



LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

TABLE DES MATIERES

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	1
TABLE DES MATIERES	3
RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
RAPPEL DE LA METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	9
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD.....	11
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES	14
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES OAP SECTORIELLES ET DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D’ACCUEIL LIMITEES (STECAL).....	58
EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000	74
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	79
LES INDICATEURS DE SUIVI	102
LE RESUME NON TECHNIQUE.....	105
TABLE DES FIGURES	120
TABLE DES TABLEAUX.....	121

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU/PLUi sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU/PLUi, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à cette loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie. Cette directive a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, mais elle a également introduit la consultation spécifique d'une « Autorité Environnementale ». La traduction en droit français de la directive 2001/42/CE dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Cette directive prévoit d'une part que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et d'autre part, elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation : il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU.

Le Grenelle de l'environnement, et tout particulièrement la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, a introduit des évolutions importantes dans le code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme. Cette loi a étendu le champ de l'évaluation à certaines cartes communales et a étendu le champ des PLU concernés par une évaluation au sens de la directive européenne.

RAPPEL DE LA METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à [l'article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
 - Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à [l'article L. 414-4 du code de l'environnement](#)
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

APPROCHE GENERALE ET DEMARCHE ITERATIVE

Le bureau d'études GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé à la phase de révision du PLU en collaboration avec Géostudio et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage. Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer l'intégration des enjeux environnementaux dans les différentes pièces du PLU, notamment de l'Etat Initial de l'Environnement, du PADD et des OAP thématiques et sectorielles.

L'Evaluation Environnementale décrit pour chaque thématique analysée au regard des pièces réglementaires (Partie 4) les évolutions réalisées au cours de la démarche pour la prise en compte des enjeux environnementaux ainsi que les propositions complémentaires et les points de vigilance existants.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES PIECES REGLEMENTAIRES

L'évaluation environnementale des pièces réglementaires se déroule en plusieurs temps :

Évaluation par thématique, du règlement et du zonage sur les secteurs déjà urbanisés, les zones agricoles et naturelles

L'approche par thématique permet une évaluation plus globale qui doit faire ressortir :

- La cohérence d'ensemble de la démarche (déclinaison entre les enjeux, les orientations et la traduction réglementaire)
- La compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure (ce point fait l'objet d'une partie dédiée dans le rapport d'évaluation)
- La notion d'équilibre du projet (entre développement projeté et capacité d'accueil notamment)
- La prise en compte d'enjeux à une échelle élargie, comme la préservation de la Trame Verte et Bleue qui nécessite une approche multiscalaire

Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement
- Les mesures prises dans le projet de PLU pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier
- Les points de vigilance ou les incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et les nuisances

- La ressource en eau
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / énergie »
- La consommation de foncier et l'impact sur l'activité agricole

ÉVALUATION DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable » un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiées ici les zones faisant l'objet d'une OAP ainsi que les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités).

Les autres espaces zonés ne faisant pas l'objet d'une OAP ou d'un STECAL seront étudiés de manière plus générale au travers de l'évaluation des règlements écrit et graphique.

Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU, l'analyse se fera à deux niveaux, en croisant :

- Les sensibilités ou les enjeux propres au terrain
- Les mesures prévues dans le PLU pour y répondre

Une synthèse viendra ensuite conclure sur la bonne prise en compte des enjeux spécifiques à chaque secteur et sur les éventuels impacts résiduels nécessitant une adaptation au PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET (PADD)

La partie a vocation d'évaluer la corrélation entre le zonage, le règlement et le projet politique du PADD de la commune de La Meilleraye-de-Bretagne. Pour ce faire, nous avons mis en place un tableau avec sur la colonne verticale les objectifs et axes du PADD et sur la ligne horizontale les différentes thématiques étudiées jusqu'à l'or :

- Milieux physiques
- Espaces naturels / TVB
- Paysage et patrimoine
- Ressource en eau
- Risque et nuisance
- Climat – Air –Energie
- Mobilité et déplacement
- Consommation du foncier / Activité agricole

Ainsi l'exercice consiste à valider ou non la prise en compte par le règlement et le zonage des orientations du PADD.

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLU seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic. Les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sont rappelés ci-dessous, par thématique. L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP).

CONSTATS	ENJEUX
MILIEUX PHYSIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> • Un relief ondulé et une crête qui offrent des panoramas et perspectives depuis les points hauts aux abords du bourg • Une particularité communale : la localisation en tête de bassin versant • Un réseau hydrographique peu dense, avec des cours d'eau étroits • Deux syndicats de bassin versant qui assurent des missions de préservation des cours d'eau sur la commune • Une géologie qui a permis le développement de l'activité agricole et les espaces forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le réseau hydrographique et notamment limiter les pollutions et écoulements vers les cours d'eau, dans un contexte de position en tête de bassin versant • Préserver les cônes de vue et les perceptions paysagères sur les vallées

CONSTATS	ENJEUX
RESSOURCES	
<ul style="list-style-type: none"> • Deux SAGE en application sur le territoire communal • Un réseau AEP performant et une ressource en eau en capacité • Un système d'assainissement collectif en capacité mais nécessitant une remise en conformité pour une STEP • Un territoire intercommunal dynamique dans la production d'ENR • Un manque de données sur les dispositifs d'assainissement non-collectif (enquête en cours par la CC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'une ressource en eau et d'équipements (assainissement, AEP) conformes et en capacité d'accueillir le développement projeté par la commune ces dix prochaines années • Protéger la ressource en eau et les milieux récepteurs des pollutions et effluents

CONSTATS	ENJEUX
MILIEUX NATURELS	
<ul style="list-style-type: none"> Des espaces naturels d'intérêt à prendre en compte et préserver : les trois boisements identifiés en ZNIEFF Des espaces naturels d'intérêt local qui constituent la Trame Verte et Bleue : <ul style="list-style-type: none"> Des boisements importants Des zones humides en fond de vallons Un réseau de plans d'eau et mares Un maillage bocager maintenu sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les orientations du SCoT et du SRADET des Pays de la Loire Valoriser les espaces naturels (forêt de Vioreau par exemple) comme supports de découverte et de balade du territoire Protéger la trame verte et bleue locale de manière adaptée aux enjeux de valorisation / exploitation, notamment les espaces boisés Définir des zones naturelles et agricoles adaptées aux milieux en place (petits boisements, cours d'eau, bocages...) mais également aux enjeux agricoles

CONSTATS	ENJEUX
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
<ul style="list-style-type: none"> Une richesse patrimoniale, architecturale et historique bâtie sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> Du patrimoine classé d'intérêt vecteur d'une attractivité touristique et religieuse (Abbaye) L'église, le bâti traditionnel (ensemble bâtis), belles demeures et petit patrimoine (calvaires...) Qui reflète des influences bretonne, angevine et mayennaise et une diversité géologique (schistes, grès...) Des vues tournées vers le nord et le sud (covisibilités et perceptions paysagères) depuis la crête haute avec des paysages marqués par l'agriculture et les boisements Des éléments identitaires caractéristiques du paysage liés : <ul style="list-style-type: none"> Aux organisations urbaines (dispersion du bâti, clocher...) A la végétation et à l'eau : forêt de Vioreau, plans d'eau, haies 	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les sites patrimoniaux de la commune et accompagner les besoins d'évolution du patrimoine Renforcer et clarifier les règles de construction dans les secteurs paysagers sensibles, notamment en entrée de village et autour du bourg (transitions paysagères) Construire un projet qui prenne en compte la gestion des milieux forestiers et l'activité agricole, garants des paysages identitaires de la commune Préserver le patrimoine naturel garant du cadre de vie communal (haies, boisements, plans d'eau) et vecteurs d'itinéraires de découvertes du territoire

CONSTATS	ENJEUX
RISQUES ET NUISANCES	
<ul style="list-style-type: none"> Un territoire peu concerné par le risque inondation, avec néanmoins des secteurs d'accumulation d'eau ou de ruissellement à prendre en compte Des risques technologiques à prendre en compte (sites BASIAS, ICPE, exploitation agricole en centre bourg) Un risque incendie lié à la présence de boisements 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte l'ensemble des connaissances pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD

La présente partie s'attachera à évaluer la corrélation entre le zonage, le règlement et le projet politique du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du territoire communal. Pour ce faire, nous avons mis en place un tableau avec sur la colonne verticale les objectifs et axes du PADD et sur la ligne horizontale les différentes thématiques ou documents étudiés, à savoir :

- Biodiversité – espaces naturels remarquables – TVB
- Paysage et patrimoine
- Ressource en eau
- Risques et nuisances
- Climat -Air -Énergie
- Mobilité et déplacement
- Consommation du foncier- Activité agricole
- Le zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ainsi, l'exercice consiste à valider ou non la prise en compte par le règlement et le zonage des orientations du PADD. Il convient de préciser que si l'étude d'une thématique corrèle avec un objectif du PADD le symbole suivant apparaît dans le tableau .

Afin de spatialiser les différents axes et objectifs du projet politique, à la suite de chaque tableau sont présentées les cartographies de synthèse du PADD.

AXE 1 : Un projet démographique cohérent	<i>Biodiversité-Espaces naturels – TVB</i>	<i>Paysages et patrimoine</i>	<i>Ressource en eau</i>	<i>Risques et nuisances</i>	<i>Climat-Air-Énergie</i>	<i>La mobilité et les déplacements</i>	<i>La consommation du foncier -Activité agricole</i>	<i>Zonage</i>	<i>OAP</i>
Conforter le dynamisme démographique							☑	☑	☑
Permettre à l'ensemble des habitants actuels et futurs de se loger							☑		☑
Renforcer le fonctionnement de la commune, en organisant son développement							☑	☑	☑
Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier							☑	☑	

AXE 2 : Une attractivité à accompagner	<i>Biodiversité-Espaces naturels – TVB</i>	<i>Paysages et patrimoine</i>	<i>Ressource en eau</i>	<i>Risques et nuisances</i>	<i>Climat-Air-Énergie</i>	<i>La mobilité et les déplacements</i>	<i>La consommation du foncier -Activité agricole</i>	<i>Zonage</i>	<i>OAP</i>
Assurer l'attractivité économique, source de dynamisme							☑	☑	☑
Porter une attention particulière aux besoins en déplacement de la population					☑	☑			
Assurer la pérennité des équipements							☑	☑	☑
Promouvoir les activités touristiques							☑	☑	

Maintenir les activités agricoles garantant des paysages		☑					☑	☑	
--	--	---	--	--	--	--	---	---	--

AXE 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver	<i>Biodiversité-Espaces naturels – TVB</i>	<i>Paysages et patrimoine</i>	<i>Ressource en eau</i>	<i>Risques et nuisances</i>	<i>Climat-Air-Énergie</i>	<i>La mobilité et les déplacements</i>	<i>La consommation du foncier -Activité agricole</i>	<i>Zonage</i>	<i>OAP</i>
Un patrimoine naturel à protéger	☑	☑						☑	☑
Des ressources naturelles, des risques et des nuisances à prendre en compte			☑	☑					
Un paysage et un patrimoine à conserver et accompagner	☑	☑					☑	☑	☑

SYNTHESE

Au regard des tableaux ci-avant, il apparaît que les orientations du PADD du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne, soient prises en compte dans la traduction réglementaire du document d'urbanisme (OAP, zonage). Ceci permet de conclure, à la fois à :

- La cohérence d'ensemble du PLU,
- La compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux du territoire.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES

Sont analysées ci-dessous les incidences du zonage, du règlement et des OAP du projet de PLU sur l'environnement.

Cette analyse sera dans un premier temps thématique :

<i>Thèmes analysés</i>	<i>Déclinaison par thème</i>
<ul style="list-style-type: none">• Trame Verte et Bleue• Les paysages et le patrimoine• L'eau et l'assainissement• Les risques et les nuisances• La mobilité et les déplacements• Le climat et l'énergie• La consommation de foncier et l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none">• Les incidences potentielles sur l'environnement en général• Les réponses apportées dans le règlement et le zonage du PLU• La synthèse et les propositions complémentaires de l'EE

À la fin de l'évaluation environnementale, la rédaction du résumé non technique permettra une approche transversale visant à :

- Faire ressortir la compatibilité ou la cohérence des différentes mesures entre elles
- Mettre en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures qui, prises séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinés

TRAME VERTE ET BLEUE

Incidences potentielles

Le risque principal d'un développement mal maîtrisé est la destruction ou la dégradation d'habitats naturels et de leur fonctionnalité (Trame Verte et Bleue). Cela peut se traduire par :

- L'arrachage de haies, des déboisements, etc.
- La destruction de milieux humides (l'artificialisation, le retournement de prairie humide pour une mise en culture, la fermeture de milieux humides du fait d'un recul de l'élevage et de l'abandon de certaines parcelles actuellement pâturées en fond de vallée...) et de mares
- La création de coupures dans la Trame Verte et Bleue (urbanisation en extension, nouvelles infrastructures routières...)
- L'augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication
- La détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions générées depuis les secteurs urbains ou urbanisables et agricoles

Réponses apportées par le PLU

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, chaque document a été analysé séparément ci-dessous au regard des enjeux présentés précédemment :

- *Prendre en compte les orientations du SCoT et du SRADDET des Pays de la Loire*
- *Valoriser les espaces naturels (forêt de Vioreau par exemple) comme supports de découverte et de balade du territoire*
- *Protéger la trame verte et bleue locale de manière adaptée aux enjeux de valorisation / exploitation, notamment les espaces boisés*
- *Définir des zones naturelles et agricoles adaptées aux milieux en place (petits boisements, cours d'eau, bocages...) mais également aux enjeux agricoles*

DANS LE ZONAGE

Une première analyse du zonage projeté va permettre d'avoir un regard sur la prise en compte de l'environnement dans le règlement graphique du PLU. Cette première analyse permet ces différents constats :

- 1 251,7 hectares du territoire communal sont classés en zone « N » (sous-secteurs compris), soit 44,6 % de la commune et 1 475,8 hectares de zone « A » (sous-secteurs compris) soit 52,6 % du territoire. Au total, 97,2 % de la commune de La Meilleraye-de-Bretagne est classé en zone « A » ou « N » (sous-secteurs compris).
- Le zonage met donc en place des sous-sections de zone « N » et « A ». Le tableau suivant présente chacune de ces sous-sections, les types d'occupation autorisées sur celles-ci ainsi que leur recouvrement sur le territoire :

Sous-section	Surface (ha)	Part de la commune	Type d'occupation de la zone définie au règlement écrit	Recouvrement spécifique aux espaces naturels et agricoles du territoire
N			Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs bâtis de la commune, qui sont intégrés au sein d'un espace boisé ou d'un espace naturel. Aucune nouvelle construction n'est permise, hormis les exploitations forestières et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Concernant le logement, aucune nouvelle construction n'est permise hormis les annexes aux constructions principales.	Cette zone recouvre les écarts bâtis situés à proximité immédiate de sous-secteurs de la zone N.
Nf			La zone Nf limite fortement la constructibilité. Aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis celles permettant la gestion de l'espace forestier ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions.	Cette zone recouvre les espaces boisés de la commune couverts par un plan de gestion.
Nha1			La zone naturelle Nha est dédiée au site de l'abbaye de Meilleray. La zone Nha est divisée en deux sous-zones : Nha 1 et Nha 2. La zone Nha1 permet la construction de nouveaux bâtiments de taille limitée ainsi que la réhabilitation des bâtiments existants.	Cette zone recouvre un bâtiment récent faisant partie du site de l'Abbaye de Meilleray.
Nha2			La zone naturelle Nha est dédiée au site de l'abbaye de Meilleray. La zone Nha2 permet seulement l'extension, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments identifiés mais pas la construction de nouveaux bâtiments.	Cette zone recouvre le reste du site de l'Abbaye de Meilleray et notamment les bâtiments historiques comme l'abbaye ou l'église ; ainsi que les jardins et potagers.
NI			Les zones naturelles et forestières de loisirs sont dites zones « NI », secteurs où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente.	Cette zone correspond aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs à l'est du centre-bourg : aire de jeux, terrain multisports, salle polyvalente.

Nm			La zone naturelle et forestière dédiée au site du moto-cross est dite Nm. Les constructions à vocation de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés sous conditions.	La zone est dédiée à l'activité de moto-cross, située au nord-est du bourg.
Np			Les zones naturelles et forestières sont dites zones « Np ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en Np, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.	Cette zone recouvre les fonds de vallée de la commune ainsi que des espaces avec de fortes sensibilités paysagères, notamment à proximité et autour des boisements.
A			La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.	Cette recouvre une large partie du territoire communal, notamment les zones cultivées et ouvertes de la plaine agricole.
Ap			La zone Ap regroupe des secteurs proches des lisières forestières de prescriptions visant à l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages sont édictées.	Elle recouvre des surfaces agricoles situées à proximité des espaces forestiers.

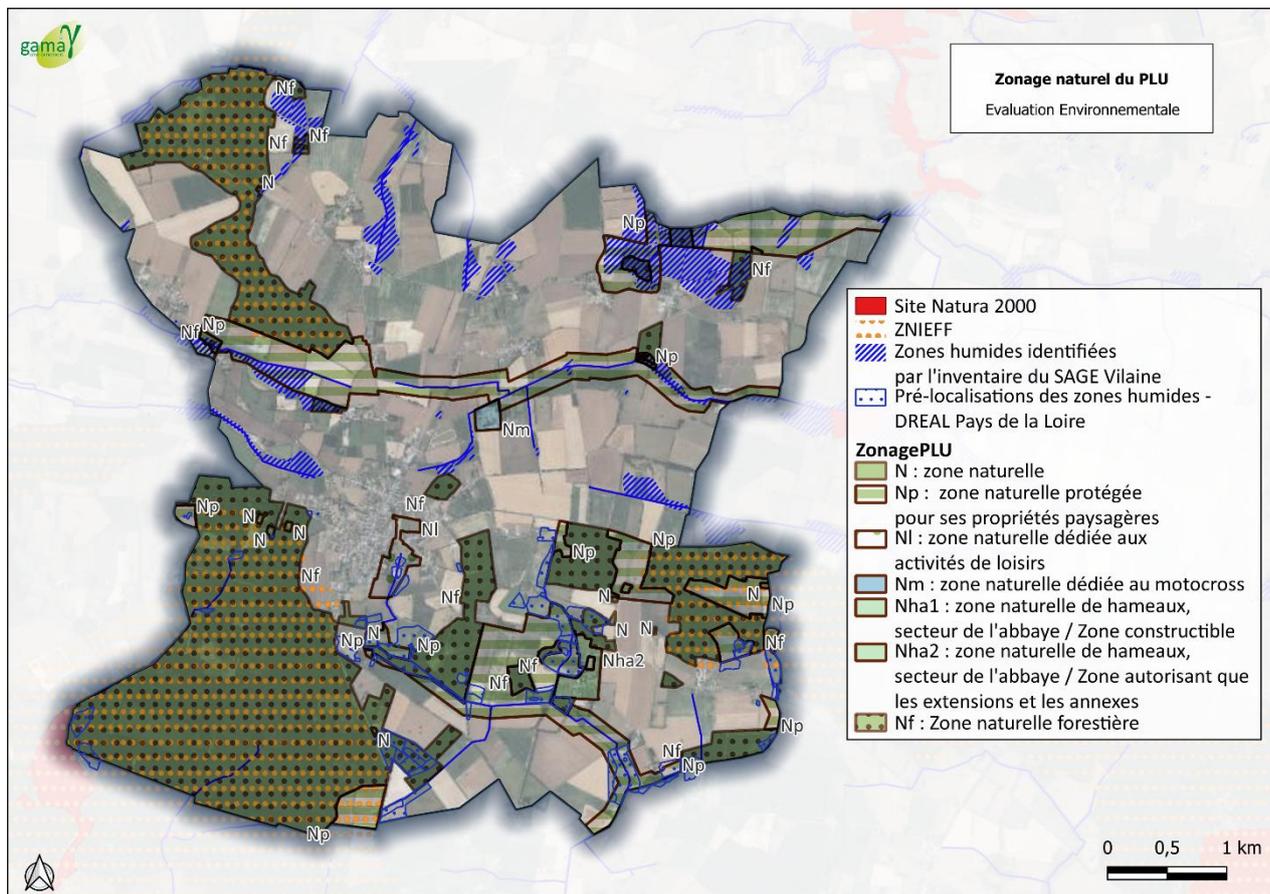


Figure 1 : Zonage naturel du PLU

- La délimitation de secteurs Uj permet également de conserver des espaces de jardin en fonds de parcelle et en limite avec les zones agricoles et naturelles,
- La délimitation également de secteurs Ap, permet de préserver les lisières forestières puisque :
- « Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en Ap, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite. »
- En complément, la délimitation des STECAL (NI, Nha 1 et 2 et Nm qui cumulent 29,92 hectares au total) peut elle aussi s'avérer impactante en matière de consommation de terres agricoles et d'imperméabilisation, car permettant de nouvelles constructions (cf. analyse de la consommation foncière et des STECAL de la présente évaluation) :
 - En zone NI, « Les constructions à vocation de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel. » Par rapport au PLU de 2005, cette zone s'est élargie, englobant une zone 1AUh qui n'est plus constructible dans le PLU en projet, passant de 11,24 hectares à 13,13 hectares.
 - « En zone Nha, les constructions à vocation de « hébergements », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel. »
 - « En zone Nm, les constructions à vocation de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel. »

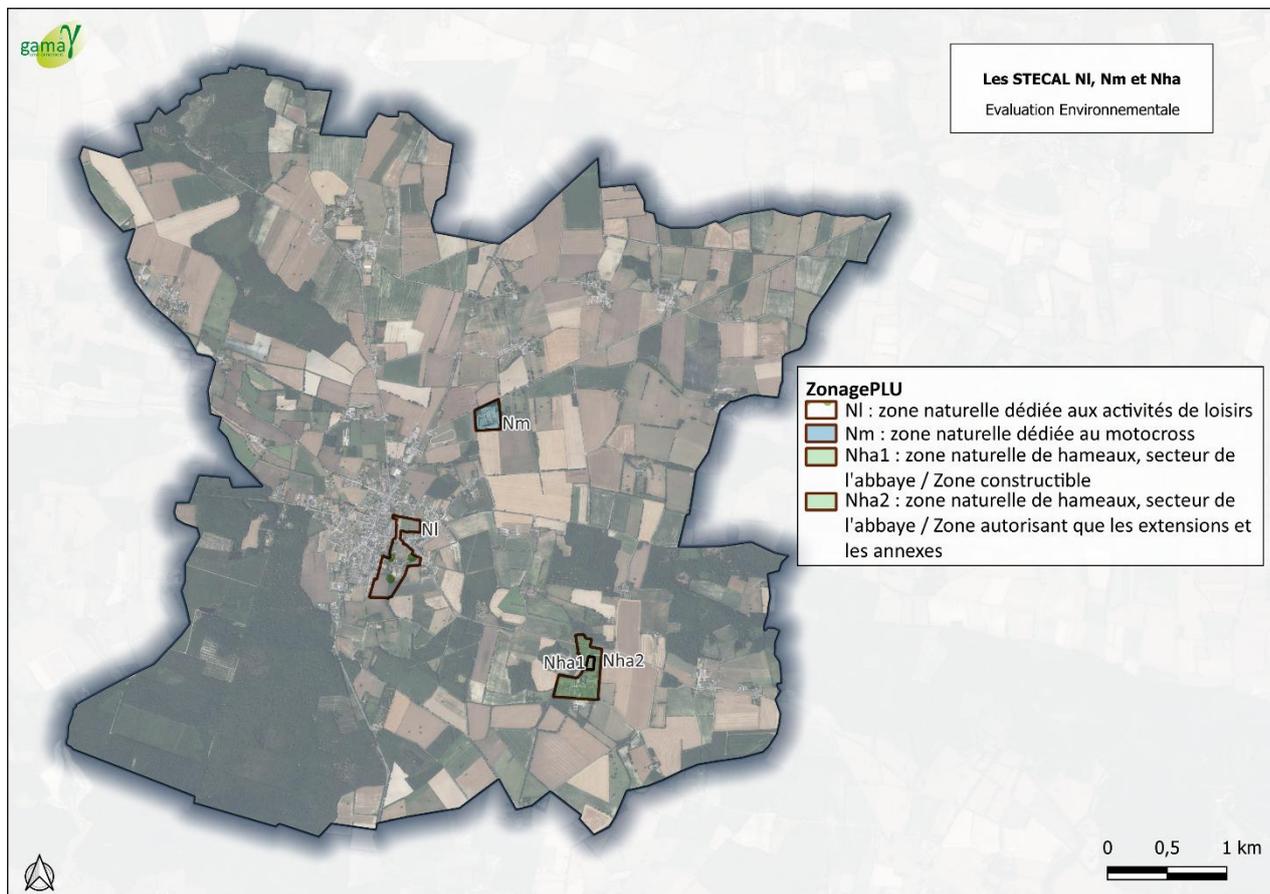


Figure 2 : Les STECAL NI, Nm et Nha

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit impose des règles quant à la préservation des éléments linéaires et surfaciques d'intérêt environnemental sur la commune, avec :

- Les **haies** identifiées à l'inventaire bocager communal sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU impliquant une demande de déclaration préalable en cas de suppression ou modification de l'élément ou du linéaire. Au-delà de la protection, sont intégrées des mesures de compensation ainsi qu'une OAP thématique. En effet, la suppression d'une haie, pour tout autre motif que ceux autorisés, entraîne une « compensation par la plantation d'une haie simple au plus proche de l'impact selon un ratio linéaire 1,5 m composé pour 1 m détruit ». De même, « le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire (fonctions hydrauliques, écologique, présence d'un fossé, présence d'un talus, essences bocagères locales, etc.). Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté ». Cette mesure de compensation entraîne la possibilité d'intervention sur des haies, dans certains cas précis comme par exemple la création ou l'élargissement d'une entrée de champs n'excédant pas 10 m, tout en promouvant la conservation d'un maillage bocager fonctionnel sur la totalité de la commune. Les indications en termes de compensation des haies bocagères sont précisées dans le règlement écrit et des recommandations concernant la compensation sont présentées dans l'OAP thématique spécifique à la Trame Verte et Bleue (analyse ci-après).
- La protection **des zones humides** identifiées par l'inventaire continu du SAGE Vilaine pour celles situées au nord. Les zones humides situées au sud, émanent des pré-localisations réalisées par la DREAL des Pays de la Loire. La protection des zones humides trouve une traduction dans les dispositions générales du règlement écrit (cf. tableau ci-après). Un inventaire terrain a été réalisé dans le cadre du PLU en projet sur la zone au sud du bourg qui fait l'objet d'une OAP dénommée

« OAP de la Ferrière ». L'étude a montré qu'aucune zone humide n'était présente sur ces deux sites de l'OAP.

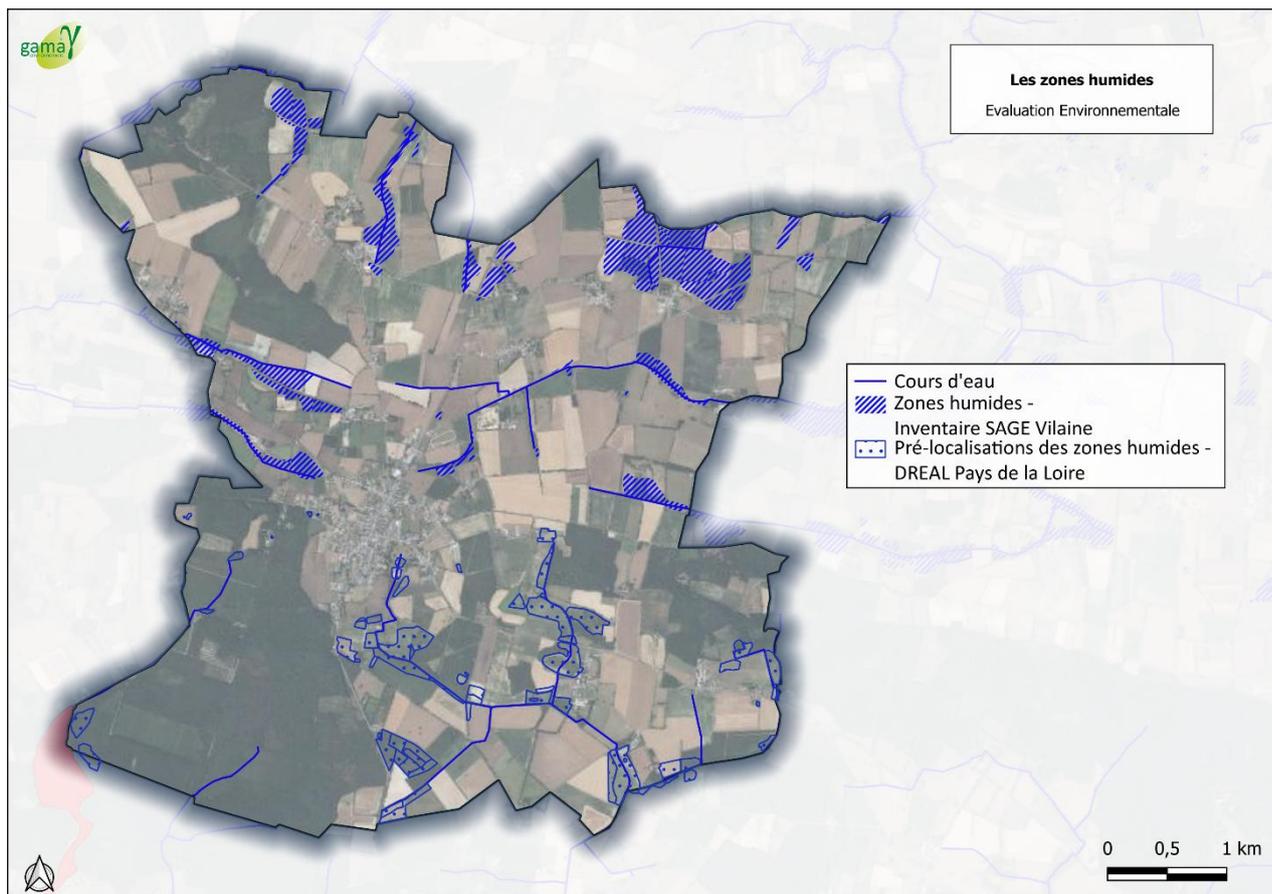


Figure 3 : Inventaire des zones humides la partie communale couvert par le SAGE Vilaine et DREAL Pays de la Loire



Figure 4 : Résultats de l'inventaire zones humides sur l'OAP de la Ferrière dans le cadre du PLU en projet – Execo

Dispositions réglementaires :

En zone humide, sont interdits :

1. Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant,
2. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ci-dessous et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- **Les mares** sont protégées au titre du L.151-23 du CU. Le règlement écrit précise que « Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité. ». L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » définit les règles de protection.

Dispositions réglementaires :

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...)

s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une

attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.

- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source : Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoisonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

On note ainsi que la traduction écrite des éléments repérés au zonage est positive pour le maintien d'éléments de paysage et naturels multifonctionnels et vise à la fois à :

- Protéger et valoriser l'existant,
- Permettre des interventions ponctuelles, limitées et respectueuses de la valeur écologique et patrimoniale de l'élément.

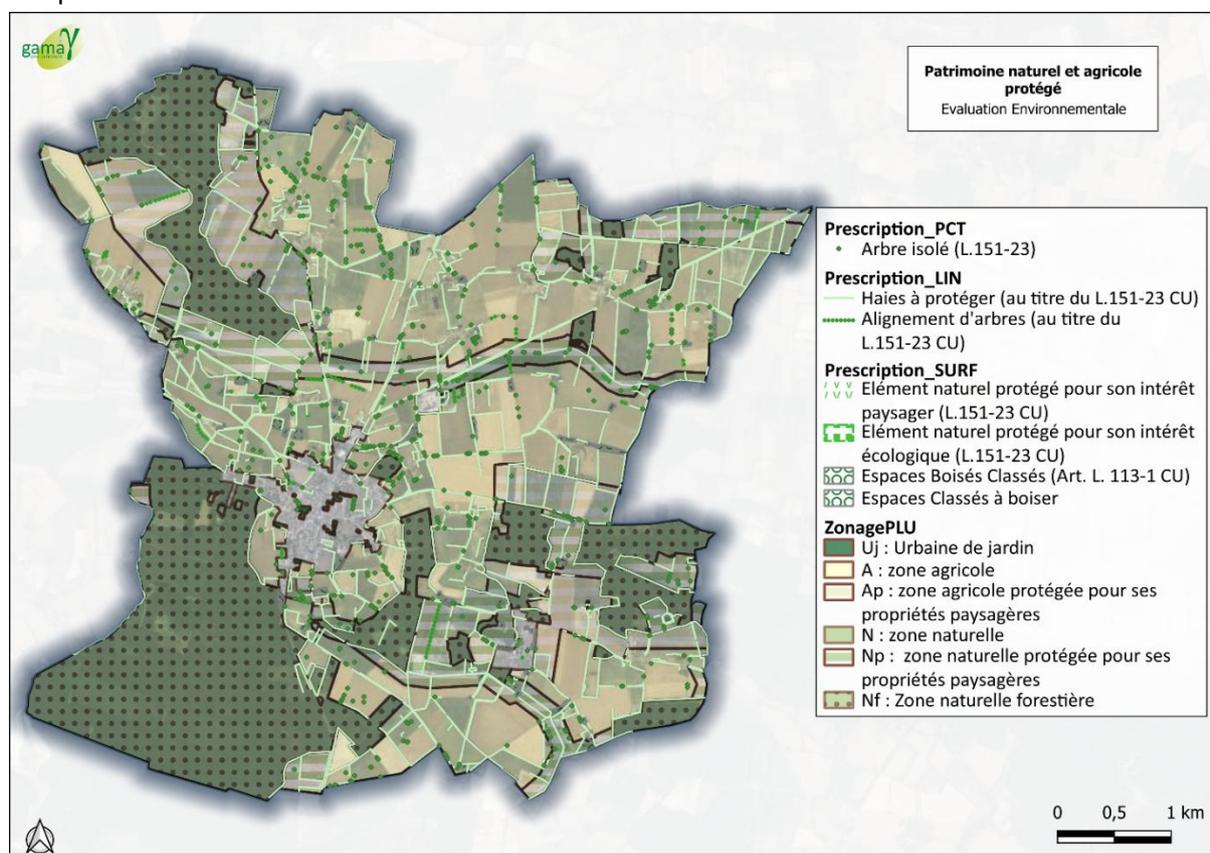


Figure 5 : Patrimoine naturel et agricole protégé

Néanmoins, les réglementations spécifiques au passage de la faune et à la conservation de petits « couloirs de déplacement » ou de franges végétalisées en limite d'espaces bâtis sont peu présentes dans le règlement, en effet :

- La perméabilité des clôtures n'est pas obligatoire dans l'ensemble des zones sauf dans les zones N, NI, Nm et Nha où « En cas de clôtures, elles seront : végétales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm) ». Pour les zones N et NI, elles doivent également être « composées de palis traditionnels de la Meilleraye-de-Bretagne. »,
- Pour les zones Ua, les clôtures végétales sont autorisées et la préservation des clôtures végétales, type haies vives, est fortement recommandée,
- Pour les zones, Ub, Uj et 1AUH, les clôtures végétales sont autorisées et peuvent être doublée d'un grillage à maille large (10 cm x 10 cm). La préservation des haies vives est également recommandée.
- Concernant les zones Ue et 1 AUe, les clôtures minérales opaques et végétales sont autorisées.
- Enfin, les zones A, peuvent avoir des clôtures végétales et constituées d'essences locales, permettant le passage de la petite faune locale.

Le règlement ne fait pas mention d'une obligation de clôtures végétalisées en limite de parcelles, notamment entre espaces bâtis et ENAF, ce qui impacte la libre circulation de la petite faune. L'évaluation environnementale encourage d'imposer le traitement végétal des clôtures au sein de l'ensemble des sous-secteurs N mais aussi en limite de zones agricoles.

Le règlement intègre des surfaces de pleine terre minimum dans les zones Ub et 1AUh où « Le coefficient d'espace libre de pleine terre à respecter est défini en fonction de la surface de la parcelle concernée par ladite construction :

- Surface inférieure ou égale à 600 m² : un minimum de 25% d'espace libre de pleine terre.
- Surface supérieure à 600 m² : un minimum de 40% d'espace libre de pleine terre. »

Concernant les emprises au sol, celles-ci sont réglementées dans :

- Les zones A : « Les nouvelles constructions à usage de logement peuvent être autorisées si elles sont une emprise au sol maximale de 150 m², sous réserve de respecter les conditions évoquées au chapitre 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A ».

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis). »

- Les zones N : « L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve : « De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes

existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis). »

- Les zones Nha 1 : « Une nouvelle construction peut être autorisée si elle a une emprise au sol maximale de 2000 m², sous réserve de respecter les conditions évoquées au chapitre 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone Nha. La construction doit se situer au sein de la zone Nha1. »
- Les zones Nha 2 : « L'extension de bâtiments existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. »
- Les zones Uj : « La surface des annexes est de 20 m² maximum. »

Le règlement écrit n'oblige pas à intégrer des essences locales lors de la création de haies. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue, préconise néanmoins leur plantation. Cependant, le règlement écrit indique que « De façon générale et ce, sur tout le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes. »

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP thématique, dans un rapport de compatibilité et dans un souci de pédagogie, va permettre de compléter plusieurs volets de la préservation de la Trame Verte et Bleue sur le territoire. En effet, elle s'appuie sur l'inventaire bocager communal et permet de préciser les modalités :

- De protection des éléments bocagers,
- De compensation, selon différentes recommandations, les espèces à favoriser et les secteurs privilégiés de compensation.



- Les haies bocagères, les bois, bosquets et arbres isolés identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression,
- Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires de haies et arborés concernés, sans déclaration préalable ni compensation, dans les cas suivants :
 - L'abattage pour raisons de sécurité (arbre dépérissant ou dangereux)
 - Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général
 - Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux
 - Le recépage de bosquets ou bois (<4 ha) ou éclaircissage ou conduite en taillis permettant la régénération naturelle.

Figure 6 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Haies

Protéger le bocage communal



Des secteurs semblent nécessaires à une restauration du linéaire bocager, ces secteurs sont identifiés sur la carte suivante. En dehors des secteurs identifiés, d'autres zones pourraient être restaurées en fonction des enjeux soutenus par la commune. La place du végétal doit notamment être renforcée dans les zones urbanisées et agricoles.

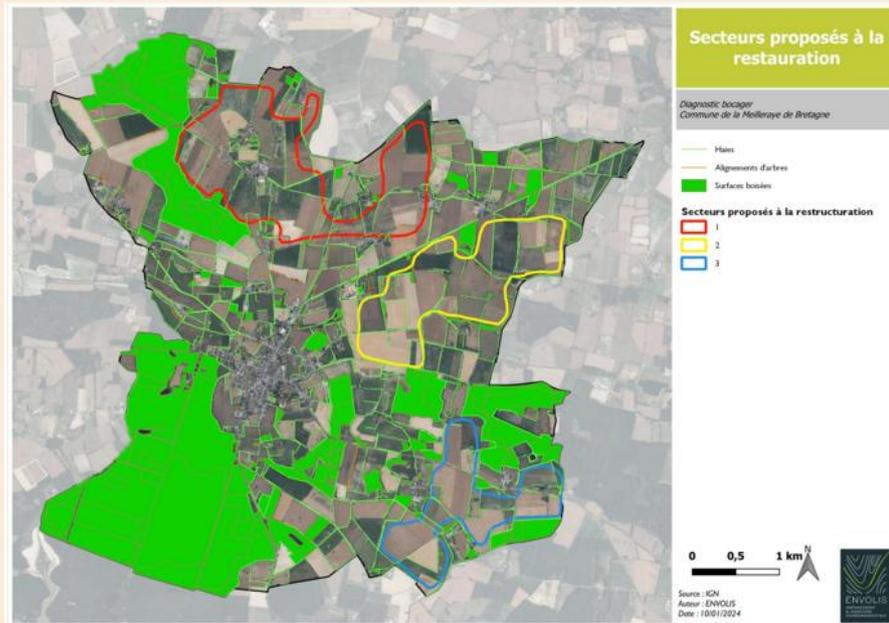
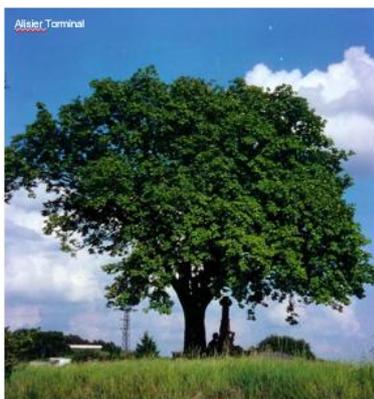


Figure 7 : Extrait de l'OAP thématique TVB - Haies

Protéger le bocage communal

Liste des essences bocagères préconisées



Arbres de haut-jet	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne tauzin	<i>Quercus pyrenaica</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>
Tilleul à large feuille	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petite feuille	<i>Tilia cordata</i>

Arbustes et buissonnants	
Nom commun	Nom scientifique
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaie	<i>Fragula alnus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Nerpun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix atrocinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Cette liste présente des espèces recommandées, elle n'est pas exhaustive. Toutefois, lors des aménagements, il est vivement conseillé aux porteurs de projet d'utiliser des essences résistantes au changement climatique, de préférence local, compatible avec la nature des sols et l'exposition aux vents et au soleil. L'apport d'arbres fruitiers est également fortement recommandé.

Les espèces considérées comme invasives ou dont la prolifération est difficilement contrôlable sont à bannir.



Figure 8 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Haies

Cette OAP permet également de décliner et rappeler les éléments règlementaires de protection des secteurs humides et aquatiques :

- Les ripisylves doivent être protégées et les aménagements possibles sont uniquement dédiés à des opérations d'intérêt général, de renaturation des cours d'eau ou en cas de danger immédiat pour les biens et la santé humaine,
- Les zones humides identifiées dans le document graphique du règlement ont interdiction d'être asséchées, d'être mises en eau, d'être imperméabilisées, d'être drainées ou d'être remblayées,
- Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET MILIEUX AQUATIQUES

Les plans d'eau et mares

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

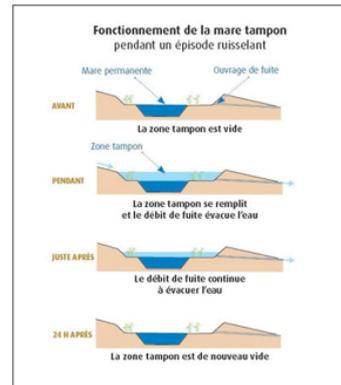
- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source: Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoisonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).



Schémas du fonctionnement hydraulique d'une mare tampon - sbvsys.fr

Figure 9 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Mares

L'OAP encourage également l'aménagement de clôtures naturelles et perméables et le maintien ou la création de continuités / lisières végétales.

CONFORTER LES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN

Utiliser la végétation pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité

L'objectif est ici de préserver et créer des éléments de paysage : haies, plantations, vergers... assurant l'intégration paysagère des bâtis et favorisant la biodiversité en milieu urbain.



- Assurer l'intégration des nouvelles constructions, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel: haies, talus, écrans boisés...
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.
- Utiliser des espèces caractéristiques de la région pour les plantations d'écrans végétaux et haies (cf. liste ci-avant)



- Privilégier les clôtures naturelles et perméables
- Reprendre dans la mesure du possible les typologies végétales existantes sur le site.
- Prolonger/conforter les éléments végétaux présents sur le site : haies, verger,...
- Sur les espaces d'activités économiques, les espaces de stockage doivent être masqués par des plantations adaptées composées d'essences locales

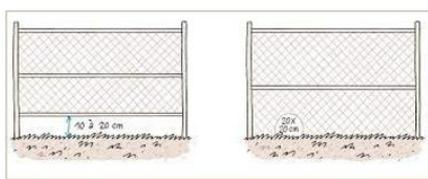


Figure 10 : Extrait de l'OAP thématique TVB - Végétation et clôtures

Synthèse et propositions complémentaires

La démarche d'évaluation a permis d'intégrer des prescriptions relatives à la protection des éléments existants (application de la loi paysage) ainsi que l'OAP thématique spécifique à la Trame Verte et Bleue.

Ainsi plusieurs leviers mis à disposition par le Code de l'urbanisme sont mobilisés pour protéger et valoriser les espaces d'intérêt (boisements, haies...) et les éléments dits de « nature ordinaire » recouvrant une multitude de fonctions environnementales (habitat nature, paysage, eaux pluviales...).

Les OAP habitat ont également pu être complétées sur :

- La protection et la création des linéaires bocages sur une partie des pourtours des OAP,
- Le traitement des limites entre espace public et espace privé,
- La perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune sur l'OAP de l'Oeillet,
- Des principes favorisant le bioclimatisme des nouvelles constructions,
- La gestion intégrée des eaux pluviales.

Néanmoins, l'évaluation environnementale porte un point de vigilance sur le manque de disposition au sein du règlement écrit permettant de maîtriser l'imperméabilisation des futurs projets et de limiter les impacts sur les déplacements de la faune. Elle recommande notamment de :

- Imposer des clôtures perméables aux limites séparatives avec la zone « Nf » et les zones « A »
- Définir des prescriptions au sein de l'OAP TVB en fonction des fonctionnalités des haies.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Incidences potentielles

- Perte de la qualité et de la diversité des paysages naturels et agricoles :
 - o Réduction de la coupure d'urbanisation entre les différentes entités paysagères du territoire,
 - o Problème de mitage de l'espace agricole,
 - o Disparition de maillage bocager.
- Perte de l'identité paysagère à une échelle élargie, des vues lointaines et grandes structures paysagères :
 - o Développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers,
 - o Non prise en compte des vues proches et lointaines sur les bourgs,
 - o Dégradation de points de repère structurants du paysage.
- De manière plus localisée, la perte de l'identité architecturale et patrimoniale de certaines entités urbaines avec des opérations d'aménagement « hors-sol » dont la conception et l'architecture contribuent à banaliser le paysage :
 - o Dégradation ou non-protection du patrimoine remarquable et du petit patrimoine (murs, bâti...),
 - o Choix architecturaux (implantation, volume, aspect extérieur...) déconnectés de ce qui fait le caractère des bourgs et des hameaux.

Réponses apportées par le PLU

DANS LE ZONAGE

Le paysage communal se caractérise par ces différents constats :

- Une **crête gréseuse** sur laquelle est implantée le bourg, qui descend en pente douce vers le sud et le nord de la commune, situés en contrebas,
- Les **paysages semi-ouverts de la plaine agricole**, constitués d'une trame bocagère encore importante, malgré les remembrements,
- Les **boisements nombreux et étendus** sur la commune, les plus importants étant localisés au nord-ouest et au sud-ouest,
- De **nombreux plans d'eau** disséminés sur la commune.

Le territoire de la Meilleraye-de-Bretagne se caractérise par un patrimoine historique et culturel. L'architecture traditionnelle reflète toute la richesse géologique du sous-sol (schistes ardoisiers, grès ocre, gneiss). Les volumes bâtis et les modèles architecturaux mêlent les types bretons, angevins et mayennais. La forme urbaine se divise entre le centre ancien très localisé, avec ses maisons de ville et son architecture traditionnelle, et des extensions périphériques construites de pavillons plus récents.

Le zonage répond à ces caractéristiques car il permet de :

- Limiter les zones de développement linéaire, pour la zone 1AUh, le long des axes de communication afin de limiter les effets indésirables (forte visibilité des nouvelles constructions, dégradation des entrées de bourg, perte d'identité des villages...) par un traitement végétal en bordure de voirie,
- Préserver au titre des Eléments Remarquables du Paysage, 8 éléments du patrimoine historique et culturel qui correspondent à de belles demeures. Cette prescription impose l'obligation de déclaration préalable avant toutes modifications ou suppressions d'éléments. Cette identification permet notamment de préserver par exemple des ensembles bâtis pour lutter contre la banalisation des paysages,
- Identifier 42 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et donc potentiellement valorisables. Il s'agit ici de donner « une chance » au patrimoine, qui sans intervention pourrait se dégrader ou disparaître à terme,
- Identifier par un règlement graphique et un règlement écrit spécifiques pour l'abbaye de la Meilleraye. Ce site, monument historique, est un lieu touristique et patrimonial patrimoine sur la commune. Le règlement graphique doit permettre sa valorisation. Néanmoins, le périmètre du STECAL pose des questions en termes de consommation foncière,
- Protéger les grandes entités paysagères avec :
 - Un zonage Np, pour certains fonds de vallée du territoire,
 - Un zonage Agricole sur les espaces cultivés exclusivement réservés aux constructions à vocation agricole (même si ces dernières peuvent comporter un impact paysager notable),
 - Un zonage Ap, situées à proximité de certains boisements, afin de garantir les qualités paysagères.

Les prescriptions viennent appuyer le caractère végétal et paysager de la commune avec la protection de plusieurs éléments linéaires et surfaciques :

- Le bocage fait l'objet d'une préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permettant ainsi de :
 - De conserver le maillage bocager de la commune,
 - De garder une trame visuelle verdoyante.
- Les alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés, font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme garantissant la préservation de l'identité paysagère de la commune.
- Les petits boisements font l'objet d'une préservation au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, garantissant une plus-value paysagère. Les boisements restants ont été classés en zone naturelle forestière (NF).
- Les mares font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme apportant une plus-value paysagère.

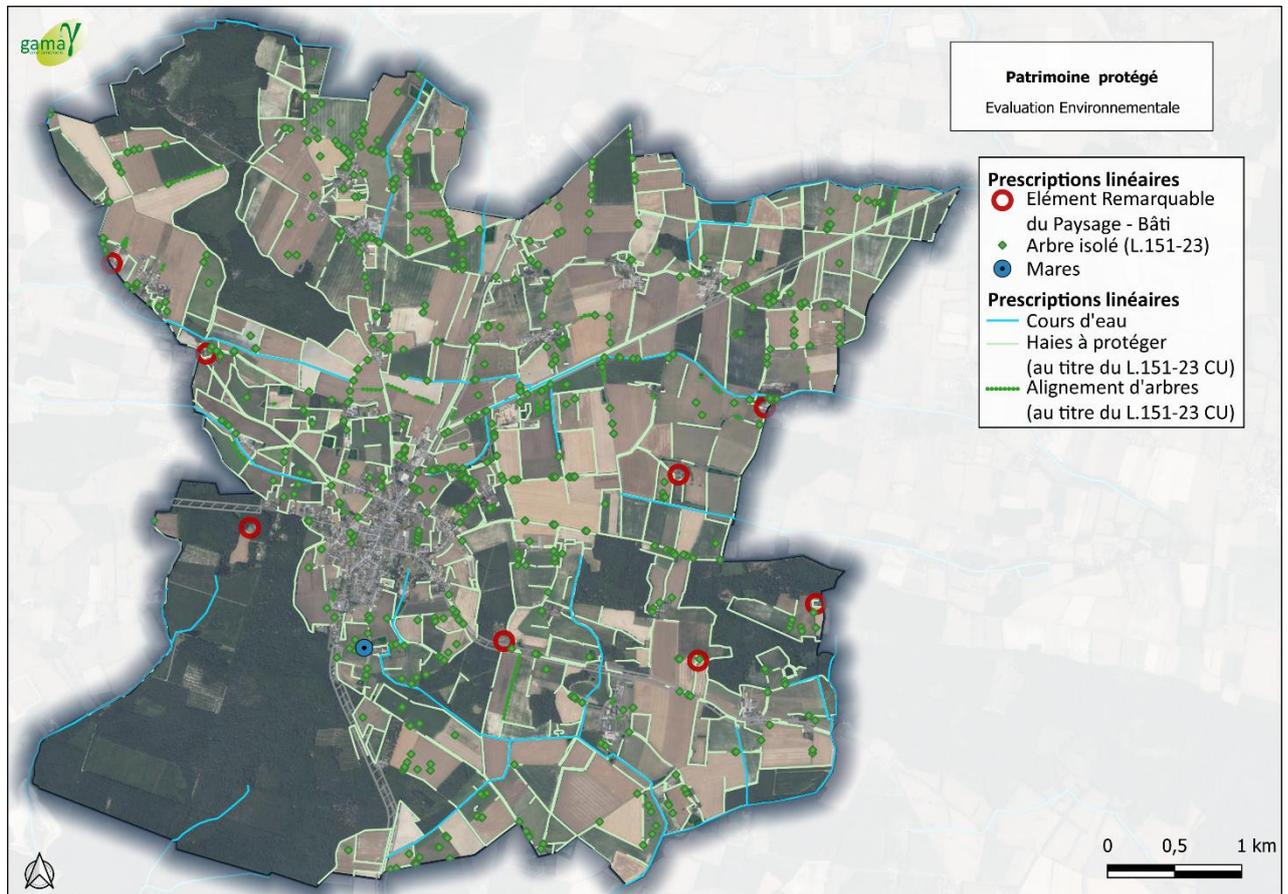


Figure 11 : Le patrimoine protégé

La délimitation des zones urbaines réalisée en fonction de la vocation des lieux et de leur caractéristiques urbaines et paysagère permet d'attribuer à chaque zone un règlement adapté aux enjeux paysagers.



Figure 12 : Délimitation des zones Ua, Ub, Ue et Uj

Zones	Caractère / Vocation	Principales implications réglementaires
Ua	La zone Ua est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de la Meilleraye-de-Bretagne. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.	Conditionnement à une insertion paysagère de qualité, en respect du paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante. <u>Par rapport aux voies et aux emprises publiques :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places - L'implantation de certaines constructions est imposée pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place

		<ul style="list-style-type: none"> - Les annexes de constructions principales doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 3m <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées soit en limite séparatives latérales soit en observant un retrait de 1,5 m minimum <p><u>Hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 9m à l'égout du toit - 3 niveaux <p><u>Toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des tuiles de couleur rouge - Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant
Ub	<p>La zone Ub correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.</p>	<p>Conditionnement à une insertion paysagère de qualité, en respect du paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante</p> <p><u>Par rapport aux voies et aux emprises publiques :</u></p> <p>Les constructions principales et leurs annexes devront être édifiées en respectant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 3 mètres minimum d'un chemin rural piétonnier. - Un retrait de 3 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une voie communale (autre qu'un chemin rural piétonnier), distance mesurée depuis la limite de la voie. - Un retrait de 5 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une route départementale, distance mesurée depuis la limite de la voie. - Certaines implantations peuvent être imposées pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place. <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées soit en limite séparatives latérales soit en observant un retrait de 1,5 m minimum <p><u>Hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m à l'égout du toit - 2 niveaux <p><u>Toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des tuiles de couleur rouge <p>Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant</p>
Ue	La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.	<p>Conditionnement à une insertion paysagère de qualité, en respect du paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante</p> <p><u>Par rapport aux voies et aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait d'au moins 15m d'une route départementale (D 178) et implantation d'au moins 5m des autres voies <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait de 6m minimal par rapport aux limites séparatives <p><u>Hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 13m au faîtage ou à l'acrotère
Uj	La zone Uj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.	<p>Conditionnement à une insertion paysagère de qualité, en respect du paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante</p> <p><u>Par rapport aux voies et aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes des constructions principales doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 3m, distance mesurée depuis l'emprise publique

		<p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes des constructions principales devront être implantées soit en limite de propriété, soit observant un recul de 1m minimum par rapport à la limite de propriété
--	--	---

Même si très synthétique, ce tableau ci-dessus montre en quoi la délimitation des zones permet d'adapter le règlement en fonction de caractéristiques locales recouvrant un enjeu de valorisation plus ou moins fort.

REGLEMENT ECRIT

De manière générale, le règlement met en place sur les zones « N » et « A » un certain encadrement de l'activité agricole ainsi que des nouvelles constructions afin que ces dernières ne viennent pas nuire au paysage naturel via les règles suivantes :

- En zone A, les exploitations agricoles doivent respecter les règles suivantes :
 - Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »,
 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - Un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement,
 - Des clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant,
 - Une végétation nouvelle qui devra s'intégrer au cadre végétal environnant,
 - Des bâtiments et des clôtures qui devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Le PLU met en place des règles d'harmonisation de l'implantation des bâtiments vis-à-vis des emprises publiques avec la mise en place :

- De marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques : de 35m par rapport au réseau principal de catégorie 2 (RD 178, de 25m par rapport aux autres routes départementales et de 5m par rapport aux autres voies,
- De marge de recul par rapport aux limites séparatives de 3m minimum.

Les prescriptions liées à la préservation du bâtiment bâti remarquable font l'objet de fiches individualisées en annexe du règlement écrit.

Le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne tente d'anticiper les potentielles nuisances visuelles attraites à l'arrivée des systèmes d'énergie renouvelable mais également de réduire les points noirs paysagers sur le territoire avec :

- « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture ».

Une fiche de bonnes pratiques dédiée aux changements de destination est également annexée au PLU, celle-ci permettant d'indiquer des principes visant à transformer des bâtiments agricoles tout en s'intégrant dans le contexte patrimonial et paysager du territoire.

CHANGEMENT DE DESTINATION

ANNEXE 3 : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

RECOMMANDATIONS

Volume :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades.

Ornements architecturaux :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.)

Ouvertures :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon.

Matériaux :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Bénéfiant-Duclos, architectes

Le Gâvre



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve n'apportant le volume initial. © DR



La grange après travaux à la volumétrie riche avec ses lucarnes géométriques. © Ad Hoc Architecture Nantes

Chateaubriant



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve n'apportant le volume initial. © DR



La maison après travaux et ses abords harmonieux avec le site. © DR

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de « Rénover sa maison en Loire-Atlantique »

Figure 13 : Fiche de bonnes pratiques - Changements de destination

Synthèse et propositions complémentaires

Le besoin en foncier induit nécessairement des extensions urbaines, notamment à l'œillet, dont l'impact paysager peut s'avérer significatif en fonction de la plus ou moins bonne conception des opérations. Sur ce point, notons que la rédaction des OAP habitat a permis de minimiser l'impact paysager des nouvelles opérations par un travail de couture à l'existant et de franges arborées. Néanmoins, l'OAP de la Ferrière à vocation d'économie et d'équipement, au sud du bourg interroge quant à son intégration paysagère. En

effet, l'OAP ne prévoit pas de traitement végétal pour les bordures sud et ouest et sera par conséquent fortement visible depuis la départementale 178. De même, cette opération est située en entrée de bourg et l'absence d'intégration paysagère, depuis la D178, détériora la qualité de cette entrée et la vue sur la commune. Cette OAP ne présente pas non plus une couture avec l'urbanisation existante à proximité, favorisant le mitage de l'urbanisation. Le découpage de la parcelle impacte également l'activité agricole en place.

Des points de vigilance sont donc soulevés, notamment :

- L'intégration paysagère de l'OAP de la Ferrière ainsi que le mitage de l'urbanisation généré par ce choix de développement (cf. analyse des OAP sectorielles),
- La hauteur autorisée des futurs bâtiments dans les zones Ue, pouvant impacter fortement les vues sur le grand paysage.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Incidences potentielles

- Disparition d'éléments « naturels » (haies, zones humides...) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement, notamment une augmentation du risque de pollution diffuse des eaux superficielles
- Augmentation de la demande en eau potable et augmentation des rejets d'eaux usées par l'accueil d'habitants ou d'activités supplémentaires
- Augmentation du ruissellement par imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec des répercussions potentielles sur :
 - Le risque d'inondations en aval
 - Le risque de pollution diffuse par transfert de polluants vers les eaux de surface via les eaux de ruissellement
- Risque de pollution ponctuelle de la ressource en eau (superficielle, souterraine) par une localisation inappropriée d'occupation / utilisation du sol (activités, stockages...) potentiellement polluant (proximité avec les cours d'eau, non prise en compte des périmètres de captage...)

Réponses apportées par le PLU

DANS LE ZONAGE

Pour répondre aux enjeux de bonne gestion de la ressource en eau, le zonage permet les principes suivants :

- Le réseau hydrographique est protégé en partie, par sa localisation en zone Np, une bande inconstructible de 10 mètres est prévue de part et d'autre du réseau,
- Les zones humides inventoriées par le SAGE Vilaine et le SAGE Estuaire de la Loire, sont cartographiées au sein du zonage. Elles constituent des milieux riches, multifonctionnels et pouvant trouver une place dans la trame bleue locale. Elles jouent également le rôle de tampon lors de fortes pluies et permettent de réguler le débit d'étiage en période plus sèche,
- Les mares sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU,
- L'identification et la protection des haies bocagères par le biais des dispositions de l'article L151-23 du CU, permettant de limiter les ruissellements sur le territoire et préserver son patrimoine écologique,
- Les OAP sectorielles intègrent des notions et des dispositions de gestion intégrée de l'eau :
 - « *Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.*
 - *Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.*
 - *La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... »*

REGLEMENT ECRIT

Pour répondre aux enjeux de bonne gestion de la ressource en eau, il est prévu :

- En matière d'eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement,
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

- En matière d'eaux pluviales :

Pour l'ensemble des zones, la réglementation suivante s'applique :

« Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. »

Les dispositions générales indiquent également les éléments suivants :

« Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- *Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ;*
- *Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.*

Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de :

- *Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération.*
- *Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. »*

De plus, notons que les dispositions de compensation en cas de suppression des haies et une protection des mares et boisements permettent directement d'intervenir sur la gestion des eaux, ces éléments pouvant revêtir une fonctionnalité hydraulique. Le volet « risques » est analysé ci-après.

ZOOM ASSAINISSEMENT

Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante des stations d'épuration :

Tableau 1 : Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante des stations d'épuration

STEP	Nb de log.	Nb d'hab.	Capacité nominale en EH	Moyenne de la charge organique entrante en EH (2023)	Capacité restante (2023)	Capacité théorique restante (2035)
Chemin de la Vieille Cure	120	270	1 900	1 525	375	105
Croix Camus			100	?	?	?

Légende :

- **Nb de log. :** Nombre de logements potentiellement raccordables à l'assainissement collectif, prévus dans le projet de PLU (logements à construire 2021-2035 indiqués au PADD).
- **Nb d'hab. :** Nombre d'habitants déduit du nombre de logements en utilisant un taux d'occupation des ménages de 2,25 personnes par logement (hypothèse retenue pour le calcul du besoin en logements).
- **Capacité restante (2023) :** Capacité épuratoire restante en 2023 en équivalents habitants (EH), soit la différence entre la capacité nominale de la STEP et la capacité entrante issue des derniers rapports annuels.
- **Capacité théorique restante (2035) :** Capacité épuratoire de la STEP après accueil des habitants prévus au PLU, soit la capacité restante en 2023 moins le nombre de nouveaux habitants raccordés à l'échéance du PLU. Notons qu'un habitant équivaut généralement à moins d'un équivalent habitant (qui est une valeur théorique) et donc que la marge restante est potentiellement supérieure.

Sur la base des données disponibles (2023) et du calcul théorique réalisé, il ressort que la capacité globale du territoire en matière d'assainissement collectif est suffisante pour faire face au développement de logements projeté notamment pour la STEP du Chemin de la Vieille Cure (capacité théorique restante en 2035 105 EH si l'on ne prend en compte que l'accueil d'habitants supplémentaires). La station d'épuration de la Croix Camus ne fait pas l'objet de bilan, puisqu'elle présente des dysfonctionnements courants. En effet, le fonctionnement de l'ouvrage est très variable selon sa capacité à évacuer les eaux traitées. Au cours de l'été 2024, l'exploitant a dégagé le fossé qui réceptionne les eaux traitées à l'intérieur de l'enceinte de la station mais l'évacuation ne s'effectuait toujours pas dû à l'encombrement du fossé extérieur. La commune a réalisé les travaux de curage du fossé extérieur en septembre garantissant ainsi l'évacuation complète des eaux traitées. La qualité du rejet au milieu naturel devrait s'améliorer à la suite des différentes interventions.

Globalement et sans pouvoir faire une analyse plus précise à ce stade, le regard porté par l'évaluation environnementale conclue à une capacité d'accueil en matière d'assainissement qui doit pouvoir répondre de manière globale et localisée au développement projeté à l'échéance 2035, et avec une marge disponible pour un éventuel développement économique.

ZOOM EAU POTABLE

Corrélation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable :

L'analyse ci-après vise à présenter le fonctionnement et la capacité du réseau d'alimentation en eau potable sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne. Les tableaux suivants vont préciser :

- La structure compétente sur le territoire,
- Les données disponibles sur la production et la consommation du réseau,
- Le développement démographique et les besoins induits par le projet démographique sur la ressource en eau de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Sur le territoire communal, la compétence production d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau Potable du Pays de la Mée. Les compétences transport et distribution sont assurées par Atlantic'Eau. Le nombre d'abonnés sur le Syndicat du Pays de la Mée s'élève à 17 582 en 2023 dont 720 à la Meilleraye-de-Bretagne.

La position de la Meilleraye-de-Bretagne est particulière. En effet, elle est située sur le secteur du Pays de la Mée, néanmoins, l'eau potable qui alimente la commune est produite par le SIAP de Nort-sur-Erdre. En effet, l'usine de production de Soulvache permet d'alimenter en eau potable les communes du nord du territoire de la CC Châteaubriand-Derval et adhérentes au SIAEP du Pays de la Mée ainsi que Chateaubriant qui ne dispose pas de moyen de production. Cependant, le secteur sud du pays de la Mée, dont fait partie la Meilleraye-de-Bretagne, est approvisionné par deux usines du SIAEP de la région de Nort-sur-Erdre : l'usine des Perrières à Saffré et l'usine du Plessis à Nort-sur-Erdre, situées à l'extérieur de l'intercommunalité.

Ces deux captages font l'objet de périmètres de protection. Cette protection se traduit par des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné. Néanmoins, la Meilleraye-de-Bretagne n'est pas concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage sur la commune.

Le tableau suivant présente les données disponibles en 2023 de volume produit et perdu sur le réseau du SIAEP de Nort-sur-Erdre et d'Atlantic'Eau. Ces chiffres permettent d'avoir un premier constat de la capacité du réseau et de la ressource pour évaluer la part supplémentaire qu'induirait le développement démographique de la commune sur l'AEP.

Tableau 2 : Organisation de la production en eau potable en 2022

Structure	Volume produit Nort-sur-Erdre en 2023	Volume importé depuis d'autres secteurs Atlantic'Eau 2022	Volume importé hors Atlantic'Eau 2022	Total volume 2022
Atlantic'eau	5 600 227 m3	248 575 m3	274 562 m3	6 123 364 m3
% du volume total	91,5%	4%	4,5%	100%

En 2023, le captage des Perrières à Saffré avait permis de produire 2 252 129 m³ contre 2 428 086 m³ pour le captage de Plessis à Nort-sur-Erdre.

Le scénario de développement projeté par la commune de la Meilleraye-de-Bretagne s'appuie sur une croissance démographique de 0,55% par an et 120 logements supérieurs à l'horizon 2035. Le tableau suivant permet d'estimer (théoriquement) le volume supplémentaire issu du projet de PLU par rapport à la production en eau de 2023, autrement dit, le volume induit au regard de la capacité de la structure en charge de l'AEP.

Tableau 3 : Corrélation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable :

Structure	Nombre de logements supplémentaires	Volume d'eau sup. / an en m³	Part du volume d'eau sup. / an par rapport aux prélèvements actuels	Part du volume d'eau sup. / an par rapport aux volumes consommés
SIAEP de Nort-sur-Erdre	120	10 320	0,18 %	0,16 %

Légende du tableau :

- **Structure** : Structure principale en charge de l'AEP sur la commune.
- **Nombre de logements supplémentaires** : Nombre de logements supplémentaires prévus à 2035 dans le projet de PLU.
- **Volume d'eau sup. annuel** : Volume supplémentaire annuel induit par le développement démographique d'ici à 2035 sur la base d'une consommation moyenne par abonnement domestique de 86 m³/an (chiffre issu du RPQS Atlantic'Eau 2023).
- **Part du volume d'eau sup./an par rapport aux prélèvements actuels** : % du volume supplémentaire induit par le développement démographique d'ici à 2035 par rapport au volume produit sur le réseau AEP de Nort-sur-Erdre.
- **Part du volume d'eau sup./an par rapport aux volumes consommés** : % du volume supplémentaire induit par le développement démographique d'ici à 2035 par rapport aux volumes produits et importés sur le réseau AEP de Nort-sur-Erdre.

Il ressort de ce tableau que le volume supplémentaire est très faible par rapport à la production de 2023, autrement dit, le volume induit est négligeable au regard de la capacité de la structure en charge de l'AEP. Le volume d'eau supplémentaire journalier correspond ainsi à 0,18% de la capacité annuelle du syndicat en termes de production.

Au regard des chiffres mis en exergue dans le tableau précédent, le réseau AEP semble en capacité de faire face au volume supplémentaire projeté à 2035 pour le développement démographique de la commune.

L'OAP thématique, dans un rapport de compatibilité et dans un souci de pédagogie, complète les dispositions sur la gestion durable des eaux. En effet, elle précise les modalités suivantes :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

TRAVAILLER A UNE GESTION DURABLE DES EAUX

Limitier l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales

- **Limitier les surfaces imperméabilisées :**
 - o **Respecter un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre à la parcelle, (cf. règlement écrit),**
 - o Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - o Penser le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
- Suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).

Seront recherchés au travers de l'aménagement les moyens d'utiliser, valoriser, restaurer les milieux humides présents sur site :

- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.



Encourager la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur



L'espace de pleine terre : « Capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » (stockage eau, carbone, infiltration de l'eau, support de végétation...) ». Selon le CEREMA, la pleine terre est associée à une épaisseur d'1 m à 1,20m.



Ci-dessus : Toiture



Ci-dessus : Cuve de réutilisation des eaux de toiture

Synthèse et propositions complémentaires

Au regard des analyses précédentes en matière de capacité d'assainissement collectif et alimentation en eau potable, le réseau et les dispositifs actuels semblent en capacité de faire face au volume supplémentaire projeté à 2035 pour le développement démographique de la commune.

Néanmoins, des dispositions relatives à la maîtrise de l'imperméabilisation (emprise au sol) ne sont pas intégrées au règlement. De même, le coefficient d'espace libre de pleine terre ne s'applique que dans les sous-secteurs Ub et 1AUh. Une application plus large au sein des autres sous-secteurs, permettrait de limiter, a minima, les surfaces imperméabilisées à l'échelle d'une parcelle ou d'une unité foncière (sur l'ensemble des zones urbaines mais aussi sur au sein des zones économiques).

De plus, des parts minimales de surfaces non-imperméabilisées/d'espaces vert permettrait également de favoriser une gestion in situ, par infiltration, des eaux pluviales.

RISQUES ET NUISANCES

Incidences potentielles

- Exposition accrue des personnes et des biens aux risques d'inondations par ruissellement, submersion marine, débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe,
- Augmentation des nuisances et des conflits d'usage en lien avec :
 - La non-prise en compte des périmètres de réciprocité agricole,
 - La mauvaise cohabitation entre activité et habitat,
 - Une exposition accrue des espaces bâtis ou urbanisables aux nuisances liées au trafic routier aux abords des principaux axes.

Réponses apportées par le PLU

Le territoire communal peut être soumis à des situations de vulnérabilité face aux risques naturels, notamment lié aux ruissellements et accumulations d'eau. Malgré tout, la Meilleraye-de-Bretagne semble peu concernée par les risques. L'Etat Initial de l'Environnement fait état de l'enjeu suivant :

- Prendre en compte l'ensemble des connaissances pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances.

Le risque inondation par débordement est limité sur la commune, sauf au niveau du secteur du ruisseau de la Vallée qui ne pose pas d'enjeu de bien ou de personne. En revanche, un secteur à risque de ruissellements et accumulations d'eau était localisé sur la zone de moto-cross et le long de la route départementale. Un secteur humide était également présent au nord-est du bourg. Des travaux ont été effectués et ces secteurs ne devraient plus être à risque.

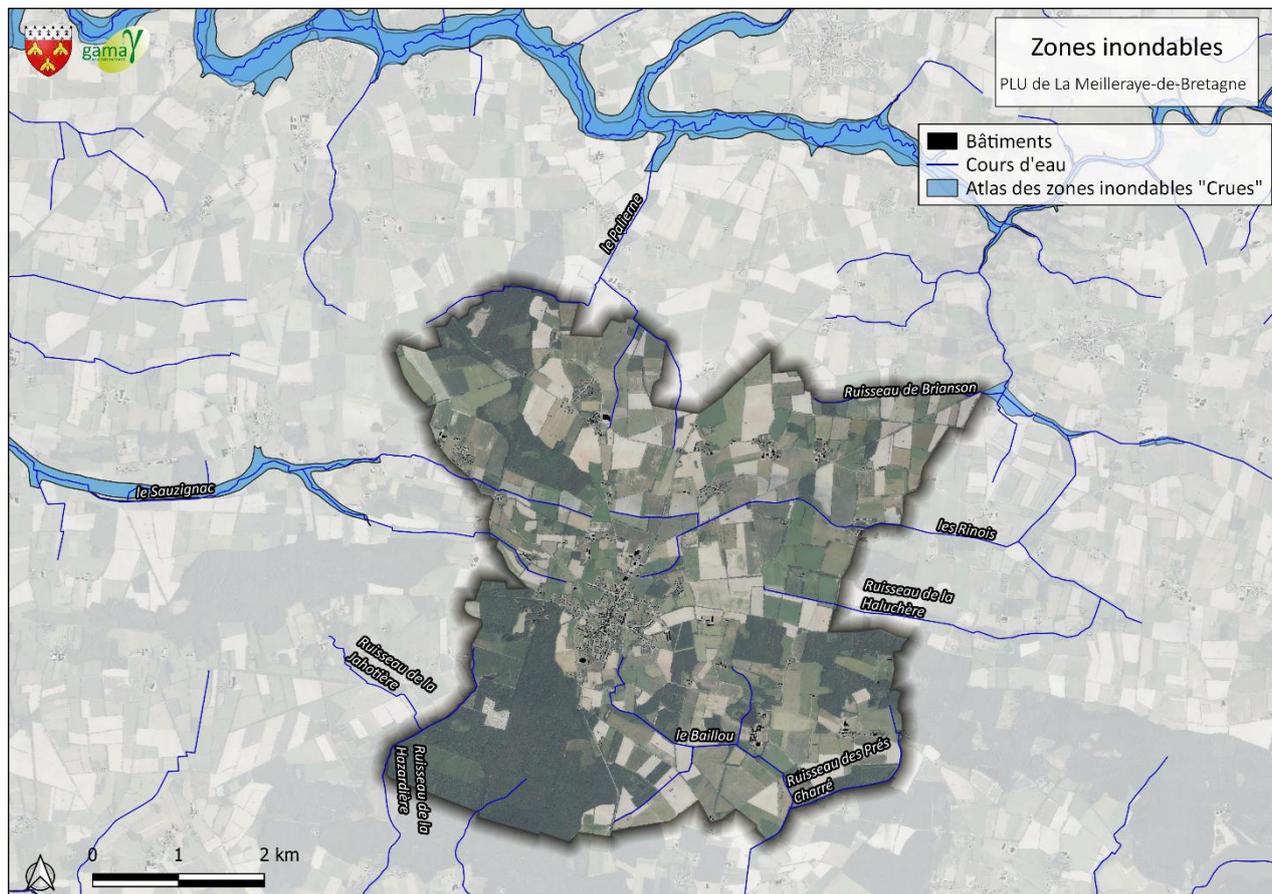


Figure 14 : Réseau hydrographique de la Meilleraye-de-Bretagne

DANS LE ZONAGE

Le règlement graphique fait apparaître des secteurs à risques avec notamment :

- Des secteurs de développement hors des zones soumises aux risques,
- Une protection et une identification des zones humides pouvant limiter l'expansion des crues sur les zones urbanisées,
- Une identification et protection des haies et mares, pouvant jouer un rôle hydraulique, limitant les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et favorisant la rétention des eaux à la parcelle,
- Le recul par rapport aux départementales D178, D2 et D18.

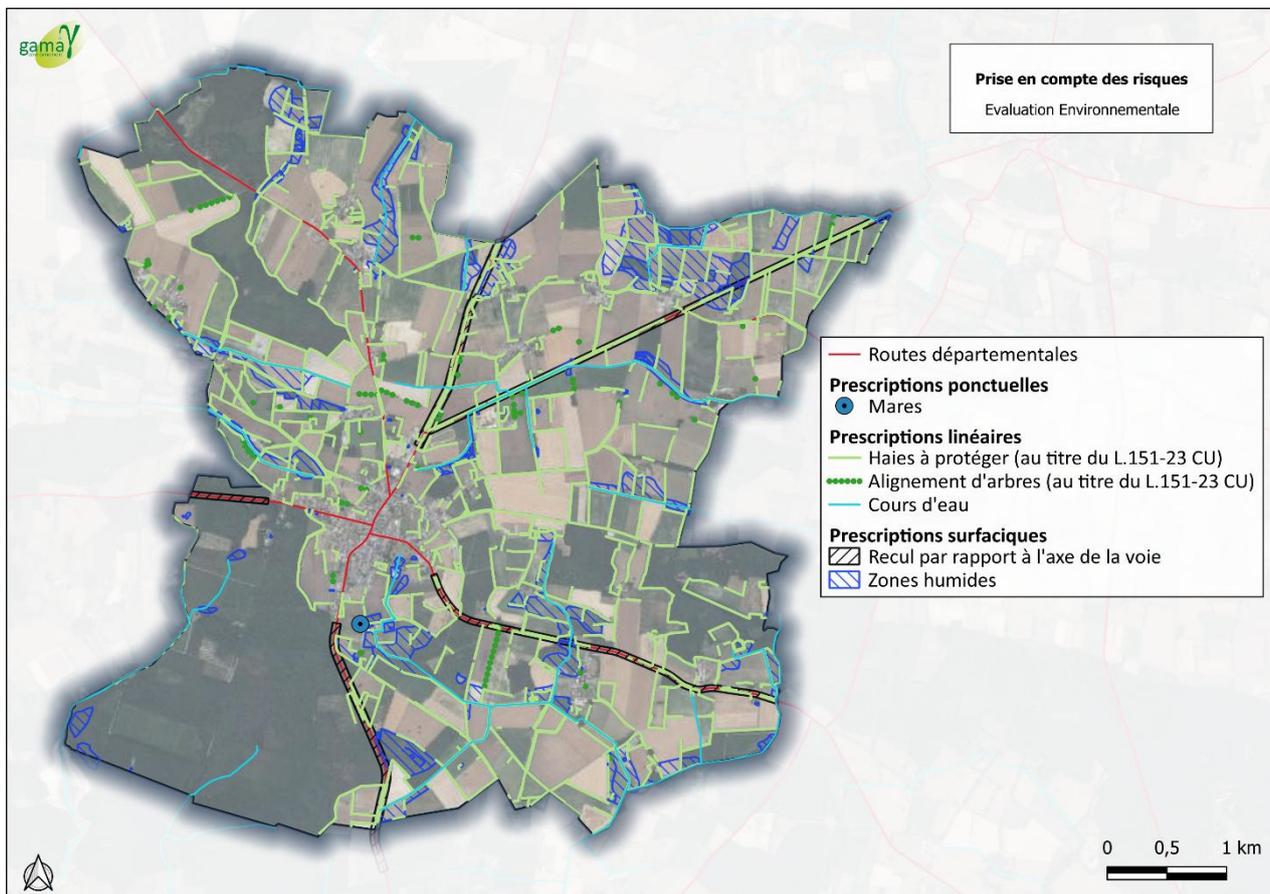


Figure 15 : Prise en compte des risques

Concernant la limitation des nuisances, le règlement graphique identifie également des secteurs dédiés à des activités précises pour limiter les conflits, avec une zone A dédiée à l'activité agricole et aux services publics, une zone NI pour les loisirs, une zone Nm pour l'activité de motocross et une zone Nha pour le secteur de l'abbaye.

Les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles ont également été pris en compte dans la délimitation des zones de développement. En effet, les OAP ne sont pas concernées par des périmètres de réciprocité définis dans le cadre du diagnostic et de la concertation agricole.

Enfin, la Meilleraye-de-Bretagne est concernée par le périmètre d'exposition aux risques compris dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement de la société NOBEL EXPLOSIFS France, implanté sur le territoire de la commune de Riaillé. La Meilleraye-de-Bretagne n'est concernée que marginalement par le périmètre d'exposition aux risques, à l'extrême sud-est de la commune, dans une zone qui n'est pas habitée. Le hameau de la Croix aux Camus est cependant situé juste à l'extérieur du périmètre. Néanmoins, le PLU ne vient pas augmenter ce risque puisque cette zone est classée en zones Agricole et Agricole Paysagère. Ce secteur n'est pas concerné par un développement nouveau de l'urbanisation.

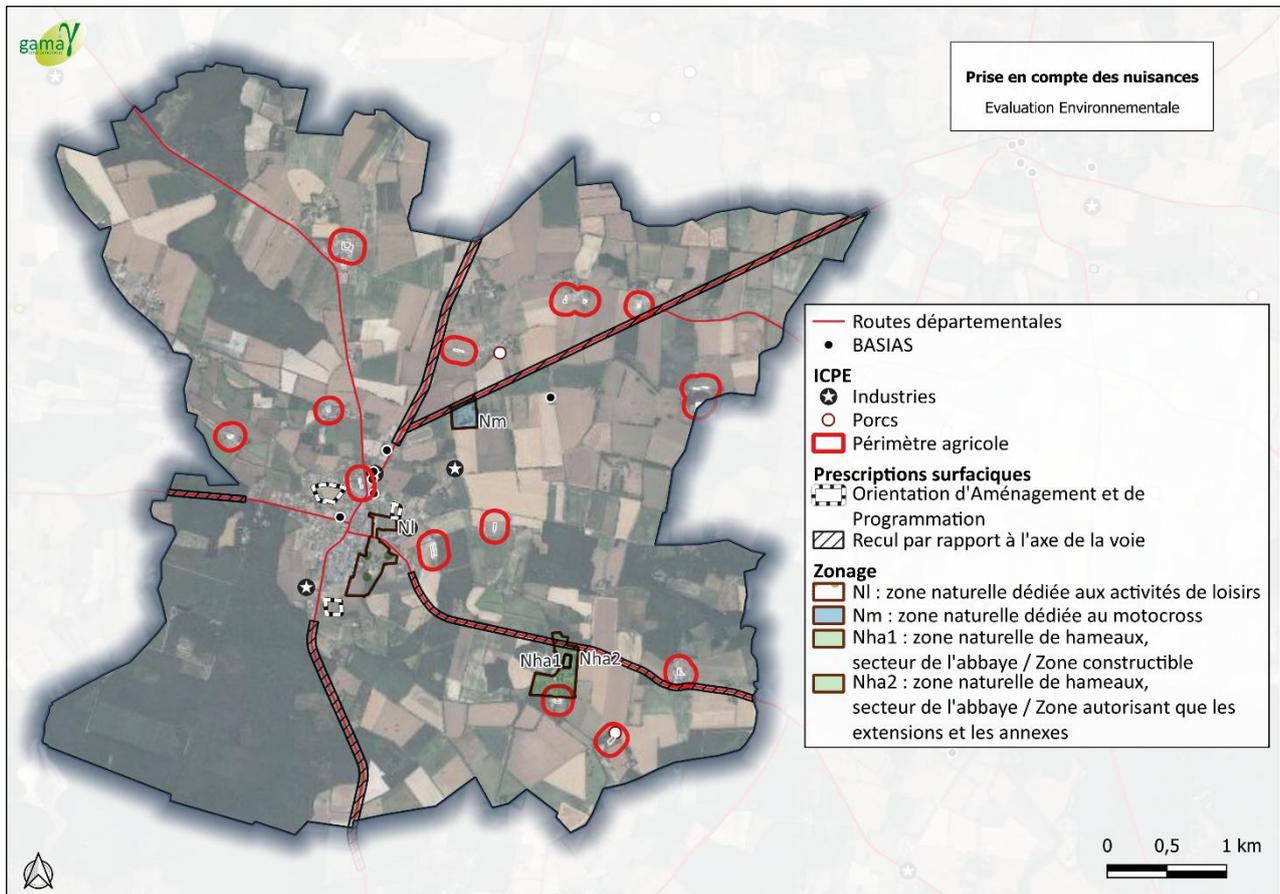


Figure 16 : Prise en compte des nuisances

REGLEMENT ECRIT

Le règlement favorise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle : « *Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.* »

Le règlement veille à limiter les ruissellements : « *Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de :*

- *Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération.*
- *Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. »*

En complément, le règlement écrit indique pour chaque zone :

« *Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.* »

Synthèse et propositions complémentaires

Globalement, le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne prend bien en compte la connaissance actuelle des risques présents sur le territoire communal dans son zonage et son règlement par des choix de développement en dehors de secteurs de risques. Néanmoins, l'évaluation environnementale porte des points de vigilance sur :

- Un coefficient de pleine terre seulement sur les sous-secteurs Ub et 1AUh. En effet, il serait important d'étendre le coefficient de pleine terre aux zones urbaines et économiques afin de travailler sur la gestion du ruissellement en phase d'aménagement via des obligations en matière de non imperméabilisation.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Incidences potentielles

Augmentation de la dépendance à la voiture du fait :

- D'un éloignement entre les espaces résidentiels par rapport aux emplois, aux commerces, aux équipements...
- D'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun).

Problèmes d'insécurité routière en lien avec :

- L'augmentation du trafic sur une voie non-dimensionnée ou en raison d'un nouvel accès mal positionné,
- Le manque de lisibilité ou d'articulation des espaces dédiés à différents modes de transport.

Réponses apportées par le PLU

DANS LE ZONAGE

Le zonage prend en compte de manière directe et indirecte la thématique « mobilités » par :

- Une localisation des zones de développement résidentiel dans le tissu urbain et à proximité des routes principales de desserte de la commune,
- Une localisation des deux secteurs de développement résidentiel à proximité des équipements communaux (mairie, école, commerces), s'inscrivant dans une logique de rapprochement des lieux. Néanmoins, le secteur de développement des Pohardières n'est pas connecté totalement au reste du bourg par une liaison douce. En effet, une portion de la Rue des Pohardières ne dispose pas de trottoirs permettant les déplacements en sécurité pour les piétons notamment. Par conséquent, cette disposition n'encourage pas l'utilisation des modes doux. Néanmoins, un emplacement réservé en bordure sud du site permettra de créer un cheminement afin de rejoindre le centre-bourg. Enfin, le Chemin de l'Œillet qui borde le secteur de développement du même nom, dispose d'un trottoir, ce qui encourage l'utilisation de la marche plutôt que de la voiture,
- 3 emplacements réservés dédiés à la création de liaison douce ou de cheminements pour faciliter les connexions au sein du centre-bourg,
- 1 emplacement réservé dédié à la création d'un accès depuis la rue des Frères Temple,
- 1 emplacement réservé dédié à l'élargissement de la voie, Chemin de l'Œillet,
- 1 emplacement réservé afin de créer une aire de stationnement et un aménagement sécuritaire à l'école, au sein du bourg,
- Le recul par rapport aux routes départementales est pris en compte et indiqué au règlement graphique,
- La définition d'un emplacement réservé pour valoriser les commerces et leur apporter une meilleure visibilité afin de maintenir les activités actuelles. L'OAP de la Ferrière favorise également le développement de nouvelles activités par sa vocation économique. L'idée est ici de maintenir de l'emploi en local pour contenir le fonctionnement résidentiel du territoire qui suppose une dépendance des habitants à la voiture pour rejoindre les pôles d'emplois extérieurs. Néanmoins, le secteur de développement de la Ferrière est déconnecté du bourg, ne facilitant pas l'utilisation des modes doux.

REGLEMENT ECRIT

Le PLU veille aussi à la consommation du foncier en faveur de la voiture. Afin de limiter cette consommation le document limite l'emprise publique des espaces de stationnement ainsi « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. » et « Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».

De plus, le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne tente de réduire l'insécurité automobile engendrée par certains accès en règlementant de telle manière : « L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. »

Le règlement sous-tend également une recherche de mixité fonctionnelle dans une logique de proximité favorable aux modes doux, plus précisément au sein de la zone Ua et Ub qui autorise les constructions à usage de commerces et de services.

Synthèse et propositions complémentaires

On peut noter que le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne veille à créer un « rapprochement des lieux » par :

- Des secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine, connectés aux équipements communaux,
- Une mixité fonctionnelle de la zone U (commerces, services et habitat) favorable à l'utilisation des modes doux,
- Des emplacements réservés qui favorisent le développement des cheminements et des liaisons douces.

CLIMAT-ENERGIE

Incidences potentielles

- Augmentation non-maîtrisée de la demande énergétique en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage, etc.)
- Réduction de la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) par le défrichement ou par une gestion non-durable du patrimoine arboré jouant un rôle de « puits de carbone »
- Impact carbone des opérations d'aménagement en lien avec :
 - Le déstockage du carbone contenu dans les sols
 - La non-prise en compte du contexte bioclimatique et du potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle de l'opération
- Impact visuel ou autres nuisances (réelles ou ressenties) en lien avec le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

Réponses apportées par le PLU

DANS LE ZONAGE

Globalement, notons :

- Les efforts relatifs consentis en matière de réduction des zones à urbaniser (cf. partie dédiée) doivent également permettre de limiter les dégagements de gaz à effet de serre générés par les futures opérations (décaissement du carbone contenu dans les sols en phase de terrassement notamment),
- Les OAP sectorielles disposent d'un principe relatif à l'implantation des nouvelles constructions afin d'utiliser de manière optimale les apports solaires gratuits. Elles indiquent également que les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur. Enfin, l'éclairage public de ces futures opérations d'aménagement devra être conçu afin de limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse,
- Les dispositions du PLU relatives à la mobilité (cf. partie dédiée) s'inscrivent en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour une limitation de la pollution atmosphérique générée par le trafic automobile,
- L'ensemble des dispositions évoquées dans la partie relative à la trame verte et bleue (protection du patrimoine arboré avec possibilité de coupes d'entretien ou d'exploitation) doivent permettre de :
 - Maximiser la captation de carbone par les plantes,
 - Filtrer les polluants atmosphériques par les végétaux.

REGLEMENT ECRIT

On note également que le règlement écrit comprend un volet sur les systèmes de production d'énergie :

« L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. »

Aussi, les nouvelles constructions soumises aux deux OAP devront tirer le meilleur parti du rayonnement solaire afin de réduire les besoins et la consommation énergétiques. En effet, ces dispositions vont permettre de maximiser les apports gratuits du soleil pour les nouveaux logements, de réduire les ponts thermiques et pertes énergétiques...

Synthèse et propositions complémentaires

Le PLU mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place importante laissée au végétal et la préservation des pièges à carbone, notamment par les importants espaces boisés présents sur le territoire,
- La prise en compte des apports solaires (principe de bioclimatisme des nouvelles constructions dans les OAP).

L'évaluation environnementale propose des compléments en lien avec les enjeux climat-air-énergie :

- Intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments,
- Hors démarche PLU, pousser les réflexions sur la performance énergétique des nouveaux aménagements, notamment sur leur portée bioclimatique en phase opérationnelle,
- Sensibiliser les habitants aux possibles aides et bénéfices.

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Incidences potentielles

- Consommation non-maîtrisée de terres agricoles avec des impacts multiples, notamment sur l'activité agricole et la durabilité des exploitations concernées
- Conflits d'usage entre la profession agricole et les autres habitants du territoire
- Impacts sur le grand paysage (prairie, bocage, etc.) en lien avec le recul de l'agriculture, traditionnellement tournée vers l'élevage localement
- Freins réglementaires à la nécessité d'évolution de l'activité agricole (évolution des sièges d'exploitation, des types de production en fonction des nouvelles demandes...)

Réponses apportées par le PLU

L'objet de la présente évaluation ne sera pas de porter un jugement sur l'opportunité ou le niveau de développement souhaité par la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Dans cette partie, l'évaluation environnementale se concentrera sur l'impact potentiel du PLU en matière de consommation foncière. L'objectif est ici de vérifier que le zonage traduit bien un effort de la collectivité en matière de réduction de la consommation foncière par rapport à la période précédente.

COHERENCE DU SCENARIO RETENU

Le scénario de développement retenu pour la commune de la Meilleraye-de-Bretagne est d'environ **+0,55% par an de croissance démographique**. Il s'agit du scénario représentant la fourchette haute du SCoT, afin de conforter l'accueil de la population, tout en ayant la capacité de mettre en place les équipements et services publics nécessaires.

La population a connu une constante augmentation depuis 1999, avec l'équivalent d'une variation annuelle moyenne de +2,15%. Entre 2013 et 2018, la hausse d'individus est moins soutenue mais tout de même remarquable, avec une variation annuelle moyenne de +1%. Le scénario retenu permettrait d'atteindre une population de 1 700 habitants en 2035, soit 150 habitants supplémentaires par rapport à 2021 et environ 11 habitants par an.

Tableau 4 : Répartition des logements à produire selon la population attendue en 2035

Croissance démographique		+ 0,55% / an	
Population attendue en 2035		1 700 habitants	
Apport de population en 2035		+ 150 habitants	
Logements nouveaux nécessaires à 2035		+120	Dont nécessaires pour la croissance démo. +70
			Dont point mort +50
Mobilisation de l'existant	Mobilisation des logements vacants	0	
	Changements de destination	-4	
	Potentiel densifiable	-49	
Logements à construire 2021-2035		+67	

Il en résulte un besoin de 120 logements supplémentaires. Pour y parvenir, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs pouvant accueillir 60 logements, 49 logements construits en densification, la mobilisation de 4 bâtiments agricoles pouvant changer de destination. A noter que la commune ne peut mobiliser de logements vacants à ce jour. Ce scénario de développement prend donc en compte la capacité en densification de la commune ainsi que le potentiel de logements existants mobilisable. Il prend également en compte, les constructions neuves achevées entre 2018 et 2024.

Tableau 5 : Nombre de logements estimés à 2035 en comparaison de l'objectif fixé dans le PADD

Potentiel	Nombre de logements estimé
Potentiel en densification	49 logements
Mobilisation des logements vacants	0 logement
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	4 logements
Constructions neuves achevées 2018 – 2024	23 logements
Zone AU couverte par une OAP	59 logements
Total	135 logements
Objectif fixé au PADD	120 logements

En rapport avec le scénario démographique retenu, le PADD prévoit bien une croissance de 0,55% par an pour les dix prochaines années. **A noter un décalage du nombre de logements supplémentaires projetés dans le PADD et dans le scénario retenu : le PADD définit comme objectif la création d'environ 120**

logements supplémentaires au parc existant, soit 8 à 9 logements par an. Le scénario retenu prévoit la création de 135 logements sur la période 2021-2035, soit 9 à 10 logements par rapport à l'objectif PADD.

OBJECTIFS DE DENSITE

Le zonage respecte les objectifs du PADD, à savoir une urbanisation recentrée dans le centre-bourg, permettant la densification des espaces bâtis existants avec l'OAP des Pohardières et le développement d'un secteur en extension dans la continuité de la zone urbaine centrale, avec l'OAP de l'Œillet, en cohérence avec le caractère rural de la commune.

Le PADD fixe un objectif de 17 logements à l'hectare, soit une densité moyenne largement supérieure au PLU actuel (7 logements/ha). Les densités projetées ne viennent pas contredire les indicateurs du SCoT qui définissent une densité moyenne à l'échelle des opérations en extension de 17 logements à l'hectare pour les communes de plus de 1 500 habitants.

CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS LIEE AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Habitat

Par rapport au PLU en cours, le projet de PLU prévoit une diminution forte des zones à urbaniser dédiées à l'habitat, passant de 38,37 ha à 2,86 ha. Cette réduction souligne l'impact de la révision du PLU et la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD. La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente 3,4 ha entre 2011 et 2021 (cf. Justifications du projet de PLU). Néanmoins, des projets de construction de logements ont été autorisés entre la prescription de la révision du PLU en septembre 2020 et l'arrêt du PLU projeté en 2025. Par conséquent, ces projets permis par le PLU de 2005, engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha, nettement supérieure à la période précédente. **Au regard de ces éléments, le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. Le total de consommation foncière prévue au PLU est de 5 ha, ayant déjà été consommés sur la période 2021-2024. Dans son projet, la commune s'engage à ne plus réaliser de constructions à vocation d'habitat en consommation d'ENAF.**

Comme présenté dans les tableaux ci-dessous, les projections du PLU pour la consommation d'ENAF à vocation résidentielle sont compatibles avec les objectifs du SCoT Châteaubriant-Derval (cf. Tableaux ci-après). Compte tenu des projets actuels permis par le PLU de 2005, la réduction de consommation n'est pas effective et n'atteint pas les 50% comme prévu par la Loi Climat et Résilience. Cette consommation est même excédentaire par rapport à la période précédente. Notons que le SRADDET Pays de la Loire, ne vient pas, à ce jour, différencier ou territorialiser les conditions fixées par la loi.

Tableau 6 : Projection de la consommation d'ENAF à vocation résidentielle

Consommation de la période précédente (2011-2021) pour l'habitat	Consommation 2021-2035 habitat PLU	Consommation foncière maximale à vocation résidentielle 2018-2040 indiquée au SCoT
2,7 ha	5 ha	8,8 ha

Tableau 7 : Comparaison de la consommation d'ENAF sur la période précédente et dans le PLU en projet

Consommation sur la période précédente	
Consommation d'ENAF 2011-2021	2,7 ha
Moyenne / an consommation ENAF 2011-2021	0,27 ha / an
Projet de PLU sur la période 2021-2035	
Objectif de modération fixé au PADD	Aucun
Enveloppe globale estimée 2021-2035	5 ha
Moyenne / an consommation ENAF 2021-2035	0,3 ha
Consommation ENAF avant arrêt (2021-2024)	5 ha
Consommation projetée entre 2024 et 2035	0 ha
Consommation totale ENAF projetée 2021-2035	5 ha

Sur la base des éléments exposés ci-dessus, la Meilleraye-de-Bretagne est excédentaire en termes de consommation d'ENAF par rapport à la période précédente. Cette consommation dépasse le principe même de la loi Climat et Résilience donnant un objectif de réduction de 50% de la surface consommée entre 2011 et 2021. Ces projets de construction ont été autorisés par le PLU de 2005. La commune s'engage à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espaces naturels ou agricoles pour la période 2024-2035. Néanmoins, la commune souhaite mettre en avant l'augmentation de la densité au sein des futurs espaces de construction, en réponse au SCoT Châteaubriant-Derval.

Activité économique

Comme présenté dans le tableau ci-dessous les projections du PLU pour la consommation d'ENAF à vocation économique sont compatibles avec les objectifs du SCoT Châteaubriant-Derval (cf. Tableau ci-après).

Tableau 8 : Projection de la consommation d'ENAF à vocation économique

Consommation de la période précédente (2011-2021) pour l'économie	Consommation 2021-2035 économie PLU	Consommation foncière maximale à vocation économique 2018-2040 indiquée au SCoT
0,7 ha	1,46 ha	1,5 ha

Le projet de PLU prévoit des STECAL à vocation de loisirs et de tourisme, qui peuvent être impactant en matière de consommation de terres agricoles et naturelles, notamment en zone NI et Nha :

- En zone NI, les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol,
- En zone Nm, les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol,
- En zone Nha1, la construction de nouveaux bâtiments de taille limitée sont autorisés, avec une emprise au sol maximale de 2 000 m². En zone Nha2, l'extension de bâtiments existants est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Tableau 9 : Superficie des STECAL en projet

PLU en projet	
NI	13,13 ha
Nha	12,17 ha
Nm	4,62 ha
Total	29,92 ha

Synthèse et propositions complémentaires

Au global, en additionnant les surfaces vouées à l'habitat et à l'économie, le zonage prévoit une consommation de 6,46 ha sur la période 2021-2035.

Tableau 10 : Consommation d'ENAF globale pour le PLU en projet

PLU en projet	
1AUh	5 ha
1AUe	1,46 ha
Total	6,46 ha
Total % du territoire	0,23%

Le PLU montre une plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Un évitement de la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension urbaine avec des secteurs de développement pour l'habitat, localisés dans la continuité du centre bourg,

- Des densités en accord avec les indicateurs du SCoT,
- Une diminution des zones à urbaniser projetées en comparaison du PLU actuel.

L'évaluation environnementale émet néanmoins des points de vigilance concernant l'analyse de la consommation foncière :

- La consommation d'espaces agricoles et naturels est largement excédentaire par rapport à la période précédente et au principe de la Loi Climat et Résilience. Le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles, permise par le PLU de 2005,
- La consommation d'espace agricole déconnecté du centre-bourg pour la zone 1AUe de la Ferrière. Ce projet, comme explicité dans l'analyse de l'OAP renforce le mitage de l'urbanisation et l'éclatement de l'activité agricole. Ainsi, le projet aura un impact de consommation du foncier, bien au-delà de son périmètre. En effet, l'activité agricole alentour, sera contrainte par l'implantation de ce projet économique,
- La délimitation des STECAL qui cumulent quasiment 30 hectares au total, peut s'avérer impactante en matière de consommation de terres agricoles, car permettant en partie de nouvelles constructions ou extensions,
- Au-delà de l'aspect de la consommation d'ENAF, l'évaluation environnementale rappelle également l'importance de maîtriser l'imperméabilisation des sols. La mise en place complémentaire, d'outils permettant de réduire l'imperméabilisation ainsi que la consommation foncière paraît nécessaire sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne, comme analysés dans les parties Trame Verte et Bleue et gestion de la ressource en eau.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES OAP SECTORIELLES ET DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)

APPROCHE GENERALE

Dans le cadre de l'évaluation des OAP sectorielles, différents critères ont été pris en compte afin d'estimer l'incidence positive ou négative de ces OAP sur l'environnement. L'évaluation des OAP est réalisée sous la forme de questions évaluatives formulées à partir des critères environnementaux retenus.

Les critères environnementaux pris en compte et leur questions évaluatives associées sont les suivants :

Critère environnemental	Question évaluative	Éléments physiques présents sur la commune
Ressource en eau	L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?	Zones humides – Mares - Cours d'eau – ZNIEFF
Milieux naturels et biodiversité	L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?	Haies – Alignements d'arbres (inventaire) - Boissements – Bosquets / arbres isolés- ZNIEFF
Paysage et patrimoine	L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?	Patrimoine bâti et naturel (statues, calvaires, lavoirs...) - Monuments (église, abbaye, maisons remarquables...) – présomption ou sensibilité archéologiques – points de vue – entrées de bourg
Risques	L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?	Zones inondables (AZI affluents de la Vilaine et Vallée de l'Erdre) – Risque incendie (présence de forêts)
Nuisances	L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?	Sites BASIAS et BASOL – RD classement sonore - Installations sources de nuisances (ICPE, exploitations, site SEVESO de Riaillé...)
Mobilités	L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des personnes à la voiture individuelle ?	Chemins de randonnée - Cheminements piétons au sein des espaces urbanisés
Energies	L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?	Installations EnR présentes sur la commune

Les OAP sectorielles projetées dans le cadre du PLU sont étudiées ci-dessous l'une après l'autre. Pour chaque secteur, la présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux (cf. pages suivantes) :

- Les enjeux ou les objectifs en lien avec le projet et les sensibilités présentes sur et aux abords du secteur,
- Les réponses apportées dans l'OAP,

- Les éventuels impacts résiduels ou les points de vigilance sur lesquels doit être portée une attention particulière.

Un tableau de synthèse de l'analyse des incidences des OAP sur l'environnement est proposé page suivante. Les différents critères pris en compte sont évalués sous forme de codes couleurs à 3 niveaux pouvant être traduits de la manière suivante :

+	L'OAP va bien dans le sens du critère environnemental en le préservant de toute dégradation, voire en ayant une incidence positive sur ce dernier.
?	L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, subsistent certains points de vigilance ou des questionnements quant à la prise en compte de certains impacts potentiels, dont l'ampleur reste limitée.
!	L'OAP n'apporte pas de réponse à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question.

Une synthèse globale viendra ensuite compléter cette analyse spécifique à chaque OAP.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES OAP SECTORIELLES

OAP n°1- La Ferrière		Synthèse
Programme		
<ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 1,46 ha • Vocations dominantes : Economie et équipement 		
Enjeux		
<ul style="list-style-type: none"> ○ Le site n'est pas concerné par des enjeux de biodiversité. ○ Le site ne présente pas de risques naturels ou technologiques particuliers. 		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner le développement de petites activités économiques. ○ Permettre l'accueil d'un équipement public de type atelier municipal. 		
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires		
<p>L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?</p> <p>Le site n'est pas concerné par la présence de milieux aquatiques.</p> <p>Concernant les milieux humides, un inventaire communal des zones humides a été réalisé en 2009, qui n'a identifié aucune zone humide sur le secteur. Un second inventaire des zones humides a été réalisé en 2024, qui couvre en partie le secteur de projet concerné par une prédisposition aux zones humides. Aucune zone humide n'a été observée sur le site d'étude. Néanmoins, des remontées d'eau sont signalées au sud-est de la zone, en limite de zone humide. Ces remontées sont situées en dehors du périmètre du projet. Par conséquent, le site n'est pas concerné par des milieux humides.</p>		



Le règlement écrit prévoit que : « L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. »

L'OAP prévoit des principes de gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau, avec notamment :

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

L'évaluation environnementale recommande d'imposer la végétalisation du stationnement.

L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?

Le site n'est pas situé dans des espaces sensibles pour la biodiversité. Néanmoins, le secteur d'aménagement est situé à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type II.

L'OAP prévoit de maintenir et de préserver la haie existante au nord de la parcelle. Un traitement paysager de qualité et homogène sera créé à l'est, en bordure de l'espace public.

Concernant les clôtures, le règlement écrit stipule que « Seules les clôtures en grillage soudé, les clôtures minérales opaques et végétales sont autorisées. ».

L'évaluation environnementale porte un point de vigilance sur l'absence de traitement végétal des franges sud et ouest du site. Par cette absence, le projet de développement n'intègre pas de transition entre les espaces urbanisés et le milieu agricole. La frange au sud est d'autant plus essentielle du fait de la proximité avec la zone humide. Enfin, les clôtures ne sont pas obligatoirement végétales et ne permettent pas le passage de la petite faune.

L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?

Comme précisé ci-avant, l'OAP prévoit de maintenir et de préserver la haie existante au nord de la parcelle. Un traitement paysager de qualité et homogène sera créé à l'est, en bordure de l'espace public. Un traitement végétal des franges sud et ouest du site est fortement recommandé pour garantir l'intégration paysagère du projet. En effet, le projet sera fortement visible depuis la D178, en entrée de bourg. Le règlement écrit prévoit également que les futures constructions peuvent atteindre une hauteur de 13 mètres. La construction de bâtiments de cette taille aura un impact significatif sur la qualité des paysages et sur la qualité de l'entrée de bourg de la commune. Une attention doit être portée pour favoriser la qualité paysagère de l'entrée de bourg et l'insertion du projet par rapport aux espaces agricoles environnants.

L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

Le site n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?

L'OAP ne permet pas de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions par l'absence de traitement végétalisé des franges sud et ouest. Cette absence d'interface entraîne :

- Des nuisances sonores induites par la proximité avec la départementale D178,
- Des nuisances liées à la proximité de l'activité agricole, sans interface avec les futures constructions. Il est nécessaire de souligner également que le découpage parcellaire renforce le mitage de l'urbanisation et complique la poursuite de l'activité agricole aujourd'hui en place.

L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des personnes à la voiture individuelle ?

L'OAP prévoit que les futures constructions seront desservies par des accès directs depuis le chemin de la Vieille Cure. Une voirie interne est exigée pour accéder aux parcelles dans le second rideau. Néanmoins, de par sa localisation, le projet est déconnecté du bourg et ne permet pas de relier les différents équipements ou services proposés, du fait de l'étroitesse de la voirie.

L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?

Concernant la limitation des consommations énergétiques et des émissions de GES, l'OAP prévoit que :

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

De plus, le règlement écrit indique que « Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées. Leur hauteur est limitée. ». Néanmoins, l'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable n'est pas encouragée sur la zone 1AUe.

Enfin, le règlement écrit indique que les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Néanmoins, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée et le coefficient de pleine terre ne s'applique pas sur cette zone. Par conséquent, l'évaluation environnementale porte un point de vigilance face à ces éléments manquants. En effet, l'artificialisation d'une parcelle cultivée viendra impacter la fonction de séquestration de carbone du sol.

Programme

- Surface brute du site : 2,8 ha
- Vocation dominante : Habitat
- Densité observée : 17 logements/ha
- Objectifs de logements : 48 logements

**Enjeux**

- Le site n'est pas concerné par des enjeux de biodiversité.
- Le site ne présente de risques naturels ou technologiques particuliers.

Objectifs

- Accueillir plusieurs logements sur le site à proximité directe du centre-bourg et de ses commerces et services.
- Accueillir des constructions ayant une autre destination dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires**L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?**

Le site n'est pas concerné par des milieux aquatiques ou humides.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit stipule que « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. ».

L'OAP prévoit des principes de gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau, avec notamment :

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Le secteur sera relié à l'assainissement collectif de la commune, permettant de minimiser les risques de pollution en direction des milieux aquatiques et écosystèmes locaux. L'analyse précédente sur la capacité de la station d'épuration à accueillir de nouvelles charges fait ressortir une compatibilité avec le projet d'OAP.

L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?

L'OAP indique que les haies ou alignements d'arbres présents sur le site, sont à préserver, en fonction de leur état et dans la mesure du possible, dans l'enceinte du site. Les haies bocagères existantes situées au nord-est et au sud-ouest du site sont à préserver. En limite de ces haies, il est demandé de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec cet espace naturel. Cette bande ne doit pas accueillir de construction principale.

En complément, un traitement paysager de qualité et homogène est attendu en limite de rue à l'est et à l'ouest du site.

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

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

En plus de ces prescriptions qui protègent strictement les haies identifiées au règlement graphique, le règlement écrit prévoit que « tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation ». En complément, le règlement écrit précise que : « Pour toute suppression d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbres, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie suivant un ratio de 1,5 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire ».

L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?

Comme analysé précédemment, l'OAP participe à la qualité architecturale et paysagère grâce à :

- La protection des linéaires bocagers existants,
- La mise en place d'un traitement paysager de qualité et homogène en limite de rue à l'est et à l'ouest du site,
- La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles, par des clôtures végétales.

L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

La parcelle n'est pas située sur des secteurs vulnérables aux risques majeurs. Comme évoqué précédemment, l'OAP prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales lorsque cela est possible, afin de limiter tout risque d'inondation liée à la surcharge du réseau de récupération des eaux pluviales.

L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?

La parcelle n'est pas située sur des secteurs vulnérables aux nuisances et aux pollutions. Le secteur sera relié à l'assainissement collectif de la commune, permettant de minimiser les risques de pollution en direction des milieux aquatiques et écosystèmes locaux.

En complément, le traitement végétalisé des bordures du site permettra de réduire les nuisances sonores liées aux voiries environnantes ainsi que les nuisances possibles liées à l'activité agricole à proximité.

L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des personnes à la voiture individuelle ?

La parcelle est idéalement située, à proximité directe du centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne et reliée à ce dernier par des cheminements piétons sécurisés à l'est de la parcelle, Chemin de l'Éillet. De même, l'OAP prévoit un chemin piéton traversant l'ensemble de l'opération, afin de connecter le projet au centre-bourg.

L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?

L'OAP prévoit de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES qui en découlent par différentes prescriptions prenant en compte le contexte bioclimatique local :

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

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone 1AUh permet le développement des énergies renouvelables lorsque cela est possible puisqu'il énonce que « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées, leur hauteur est limitée ».

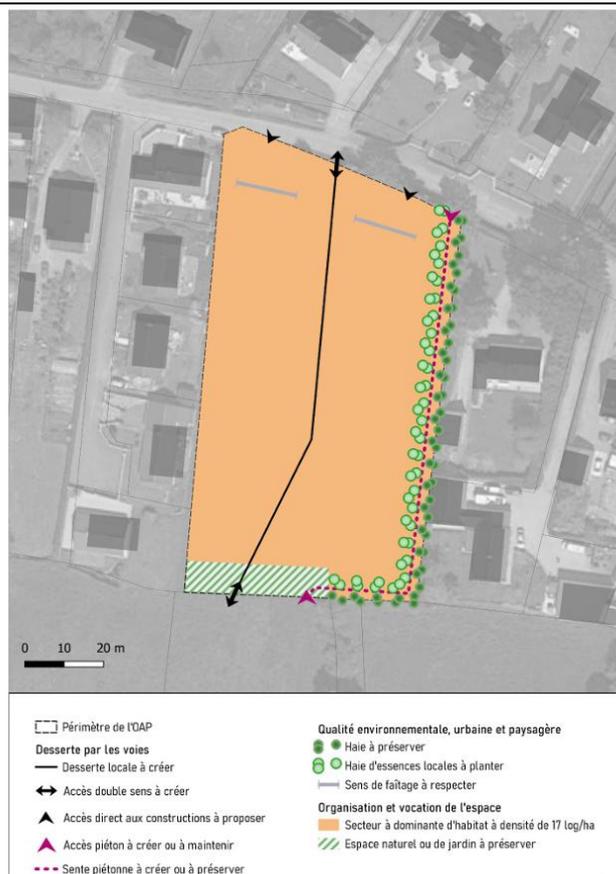
Enfin, le règlement écrit stipule qu'un coefficient d'espace libre de pleine terre est à respecter en fonction de la parcelle concernée par ladite construction :

- Surface inférieure ou égale à 600 m² : un minimum de 25% d'espace libre de pleine terre.
- Surface supérieure à 600 m² : un minimum de 40% d'espace libre de pleine terre.

Néanmoins, l'artificialisation d'une prairie viendra impacter la fonction de séquestration de carbone du sol. Il est à souligner également que la consommation d'espaces et la surface brut artificialisée sont très élevées.

Programme

- Surface brute du site : 0,66 ha
- Vocation dominante : Habitat
- Densité observée : 17 logements/ha
- Objectifs de logements : 11 logements



Enjeux

- Le site n'est pas concerné par des enjeux de biodiversité.
- Le site ne présente de risques naturels ou technologiques particuliers.

Objectifs

- Accueillir plusieurs logements sur le site à proximité directe du centre-bourg et de ses commerces et services.
- Accueillir des constructions ayant une autre destination dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?

Le site n'est pas concerné par des milieux aquatiques ou humides.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit stipule que « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. ».

L'OAP prévoit des principes de gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau, avec notamment :

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

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

Le secteur sera relié à l'assainissement collectif de la commune, permettant de minimiser les risques de pollution en direction des milieux aquatiques et écosystèmes locaux. L'analyse précédente sur la capacité de la station d'épuration à accueillir de nouvelles charges fait ressortir une compatibilité avec le projet d'OAP.

L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?

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

En complément, le sud du site est situé à proximité d'une zone naturelle. C'est pourquoi l'OAP prévoit qu'au sud du site, en limite de zone NI, une bande soit maintenue, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec cet espace naturel. Cette bande ne doit pas accueillir de construction principale.

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

L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?

Comme analysé précédemment, l'OAP participe à la qualité architecturale et paysagère grâce à :

- La protection des linéaires bocagers existants,
- La création d'une haie bocagère le long du futur cheminement piéton,
- Le traitement des limites entre espace public et espace privé de manière qualitative et homogène.

Enfin, pour assurer un front bâti en cohérence avec le reste de la rue, un sens de faitage est imposé pour les constructions en premier rideau, le long de la rue des Pohardières.

L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

La parcelle n'est pas située sur des secteurs vulnérables aux risques majeurs. Comme évoqué précédemment, l'OAP prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales lorsque cela est possible, afin de limiter tout risque d'inondation liée à la surcharge du réseau de récupération des eaux pluviales.

L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?

La parcelle n'est pas située sur des secteurs vulnérables aux nuisances et aux pollutions. Le secteur sera relié à l'assainissement collectif de la commune, permettant de minimiser les risques de pollution en direction des milieux aquatiques et écosystèmes locaux.

L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des personnes à la voiture individuelle ?

La parcelle est idéalement située, à proximité directe du centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne et reliée à ce dernier par un cheminement piétons à l'est de la parcelle, prévu dans l'OAP. Des accès piétons seront créés au nord et au sud du site.

L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?

L'OAP prévoit de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES qui en découlent par différentes prescriptions prenant en compte le contexte bioclimatique local :

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

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone 1AUh permet le développement des énergies renouvelables lorsque cela est possible puisqu'il énonce que « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées, leur hauteur est limitée ».

Enfin, le règlement écrit stipule qu'un coefficient d'espace libre de pleine terre est à respecter en fonction de la parcelle concernée par ladite construction :

- Surface inférieure ou égale à 600 m² : un minimum de 25% d'espace libre de pleine terre.
- Surface supérieure à 600 m² : un minimum de 40% d'espace libre de pleine terre.

Néanmoins, l'artificialisation d'une prairie viendra impacter la fonction de séquestration de carbone du sol.

SYNTHESE DE L'EVALUATION DES OAP

	OAP de la Ferrière	OAP de l'Œillet	OAP des Pohardières	Total thème
L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?	+	+	+	+
L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?	!	+	+	?
L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?	+	+	+	+
L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des populations à la voiture individuelle ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?	?	?	?	?
TOTAL OAP	!	+	+	?

En conclusion, l'évaluation des incidences des OAP sectorielles sur l'environnement fait ressortir un constat mitigé au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement.

Globalement, les OAP sectorielles favoriseront la préservation des **milieux naturels et de la biodiversité** dans le sens où elles ne portent pas atteinte aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques identifiés. Elles participeront à conforter les corridors écologiques à proximité des espaces urbanisés, notamment par le biais des nouveaux linéaires de haies à planter, conformément au règlement écrit et à l'OAP thématique qui en édicte les grands principes à respecter.

Les OAP sectorielles dédiées à l'habitat favoriseront également **la limitation des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables** à travers les règles d'aménagement inscrites dans l'OAP qui intègrent les principes bioclimatiques dans les aménagements et autorisent le développement des énergies renouvelables sous conditions. Cependant, le développement des énergies renouvelables n'est pas encouragé sur les futurs aménagements à vocation économique. L'évaluation environnementale encourage fortement l'obligation du développement des énergies renouvelables sur ces secteurs.

En matière de **gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides**, les OAP sectorielles auront des incidences positives du fait de l'évitement des secteurs les plus sensibles (zones humides, mares, zones de débordement des cours d'eau...) et d'une gestion de la ressource en eau « à la parcelle », qui devra intégrer des aménagements paysagers qualitatifs qui participent à l'infiltration progressive des eaux pluviales dites « propres ». Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont également autorisés.

Les informations collectées sur le projet de la Ferrière faisant l'objet de la définition d'une OAP sectorielle à portée économique est néanmoins insuffisante afin de déterminer si ces activités auront une incidence positive ou négative en matière de **limitation de l'exposition aux nuisances, aux pollutions ainsi qu'à la dépendance des populations à la voiture individuelle**. En effet, l'OAP ne prévoit pas de traitement paysager pour limiter les nuisances sonores liées à la circulation ni les nuisances liées à l'activité agricole. Le découpage parcellaire impacte fortement l'activité agricole alentour. Sur ces enjeux, les OAP sectorielles à vocation résidentielle (Œillet et Pohardières) auront une incidence positive du fait de leur localisation privilégiée, à proximité des services, commerces et équipements de la commune, raccordés par des cheminements doux, ainsi que situés en dehors des secteurs de risques, nuisances et pollutions identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Enfin, les OAP sectorielles auront des incidences positives à négatives sur la **qualité urbaine, paysagère et architecturale** : bien que les OAP sectorielles à vocation habitat aient une incidence positive sur cette thématique, notamment en raison de la préservation et la restauration des linéaires de haies ceinturant les projets d'aménagements et contribuant à la qualité paysagère de la commune, l'OAP sectorielle à vocation économique, ne traite pas l'ensemble des franges du projet. Par conséquent, l'absence de franges

paysagères au sud et à l'ouest impacte la qualité visuelle de l'entrée de bourg et ne permet pas une interface entre espaces bâtis et espaces agricoles. En zone 1AUe, le règlement écrit autorise les constructions pouvant atteindre jusqu'à 15 m de haut, ce qui pourrait effectivement engendrer des incidences négatives sur la qualité paysagère et architecturale de la commune. L'OAP aura potentiellement une incidence négative sur les paysages.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES STECAL

Le projet de PLU prévoit 4 STECAL, ils sont analysés selon le code couleur similaire à l'analyse des OAP précédente :

STECAL	Zonage	Enjeux / Impacts de la zone
1 – Zone NI centre-bourg – 13,13 ha1 – NOM –11,2 ha	NI	<p>Emprise foncière du STECAL très large par rapport aux besoins réels pour l'activité à développer.</p> <p>Consommation de terres importante sur le secteur : au moins 3,5 hectares sont situés sur des terres agricoles recensées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) en 2023.</p> <p>Espace Boisé Classé au sud du site et alignements de haies protégés au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Passage du ruisseau le Pas Chevreuil sur la moitié de la parcelle, selon un axe nord / sud. Présence de trois plans d'eau sur la parcelle, dont deux sont identifiés comme zones humides et reportés au règlement graphique. Une autre zone humide est présente en bordure sud-est.</p> <p>Passage du ruisseau le Pas Chevreuil sur la moitié de la parcelle, selon un axe nord / sud. Présence de trois plans d'eau sur la parcelle, dont deux sont identifiés comme zones humides et reportés au règlement graphique. Une autre zone humide est présente en bordure sud-est.</p>
2 – Motocross – 4,62 ha	Nm	<p>Espace Boisé Classé au nord-est du site et alignement de haies sur l'ensemble des pourtours du site, protégées au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Présence d'une zone humide identifiée par le SAGE Vilaine sur le site et reportée au règlement graphique.</p>
3 – Abbaye de la Meilleray - 0,82 ha	Nha1	Aucun enjeu environnemental identifié.
4 - Abbaye de la Meilleray - 11,35 ha	Nha2	<p>Emprise foncière du STECAL large par rapport au site existant mais seules les extensions, les réhabilitations et le changement de bâtiments identifiés sont autorisées.</p> <p>Présence d'Espaces Boisés Classés sur le site ainsi que des alignements d'arbres et des arbres isolés, protégés au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Site localisé à proximité immédiate d'un plan d'eau et d'une zone humide pré-localisée par la DREAL Pays de la Loire.</p>

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000

La directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » a introduit la notion d'évaluation environnementale, notamment au sein des documents d'urbanisme. Elle est transposée dans le droit français par l'ordonnance 2004-489, donnant lieu à la création des arrêtés L.121-10 à L.121-15. Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, ceux-ci doivent assurer notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Pour certains documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000, l'évaluation environnementale doit comporter une évaluation des incidences, portant sur les milieux et les espèces identifiées au sein des zones désignées.

Sur le territoire de la Meilleraye-de-Bretagne, un site Natura 2000 est recensé : « Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière ». Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation. Elle s'étend sur 281 ha mais ne couvre que de manière marginale le territoire communal, à son extrême sud-ouest.

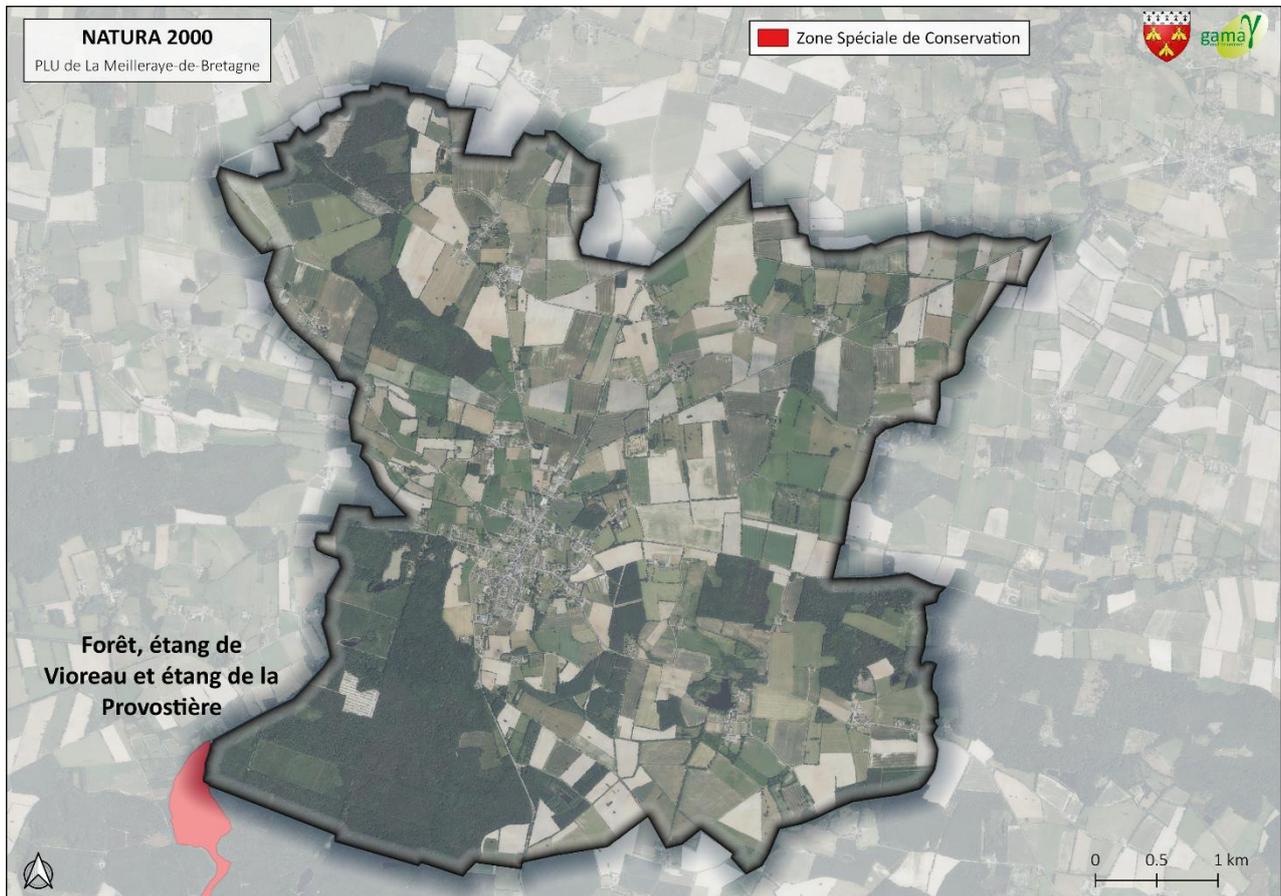


Figure 17 : Localisation du site Natura 2000 à la Meilleraye-de-Bretagne

En complément, le site Natura 2000 « Marais de l'Erdre » est situé à environ 13 kilomètres de la Meilleraye-de-Bretagne. Ce marais est connecté indirectement par le réseau hydrographique de la Meilleraye-de-Bretagne et sera étudié dans la partie suivante.

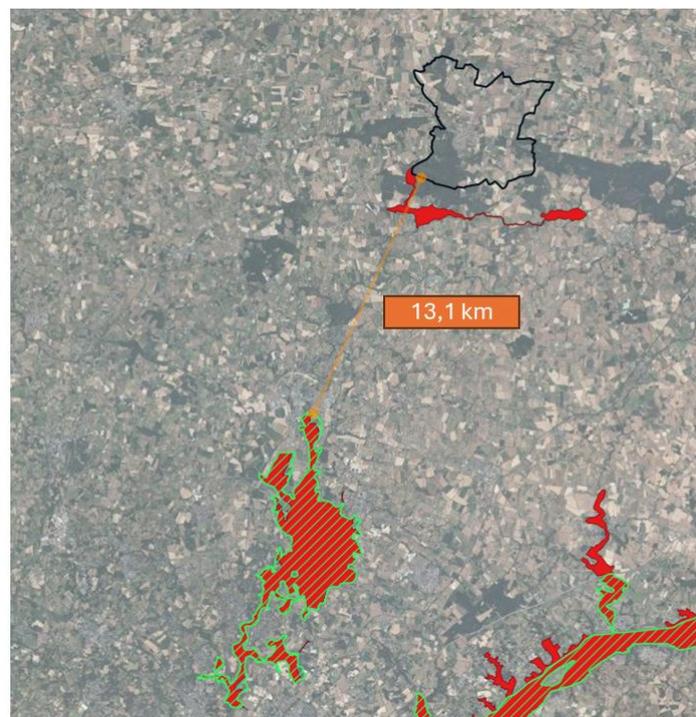


Figure 18 : Localisation du site Natura 2000 du Marais de l'Erdre par rapport à la Meilleraye-de-Bretagne

PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

Le site Natura 2000 « **Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière** » s'étend sur 281 ha. L'ensemble d'habitats humides rencontrés sur ce site, malgré sa taille réduite, présente un intérêt certain et un bon état de conservation. Cet ensemble de zones humides, bordé en partie par un important massif forestier, constitue une unité paysagère. Le site renferme la seule station connue en région des Pays-de-la-Loire, de *Coelanthus subtilis*. Près de 26% de la surface du site est recouverte de lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition. Près de 6% d'eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* et 0,85% de prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux.



Figure 19 : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière - J-L. Maisonneuve - Syndicat mixte EDENN

Le site Natura 2000 « Marais de l'Erdre », constitue une vaste plaine inondable composée de zones humides diversifiées : cours d'eau, plans d'eau, marais, tourbières, prairies et boisements alluviaux. Le site présente une remarquable variété de groupements végétaux comme la végétation aquatique, les roselières, les cariçaies, les aulnaies, les landes tourbeuses ou encore les tourbières à sphaignes. Une partie de la zone des marais est endiguée, tandis que l'autre partie est restée à l'état naturel. Une forte richesse entomologique associée aux habitats tourbeux y est présente. Cependant, le site présente de nombreuses vulnérabilités telles que la pollution, l'eutrophisation, le développement des espèces envahissantes ou encore la perturbation de l'équilibre hydraulique.



Figure 20 : Marais de l'Erdre - J-L. Maisonneuve - Syndicat mixte EDENN

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Comme évoqué précédemment, la commune de la Meilleraye-de-Bretagne est concernée par un seul site Natura 2000 : « **Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière** ». Néanmoins, le site couvre une part infime du territoire communal puisqu'il concerne seulement 0,003% du territoire. Il s'agit d'une partie boisée. Afin de prendre en compte les enjeux du Natura 2000 dans son développement, la collectivité a mis en place les éléments suivants :

- Le site Natura 2000 est couvert par la zone Nf, Naturelle forestière, qui offre des possibilités d'évolution très limitées, favorable à la bonne conservation des habitats. Sont autorisées en zone Nf :
 - Les exploitations forestières,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes, au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en ne mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.
- La mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10m, le long du ruisseau, qui prend sa source sur la commune et qui est connecté à l'étang de Vioreau. Ce ruisseau est totalement couvert par la zone Nf, limitant fortement la constructibilité de ces abords.
- La protection des zones humides, situées à proximité immédiate, de la zone Natura 2000 et notamment de l'étang de Vioreau.

Néanmoins, l'emprise au sol au sein des zones Nf n'est pas réglementée. L'évaluation environnementale porte un point de vigilance face à l'absence de réglementation concernant ces éléments. Cependant, en cas de construction de bâtiments forestiers, du fait de sa faible superficie sur le territoire communal, le site Natura 2000, sera peu impacté.

En conclusion, le règlement de la zone Nf :

- **Limite fortement les évolutions potentiellement impactantes pour le site Natura 2000,**
- **Permet des évolutions limitées au regard de l'existant et du nécessaire entretien de certains milieux naturels (bois notamment) pour leur préservation dans le temps.**

Concernant, le site Natura 2000 « Marais de l'Erdre », situé à 13 kilomètres la Meilleraye-de-Bretagne, la commune y est connectée, de manière indirecte, par le réseau hydrographique. En effet, le ruisseau qui prend sa source sur la Meilleraye-de-Bretagne, se jette ensuite dans l'étang de Vioreau, puis le Grand Réservoir de Vioreau. Le Grand Réservoir se jette lui-même dans la Rigole Alimentaire le Baillou, qui se jette dans l'Erdre, connecté aux marais de l'Erdre. Par conséquent, la Meilleraye-de-Bretagne est indirectement connectée aux marais de l'Erdre par le réseau hydrographique. Comme évoqué précédemment, le ruisseau fait l'objet d'un zonage Nf, qui limite fortement la constructibilité de la zone. En complément, une bande inconstructible de 10m s'applique autour du ruisseau, garantissant sa préservation.

En conclusion, au regard de l'éloignement des sites Natura 2000 et de l'absence d'incidences significatives susceptibles d'impacter les milieux aquatiques et humides, l'évaluation conclut en l'absence d'incidence négative sur le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Au regard des éléments présentés précédemment, l'objectif est ici de vérifier que le PLU prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s'imposent à lui. Ne seront étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement et à l'énergie, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU.

Documents	Approbation	Rapport avec le plan local d'urbanisme
SAGE Vilaine	Juillet 2015	Compatibilité avec le PAGD
PCAET Chateaubriant Derval	27 septembre 2018	Compatibilité
SCOT Chateaubriant Derval	Décembre 2018	Compatibilité
SRADDET Pays de la Loire	Février 2022	Compatibilité
SDAGE Loire - Bretagne	Mars 2022	Compatibilité avec le PAGD
PGRI Loire Bretagne	15 mars 2022	Compatibilité
SAGE Estuaire de la Loire	Décembre 2024	Compatibilité avec le PAGD

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET...) et devient ainsi le document pivot : on parle de **SCoT intégrateur**, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Depuis la loi du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.

Le SCOT doit être compatible ou prendre en compte les dispositions des documents de planification de rang supérieur et notamment :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE),
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET).

Le SCoT Chateaubriant-Derval a été approuvé en décembre 2018 et est donc intégrateur des documents, plans et programmes de portée supérieure approuvés avant cette date.

Par conséquent, l'analyse de la compatibilité du PLU de La Meilleraye-de-Bretagne avec les documents supérieurs portera sur le SCoT Châteaubriant-Derval, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Estuaire de la Loire, le PGRI Loire Bretagne et le SRADDET Pays de la Loire.

LE SCOT CHATEAUBRIANT-DERVAL

PRESCRIPTIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
I/ UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE QUI VALORISE L'ECHELLE DE PROXIMITE	
<p>LA MEILLERAYE DE BRETAGNE SE SITUE DANS LE BASSIN AUTOUR DE CHATEAUBRIANT, LA COMMUNE EST IDENTIFIEE COMME POLE DE PROXIMITE</p> <p>ASSURER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DES BOURGS ET VILLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'EXTENSION DE L'URBANISATION POUR LA VOCATION RESIDENTIELLE N'EST POSSIBLE QU'EN CONTINUITE DES 26 CENTRALITES <p>PERMETTRE UNE OFFRE COMPLEMENTAIRE JUSTIFIEE LOCALEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - HORS CENTRALITES, LE CONFORTEMENT RESIDENTIEL DE CERTAINS REGROUPEMENTS BATIS EXISTANTS EST POSSIBLE EN DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES, S'IL EST JUSTIFIE 	<p><i>Le PADD communal s'intègre bien dans les objectifs du SCoT en prévoyant la construction de 120 logements à horizon 2035. Une densité moyenne de 17 logements à l'hectare sera également attendue pour les futures opérations de constructions à vocation habitat. La faible part de logements vacants (4%) ne constitue pas une solution pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune. Les changements de destination représentent un potentiel de 4 logements. Le confortement résidentiel est réalisé à la fois en continuité de l'enveloppe urbaine existante mais aussi en extension.</i></p> <p><i>Au-delà du secteur urbanisé du bourg, l'ensemble des hameaux de la commune n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements (hormis ceux pour des exploitations agricoles en respectant les conditions définies), seules les annexes et les extensions sont permises au sein de la zone agricole permettant une évolution mesurée du bâti existant.</i></p>
<p>ASSURER UNE EVOLUTIVITE DES BATIS EXISTANTS DANS L'ESPACE RURAL</p>	<p><i>La commune a identifié 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'assurer la préservation de son patrimoine rural et l'évolution du bâti dans l'espace rural. Néanmoins, le PADD ne prévoit pas un nombre de changement de destination, dans son scénario démographique.</i></p>
<p>CONNAITRE LE POTENTIEL D'EVOLUTION DU TISSU URBAIN POUR L'EXPLOITER AU MIEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - REALISER UNE ANALYSE DU POTENTIEL MUTABLE ET DENSIFIABLE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE 	<p><i>Le potentiel en densification a été analysé et sa mobilisation projetée au regard d'un principe de réalité associé à la difficulté à mobiliser ce potentiel (difficultés d'accès, topographie ou opération complexe...). Parmi le potentiel, plusieurs opérations en renouvellement urbain sont identifiées (dent creuse, parcelle mutable). Cette analyse est présentée dans le document des justifications du dossier de PLU.</i></p>
<p>AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE A TRAVERS LES OPERATIONS DE RENOVATION ET DE REQUALIFICATION URBAINE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CHAQUE SECTEUR DE PLUS DE 0,5 HA FAIT L'OBJET D'UNE OAP 	<p><i>Les secteurs de développements sont encadrés pas une OAP sectorielle.</i></p>
<p>UN DEVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISE QUI ASSURE UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET QUALITATIVE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OBJECTIF DE DENSITE MOYENNE A 17 LOGEMENTS/HA - CONSOMMATION FONCIERE MAXIMALE A VOCATION RESIDENTIELLES SUR 22 ANS (2018-2040) : 8.8 HA 	<p><i>Les OAP à vocation d'habitat intègrent les orientations du SCoT en matière de densité avec 17 logements par hectares. En effet, l'OAP des Pohardières prévoit la construction de 11 logements pour 0,66 hectares. L'OAP de l'Éillet prévoit la construction de 48 logements pour une consommation de 2,8 hectares. Ainsi, les densités prescrites pas le SCoT sont appliquées. Ces deux secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, avec un regard sur les formes urbaines et la place du végétal.</i></p> <p><i>Les projets actuels, permis par le PLU de 2005 engendrent une consommation de terres agricoles et naturelles à hauteur de 4,7 ha. Dans son projet, la commune s'engage à ne plus réliser de consommation à vocation d'habitat. Dans ce cadre, le PLU est compatible avec l'objectif du SCoT de 8,8 hectares sur 22 ans (soit 0,4 hectares par an).</i></p>
<p>DES EXTENSIONS QUI PARTICIPENT AU CADRE QUALITATIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - VALORISATION DU PATRIMOINE - PRISE EN COMPTE DU RELIEF ET DE L'ORIENTATION DU SECTEUR 	<p><i>Les OAP et le règlement écrit des secteurs d'extension de l'urbanisation intègrent un certain nombre de prescriptions qui répondent à cette orientation en matière de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Qualité environnementale, urbaine et paysagère à travers notamment la préservation/ création de haies sur des secteurs à</i>

<ul style="list-style-type: none"> - TRAITEMENT QUALITATIF DES INTERFACES AVEC LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS - USAGE ET PRATIQUE DES ESPACES PUBLICS - PHASAGE DANS LE TEMPS DES EXTENSIONS - NOUVELLES TYPOLOGIES URBAINES EN RELATION AVEC LA MORPHOLOGIE HISTORIQUE DU BOURG OU LES CONCEPTIONS URBANISTIQUES NOUVELLES - TENIR COMPTE DE LA DENSITE PERÇUE - ASSURER UNE DIVERSITE DES DENSITES/CONSTRUCTIONS - CONSERVER L'INTIMITE DES ESPACES PRIVATIFS - TENIR COMPTE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 	<p>enjeux (écologique, paysager, hydraulique), l'aménagement d'espaces verts et de jardins,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation au changement climatique à travers plusieurs prescriptions d'aménagement favorables au bioclimatisme (orientation et implantation des constructions, éclairage public, gestion des eaux pluviales, énergies renouvelables...) <p>Néanmoins, la perméabilité des clôtures avec les espaces agricoles et naturels n'est pas obligatoire dans les zones 1AUh. Les OAP prévoient néanmoins, une perméabilité sur une partie des interfaces, sans pour autant traiter l'ensemble des limites séparatives.</p>
<p>FACILITER L'ÉVOLUTION DES ESPACES PAR LE BIAIS D'UNE POLITIQUE DE MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE</p>	<p>Le règlement graphique du PLU identifie plusieurs espaces où la commune a souhaité inscrire un Emplacement Réservé dans le but de maîtriser le foncier sur des secteurs où il est prévu la réalisation de projets d'intérêt général : création de cheminements et de liaisons douces, sécurisation de voirie, valorisation des commerces afin de leur apporter une meilleure visibilité.</p>
<p>UNE ORGANISATION QUI S'APPUIE SUR DES AXES STRUCTURANTS</p>	<p>L'équilibre territorial de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne a été défini sur la base de cette orientation du SCoT puisqu'elle a été établie selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proximité avec le bourg de la Meilleraye-de-Bretagne, - L'absence de siège d'exploitations agricole, - L'absence de risque technologique, - La desserte et la capacité des réseaux (eau, électricité, etc.), - La prise en compte d'enjeux environnementaux (biodiversité, risques inondation, etc.), - La présence du haut débit.
<p>UN DÉVELOPPEMENT DES ALTERNATIVES A L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE</p>	<p>Comme précisé ci-avant, l'identification des secteurs pouvant se développer ont été déterminés selon une liste de critères, parmi lesquels la proximité aux secteurs de services et de commerces était la plus importante. Par conséquent, cette priorisation invite à limiter la dépendance à la voiture individuelle. Par ailleurs, les OAP à vocation résidentielle ont été déterminées en fonction de leur proximité aux services et équipements communaux, et incitent à l'usage des modes doux. Enfin, la commune a classé un certain nombre d'emplacements réservés dans le but d'accroître le réseau de mobilités douces sur la commune.</p>
<p>LE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES</p>	
<p>II/ UNE RURALITÉ DYNAMIQUE APPUYÉE PAR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE</p>	
<p>ENVELOPPE DE CONSOMMATION ÉCONOMIQUE : ZONE DE PROXIMITÉ : 1,5 HA</p>	<p>Le projet inclut une zone à urbaniser à vocation économique au sud du bourg sur une surface totale de 1,46 ha entre 2024 et 2035, soit une enveloppe cohérente avec celle définie par le SCoT.</p>
<p>LA PRISE EN COMPTE ET LA CONNAISSANCE DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES</p>	<p>Le règlement écrit identifie les zones agricoles (« A ») comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »</p>
<p>MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE PAR UN CADRAGE TERRITORIAL</p>	
<p>INTÉGRER LES CIRCULATIONS AGRICOLES DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE</p>	
<p>Parmi les zones inscrites dans le zonage agricole, le secteur « Ap » constitue « les secteurs proches des lisières forestières (...) visant l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages ».</p> <p>Cette protection vise à concilier développement de l'agriculture et préservation des paysages.</p>	

<p>RENFORCER L'IDENTITE TERRITORIALE A TRAVERS TROIS GRANDS AXES TOURISTIQUES</p> <p>APPUYER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE PAR UNE VALORISATION PATRIMONIALE ET PAYSAGERE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - FENETRES PAYSAGERES LE LONG DES AXES ROUTIERS - ASSURER UNE CONNAISSANCE DU PATRIMOINE LOCAL A TRAVERS DES INVENTAIRES - ASSURER UNE VALORISATION DU PATRIMOINE PAR SA PRESERVATION ET SON INTEGRATION DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT, LE CAS ECHEANT 	<p>Le règlement graphique identifie huit Éléments Remarquable du Patrimoine (ERP), l'ensemble du patrimoine végétal à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ceci dans l'optique de valoriser le patrimoine communal dans une double perspective touristique et patrimoniale.</p> <p>De plus, l'abbaye, monument historique, identifié comme site incontournable de la commune et attrait touristique, bénéficie d'un zonage et d'un règlement adapté pour permettre sa valorisation.</p>
<p>III/ UNE REPONSE COMPLETE AUX BESOINS DES HABITANTS</p>	
<p>LES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS : BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES SUPPLEMENTAIRES SUR 22 ANS ‡ SCENARIO BAS + PROJECTION BASSE = 105 LOGEMENTS ‡ SCENARIO HAUT + PROJECTION HAUTE = 150 LOGEMENTS</p>	<p>Comme précisé ci-avant, le PADD communal s'intègre bien dans les objectifs du SCoT en prévoyant la construction de 120 logements à horizon 2035, soit 7 logements par an sur les 12 prochaines années. Une partie de ces logements sera réalisé en secteurs densifiable ou mutable et par les changements de destination. Le reste sera assuré en continuité de l'enveloppe urbaine existante de la Meilleraye-de-Bretagne.</p>
<p>DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR ASSURER UNE OFFRE ADAPTEE A TOUS</p>	
<p>ASSURER UNE OFFRE QUALITATIVE DANS LES CENTRALITES A TRAVERS LA REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS</p>	
<p>PRIVILEGIER LES CENTRALITES COMMERCIALES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX COMMERCES</p>	<p>Afin de répondre à cette orientation du SCoT, le règlement identifie un emplacement réservé lié au programme Cœur de Bourg et vise à valoriser les commerces et apporter une meilleure visibilité.</p>
<p>MAITRISER LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES HORS CENTRALITE</p>	<p>Néanmoins, le règlement graphique prévoit l'implantation d'un secteur de développement dédié à l'économie et aux équipements, au sud de la commune, déconnecté du centre-bourg. Ce projet encourage le mitage de l'urbanisation. La zone 1AUe a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles. Les vocations autorisées au sein de l'OAP sont permissives et ne sont pas seulement dédiées au tourisme comme le précise le SCoT. En complément, trois zones Ue sont présentes hors du centre-bourg. De nombreuses activités sont autorisées sous conditions. Ainsi, les zones 1AUe et Ue, ne permettent pas de limiter les implantations commerciales hors du bourg de la commune.</p> 

<p>AMELIORER LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT DES ZONES COMMERCIALES ET MIXTES</p>	<p>Plusieurs outils ont été mobilisés dans le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP afin de répondre à cette orientation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règlements écrit et graphique identifient et préservent un certain nombre d'éléments du paysage, en particulier le bocage et les zones humides, dont une partie de ces éléments joue un rôle dans l'intégration paysagère des zones dédiées aux activités économiques. - Le règlement de la zone Ue, spécifique aux activités économiques, prévoit des prescriptions sur la hauteur des constructions et la plantation des marges de reculement par rapport aux voies publiques, - L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit plusieurs orientations qui limitent la destruction du bocage et encourage l'entretien et la création de nouveaux linéaires bocagers sur des secteurs stratégiques, notamment en faveur de la valorisation des paysages. <p>Néanmoins, les clôtures ne sont pas obligatoires ni la végétalisation de celles-ci. La hauteur autorisée est de 13 mètres, pouvant impacter les paysages. Enfin, l'OAP de la Ferrière, zone 1AUe, n'oblige pas à l'intégration paysagère des futures constructions, par l'absence de plantation d'une haie vive sur l'ensemble des pourtours. Les règlements écrits et graphiques ne permettent pas d'améliorer la qualité de l'aménagement des zones économiques.</p>
<p>IV/ UN CADRE PAYSAGER ET NATUREL QUI CONTRIBUE A LA QUALITE DE VIE</p>	
<p>ASSURER LA TRADUCTION DU SRCE DES PAYS DE LA LOIRE A L'ECHELLE LOCALE</p>	<p>Le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue a été mené sur la base de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCoT, lui-même basé sur le SRCE</p>
<p>PRESERVER ET VALORISER L'INTEGRALITE DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE PATRIMONIAUX</p>	<p>des Pays de la Loire. En ce sens, la TVB communale identifie les éléments suivants :</p>
<p>INTEGRER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMPLEMENTAIRES ET LES TRADUIRE A L'ECHELLE LOCALE (ZONES DE BOCAGE DENSE, RESERVOIRS BOISES...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bocage et les espaces boisés, repris des éléments du SCoT et complétés par un inventaire communal, - Les cours d'eau, les mares et autres plans d'eau repris des données du SCoT,
<p>GARANTIR LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE EN IDENTIFIANT ET EN RESTAURANT LES PRINCIPALES LIAISONS ECOLOGIQUES ET LES DISCONTINUITES MAJEURES DU TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides identifiées suite au travail réalisé par l'EPTB Vilaine en décembre 2019, pour celles situées sur la partie nord de la commune.
<p>PRESERVER L'INTERET ECOLOGIQUE DES BOISEMENTS TOUT EN PERMETTANT LA GESTION FORESTIERE</p>	<p>Ces différents éléments du paysage constitutifs de la TVB locale sont préservés à travers différents outils du PLU :</p>
<p>MAINTENIR ET ENTREtenir LE MAILLAGE BOCAGER</p>	
<p>PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, ZONES HUMIDES...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit et graphique préserve les éléments de la TVB à travers leur identification au sein des zonages « Np », « Nf ». Le règlement écrit stipule que « Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en Np, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite. ».
<p>MAINTENIR ET DEVELOPPER LA NATURE « EN VILLE »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique préserve l'ensemble du linéaire bocager ainsi que les arbres isolés et les alignements d'arbres, identifiés dans l'inventaire communal via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, - Le règlement écrit et graphique préserve les cours d'eau et les zones humides en interdisant toute construction ou travaux « publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide », - Le règlement graphique identifie une mare. <p>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit des modalités de contrôle de l'évolution du bocage par l'instruction des déclarations préalables de travaux en mairie, qui impliquent la suppression d'une haie/ d'un bosquet identifié sur le règlement graphique. Cet outil met également en œuvre des</p>

	<p>modalités de compensation dans le cas d'une destruction dûment motivée et identifie des secteurs prioritaires à la restauration du bocage hiérarchisés en fonction de leur importance au regard des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés dans la TVB locale.</p>
POURSUIVRE LES EFFORTS DE RECONQUETE DE LA QUALITE DES EAUX SUR LE TERRITOIRE	<p>Le PLU prévoit, à travers ces prescriptions et ces OAP, la protection des éléments naturels protégeant la qualité de la ressource en eau. Ainsi, les haies et les zones humides sont protégées, leur permettant de jouer leur rôle de filtre épuratoire pour la ressource en eau souterraine.</p>
SATISFAIRE LES BESOINS ET GARANTIR SUR LE LONG TERME LES DISPONIBILITES EN EAU POTABLE	<p>L'analyse de la disponibilité de la ressource en eau (à partir de données de 2023) permet d'estimer que les besoins pourront être satisfaits à court terme. La disponibilité de la ressource à long terme et dans un contexte de changement climatique n'est à ce jour pas estimée.</p>
<p>ASSURER UN TRAITEMENT PERFORMANT DES EAUX USEES ET GERER LES EAUX PLUVIALES A LA SOURCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LIMITER LE RISQUE D'INONDATION - AMELIORER LA QUALITE DE L'EAU DES EXUTOIRES 	<p>Les OAP et les règlements écrit et graphique mobilisent plusieurs outils afin de répondre à cette orientation du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit et les OAP sectorielles imposent une gestion des eaux pluviales sur l'emprise foncière du projet via des dispositifs de traitement et d'infiltration. Le règlement écrit ajoute que : « Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de : • Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération. • Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. » - Les zones humides sont reportées sur le règlement graphique et sont protégées, - Les installations de récupération des eaux pluviales dites « propres » sont autorisés et encouragés dans les OAP et le règlement écrit.
POURSUIVRE LA VALORISATION DU PATRIMOINE GEOLOGIQUE TERRITORIAL ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE SANS PORTER PREJUDICE AUX AUTRES ACTIVITES	<p>La commune de la Meilleraye-de-Bretagne n'est pas concernée par la présence d'une carrière sur son territoire.</p>
<p>LIMITER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET RENFORCER L'EFFICACITE ENERGETIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - EN MATIERE DE BATIMENTS ET D'ESPACES PUBLICS - EN MATIERE DE MOBILITE - EN LIEN AVEC LES ACTIVITES AGRICOLES 	<p>Dans une perspective d'adaptation au changement climatique, les OAP sectorielles dédiées à l'habitat intègrent cette orientation via les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. - L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. - Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics. - L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas. » <p>Concernant les mobilités, les deux OAP sectorielles dédiées à l'habitat prévoient un cheminement piéton afin de connecter le futur secteur de développement au reste du bourg, dans une logique de proximité entre les lieux d'habitat et de services.</p>
POURSUIVRE LES EFFORTS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE	<p>Le règlement écrit prévoit de faciliter le développement des énergies renouvelables dans les zones Ua, Ub, 1AUh et A sous conditions : « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur</p>

	<p><i>installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. »</i></p> <p><i>Néanmoins, l'évaluation environnementale encourage également que les énergies renouvelables soient développées sur les zones Ue et 1AUe, propices à leur développement.</i></p>
<p>PREVENIR ET PROTEGER LA POPULATION ET LES BIENS CONTRE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</p>	<p><i>Le PLU intègre l'évitement de l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques à travers plusieurs prescriptions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Comme vu précédemment, plusieurs prescriptions cherchent à limiter les ruissellements des eaux pluviales afin de limiter le risque inondation qui peut en découler,</i> - <i>Les secteurs de projets ont été déterminés de manière à éviter d'exposer davantage la population aux autres risques naturels (remontée de nappes, ARGAs, feux de forêts...) et technologiques (ICPE, sites Basias et Basol...) en présence.</i>
<p>PRENDRE EN COMPTE LA POLLUTION DES SOLS ET PERMETTRE LA REAFFECTATION DES SITES POLLUES</p>	<p><i>La commune de la Meilleraye-de-Bretagne ne dispose pas de projets sur des sols pollués.</i></p>
<p>REDUIRE L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX NUISANCES SONORES</p>	<p><i>Dans les zones prévues pour l'accueil d'activités susceptibles de générer des nuisances, le règlement écrit prévoit l'évitement des nuisances à travers l'autorisation sous condition des sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « Activité de services avec l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « cinéma », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salle d'arts et de spectacle », « industrie », « entrepôt », « bureau » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », le règlement indique que « toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite. »</i></p> <p><i>De plus, les secteurs de projets ont été déterminés de manière à éviter d'exposer davantage la population aux nuisances sonores, même si la commune ne fait pas l'objet d'un classement sonore.</i></p>

LE SRADDET PAYS DE LA LOIRE

ORIENTATIONS	ENONCE DE LA REGLE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1/ AMENAGEMENT ET EGALITE DES TERRITOIRES		
<p>REVITALISATION DES CENTRALITES</p>	<p>TENIR COMPTE DANS LES PLANS ET PROGRAMMES, DES ENJEUX DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES DANS LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, COMMERCIAL ET ECONOMIQUE</p>	<p><i>Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU et répondent à cette orientation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le développement démographique et résidentiel projeté sera assuré en priorité sur des secteurs situés à proximité (R < 500 m) des services, équipements et commerces présents dans le centre-bourg,</i> - <i>La mise en place d'un Emplacement Réservé lié au programme Cœur de Bourg afin de valoriser les commerces existants et leur apporter une meilleure visibilité,</i> - <i>Des secteurs de développement économique situés à proximité du centre-bourg, en périphérie sud et nord majoritairement, afin d'accueillir les activités économiques et commerciales, plus importantes qui n'auraient pas leur place dans le cœur de bourg en raison des nuisances externes qu'elles impliquent (nuisances sonores ou visuelles, flux de véhicules...).</i> <p><i>Néanmoins, l'OAP de la Ferrière, de par sa position excentrée ne participe pas à la revitalisation du centre-bourg et pose question au sujet de la dynamique économique au sein de la commune.</i></p>
<p>PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA NATURE DANS LES ESPACES URBANISES</p>	<p>ENCOURAGER LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE ET LE DEVELOPPEMENT DE LA NATURE ORDINAIRE DANS TOUS LES ESPACES URBANISES, EN INTEGRANT UNE REFLEXION SUR LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES ASSOCIES</p>	<p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit des modalités de contrôle de l'évolution du bocage par l'instruction des déclarations préalables de travaux en mairie, qui impliquent la suppression d'une haie/ d'un bosquet identifié sur le règlement graphique. Cet outil met également en œuvre des modalités de compensation dans le cas d'une destruction dûment motivée et identifie des secteurs prioritaires à la restauration du bocage hiérarchisés en fonction de leur importance au regard des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés dans la TVB locale. Ces outils permettront notamment de préserver et conforter la place des espaces propices à la biodiversité ordinaire au sein des secteurs déjà urbanisés.</i></p> <p><i>Concernant les futures opérations d'aménagement, encadrés notamment par les OAP sectorielles, les OAP intègrent la préservation et le développement des éléments du paysage existants (bocage, alignements d'arbres...) et impose, dans l'OAP, d'assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels sur certaines franges. Néanmoins, le règlement écrit, au sein des zones 1AUh, n'impose pas de clôtures végétales et ou perméables en limite de zone A ou N. Elles sont autorisées et recommandées mais pas imposées. Ces clôtures n'imposent pas le passage de la petite faune. L'évaluation environnementale alerte fortement sur cette absence de réglementation qui n'encourage pas le développement de la nature dans les espaces urbanisés.</i></p>

ADAPTATION DE L'HABITAT AUX BESOINS DE LA POPULATION	ORGANISER UNE REPARTITION EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES TERRITOIRES, EN TENANT COMPTE DE L'ARMATURE URBAINE, DES BESOINS PROPRES A CHAQUE POLE DEFINI AU NIVEAU LOCAL ET DE LEURS CARACTERISTIQUES.	<i>Comme indiqué précédemment, les objectifs de développement résidentiel et démographique du PLU intègrent les objectifs du SCoT basés sur l'armature territoriale définie dans ce document.</i>
GESTION ECONOMOME DU FONCIER	EVALUER LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NAF, EN PARTICULIER LORS DES DIX DERNIERES ANNEES ORIENTER PRIORITAIREMENT LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EN PRIVILEGIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN VIA NOTAMMENT LE COMPLEMENT DES GISEMENTS FONCIERS REPERES AU NIVEAU LOCAL, LA MOBILISATION DU BATI VACANT ET LA REQUALIFICATION DES FRICHES ENCADRER LES EXTENSIONS URBAINES ET CONDITIONNER LEUR OUVERTURE A L'URBANISATION RENATURER LES ESPACES ARTIFICIALISES LORSQUE C'EST POSSIBLE	<i>Comme indiqué précédemment, le PLU prend en compte ces orientations communes au SCoT et au SRADDET :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le PADD communal s'intègre bien dans les objectifs du SCoT en prévoyant la construction de 120 logements à horizon 2035. Le reste sera assuré en continuité de l'enveloppe urbaine existante de la Meilleraye-de-Bretagne,</i> - <i>La commune a identifié 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'assurer la préservation de son patrimoine rural et l'évolution du bâti dans l'espace rural. Néanmoins, le PADD ne prévoit pas un nombre de changement de destination, dans son scénario démographique,</i> - <i>La vacance ne constitue pas une solution pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune,</i> - <i>Les OAP à vocation habitat intègrent les orientations du SCoT en matière de densité minimale des constructions et de consommation foncière : les deux OAP à vocation résidentielle prévoient la consommation d'environ 4,31 hectares. L'OAP des Pohardières et celle de l'Œillet respectent une densité de 17 logements à l'hectare, comme demandé par les objectifs du SCoT.</i>
PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES RESSOURCES D'ALIMENTATION	IDENTIFIER LES SECTEURS AGRICOLES A PERENNISER EN TENANT COMPTE DE LEURS CARACTERISTIQUES NOTAMMENT AGRONOMIQUES, DU TYPE DE CULTURES ET DES DIFFERENTES APPELLATIONS NATIONALES OU EUROPEENNES RECONNUES OU EN PROJET. EVITER L'IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES A MEME LE SOL COMPRENANT UNE ACTIVITE AGRICOLE APPUYER LA MISE EN PLACE DE DEMARCHES FAVORISANT LA PRODUCTION ET LA CONSOMMATION DE PRODUITS AGRICOLES LOCAUX AU TRAVERS NOTAMMENT DE PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX	<i>Comme nous l'avons vu précédemment, le PLU communal répond à ces orientations puisqu'il vise à préserver l'activité et les terres agricoles à travers la mobilisation de plusieurs outils réglementaires :</i> <i>Le règlement écrit identifie les zones agricoles (« A ») comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »</i> <i>Parmi les zones inscrites dans le zonage agricole, le secteur « Ap » constitue « les secteurs proches des lisières forestières (...) visant l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages ».</i> <i>Cette protection vise à concilier développement de l'agriculture et préservation des paysages.</i>
AMENAGEMENT DURABLE DES ZONES D'ACTIVITES	FAVORISER DANS LE RESPECT DU PRINCIPE DE SUBSIDIARITE LA CREATION DE STRATEGIES PARTENARIALES DE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES OU SUSCEPTIBLES D'ETRE CREEES	<i>Plusieurs outils ont été mobilisés dans le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP afin de répondre à l'enjeu d'aménagement durable des zones d'activités :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les règlements écrit et graphique identifient et préservent un certain nombre d'éléments du paysage, en particulier le bocage, les arbres isolés et les zones humides, dont une partie de ces éléments</i>

		<p>joue un rôle significatif dans l'intégration paysagère des zones commerciales et mixtes communales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone Ue, spécifique aux activités économiques, prévoit des prescriptions sur la hauteur des constructions et la plantation des marges de recul par rapport aux voies publiques, - L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit plusieurs orientations qui limitent la destruction du bocage et encourage l'entretien et la création de nouveaux linéaires bocagers sur des secteurs stratégiques, notamment en faveur de la valorisation des paysages. <p>Néanmoins, les clôtures ne sont pas obligatoires ni la végétalisation de celles-ci. La hauteur autorisée est de 13 mètres, pouvant impacter les paysages. Enfin, l'OAP de la Ferrière, zone 1AUe, n'oblige pas à l'intégration paysagère des futures constructions, par l'absence de plantation d'une haie vive sur l'ensemble des pourtours. Les règlements écrits et graphiques ne permettent pas d'améliorer la qualité de l'aménagement des zones économiques.</p>
--	--	---

2/ TRANSPORTS ET MOBILITES

DEPLACEMENTS DURABLES ET ALTERNATIFS	<p>RECHERCHER DES SOLUTIONS DE DEPLACEMENT ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME, INCLUSIVES ET ADAPTEES AUX DIFFERENTS TERRITOIRES</p> <p>FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS, QUI CONSISTENT TOUT AUTANT EN DES MODES ACTIFS QUE DANS L'ESSOR DE MOTORISATIONS DECARBONEES</p>	<p>Comme précisé ci-avant, l'identification des secteurs pouvant se développer ont été déterminés selon une liste de critères, parmi lesquels la proximité aux secteurs de services et de commerces était la plus importante. Par conséquent, cette priorisation invite à limiter la dépendance à la voiture individuelle. Par ailleurs, les OAP à vocation résidentielle ont été déterminées en fonction de leur proximité aux services et équipements communaux, et incitent à l'usage des modes doux. Enfin, la commune a classé un certain nombre d'emplacements réservés dans le but d'accroître le réseau de mobilités douces sur la commune.</p>
--------------------------------------	--	---

3/ CLIMAT AIR ENERGIE

ATTENUATION ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	<p>LES PROJETS DOIVENT EN PARTICULIER TENIR COMPTE DE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, EN PARTICULIER POUR REDUIRE LES EMISSIONS DE GES, AVEC UNE EFFICACITE ET UNE SOBRIETE ENERGETIQUE NOTAMMENT DES BATIMENTS ET UN DEVELOPPEMENT DES ENR - L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE DES SYSTEMES NATURELS ET HUMAINS CONTRE LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 	<p>Dans une perspective d'adaptation au changement climatique, les OAP sectorielles dédiées à l'habitat intègrent cette orientation via les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. - L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. - Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics. - L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas. » - Par ailleurs, le règlement écrit incite au développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux via les
--	--	---

<p>RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET CONSTRUCTION DURABLE</p>	<p>DEFINIR DES OBJECTIFS DE RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET FAVORISER LES PROJETS DE CONSTRUCTION A BASSE CONSOMMATION ENERGETIQUE PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION ET LA RENOVATION DURABLES EN PRIVILEGIANT LE BIOCLIMATISME, L'UTILISATION DE MATERIAUX BIOSOURCES, LOCAUX, RECYCLES ET RECYCLABLES AINSI QUE LES PROGRES TECHNOLOGIQUES DANS LA GESTION CENTRALISEE DES BATIMENTS ET LA DOMOTIQUE, L'INTEGRATION DES ENR, SANS MECONNAITRE LES ENJEUX ARCHITECTURAUX, PATRIMONIAUX ET DE QUALITE DE L'AIR</p>	<p>prescriptions suivantes : « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. »</p>
<p>4/ BIODIVERSITE, EAU</p>		
<p>DECLINAISON DE LA TVB REGIONALE</p>	<p>TENIR COMPTE ET DECLINER LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) REGIONALE EN IDENTIFIANT LOCALEMENT LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE, LES CORRIDORS ECOLOGIQUES, LES SECTEURS DE RUPTURE OU DE FRAGMENTATION DU RESEAU ECOLOGIQUE AINSI QUE LES SECTEURS FRAGILISES OU DES ACTIONS DE RESTAURATION SONT A ENVISAGER</p>	<p>Le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue a été mené sur la base de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCoT, lui-même basé sur le SRCE des Pays de la Loire. En ce sens, la TVB communale identifie les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bocage et les espaces boisés, repris des éléments du SCoT et complétés par un inventaire communal, - Les cours d'eau, les mares et autres plans d'eau repris des données du SCoT, - Les zones humides, à la fois celles au nord de la commune, identifiées suite au travail réalisé par l'EPTB Vilaine en décembre 2019 et les zones humides localisées au sud de la commune, émanant des pré-localisations des zones humides éditées par la DREAL Pays de la Loire.
<p>PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA TVB</p>	<p>PRESERVER ET RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ENCOURAGER UNE GESTION DURABLE ET MULTIFONCTIONNELLE DES MILIEUX NATURELS</p>	<p>Ces différents éléments du paysage constitutifs de la TVB locale sont préservés à travers différents outils du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règlement écrit et graphique préservent les éléments de la TVB à travers leur identification au sein des zonages « Np », « Nf ». Le règlement écrit stipule que « Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en Np, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite. ». - Le règlement graphique préserve l'ensemble du linéaire bocager ainsi que les arbres isolés et les alignements d'arbres, identifiés dans l'inventaire communal via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, - Les règlement écrit et graphique préservent les cours d'eau et les zones humides en interdisant toute construction ou travaux « publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide », - Le règlement graphique identifie une mare.
<p>EVITER / REDUIRE / COMPENSER</p>	<p>LA REGLE VISE A PROMOUVOIR UNE INTEGRATION DU PRINCIPE ERC COMME UN PREALABLE A TOUTE REFLEXION D'AMENAGEMENT TERRITORIAL, QU'IL SOIT STRATEGIQUE OU PLUS OPERATIONNEL</p>	<p>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit des modalités de contrôle de l'évolution du bocage par l'instruction des déclarations préalables de travaux en mairie, qui impliquent la suppression d'une haie/ d'un bosquet identifié sur le</p>

		<p><i>règlement graphique. Cet outil met également en œuvre des modalités de compensation dans le cas d'une destruction dûment motivée et identifie des secteurs prioritaires à la restauration du bocage hiérarchisés en fonction de leur importance au regard des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés dans la TVB locale.</i></p>
<p>AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'EAU</p>	<p>PRENDRE DES DISPOSITIONS VISANT A REDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES ET PONCTUELLES DE L'EAU, EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGE ET LES TETES DE BASSINS VERSANTS, EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DU SDAGE ET DU SAGE, SOUS RESERVE DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR. PLUS SPECIFIQUEMENT, IL S'AGIT DE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ MIEUX IDENTIFIER DANS CHAQUE TERRITOIRE LA OU LES CAUSES DE DECLASSEMENT DES MASSES D'EAU AFIN DE MIEUX CIBLER LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE ; ▪ MOBILISER LES OUTILS JURIDIQUES POUR LA PRESERVATION DES ZONES DE CAPTAGE NOTAMMENT LES OUTILS FONCIERS ET LES DISPOSITIFS DE CONTRACTUALISATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES ▪ MIEUX APPREHENDER LES IMPACTS DU PETIT CYCLE DE L'EAU EN MOBILISANT, LE CAS ECHEANT, LES OUTILS DE PLANIFICATION COMME LES SCHEMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT, ... 	<p><i>La commune n'est pas concernée par la présence d'un captage ni par un périmètre de protection de captage.</i></p> <p><i>Au regard de l'analyse menée sur les capacités épuratoires présentes sur la commune (cf. partie Eau et Assainissement), la commune de la Meilleraye-de-Bretagne dispose d'une capacité d'accueil en matière d'assainissement qui doit pouvoir répondre de manière globale et localisée au développement projeté à l'échéance 2035, et avec une marge disponible pour un éventuel développement économique.</i></p>
<p>DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU</p>	<p>S'ASSURER QUE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET ECONOMIQUE EST EN ADEQUATION AVEC LA DISPONIBILITE ET LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE TANT SUR LE PLAN QUALITATIF QUE QUANTITATIF. LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DOIT DONC ETRE COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DU SDAGE OU DU SAGE A L'ECHELLE DU BASSIN VERSANT ET ETRE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL (DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE, CAPACITES DE REJET DANS LE MILIEU, CAPACITE DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT ET DE DISTRIBUTION DE L'EAU, ...). DE PLUS, ELLE VISE A INTEGRER LES IMPACTS ESTIMES SUR LA RESSOURCE EN EAU DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION AUX BESOINS FUTURS.</p>	<p><i>Le territoire communal est concerné par l'application de deux SAGE, à savoir les SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire. Concernant le SAGE Vilaine, à travers l'intégration des prescriptions, par l'intermédiaire du SCoT Châteaubriant-Derval, et l'analyse dudit SCoT ci-avant, le PLU communal répond aux orientations du SAGE Vilaine.</i></p> <p><i>Concernant, le SAGE Estuaire de la Loire, l'analyse et la prise en compte des prescriptions sont analysées ci-après. Par le biais de ces deux analyses, le PLU communal répond aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.</i></p>
<p>GESTION DES INONDATIONS ET LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION</p>	<p>PRENDRE DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA LIMITATION ET REDUCTION DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET DE LA PRESERVATION ET</p>	<p><i>Le PLU intègre l'évitement de l'exposition des populations aux risques d'inondation à travers plusieurs outils réglementaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le règlement écrit et les OAP sectorielles imposent une gestion des eaux pluviales sur l'emprise foncière</i>

	<p>RESTAURATION DES ELEMENTS D'ÉCOLOGIE DU PAYSAGE LIMITANT LE RUISSELLEMENT (ZONES D'EXPANSION DES CRUES, ZONES HUMIDES, BOSQUETS, HAIES, ESPACES NATURELS, ZONES TAMPONS).</p> <p>EN MILIEU URBAIN, PRENDRE DES DISPOSITIONS EN FAVEUR D'UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES EN PRIVILEGIANT L'INFILTRATION A LA PARCELLE, EN INCITANT A LA RECUPERATION ET EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN.</p> <p>PRESERVER LES CAPACITES D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET DES SUBMERSIONS MARINES.</p>	<p>du projet via des dispositifs d'infiltration et d'évapotranspiration. De plus, le règlement écrit ajoute que : « Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de : • Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération. • Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de récupération des eaux pluviales dites « propres » sont autorisées et encouragées dans les OAP et le règlement écrit.
<p>PRESERVATION DES ZONES HUMIDES</p>	<p>IDENTIFIER ET PRESERVER LES ZONES HUMIDES REPEREES DANS LES INVENTAIRES DEPARTEMENTAUX OU LOCAUX VALIDES PAR LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU, EN COHERENCE AVEC LA METHODE D'IDENTIFICATION PREALABLE (CAHIER DES CHARGES, VALIDATION ...).</p> <p>PRENDRE DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA RESTAURATION DES ZONES HUMIDES DEGRADEES COMME PAR EXEMPLE, LA LIMITATION DE L'URBANISATION ET DU DRAINAGE, LE SOUTIEN A L'ELEVAGE PERMETTANT DE MAINTENIR LES PRAIRIES NATURELLES HUMIDES, OU ENCORE DES ACTIONS DE GENIE ECOLOGIQUE PERMETTANT LA CREATION DE ROSELIERES, DE ZONES VEGETALISEES DE REJETS, OU DES ACTIONS DE RECONQUETE D'HABITATS NATURELS EN ZONE HUMIDE, ...</p>	<p>Concernant la préservation des zones humides, plusieurs outils ont été mobilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides, à la fois celles au nord de la commune, identifiées suite au travail réalisé par l'EPTB Vilaine en décembre 2019 et les zones humides localisées au sud de la commune, émanant des pré-localisations des zones humides éditées par la DREAL Pays de la Loire, sont reportées au règlement graphique, - Les règlement écrit et graphique préservent les zones humides en interdisant toute construction ou travaux « publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. » <p>Seules quelques exceptions dérogent à cette règle :</p> <p>« 1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.</p> <p>2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :</p> <p>a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,</p> <p>b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. »</p>

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

ORIENTATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
CHAPITRE I : REPENSER LES AMENAGEMENTS DE COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT	
1A – PRESERVATION ET RESTAURATION DU BASSIN VERSANT	<p><i>Comme vu précédemment, le PLU intègre la préservation des continuités assurées par les cours d'eau (écologique, sédimentaire...) à travers différents outils :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La définition d'une bande inconstructible de 10 mètres autour des ruisseaux de la commune, reportée au règlement graphique,</i> - <i>La protection du linéaire bocager et des alignements d'arbres, constituant la ripisylve au titre de l'article L.151-23,</i> - <i>Le règlement écrit et les OAP sectorielles imposent une gestion des eaux pluviales sur l'emprise foncière du projet via des dispositifs d'infiltration et d'évapotranspiration. De plus, le règlement écrit ajoute que : « Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de : • Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération. • Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. »</i>
1B – PREVENIR TOUTE NOUVELLE DEGRADATION DES MILIEUX	
1C – RESTAURER LA QUALITE PHYSIQUE ET FONCTIONNELLE DES COURS D'EAU, DES ZONES ESTUARIENNES ET DES ANNEXES HYDRAULIQUES	
1D – ASSURER LA CONTINUITE LONGITUDINALE DES COURS D'EAU	
1E – LIMITER ET ENCADRER LA CREATION DE PLANS D'EAU	
1F – LIMITER ET ENCADRER LES EXTRACTIONS DE GRANULATS ALLUVIONNAIRES EN LIT MAJEUR	
1G – FAVORISER LA PRISE DE CONSCIENCE	
1H – AMELIORER LA CONNAISSANCE	
1I – PRESERVER LES CAPACITES D'ECOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET LES CAPACITES DE RALENTISSEMENT DES SUBMERSIONS MARINES	
CHAPITRE II : REDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES	
2A – LUTTER CONTRE L'EUTROPHISATION MARINE DUE AUX APPORTS DU BASSIN VERSANT DE LA LOIRE	<p><i>Globalement, le risque de pollution par les nitrates sera atténué par la mise en œuvre du PLU puisqu'il prévoit plusieurs mesures d'atténuation, à savoir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La préservation des linéaires bocagers inventoriés sur la commune notamment en raison de ses fonctions en matière de limitation des ruissellements, d'infiltration des eaux et de réduction des polluants contenus dans les eaux pluviales de ruissellement,</i> - <i>La création de nouveaux linéaires de haies bocagères dans le cadre de projets d'aménagement (OAP sectorielles),</i> - <i>La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement est autorisée et encouragée dans le règlement écrit et les OAP : « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site » et « La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... »</i> - <i>La protection des ruisseaux de la commune par la définition d'une bande inconstructible de 10 mètres, inscrite dans le règlement écrit et graphique notamment afin de limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau.</i> <p><i>Par ailleurs, le dernier RPQS disponible (2023) de la STEP du Chemin de la Vieille cure à la Meilleraye-de-Bretagne ne fait pas état d'une mauvaise conformité en matière de qualité chimique. Néanmoins, la STEP de la Croix Camus a été remise en activité en juin 2022. Le RPQS de 2024 fait état d'un fonctionnement de l'ouvrage très variable selon sa capacité à évacuer les eaux traitées. La commune a réalisé des travaux de curage des fossés garantissant l'évacuation</i></p>
2B – ADAPTER LES PROGRAMMES D'ACTION EN ZONES VULNERABLES SUR LA BASE DES DIAGNOSTICS REGIONAUX	
2C – DEVELOPPER L'INCITATION SUR LES TERRITOIRES PRIORITAIRES	
2D – AMELIORER LA CONNAISSANCE	

	<p><i>complète des eaux traitées. Suite à ces interventions, la qualité du rejet en milieu naturel devrait s'améliorer car était jusqu'ici problématique. L'absence de bilan réel sur cette station ne permet pas d'en évaluer précisément l'état quantitatif et qualitatif.</i></p> <p><i>Enfin, le règlement écrit précise que : « L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. »</i></p>
CHAPITRE III : REDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHOREE ET MICROBIOLOGIQUE	
3A – POURSUIVRE LA REDUCTION DES REJETS PONCTUELS DE POLLUANTS ORGANIQUES ET PHOSPHORES	<i>Se reporter aux éléments indiqués ci-avant.</i>
3B - PREVENIR LES APPORTS DE PHOSPHORE DIFFUS	
3C - AMELIORER L'EFFICACITE DE LA COLLECTE DES EAUX USEES	
3D - MAITRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTEGREE A L'URBANISME	
3E – REHABILITER LES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF NON CONFORMES	
CHAPITRE IV : MAITRISER ET REDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES	
4A – REDUIRE L'UTILISATION DES PESTICIDES ET AMELIORER LES PRATIQUES	<i>Comme vu précédemment, plusieurs outils ont été mobilisés afin de limiter les ruissellements issus des eaux pluviales et donc, indirectement, les transferts de pesticides vers les milieux aquatiques et humides.</i>
4B – PROMOUVOIR LES METHODES SANS PESTICIDES DANS LES COLLECTIVITES ET SUR LES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	
4C – DEVELOPPER LA FORMATION DES PROFESSIONNELS	
4E – AMELIORER LA CONNAISSANCE	
CHAPITRE V : MAITRISER ET REDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX MICROPOLLUANTS	
5A – POURSUIVRE L'ACQUISITION DES CONNAISSANCES	<i>Se reporter aux éléments analysés au sein du chapitre II.</i>
5B – REDUIRE LES EMISSIONS EN PRIVILEGIANT LES ACTIONS PREVENTIVES	
5C – IMPLIQUER LES ACTEURS REGIONAUX, DEPARTEMENTAUX ET LES GRANDES AGGLOMERATIONS	
CHAPITRE VI : PROTEGER LA SANTE EN PROTEGEANT LA RESSOURCE EN EAU	
6A – AMELIORER L'INFORMATION SUR LES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS UTILISES POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	<i>La commune n'est pas concernée par la présence d'un captage ni par un périmètre de captage.</i>
6B – FINALISER LA MISE EN PLACE DES ARRETES DE PERIMETRES DE PROTECTION SUR LES CAPTAGES	
6C – LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES PAR LES NITRATES ET PESTICIDES DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES	
6D - METTRE EN PLACE DES SCHEMAS D'ALERTE POUR LES CAPTAGES	
6E – RESERVER CERTAINES RESSOURCES A L'EAU POTABLE	

6F – MAINTENIR ET/OU AMELIORER LA QUALITE DES EAUX DE BAINADE ET AUTRES USAGES SENSIBLES EN EAUX CONTINENTALES ET LITTORALES	
6G – MIEUX CONNAITRE LES REJETS, LE COMPORTEMENT DANS L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT SANITAIRE DES MICROPOLLUANTS	
CHAPITRE VII : GERER LES PRELEVEMENTS D'EAU DE MANIERE EQUILIBREE ET DURABLE	
7A – ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR UNE GESTION EQUILIBREE ET ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE EN EAU	<p><i>Le PLU vise à limiter les prélèvements en eaux et à faciliter la recharge naturelle de la nappe à travers différents outils :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement est autorisée et encouragée dans le règlement écrit et les OAP : « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site » et « La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... »</i> - <i>Les installations de récupération des eaux pluviales dites « propres » sont autorisées et encouragées dans les OAP et le règlement écrit stipule : « Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés : • Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ; • Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. »</i> - <i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue encourage la gestion durable des eaux par la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.</i>
7B – ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE LA RESSOURCE ET LES BESOINS EN PERIODE DE BASSES EAUX	
7C – GERER LES PRELEVEMENTS DE MANIERE COLLECTIVE DANS LES ZONES DE REPARTITION DES EAUX ET DANS LE BASSIN CONCERNE PAR LA DISPOSITION 7B-4	
7D – FAIRE EVOLUER LA REPARTITION SPATIALE ET TEMPORELLE DES PRELEVEMENTS, PAR STOCKAGE HORS PERIODE DE BASSES EAUX	
7E – GERER LA CRISE	
CHAPITRE VIII : PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES	
8A – PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PERENNISER LEURS FONCTIONNALITES	<p><i>Concernant la préservation des zones humides, plusieurs outils ont été mobilisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les zones humides ont été reportées au règlement graphique, à la fois celles au nord de la commune, identifiées suite au travail réalisé par l'EPTB Vilaine en décembre 2019 et les zones humides localisées au sud de la commune, émanant des pré-localisations des zones humides éditées par la DREAL Pays de la Loire.</i> - <i>Les règlements écrit et graphique préservent les zones humides en interdisant toute construction ou travaux « publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. »</i> <p><i>Seules quelques exceptions dérogent à cette règle :</i></p> <p><i>« 1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.</i></p> <p><i>2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :</i></p> <p><i>a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers</i></p>
8B – PRESERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITES	
8C – PRESERVER, GERER ET RESTAURER LES GRANDS MARAIS LITTORAUX	
8D – FAVORISER LA PRISE DE CONSCIENCE	
8E – AMELIORER LA CONNAISSANCE	

	<p>équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,</p> <p>b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. »</p>
CHAPITRE IX : PRESERVER LA BIODIVERSITE AQUATIQUE	
9A – RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES CIRCUITS DE MIGRATION	<p>Comme vu précédemment, les différentes mesures mises en œuvre dans le PLU en faveur de la limitation des transferts de polluants vers les milieux aquatiques et humides, la préservation et la restauration de ces milieux ou encore la limitation des ruissellements par une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont favorables à la préservation de la biodiversité aquatique.</p>
9B – ASSURER UNE GESTION EQUILIBREE DES ESPECES PATRIMONIALES INFEODEES AUX MILIEUX AQUATIQUES ET DE LEURS HABITATS	
9C – METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HALIEUTIQUE	
9D – CONTROLER LES ESPECES ENVAHISSANTES	
CHAPITRE XII : FACILITER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHERENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES	
12A – DES SAGE PARTOUT OU C'EST « NECESSAIRE »	<p>Le territoire communal est concerné par l'application de deux SAGE, à savoir les SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire.</p>
12B – RENFORCER L'AUTORITE DES COMMISSIONS LOCALES DE L'EAU	<p>Concernant le SAGE Vilaine, à travers l'intégration des prescriptions, par l'intermédiaire du SCoT Châteaubriant-Derval, et l'analyse dudit SCoT ci-avant, le PLU communal répond aux orientations du SAGE Vilaine.</p>
12C – RENFORCER LA COHERENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES	
12D – RENFORCER LA COHERENCE DES SAGE VOISINS	<p>Concernant, le SAGE Estuaire de la Loire, l'analyse et la prise en compte des prescriptions sont analysées ci-après.</p>
12E – STRUCTURER LES MAITRISES D'OUVRAGE TERRITORIALES DANS LE DOMAINE DE L'EAU	<p>Par le biais de ces deux analyses, le PLU communal répond aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.</p>
12F – UTILISER L'ANALYSE ECONOMIQUE COMME OUTIL D'AIDE A LA DECISION POUR ATTEINDRE LE BON ETAT DES EAUX	
CHAPITRE XIV : INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ECHANGES	
14A – MOBILISER LES ACTEURS ET FAVORISER L'EMERGENCE DE SOLUTIONS PARTAGEES	<p>La concertation engagée dans le cadre de la présente démarche de révision du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne a permis d'informer et de sensibiliser la population aux enjeux en lien avec la ressource en eau. La réalisation de l'Etat Initial de l'Environnement est également un moyen d'améliorer l'accès à l'information sur ces thématiques.</p>
14B – FAVORISER LA PRISE DE CONSCIENCE	
14C – AMELIORER L'ACCES A L'INFORMATION SUR L'EAU	

LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE

DISPOSITION	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ENCADRER LES PROJETS QUI IMPLIQUENT DES APPORTS DE SEDIMENTS DANS LES COURS D'EAU	<p><i>Afin de limiter les apports de sédiments dans les cours d'eau, le PLU mobilisent différents outils :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La protection du linéaire bocager et des alignements d'arbres, au titre de l'article L.151-23 qui limite les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols,</i> - <i>La protection des zones humides, reportées au règlement graphique,</i> - <i>La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement est autorisée et encouragée dans le règlement écrit et les OAP : « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site » et « La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... »</i> - <i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue encourage la gestion durable des eaux par la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.</i>
PROTEGER LES ZONES HUMIDES	<p><i>Concernant la préservation des zones humides, plusieurs outils ont été mobilisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les zones humides sont reportées au règlement graphique, à la fois celles au nord de la commune, identifiées suite au travail réalisé par l'EPTB Vilaine en décembre 2019 et les zones humides localisées au sud de la commune, émanant des pré-localisations des zones humides éditées par la DREAL Pays de la Loire.</i> - <i>Les règlements écrit et graphique préservent les zones humides en interdisant toute construction ou travaux « publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. »</i> <p><i>Seules quelques exceptions dérogent à cette règle :</i></p> <p><i>« 1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.</i></p> <p><i>2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :</i></p> <p><i>a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,</i></p> <p><i>b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. »</i></p>
ENCADRER LA CREATION ET L'EXTENSION DE NOUVEAUX PLANS D'EAU	<p><i>Le PLU ne prévoit pas la création ou l'extension de plan d'eau. Une mare au sud du bourg a été identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 et reportée au règlement graphique. Le règlement écrit stipule :</i></p>

	<p>« Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité. Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés : • Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens. • Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu). »</p>
<p>ENCADRER LA CREATION ET L'EXTENSION DE RESEAUX DE DRAINAGE</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas la création ou l'extension de réseaux de drainage liés à l'activité agricole en présence.</p>
<p>ENCADRER LA DESTRUCTION DES ELEMENTS QUI LIMITENT LE RUISELLEMENT ET L'EROSION DES SOLS</p>	<p>Le PLU a mobilisé de nombreux outils afin de protéger les éléments structurants du paysage, qui limitent le ruissellement et l'érosion des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection de l'ensemble du linéaire bocager et des alignements d'arbres recensés dans le cadre de l'inventaire, au titre de l'article L.151-23, et reportés au règlement graphique, - Le règlement écrit énonce des mesures compensatoires en cas d'arrachage des haies ou des alignements d'arbres : « Pour toute suppression d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbres, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie suivant un ratio de 1,5 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire (fonctions hydrauliques, écologique, présence d'un fossé, présence d'un talus, essences bocagères locales, etc.). Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Les essences végétales replantées devront être similaires en qualité à celles arrachées. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. », - L'OAP Trame Verte et Bleue, identifie des secteurs prioritaires à la restauration du bocage, hiérarchisés en fonction de leur importance au regard des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés dans la TVB locale, - Les OAP sectorielles intègrent la préservation et le développement des éléments de paysage existants (bocage, alignements d'arbres...) et la nécessité de planter de nouveaux éléments bocagers sur les franges des sites, - La protection d'une mare au sud du bourg, au titre de l'article L.151-23, identifiée au règlement graphique, - La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement est autorisée et encouragée dans le règlement écrit et les OAP : « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site » et « La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... » - La protection des ruisseaux de la commune par la définition d'une bande inconstructible de 10 mètres, inscrite dans les

	<i>règlements écrit et graphique afin de limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau.</i>
INTERDIRE LE CARENAGE DES BATEAUX EN DEHORS DES AIRES EQUIPEES	<i>Cette règle dépasse le cadre d'action du PLU. Néanmoins, le PLU ne vient pas aggraver cette problématique.</i>
ENCADRER LES PROJETS QUI IMPACTENT LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES	<i>Le PLU n'a pas permis de définir des zones d'expansion de crue, puisque la commune de la Meilleraye-de-Bretagne, est pour le moment, peu concernée par le phénomène d'inondation. Néanmoins, des outils ont été mobilisés afin de réduire le ruissellement et gérer les eaux pluviales comme évoqué ci-avant.</i>
PLAFONNER LES PRELEVEMENTS DANS LES COURS D'EAU ET LES MILIEUX ASSOCIES	<i>La commune n'est pas concernée par un captage ni par un périmètre de captage. Néanmoins, l'analyse réalisée dans la partie Eau et Assainissement met en évidence que, le réseau AEP semble en capacité de faire face au volume supplémentaire projeté à 2035 pour le développement démographique de la commune.</i>
ENCADRER LE REMPLISSAGE DES PLANS D'EAU	<i>Cette règle dépasse le cadre d'action du PLU. Néanmoins, le PLU ne vient pas aggraver cette problématique.</i>
ENCADRER LES PRELEVEMENTS DANS LA NAPPE	<i>La commune n'est pas concernée par un captage ni par un périmètre de captage. Néanmoins, l'analyse réalisée dans la partie Eau et Assainissement met en évidence que, le réseau AEP semble en capacité de faire face au volume supplémentaire projeté à 2035 pour le développement démographique de la commune.</i>

LE PGRI LOIRE-BRETAGNE

OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
GESTION DE L'EAU ET SURVEILLANCE, PREVISION ET INFORMATION SUR LES INONDATIONS (ORIENTATIONS COMMUNES AVEC LE SDAGE)	
1 – PRESERVER LES CAPACITES D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET LES CAPACITES DE RALENTISSEMENT DES SUBMERSIONS MARINES	<p><i>Le PLU intègre l'évitement de l'exposition des populations aux risques d'inondation à travers plusieurs outils réglementaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le règlement écrit et les OAP sectorielles imposent une gestion des eaux pluviales sur l'emprise foncière du projet via des dispositifs d'infiltration et d'évapotranspiration. De plus, le règlement écrit ajoute que : « Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de : • Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération. • Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons. »</i> - <i>Les installations de récupération des eaux pluviales dites « propres » sont autorisées et encouragées dans les OAP et le règlement écrit,</i> - <i>Les choix de développement ont été réalisés sur des secteurs ne présentant pas de risques.</i>
2 - PLANIFIER L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DU RISQUE	
4 - INTEGRER LES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS DANS UNE APPROCHE GLOBALE	
5 - AMELIORER LA CONNAISSANCE ET LA CONSCIENCE DU RISQUE D'INONDATION	
6 – SE PREPARER A LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR A LA NORMALE	
REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES TERRITOIRES FACE AUX RISQUES INONDATION	
1 - PRESERVER LES CAPACITES D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET LES CAPACITES DE RALENTISSEMENT DES SUBMERSIONS MARINES	<p><i>Notons premièrement que l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT Chateaubriant Derval, intégrateur des dispositions du SAGE Vilaine et l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE Estuaire de la Loire, applicables sur le territoire communal, ont démontré l'adéquation des mesures du PLU avec les dispositions des SAGE.</i></p>
2 – PLANIFIER L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DU RISQUE	<p><i>Notons également que la commune de la Meilleraye-de-Bretagne est peu concernée par le risque inondation. Néanmoins, le PLU a mobilisé plusieurs outils réglementaires afin de limiter les ruissellements sur les secteurs de projet, à savoir notamment :</i></p>
3 – REDUIRE LES DOMMAGES AUX PERSONNES ET AUX BIENS IMPLANTES EN ZONE INONDABLE	<ul style="list-style-type: none"> - <i>La préservation des linéaires bocagers inventoriés sur la commune notamment en raison de ses fonctions en matière de limitation des ruissellements, d'infiltration des eaux et de réduction des polluants contenus dans les eaux pluviales de ruissellement,</i> - <i>La création de nouveaux linéaires de haies bocagères dans le cadre de projets d'aménagements (OAP sectorielles),</i> - <i>La gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement est autorisée et encouragée dans le règlement écrit et les OAP : « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site » et « La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... »</i>
4 - INTEGRER LES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS DANS UNE APPROCHE GLOBALE	
5 – AMELIORER LA CONNAISSANCE ET LA CONSCIENCE DU RISQUE D'INONDATION	

	<p><i>pluviales à des fins domestiques et non domestiques ; • Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. »</i></p> <p>- <i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue encourage la gestion durable des eaux par la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.</i></p>
INFORMATION PREVENTIVE, EDUCATION, RESILIENCE ET CONSCIENCE DU RISQUE	
1 – AMELIORER LA CONNAISSANCE ET LA CONSCIENCE DU RISQUE D'INONDATION	<i>Cf. analyse du SDAGE ci-avant.</i>
2 – SE PREPARER A LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR A LA NORMALE	

SYNTHESE

En conclusion, l'analyse de la compatibilité du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne avec les documents cadre de rang supérieur fait ressortir que les outils réglementaires mobilisés dans le cadre de la révision du PLU, permettent de répondre, en partie, aux objectifs et orientations édictées par ces documents.

La construction de la révision du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne, s'est réalisée en accord avec les orientations du SCoT Châteaubriand-Derval. En effet, l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT illustre la concordance avec la démographie projetée et les densités à l'hectare demandées. Néanmoins, le développement de la zone économique de la Ferrière, déconnectée du centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne, ne participe pas à la revitalisation de celui-ci, conformément aux attentes du SCoT. Sur les autres thématiques traitées, les mesures inscrites dans le PLU sont en concordance avec les prescriptions du SCoT, aussi bien en réponse aux besoins des habitants du territoire qu'en lien avec la préservation de leur cadre de vie.

Conformément aux orientations des documents cadre (SCoT, SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI...), la préservation et la restauration des espaces naturels et des éléments du paysage (haies, mares, zones humides, boisements...) permet de répondre aux enjeux en lien avec la préservation et le confortement de la Trame Verte et Bleue, des paysages et du patrimoine naturel. Corréées de mesures assurant une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement, les prescriptions du PLU permettent également de limiter les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols. Conscient de la nécessité d'adapter le développement local à une production locale et durable, le PLU prend également en compte la transition énergétique à travers des mesures de réduction des consommations énergétiques dans les futures opérations d'aménagement ainsi que le développement des énergies renouvelables via différents leviers. Néanmoins, ces éléments auraient pu être consolidés notamment par le développement des énergies renouvelables sur les zones d'activités économiques.

Ainsi, l'évaluation environnementale ne peut conclure à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement, notamment pour le site économique de la Ferrière. La compatibilité avec l'ensemble des orientations des documents cadres ne pourra être effective qu'en l'apport d'éléments supplémentaires permettant de justifier de l'absence d'incidences négatives sur les thématiques évoquées.

LES INDICATEURS DE SUIVI

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme. **Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.**

Sont listés dans le tableau des deux pages suivantes les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Scenarii et dvpmt projeté	Population (nb d'habitants)	Vérifier sur la durée de vie du PLU : <ul style="list-style-type: none"> La bonne mise en œuvre du scénario démographique, La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLU, La corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique, Suivre les évolutions démographiques afin d'anticiper les effets de surcharge ou non sur les équipements publics (STEP) 	Nb	Interne	6 ans
	Logements (nb de logements)				
	Taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> Evaluer la dynamique en matière de vacance (ralentissement, inversement...) et de desserrement des ménages 	Nb	INSEE	3 ans
	Taux de vacance		%		
Préservation des espaces naturels	Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	<ul style="list-style-type: none"> Suivre l'évolution du linéaire de haies et les impacts induits Vérifier la mise en œuvre effective des mesures compensatoires 	Nb	Interne	1 an
	Linéaires replantés en compensation		m		
	Nombre de demandes d'intervention sur les mares	S'assurer de la protection des mares, de la prise de conscience locale sur leur intérêt écologique	Nb		
Paysage	Nombre de demande d'intervention sur du patrimoine protégé au PLU	<ul style="list-style-type: none"> Suivre le bon respect des règles spécifiques au patrimoine identifié Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies par les pétitionnaires 	Nb	Interne	1 an
	Nombre de changements de destination	<ul style="list-style-type: none"> Appréhender en quoi le PLU permet de valoriser / pérenniser les bâtiments de caractère Evaluer la traduction concrète des possibilités offertes par le PLU 			6 ans
Conso. foncière	Nombre de nouvelles constructions agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers Veiller à la préservation des espaces agricoles Avoir un suivi des consommations foncières sur les terrains agricoles 	Nb	Interne	3 ans
	Nombre de constructions réalisées sur les dents creuses identifiées au diagnostic du PLU	Appréhender à la fois : <ul style="list-style-type: none"> Les dynamiques de densification du centre-bourg limitant ainsi le mitage agricole La réalisation du scénario démographique prévu par la commune 			6 ans

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Mobilité et réseau viaire	Nombre d'accidents enregistrés sur la commune	Vérifier que le projet d'aménagement n'augmente pas l'insécurité routière ou tend à améliorer la situation ; ceci en portant un regard spécifique sur les secteurs reconnus comme fréquentés (RD) et sur des espaces potentiellement impactés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement	Nb	Interne	3 ans
	Linéaire de cheminements doux aménagés et / ou requalifiés sur la commune	Permet d'avoir un suivi sur : <ul style="list-style-type: none"> Le développement des mobilités douces sur le territoire La politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces 	Nb	Interne	1 an
Risques et nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Permet d'appréhender de manière générale la vulnérabilité du territoire communal face aux risques	Nb	Géorisques	1 an
	Nombre de sinistres (ou désordres) liés à la problématique « inondation »	Evaluer l'efficacité du PLU dans un contexte de risques (inondations, remontées de nappes, incendie) et de changement climatique	Nb	Interne	1 an
Ressource en eau	Rendement des réseaux AEP	Permet d'analyser l'efficacité des réseaux d'adduction en eau sur le territoire ainsi que le potentiel d'économie en eau potable	%	Gestionnaire	1 an
	Consommation individuelle par habitant	Permet d'évaluer à la fois le besoin et l'évolution des pratiques en la matière	M3/j/hab.	Gestionnaire	1 an
	Capacité épuratoire restante de la STEP	Vise à suivre l'adéquation de la capacité de la STEP avec le développement de la commune	EH	Gestionnaire	3 ans
	Qualité des eaux superficielles et souterraines	Vise à suivre la qualité de la ressource en eau et des éventuelles pollutions	Cf. Indicateur de bonne qualité des eaux des SAGE Vilaine et Oudon		
Energie	Nombre de déclarations de travaux (et surface) pour la mise en œuvre de panneaux solaires	Évaluer à la fois : <ul style="list-style-type: none"> La traduction des enjeux globaux et locaux de maîtrise énergétique par des actions concrètes Le contexte plus ou moins favorable à la mise en œuvre des différents types de dispositifs Les impacts associés (sur le paysage notamment) Les éventuelles contraintes générées par le PLU pour favoriser le DVP des énergies renouvelables	Nb	Interne	3 ans
	Nombre de déclarations de travaux pour isolation par l'extérieur de logements privés	Permet d'évaluer le niveau d'engagement de la collectivité et des habitants dans la transition énergétique	Nb		

LE RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche.

LE CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

8. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'[article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
9. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
10. Une analyse exposant :
 - Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#)
11. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
12. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
13. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
14. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

APPROCHE METHODOLOGIQUE GENERALE

Le bureau d'études GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé à la phase de révision du PLU en collaboration avec Géostudio et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage. Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer l'intégration des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre.

L'Evaluation Environnementale décrit pour chaque thématique analysée au regard des pièces réglementaires les évolutions réalisées au cours de la démarche pour la prise en compte des enjeux environnementaux ainsi que les propositions complémentaires et les points de vigilance qui ont pu ne pas être intégrés au cours de la démarche PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD

Au regard de l'évaluation environnementale du PADD, il apparait que les orientations du PADD du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne, soient prises en compte dans la traduction réglementaire du document d'urbanisme (OAP, zonage). Ceci permet de conclure, à la fois à :

- La cohérence d'ensemble du PLU,
- La compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux du territoire.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

TRAME VERTE ET BLEUE

La démarche d'évaluation a permis d'intégrer des prescriptions relatives à la protection des éléments existants (application de la loi paysage) ainsi que l'OAP thématique spécifique à la Trame Verte et Bleue.

Ainsi plusieurs leviers mis à disposition par le Code de l'urbanisme sont mobilisés pour protéger et valoriser les espaces d'intérêt (boisements, haies...) et les éléments dits de « nature ordinaire » recouvrant une multitude de fonctions environnementales (habitat nature, paysage, eaux pluviales...).

L'analyse du zonage projeté a permis de faire ressortir les éléments suivants :

- 1 251,74 hectares du territoire communal sont classés en zone « N » (sous-secteurs compris), soit 44,6% de la commune et 1 474,84 ha de zone « A » (sous-secteurs compris) soit 52,6 % du territoire. Au total 97,2 % de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne est classée en zone « A » ou « N » (sous-secteurs compris),
- Des sous-sections de zones « N » et « A », avec un zonage naturel strict recouvrant 5,24 hectares du territoire et un zonage agricole strict recouvrant 1 232,46 hectares du territoire,
- Une délimitation des STECAL (29,92 hectares) qui peut s'avérer impactante en matière de consommation de terres agricoles, car permettant de nouveaux logements ou constructions.

Les OAP habitat ont également pu être complétées sur :

- La protection et la création des linéaires bocages sur une partie des pourtours des OAP,
- Le traitement des limites entre espace public et espace privé,
- La perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune sur l'OAP de l'Oeillet,
- Des principes favorisant le bioclimatisme des nouvelles constructions,
- La gestion intégrée des eaux pluviales.

Néanmoins, l'évaluation environnementale porte un point de vigilance sur le manque de disposition au sein du règlement écrit permettant de maîtriser l'imperméabilisation des futurs projets et de limiter les impacts sur les déplacements de la faune. Elle recommande notamment de :

- Imposer des clôtures perméables aux limites séparatives avec les sous-secteurs des zones « N » et avec les zones « A »,
- Définir des prescriptions au sein de l'OAP TVB en fonction des fonctionnalités des haies.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le zonage répond à ces caractéristiques car il permet de :

- Limiter les zones de développement linéaire, pour la zone 1AUh, le long des axes de communication afin de limiter les effets indésirables (forte visibilité des nouvelles constructions, dégradation des entrées de bourg, perte d'identité des villages...) par un traitement végétal en bordure de voirie,

- Préserver au titre des Eléments Remarquables du Paysage, 8 éléments du patrimoine historique et culturel qui correspondent à de belles demeures. Cette prescription impose l'obligation de déclaration préalable avant toutes modifications ou suppressions d'éléments. Cette identification permet notamment de préserver par exemple des ensembles bâtis pour lutter contre la banalisation des paysages,
- Identifier 40 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et donc potentiellement valorisables. Il s'agit ici de donner « une chance » au patrimoine, qui sans intervention pourrait se dégrader ou disparaître à terme,
- Protéger les grandes entités paysagères avec :
 - Un zonage Np, pour certains fonds de vallée du territoire,
 - Un zonage Agricole sur les espaces cultivés exclusivement réservés aux constructions à vocation agricole (même si ces dernières peuvent comporter un impact paysager notable),
 - Un zonage Ap, situées à proximité de certains boisements, afin de garantir les qualités paysagères.

Les prescriptions viennent appuyer le caractère végétal et paysager de la commune avec la protection de plusieurs éléments linéaires et surfaciques :

- Le bocage fait l'objet d'une préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permettant ainsi de :
 - De conserver le maillage bocager de la commune,
 - De garder une trame visuelle verdoyante.
- Les alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés, font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme garantissant la préservation de l'identité paysagère de la commune.
- Les petits boisements font l'objet d'une préservation au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, garantissant une plus-value paysagère. Les boisements restants ont été classés en zone naturelle forestière (NF).
- Les mares font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme apportant une plus-value paysagère.

Le besoin en foncier induit nécessairement des extensions urbaines, notamment à l'Œillet, dont l'impact paysager peut s'avérer significatif en fonction de la plus ou moins bonne conception des opérations. Sur ce point, notons que la rédaction des OAP habitat a permis de minimiser l'impact paysager des nouvelles opérations par un travail de couture à l'existant et de franges arborées. Néanmoins, l'OAP de la Ferrière à vocation d'économie et d'équipement, au sud du bourg interroge quant à son intégration paysagère. En effet, l'OAP ne prévoit pas de traitement végétal pour les bordures sud et ouest et sera par conséquent fortement visible depuis la départementale 178. De même, cette opération est située en entrée de bourg et l'absence d'intégration paysagère, depuis la D178, détériora la qualité de cette entrée et la vue sur la commune. Cette OAP ne présente pas non plus une couture avec l'urbanisation existante à proximité, favorisant le mitage de l'urbanisation. Le découpage de la parcelle impacte également l'activité agricole en place.

Des points de vigilance sont donc soulevés, notamment :

- Le dimensionnement généreux des STECAL dans les secteurs isolés (cf. analyse STECAL ci-après), notamment pour la zone Nha2,

- L'intégration paysagère de l'OAP de la Ferrière ainsi que le mitage de l'urbanisation généré par ce choix de développement (cf. analyse des OAP sectorielles).

EAU ET ASSAINISSEMENT

Au regard des analyses précédentes en matière de capacité d'assainissement collectif et alimentation en eau potable, le réseau et les dispositifs actuels semblent en capacité de faire face au volume supplémentaire projeté à 2035 pour le développement démographique de la commune.

Pour répondre aux enjeux de bonne gestion de la ressource en eau, le zonage permet de protéger :

- Le réseau hydrographique avec une bande inconstructible de part et d'autre,
- Les zones humides inventoriées en 2019 sur la commune pour la partie nord et les zones humides pré-localisées par la DREAL Pays de la Loire pour la partie sud,
- Une mare,
- Les haies bocagères et les boisements.

Néanmoins, des dispositions relatives à la maîtrise de l'imperméabilisation (emprise au sol) ne sont pas intégrées au règlement. De même, le coefficient d'espace libre de pleine terre ne s'applique que dans les sous-secteurs Ub et 1AUh. Une application plus large au sein des autres sous-secteurs, permettrait de limiter, a minima, les surfaces imperméabilisées à l'échelle d'une parcelle ou d'une unité foncière (sur l'ensemble des zones urbaines mais aussi sur au sein des zones économiques).

De plus, des parts minimales de surfaces non-imperméabilisées/d'espaces vert permettrait également de favoriser une gestion in situ, par infiltration, des eaux pluviales.

RISQUES ET NUISANCES

Globalement, le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne prend bien en compte la connaissance actuelle des risques présents sur le territoire communal dans son zonage et son règlement par des choix de développement en dehors de secteurs de risques. Néanmoins, l'évaluation environnementale porte des points de vigilance sur :

- Un coefficient de pleine terre seulement sur les sous-secteurs Ub et 1AUh. En effet, il serait important d'étendre le coefficient de pleine terre aux zones urbaines et économiques afin de travailler sur la gestion du ruissellement en phase d'aménagement via des obligations en matière de non imperméabilisation.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

On peut noter que le PLU de la Meilleraye-de-Bretagne veille à créer un « rapprochement des lieux » par :

- Des secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine, connectés aux équipements communaux,
- Une mixité fonctionnelle de la zone U (commerces, services et habitat) favorable à l'utilisation des modes doux,

- Des emplacements réservés qui favorisent le développement des cheminements et des liaisons douces.

CLIMAT – ENERGIE

Le PLU mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place importante laissée au végétal et la préservation des pièges à carbone, notamment par les importants espaces boisés présents sur le territoire,
- La prise en compte des apports solaires (principe de bioclimatisme des nouvelles constructions dans les OAP).

L'évaluation environnementale propose des compléments en lien avec les enjeux climat-air-énergie :

- Intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments,
- Hors démarche PLU, pousser les réflexions sur la performance énergétique des nouveaux aménagements, notamment sur leur portée bioclimatique en phase opérationnelle,
- Sensibiliser les habitants aux possibles aides et bénéfiques.

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Au global, en additionnant les surfaces vouées à l'habitat et à l'économie, le zonage prévoit une consommation de 6,46 ha sur la période 2021-2035.

Tableau 11 : Consommation d'ENAF globale pour le PLU en projet

PLU en projet	
1AUh	5 ha
1AUe	1,46 ha
Total	6,46 ha
Total % du territoire	0,23%

Le PLU montre une plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Un évitement de la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension urbaine avec des secteurs de développement pour l'habitat, localisés dans la continuité du centre bourg,
- Des densités en accord avec les indicateurs du SCoT,
- Une diminution des zones à urbaniser projetées en comparaison du PLU actuel.

L'évaluation environnementale émet néanmoins des points de vigilance concernant l'analyse de la consommation foncière :

- La consommation d'espaces agricoles et naturels est largement excédentaire par rapport à la période précédente et au principe de la Loi Climat et Résilience. Le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles, permise par le PLU de 2005,
- La consommation d'espace agricole déconnecté du centre-bourg pour la zone 1AUe de la Ferrière. Ce projet, comme explicité dans l'analyse de l'OAP renforce le mitage de l'urbanisation et l'éclatement de l'activité agricole. Ainsi, le projet aura un impact de consommation du foncier, bien

au-delà de son périmètre. En effet, l'activité agricole alentour, sera contrainte par l'implantation de ce projet économique,

- La délimitation des STECAL qui cumulent quasiment 30 hectares au total, peut s'avérer impactante en matière de consommation de terres agricoles, car permettant en partie de nouvelles constructions ou extensions,
- Au-delà de l'aspect de la consommation d'ENAF, l'évaluation environnementale rappelle également l'importance de maîtriser l'imperméabilisation des sols. La mise en place complémentaire, d'outils permettant de réduire l'imperméabilisation ainsi que la consommation foncière paraît nécessaire sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne, comme analysés dans les parties Trame Verte et Bleue et gestion de la ressource en eau.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES OAP SECTORIELLES

L'évaluation des incidences des OAP sectorielles sur l'environnement fait ressortir un constat mitigé au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement.

	OAP de la Ferrière	OAP de l'Éillet	OAP des Pohardières	Total thème
L'OAP assure-t-elle une bonne gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides ?	+	+	+	+
L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ?	!	+	+	?
L'OAP participe-t-elle à la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?	+	+	+	+
L'OAP permet-elle de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de rejoindre les différents équipements, commerces et services proposés sur la commune en limitant la dépendance des populations à la voiture individuelle ?	!	+	+	?
L'OAP permet-elle de limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES et l'accroissement de la part des EnR ?	?	?	?	?
TOTAL OAP	!	+	+	?

Globalement, les OAP sectorielles favoriseront la préservation des **milieux naturels et de la biodiversité** dans le sens où elles ne portent pas atteinte aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques identifiés. Elles participeront à conforter les corridors écologiques à proximité des espaces urbanisés, notamment par le biais des nouveaux linéaires de haies à planter, conformément au règlement écrit et à l'OAP thématique qui en édicte les grands principes à respecter.

Les OAP sectorielles dédiées à l'habitat favoriseront également **la limitation des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables** à travers les règles d'aménagement inscrites dans l'OAP qui intègrent les principes bioclimatiques dans les aménagements et autorisent le développement des énergies renouvelables sous conditions. Cependant, le développement des énergies renouvelables n'est pas encouragé sur les futurs aménagements à vocation économique.

En matière de **gestion de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et humides**, les OAP sectorielles auront des incidences positives du fait de l'évitement des secteurs les plus sensibles (zones humides, mares, zones de débordement des cours d'eau...) et d'une gestion de la ressource en eau « à la parcelle », qui devra intégrer des aménagements paysagers qualitatifs qui participent à l'infiltration progressive des eaux pluviales dites « propres ». Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont également autorisés.

Les informations collectées sur le projet de la Ferrière faisant l'objet de la définition d'une OAP sectorielle à portée économique est néanmoins insuffisante afin de déterminer si ces activités auront une incidence positive ou négative en matière de **limitation de l'exposition aux nuisances, aux pollutions ainsi qu'à la dépendance des populations à la voiture individuelle**. En effet, l'OAP ne prévoit pas de traitement paysager pour limiter les nuisances sonores liées à la circulation ni les nuisances liées à l'activité agricole. Le découpage parcellaire impacte fortement l'activité agricole alentour. Sur ces enjeux, les OAP sectorielles à vocation résidentielle (Œillet et Pohardières) auront une incidence positive du fait de leur localisation privilégiée, à proximité des services, commerces et équipements de la commune, raccordés par des cheminements doux, ainsi que situés en dehors des secteurs de risques, nuisances et pollutions identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Enfin, les OAP sectorielles auront des incidences positives à négatives sur la **qualité urbaine, paysagère et architecturale** : bien que les OAP sectorielles à vocation habitat aient une incidence positive sur cette thématique, notamment en raison de la préservation et la restauration des linéaires de haies ceinturant les projets d'aménagements et contribuant à la qualité paysagère de la commune, l'OAP sectorielle à vocation économique, ne traite pas l'ensemble des franges du projet. Par conséquent, l'absence de franges paysagères au sud et à l'ouest impacte la qualité visuelle de l'entrée de bourg et ne permet une interface entre espaces bâtis et espaces agricoles. En zone 1AUe, le règlement écrit autorise les constructions pouvant atteindre jusqu'à 15 m de haut, ce qui pourrait effectivement engendrer des incidences négatives sur la

qualité paysagère et architecturale de la commune. L'OAP aura potentiellement une incidence négative sur les paysages.

NOTE D'INCIDENCE NATURA 2000

La commune de la Meilleraye-de-Bretagne est concernée par un seul site Natura 2000 : « **Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière** ». Néanmoins, le site couvre une part infime du territoire communal puisqu'il concerne seulement 0,003% du territoire. Il s'agit d'une partie boisée.

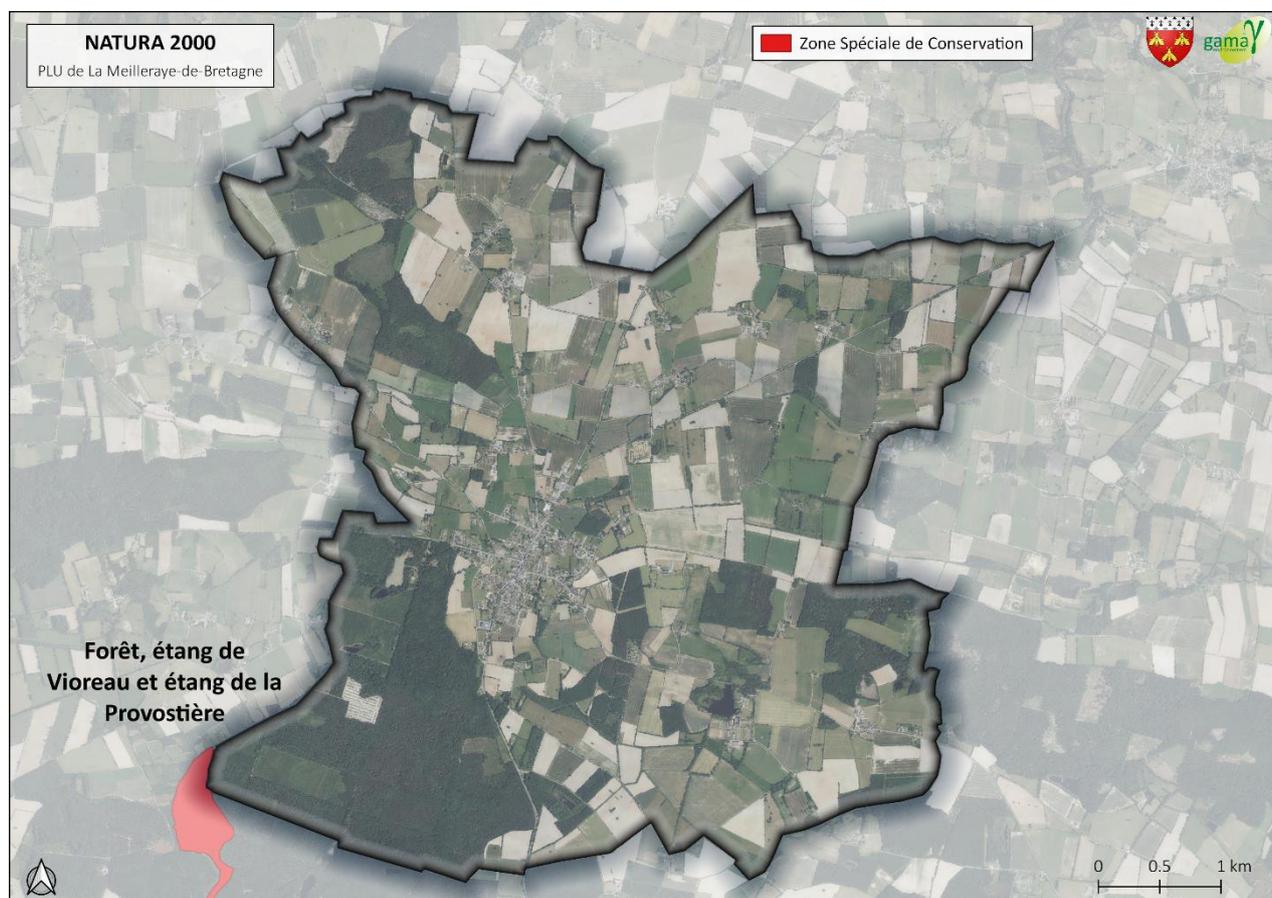


Figure 21 : Localisation du site Natura 2000 à la Meilleraye-de-Bretagne

Afin de prendre en compte les enjeux du Natura 2000 dans son développement, la collectivité a mis en place les éléments suivants :

- Le site Natura 2000 est couvert par la zone Nf, Naturelle forestière, qui offre des possibilités d'évolution très limitées, favorable à la bonne conservation des habitats. Sont autorisées en zone Nf :
 - Les exploitations forestières,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes, au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en ne mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.
- La mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10m, le long du ruisseau, qui prend sa source sur la commune et qui est connecté à l'étang de Vioreau. Ce ruisseau est totalement couvert par la zone Nf, limitant fortement la constructibilité à ces abords.
- La protection des zones humides, situées à proximité immédiate, de la zone Natura 2000 et notamment de l'étang de Vioreau.

Néanmoins, l'emprise au sol au sein des zones Nf n'est pas réglementée. L'évaluation environnementale porte un point de vigilance face à l'absence de réglementation concernant ces éléments. Cependant, en cas

de construction de bâtiments forestiers, du fait de sa faible superficie sur le territoire communal, le site Natura 2000, sera peu impacté.

En conclusion, le règlement de la zone Nf :

- **Limite fortement les évolutions potentiellement impactantes pour le site Natura 2000,**
- **Permet des évolutions limitées au regard de l'existant et du nécessaire entretien de certains milieux naturels (bois notamment) pour leur préservation dans le temps.**

Concernant, le site Natura 2000 « Marais de l'Erdre », situé à 13 kilomètres la Meilleraye-de-Bretagne, la commune y est connectée, de manière indirecte, par le réseau hydrographique. En effet, le ruisseau qui prend sa source sur la Meilleraye-de-Bretagne, se jette ensuite dans l'étang de Vioreau, puis le Grand Réservoir de Vioreau. Le Grand Réservoir se jette lui-même dans la Rigole Alimentaire le Baillou, qui se jette dans l'Erdre, connecté aux marais de l'Erdre. Par conséquent, la Meilleraye-de-Bretagne est indirectement connectée aux marais de l'Erdre par le réseau hydrographique.

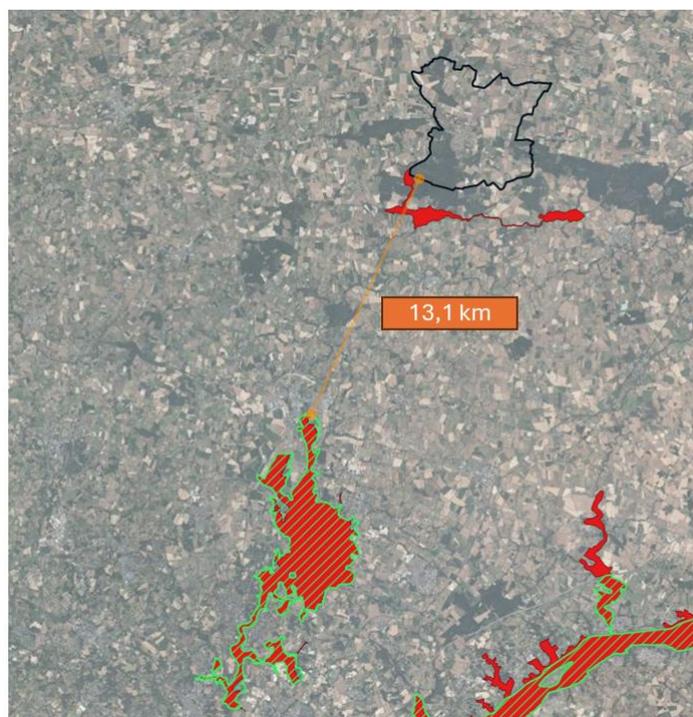


Figure 22 : Localisation du site Natura 2000 du Marais de l'Erdre par rapport à la Meilleraye-de-Bretagne

Comme évoqué précédemment, le ruisseau fait l'objet d'un zonage Nf, qui limite fortement la constructibilité de la zone. En complément, une bande inconstructible de 10m s'applique autour du ruisseau, garantissant sa préservation.

En conclusion, au regard de l'éloignement des sites Natura 2000 et de l'absence d'incidences significatives susceptibles d'impacter les milieux aquatiques et humides, l'évaluation conclut en l'absence d'incidence négative sur le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

En conclusion, l'analyse de la compatibilité du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne avec les documents cadre de rang supérieur fait ressortir que les outils réglementaires mobilisés dans le cadre de la révision du PLU, permettent de répondre, en partie, aux objectifs et orientations édictées par ces documents.

La construction de la révision du PLU de la Meilleraye-de-Bretagne, s'est réalisée en accord avec les orientations du SCoT Châteaubriand-Derval. En effet, l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT illustre la concordance avec la démographie projetée et les densités à l'hectare demandées. Néanmoins, le développement de la zone économique de la Ferrière, déconnectée du centre-bourg de la Meilleraye-de-Bretagne, ne participe pas à la revitalisation de celui-ci, conformément aux attentes du SCoT. Sur les autres thématiques traitées, les mesures inscrites dans le PLU sont en concordance avec les prescriptions du SCoT, aussi bien en réponse aux besoins des habitants du territoire qu'en lien avec la préservation de leur cadre de vie.

Conformément aux orientations des documents cadre (SCoT, SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI...), la préservation et la restauration des espaces naturels et des éléments du paysage (haies, mares, zones humides, boisements...) permet de répondre aux enjeux en lien avec la préservation et le confortement de la Trame Verte et Bleue, des paysages et du patrimoine naturel. Corréliées de mesures assurant une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement, les prescriptions du PLU permettent également de limiter les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols. Conscient de la nécessité d'adapter le développement local à une production locale et durable, le PLU prend également en compte la transition énergétique à travers des mesures de réduction des consommations énergétiques dans les futures opérations d'aménagement ainsi que le développement des énergies renouvelables via différents leviers. Néanmoins, ces éléments auraient pu être consolidés notamment par le développement des énergies renouvelables sur les zones d'activités économiques.

Ainsi, l'évaluation environnementale ne peut conclure à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement, notamment pour le site économique de la Ferrière. La compatibilité avec l'ensemble des orientations des documents cadres ne pourra être effective qu'en l'apport d'éléments supplémentaires permettant de justifier de l'absence d'incidences négatives sur les thématiques évoquées.

CONCLUSION GENERALE

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLU de la Meilleraye-de-Bretagne :

- **Préserve les composantes de la Trame Verte et Bleue locale identifiée (zones humides, boisements, bocage, mare...),**
- **Respecte les orientations du SCoT Châteaubriant-Derval,**
- **Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles et permet de planifier l'avenir du territoire avec :**
 - **Une diminution des zones à urbaniser projetées par rapport au PLU actuel,**
 - **Un traitement adapté des éléments et secteurs naturels et paysagers à protéger.**
 - **Porte une réflexion de projet avec des déclinaisons réglementaires compatibles entre elles.**

Au regard de l'ensemble de ces points, il ressort que dans le PADD, dans la traduction réglementaire, dans les OAP, dans la prise en compte des documents supérieurs ou encore dans la prise en compte des sites Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLU assure une préservation de l'environnement local de la commune. En effet, le PLU permet de protéger les éléments naturels existants par des protections poussées et systématiques. Néanmoins, dans les futures opérations d'aménagement, le PLU aurait pu être plus vertueux par :

- **Un travail plus poussé sur la végétalisation des clôtures notamment en limite d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le libre passage de la petite faune,**
- **Une végétalisation à la parcelle notamment pour les zones 1AUh et 1AUe,**
- **Un développement fortement encouragé des énergies renouvelables sur les zones économiques,**
- **Un meilleur encadrement des activités autorisées et des hauteurs dans la zone 1AUe.**

De manière plus générale, l'évaluation environnementale révèle des points de vigilance et propose des compléments pour prendre davantage en considération les enjeux environnementaux prégnants sur la commune :

- **Une consommation foncière excédentaire au regard de la période précédente et des attentes de la Loi Climat et Résilience, ne permettant pas au projet de PLU de modérer sa consommation foncière. Cette situation résulte des différents projets permis par le PLU de 2005 et qui ne dépendent pas de la révision du PLU,**
- **Une maîtrise de l'imperméabilisation pouvant être favorisée et promue en secteur urbanisé ou urbanisable ainsi que dans les STECAL,**
- **Une remise en question de l'emprise des STECAL notamment de la zone NI,**
- **Un meilleur encadrement de la future zone 1AUe, à la fois dans une limitation de la consommation d'espaces agricoles et dans la limitation des activités pouvant s'y développer. Une intégration paysagère plus poussée et une meilleure prise en compte de la biodiversité sont également attendues.**

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Zonage naturel du PLU.....	18
Figure 2 : Les STECAL NI, Nm et Nha.....	19
Figure 3 : Inventaire des zones humides la partie communale couvert par le SAGE Vilaine et DREAL Pays de la Loire	20
Figure 4 : Résultats de l'inventaire zones humides sur l'OAP de la Ferrière dans le cadre du PLU en projet – Execo.....	20
Figure 5 : Patrimoine naturel et agricole protégé	22
Figure 6 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Haies	24
Figure 7 : Extrait de l'OAP thématique TVB - Haies	25
Figure 8 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Haies	25
Figure 9 : Extrait de l'OAP thématique TVB – Mares	26
Figure 10 : Extrait de l'OAP thématique TVB - Végétation et clôtures	26
Figure 11 : Le patrimoine protégé	30
Figure 12 : Délimitation des zones Ua, Ub, Ue et Uj.....	31
Figure 13 : Fiche de bonnes pratiques - Changements de destination	35
Figure 14 : Réseau hydrographique de la Meilleraye-de-Bretagne	44
Figure 15 : Prise en compte des risques.....	45
Figure 16 : Prise en compte des nuisances.....	46
Figure 17 : Localisation du site Natura 2000 à la Meilleraye-de-Bretagne.....	75
Figure 18 : Localisation du site Natura 2000 du Marais de l'Erdre par rapport à la Meilleraye-de-Bretagne	75
Figure 19 : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière - J-L. Maisonneuve - Syndicat mixte EDENN	76
Figure 20 : Marais de l'Erdre - J-L. Maisonneuve - Syndicat mixte EDENN.....	77
Figure 21 : Localisation du site Natura 2000 à la Meilleraye-de-Bretagne.....	116
Figure 22 : Localisation du site Natura 2000 du Marais de l'Erdre par rapport à la Meilleraye-de-Bretagne	117

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante des stations d'épuration	39
Tableau 2 : Organisation de la production en eau potable en 2022.....	40
Tableau 3 : Corrélation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable :	41
Tableau 4 : Répartition des logements à produire selon la population attendue en 2035	53
Tableau 5 : Nombre de logements estimés à 2035 en comparaison de l'objectif fixé dans le PADD.....	53
Tableau 6 : Projection de la consommation d'ENAF à vocation résidentielle	55
Tableau 7 : Comparaison de la consommation d'ENAF sur la période précédente et dans le PLU en projet	55
Tableau 8 : Projection de la consommation d'ENAF à vocation économique	56
Tableau 9 : Superficie des STECAL en projet.....	56
Tableau 10 : Consommation d'ENAF globale pour le PLU en projet.....	56
Tableau 10 : Consommation d'ENAF globale pour le PLU en projet.....	111

La **M**eilleraye
de Bretagne

