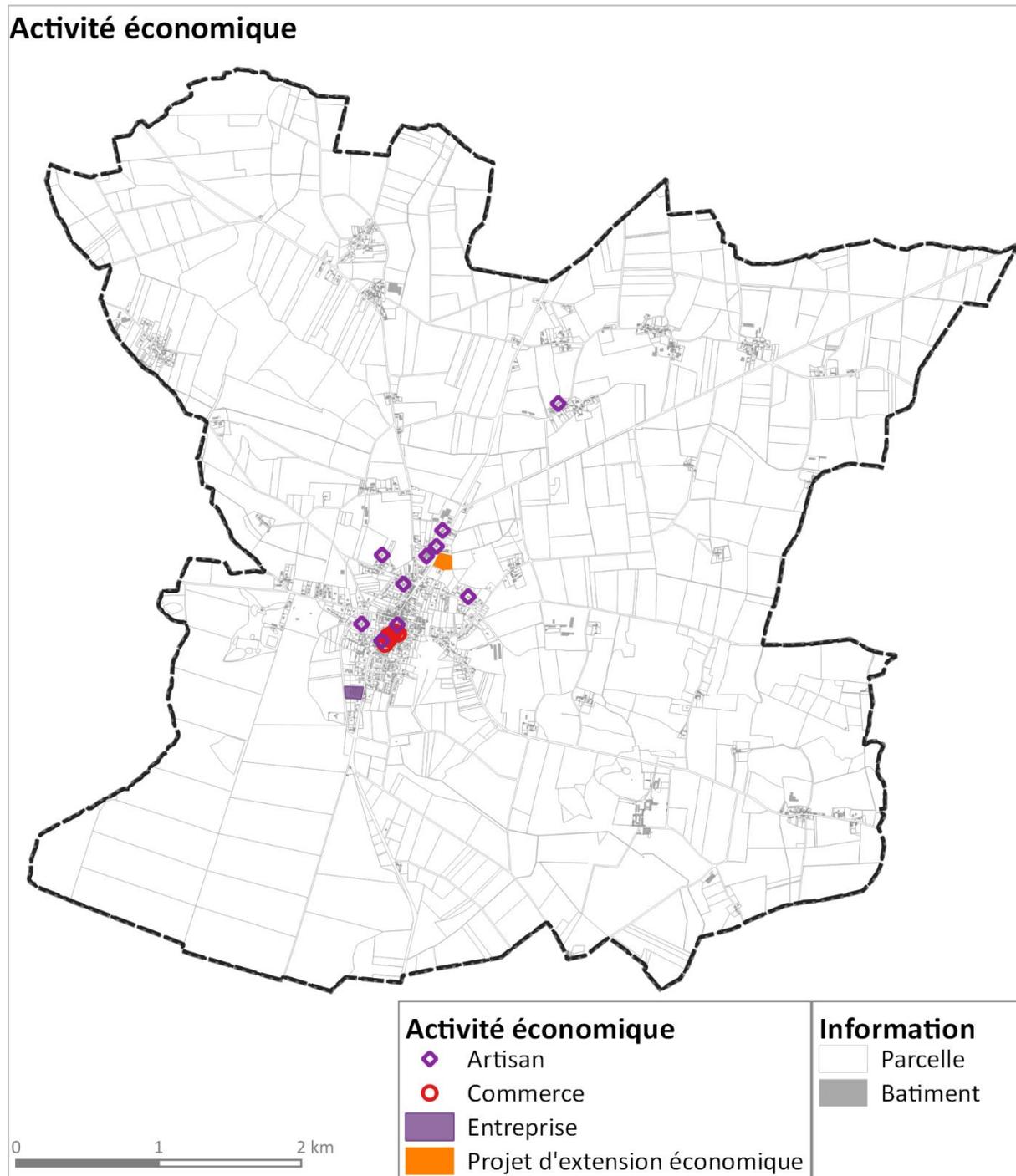
Au cours de l'année 2020, 12 établissements ont été créés : 6 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 4 dans le commerce/transport/hébergement et restauration et 2 dans l'industrie.

Entre 2011 et 2020, 70 établissements ont été créés.

La commune a émis le souhait de développer davantage la zone économique présente au nord du bourg.

LOCALISATION DES ENTREPRISES

Les activités économiques sont nombreuses dans la commune.



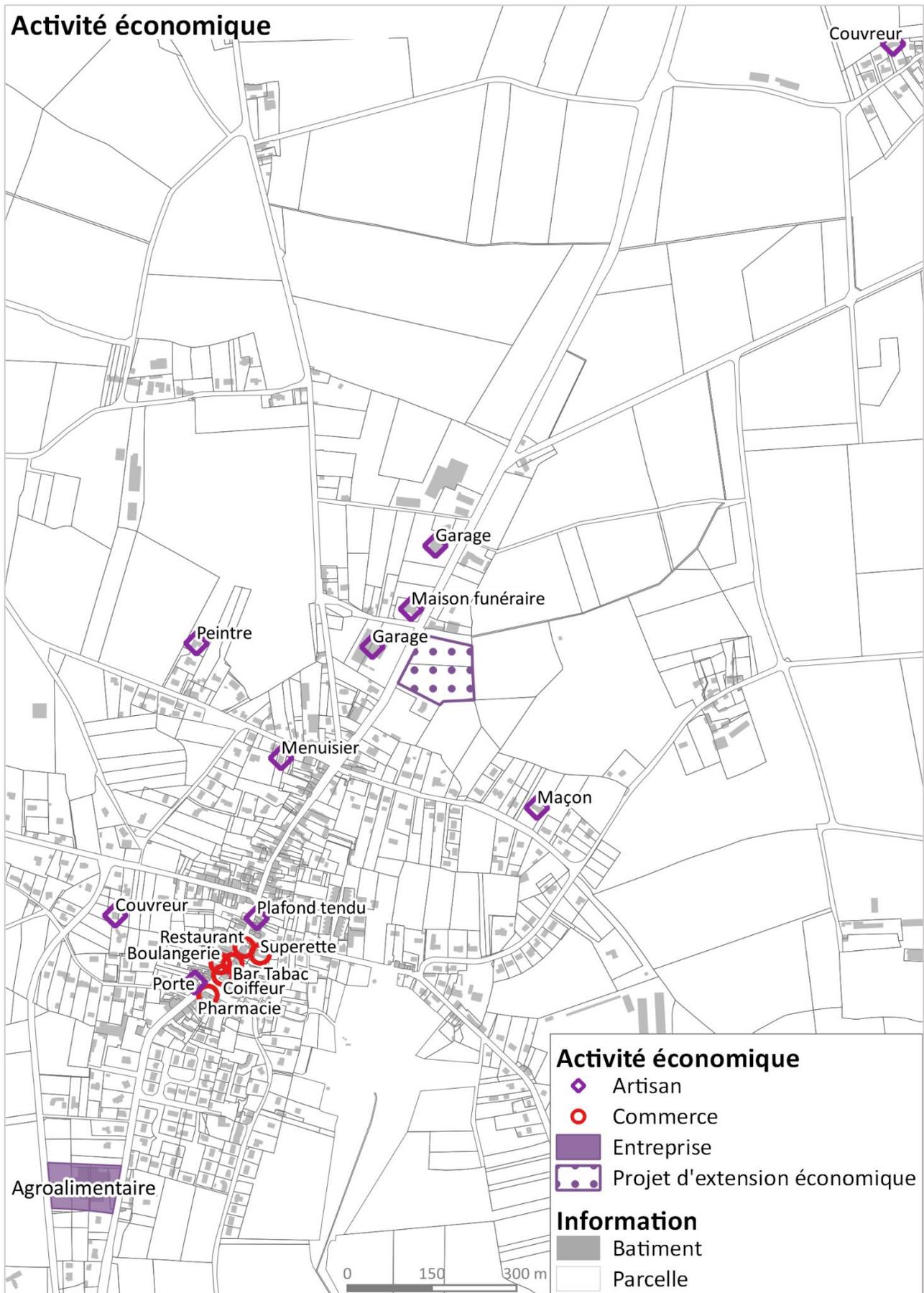
Une entreprise spécialisée dans la vente à l'international de viande de volaille, de protéines de volaille pour l'industrie est implantée au sud du bourg. D'autres entreprises sont implantées dans le bourg et au sein de quelques hameaux.



Nous constatons également la présence d'artisans établis dans la commune ainsi que plusieurs commerces principalement localisés dans le bourg ou à proximité de celui-ci (une coiffeuse, un boulanger, une prothésiste ongulaire, une supérette (poissonnier/traiteur), un bar/tabac/presse, restaurant), le long de la RD178.



Activité économique



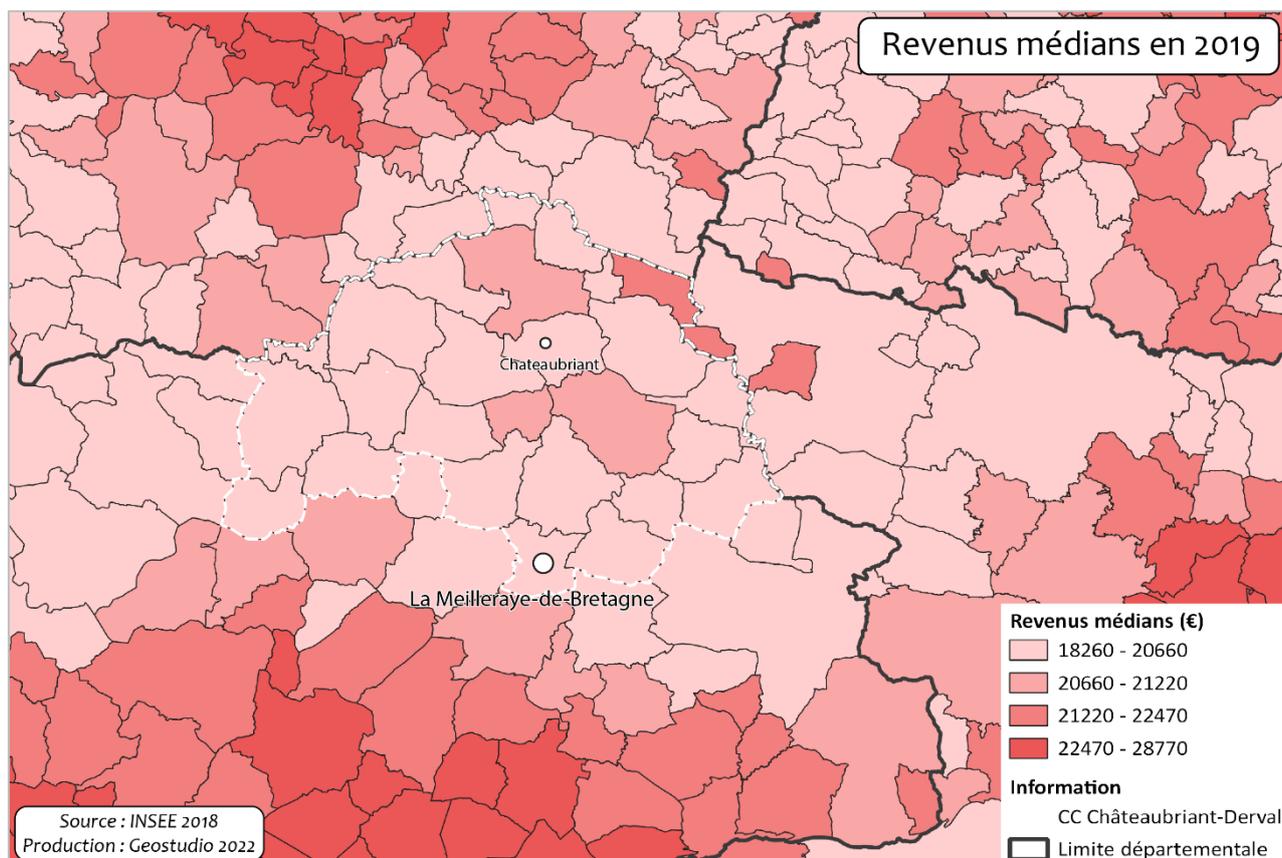
Concernant les activités agricoles, La Meilleraye-de-Bretagne regroupe 15 exploitants agricoles sur son territoire. Ces activités sont implantées de manière dispersée sur le territoire communal.

A l'avenir, la commune a pour projet de créer une zone artisanale, au nord du bourg.

C. LES REVENUS MEDIANS

En 2019, on recensait 622 ménages fiscaux à La Meilleraye-de-Bretagne, le revenu médian annuel était de 20 310€. Cette médiane est supérieure à celle de la CC de Châteaubriant-Derval (19 930€) mais inférieure à celle de la Loire Atlantique (22 910€).

Lorsque que l'on analyse le territoire dans son ensemble, on constate que La Meilleraye-de-Bretagne se situe dans la tranche basse des revenus médians. De nombreuses communes rurales aux alentours se trouvent dans une situation économique similaire, avec des revenus médians compris entre 18 260 et 20 660 euros. On observe également une augmentation des revenus médians en corrélation avec la proximité aux pôles d'attractivité, représentés par les villes de Rennes, Nantes et Angers, plus on se rapproche de ces métropoles, plus les revenus médians augmentent.



D. BILAN DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une majorité d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires au sein des actifs occupés.
- ✓ Dynamisme économique à La Meilleraye-de-Bretagne : 48 entreprises, création de 5 entreprises en 2020.
- ✓ Des secteurs à vocation économique.
- ✓ Des commerces de proximité.
- ✓ Des artisans implantés sur la commune.

Points de vigilance – Menaces :

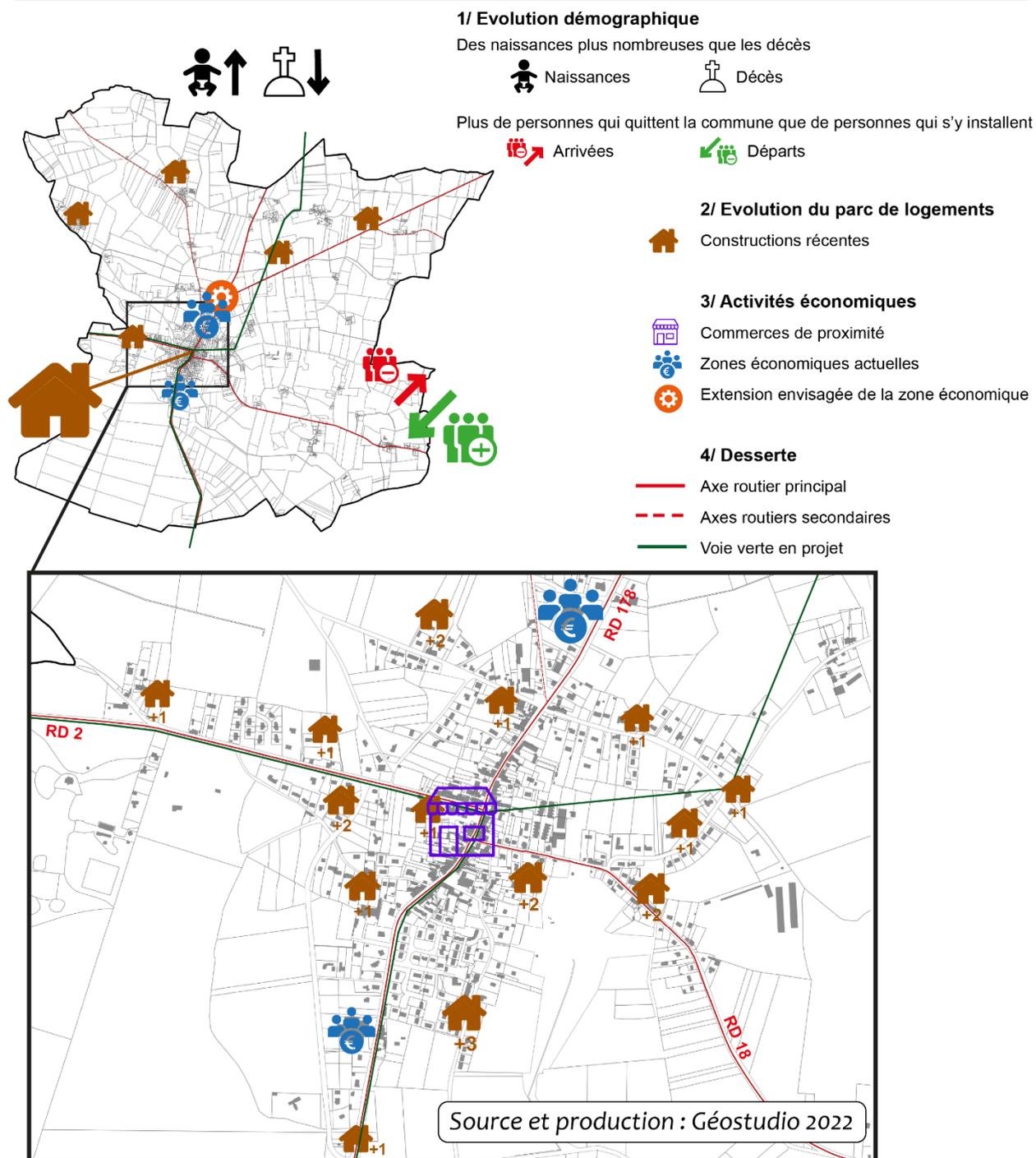
- ✗ Des cadres et des professions intellectuelles supérieures sous représentés bien que plus nombreux qu'en 2008.

Objectifs :

- ➡ Favoriser le développement des entreprises actuellement en place
- ➡ Permettre et faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques sur la commune.
- ➡ Encourager les initiatives locales.

4. BILAN CROISE DU DIAGNOSTIC HUMAIN

Bilan de l'analyse démographique et socio-économique de La Meilleraye-de-Bretagne

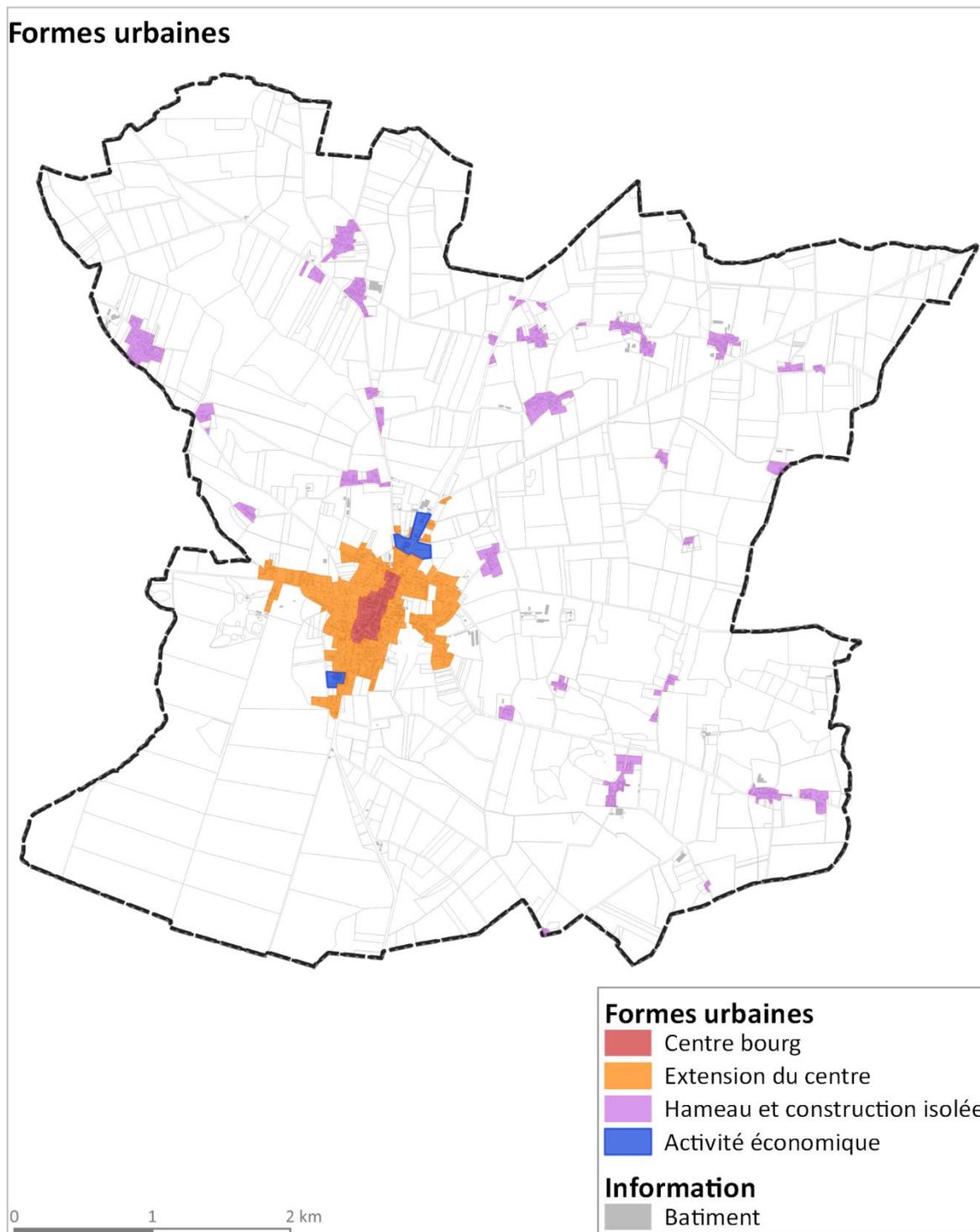


MORPHOLOGIE URBAINE

1. LES FORMES URBAINES

La Meilleraye-de-Bretagne est une commune rurale assez étendue (27,63 km²). Elle présente un centre-bourg historique, entouré de part et d'autre d'extensions, plusieurs hameaux et quelques constructions isolées dispersés sur l'ensemble du territoire.

La Meilleraye-de-Bretagne bénéficie d'une activité agricole importante. Plusieurs activités économiques sont également implantées sur la commune (au nord et au sud du bourg).

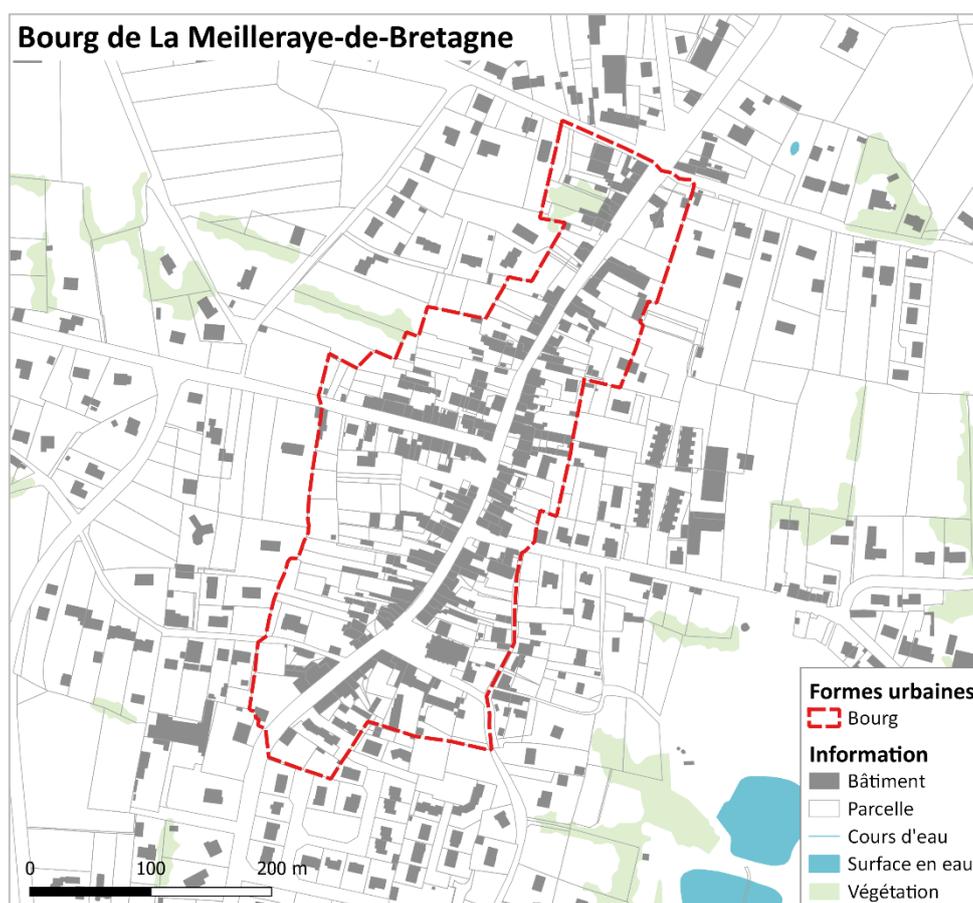


A. LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien appelé communément le centre-bourg est facilement repérable lorsque nous regardons le plan de la commune ou que nous la parcourons à pied. En effet, il présente des caractéristiques, que partagent de nombreux centres-bourgs :

- Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;
- Du bâti implanté à l'alignement de la voirie ;
- Une hauteur des constructions relativement élevées, marquée par des RDC + 1 étage voire des RDC + 1 étage + combles (aménagés ou non).

Le bourg s'est développé le long de la RD178, le développement a pris la forme d'un « village rue », en urbanisant de part et d'autre de la route structurante, limitant ainsi les voiries secondaires, les espaces publics communs.



Le centre-bourg concentre la majorité des équipements et des loisirs de la commune.

Le centre-bourg est marqué par une ambiance très minérale. Quelques espaces végétalisés et arborés plantés à proximité des équipements publics et le long de certaines voies viennent compenser légèrement les façades minérales en pierre ou recouverte d'enduit, les trottoirs minéraux et les voiries bitumées. En revanche, les jardins des particuliers sont peu visibles depuis l'espace public, ce qui accentue encore l'aspect minéral du secteur.

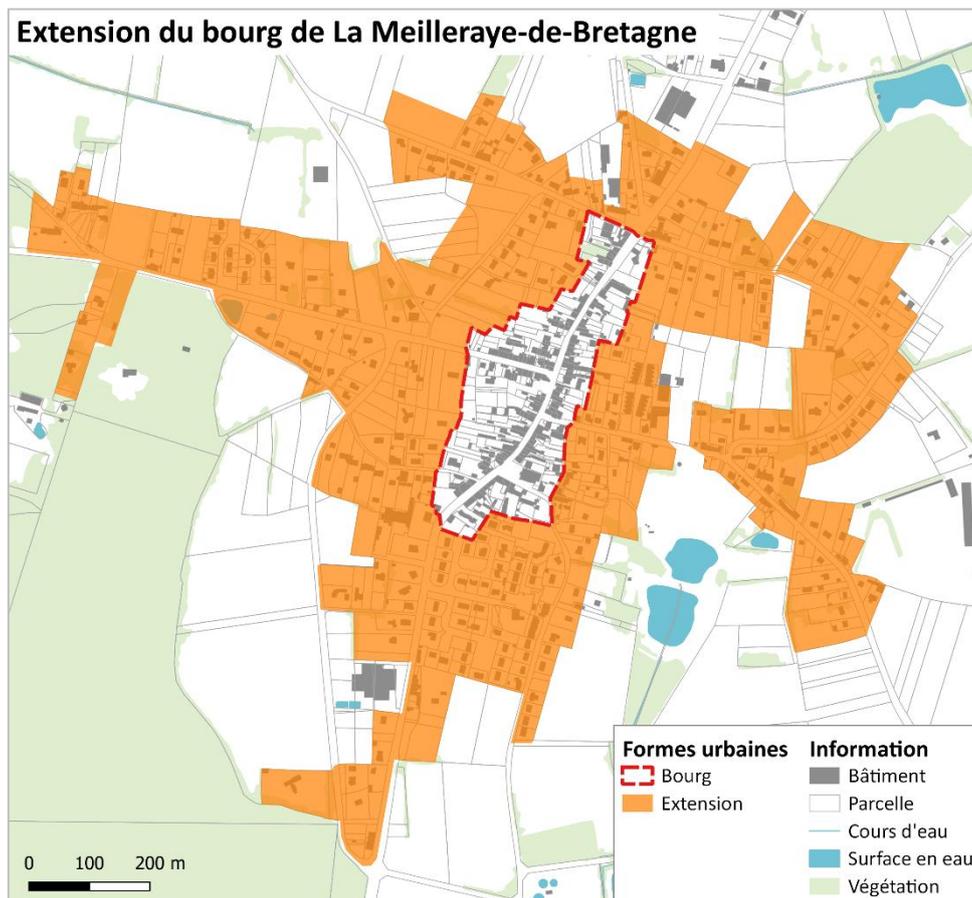


B. LES EXTENSIONS DU CENTRE ANCIEN

Il existe, de manière schématique, deux types d'extension du centre ancien :

- Les extensions linéaires, qui se caractérisent par des constructions implantées soit de part et d'autre d'un axe de communication, soit d'un seul côté de cet axe. Leur avantage réside dans la présence des réseaux le long de la voirie, en revanche, elles viennent agrandir l'étendue du bourg, sous la forme d'une étoile, sans en épaisir les contours. Elles n'offrent que très peu d'espace public.
- Les extensions groupées consistent à venir épaisir l'enveloppe du bourg, et suppose une création de voirie interne desservant les nouvelles constructions.

A La Meilleraye-de-Bretagne, les extensions du centre-bourg sont principalement linéaires, le long des voies de communication. On constate que les extensions se sont étendues de part et d'autre du bourg ancien. Les constructions se sont implantées en retrait des voies au cœur de la parcelle, laissant place à un tissu monofonctionnel à vocation d'habitat. La quasi-totalité des équipements publics se concentre dans l'ancien bourg.



Le bourg a connu une forte extension, équivalente à environ cinq fois la taille du centre-bourg ancien. Les extensions se sont principalement réalisées sous la forme de maisons individuelles. Les constructions individuelles présentent des caractéristiques différentes de celles du centre-bourg, elles sont implantées en observant un recul de la voirie, de quelques mètres, elles sont implantées au cœur de la parcelle et sont donc non mitoyennes (pour la plupart). La densité est plus faible que celle observée dans le centre. Les hauteurs sont également inférieures à celles constatées dans le centre-bourg. Les constructions sont composées d'un RDC et de combles (aménagés ou non). La hauteur ne dépasse que très rarement RDC + 1 étage.



C. LES VILLAGES OU HAMEAUX

Le tissu bâti, en complément du centre-bourg, est composé de nombreux hameaux, couramment appelés des villages, ainsi que de constructions isolées. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, aux abords des axes de communication locale (RD 178, RD 18 et RD 2...).

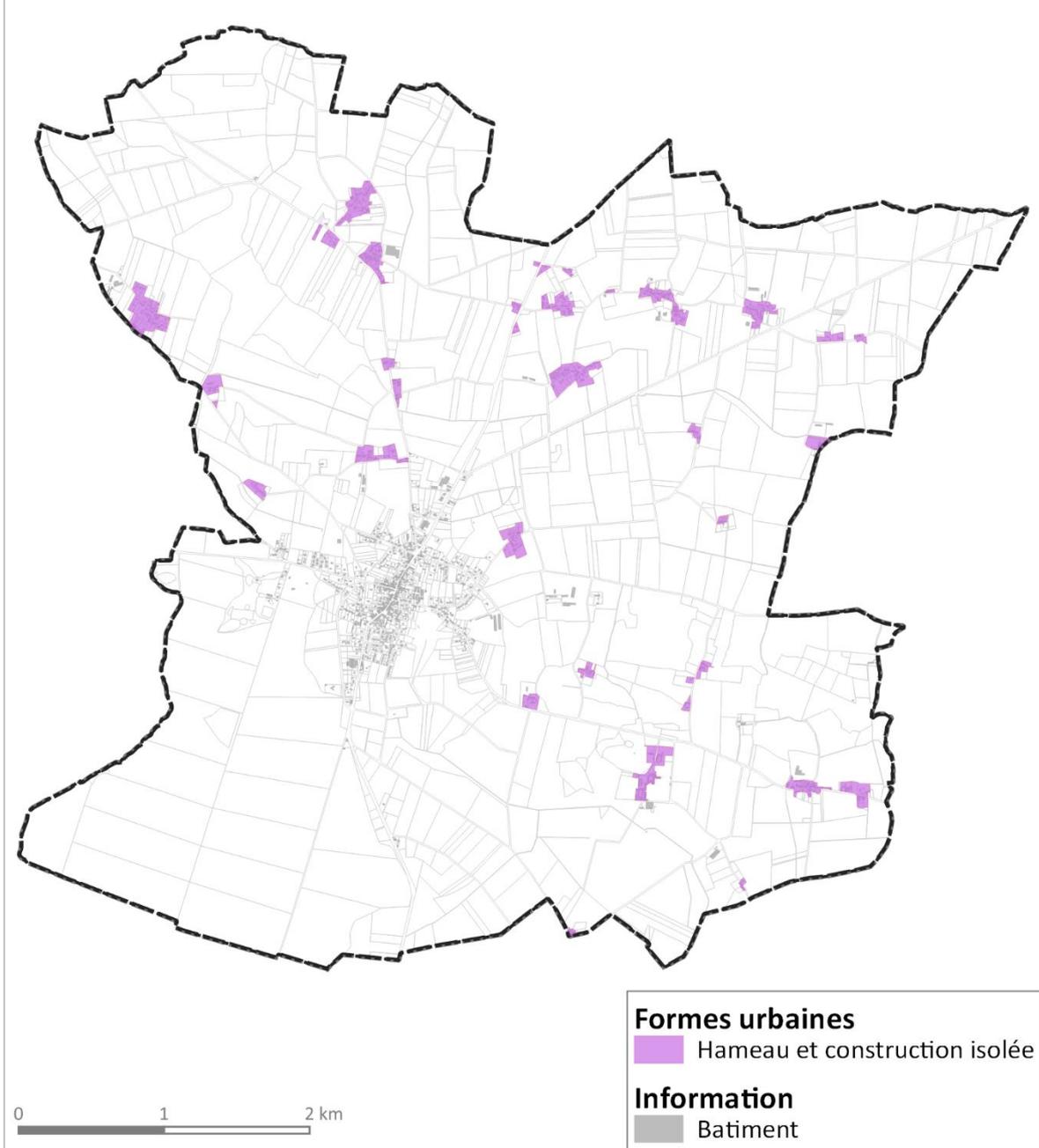
L'activité agricole a façonné le paysage bâti, les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

Ces corps de ferme sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. Traditionnellement, les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre ou longères. Cette configuration est avant tout fonctionnelle et se retrouve dans de nombreux corps de ferme français.

Ces constructions sont relativement basses et réalisées avec des matériaux traditionnels de couleur sombre.



Hameaux et constructions isolées



D. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La Meilleraye-de-Bretagne accueille plusieurs activités économiques sur son territoire.

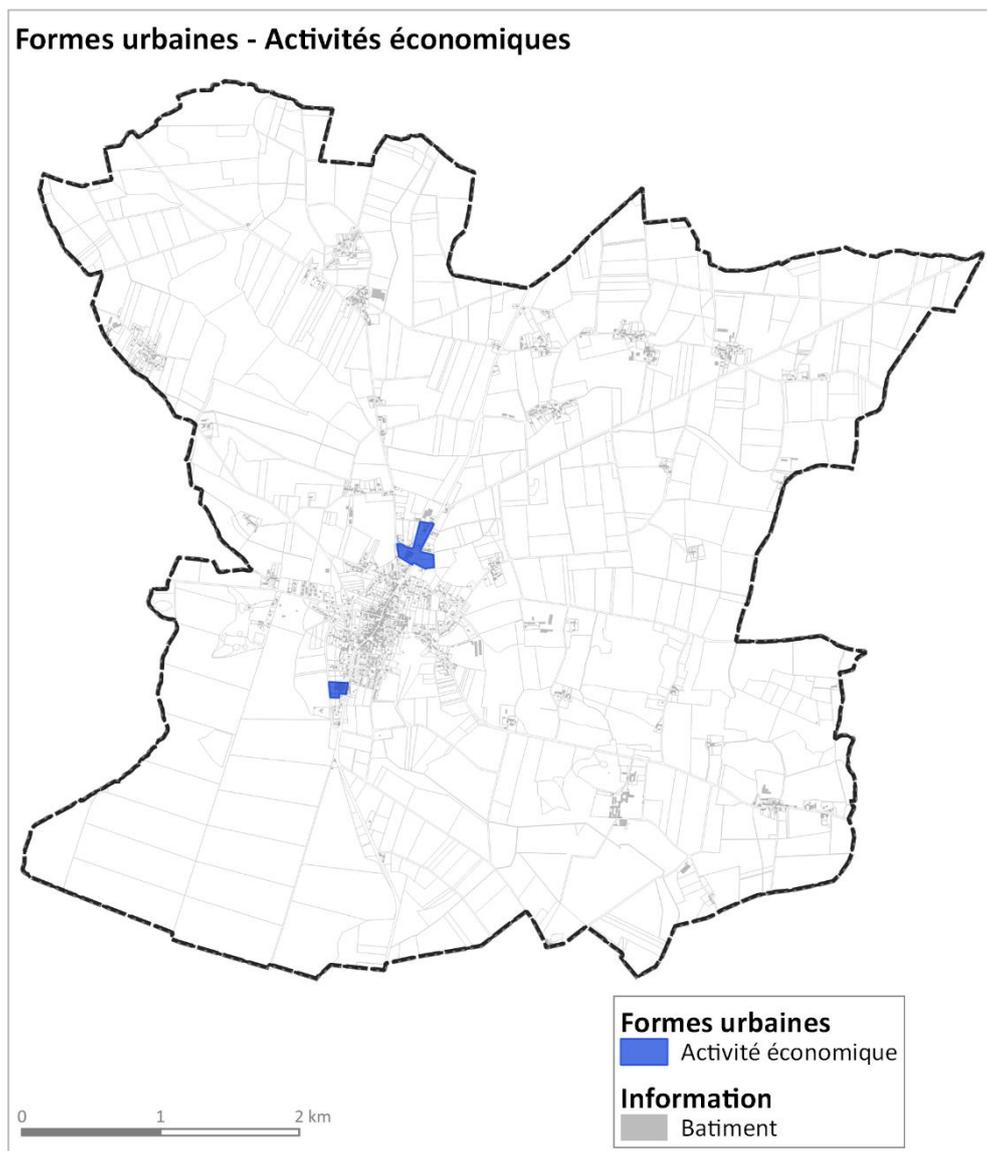
Une zone d'activités économiques assez étendue est implantée au nord du bourg, le long de la RD 178.
Une autre zone, plus petite, se situe au sud du bourg.



A contrario, les activités agricoles sont implantées de manières dispersées sur la commune.

Les bâtiments économiques et agricoles apparaissent plus impactant visuellement, notamment par leur hauteur, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.

Notons qu'il faut rester vigilant quant à l'intégration des constructions afin de ne pas entraver la fonctionnalité du bâti.



E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A La Meilleraye-de-Bretagne, les équipements publics sont relativement imposants dans l'espace par leur hauteur et leur emprise au sol. Néanmoins, l'intégration de ces derniers est plutôt réussie car ils se situent soit dans le centre-bourg, où les hauteurs restent assez élevées par rapport au reste du bâti de la commune et présentent des qualités architecturales (matériaux traditionnels), soit dans les extrémités du bourg, où ils sont entourés par des espaces verts et boisés (notamment les équipements sportifs et de loisirs).



Médiathèque



Ecole publique



Ecole privée



Salle polyvalente

2. L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

A. LES EVOLUTIONS PASSES

En comparant la carte de Cassini, réalisée au XVII^{ème} siècle, la carte d'Etat-Major et une carte actuelle, on constate qu'une grande majorité des hameaux existaient déjà au XVII^{ème} siècle. Notons que le nom de la commune a changé depuis la carte de Cassini, passant de Mailleraie (XVII^{ème} siècle) à La Meilleraye (XIX^{ème} siècle) à La Meilleraye-de-Bretagne de nos jours. Certains hameaux ont également changé de noms au fil des siècles. De plus, on s'aperçoit que la route actuelle qui rejoint Martigné-Ferchaud à Carquefou (RD 178) suit le même tracé qu'un axe de communication nord/sud ancien.

Enfin, nous remarquons le maintien de la majorité des espaces boisés de la région (la Forêt de Vioreau, le Bois de la Foi et le Grand Bois de la Melleray, ainsi que quelques boisements ponctuels) mais la disparition d'une petite zone végétalisée au centre. Notons également l'assèchement de la région, les eaux de surface étant bien plus étendues au XIX^{ème} siècle qu'aujourd'hui.



Carte de Cassini, XVII^{ème}



Carte Etat Major – 1820 à 1866



Carte IGN, 2022

B. LES EVOLUTIONS RECENTES

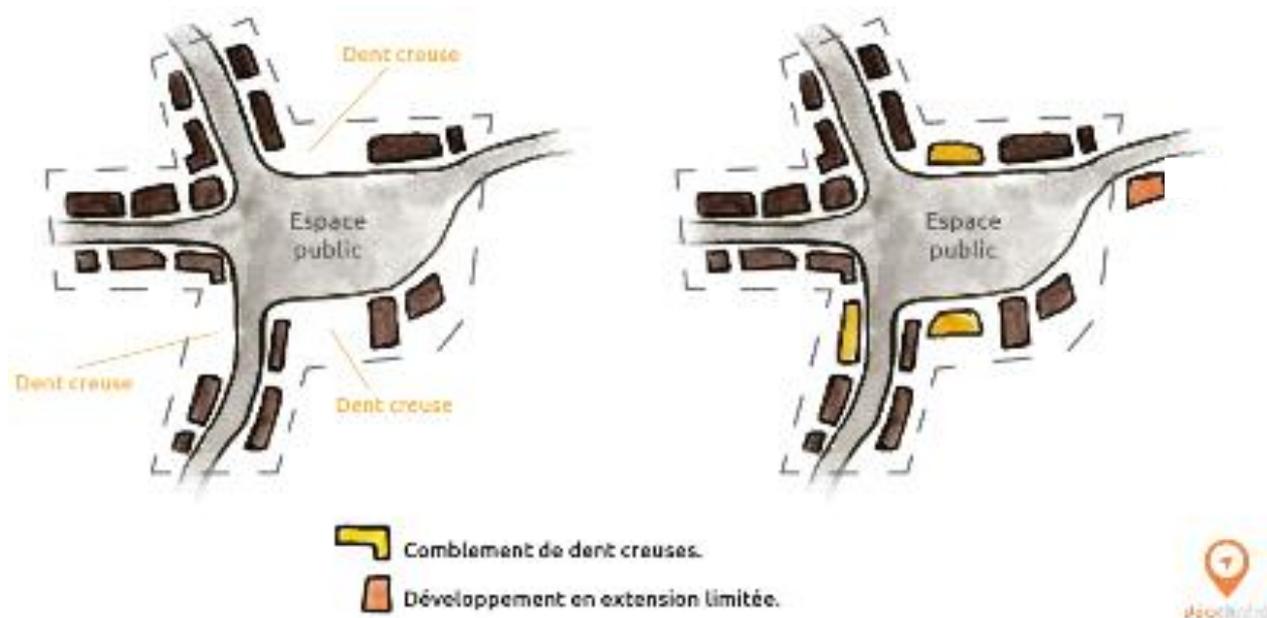
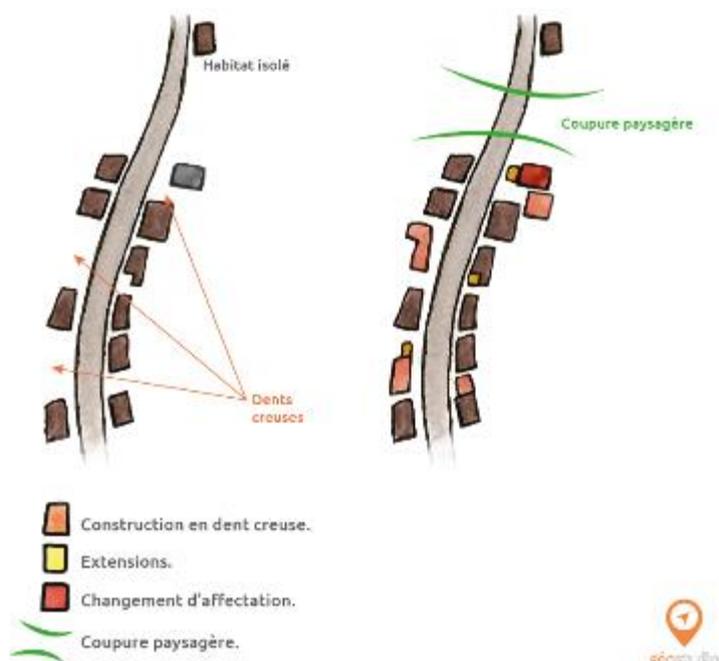
Au cours de son évolution, le bourg de La Meilleraye-de-Bretagne a connu plusieurs extensions linéaires et groupées. Ces extensions sont essentiellement à vocation résidentielle et concentrent des logements de type pavillonnaire. En moyenne, les différentes opérations d'extension affichent une densité de 7 logements par hectare et une surface bâtie équivalente à 8,34% de la surface totale de l'extension.

Sur les dix dernières années, l'évolution de la morphologie urbaine de La Meilleraye-de-Bretagne est peu marquée. La quasi-totalité des nouvelles constructions a été réalisée en extension, notamment à proximité de bourg et dans la partie nord de la commune. Concernant les nouveaux logements, ce sont tous des pavillons.

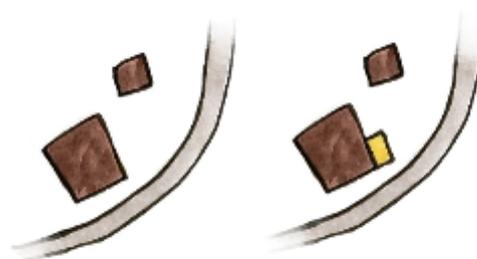
C. PRINCIPES D'EVOLUTION

FAVORISER LA DENSIFICATION

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

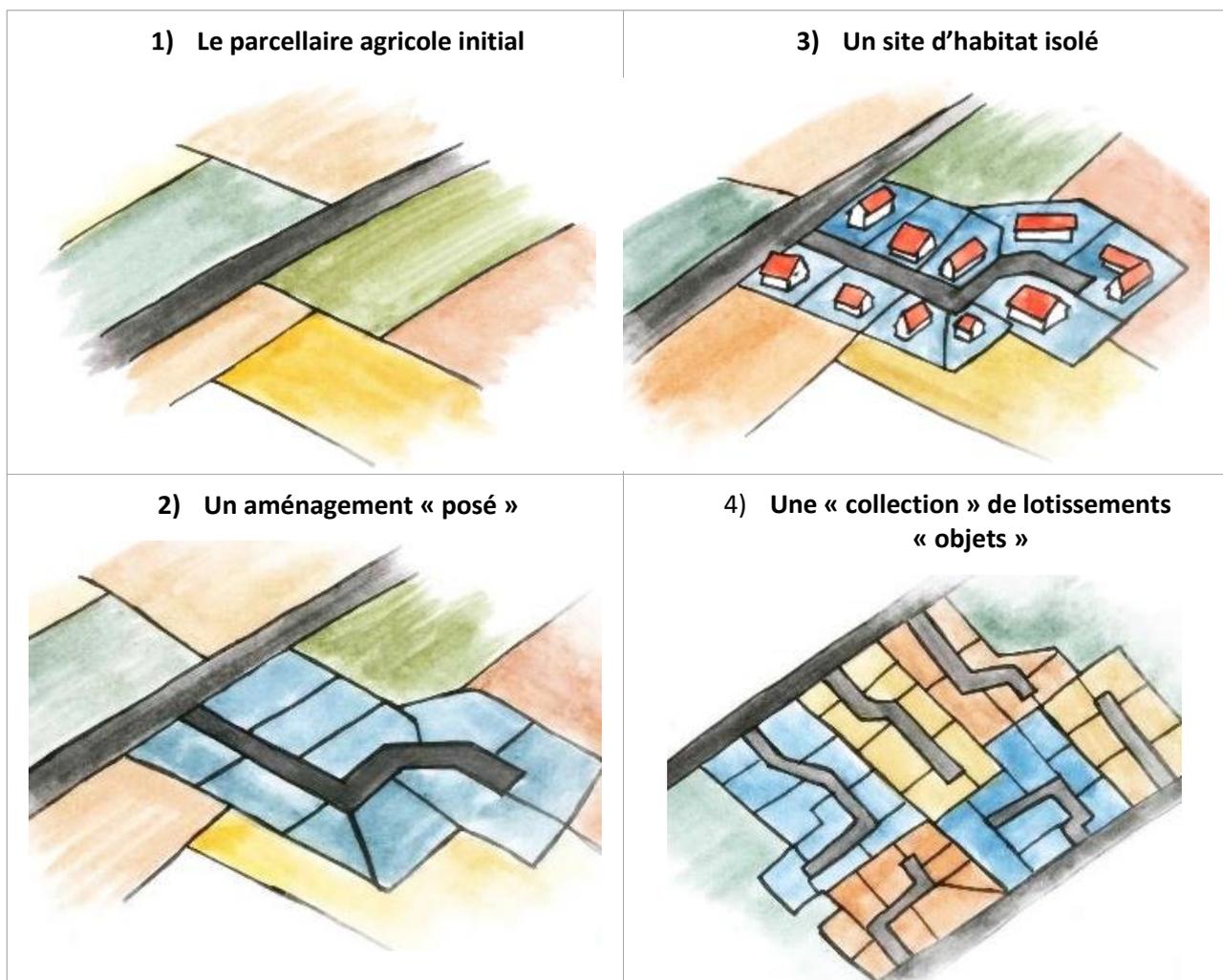


Intégration de nouvelles constructions au sein du village



Eviter la création d'entité déconnectée du centre-bourg

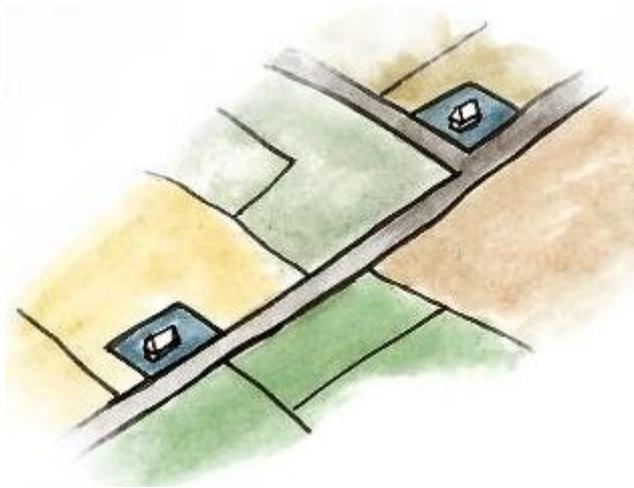




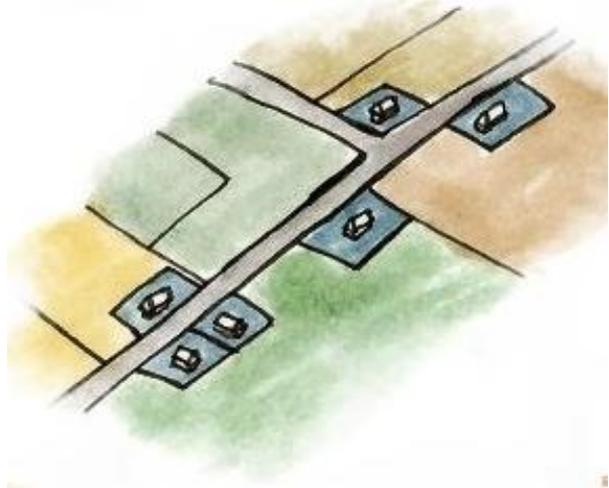
Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

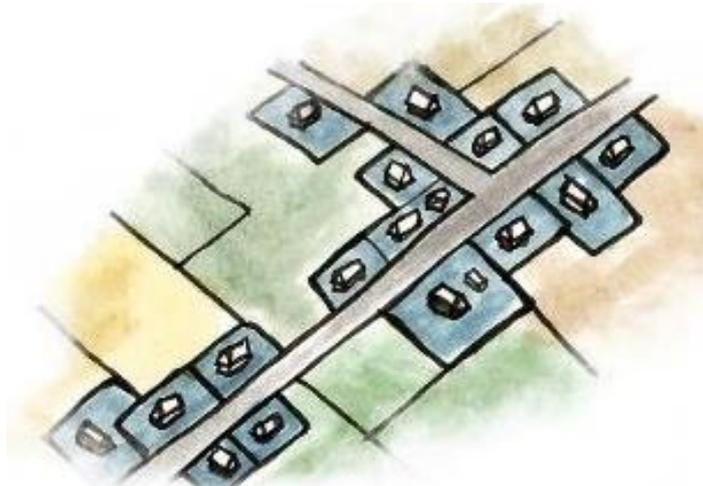
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'analyse de la consommation foncière permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

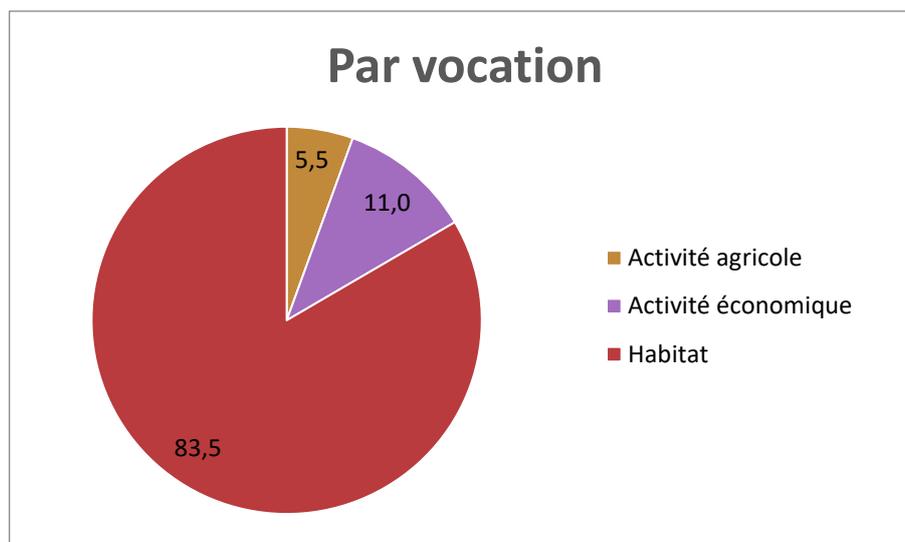
L'analyse de la consommation foncière de La Meilleraye-de-Bretagne est issue d'une comparaison entre deux photographies aériennes, celle de 2012 et celle de 2020. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements 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.

Cette première version sera complétée par une validation des élus et une analyse des permis de construire acceptés.

A. CONSOMMATION FONCIERE PAR VOCATION

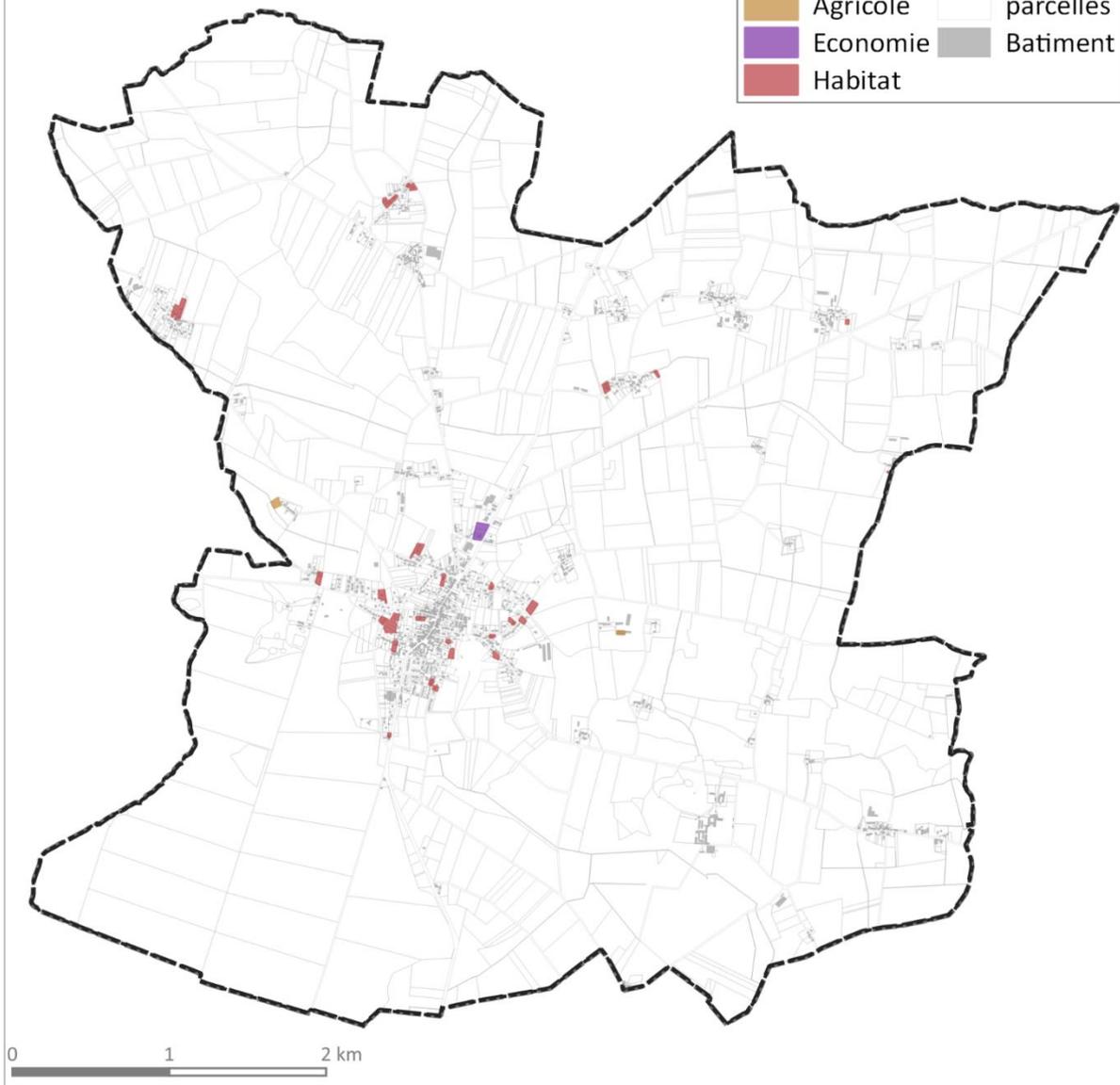
Sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, **6,12 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- **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.



Consommation foncière - par vocation

Par vocation		Information
	Agricole	 parcelles
	Economie	 Batiment
	Habitat	

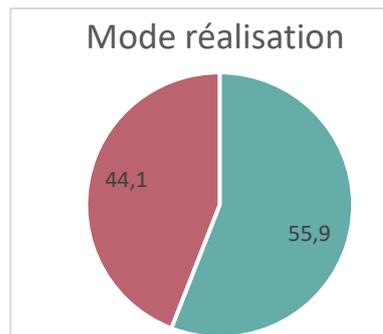


B. CONSOMMATION FONCIERE PAR MODE DE REALISATION

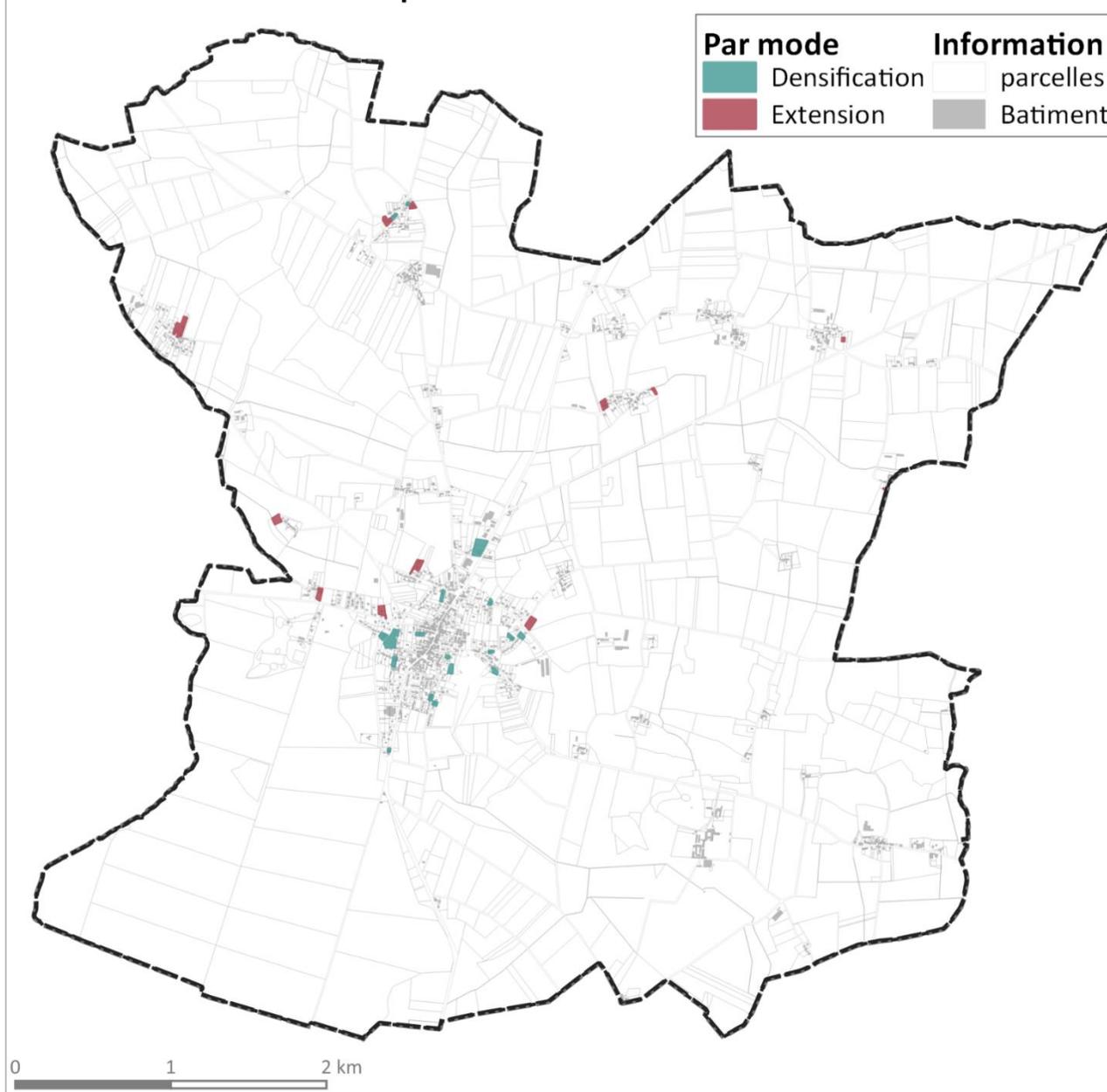
Le mode de réalisation permet distinguer la consommation foncière réalisée sous la forme de densification du tissu bâti existant de celle effectuée en extension.

A La Meilleraye-de-Bretagne, sur les 4,5 ha consommés (hors activité agricole), 55,9 % était compris dans le tissu bâti existant et répond donc au principe de densification, soit 2,8 ha.

En revanche, 2,2 ha, soit 44,1%, ont été consommés sous la forme d'extension de l'enveloppe bâtie, participant le plus souvent à la consommation de terres agricoles et naturelles.

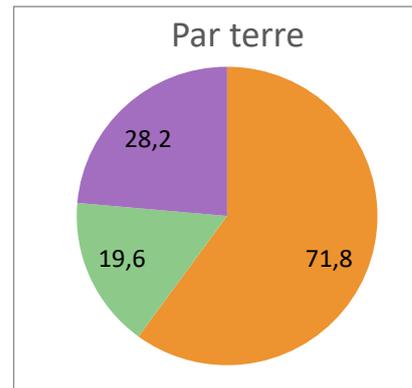


Consommation foncière - par mode de réalisation

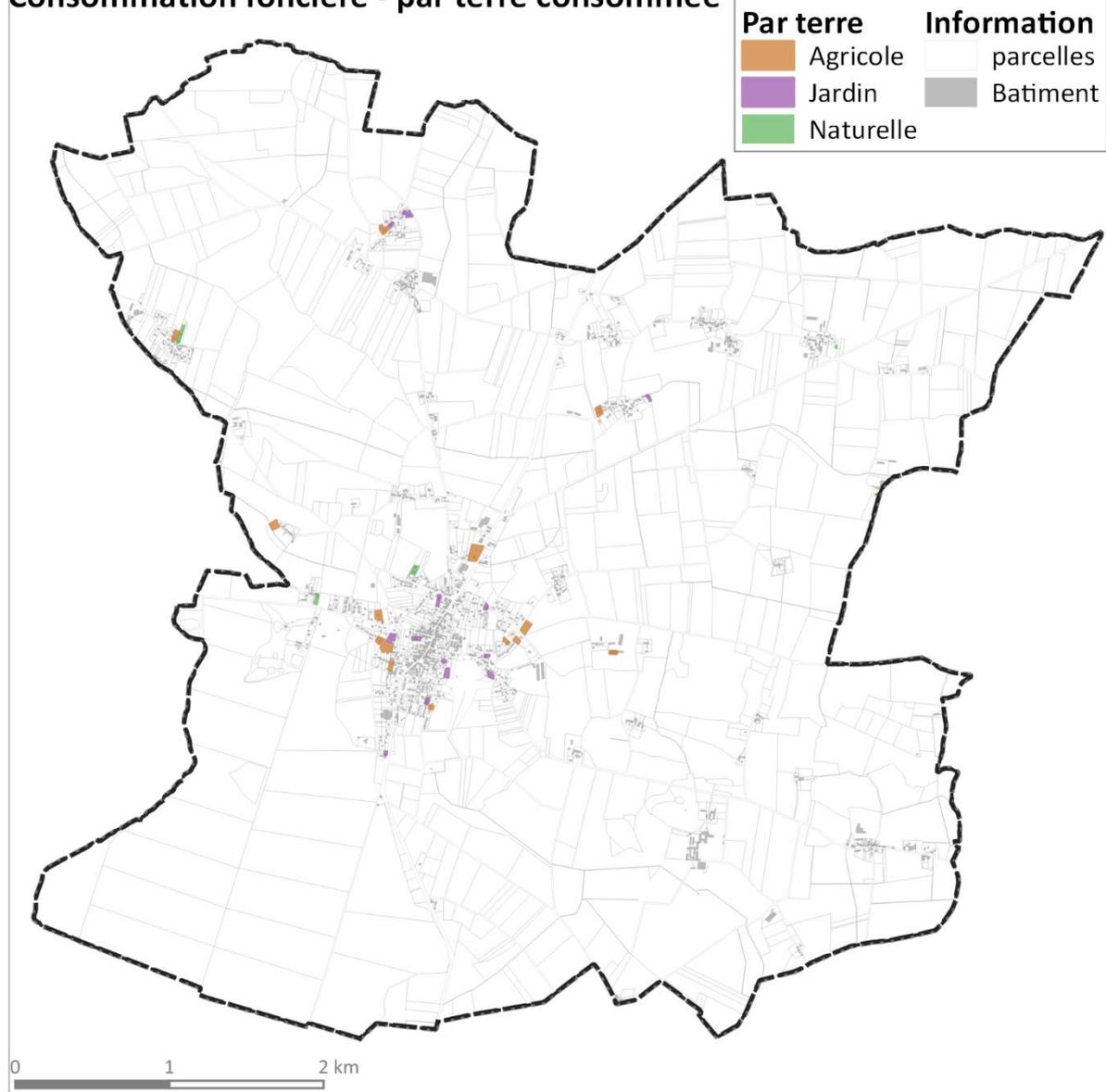


C. CONSOMMATION FONCIERE PAR TERRES CONSOMMEES

Parmi les 5 ha consommés entre 2012 et 2020 (hors activité agricole), 28,2% étaient auparavant des jardins (soit 1,25 ha), 71,8% des terres valorisées par l'agriculture (soit 2,85 ha) et 0,9 ha de terres naturelles (soit 19,6%).



Consommation foncière - par terre consommée



4. LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par la voirie et les réseaux (critère insuffisant à lui seul),
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.
- Le maintien d'un front bâti sur le premier rideau (en limitant les possibilités de constructions en deuxième rideau).

En 2023, il est recensé :

- 2,53 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 4,00 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

Un taux de rétention s'applique lorsque l'on aborde la question de la densification, concrètement cela correspond aux propriétaires non-vendeurs ou aux parcelles dont la vente s'avère difficile. Il est courant d'appliquer 50% de rétention foncière pour les parcelles mutables et 30% pour les dents creuses.

En 2023, en appliquant les taux de rétention, il est recensé :

- 1,77 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 2,00 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

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. Il ne s'agit pas non plus d'additionner l'ensemble des surfaces pour obtenir un nombre de logements après application de la densité. Le nombre de logements est issu d'une analyse parcelle par parcelle.

Concernant les dents creuses, 2,53 ha ont été repérés, représentant un potentiel de 35 logements. Ce potentiel est estimé au regard des caractéristiques de la dent creuse, la superficie, les contraintes environnementales et architecturales et les accès. En appliquant un taux de rétention de 30%, on atteint **24 logements en dents creuses.**

Concernant les parcelles mutables, 4,00 ha a été recensé, soit un potentiel de 50 logements, en appliquant la même méthode que pour les dents creuses. Si l'on applique le taux de rétention de 50%, le nombre de logements potentiels **en parcelles mutables est de 25.**

Au total, le potentiel de densification est d'environ 49 logements.

Potentiels fonciers - La Meilleraye-de-Bretagne



5. BILAN DE L'ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une commune rurale dont le bâti est regroupé dans le centre bourg et également dispersé dans les campagnes.
- ✓ Une centre bourg qui a connu une forte évolution.
- ✓ Un potentiel foncier d'une cinquantaine de logements

Points de vigilance – Menaces :

- × Une consommation foncière assez élevée (5,8 ha) en lien avec l'attractivité de la commune :
 - Habitat : 5,1 ha
 - Equipements : 0,7 ha
 - Activité agricole : 0,3 ha

Objectifs :

- ➡ Préserver l'équilibre territorial actuellement en place, en définissant des secteurs de développement stratégiques.
- ➡ Modérer la consommation foncière tout en assurant un développement de la commune.

La **M**eilleraye
de Bretagne

