

## Bilan des actions menées dans le cadre de la concertation :

- ❖ Réunions publiques :
  - Le 28 juin 2016 : présentation Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - Le 20 septembre 2016 : traduction règlementaire du projet
- ❖ Articles rédigés dans la presse afin de convier les habitants
- ❖ Edition d'articles traitant de l'élaboration du PLU :
  - Article dans le journal Ouest-France le 14 octobre 2014,
  - Article dans le journal Ouest-France le 24 février 2016
  - Article dans le journal Ouest-France le 9 mars 2016
  - Article dans le journal Ouest-France le 7 juillet 2016,
- ❖ Atelier avec les agriculteurs le 11 janvier 2016
- ❖ PADD débattu en conseil municipal le 20 mai 2016
- ❖ Réunion de présentation avec les Personnes Publiques Associées :
  - Diagnostic + PADD le 12 mai 2016
  - Projet avant arrêt avec le 18 juillet 2016
- ❖ Mise à disposition des études en mairie ainsi que d'un registre

# Délibérations

Département d'Ille-et-Vilaine  
Arrondissement de Saint-Malo

Commune de Meillac

02 99 73 02 25 – mairie.meillac@orange.fr

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2014

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE 19  
Date de la convocation : le 11 septembre 2014

L'an deux mil quatorze, le dix-neuf septembre à vingt heures, en session ordinaire, le Conseil municipal de MEILLAC légalement convoqué suivant l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités territoriales, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Georges DUMAS, Maire.

**PRESENTS** : M. DUMAS Georges, M. RAMBERT Bruno, Mme TALES MERIL Sandrine, M. RONDIN Henri, Mme LEGAULT DENISOT Sarah, M. AFCHAIN Yves, Mme BONTE Doriane, M. BRIVOT Emmanuel, Mme COUVERT Laëtitia, M. GORON Eric, Mme GOULLET DE RUGY, M. GUILLARD Philippe, M. MENARD Sylvain, Mme PIOT Annie, M. PONCELET Michel, M. ROUXEL Jean-Luc, Mme SAMSON Maryline, Mme SOSIN Laurence

**ABSENTS EXCUSES** : Mme ADAM donnant pouvoir à M. GORON

**Secrétaire de séance** : Mme BONTE

### **DELIBERATION 2014-09-19-07 : MISE EN REVISION DU POS**

Monsieur RAMBERT rappelle que la commission urbanisme s'est réunie le 9 septembre 2014 et expose les faits suivants :

La commune de Meillac dispose d'un document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération en date du 12 octobre 1990. Ce document ne répond plus aux dispositions des différentes lois intervenues depuis ces 24 ans, ni au code de l'urbanisme, qui visent aujourd'hui la définition d'un véritable projet urbain établi en concertation avec la population, et respectant les différents documents directeurs. Les Plans d'Occupation de Sols seront de plus rendus caducs et les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme à compter du 31 décembre 2015, sous réserve de leur mise en révision avant cette date.

Dans le respect des objectifs du développement durable énoncé à l'article L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme, la commune de Meillac souhaite élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour :

- étudier un développement harmonieux et maîtrisé de la commune, en évitant l'étalement urbain
- assurer la mixité sociale de sa population par une diversité de l'offre de logements,
- favoriser l'animation du bourg par une mixité des fonctions urbaines,
- rationaliser les déplacements, et les stationnements et promouvoir le développement des déplacements doux à l'échelle du bourg et de la commune
- étudier le devenir des villages, hameaux et écarts dans le respect des sièges d'exploitations et en tenant compte de la réglementation en vigueur
- protéger le patrimoine naturel et bâti et mettre en valeur l'identité et les caractéristiques propres à Meillac
- prendre en compte et valoriser les particularités paysagères et environnementales de la commune

Département d'Ille-et-Vilaine  
Arrondissement de Saint-Malo

- offrir aux habitants une commune où il fait bon vivre, disposant des équipements essentiels à la vie collective
- protéger, voire restaurer, les zones d'intérêt écologique et / ou paysager, les corridors écologiques, la trame verte et bleue
- protéger les zones d'activité agricole
- valoriser les entrées de bourg et les éléments de paysage

La commune de Meillac a pour objectifs, par cette révision de son document d'urbanisme de :

- ⇒ étudier les capacités de construction en zone urbaine
- ⇒ actualiser les zones à urbaniser et étudier leurs principes d'urbanisation selon un plan d'aménagement cohérent, pour accueillir une population de façon régulière pour un bon équilibre des générations et un bon fonctionnement de ses équipements publics
- ⇒ répertorier les espaces remarquables, identifier les espaces à protéger et à valoriser et définir leur type de protection et les modalités de valorisation;
- ⇒ analyser l'évolution et le devenir des espaces agricoles, en concertation avec les milieux professionnels. Répertorier de manière précise les constructions dans les espaces agricoles et naturels susceptibles de faire l'objet de changement de destination, et définir les possibilités d'évolution
- ⇒ définir à partir de plusieurs scénarii le projet d'évolution de Meillac
- ⇒ actualiser le zonage et le règlement des différentes zones, leurs caractéristiques structurelles, architecturales et paysagères

Outre ces objectifs spécifiques, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles normes législatives, réglementaires et supra-communales et notamment :

- la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
- la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010
- la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2011
- la loi ALUR du 24 Mars 2014

Globalement, il s'agira de répondre aux attentes de développement durable telles qu'elles sont définies dans la législation et de répondre aux exigences assignées aux documents d'urbanisme par les articles L.110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agira également de rendre le document d'urbanisme compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale réalisé à l'échelle du Pays de Saint Malo,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur, Baie de Baussais et du SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Bretagne Romantique

Il devra prendre en compte le cas échéant le Plan Régional de Cohérence Ecologique et le plan Climat-énergie.

#### **Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **de prescrire la révision du POS** de la commune sur l'ensemble de son territoire et de **lancer la procédure de Plan Local d'Urbanisme** conformément aux objectifs rappelés ci-dessus

- **de fixer** en vertu de l'article L.300.2 du code de l'urbanisme **les modalités de concertation publique** associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les

Département d'Ille-et-Vilaine  
Arrondissement de Saint-Malo

associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole selon les formes minimales suivantes :

- possibilité de consigner des observations sur un livre ouvert en mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci
- informations dans le bulletin municipal
- présentation en réunions publiques qui se dérouleront en fin de chaque phase d'étude à savoir

- o présentation du diagnostic territorial et des enjeux

- o présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des premières orientations d'aménagement

- o présentation du projet du PLU avant son arrêt par le Conseil Municipal

- mise à disposition du public des études à la fin de chaque phase (diagnostic, PADD...) après chaque réunion publique, en mairie

Ces modalités de concertation seront affinées et complétées s'il y a lieu avec le bureau d'études qui sera retenu. Le bilan de la concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal au plus tard, au moment de l'arrêt du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

- **de lancer la consultation de bureau d'études** pour la réalisation du PLU et de donner au **Maire délégation pour la signature de tout contrat**, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU

- **de solliciter de l'Etat**, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, une dotation à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU et la mise à disposition gratuite des services extérieurs de l'Etat pour l'accompagnement et le conseil dans la démarche

- de permettre, dès la publication de cette délibération, l'application d'un sursis à statuer, en application des dispositions énoncées à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'occupation du sol de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation d'opérations ou d'aménagements urbains futurs

- d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget de l'exercice considéré

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, accepte de lancer la procédure visant à réviser son document d'urbanisme dans les modalités ci-dessus définies.**

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet du Département d'Ille et Vilaine
- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Général
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Malo en charge du SCoT
- au Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique compétent en matière de Programme Local de l'Habitat et en matière de Développement Economique
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- aux maires des communes limitrophes

Département d'Ille-et-Vilaine  
Arrondissement de Saint-Malo

- aux Présidents des établissements publics en charge des SAGE Rance, Frémur  
Baie de Baussais et des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où la délibération pourra être consultée.

Elle sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'ensemble des formalités prévues dans l'article R-123-25 du Code de l'Urbanisme.

Transmission en Préfecture le 24/09/2014  
Affichage le 24/09/2014

POUR EXTRAIT CONFORME,  
Le Maire,  
Georges DUMAS



REÇU LE  
25 SEP. 2014  
PRÉFECTURE  
D'ILLE-ET-VILAINE

# Compte-rendu réunion PPA avant arrêt



COMMUNE DE MEILLAC  
Compte-rendu de la réunion n° 10 - 1<sup>ère</sup> réunion des PPA  
Elaboration du PLU  
11 Mai 2016

---

Présents :

PPA :

Mme DAVID Michelle, CC Bretagne Romantique  
Mme FERRE PELLE Annelise, Chambre d'Agriculture 35  
M HERY André, Adjoint Saint Pierre de Plesguen  
Mme BERTHOU Typhaine, SAGE RANCE

Commune de Meillac

M. DUMAS George, Maire  
Mme SAMSON Maryline, Agricultrice, conseillère municipale  
Mme Rambert Catherine, Compétence externe  
M PIRON Henry, retraité

Bureau d'études (BE)

Mme SEVIN Claire, Chargée d'affaires urbanisme, Quarta  
M MORISSOT Julian, Chargé d'étude, QUARTA

Excusés

ARS, pôle santé environnement  
DRAC, archéologie

---

Objet : réunion des personnes publiques associées sur le diagnostic et le PADD

*La présentation se fait avec le support d'une vidéo-projection jointe au présent compte-rendu.  
Le présent compte-rendu expose les principaux points débattus au cours de la réunion.*

M. le Maire accueille les participants.

Diagnostic

Développement économique intercommunal

Mme DAVID remarque des erreurs dans la partie économique du diagnostic concernant la Bretagne Romantique.

- Le BE modifiera le rapport de présentation.

Boisements et haies

Monsieur le Maire indique qu'il observe de nombreux arasements de haies et boisements depuis la prescription du PLU et cela malgré la délibération en Conseil Municipal sur la protection des haies.

Mme FERRE PELLE conseille au Maire d'appliquer son pouvoir de police.

Elle ajoute que la commune n'a jamais connu de remembrements et qu'il est parfois nécessaire dans certains secteurs de détruire des haies pour disposer de parcelles suffisamment grandes.

Zones Humides



Monsieur le Maire indique que de nombreux agriculteurs ne respectent pas les protections des zones humides. Il a déjà prévenu le SAGE Dol, mais aucunes actions n'a été prises.

Mme BERTHOU conseille au Maire de contacter l'ONEMA (Office National Eau Milieux Aquatiques) et le bassin versant du Linon concernant les zones humides. Cependant seuls l'ONEMA et la DDTM ont un pouvoir de police.

Mme BERTHOU ajoute que le pourcentage de surface en zone humide sur la commune est à relativiser par rapport à la moyenne régionale (légèrement au dessus). Elle considère enfin que les espaces naturels entourant le centre bourg sont un atout.

Concernant la carte des contraintes environnementale, elle indique que la présence de zones humides devrait être rédhitoire, et directement identifiée comme ayant de fortes contraintes environnementales.

Mme SEVIN précise qu'il s'agit d'une carte de synthèse du diagnostic environnemental mettant en avant les secteurs où les contraintes environnementales sont les plus fortes. Elle vise à intégrer cette composante dès l'amont du projet de PLU, il ne s'agit pas d'une carte de projet, mais d'un outil d'aide à la décision pour les élus. Le caractère humide pourra être mise en avant sur la carte.

Enfin concernant l'inventaire des Zones Humides, un inventaire complémentaire devra être réalisé dans les zones U et AU.

- Le Bassin Versant du Linon sera contacté par la commune.

Les cours d'eau

Une carte des cours d'eau sera ajoutée au diagnostic dans le rapport de présentation.

- Le bassin versant transmettra le dernier inventaire à la commune et au BE.

Biodiversité

Monsieur le Maire indique qu'il existe une espèce protégée dans la commune.

Diagnostic socio démographique, urbain et paysager

Mme DAVID regrette le manque de développement concernant la morphologie urbaine, elle souhaiterait voir dans le rapport de présentation une analyse critique du POS et ses effets sur la trame urbaine réalisée au cours du POS.

Elle indique ensuite un problème d'affichage des cartes et photos dans le document transmis aux PPA.

Enfin, le diagnostic doit être mis en perspective notamment concernant les besoins de la population. Elle demande également de préciser la diversification du parc de logements.

Mme SEVIN précise que l'analyse identifie pour chaque thématique les enjeux au regard des évolutions passées et à venir, en croisant les différentes problématiques. Elle invite Mme DAVID à faire part de ses remarques par écrit sur le diagnostic.

Nuisances sonores

Monsieur le Maire indique que la commune a commencé à prendre en compte les nuisances sonores sur les départementales en réaménageant certains secteurs. D'autres projets en réflexion auront pour objectifs de réduire la vitesse de circulation et leurs nuisances sonores.

Liaison douce

La commune réfléchit à plusieurs projets de liaisons douces, une au Sud pour relier deux liaisons douces, deux à l'Est dont une pour relier le bourg au cimetière et enfin une au Nord afin de relier la Ville Eude et le bourg.

Agriculture

Mme FERRE PELLE souligne des imprécisions sur l'analyse de la SAU

- Le Diagnostic sera revu.

Prévision démographique

Monsieur le Maire indique que Meillac compte en 2016 plus de 1800 habitants. Le BE explique qu'il s'agit des données brutes et le véritable recensement traité ne sera disponible qu'en 2019.

Mme DAVID met en garde les élus sur les prévisions démographiques, puisque la CC Bretagne Romantique observe depuis 2 ans une diminution de la production de logements, notamment due aux politiques de l'habitat de Rennes Métropole qui essayent de faire revenir les jeunes ménages.

Monsieur le Maire ajoute que la Ville de Saint Malo au travers du SCoT du pays de Saint Malo souhaite accueillir la grande majorité des logements au dépend des communes rurales, notamment celles de la CC Bretagne Romantique.

Sur les documents de travail du Projet de SCoT, il est estimé une croissance démographique de 0,75% sur Meillac. Cependant la croissance dans le Projet de SCoT à l'échelle du pays de Saint Malo est de 0,8%, mais elle devrait être ré-estimée à 1,1%.

Pour la chambre d'agriculture et pour la CC Bretagne Romantique, la densité ne peut être inférieure à 18 logements/ha.

Il est précisé qu'il s'agit d'une moyenne et que c'est à la commune de compenser les opérations moins denses par des opérations plus denses. C'est effectivement le cas des dents creuses qui ne peuvent parfois pas recevoir une densité de 18 logements/ha. Cependant la définition des OAP permet d'imposer une densité sur certains secteurs.

Mme DAVID et Mme FERRE PELLE indiquent que le coefficient de rétention foncière de 50% dans les dents creuses ne sera pas validé par les services de l'Etat. Les élus décident donc de l'enlever.

### PADD

Mme FERRE PELLE indique la partie agricole n'est traitée que dans la partie paysage et pas dans la partie développement économique alors que, pour une commune comme MEILLAC, elle constitue la principale activité économique.

- L'activité agricole est rajoutée dans la partie économique

Elle ajoute que tel qu'il est inscrit dans le PADD, le PLU n'autoriserait pas la création de nouveaux bâtiments agricoles.

- Le PADD sera modifié.

Mme BERTHOU s'interroge sur la traduction de la prise en compte de la topographie. Le BE explique que c'est pour limiter les impacts paysagers des nouveaux bâtiments agricoles (sur une hauteur par exemple). Elle souhaiterait également que les lavoirs, ne soient pas protégés dans le PLU car cela serait contraire à la reconstitution des cours d'eau.

Mme DAVID indique que le PLH de la Bretagne Romantique s'achèvera en juin 2017. Il sera révisé pour être mis en cohérence avec le nouveau SCoT.

Elle demande au BE que le règlement du PLU soit envoyé à l'ADS de la Bretagne Romantique.

M. le Maire clôt la réunion et remercie l'ensemble des participants.



COMMUNE DE MEILLAC  
Compte-rendu de la réunion n° 15 - 2<sup>ème</sup> réunion des PPA  
Elaboration du PLU  
18 Juillet 2016

---

Présents :

PPA :

Mme BELLEC Anne, DDTM35  
Mme FERRE PELLE Annelise, Chambre d'Agriculture 35  
Mme BERTHOU Typhaine, SAGE RANCE

Commune de Meillac

M. DUMAS George, Maire  
M. Rambert Bruno, Adjoint au Maire

M. DRAGON Jean Francis, Agriculteur  
M. JOSSE Mickael, Agriculteur

Bureau d'études (BE)

Mme SEVIN Claire, Chargée d'affaires urbanisme, Quarta  
M MORISSOT Julian, Chargé d'étude, QUARTA

Excusés

Mme NIVOT, SAGE Dol  
M. PIRON, membre du comité consultatif communal  
SCOT Pays de Saint-Malo (M. le Président et Mme ROUGER)  
DRAC (Mme LE DEVEHAT)  
Agence départementale du Pays de Saint-Malo (M. SORIN)  
RTE (service concertation environnement tiers)  
CCI de Saint-Malo Fougères  
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine (M. le Président)  
ARS (délégation départementale - service santé environnement)

---

Objet : réunion des personnes publiques associées sur la traduction règlementaire

*La présentation se fait avec le support d'une vidéo-projection jointe au présent compte-rendu.  
Le présent compte-rendu expose les principaux points débattus au cours de la réunion.*

M. le Maire accueille les participants.

Règlement

Mme BELLEC s'interroge sur le fait que l'ensemble du périmètre de protection du captage d'eau du Ponçonnet ne soit pas en zone N(p).

Mme FERRE PELLE indique qu'il n'est pas nécessaire de superposer les protections puisque le règlement de la zone Ap renvoi à l'arrêté préfectoral qui s'impose.

Mme BELLEC demande à ce qu'il soit rajouté dans le règlement en zone A et N, que les annexes ne puissent pas créer de nouveaux logements.

- Cette condition est rajoutée au règlement

Mme BELLEC indique que le changement de destination doit stipuler uniquement les bâtiments agricoles, comme il a été recensé. Les changements de destinations, tels qu'ils sont schématisés sur le plan ne sont assez précis et doivent désigner des bâtiments.

Le BE indique que des numéros seront inscrits sur le plan, et qu'ils feront référence à une liste de bâtiment en annexe du règlement.

- Le règlement de la zone A est modifié pour intégrer les remarques de Mme FERRE PELLE, notamment les articles 1 et 2.

## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A et les secteurs indicés :

Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et/ou qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les aires d'accueil des gens du voyage

### Les installations de panneaux photovoltaïques au sol

Toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :

L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants

L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent

L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole

L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides

L'existence d'une déclaration d'utilité publique

L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Dans le secteur Ab :

Toutes constructions et installations

Dans le secteur Ap :

Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponconnet.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition de respecter ou de ne pas réduire les distances légales (article L113 - 3 du code rural)

Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve :

qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, en limitant à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Il

pourrait être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
qu'elles prennent place dans un périmètre de 100 mètres du siège d'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que :

ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole  
qu'elles soient parfaitement intégrées au site,  
et qu'elles soient issues d'un changement de destination pour les activités créant un hébergement.

L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :

de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter ou de ne pas réduire les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;  
de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;  
que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,  
de ne pas créer de logement supplémentaire ;  
et que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole (non compris les piscines) à condition :

de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;  
de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,  
de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;  
de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale ;  
**de ne pas créer de nouveaux logements.**

Le changement de destination des bâtiments remarquables désignés sur le plan sous réserves cumulatives :

de préserver le caractère architectural originel ;  
que l'emprise au sol du bâtiment remarquable soit au moins de 40m<sup>2</sup>  
de ne pas compromettre l'activité agricole, et d'être à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou installation agricole en activité  
de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,  
que l'essentiel des murs porteurs existe ;  
que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière  
**que l'activité agricole ait cessée depuis au moins deux ans;**

**Les CUMA à conditions d'être intégrer au paysage et de ne pas dépasser 2000m<sup>2</sup>.**

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 2 ans à condition qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement, notamment les ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales.

Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.

Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ap :

Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponçonnet.

Mme FERRE PELLE remarque que les CUMA ne sont pas autorisés dans le PLU alors que la loi l'autorise aujourd'hui.

Monsieur le Maire souhaite limiter la taille des CUMA. Une limite de surface de 2000 m<sup>2</sup> pourrait être conditionnée à la construction d'une CUMA.

Mme FERRE PELLE demande à ce que les forages d'eau potable soient autorisés, car cela pourrait freiner certaines installations d'exploitations agricoles non accordées au réseau.

Plan de zonage

Mme FERRE PELLE et Mme BELLEC observent quelques erreurs dans le plan de zonage concernant notamment des limites de zones délimitées par du bâti.

Mme BELLEC souhaite que le numéro de l'Emplacement Réservé apparaisse sur le Plan. La toponymie et les numéros de parcelles seront également ajoutés.

- Le plan de zonage sera modifié

Le ruisseau de la bouteille est également mal cadastré, cependant comme le rappelle Mme BERTHOU, un inventaire complémentaire des cours d'eau sera mené par le Bassin Versant et sera intégré au futur PLU (12 cours d'eau à reprendre).

Le secteur de Cobac Parc

Le secteur de Cobac Parc sera revu. En effet dans le projet de PLU il est classé en ULc, cependant la partie Sud du secteur n'est pas aménagée. Mme BELLEC propose un zonage ULc pour la partie Nord aménagée si c'est bien justifiable et une partie 2AULc pour la partie Sud. En effet le propriétaire de Cobac Parc n'envisage pas pour l'instant d'aménagement ou d'extension, le zonage en 2AU permettrait de maîtriser l'aménagement du secteur.

Projet centre technique communautaire

Mme BELLEC et Mme BERTHOU interpellent la commune sur la construction du futur centre technique communautaire à Meillac. En effet une zone humide et un cours d'eau longent le secteur. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un retrait par rapport au cours d'eau devront être appliqués sur le secteur.

Zone UA

Mme BELLEC propose d'autoriser les activités agricoles sur l'ancien site Martin, afin de permettre plus facilement un renouvellement du secteur.

Les OAP

L'OAP 1 :

Mme Berthou demande à ce que la phrase « Espace tampon en zone humide assurant la gestion la gestion des eaux pluviales » soit changé puisqu'elle laisse penser que la zone humide peut assurer la gestion des eaux pluviales.

Mme BELLEC regrette le manque de développement dans l'OAP concernant la trame urbaine du futur site d'extension.

Un développement sera rajouté dans l'OAP pour définir un esprit de village et un réel prolongement du centre bourg sur le site. Des prescriptions concernant les formes urbaines et la taille des terrains seront également rédigées.

Mme BERTHOU ajoute qu'il est possible de réaliser des chaussées réservoirs permettant de mieux gérer les eaux pluviales. Elle conseille de s'intéresser à la disposition N°25 du SAGE :

***Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales***

*Afin d'élargir les solutions de régulation au-delà des bassins de rétention classiques et afin de limiter le ruissellement à la source, les aménageurs publics ou privés étudient, dans les documents d'incidences prévus aux articles R.214-6 et R.214-32 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 nomenclature Eau), et privilégient la mise en œuvre de techniques alternatives à la création de bassin tampon (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, noues, bassins d'infiltration...).*

Mme BELLEC s'interroge sur l'inscription dans les OAP de construction de logements sociaux.

Monsieur le Maire explique que des logements sociaux sont en cours de réalisation et qu'ils atteindront les objectifs du PLH. Une part de logement social pourrait être intégrée dans certaines OAP (OAP 1 et 2).

L'OAP 6 :

Mme FERRE PELLE s'interroge sur l'aménagement de ce petit secteur au motif de structurer l'entrée de ville. Monsieur le Maire souhaite conserver ce secteur afin de permettre la requalification de l'entrée d'agglomération.

EBC

Mme BELLEC indique que les boisements protégés au titre de la loi Paysage ont les mêmes effets que les EBC sauf si le PLU précise les dispositions de ces protections.

Bocage

Mme BERTHOU demande à ce que le motif fonctionnel et le motif culturel soient rajoutés aux dispositions sur le Bocage. Les mesures compensatoires doivent viser à reconstitué le linéaire à l'identique en quantité et en qualité ou en améliorant la qualité de la biodiversité (pas forcément la même espèce)

Rappel :

Conformément à ce qu'il a été décidé, la commune devra prendre les délibérations concernant les éléments du patrimoine soumis au Permis de démolir, ainsi que pour prescrire une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture non agricole.

La commune pourra s'appuyer sur les modèles de délibérations transmis par le BE.

M. le Maire clôt la réunion et remercie l'ensemble des participants.

# Affiches





# **REUNION PUBLIQUE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEILLAC**

**MARDI 28 JUIN 2016 A 18H30**

**A LA MEDIATHEQUE**



# Les bulletins municipaux

Bulletin municipal n° 2 (1<sup>er</sup> semestre 2015)  
(extrait)



## Commission Urbanisme


**L**a commission Urbanisme travaille sur la Révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Notre Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) ne répond plus aux dispositions des différentes lois intervenues depuis 25 ans, date de son approbation, ni au Code de l'urbanisme, qui visent aujourd'hui, la définition d'un véritable projet urbain établi en concertation avec la population. Au 31 décembre de cette année, les POS seront rendus caducs et les communes qui n'auront pas engagé la mise en révision de leur POS, seront soumises au Règlement National d'Urbanisme. Aussi, nous avons décidé, en conseil municipal du 19 septembre 2014, de lancer la révision de notre POS et sa transformation en PLU. Pour ce faire, une consultation de bureaux d'études a été lancée courant mai afin de retenir un prestataire. L'analyse des offres est en cours et nous espérons démarrer les études en septembre. Deux à trois ans d'étude seront nécessaires pour aboutir à l'approbation de notre nouveau PLU.

**Bruno RAMBERT, 1<sup>er</sup> Adjoint**



Bulletin municipal n° 3 (2<sup>ème</sup> semestre 2015)  
(extrait)



## Révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

**C'**est le bureau d'étude QUARTA, agence de Cesson-Sévigné, qui a été retenu pour mener les études de notre document d'urbanisme.

Afin de travailler en concertation, dans la transparence et être force de proposition, un comité consultatif d'urbanisme a été créé et approuvé par le Conseil Municipal du 18 septembre 2015. Il est composé d'élus, de représentants du monde agricole, et de la chasse.


Les réunions de travail, une par mois environ, vont s'enchaîner. Nous terminerons pour la mi-janvier la phase « diagnostic » qui correspond à un « état des lieux » de la commune.

Suivront avant l'été, l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Trois réunions publiques seront organisées pour rendre compte des travaux et échanger. Par ailleurs, un registre est d'ores et déjà à votre disposition en mairie afin de recueillir d'éventuelles observations, questions ou demandes...

Dans le cadre de ce projet, un inventaire des haies bocagères est en cours. Y participent le Syndicat du Bassin Versant du Linon, des élus du Conseil Municipal et des habitants de Meillac.

**Bruno RAMBERT, 1<sup>er</sup> Adjoint**



# Articles de presse

Le journal Ouest-France, le 14 octobre 2014 :

---

**Commune de MEILLAC**

**Élaboration du PLU et définition  
des modalités de concertation  
avec la population**

**AVIS**

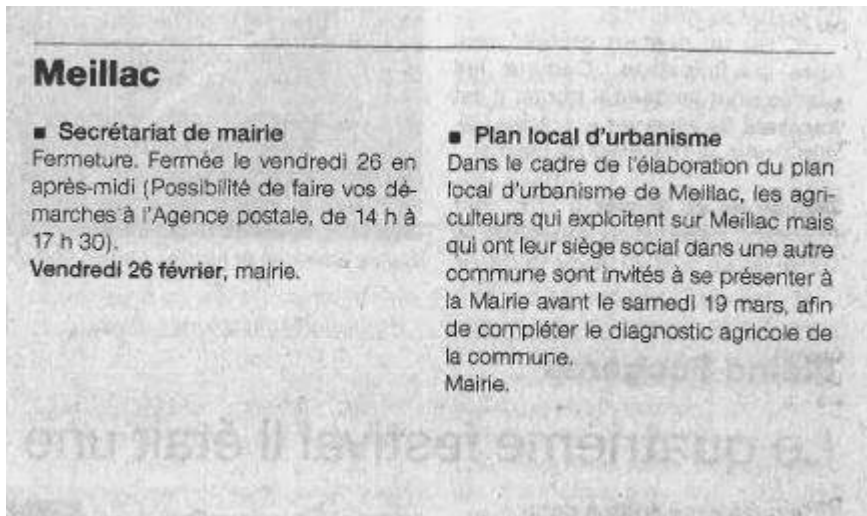
Par délibération en date du 19 septembre 2014, le conseil municipal de Meillac a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme et défini les modalités de concertation suivantes avec la population :

- possibilité de consigner des observations sur un livre ouvert en mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci,
- informations dans le bulletin municipal,
- présentation en réunions publiques qui se dérouleront en fin de chaque phase d'étude à savoir : présentation du diagnostic territorial et des enjeux, présentation du Projet d'aménagement et de développement durable et des premières orientations d'aménagement, présentation du projet du PLU avant son arrêt par le conseil municipal,
- mise à disposition du public des études à la fin de chaque phase (diagnostic, PADD...) après chaque réunion publique, en mairie.

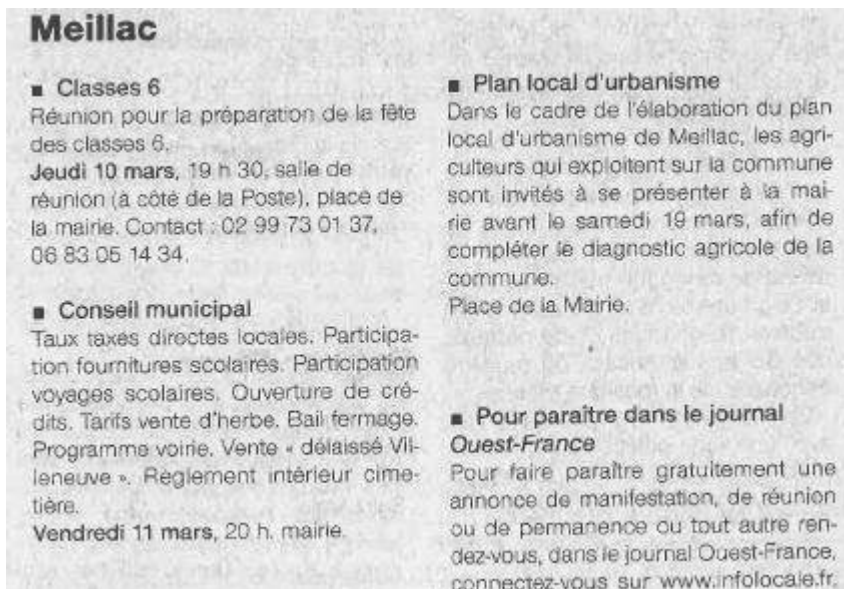
Ces modalités de concertation seront affinées et complétées s'il y a lieu avec le bureau d'études qui sera retenu. Le bilan de la concertation sera établi par délibération du conseil municipal au plus tard, au moment de l'arrêt du projet d'élaboration du PLU. Cette délibération peut être consultée à la mairie.

---

Le journal Ouest-France, le 24 février 2016 :



Le journal Ouest-France, le 9 mars 2016 :



Le journal Ouest-France, le 7 Juillet 2016 :

Meillac

## Plan local d'urbanisme, appel à la population

Une réunion publique était organisée le 28 juin afin de présenter les deux premières phases du Plu : le diagnostic territorial et le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Une deuxième réunion publique présentera la traduction réglementaire du Plu avec le règlement littéral et graphique (zonage) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), « Pour cette mission le bureau d'études Quarta et les partenaires de la chambre d'agriculture, travaillent ensemble depuis 2014. »

Lors de cette réunion la commune sollicitait la participation des habitants afin d'identifier les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment ancien en pierre), comme la loi l'autorise. L'objectif étant de conserver le patrimoine rural en lui autorisant une nouvelle fonction et en lui évitant de tomber en ruine.

Les habitants propriétaires d'anciens bâtiments agricoles sont invités à se présenter à la mairie afin de proposer leur identification sur un plan. Ils devront présenter une ou plusieurs photos afin de prouver leur caractère patrimonial (bâtiments en pierre, terre, etc.), ainsi qu'un extrait cadastral.

Néanmoins, le changement de destination sera soumis à l'avis de la Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments identifiés en zone agricole (zone A du Plu), et à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour les bâtiments identifiés en zone naturelle (zone N du Plu).

Ces commissions, seront composées de représentants du milieu agricole, de collectivités, de services déconcentrés de l'État et d'associations. Elles analyseront rigoureusement les impacts sur les activités agricoles et les espaces naturels.

La mairie recevra jusqu'à fin juillet les habitants concernés.



*La mairie de Meillac recevra les habitants concernés jusqu'à fin juillet.*

son, dans

avi de agé le la cavité l ce à la articu le.

? Question sur

al

infolo- on et la z la voir r le site