

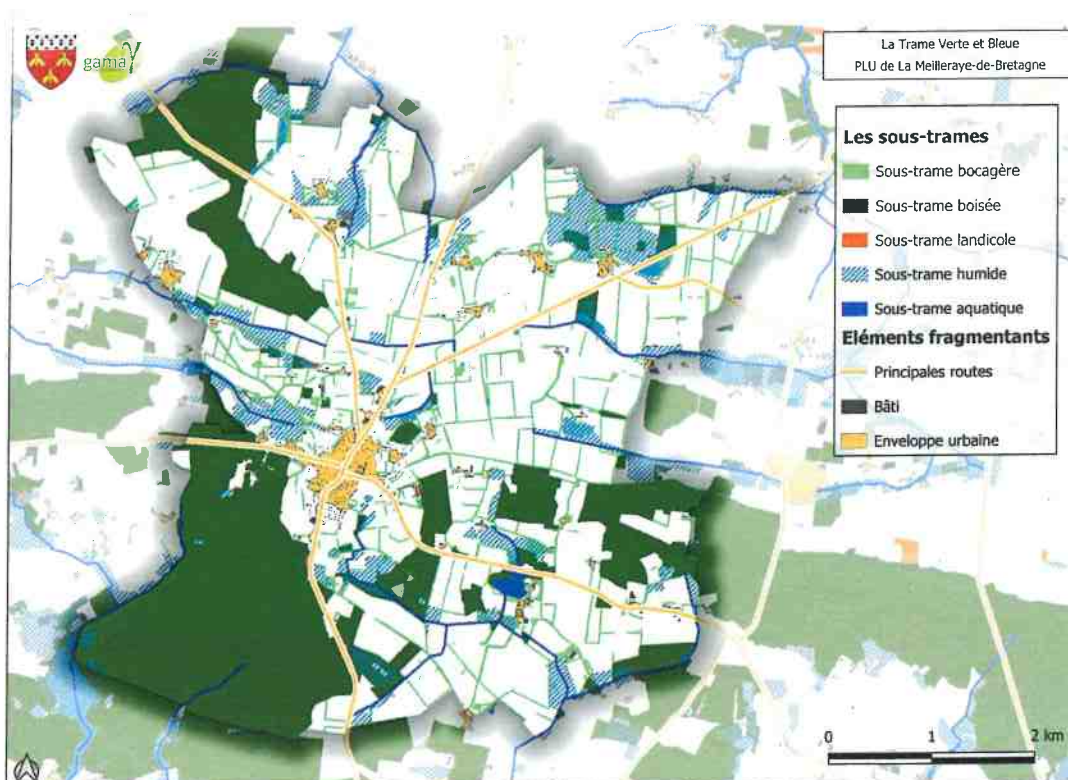
COMMUNE DE LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE TENUE

DU 3 SEPTEMBRE 2025 AU 2 OCTOBRE 2025



RAPPORT ET CONCLUSIONS D'ENQUETE ETABLI LE 31 OCTOBRE 2025

REVISION GENERALE DU PLU

DE LA COMMUNE DE LA MEILLERAYE DE BRETAGNE

=====

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 : RAPPORT D'ENQUETE

- 1) Objet de l'enquête, description du projet et procédures mises en œuvre,
- 2) Contenu du dossier, modalités de publicité et déroulement de l'enquête,
- 3) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune
 - A) Réponses aux observations des personnes publiques,
 - B) Réponses aux observations des habitants et/ou associations
En phase d'enquête publiques,
 - C) Réponses apportées par la Commune aux questions
thématiques du Commissaire Enquêteur.
- 4) Bilan de l'enquête

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1) Conclusions concernant l'objet de l'enquête, son déroulement et l'information du public
- 2) Conclusions sur le contenu du dossier soumis à l'enquête
- 3) Conclusions concernant les avis des personnes publiques et les réponses apportées par la Commune
- 4) Conclusions concernant les réponses de la Commune aux observations recueillies auprès des habitants et/ou des associations
- 5) Conclusions relatives aux réponses apportées par la Commune concernant les questions thématiques posées par le Commissaire Enquêteur
- 6) Conclusions sur le mémoire en réponse de la Commune
- 7) Conclusions générales et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Pièces jointes :

- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse de la commune.

1^{ère} PARTIE : DOCUMENT N° 1 – RAPPORT D'ENQUETE

1 – OBJET DE L'ENQUETE – DESCRIPTION DU PROJET ET PROCEDURES MISES EN ŒUVRE

La Commune de la MEILLERAYE-DE-BRETAGNE dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibération en date du 25 février 2014.

Les évolutions législatives et réglementaires ainsi que l'adaptation au contexte local en matière d'habitat, d'activités économiques, d'agriculture et d'environnement ont rendu nécessaire la mise en révision du PLU.

Ainsi, la révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2020 afin de :

- . Adapter les documents constituant le PLU au développement de la Commune et à l'évolution de ses besoins.
- . Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal,
- . Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires, notamment :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHATEAUBRIANT-DERVAL du 18 décembre 2018,
 - Le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHATEAUBRIANT-DERVAL du 27 juin 2019,
- . Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT,
- . Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune en redéfinissant clairement l'affectation des sols,
- . Poursuivre les actions permettant la réalisation de projets d'intérêt général, en adéquation avec les besoins de la population et des entreprises,
- . Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire,
- . Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement,
- . Prendre en compte le potentiel de logements,
- . Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières,
- . Prendre en compte les dispositions applicables et à intervenir dans le cadre de la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI),

- . Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité,
- . Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements,
- . Prendre en compte les nouvelles mobilités.

Conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle était organisée selon les modalités suivantes :

- . Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- . Mise en place d'un comité de pilotage qui a pour mission entre autres, d'aller informer et écouter la population des nombreux villages que compte la commune,
- . Parution d'un ou de plusieurs articles dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune,
- . Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population. En plus de ces réunions, ou au cours de celles-ci, le cabinet d'urbanisme était chargé de présenter à la population l'état d'avancement de ses réflexions, de ses études. Le suivi de l'avancement du projet a été facilité par l'affichage et la mise à disposition régulière en mairie des éléments de réflexion du cabinet d'études.
- . Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- . Organisation de deux débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, deux mois avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal, soit le 26 juin 2023 et le 19 février 2024.
- . Possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire ...). Les personnes publiques mentionnées aux articles L 121-4 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme ont été associées à l'élaboration du projet de révision du PLU et donc aussi à la concertation préalable.

La Commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire d'ateliers participatifs, de réunions publiques ou par la publication d'articles dans son bulletin communal.

Ainsi durant toute la procédure, la commune a réceptionné des courriers concernant la révision du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure, d'autres ont été ajoutées pour favoriser l'implication des habitants (concertation agricole et ateliers participatifs). Ces dispositions ont permis d'informer, de débattre et/ou de communiquer et d'alimenter la réflexion sur le contenu de la Révision du PLU.

De toute cette démarche, la commune a tiré un bilan positif avec des conclusions qui ont été intégrées dans la délibération du 17 mars 2025 qui arrête le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Cet arrêté définit l'objet de l'enquête ainsi que les mesures de publicité, d'affichage, la durée de l'enquête et les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Cet arrêté formalise le principe de mise à l'enquête du dossier arrêté, il définit l'objet de l'enquête publique ainsi que les mesures de publicité, d'affichage, la durée de l'enquête, les dates de permanence du Commissaire Enquêteur et les modalités de mise à disposition du dossier au public.

2 – CONTENU DU DOSSIER – MODALITES DE PUBLICITE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

a) Contenu du dossier :

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, bien argumenté et très documenté avec un diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, le bilan de la concertation, un rapport de présentation avec justifications, le PADD communal et un dossier d'évaluation environnementale. Le dossier comporte également un règlement écrit ainsi qu'un règlement graphique présenté selon une décomposition en 8 secteurs.

Le dossier comporte aussi des OAP thématiques et des OAP sectorielles ainsi qu'un dossier d'annexes au PLU.

A ce dossier présenté à l'enquête, est joint un classeur avec l'ensemble des pièces administratives (arrêtés et délibérations) ;

Ont aussi été mis à ma disposition sans faire partie intégrante du dossier d'enquête un certain nombre d'études et de dossiers utiles à la compréhension des problématiques communales, soit :

- Le dossier de synthèse de la phase de concertation 2020 – 2023,
- Le dossier de synthèse des arrêtés et délibérations,
- Le dossier de synthèse des avis des personnes publiques associées avec l'avis de la CDPENAE.

b) Modalités d'affichage et de publicité :

Les publicités préalables dans la presse ont été mise en œuvre selon la réglementation en vigueur dans deux journaux locaux avec deux insertions dans la presse (Ouest France et Presse Océan), 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit jours suivant le début de l'enquête.

L'affichage a été mis en place sur la base d'un plan d'affichage validé avec la Commune préalablement au démarrage de l'enquête. Ce plan d'affichage prévoyait des affiches au format légal positionnées sur 14 emplacements stratégiques. Ces 14 emplacements correspondent, d'une part à 5 emplacements relatifs aux entrées de ville (entrées Ouest, Nord, Est, Sud de la Commune) et d'autre part des emplacements relatifs aux espaces et équipements publics les plus fréquentés.

Lors de la visite des lieux, j'ai pu vérifier la cohérence des emplacements choisis en lien avec l'objectif d'informer le maximum de personnes. Cette cohérence a pu être vérifiée lors des permanences au cours desquelles les habitants ont pu confirmer avoir été bien informés du déroulement de l'enquête.

Un certificat attestant les mesures de publicité a ainsi été établi par Madame le Maire de la Meilleraye-de-Bretagne le 14 août 2025.

Conditions d'intervention et déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 3 septembre 2025 à 9 H 00 au jeudi 2 octobre 2025 à 17 H 00.

Cette enquête a donné lieu à 4 permanences en mairie, soit :

- Mercredi 3 septembre 2025 de 9 H 00 à 12 H 00 (jour d'ouverture de l'enquête)
- Vendredi 12 septembre 2025 de 14 H 00 à 17 H 00
- Lundi 22 septembre 2025 de 9 H 00 à 12 H 00
- Jeudi 2 octobre 2025 de 14 H 00 à 17 H 00 (jour de clôture de l'enquête)

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles. Les habitants disposaient de différents modes d'accès au dossier avec le dépôt d'observations sur le registre papier en mairie, une adresse internet dédiée et la possibilité d'adresser des courriers et contributions en mairie à mon attention.

Les différents modes d'expression ont été utilisés et il apparaît que le registre papier a été la formule la plus utilisée avec une préférence pour un passage en permanence pour un entretien et une meilleure compréhension du dossier et ensuite le dépôt d'un courrier argumenté à intégrer au registre.

En outre, les habitants pouvaient disposer d'un ordinateur en mairie pour la consultation du dossier et la salle mise à disposition pour les personnes permettait d'afficher plusieurs plans du dossier de PLU, facilitant ainsi le repérage des parcelles et l'identification des demandes.

3 – REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Suite à la clôture de l'enquête le 2 Octobre 2025, j'ai effectué une synthèse des avis, observations et contributions formulées lors de l'enquête.

Toutes ces contributions ont été récapitulées dans un procès-verbal de synthèse, remis à la commune le 10 Octobre 2025.

De ce procès-verbal, il ressort des contributions très nourries et très argumentées des différents services qui, bien qu'associés à la procédure de Révision du PLU, ont exprimé des avis, observations assortis d'un certain nombre de réserves.

Ainsi ont répondu la DDTM, la Chambre d'Agriculture, la CCI, le Département de Loire-Atlantique et le SAGE Vilaine.

S'agissant des avis des Collectivités, trois communes limitrophes ont apporté une réponse qui était favorable, à savoir, Abbaretz, Joué-sur-Erdre et Grand-Auverné.

La MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire) , quant à elle, n'avait pas fourni d'avis sur ce dossier et la CDPENAF a formulé un avis en date du 24 juin 2025 avec deux points défavorables et deux points soumis à réserve.

S'agissant des habitants et des associations, 11 observations ont été faites principalement sur le registre papier ou par courriers insérés au registre et seulement 1 observation par mail.

Le faible nombre d'observations et contributions peut s'expliquer par l'ancienneté de la prescription (15 septembre 2020) et le temps important consacré à la concertation préalable de 2020 à 2025, avec notamment 2 débats sur les orientations générales du PADD en Conseil Municipal en 2023 et 2024.

De plus, la phase de concertation a été animée et documentée par une série de débats, d'ateliers et de réunions publiques qui ont permis aux habitants de s'approprier le projet de révision du PLU et d'évaluer dans quelle mesure leur demande peut être légitime.

Le faible nombre d'observations démontre que beaucoup d'habitants ont ainsi pu avoir les informations qu'ils souhaitaient lors de la phase de concertation et aussi que le contenu du dossier détaillé et bien documenté a contribué à apporter des réponses aux préoccupations d'interrogations des habitants.

Suite à cela, j'ai regroupé l'ensemble des observations dans le registre papier avec une numérotation qui cumule les observations et contributions quel que soit leur type.

Ensuite, j'ai effectué une classification des observations selon la thématique abordée.

Suite à la remise du procès-verbal, le 10 octobre 2025, la commune a transmis son mémoire en réponse le 24 Octobre 2025, mémoire se calant sur la présentation du procès-verbal de synthèse, soit :

- A) Une série de réponses aux observations des personnes publiques avec notamment des évolutions du dossier permettant de répondre aux avis défavorables et aux réserves exprimées,
- B) Une série de réponses aux observations et contributions des habitants classés par thématiques.
- C) Réponses de la commune aux questions thématiques posées par le commissaire enquêteur.

A) Réponses de la Commune aux observations des personnes publiques :

a) La DDTM a émis un certain nombre d'observations et de réserves concernant le zonage, le règlement, les OAP et l'EE qui appellent des réponses de la commune :

- En premier lieu et de manière générale, la DDTM demande de mieux justifier et argumenter le rythme de construction ainsi que le nombre de logements à construire ('135 logements à l'horizon 2035). Il existe un dépassement d'objectif à justifier, s'agissant d'une projection déjà en fourchette haute du SCOT.

La DDTM émet ainsi une réserve concernant le nombre de logements afin d'assurer la cohérence de parti pris d'aménagement en tenant compte de la taille des ménages, des typologies et des projections démographiques.

- De plus, il convient d'expliquer pourquoi les STECAL ne sont pas comptés dans la consommation foncière et en ce sens la zone NI ne devrait pas être qualifiée en tant que STECAL.

- Concernant le patrimoine bâti, la DDTM préconise un diagnostic architectural précis et aussi d'inclure les fronts bâtis du tissu ancien du bourg en tant qu'ERP bâti (article L 151-19) ou de mettre en place une OAP thématique ciblée.

- S'agissant du changement de destination, la DDTM demande de compléter les fiches bâtiment des éléments d'intérêt architectural avec des prescriptions permettant de conjuguer qualité du bâti d'origine avec le projet de réhabilitation et aussi d'encadrer les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent la demande de permis de construire.

- En ce qui concerne le règlement, la DDTM met l'accent sur la perméabilité des clôtures qui ne sont pas systématiques, ce qui nuit à la continuité écologique et aussi sur les seuils d'imperméabilisation qui sont à renforcer en vue d'une meilleure maîtrise des ruissellements.

La DDTM attire aussi l'attention sur le fait que le rapport de présentation ne mentionne pas la réalisation d'inventaires complémentaires des zones humides sur les secteurs concernés par les projets d'urbanisation (secteurs de l'œillet et des Pohardières).

- Ainsi, la DDTM demande la consolidation de l'EIE (Etat Initial de l'Environnement) par la réalisation et la restitution d'inventaires des zones humides, plus particulièrement sur les zones à urbaniser, et aussi de compléter l'EIE avec un inventaire naturaliste afin de doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité.

-

In fine la DDTM a fait savoir dans son avis qu'elle trouve insuffisante la justification de la zone

1 AUE avec en outre le fait que l'OAP correspondante consomme entièrement l'enveloppe admise par le SCOT. De plus elle considère que le choix du secteur lui apparaît peu justifié et devrait être reconsidéré au profit d'une relocalisation mieux intégrée au tissu urbain. Elle émet une réserve sur ce point.

Enfin, la DDTM émet une réserve s'agissant de la méthodologie employée pour la délimitation des zones humides sur l'ensemble des secteurs à urbaniser qu'elle demande de préciser.

Elle demande aussi de fournir des éléments plus détaillés concernant les inventaires faune/flore garantissant une évaluation complète et actualisée des enjeux écologiques avec une réserve sur ce point précis.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte des éléments de réponse à la DDTM et notamment concernant les réserves formulées :

Ainsi, la Commune apporte des réponses positives à la majeure partie des demandes, avec un développement très détaillé s'agissant de la justification de la zone 1 AUE et des réponses avec effet « différé », s'agissant de l'inventaire naturaliste.

En outre, des réponses spécifiques sur la consommation d'espace seront apportées dans le paragraphe spécifique « Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur ».

Justifications : Mieux justifier les besoins en logements par rapport au projet - Favorable

La DDTM recommande de mieux justifier les besoins en logements par rapport au projet. La commune prend note de cette observation. **Une analyse complémentaire sera réalisée pour consolider la justification des besoins en logements**, en lien avec les projets en cours et à venir ainsi que le foncier disponible. **Cette analyse complètera le bilan complet et détaillé de la consommation foncière déjà intégré dans la partie 'justifications du projet' du rapport de présentation de la révision du PLU, pages 129 à 155 de ce rapport.**

Cette démarche permettra aussi de :vérifier la cohérence entre le potentiel de construction et les besoins réels et de s'assurer que le PLU favorise la densification interne et la mobilisation du foncier existant.

Justifications : Prendre en compte les STECAL dans le calcul de consommation d'ENAF - Favorable

La DDTM recommande de prendre en compte les périmètres des STECAL dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La commune **adhère à cette recommandation**, tout en précisant que **seuls les espaces effectivement susceptibles d'être consommés** au sein des STECAL seront intégrés dans ce calcul. Il n'est pas envisagé d'inclure les secteurs qui, bien que situés dans un périmètre de STECAL, **ne font pas l'objet d'une consommation d'ENAF comme le secteur Nm**, afin de garantir une **évaluation réaliste et cohérente** de la consommation d'ENAF. Cette approche permettra de **respecter les objectifs de sobriété foncière** tout en assurant la **prise en compte équilibrée des zones concernées**.

Les demandes de modifications seront prises en compte dans le dossier de PLU révisé.

Règlement écrit : Modification écrits et technique du règlement écrit - Favorable

La DDTM a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

Changement de destination : Compléter les fiches-bâtiment des éléments d'intérêt architectural (problématiques d'accès et de stationnement). : La commune **est favorable à cette proposition** et procédera à ces ajustements pour **améliorer la lisibilité du règlement** et assurer une **prise en compte équilibrée des conditions d'accessibilité et de stationnement** lors des changements de destination.

Les prescriptions relatives à la perméabilité des clôtures ne sont pas systématisées dans toutes les zones ce qui nuit à la continuité écologique.

Les seuils d'imperméabilisation pourraient être renforcés pour mieux maîtriser les ruissellements.

Les demandes de modifications seront prises en compte et seront réalisées sur le règlement écrit du dossier de PLU révisé.

Etat initial de l'environnement/Zonage : Patrimoine bâti – Diagnostic architectural précis et préservation des fronts bâtis – Favorable partiellement ;

La DDTM recommande un diagnostic architectural précis et la mise en place de prescriptions pour préserver les fronts bâtis et la forme urbaine traditionnelle. **La commune ne peut pas réaliser ce diagnostic**, car il ne relève pas du marché de maîtrise d'œuvre et des moyens disponibles. La mise en place de prescriptions contraignantes pourrait s'avérer trop lourde pour certains propriétaires. **La commune ne suivra pas ces prescriptions**, mais veille à préserver la cohérence du bourg et l'insertion des constructions dans le tissu existant via les OAP et le respect des fronts bâtis dans la mesure du possible.

Zonage : Zone 1AUe - Justification de la localisation de la zone 1AUe insuffisante : extérieur du tissu urbain existant, sans continuité avec le bourg, contrevient aux objectifs de sobriété foncière –

Favorable partiellement avec réduction du périmètre 1AUe et passage d'une partie de l'emprise en zone 2AU :

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

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



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

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

Néanmoins, le SCot ne prenant pas encore en compte les éléments de la loi Climat et Résilience sur la modération de la consommation d'ENAF, la commune doit rester vigilante et se limiter sur cette consommation d'ENAF à vocation économique. C'est pourquoi la commune estime opportun de suivre partiellement les conseils donnés par la DDTM et le département, à savoir :

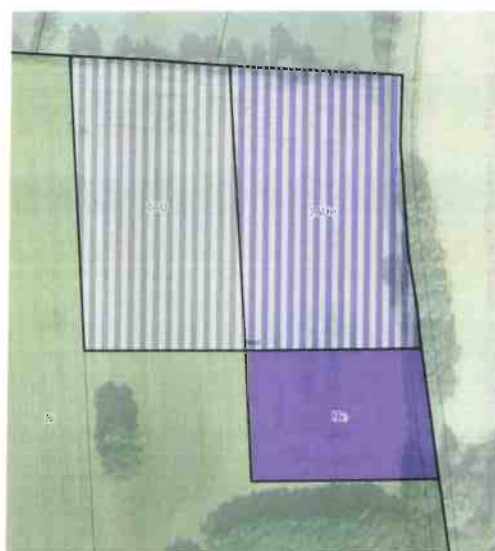
-Mettre en zone Ue l'atelier municipal inauguré le 29 août 2025 (déjà construit),



- Conserver une zone à urbaniser 1AUe d'une superficie de 4 850 m², le long de la route pour répondre aux demandes transmises par des entreprises (*Batybox – voir justifications*),
- Classer la partie située à l'arrière/ à l'ouest de la zone 1AUe en zone 2AU (5 080 m²) afin de temporiser l'aménagement du site et la consommation potentielle d'ENAF induite par ce secteur,
- Classer le sud-ouest de la zone (à l'ouest de l'atelier) en zone naturelle dans le but de réduire la consommation d'ENAF.



PLU arrêté



Proposition de modification

Ce choix de réduction s'inscrit dans une **démarche d'aménagement raisonnée**, en cohérence avec les **orientations supra-communales à venir**, et permettra de **faciliter l'articulation future avec le futur SCoT révisé, si une révision est engagée**.

OAP Sectorielles : Intégration paysagère de certaines OAP (notamment celle de la Ferrière) insuffisante - Favorable

La DDTM indique que l'intégration paysagère de certaines OAP, notamment celle de la Ferrière, est insuffisante (bordures végétales, couture avec le bâti existant). La commune **prend note de cette observation** et fera au mieux pour :

- assurer un traitement végétal en bordure,

- favoriser une insertion harmonieuse avec le bâti existant,
- renforcer la cohérence paysagère des aménagements.

Diagnostic : Inventaire des zones humides sur les secteurs d'OAP - Défavorable

La DDTM a formulé une alerte concernant l'actualisation de l'inventaire des zones humides au minimum sur les secteurs d'OAP.

La commune comprend cette préconisation mais ne peut obtenir un inventaire avant l'approbation du PLU, compte tenu des délais et des contraintes de relevé terrain. Les protections existantes des zones humides sont maintenues dans le PLU.

Une **étude ultérieure sera réalisée** pour actualiser l'inventaire sur les zones AU, et ses résultats seront intégrés lors d'une prochaine révision ou modification du PLU. Cette démarche permettra ainsi de :

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

Etat initial de l'environnement : Consolider l'EIE par un inventaire naturaliste - Défavorable

La DDTM recommande de **consolider l'état initial de l'environnement (EIE) par un inventaire naturaliste**.

La commune prend note de cette recommandation, mais précise que la réalisation d'un inventaire naturaliste n'est pas obligatoire dans le cadre de la procédure actuelle du PLU. L

Les dispositions existantes de l'EIE permettent déjà de prendre en compte les enjeux environnementaux connus et de protéger les milieux sensibles identifiés. La commune restera attentive aux observations des services compétents lors des projets futurs et pourra compléter les inventaires si nécessaire dans le cadre de démarches ultérieures.

Néanmoins, la commune souhaite rappeler que celui-ci est obligatoire pour tous les projets soumis à étude d'impact et recommandé dès qu'une sensibilité particulière est prévisible (zone humide, défrichement, ZNIEFF, site Natura 2000, etc.). Les études permettant de vérifier si une dérogation est nécessaire doivent être réalisées avant le dépôt de dossier. Le projet de PLU ne comporte aucun projet soumis à étude d'impact nécessitant un inventaire naturaliste.

- b) **La Chambre d'Agriculture a émis un avis réservé sur le projet de PLU, notamment au regard des observations relatives à la consommation foncière.**

L'avis favorable n'est envisagé que sous réserve d'une prise en compte exhaustive de l'ensemble des observations du rapport de présentation (PADD)

La Chambre d'Agriculture a formulé des observations au sujet du zonage, du règlement, de l'OAP TVB et de la consommation d'espace.

Ainsi, la Chambre d'Agriculture estime que le nombre de logements est très important par rapport aux besoins et en ce sens, l'OAP n° 2 suffirait à elle seule. La Chambre d'Agriculture aussi que l'OAP n° 1 est actuellement un espace agricole et demande à minima de réduire la consommation foncière aux stricts besoins en termes de logements.

La Chambre demande aussi une réduction des périmètres des STECAL NI, Nha1 et Nha2 qui comprennent des parcelles agricoles.

S'agissant du règlement écrit, la Chambre demande que soient autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole, soit demande la suppression des destination « artisanat et commerces de détail, restauration, autres hébergements touristiques, industrie et bureau en zone A ».

La Chambre demande aussi que « la diversification de l'activité agricole puisse prendre place dans des locaux existants ou de nouvelles constructions ».

S'agissant des logements de fonction en zone A, le projet prévoit de limiter un seul logement par siège d'exploitation, avec une surface de plancher de 150 m² maximum et une implantation à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.

La Chambre demande aussi de ne pas limiter le nombre de logements, ni la surface de plancher avec une implantation à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.

En matière de protection des zones humides, la Chambre souhaite que soit reprise in extension la rédaction du paragraphe proposé en page 4 de son avis formulé en date du 3 juillet 2025.

Concernant le règlement page 21, la Chambre demande d'autoriser l'abattage en ajoutant que l'abattage ne soit pas considéré comme une suppression. La Chambre demande aussi que soit ajoutée dans le règlement, la possibilité d'arrachage des haies sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, afin de permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

S'agissant de l'OAP TVB, la Chambre estime qu'il n'est pas nécessaire de rappeler page 16 des éléments de cadrage sur les nitrates puisque ce sujet fait déjà l'objet d'un cadre réglementaire spécifique.

Toujours concernant l'OAP TVB, la Chambre demande d'apporter des précisions sur la notion de mare temporaire.

Enfin, dans l'OAP TVB, la Chambre demande la suppression d'un paragraphe (page 12) qu'elle estime non justifié, soit : « Les étangs ont des impacts négatifs sur la qualité de l'eau (eutrophisation), sur la quantité d'eau (évaporation), sur les milieux naturels (modification du fonctionnement hydraulique du site, impacts sur les populations de poissons...), voire sur les migrations piscicoles. Sur le bassin versant, certains plans d'eau sont légaux, d'autres non ».

Face à l'ensemble de ces réserves, la Commune apporte dans son mémoire des éléments de réponse détaillés par thématique avec un argumentaire spécifique sur la consommation d'espace et le refus de prendre en compte trois évolutions règlementaires qui iraient à l'encontre des enjeux majeurs du PLU, soit :

Réduire la consommation foncière aux stricts besoins notamment en logements – Défavorable au vu de la situation existante (projets engagés avec une autorisation administrative en cours de validité) :

La Chambre d'Agriculture recommande de **réduire la consommation foncière aux stricts besoins**, notamment en matière de logements, afin de **préserver les espaces agricoles** et limiter l'artificialisation des sols.

La commune rappelle que le projet de PLU démontre sur la commune un excédent de consommation de l'ordre de **6,46 ha** (5,00 ha + 1,46 ha) au total, comptant les vocations économiques et habitat. Cette consommation dépasse le principe même de la loi Climat et Résilience donnant un objectif de réduction de 50% de la surface consommée entre 2011 et 2021.

Au regard de la consommation passée, notamment entre 2021 et l'arrêt du présent document et de ces différents projets qui ne dépendent pas de la révision du PLU (cf. partie « *consommation foncière entre 2021 et 2024* » des justifications (doc 1.D)), **le projet de PLU n'est pas en mesure de modérer la consommation de terres agricoles et naturelles.**

Il est à préciser que la zone 1AUh (OAP de l'Œillet) est une parcelle qui fait l'objet actuellement d'un permis d'aménager (cf. partie « *consommation foncière entre 2021 et 2024* » des justifications (doc 1.D)), **Toutefois, le projet n'ayant pas été commencé, l'équipe municipale a fait le choix de conserver ce terrain en zone à urbaniser 1AUh.**

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

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

Cette analyse met en évidence que l'objectif de modération de la consommation de terres agricoles et naturelles qui ne peut pas être respecté au regard des projets en cours, reste l'ambition première de la commune, avec la limitation des projets futurs en extension. **En effet tout en affirmant sa volonté de modération de consommation de l'espace, la commune est tenue de prendre en compte le bilan de la consommation foncière détaillé dans le rapport de présentation, justifications du projet, pages 129 à 155.**

Plus particulièrement la liste des projets engagés(DP, PA, PC) qui en cumul représentent la totalité des 5,00 ha de potentiel de consommation dans le cadre du PLU révisé, est détaillée en pages 134 et 153 du rapport de présentation, document justifications du projet.

Zonage : STECAL NI et Nha – Réduction du périmètre de la zone - Favorable

La Chambre d'Agriculture souligne que les périmètres des STECAL sont trop larges et englobent des terres agricoles (identifiées à la PAC). La commune adhère à cette recommandation. **La zone Nha sera réduite pour ne conserver que les surfaces directement liées au parc et à l'abbaye.** Cette démarche garantit la cohérence, la lisibilité et la protection des espaces agricoles.

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit - Favorable

La Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

La chambre d'agriculture demande que soit autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole soit la suppression des destinations suivantes "artisanat et commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques, industrie et bureau" en zone A : La commune **est favorable à cette recommandation** et confirme que le règlement de la zone A sera ajusté afin de **ne conserver que les usages liés et nécessaires à l'activité agricole**, conformément aux orientations de la Chambre d'Agriculture.

La diversification de l'activité agricole peut prendre place dans des locaux existants ou de nouvelles constructions : La commune **est favorable à cette modification** et confirme que le règlement de la zone A sera ajusté pour **permettre cette diversification**, conformément au souhait de la chambre d'agriculture.

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit – Favorable partiellement

La Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

Page 21 : Autoriser l'abattage en rajoutant que l'abattage ne soit pas considéré comme suppression. Souhait de modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haies sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

Ces demandes de modifications seront prises en compte partiellement sur le règlement écrit. Ce paragraphe sera remplacé : "Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. La longueur maximale de la suppression de la haie est de 10 m afin de permettre aux engins agricoles de manœuvrer. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.". Il sera également ajouté que : "Les haies présentant une menace pour la sécurité des biens et personnes peuvent être supprimées après évaluation et justification appropriée."

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit – Défavorable

La Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

Reprendre de manière uniforme la formulation souhaitée par la chambre d'agriculture pour la protection des zones humides.

La commune ne souhaite pas procéder de modifications sur ce volet-là. En effet, le règlement du PLU se réfère avant tout au SAGE Vilaine, document supra communal en vigueur sur le territoire.

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit - Défavorable

La Chambre d'Agriculture a formulé une autre proposition de modification concernant le règlement écrit :

Zone A : Il est indiqué pour le logement de fonction agricole une surface de plancher de 150 m² maximum, ainsi qu'une implantation à 100 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation, et enfin un seul logement par siège d'exploitation. Souhait de ne pas évoquer pas de surface de plancher, implantation à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation, et enfin qui ne limite pas le nombre de logements par siège.

La commune ne souhaitant pas une implantation massive de logements liés aux sièges d'exploitation, **elle répond donc défavorablement à cette demande.**

OAP TVB : Modification écrite et technique de l'OAP TVB – Favorable partiellement

La Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs propositions de modifications concernant l'OAP TVB :

Page 16 : Éléments déjà encadrés par les fiches et par la réglementation de la Directive Nitrates. La chambre d'agriculture souhaite éviter un empilement de normes et considère qu'il n'est pas pertinent que le PLU intervienne sur ce sujet, puisqu'il fait déjà l'objet d'un cadre réglementaire spécifique : **La commune répond défavorablement à cette demande**, le PLU s'appliquant à la fois aux agriculteurs mais aussi aux particuliers.

Page 12 : Apporter des précisions sur la notion de mare temporaire - **Favorable**

Page 12 "Les étangs ont des impacts négatifs sur la qualité de l'eau (eutrophisation...), sur la quantité d'eau (évaporation de la ressource), sur les milieux naturels (modification du fonctionnement hydraulique du site, sur les populations de poissons...), voire sur les migrations piscicoles. Sur le bassin versant, certains plans d'eau sont légaux, d'autres non." A supprimer car non justifié : Suite à cette demande, la commune va procéder à une modification du règlement écrit : Seule la phrase "Sur le bassin versant, certains plans d'eau sont légaux, d'autres non" sera supprimée.

c) La Chambre de Commerce et d'Industrie a aussi émis un certain nombre de remarques et conditionne son avis favorable à la prise en compte effective des remarques formulées :

Ainsi, les remarques concernent essentiellement le règlement, soit :

- Demande l'interdiction de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zones Ue et 1 Aue,
- Demande de réduire les marges de recul par rapport aux voies de 15 m à 3 m hors RD en zone Ue et 1 Aue,
- Demande de réduire les marges par rapport aux limites séparatives de 6 m à 1,50 m en zone Ue afin d'harmoniser avec la zone 1 Aue,
- Demande d'autoriser la sous-destination « industrie » en zone UZ et UB avec la condition suivante : « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

Face à l'ensemble de ces remarques, qui valent réserves, la Commune apporte des éléments de réponse globalement favorables, sauf en ce qui concerne les sous-destinations « artisanat, commerce de détail » et « industrie » qui relèvent de la stratégie municipale mise en œuvre sur ces thématiques spécifiques, soit

Règlement écrit : Zones Ue et 1AUe - Interdire la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" - Défavorable

La CCI recommande d'interdire la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" dans la zone économique pour préserver la centralité commerciale. La commune comprend cet avis mais souhaite maintenir cette possibilité afin de favoriser la mixité économique et d'accueillir des activités artisanales ou commerciales de proximité nécessitant des locaux plus adaptés qu'en centre-bourg. Le PADD (objectif 1/axe 2 – « Permettre l'installation de nouvelles activités commerciales ») soutient la diversification de l'offre économique et l'installation d'entreprises sur l'ensemble du territoire. De plus, la route départementale 178 est un facteur important de vitalité commerciale au sein de la commune, cette implantation doit se faire tout le long de cette route pour avoir plus de visibilité pour la clientèle de transit, et notamment sur les zones Ue.

Les activités autorisées en zone économique ne remettent pas en cause la vitalité du centre-bourg, mais contribuent au dynamisme local et à la création d'emplois. **C'est pourquoi la commune souhaite maintenir le règlement écrit tel que présenté lors de l'enquête publique avec le maintien des activités économiques commerciales au sein des zones Ue et 1AUe.**

Règlement écrit : Zones Ue et 1AUe / Règles d'implantation - Réduire les marges de recul par rapport aux voies de 5m à 3m (hors RD) - Favorable

La CCI recommande de réduire la marge de recul des constructions dans les zones économiques de 5 m à 3 m (hors RD). **La commune partage pleinement cette proposition**, jugée cohérente avec les objectifs d'optimisation du foncier économique et de limitation de la consommation d'espace. Cette réduction permettra une meilleure valorisation des parcelles et une implantation des bâtiments sans incidence sur les aspects paysagers ou sécuritaires.

Règlement écrit : Zones Ue et 1AUe / Règles d'implantation - Réduire les marges par rapport aux limites séparatives de 6m à 1.5m en zone Ue pour harmoniser avec 1AUe – Favorable partiellement

La CCI propose de réduire la marge par rapport aux limites séparatives en zone Ue de 6 m à 1,5 m afin d'harmoniser avec la zone 1AUe. La commune adhère pleinement à cette proposition, jugée cohérente avec les objectifs d'optimisation du foncier économique et de cohérence réglementaire entre les zones d'activités. **C'est pourquoi la commune valide une réduction de cette marge, à 3 m au sein de la zone Ue et 1AUe par rapport aux limites séparatives.** Cette évolution facilitera l'implantation des entreprises et rendra les parcelles plus fonctionnelles, sans incidence notable sur les aspects techniques ou paysagers. Elle permettra également d'éviter les conflits entre activités économiques et habitations situées à proximité, notamment au nord du bourg.

Règlement écrit : Zones Ua et Ub - Autoriser la sous-destination "industrie" avec la condition suivante "sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel" – Favorable partiellement

La CCI recommande d'autoriser la sous-destination "Industrie" dans les zones Ua et Ub, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

La commune a examiné cette proposition, mais le nombre de bâtiments concernés est très faible. Modifier le règlement pour ces rares cas ne représente pas un bénéfice significatif et compliquerait l'instruction du règlement écrit. Le maintien du règlement actuel garantit également la cohérence avec l'environnement résidentiel et la protection du tissu urbain. **C'est**

pourquoi la commune souhaite maintenir le règlement écrit tel que présenté lors de l'enquête publique avec le maintien de l'interdiction de la sous-destination « industrie » dans les zones Ua et Ub.

d) Avis du Département de Loire-Atlantique :

Le Département a formulé dans son avis des observations, des remarques et des demandes de compléments à prendre en compte par la Commune dans son projet de PLU, soit dans le détail ci-dessous :

Zonage 1	Ajouter la marge de recul le long de la RD18, du bourg vers le nord de la commune qui débute à compter du dernier bâtiment de « La Mare du Pâtis »
Zonage 2	Modifier la marge de recul le long de la RD 178 au sud de la Commune, celle-ci devant démarrer un peu plus haut que le tracé présenté dans le règlement graphique
Diagnostic : 1	Page 36 : reprendre les prescriptions concernant les accès aux RD et ajouter les restrictions en matière de création d'accès.
2	Page 40 : c'est la RN 137 qui relie Nantes à Rennes et non une route départementale. La RD 775 concerne également le département du Maine-et-Loire
Diagnostic : 3	Page 42 : les itinéraires inscrits en tant que projet sont en fait réalisés (cf régalante). Le projet communal présente peu d'ambitions en matière de mobilités.
4	Page 45-46 : La dangerosité d'un carrefour est indiquée (RD 18 et la rue des étangs), il faudra se rapprocher de la délégation Châteaubriant pour voir ce qu'il en est
Règlement : 1	Page 25 : l'article 8 peut être complété en indiquant que « pour les autres RD, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité ».
2	Page 92 : les marges de recul s'appliquent bien à tous, y compris aux bâtiments agricoles
Règlement : 3	Reprendre de manière uniforme les articles 31, 34, 35 et 36 du règlement de voirie départementale dans le règlement des zones agricoles et naturelles
OAP : 1	OAP de la Ferrière : elle se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Contraire à l'ambition de sobriété foncière, et à la revitalisation du centre-bourg.

OAP : 2	OAP habitat : faible densité sur ces secteurs (en accord avec le SCOT). Souhait de renforcer les OAP en intégrant les déplacements cyclables et leur stationnement.
---------	---

Dans son mémoire en réponse, la Commune répond favorablement aux différentes demandes concernant le diagnostic territorial, le règlement écrit et le zonage.

Par contre, elle ne répond pas favorablement aux observations sur l'OAP économique et les OAP habitat avec un argumentaire qui rejoint celui formulé à la DDTM et à la Chambre d'Agriculture, s'agissant de ces mêmes thématiques, soit :

Diagnostic : Modification écrite et technique de diagnostic - Favorable

Le département de la Loire-Atlantique a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le diagnostic territorial :

Page 36 : Reprendre les prescriptions concernant les accès aux RD et ajouter les restrictions en matière de création d'accès.

Page 40 : C'est la RN137 qui relie Nantes à Rennes et non une route départementale. La RD775 concerne également le département du Maine-et-Loire.

Page 42 : Les itinéraires inscrits en tant que projet sont bien réalisés (La Régalante). Peu d'ambitions en matière de mobilités notamment au niveau intercommunal.

Les demandes de modifications seront prises en compte et le diagnostic territorial sera modifié en conséquence.

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit - Favorable

Le département de la Loire-Atlantique a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

Page 25 : L'article 8 peut être complété en indiquant que "pour les autres RD, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité".

Page 92 : Les marges de recul s'appliquent bien à tous, y compris aux bâtiments agricoles.

Reprendre de manière uniforme les articles 31, 34, 35 et 36 du règlement de voirie départementale dans le règlement des zones agricoles et naturelles.

Les demandes de modifications seront prises en compte et le règlement écrit sera modifié en conséquence.

Zonage : Modification écrite et technique du règlement graphique - Favorable

Le département de la Loire-Atlantique a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement graphique :

Ajouter la marge de recul le long de la RD18, du bourg vers le nord de la commune en direction d'Issé, qui débute à compter du dernier bâtiment de "La Mare du Pâtis",

Modifier la marge de recul le long de la RD 178 au sud de la commune, devant démarrer un peu plus haut que le tracé présenté dans le règlement graphique.

Les demandes de modifications seront prises en compte et seront insérées sur le règlement graphique.

OAP : OAP de la Ferrière (économique) - Défavorable

Le département de la Loire-Atlantique a formulé une alerte concernant la localisation de la zone économique, se situant en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Elle est, de ce fait, contraire à l'ambition de sobriété foncière, et à la revitalisation du centre-bourg.

Pour rappel, sur la zone économique (OAP de la Ferrière), la commune a souhaité une zone délocalisée de l'entité urbanisée notamment par rapport aux nuisances sonores que pourrait induire de tels bâtiments, notamment si cette zone se trouve sur les deux parcelles plus au nord, celles-ci se trouve entre deux lotissements pavillonnaires et pourrait entraîner des conflits de voisinage. De plus, la parcelle concernée par l'OAP de la Ferrière appartient à la commune et est située à proximité immédiate du dépôt communal de matériaux. Elle souhaite profiter de cette opportunité de pouvoir attirer des entreprises sans acquérir de terrains supplémentaires. Enfin, l'aménagement du site n'induirait pas d'investissements lourds supplémentaires (apport des réseaux), ces éléments sont déjà présents aux abords du site en question. **Par conséquent, une relocalisation de la zone n'est pas envisagée.**

OAP : OAP habitat - Défavorable

Le département de la Loire-Atlantique a formulé une alerte concernant la faible densité sur ces secteurs (restant toutefois en accord avec le SCoT) avec un souhait de renforcer les OAP en intégrant les déplacements cyclables et leur stationnement.

La commune rappelle que le SCoT définit une densité minimale au sein des OAP, il appartient par conséquent à la commune de déterminer si une zone doit être soumise à une densité plus importante. Dans ces cas précis, sur les OAP des Pohardières et de l'Œillet, ces densités ne peuvent pas être augmentées étant donné l'offre de logements permise par le projet déjà très importante. **C'est pourquoi la commune souhaite maintenir les densités présentées initialement.**

Concernant les déplacements cyclables et le stationnement de ces éléments, ces éléments peuvent être ajoutés sur les OAP correspondantes montrant un lien avec les liaisons cyclables existantes.

e) Le SAGE Vilaine :

Le SAGE Vilaine a formulé dans son avis des observations, des remarques et des demandes de compléments à prendre en compte par la Commune dans son projet de PLU. (cf ci-dessous détaillé). En outre, le projet de PLU révisé ne sera pas compatible avec le SAGE sauf à apporter des compléments portant sur l'assainissement et les zones humides (cf dispositions 3 et 125 du SAGE).

Soit dans le détail :

Zonage 1	Une actualisation de l'inventaire, au minimum sur les zones U et AU, aurait dû être réalisée en application de la disposition 3 du SAGE (inscrire et protéger les zones humides dans des documents d'urbanisme)
Zonage 2	Les plans d'eau occasionnent de multiples dysfonctionnements pour les milieux aquatiques. Il conviendrait donc de ne pas les faire ressortir comme des éléments du patrimoine à préserver dans les documents du PLU
Evaluation environnementale	Les éléments du dossier ne permettent pas de vérifier la cohérence des prévisions d'urbanisme avec la délimitation des zonages d'assainissement et avec les capacités des systèmes épuratoires pour s'assurer qu'ils permettront de transporter et de traiter les effluents actuels et futurs sans dégradations= de l'état des milieux aquatiques dans lesquels ils se rejettent, tel que le prévoit la disposition 125 du SAGE

EIE (Etat Initial De l'Environnement)	Le SAGE actuel n'est pas prescriptif sur l'ANC en dehors des communes littorales. De plus, cette compétence est portée sur la CCCD. Toutefois, le projet de SAGE révisé prévoit une disposition (disposition n° 16) incitant les gestionnaires de SPZAC à : <ul style="list-style-type: none"> - Transmettre annuellement les données relatives à l'avancement des contrôles et des travaux de mise en conformité à la structure porteuse du SAGE, - Inscrire, dans leur règlement de services, l'obligation de favoriser l'infiltration des eaux traitées dès lors que les caractéristiques des sols le permettent.
Règlement 1	En cohérence avec l'article 7 du SAGE, l'interdiction de création de plan d'eau devrait être étendue à tout le territoire communal ou au moins à l'ensemble du territoire de la commune appartenant au bassin de la Vilaine (moitié Nord de la commune).
2	Règlement des eaux pluviales : il pourrait être rappelé l'objectif de ne pas dépasser 31/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale pour les rejets d'eaux pluviales soumises à la nomenclature loi sur l'eau.
3	Liste des espèces exotiques envahissantes : cette liste est à ajouter au règlement. Elle serait à compléter avec les espèces aquatiques exotiques envahissantes à proscrire (en reprenant la liste du SAGE ou celle du CBN de Brest), comme le préconise la disposition 141 du SAGE.
4	En outre, il conviendrait de compléter le règlement en précisant quels sont les éléments remarquables, du paysage sur lesquels tous travaux sont soumis à autorisation (haies, talus, zones humides, cours d'eau, mares...)
Zonage 3	Il existe quelques espaces boisés classés en bord de cours d'eau. Ce classement serait à remplacer par une protection au titre de la loi paysage en bord de cours d'eau pour éviter de bloquer d'éventuels projets de restauration des milieux aquatiques.

4	Il conviendrait de distinguer plans d'eau et zones humides (les plans d'eau sont identifiés comme des zones humides dans le règlement graphique).
5	Quelques zones humides sont manquantes en comparaison de l'inventaire validé par la CLE. Ces lacunes concernent la moitié sud de la commune (hors bassin versant Vilaine).
OAP TVB 1	Une liste d'espèces exotiques envahissantes à proscrire pourrait être annexée à l'OAP (liste du SAGE ou du Conservatoire Botanique de Brest).
2	Concernant les mares, il vaudrait mieux reprendre la définition donnée dans le projet de SAGE : « les mares se distinguent des plans d'eau. Elles constituent des milieux humides, déconnectés du réseau hydrographique et présentant un intérêt écologique, avec une nappe d'eau de faible superficie (superficie individuelle inférieure à 100 m ²), et peu profonde (profondeur n'excédant pas 1 m sur plus de 1/3 de la superficie).

Suite à l'ensemble de ces observations, remarques et demandes de compléments, la Commune apporte dans son mémoire, les éléments de réponse suivants ; elle répond plus particulièrement à la demande de mise en compatibilité formulée par le SAGE, s'agissant de l'assainissement et des zones humides.

La Commune répond ainsi favorablement à l'ensemble des remarques du SAGE, sauf en ce qui concerne l'inventaire des zones humides qui nécessite un délai suffisant pour l'actualisation des données, soit :

Diagnostic : Actualisation de l'inventaire zones humides sur les zones U et AU - Défavorable

Le SAGE Vilaine a formulé une alerte concernant l'actualisation de l'inventaire des zones humides, au minimum sur les zones U et AU, qui aurait dû être réalisée en application de la disposition 3 du SAGE (inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme).

La commune comprend cette préconisation mais ne peut obtenir un inventaire complet avant l'approbation du PLU, compte tenu des délais et des contraintes de relevé terrain. Les protections existantes des zones humides sont maintenues dans le PLU.

Une **étude ultérieure sera réalisée** pour actualiser l'inventaire sur les zones U et AU, et ses résultats seront intégrés lors d'une prochaine révision ou modification du PLU. Cette démarche permettra de :

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

Evaluation environnementale : Modification écrite et technique de l'évaluation environnementale - Favorable

Le SAGE Vilaine a formulé une proposition de modification concernant l'évaluation environnementale :

Les éléments du dossier ne permettent pas de vérifier la cohérence des prévisions d'urbanisme avec la délimitation des zonages d'assainissement et avec les capacités des systèmes épuratoires pour s'assurer qu'ils permettront de transporter et de traiter les effluents actuels et futurs sans

dégradation de l'état des milieux aquatiques dans lesquels ils se rejettent, tel que le prévoit la disposition 125 du SAGE.

Les demandes de modifications seront prises en compte et seront réalisées sur l'évaluation environnementale. L'idée est ici d'actualiser et mieux justifier les données et démontrer la faisabilité avec le zonage assainissement et les capacités des systèmes épuratoires avec les éléments futurs. Il est à préciser qu'un nouveau zonage assainissement sera réalisé en 2026 permettant d'actualiser la délimitation des zonages d'assainissement avec notamment la suppression de l'assainissement collectif à la Corbière.

Etat initial de l'environnement : Modification écrite et technique de l'état initial de l'environnement - Favorable

Le SAGE Vilaine a formulé une proposition de modification concernant l'état initial de l'environnement :

Le SAGE actuel n'est pas prescriptif sur l'ANC en dehors des communes littorales. De plus, cette compétence est portée par la CCCD. Toutefois, le projet de SAGE révisé prévoit une disposition (disposition n°16) incitant les gestionnaires de SPANC à :

- Transmettre annuellement les données relatives à l'avancement des contrôles et des travaux de mise en conformité à la structure porteuse du SAGE ;
- Inscire, dans leur règlement de service, l'obligation de favoriser l'infiltration des eaux traitées dès lors que les caractéristiques des sols le permettent.

Les demandes de modifications seront prises en compte et intégrées dans l'état initial de l'environnement.

Règlement écrit : Modification écrite et technique du règlement écrit - Favorable

Le SAGE Vilaine a formulé plusieurs propositions de modifications concernant le règlement écrit :

En cohérence avec l'article 7 du SAGE, l'interdiction de création de plan d'eau devrait être étendue à tout le territoire communal ou au moins à l'ensemble du territoire de la commune appartenant au bassin de la Vilaine (moitié Nord de la commune).

Règlement des eaux pluviales : Il pourrait être rappelé l'objectif de ne pas dépasser 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale pour les rejets d'eaux pluviales soumises à la nomenclature loi sur l'eau.

Liste espèces exotiques envahissantes : Cette liste est à ajouter au règlement. Elle serait à compléter avec les espèces aquatiques exotiques envahissantes à proscrire (en reprenant la liste du SAGE ou celle du CBN de Brest), comme le préconise la disposition 141 du SAGE.

Il conviendrait de compléter le règlement en précisant quels sont les éléments remarquables du paysage sur lesquels tous travaux sont soumis à autorisation (haies, talus, zones humides, cours d'eau, mares...)

Les demandes de modifications seront prises en compte et intégrées dans le règlement écrit.

Zonage : Remplacement de la protection des espaces boisés en bordure de cours d'eau - Favorable

Le SAGE recommande de remplacer le classement de certains espaces boisés en bord de cours d'eau par une protection au titre de la loi paysage. La commune est totalement d'accord avec cette préconisation. Cette modification permettra de :

protéger les espaces boisés,

maintenir la possibilité de projets de restauration des milieux aquatiques,
concilier protection environnementale et gestion fonctionnelle des cours d'eau.

Les demandes de modifications seront prises en compte et intégrées dans le zonage.

Zonage : Répondre aux manquements concernant les zones humides : Favorable

Le SAGE considère que quelques zones humides sont manquantes en comparaison de l'inventaire validé par la CLE. Ces lacunes concernent la moitié sud de la commune (hors BV Vilaine ; cf. extraits). La commune est totalement d'accord avec cette préconisation. Cette modification permettra d'avoir une réglementation au plus proche de la réalité.

La commune et le bureau d'études ne possèdent cependant pas les données SIG des Zones Humides fournies par la CLE. Sous réserve de la réception des données durant la phase de modification, les demandes de modifications seront prises en compte et le règlement graphique sera mis à jour.

OAP TVB : Modification écrite et technique de l'OAP TVB : Favorable

Le SAGE Vilaine a formulé plusieurs propositions de modifications concernant l'OAP TVB :

Une liste d'espèces exotiques envahissantes à proscrire pourrait être annexée à l'OAP (liste du SAGE ou du CBN de Brest).

Concernant les mares, il vaudrait mieux reprendre la définition donnée dans le projet de SAGE : « Les mares se distinguent des plans d'eau. Elles constituent des milieux humides, déconnectés du réseau hydrographique, présentant un intérêt écologique, avec une nappe d'eau de faible superficie (superficie individuelle inférieure à 100 m²), et peu profonde (profondeur n'excédant pas 1 m sur plus de 1/3 de la superficie) ».

Les demandes de modifications seront prises en compte et seront réalisées sur l'OAP TVB.

e) Réponses de la commune à l'avis de la CDPENAF :

La CDPENAF a produit un avis en date du 24 juin 2025 et cet avis est défavorable sur 2 points et favorable avec réserves sur 2 autres sujets.

L'avis défavorable concerne les périmètres de STECAL NI et Nha.

La CDPENAF estime que le périmètre des STECAL NI et Nha sont trop larges et englobent des terres agricoles dont certaines sont référencées à la PAC.

La CDPENAF souhaite une réduction de périmètre des STECAL. En effet le STECAL NI n'est pas d'après elle justifié par un projet spécifique. Le STECAL Nha est quant à lui lié aux projets de l'abbaye de la Meilleraye.

La CDPENAF est favorable avec réserves concernant le STECAL Nm ainsi que le règlement des zones A et N.

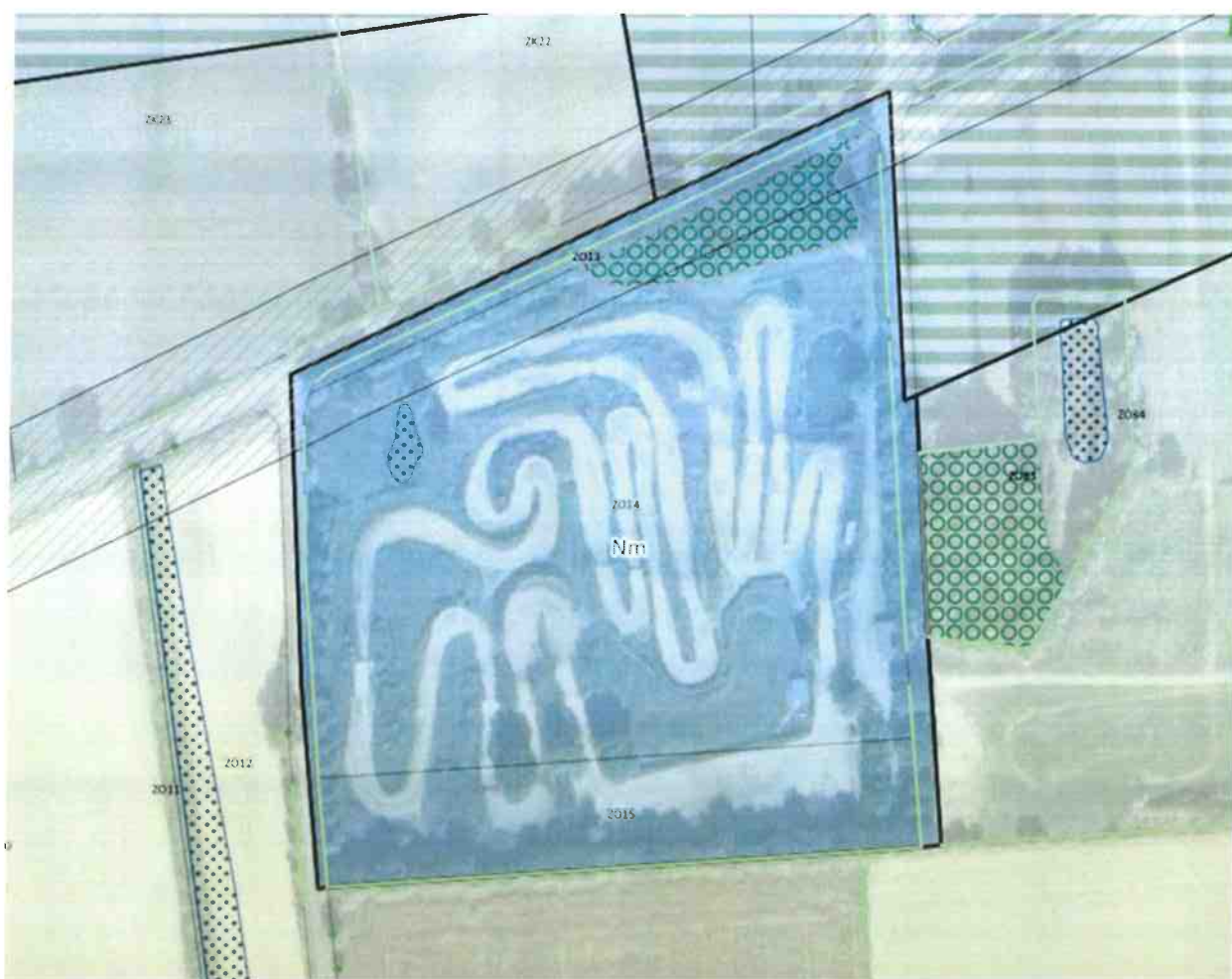
Concernant le STECAL Nm, la CDPENAF demande de préserver les haies ceinturant le périmètre et s'agissant du règlement des zones A et N, la CDPENAF demande que les

annexes soient implantées à 25 mètres maximum de la construction principale et que l'emprise au sol des extensions des constructions soit limitée à 50 % du bâti existant dans la limite de 50 m².

Suite à l'avis formulé le 24 Juin 2025 et repris dans le procès-verbal de synthèse, la Commune a répondu favorablement à toutes les observations de la CDPENAF, soit :

Règlement écrit : STECAL Nm - Préserver les haies ceinturant le périmètre - Favorable

La CDPENAF recommande de préserver les haies ceinturant le périmètre du STECAL Nm. La commune prend note de cette recommandation. Ces haies sont déjà protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, garantissant leur conservation et leur rôle écologique. **Aucune mesure supplémentaire n'est donc nécessaire dans le PLU.**



Règlement écrit : Modification du règlement écrit au niveau de la zone agricole et naturelle - Favorable

La CDPENAF recommande, pour les zones A et N :

que les annexes soient implantées à **25 mètres maximum** de la construction principale,

que l'emprise au sol des extensions soit **limitée à 50 % du bâti existant**, dans la **limite de 50 m²**.

La commune adhère pleinement à ces préconisations. Ces règles permettent de préserver la cohérence paysagère et l'intégration des constructions, tout en limitant la surface construite supplémentaire.

Le règlement des zones A et N sera modifié pour intégrer ces prescriptions.

Zonage : STECAL NI - Réduction du périmètre - la loi 2000 - Favorable

La CDPENAF souligne que le périmètre du STECAL du parc paysager est trop large et englobe des terres agricoles. La commune adhère à cette recommandation. **Le périmètre sera réduit pour ne conserver que les surfaces directement liées au parc.**

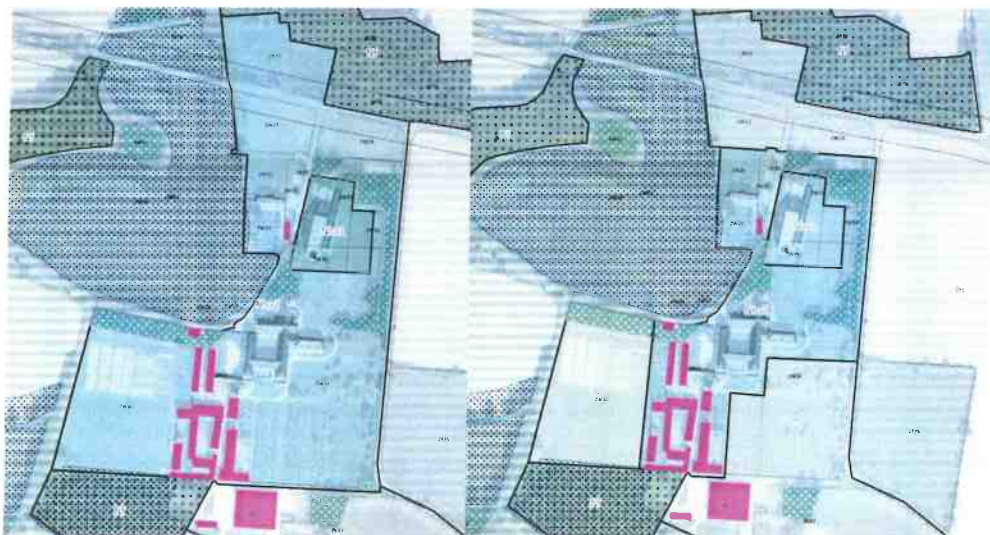
La mise en place du STECAL est justifiée par la gestion du parc et l'installation éventuelle de mobilier urbain, sans empiéter sur les terres agricoles. Cette démarche garantit la cohérence, la lisibilité et la protection des espaces agricoles.



Zonage : STECAL Nha - Réduction du périmètre de la zone - Favorable

La CDPENAF souligne que le périmètre du STECAL pour la zone de l'abbaye est trop large et englobe des terres agricoles (référencées à la PAC). La commune adhère à cette recommandation.

Le périmètre sera réduit pour ne concerner que les bâtiments et espaces directement liés à l'abbaye. Les terres agricoles adjacentes sont préservées, conformément aux obligations PAC. Cette démarche garantit la cohérence du STECAL, la protection des terres agricoles et le bon usage des bâtiments de l'abbaye.



B) REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS ET/OU DES ASSOCIATIONS LORS DES PERMANENCES, PAR COURRIER, PAR MAIL, OU DIRECTEMENT SUR LE REGISTRE PAPIER :

Le déroulement de l'enquête a permis une expression diversifiée des habitants du fait des nombreux outils de communication mis à leur disposition.

Ainsi, sur un total général de 11 observations, 1 a été faite directement sur le registre, 8 ont été faites par courrier avec annexes, déposée en mairie ensuite intégrée au registre, 1 a été faite par mail et enfin une a été faite à la fois par mail et par courrier déposé.

Le faible nombre d'observations et contributions peut s'expliquer par l'ancienneté de la prescription (15 septembre 2020) et le temps important consacré à la concertation préalable.

Les différentes observations et contributions ont été classées selon différentes thématiques (a) à (e) ci-dessous, avec de plus le cas particulier des observations multi-thématiques (f) , soit dans le détail :

a) Demandes en matière de constructibilité :

Cela concerne les observations N° 2 (Cherfaoui ZY 88) N° 4 (Derval YA 26) et N° 5 (Cheray route du Béchis).

A noter en outre que l'observation N° 2 concerne une demande de constructibilité partielle, l'observation N° 4 comporte aussi une demande de justification du classement UJ et l'observation N° 5 comporte en plus de la constructibilité une demande de changement de destination.

b) Demande de changement de destination :

Cela concerne l'observations N° 9 (Folliard et Ploteau, parcelle N° 1758) ainsi que l'observation N° 5 évoquée ci-dessus.

c) Demande de reclassement :

Cela concerne l'observation N° 10 (PETITEAU) avec une demande de reclassement en zone UB de la parcelle C 923 et suppression de l'OAP N° 3 prévue à cet endroit.

d) Demandes à caractère environnemental et paysager :

Observation n°1 (Pennanguer, la Corbière Section YD 20) :il est demandé concomitamment une levée de réserve, une mise à jour des plans du PLU et que soient répertoriés et protégés les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés situés sur la propriété.

Observation n° 7 (Hunault et Moisan) : la demande vise à conserver la parcelle C 1521 du lotissement rue du Chatelier en espace vert avec classement en zone UJ et protection de l'arbre existant sur cette parcelle.

Observation n° 6 (De La Villemarqué) : elle concerne des demandes particulières relatives à la protection et la gestion du massif forestier de la part du gérant du Groupement Forestier de Vioreau et des Forts.

e) Demande relative au règlement (secteur Nh, destinations et sous-destinations) :

Il s'agit de l'observation n° 8 formulée par mail et par courrier par la Communauté du Moulin Neuf (représentée par M. GINESTE) afin d'adapter les destinations et sous-destinations du règlement des secteurs Nha1 et Nha2 aux différentes activités et spécificités en cours ou en projet de l'abbaye de la Meilleraye.

f) Observations multi-thématiques :

En premier lieu, l'observation N° 3 (Lévêque, chemin de l'œillet) avec une triple demande, soit :

- Justification d'une zone UJ,
- Un alignement d'arbres à compléter,
- Interrogation sur les contraintes liées à la transformation d'un commerce en logement en zone UA (changement d'usage).

En second lieu, l'observation N° 11 (Dufourd) déposée sous forme d'un courrier avec 5 pièces annexes.

Cette contribution rassemble plusieurs demandes, soit :

- Le classement en zone constructible de la parcelle ZY 98 qui était classée 2AUh dans le PLU en vigueur actuellement et reclassé agricole dans le projet de révision.
- Demande de communication des plans détaillés des villages avec le zonage actualisé.
- Remise en cause de l'emplacement réservé N° 6 au 54 rue de la rue des Frères Templé en lien avec la présence de 40 nids d'hirondelles en façade de l'immeuble.
- Questionnements sur la création d'une zone 1AUE en lieu et place d'une zone 1 AUh malgré les avis réservés des personnes publiques. La création de l'OAP de la Ferrière doit être argumentée et justifiée ainsi que la réalisation de l'atelier municipal.
- Faire une rectification suite à une erreur de document. Cela concerne l'Annexe 2, assainissement page 8, document 4, réseau d'assainissement dans la commune de la Meilleraye-de-Bretagne. Le croquis présenté n'est pas celui de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Les réponses de la Commune sont ainsi classées sous forme de tableau dans le mémoire en réponse avec une explication détaillée et argumentée de chaque réponse dans le mémoire de la Commune, page 31 à 47.

Globalement, la Commune répond favorablement avec demandes formulées sauf celles qui sont contraires aux principes fondamentaux d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à savoir les observations n° 2, 4, 5, 10 et 11.

Les différentes demandes sont récapitulées dans les tableaux détaillés ci-après pages 30 et 31.

Les tableaux récapitulatifs des demandes sont détaillés ci-dessous pages 30 et 31.

Les réponses de la commune sont détaillées par fiche pour chaque demande pages 32 à 48.

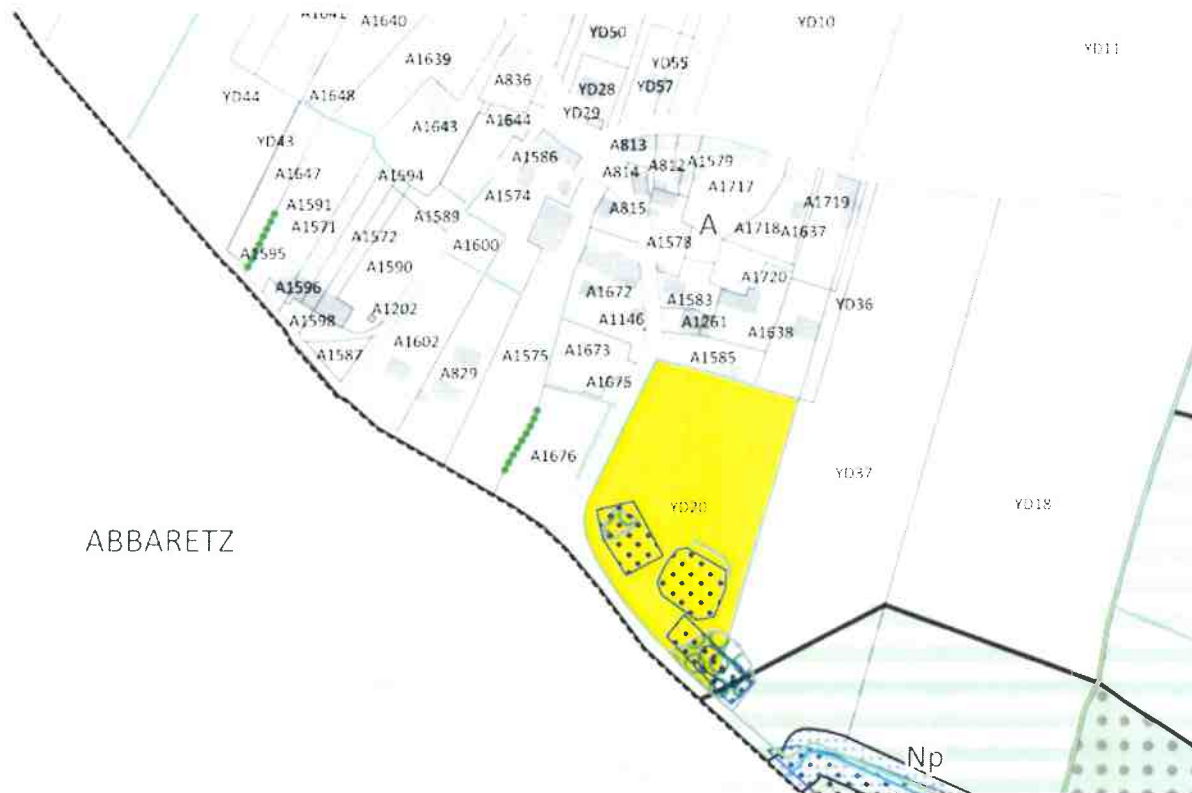
N°	Nom	Demande	Lieu Hameau	Référence cadastrale	Position de la commune	Page
Demande à caractère environnemental et paysager						
1	PENNANGUER	Recensement des plans d'eau, arbres isolés, alignements d'arbres et haies sur une propriété	La Corbière	YD 20	Favorable	29
3	LEVEQUE	Recensement d'un linéaire d'alignement d'arbres manquant	Bourg	YC 182	Favorable	30
7	MOISAN/ HUNAULT	Souhait d'un classement en zone Uj	Bourg	C 1521	Défavorable	31
Demande de reclassement						
10	PETITEAU	Souhait de suppression de l'OAP n°3 des Pohardières	Bourg	C 923	Défavorable	32
11	DUFOURD	Remise en cause de la zone 1AUe au sud du bourg - suppression	Bourg	YA 29	Favorable partiellement	33
Demande en matière de constructibilité						
2	CHERFAOUI	Souhait d'un classement en zone constructible	Le Vivier	ZY 88	Défavorable	35
3	LEVEQUE	Souhait d'un classement en zone constructible	Bourg	ZY 111 et ZY 112	Favorable sur une partie	36
3	LEVEQUE	Souhait de transformation de l'ancien bâtiment de la boulangerie	Bourg	C 625	Favorable	38
4	DERVAL	Souhait d'un classement en zone constructible Demande de précisions concernant la zone Uj	Sud du bourg	YA 26	Défavorable	39
5	CHERAY	Souhait d'un classement en zone constructible	Bourg	ZR 154	Défavorable	40
11	DUFOURD	Souhait d'un classement en zone constructible	Le Vivier	ZY 98	Défavorable	41

Demande de changement de destination						
5	CHERAY	Demande de changement de destination	Le Béchis	ZR 37	Favorable	42
9	FOLLIARD/PLOTEAU	Demande de changement de destination	Le Haut-Fouy	A 257	Favorable	43
Demande de suppression d'un emplacement réservé						
1	PENNANGUER	Remise en cause d'un emplacement réservé sur le document actuel – souhait d'une suppression	La Corbière	YD 20	Favorable	44
11	DUFOURD	Souhait de la suppression de l'emplacement réservé n°6	Bourg	C 1381	Favorable	44
Demande de modification de pièces du PLU						
6	DE LA VILLEMARQUE	Modification sur le règlement écrit au niveau de la zone Nf	x	x	Favorable	45
8	ABBAYE	Modification du règlement écrit pour les zones Nha 1 et Nha 2	x	x	Favorable	45
11	DUFOURD	Modification des OAP sectorielles	x	x	Favorable	45
11	DUFOURD	Modification du document 4 - Annexes	x	x	Favorable	45

DEMANDE A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Observation n°1 – PENNANGUER – La Corbière

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
1	Recensement des plans d'eau, arbres isolés, alignements d'arbres et haies sur une propriété	YD 20	La commune souhaitant protéger le paysage communal et affirmant sa volonté via les objectifs données dans le PADD (objectif 1 / axe 3 : Un patrimoine naturel à protéger), l'observation sera prise en compte . Les éléments identifiés au sein du plan joint avec la demande seront protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Ajout des arbres remarquables, alignements d'arbres, haies manquantes sur la propriété



PLU arrêté

Observation n°3 – LEVEQUE – Bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
3	Recensement d'un alignement d'arbres sur une parcelle	YC 182	La commune souhaitant protéger le paysage communal et affirmant sa volonté via les objectifs données dans le PADD (objectif 1 / axe 3 : Un patrimoine naturel à protéger), L'alignement d'arbres signalé sera protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Ajout de l'alignement d'arbres manquant sur la parcelle (partie droite-nord est de la parcelle)



PLU arrêté

Observation n°7 – MOISAN/HUNAUT – Bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
7	Souhait d'un classement en zone Uj	C 1521	La parcelle appartient à la commune, qui elle, souhaite conserver le zonage Ub sur cette parcelle pour laisser une souplesse sur le devenir de celle-ci. Elle fait, par ailleurs, l'objet d'un souhait de vente de la part de la commune. Se trouvant au cœur du centre-bourg, bénéficiant d'un accès à la voirie et aux réseaux et ne se trouvant pas en fond de jardin, elle ne correspond pas aux critères d'une zone « Uj ». De plus, cette parcelle a fait partie du recensement du potentiel foncier, identifiée en tant que « dent creuse » dans l'optique de répondre aux objectifs du PADD (objectif 3 / axe 1 : Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg.). Également, l'arbre présent sur la parcelle ne sera pas identifié au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.	Pas de modification.



PLU arrêté

Observation n°10– PETITEAU– Bourg

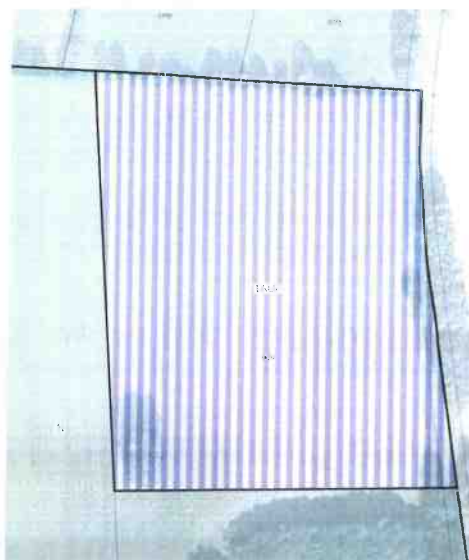
N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
10	Souhait de suppression de l'OAP n°3 des Pohardières	C 923	<p>La personne sollicite la suppression de l'OAP n°3 "Les Pohardières". Aucun motif n'est précisé à l'appui de cette demande.</p> <p>L'OAP n°3 concerne un secteur situé en continuité du tissu urbain existant. Elle a pour objectif principal d'accompagner la densification maîtrisée du bâti et la valorisation du foncier déjà urbanisé, sans engendrer de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).</p> <p>Le maintien de l'OAP n°3 "Les Pohardières" apparaît pleinement justifié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la cohérence urbaine recherchée à l'échelle du bourg, • des objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, • et de la nécessité de préserver les capacités d'évolution interne du tissu bâti. <p>La suppression de cette OAP compromettrait la mise en œuvre de ces orientations et irait à l'encontre des objectifs fixés par le PADD et par la loi en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p>	Pas de modification.



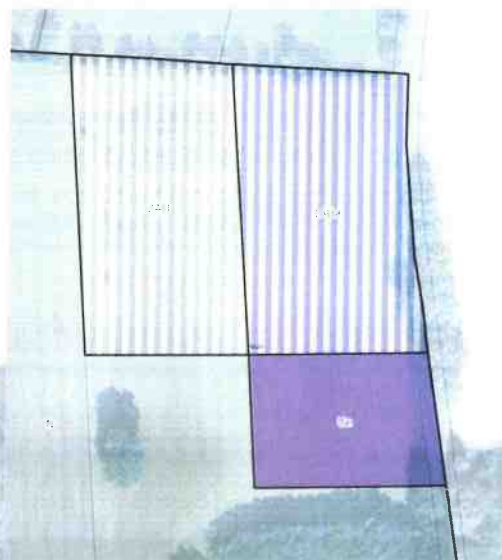
Observation n°11– DUFOURD– Sud du bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
10	Remise en cause de la zone 1AUe au sud du bourg - suppression	YA 29	<p>L'observation a mis en avant une non-conformité du projet sur l'emplacement de la zone et la modération de la consommation d'ENAF.</p> <p>Pour rappel, sur la zone économique (OAP de la Ferrière), la commune a souhaité une zone délocalisée de l'entité urbanisée notamment par rapport aux nuisances sonores que pourrait induire de tels bâtiments, notamment si cette zone se trouve sur les deux parcelles plus au nord, celles-ci se trouve entre deux lotissements pavillonnaires et leur urbanisation pourrait entraîner des conflits de voisinage. De plus, la parcelle concernée par l'OAP de la Ferrière appartient à la commune, elle souhaite profiter de cette opportunité pour pouvoir attirer des entreprises sans acquérir de terrains supplémentaires. Enfin, l'aménagement du site n'induirait pas d'investissements lourds supplémentaires (apport des réseaux), ces éléments sont déjà présents aux abords du site en question.</p> <p>Néanmoins, le SCoT ne prenant pas encore en compte les éléments de la loi Climat et Résilience sur la modération de la consommation d'ENAF, la commune doit rester vigilante et se limiter sur cette consommation d'ENAF à vocation économique. C'est pourquoi la commune estime opportun de suivre partiellement l'observation donnée par l'administré en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduisant la consommation d'ENAF (réduction de la superficie de la zone), • découpant la zone en deux parties (1AU et 2AU) pour temporiser l'urbanisation potentielle de la zone, 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en zone Ue l'atelier municipal inauguré le 29 août 2025 (déjà construit), • Conserver une zone à urbaniser 1AUe d'une superficie de 4 850 m², le long de la route pour répondre aux demandes transmises par des entreprises (Batybox – voir justifications), • Classer la partie située à l'arrière/ à l'ouest de la zone 1AUe en zone 2AU (5 080 m²) afin de temporiser l'aménagement du site et la consommation potentielle d'ENAF induise par ce secteur, • Classer le sud-ouest de la zone (à l'ouest de l'atelier) en zone naturelle dans le but de réduire la consommation d'ENAF.

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
			<ul style="list-style-type: none"> laissant une zone 1AU de 4 850 m² afin de pouvoir permettre le développement économique. 	



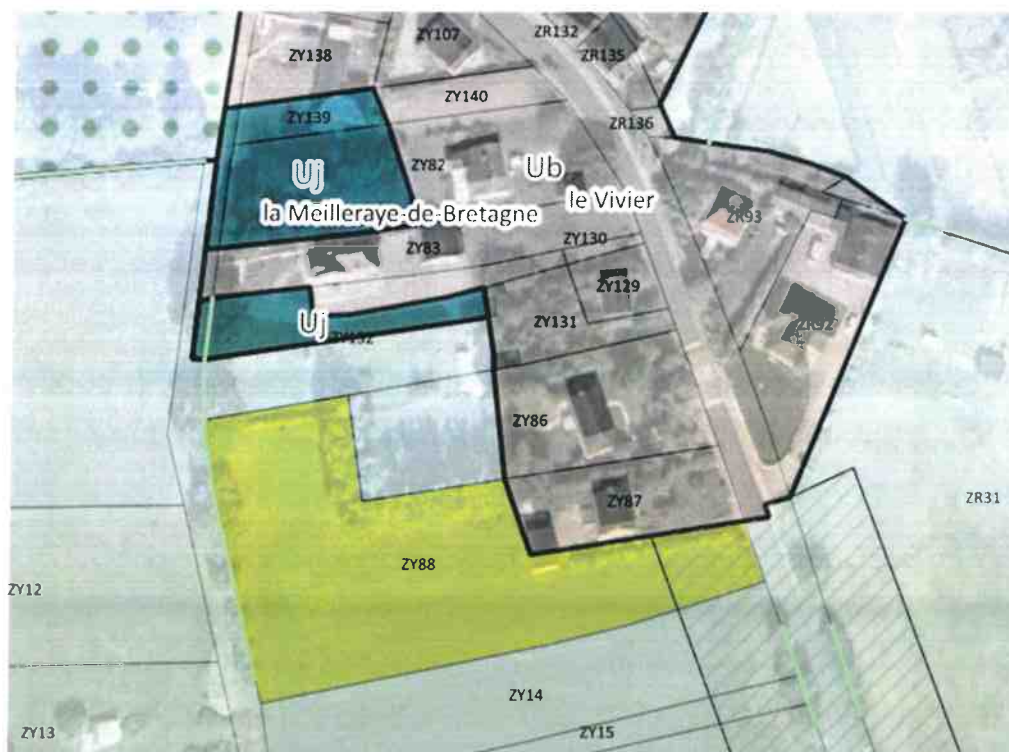
PLU arrêté



Proposition de modification

Observation n°2– CHERFAOUI- Le Vivier

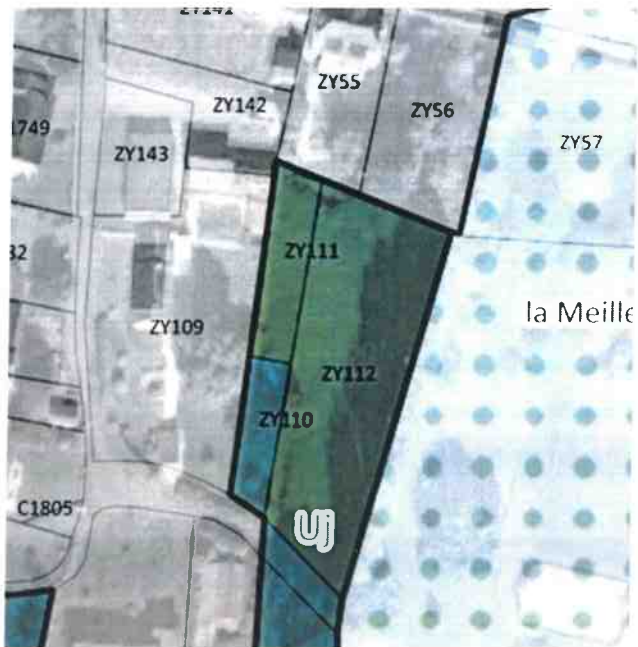
N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
2	Souhait d'un classement en zone constructible	ZY 88	<p>La demande concerne la constructibilité d'une parcelle située en extension et en discontinuité partielle de la zone urbaine.</p> <p>Le terrain situé à l'Est du bourg en direction de Riaillé était classé en zone constructible UB par le PLU actuellement en vigueur. Son occupation du sol étant agricole, celle-ci a été reclassée en zone agricole A, afin de modérer la consommation d'ENAF</p> <p>Cette ouverture à l'urbanisation constituerait une extension du tissu bâti et une consommation d'ENAF contraire aux objectifs de sobriété foncière (ZAN) et aux orientations du PADD.</p> <p>La commune privilégie la densification interne, le renouvellement urbain ainsi que les coups partis ou en cours, qui permettent déjà d'atteindre les objectifs de logements.</p>	Pas de modification.



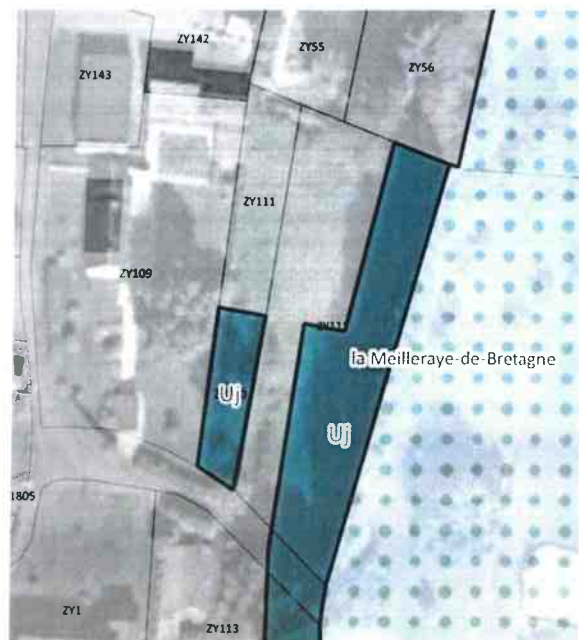
PLU arrêté

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
3	Souhait d'un classement en zone constructible	ZY 111 et ZY 112	<p>La parcelle concernée était, dans le PLU précédent, classée en zone constructible. Le choix de l'équipe municipale sur le PLU en projet était initialement de classer ce secteur en totalité en zone Uj, afin de prévenir toute construction sur ce secteur, compte tenu de l'absence de réseaux (eau) et de sa proximité avec la zone naturelle de loisirs.</p> <p>La demande sollicite la possibilité de construire deux logements sur cette parcelle. La commune souhaite maintenir les principes de protection et de maîtrise de l'urbanisation, tout en permettant un aménagement limité compatible avec le zonage et l'intérêt général.</p> <p>La parcelle joue un rôle d'espace tampon entre le parc et le tissu bâti existant. La partie Est de la parcelle, visible depuis le parc, doit rester protégée pour préserver la visibilité et l'insertion paysagère et éviter toute construction principale dans la zone Uj. Après analyse, la commune propose un compromis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorisation d'un seul logement dans la partie nord-ouest de la parcelle, où les conditions techniques permettent une construction conforme (proximité des réseaux et densité adaptée). • Maintien de la partie Est en zone Uj, où seule la réalisation d'annexes légères est possible, afin de préserver le caractère paysager du secteur et la fonction tampon. <p>Cette solution permet de répondre partiellement à la demande tout en respectant la philosophie du zonage et les orientations du PLU.</p> <p>Elle assure également la transition harmonieuse entre l'espace bâti et la zone naturelle de loisirs, conformément aux objectifs du PADD, à la protection</p>	<p>Modification du zonage : Une zone urbaine UB est mis en place sur ce secteur sur la parcelle ZY 111 et partiellement sur la parcelle ZY 112.</p>

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
			paysagère et aux principes de densification maîtrisée.	



PLU arrêté



Proposition de modification

Observation n°3– LEVEQUE- Bourg

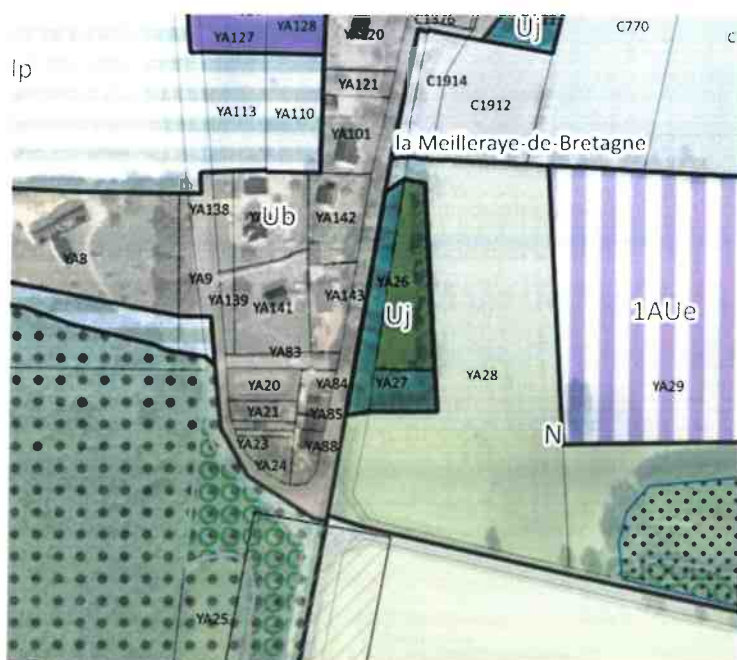
N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
3	Souhait de transformation de l'ancien bâtiment de la boulangerie	C 625	La demande fait part ici d'un souhait de vente du bâtiment de l'ancienne boulangerie (pouvant potentiellement devenir un logement). Il n'y a pas de contrainte à réaliser un changement de destination au sein de la zone Ua (le règlement le permet), et il n'y a pas de prescription spécifique permettant de dédier le local à une activité commerciale. Par conséquent, le changement de destination est possible, sous réserve de respecter les règles définies par le règlement pour la zone Ua.	Pas de modification.



PLU arrêté

Observation n°4 – DERVAL- Bourg

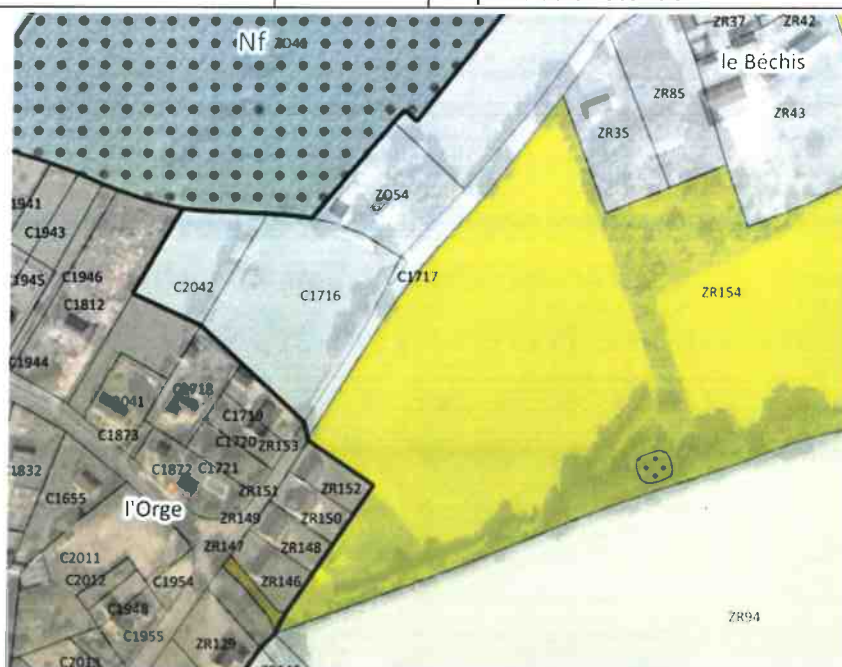
N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
4	Souhait d'un classement en zone constructible Demande de précisions concernant la zone Uj	YA 26	<p>La demande concerne la constructibilité d'un jardin situé au sud du bourg, classé en zone Uj. Ce jardin est en discontinuité de l'entité urbanisée, la RD fait office de coupure et à l'est, une parcelle agricole. La parcelle citée était initialement, classée en zone 1AUh, dont le classement a évolué en zone agricole. La parcelle se situe dans une marge de recul (RD) et est séparée du tissu urbain existant par une route départementale. L'accès direct à la voirie n'est pas autorisé par le Département en raison de la dangerosité liée à la route. Construire sur cette parcelle créerait un bâti isolé, en rupture avec le tissu urbain et le paysage du bourg. Le PLU et les orientations d'aménagement prévoient que la zone Uj limite les extensions hors continuité urbaine afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • garantir la sécurité des accès, • préserver la cohérence urbaine et paysagère. 	Pas de modification.



PLU arrêté

Observation n°5 – CHERAY- Le Béchis

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
5	Souhait d'un classement en zone constructible	ZR 154	<p>La demande concerne la constructibilité d'une parcelle en périphérie de l'enveloppe urbanisée, le long d'une route.</p> <p>Cette ouverture créerait un urbanisme linéaire dispersé le long de la route, en rupture avec le tissu bâti existant, et entraînerait une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).</p> <p>Le PLU et son PADD privilégient la densification interne et la mobilisation des dents creuses, afin de limiter la consommation d'ENAF et de préserver la cohérence urbaine.</p> <p>Le potentiel de logements existant dans l'enveloppe urbaine et les coups partis sont suffisants pour répondre aux besoins communaux identifiés dans le PADD.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette parcelle n'est donc pas nécessaire et constituerait un développement dispersé et peu structuré.</p> <p>Au regard de ces éléments, la demande ne peut être retenue.</p>	Pas de modification.



PLU arrêté

Observation n°11 – DUFOURD - Le Vivier

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
11	Souhait d'un classement en zone constructible	ZY 98	<p>L'administré demande la constructibilité d'une parcelle située en zone agricole. Cette parcelle avait été classée 2AUh dans le PLU précédent, mais a été reclassée en zone agricole après 9 ans sans ouverture, conformément au PLU actuel.</p> <p>La parcelle est isolée du tissu bâti existant et sa construction créerait une rupture avec l'urbanisme environnant. Seul l'assainissement est présent sur le terrain, et l'extension des autres réseaux nécessiterait des investissements lourds. La construction consommerait du foncier agricole, alors que le PLU et le PADD privilégient la densification interne et la préservation des espaces naturels et agricoles. Cette consommation serait contraire à la loi Climat et Résilience. La réalisation d'un projet sur cette parcelle ne répond pas à un besoin réel en logements et n'est pas justifiée au regard des objectifs de cohérence urbaine et de sobriété foncière. Au regard de ces éléments, la demande ne peut être retenue.</p>	Pas de modification.



PLU arrêté

DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Observation n°5– CHERAY– Le Béchis

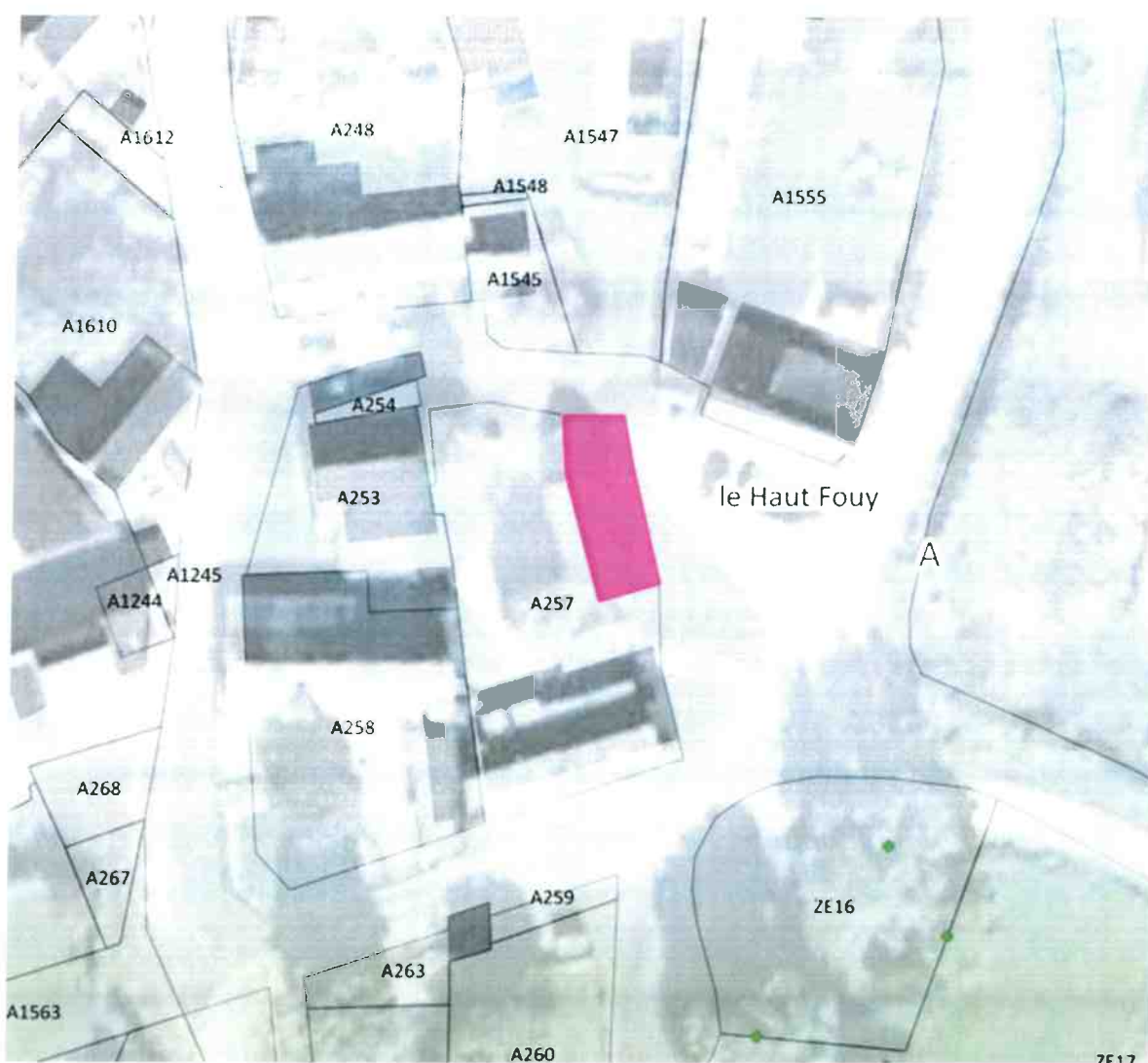
N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
5	Demande de changement de destination	ZR 41	Le changement de destination souhaité est situé au cœur du hameau du Béchis. Le bâtiment répond aux critères de définition d'un bâtiment pouvant changer de destination (qualité architecturale, distance, vocation, absence d'enjeu agricole). Ce bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.	Ajout d'un changement de destination au Béchis.



PLU arrêté

Observation n°9– FOLLIARD/PLOTEAU– Le Haut-Fouy

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
9	Demande de changement de destination	A 257	Le changement de destination souhaité est situé au cœur du hameau du Haut-Fouy. Le bâtiment répond aux critères de définition d'un bâtiment pouvant changer de destination (qualité architecturale, distance, vocation, absence d'enjeu agricole). Ce bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.	Ajout d'un changement de destination au Haut-Fouy.



Proposition de modification

DEMANDE DE SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Observation n°1– PENNANGUER.– Bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
1	Remise en cause d'un emplacement réservé sur le document actuel – souhait d'une suppression	YD 20	L'emplacement réservé a été supprimé, le projet de PLU révisé tel qu'il a été arrêté en conseil municipal ne prévoit plus d'emplacement réservé sur cette parcelle.	Pas de modification.

Observation n°11– DUFOURD.– Bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
11	Souhait de la suppression de l'emplacement réservé n°6	C 1381	<p>La demande concerne la suppression d'un emplacement réservé prévu pour un accès à une parcelle située derrière le bâti existant.</p> <p>Durant l'enquête publique, il a été relevé la présence de nids d'hirondelles sur la parcelle concernée.</p> <p>La commune considère que la réalisation d'un accès entraînerait des perturbations pour cette espèce protégée.</p> <p>L'accès envisagé peut être retravaillé, afin d'être remplacé par des solutions alternatives.</p> <p>Les élus optent pour la suppression de cet emplacement réservé, afin de préserver les nombreux nids d'hirondelles.</p>	Suppression de l'emplacement réservé n°6.



PLU arrêté

DEMANDE DE MODIFICATIONS DE PIECES

Observation n°6– DELAVILLEMARQUE

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
6	Modification sur le règlement écrit au niveau de la zone Nf	x	La demande fait état d'un oubli de citation de la zone Nf parmi l'énoncé des zones naturelles. Il s'agit effectivement d'un oubli matériel. La zone Nf sera ajoutée dans la liste des zones et sous-secteurs de N.	Modification du règlement écrit, pour intégrer dans la liste des zones, la zone Nf.

Observation n°8– ABBAYE DE MEILLERAY

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
8	Modification sur le règlement écrit au niveau des zones Nha 1 et Nha 2	x	La demande fait état d'un oubli de destinations autorisées parmi les destinations de la zone Nha 1 et 2. Cette modification n'ayant pas d'incidence sur le projet communal, le règlement écrit sera modifié en fonction.	Modification de la zone Nha 1 et 2 pour inclure les modifications souhaitées

Observation n°11– DUFOURD

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
11	Modification sur les OAP sectorielles	x	La demande pointe le manque de précision concernant le bâtiment en cours de construction. Il sera précisé que celui-ci correspond à l'atelier municipal.	Modification de l'OAP sectorielles pour inclure la précision.

Observation n°11– DUFOURD

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
11	Modification sur le document d'annexe (4A)	x	La demande fait mention d'une carte dans le document d'annexes (4A) représentant le centre-bourg d'une autre commune. En effet, celle-ci sera remplacé par la carte de la commune de la Meilleraye-de-Bretagne.	Modification du document 4A pour intégrer la bonne carte.

C) REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE AUX QUESTIONS THEMATIQUES POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le bilan général des observations fait ressortir des thématiques dominantes telles la consommation d'espace, la préservation de l'activité agricole, ainsi que la protection de la biodiversité, du paysage et des zones naturelles.

Ainsi, j'ai demandé à la Commune d'apporter des réponses aux personnes publiques, ce qui a été fait dans le paragraphe A.

J'ai aussi demandé à la Commune de répondre aux observations et contributions des habitants, ce qui a été fait dans le paragraphe B.

Enfin, j'ai posé des questions ciblées à la Commune et notamment d'argumenter et justifier le choix de localisation et de dimensionnement de la zone 1AUe, située au sud de la commune (OAP de la Ferrière).

J'ai aussi demandé de bien expliquer et justifier les différentes zones UJ qui n'ont pas été bien comprises par la population, ainsi que les mesures prises en faveur du commerce de proximité qui doivent nécessairement accompagner la densification du centre-ville.

Les réponses de la Commune sont détaillées ci-dessous :

SUR L'ARGUMENTATION ET LA JUSTIFICATION (LOCALISATION, DIMENSIONNEMENT ET BESOINS) DE LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE 1AUe SECTEUR DE LA FERRIERE EN COHERENCE AVEC LES PROJECTIONS DE CONSOMMATION D'ENAF :

Question « *La Commune devra ainsi argumenter et justifier le bilan et les projections en matière de consommation d'espace et plus particulièrement justifier le choix de localisation et de dimensionnement de la zone 1AUe située au sud de la commune (OAP de la Ferrière).* »

Rappel du parti pris d'aménagement à l'arrêt du PLU - PADD – vocation Economie

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

Rappel du parti pris d'aménagement à l'arrêt du PLU , traduction réglementaire :

L'utilisation de **l'enveloppe de 1,5 ha à vocation économique pour développer une offre de proximité (entre 2018 et 2040)** doit être justifiée au regard de projets ou de demandes de construction.

C'est pourquoi une réflexion a été menée durant la procédure sur le souhait d'une zone économique située au sud du bourg avec plusieurs enjeux :

- Une relocalisation potentielle de l'entreprise Valmeat située plus au nord au sein de l'enveloppe urbanisée, pour construire de nouveaux bâtiments de stockage et de production,
- Une relocalisation de l'atelier municipal situé initialement au sein de l'enveloppe urbanisée et donc soumis à de nombreuses contraintes (nuisances potentielles) en plus du mauvais

état du bâtiment,

- Un souhait de développement économique de la part de la commune, avec la volonté d'attirer de nouvelles entreprises.

Finalement, la relocalisation de l'entreprise Valmeat n'a pas pu avoir lieu car la surface nécessaire au projet s'avérait être plus importante que la surface déterminée par le SCoT pour les surfaces économiques de proximité et ne répondait pas à une logique de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, la commune a maintenu le souhait de développer l'économie en proposant une zone à urbaniser à vocation économique pouvant potentiellement accueillir de nouveaux artisans et de nouvelles activités économiques (y compris commerciales).

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). La délimitation répond à un objectif précis tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.

Le secteur est situé au sud du bourg. Pour répondre aux objectifs de développement économique, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation puisqu'aucune possibilité en densification n'a été mise en évidence. Une zone d'une superficie de 1,46 ha (compatible avec le SCoT) a été nécessaire. L'objectif est de permettre l'installation de nouvelles activités artisanales et commerciales ainsi que la construction d'un bâtiment pour les services techniques communaux en réponse à l'objectif « *Permettre la création de nouveaux équipements, en anticipant les besoins futurs, par exemple ateliers municipaux, un pôle médical* »).



Secteur de l'OAP de la Ferrière

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

Une implantation plus au nord de la zone, sur les deux parcelles (C 770 – C 771) situées entre des lotissements pavillonnaires, risquerait en effet de créer des conflits de voisinage et de compromettre la compatibilité entre usages résidentiels et économiques.

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

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

L'enquête publique (Observation n°11 – DUFOURD) ainsi que les avis PPA (DDTM et le département) ont mis en avant une non-conformité du projet sur la question de la modération de la consommation d'ENAF notamment sur le volet économique. Plusieurs points ont été relevés sur cette thématique :

- La zone économique est remise en cause notamment au niveau de son emplacement, une relocalisation de la zone est souhaitée (DUFOURD – Département et DDTM).
- La justification de la zone 1AUe reste insuffisante au regard des objectifs de consommation d'ENAF, de densification et préservation de l'activité agricole (DDTM).

Décision de la commune concernant le parti pris d'aménagement et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Ces éléments ont conduit à se réinterroger sur le projet de PLU de la commune. La commune a décidé d'opérer des choix pour répondre aux remarques soulevées par la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique en ajustant le projet.

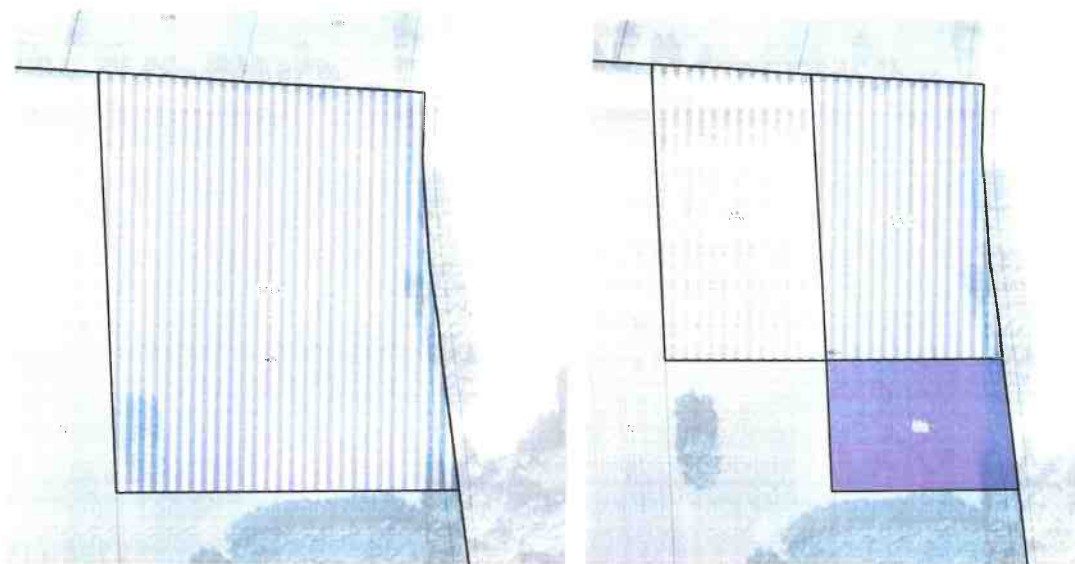
Néanmoins, le SCoT ne prenant pas encore en compte les éléments de la loi Climat et Résilience sur la modération de la consommation d'ENAF, la commune doit rester vigilante et se limiter sur cette consommation d'ENAF à vocation économique. C'est pourquoi la commune a décidé de suivre les conseils donnés par la DDTM et le département, à savoir :

- Mettre en zone Ue l'atelier municipal inauguré le 29 août 2025 (déjà construit),



- Conserver une zone à urbaniser 1AUe d'une superficie de 4 850 m², le long de la route pour répondre aux demandes transmises par des entreprises (*Batybox – voir justifications*),

- Classer la partie située à l'arrière/ à l'ouest de la zone 1AUe en zone 2AU (5 080 m²) afin de temporiser l'aménagement du site et la consommation potentielle d'ENAF induite par ce secteur,
- Classer le sud-ouest de la zone (à l'ouest de l'atelier) en zone naturelle dans le but de réduire la consommation d'ENAF.



Avant Enquête Publique

Proposition de modification

Ce choix de réduction s'inscrit dans une démarche d'aménagement raisonnée, en cohérence avec les orientations supra-communales à venir, et permettra de faciliter l'articulation future avec le futur SCoT lorsqu'il sera engagé. La commune a souhaité ainsi anticiper une future révision du SCoT en matière de développement économique.

SUR L'EXPLICATION DE LA MISE EN PLACE DE LA ZONE UJ ET DE LA REGLEMENTATION QUI Y EST APPLIQUEE

Question du commissaire enquêteur : « *Il sera aussi nécessaire de bien expliquer et justifier les différentes zones UJ qui n'ont pas été bien comprises par la population* »

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

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

L'objectif étant de valoriser ces fonds de jardin comme milieu naturel ou espace tampon, la construction de logements est interdite, seules les constructions d'annexes et de piscine y sont autorisées. Cette zone couvre de nombreux fonds de jardin se situant en bordure de zone

naturelle ou agricole afin de valoriser les abords de la commune par une transition paysagère qualitative et écologique avec les zones agricoles et paysagères, contribuant dans de nombreux secteurs à la trame verte et bleue du territoire.

JUSTIFICATIONS DE LA MISE EN PLACE DE LA ZONE UJ ET DE LA REGLEMENTATION QUI Y EST APPLIQUEE :

Question : « *Il sera aussi nécessaire de bien expliquer et justifier les différentes zones UJ qui n'ont pas été bien comprises par la population* »

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

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

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

JUSTIFICATIONS SUR LES MESURES PRISES EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITE QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DU BOURG

Question : « *Il sera aussi nécessaire de bien expliquer et justifier les mesures prises en faveur du commerce de proximité qui doivent nécessairement accompagner la densification du centre-ville.* »

La commune prend note de la recommandation visant à préciser les mesures en faveur du commerce de proximité susceptibles d'accompagner la densification du bourg. Le développement d'une offre commerciale de proximité constitue en effet un enjeu essentiel pour le dynamisme et l'attractivité du centre-bourg, en complément des politiques de logement et de revitalisation urbaine.

Le projet de PLU a été élaboré dans cette logique, étant donné que les **zones Ua et Ub**, correspondant au tissu urbain du bourg et de ses extensions immédiates, autorisent la sous-destination "artisanat et commerce de détail". Cette orientation permet l'implantation de commerces et services au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation ou sur des parcelles déjà urbanisées. Elle vise à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, en favorisant la proximité entre habitat, services et activités économiques.

Aucune prescription spécifique supplémentaire n'a été instaurée afin de ne pas rigidifier le développement économique local. La commune souhaite conserver une souplesse d'implantation pour permettre aux porteurs de projets de s'adapter à la demande et aux disponibilités foncières. **Les dispositions existantes du règlement constituent donc un cadre incitatif suffisant, garantissant**

que la densification du bourg puisse s'accompagner d'un maintien et d'un développement progressif des commerces et services de proximité.

Enfin, la commune rappelle que cette orientation s'inscrit dans une stratégie globale de renforcement du centre-bourg, soutenue par la mixité des usages, la revalorisation du cadre de vie et la maîtrise de la consommation d'ENAF.

4) BILAN DE L'ENQUETE :

L'enquête s'est déroulée régulièrement et dans le respect de toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, que ce soit en matière de procédures, de publicité, d'affichage ou de consultation du dossier.

Les conditions d'accueil et d'accès du public ont été satisfaisantes et l'organisation matérielles adaptée pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations, a bénéficié du soutien efficace des personnels municipaux.

La Commune a répondu de manière argumentée et détaillée à l'ensemble des observations des personnes publique et aussi aux observations et contributions faites par les habitants au cours de l'enquête.

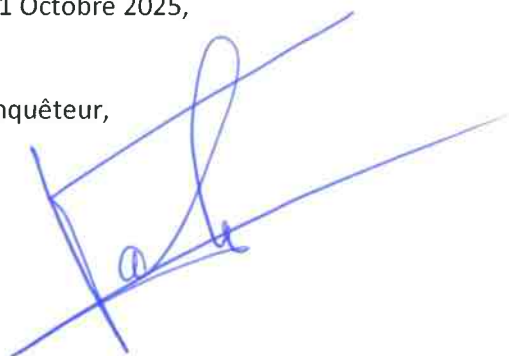
La Commune a également répondu de manière argumentée et détaillée aux questions thématiques sur la consommation d'espace et plus particulièrement sur la justification de la zone 1AUe de la Ferrière, la justification des zones Uj ainsi que les mesures prises en faveur du commerce de proximité dans le centre-ville.

Ainsi, au vu de l'ensemble des informations recueillies (avis, observations, contributions...) et considérant le mémoire en réponse de la Commune, j'ai été en mesure d'établir le présent rapport et je dispose d'éléments suffisants pour conclure et formuler un avis sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de la Meilleraye-de-Bretagne.

Conclusions et avis font l'objet d'un document séparé en deuxième partie.

Fait à Nantes, le 31 Octobre 2025,

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard VALY



2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

L'enquête concerne une révision générale du PLU avec l'application des nouvelles dispositions relatives au Z.A.N., avec une mise à jour du zonage et du règlement ainsi que des différents documents et annexes du PLU.

L'objet de l'enquête était bien identifié et délimité, avec un rapport de présentation très détaillé et très documenté.

La concertation menée sur 2020 et 2024 avait permis de présenter le projet et de l'expliquer à la population lors de différents ateliers et réunions publiques thématiques.

Ainsi, les explications données lors des permanences ainsi que les réponses apportées par la Commune au procès-verbal de synthèse doivent permettre de clarifier l'objet ainsi que les objectifs et les enjeux de la révision.

Au vu des éléments du rapport, je suis en mesure de conclure, quant à la bonne organisation de l'enquête, avec des mesures d'information suffisantes. Ainsi, les mesures de publicité dans la presse, soit 2 avis, 15 jours avant et 8 jours après le début de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation en vigueur (cf article R 123-1 du Code de l'Environnement).

L'affichage réalisé et que j'ai constaté, avec des emplacements aux différentes entrées de la Commune, aux endroits stratégiques (cf Mairie...) et sur chaque site identifié, a permis une très bonne information du public.

S'agissant de l'expression de la population, elle s'est faite dans de bonnes conditions, grâce à l'adresse internet et au registre et papier et aussi dans le cadre des permanences avec de bonnes conditions d'accueil et d'entretien individualisé à la mairie. Il est à noter à ce sujet l'excellente collaboration des services de la mairie, quant à l'organisation de l'enquête, et aux mesures d'affichage et d'information du public, le dialogue et les modalités d'expression de la population.

Je conclus donc favorablement s'agissant du déroulement de l'enquête et de l'information du public.

2) **CONCLUSIONS SUR LE CONTENU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE :**

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, bien argumenté et très documenté avec un diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, le diagnostic agricole, le bilan de la concertation, un rapport de présentation avec justifications, le PADD communal et un dossier d'évaluation environnementale.

Le dossier comporte également un règlement écrit ainsi qu'un règlement graphique présenté selon une décomposition en 8 secteurs.

Le dossier comporte aussi des OAP thématiques et des OAP sectorielles ainsi qu'un dossier d'annexes au PLU.

A ce dossier présenté à l'enquête, est joint un classeur avec l'ensemble des pièces administratives (arrêtés et délibérations).

Ont aussi été mis à ma disposition sans faire partie intégrante du dossier d'enquête un certain nombre d'études et de dossiers utiles à la compréhension des problématiques communales, dont le dossier de synthèse de la phase de concertation.

Lors de la phase de préparation de l'enquête, j'ai pu apprécier la complétude du dossier et le fait qu'il soit très détaillé et très documenté. De plus, lors de la phase d'enquête et des permanences, la qualité du dossier s'est avérée précieuse pour pouvoir expliquer les objectifs de la révision aux habitants.

Je conclus donc favorablement concernant la structure et le contenu du dossier présenté à l'enquête publique.

3) **CONCLUSIONS CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET LES REPONSES APORTEES PAR LA COMMUNE :**

En premier lieu, la Commune a répondu favorablement aux observations de la DDTM avec une justification et un argumentaire particulier, s'agissant de la zone 1 AUe de La Ferrière.

En effet, la Commune rejoint l'avis de la DDTM sur le dimensionnement cette zone mais pas sur sa localisation qui vise à éviter des nuisances et/ou conflits d'usage en cas de proximité avec le centre urbain.

Le redimensionnement proposé de la zone 1 AUe consiste à conserver environ la moitié de la surface correspondant aux projets engagés, classer une partie en 2 AU et à remettre une partie de l'emprise côté Sud au milieu naturel.

De plus, la Commune argumente ne pas pouvoir répondre favorablement à l'actualisation de l'inventaire des zones humides et à la consolidation de l'Etat Initial de l'Environnement (E.I.E) avec un inventaire naturaliste complémentaire.

Elle justifie sa position par le délai assez long nécessaire pour compléter l'inventaire des zones humides et par le caractère non obligatoire s'agissant de l'inventaire naturaliste.

S'agissant de la Chambre d'Agriculture, la Commune répond favorablement à la majeure partie des réserves formulées par la Chambre, avec un argumentaire spécifique concernant la modération de la consommation d'espace pour l'habitat.

La Commune met ainsi en avant l'antériorité des autorisations délivrées et le fait de s'engager à ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat, consommateur d'espace naturel ou agricole.

La Commune apporte un argument supplémentaire avec la volonté de concentrer l'urbanisation dans les OAP et d'augmenter fortement la densité au sein de ces espaces, soit 17 logements/ha au lieu de 7 logements/ha, soit une densité de construction plus que doublée.

La Commune refuse aussi de prendre en compte trois évolutions du règlement et une modification de l'OAP TVB demandées par la Chambre car elle considère que ces évolutions et modifications vont à l'encontre de l'intérêt général et des enjeux supra-communaux qui s'imposent au PLU.

En ce qui concerne l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Commune répond favorablement à l'ensemble des observations sauf en ce qui concerne la question de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », et aussi « industrie » qui relèvent, d'après la Commune, de la stratégie municipale s'agissant du maintien de ces activités dans la partie agglomérée de la Commune.

En outre, la Commune ne retient pas la demande de la CCI d'autoriser l'artisanat de production (sous-destination industrie) dans les zones Ua et Ub et aussi souhaite maintenir la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans la zone économique contre l'avis de la CCI qui estime que cela fragilise la centralité commerciale.

La Commune souhaite ainsi le maintien des activités commerciales au sein des zones Ue et 1 AUe.

S'agissant des observations du Département, la Commune y répond globalement de manière favorable concernant le zonage, le règlement ou les OAP. Par contre, elle ne répond pas favorablement aux observations sur les OAP habitat et économique avec un argumentaire sur la consommation d'espace qui rejoint celui formulé suite aux avis de la DDTM et la Chambre d'Agriculture.

Le SAGE Vilaine a quant à lui formulé beaucoup d'observations concernant le zonage, le règlement, l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'OAP TVB et **la Commune a répondu de manière favorable à l'ensemble de ces observations y compris le zonage assainissement mais répond défavorablement concernant l'inventaire des zones humides (cf observations DDTM) sur les zones U et AU**, qui nécessite d'après la Commune un délai suffisamment long pour réaliser l'actualisation des données.

Enfin, **la Commune a répondu favorablement à l'ensemble des observations de la CDPENAF** formulées dans son avis du 24 juin 2025. Cela concerne le périmètre des STECAL, à réduire, la

position des annexes et la limitation de l'emprise au sol des extensions des constructions en zone A et N (50 %, max 50 m²).

De manière générale et en conclusion, les réponses apportées par la Commune aux différents Services associés sont satisfaisantes car s'appuyant sur les textes en vigueur, et les grands enjeux du PADD.

Plus particulièrement, la Commune a rédigé un argumentaire détaillé et illustré s'agissant des justifications concernant la consommation d'espace en matière d'habitat et la zone 1 AUe de la Ferrière (observations DDTM et Chambre d'Agriculture).

Pour la zone 1 AUe, elle propose une rectification du zonage avec passage en 2 AU et pour les zones habitat, elle apporte des justificatifs liés à la prise en compte de l'existant et des autorisations d'urbanisme délivrées de 2020 à 2025.

Les réponses de la Commune apparaissent ainsi cohérentes et répondent aux demandes de justifications et de modifications formulées dans les avis et les observations (cf zone 1AUe).

S'agissant des observations formulées par la CCI, le Département et le SAGE Vilaine, la Commune a apporté des réponses argumentées, justifiées et cohérentes sauf en ce qui concerne l'actualisation de l'inventaire des zones humides et la protection de la centralité commerciale qui sont deux sujets récurrents évoqués par les différentes personnes publiques (DDTM, Chambre, CCI ...) et auxquels la Commune ne répond pas de manière satisfaisante.

Ainsi, ces deux sujets feront l'objet d'une recommandation dans la conclusion finale.

4) CONCLUSIONS CONCERNANT LES REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS ET/OU DES ASSOCIATIONS :

Les réponses de la Commune sont classées dans un tableau général présenté selon les thématiques, à savoir, caractère environnemental et paysager, reclassement, constructibilité, changement de destination, suppression d'emplacement réservé et modification de pièces du PLU.

La position de la Commune est ensuite détaillée avec une fiche explicative pour chaque demande.

Globalement, la Commune a répondu favorablement à toutes les demandes qui ne sont pas contraires aux textes en vigueur, aux documents supra-communaux et aux enjeux majeurs du PADD, soit sur le plan paysager, pour les changements de destination, la suppression d'emplacements réservés et des modifications de pièces du PLU.

Dès lors que sont mis en cause les enjeux de consommation d'espace et de respect du PADD, la Commune a répondu défavorablement.

Aussi, je ne peux que conclure favorablement en ce qui concerne les réponses de la Commune qui respectent l'intérêt général et se situent dans le droit fil des textes en vigueur et des enjeux majeurs du PADD

5) CONCLUSIONS RELATIVES AUX REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE CONCERNANT LES QUESTIONS THEMATIQUES POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Suite à l'analyse du dossier, des avis des services ainsi que des observations, j'a fait ressortir quelques thématiques dominantes au sujet desquelles j'ai demandé à la Commune d'apporter des réponses, soit :

a) Justification de la localisation et du dimensionnement de la zone 1 AUe de la Ferrière (OAP de la Ferrière)

La Commune a expliqué les problèmes que pose une activité artisanale dans le centre urbain ou à proximité du fait des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou paysagères.

Elle argumente la localisation de cette zone 1 AUe mais en reconnaissant son dimensionnement excessif sur le court terme. Du coup, la Commune a décidé de conserver une zone 1 AUe réduite le long de la route afin de prendre en compte l'atelier municipal existant ainsi que les projets à court terme (Butybox), de classer la partie arrière en 2 AU et de reclasser la partie sud-ouest en zone naturelle dans le but de réduire la consommation d'ENAF.

Je conclus qu'il s'agit d'une démarche raisonnée et cohérente de la Commune et qui répond aux demandes formulées.

b) Justification de la mise en place de la zone UJ et de la réglementation spécifique qui lui est associée :

La Commune a apporté une justification convaincante de la mise en place de cette zone, qui couvre de nombreux fonds de jardin se situant en bordure de zone naturelle ou agricole.

Ces fonds de jardin contribuent à valoriser les abords de la Commune par une transition paysagère qualitative et écologique avec les zones agricoles et naturelles, ce qui contribue dans de nombreux secteurs à conforter la trame verte et bleue du territoire.

Je conclus favorablement concernant la justification de la zone UJ.

c) Justification des mesures prises en faveur du commerce de proximité en lien avec la densification du bourg :

La Commune a répondu en mettant en avant le règlement des zones Ua et Ub qui autorisent la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Elle précise ne pas avoir mis en place de prescriptions spécifiques pour le commerce du centre-ville afin de conserver une souplesse d'implantation et d'adaptation des projets en fonction des disponibilités foncières.

Par contre, elle maintient la sous-destination « commerce de détail » dans la zone économique, ce qui constitue un élément de fragilisation du commerce du centre-ville et une recommandation sera faite sur ce point.

6) CONCLUSIONS SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE :

L'analyse du mémoire en réponse de la Commune a permis de constater que des réponses favorables, des éclaircissements et des justifications argumentées et détaillées ont été apportées par la Commune aux avis des personnes publiques, aux observations des habitants et à mes propres questions spécifiques.

Je conclus donc favorablement suite à l'analyse du mémoire, mais avec 2 recommandations évoquées ci-dessus, soit :

- **Une première recommandation** visant à engager dans les meilleurs délais une actualisation de l'inventaire des zones humides, et en priorité dans les zones U et AU, afin de répondre aux demandes des personnes publiques et ainsi se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Une seconde recommandation** concernant le commerce de détail qu'il convient de ne pas autoriser en zone économique Ue et AUe, ceci afin de ne pas fragiliser le commerce du centre-ville.

7) CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Considérant que l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué, que le dossier a pu être consulté dans de bonnes conditions par la population.

Considérant le contenu du procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par la Commune dans son mémoire en réponse,

Considérant que le projet présente un caractère d'intérêt général et concrétise des objectifs locaux en matière de politique de l'habitat, d'environnement, d'urbanisme et de développement économique.

Considérant mes conclusions présentées ci-dessus, j'émet un avis favorable, sans réserve, au dossier de révision générale du PLU de la Commune de La Meilleraye-de-Bretagne.

Fait à Nantes, le 31 Octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard VALY



P.J. en annexe :

Procès-verbal de synthèse des observations en date du 10 Octobre 2025

Mémoire en réponse de la commune