



Commune de MELLE - 35

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



SITADIN
Urbanisme et Paysage
18, avenue Louis Barthou
BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 3

Décembre 2007

Commune de MELLE – P.L.U. – Rapport de présentation - Décembre 2007

Sommaire

PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC

1- Analyse du porter à la connaissance

1.1- Servitudes

1.2- Autres remarques

1.2.1 Les sites archéologiques

1.2.2 Les risques majeurs

1.2.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

1.2.4 Les espaces boisés

1.2.5 Les marges de reculement

1.2.6 Les sentiers de randonnées

2- Les règles d'urbanisme en vigueur

L'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

2.1 - Les règles d'urbanisme en vigueur

2.2- L'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

3- Analyse de l'état initial de la commune - Situation actuelle

- 3.1- Présentation générale de la commune - Localisation
Surface et nombre d'habitants
- 3.2 - Les équipements d'infrastructure de la commune
 - 3.2.1 *La topographie – L'hydrographie*
 - 3.2.2 *Les zones humides*
 - 3.2.3 *Le contexte géologique*
 - 3.2.4 *La structure paysagère – L'occupation des sols*
 - 3.2.5 *Les sites et éléments paysagers remarquables*
 - 3.2.6 *Les composantes routières – Trafic – Sécurité routière - Transport*
 - 3.2.7 *Les itinéraires de randonnées*
- 3.3 - Le bourg de Mellé
 - 3.3.1 *L'implantation*
 - 3.3.2 *La configuration*
 - 3.3.3 *Le patrimoine*
 - 3.3.4 *La desserte – Les espaces publics*
 - 3.3.5 *L'assainissement collectif*
- 3.4 – Les hameaux
 - 3.4.1 *Localisation du bâti*
 - 3.4.2 *Le patrimoine bâti rural*
 - 3.4.3 *L'aptitude des sols à l'assainissement individuel*
- 3.5 – Les équipements et services publics
- 3.6 – Les activités économiques, les commerces, les artisans, le tourisme
 - 3.6.1 *Les commerces*
 - 3.6.2 *L'activité agricole*
 - 3.6.3 *Les activités artisanales*
 - 3.6.4 *La politique touristique communale*
- 3.7 – La vie associative

- 3.8 – Données démographiques
 - 3.8.1 *L'évolution démographique récente*
 - 3.8.2 La population active
- 3.9 – L'habitat
 - 3.9.1 *Bilan des permis*
 - 3.9.2 *Recensement des logements*

DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS DE LA COMMUNE

TROISIEME PARTIE - JUSTIFICATIONS

1- Traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD

- 1.1- Les zones identifiées comme constructibles
 - 1.1.1 *Le bourg – tissu urbain existant*
 - 1.1.2 *Le bourg – zones d'extensions*
 - 1.1.3 *Les hameaux*
- 1.2- Le reste du territoire communal
 - 1.2.1 *Préservation de l'activité agricole*
 - 1.2.2 *Projet touristique*
- 1.3- Autres éléments à prendre en compte
 - 1.3.1 *Le patrimoine architectural de la commune*
 - 1.3.2 *Préservation des sites et éléments du paysage*

2- Traduction du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses) et prise en compte de l'environnement

- 2.1- Les zones urbaines
- 2.2- Les zones d'extensions
 - 2.2.1- Zones d'extensions futures dans le bourg
 - 2.2.2- Les zones d'habitat futur dans les hameaux
- 2.3- Les zones de protection des sites et de l'environnement (NPb)
- 2.4- Les zones naturelles à vocation de loisirs (NPI)
- 2.5- Les zones agricoles (A) et les zones mixtes à vocation agricole (NA)
- 2.6- Les dispositions réglementaires de chaque zone
 - 2.6.1 Les dispositions réglementaires communes à chaque zone
 - 2.6.2 Les dispositions particulières à chaque zone
- 2.7- Prise en compte de la préservation des éléments du paysage dans le PLU
- 2.8- Prise en compte du patrimoine bâti ancien dans le cadre du PLU
- 2.9- Chemins de randonnées
- 2.10- Les emplacements réservés
- 2.11- Servitudes – Marges de recul

3- Respect des principes légaux

- 3.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme
 - 3.1.1- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme
 - 3.1.2- L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- 3.2- Compatibilité avec Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT
- 3.3- Compatibilité avec le PLH Louvigné Communauté

4- Tableau des surfaces

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC

Commune de MELLE – P.L.U. – Rapport de présentation - Décembre 2007

1- Analyse du porter à la connaissance

1.1- Servitudes

Quatre types de servitudes ont été recensées sur le territoire de la commune :

A4 : servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.

A5 : servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines. La commune n'est concernée que par des lignes de moyenne tension (HTA).

T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

1.2- Autres remarques

1.2.1 – Les sites *archéologiques*

Le Service Régional de l'Archéologie n'a pas recensé de sites archéologiques sur le territoire de la commune de Mellé.

1.2.2 – Les *risques majeurs*

Il n'est pas recensé de risques naturels, industriels et technologiques sur la commune de Mellé.

1.2.3 – *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

Relevant pour parti du domaine de l'eau, notamment en ce qui concerne la protection des milieux sensibles, l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, les PLU doivent prendre en compte le SDAGE et le SAGE.

- Le SDAGE dont dépend la commune de Mellé est celui du bassin Loire Bretagne. Ce document vise une gestion équilibrée de la ressource en eau par :
 - la préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides ;
 - la protection contre toutes pollutions et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
 - le développement et la protection de la ressource en eaux ;
 - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences,
 - . de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
 - . de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
 - . de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie,
- des transport, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes les autres activités humaines légalement exercées.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de la commune de Mellé.

- LE SAGE est un document qui découle du SDAGE mais à une échelle plus petite.

La commune de Mellé fait parti de SAGE Sélune. Le SAGE Sélune est en cours de validation. Il développe un certain nombre d'actions, actuellement en cours de rédaction, dont les principales sont les suivantes :

- réduire les apports polluants :

- . limiter les pollutions agricoles (en maintenant et en développant les bandes enherbées en contrebas des parcelles cultivées et bords de cours d'eau) ;
 - . limiter les pollutions domestiques et industrielles ;
- aménager le territoire (en maintenant les haies et talus, en inventoriant et en protégeant les zones humides) ;
- préserver la faune et la flore des milieux aquatiques ;
- maintenir les usages :
 - . assurer l'alimentation en eau potable des populations ;
 - . apprendre à vivre la crue ;

La préservation des zones humides est un enjeu important du SAGE compte tenu du rôle qu'elles jouent dans l'amélioration de la qualité de l'eau et la régulation des débits des cours d'eau. Aussi, le SAGE demande que les communes intègrent les zones humides dans leur document d'urbanisme.

Le contenu du SDAGE et des SAGE est amené à évoluer dans les années à venir pour prendre en compte la traduction dans le droit français de la directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (Directive du 23 octobre 2000 – Publication au J.O. des CEE le 22 décembre 2000). La directive part du postulat que « l'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger et traiter comme tel ».

Les objectifs de la directive (art.1) :

- prévenir toute dégradations supplémentaires,
- améliorer l'état des écosystèmes aquatiques,
- promouvoir une utilisation durable de l'eau,
- renforcer et améliorer la protection de l'environnement aquatique,
- assurer la réduction progressive de la pollution des eaux souterraines.

1.2.4 – *Les espaces boisés*

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande à ce que le faible taux arboré de la commune soit préservé par des mesures de sensibilisation, voire de classement en « espace boisé à conserver », en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

1.2.5 – Les marges de recullement

Sur les départementales, les marges de recul fixées par le règlement de la voirie départementale et réactualisées à partir de données routières actuelles sont :

	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autres usages
RD 15	3ème catégorie	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie
RD 14	4ème catégorie	Zone non aedificandi de 35 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie
RD 108/RD 115	5ème catégorie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie

Des dérogations ponctuelles (réduction des marges de recul dans les zones d'urbanisation) peuvent être accordées par le département sur demande de la collectivité et être inscrites au document d'urbanisme.

1.2.6 – Les sentiers de randonnées

Des sentiers de randonnées existant sur le territoire communal. Il s'agit d'itinéraires de randonnées inscrits au P.D.I.P.R. Ils peuvent être pédestres ou équestres, voire les deux.
Il est demandé le report de ces itinéraires dans le document d'urbanisme.

2- Les règles d'urbanisme en vigueur L'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

2.1 - Les règles d'urbanisme en vigueur

La commune de Mellé a été dotée d'une carte communale. Les dispositions relatives à cette carte ont été appliquée sur le territoire de la commune du 31/12/1991 pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31/12/1995. Mellé n'a donc plus de document référence depuis cette date. C'est donc aujourd'hui le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

2.2- L'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

Mellé fait partie de la Communauté de Communes de Louvigné Communauté.

La commune de Mellé adhère au Pays de Fougères et est couverte par le Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} avril 2001.

Les objectifs exprimés au Schéma Directeur dans le domaine du développement économique sont (soit ceux ayant un écho pour Mellé) :

- de créer les meilleurs conditions pour le maintien d'un maximum d'actifs agricoles ;
- de créer le maximum d'emplois pour compenser la diminution du nombre des actifs agricoles et en offrir à la population nouvelle
- d'être vigilant sur l'équilibre du développement entre les différents secteurs du Pays ;
- conforter les sites existants répartis dans le Pays ;
- concilier le développement économique ; l'environnement et l'image du Pays ;

Et pour le Pays de Louvigné-du-Désert :

- être solidaire en ne multipliant pas les zones d'activités et en confirmant les développement autour de Louvigné-du-Désert et de la zone intercommunale de La Bazouge-du-Désert ;

Le Schéma Directeur dans le domaine de l'habitat laisse sur le plan réglementaire à chaque commune une grande autonomie pour la définition de sa politique. Toutefois, les principes généraux d'une gestion économe de l'espace et du respect des espaces naturels et des paysages s'imposent.

Le Schéma Directeur présente une photographie des patrimoines paysagers, historiques et environnementaux à protéger ou à mettre en valeur. De ce fait, il précise que les sites repérés pour leur intérêt paysagers seront préservés. Le caractère naturel des secteurs non bâtis sera conservé (voir cartographie ci-dessous).

Les sites repérés sont :

- le territoire très vallonné au Sud du bourg de Mellé, soit la vallée boisée du ruisseau du Boulay jusqu'aux limites Sud du bourg (1) ;
- la vallée du ruisseau de l'Etang Gaudain dans ses tronçons les plus vallonnés, soit en limite Nord/Est communale (2) et entre la Haute Rouerie et la Basse Rouerie (3) ;

3- Analyse de l'état initial de la commune Situation actuelle

3.1- Présentation générale de la commune - Localisation Surface et nombre d'habitants

La commune de Mellé se situe à l'extrême Nord/Est du département d'Ille et Vilaine, aux marches de la Bretagne et à quelques kilomètres de la frontière avec les départements de la Manche et de la Mayenne, et donc à l'intersection de trois régions : la Bretagne, la Basse-Normandie et les Pays de la Loire.

Elle est distante d'environ 17 km au Nord de Fougères et d'environ 5 km à l'Ouest de Louvigné-du-Désert.

La commune jouxte les communes de Louvigné-du-Désert à l'Est, Villamée au Sud, Saint-Georges-de-Reintembault à l'Ouest et Monthault au Nord.

Mellé fait partie de la Communauté de Communes de Louvigné Communauté qui associe huit communes (Louvigné-du-Désert, Mellé, Monthault, Villamée, La Bazouges-du-Désert, Le Ferré, Saint-Georges-de-Reintembault et Polley) dont la plus grande en nombre d'habitants est Louvigné-du-Désert.

La commune de Mellé adhère au Pays de Fougères et est couverte par le Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} avril 2001.

Situé en zone rurale et non loin de l'autoroute des Estuaires avec un échangeur à 12 km, Mellé n'est cependant pas placé sur de grands axes routiers, d'où un relatif isolement. La commune n'est desservi que par de petites routes départementales.

La superficie de la commune est de 1550 ha dont 12 ha urbanisés, pour une densité de 44 habitants / km². La population totale est de 678 habitants (source INSEE 1999).



3.2 - Les équipements d'infrastructure de la commune

3.2.1 *La topographie – L'hydrographie*

La commune de Mellé est caractérisée par un relief accentué, voire accidenté. Ceci est du à l'important réseau hydrographique très ramifié et fait de nombreux cours d'eau permanents et temporaires qui sillonnent le territoire communal. Cet important réseau hydrographique a formé de nombreuses vallées parfois très escarpées. Toutefois, il n'existe pas de zone inondable sur le territoire de Mellé.

La topographie de Mellé est particulièrement marquée par les deux principales vallées, celle du ruisseau du Gué Husson qui forme la limite communale Sud, et celle du ruisseau de l'Etang Gaudain, limite communale Nord/Est. Ces deux ruisseaux ont chacun de nombreux affluents qui pénètrent la commune. Les principaux affluents sont les ruisseaux du Lac, de Mellé et du Boulay, affluents du ruisseau du Gué Husson. Mamelons très arrondis et dépressions rythment donc le territoire de Mellé, avec des variations d'altitude de 180 m moyen au plus haut et 140 m moyen au plus bas.

La partie la plus accidentée de la commune se situe au Sud/Ouest au lieu dit « le Haut du Rocher ». On trouve ici l'escarpement le plus important avec une différence d'altitude d'environ 40 m entre le point culminant de Mellé, à 196 m, et la vallée du ruisseau du Boulay qu'il surplombe.

Autour des anciennes carrières de la Beurrière, la topographie est également bien accidentée, le deuxième point culminant se situant à cet endroit, à la cote NGF de 194 m.

La partie Nord/Ouest ainsi que la partie Sud/Est de la commune sont moins accidentées. Il s'agit ici d'avantage un plateau agricole.

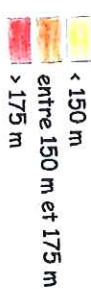
Une ligne de crête importante dans le paysage, à 175 m moyen, suit la RD 14 à l'Est du bourg, puis la RD 108 vers le Nord. Le bourg de Mellé se situe sur cette ligne de crête au sommet d'une petite colline repérable venant tant du Sud que du Nord. Le bourg de Mellé situé sur un point haut est ceinturé au Nord et au Nord/Est par deux petites vallées encaissées affluentes du ruisseau de l'Etang Gaudain, dont celle de la Guennerais, de grande qualité paysagère.

A noter, l'étang du Moulin des Châteaux aménagé sur le ruisseau de l'Etang Gaudain, au Nord/Est du territoire communal.

RAPPORT DE PRESENTATION

CONFORME AU DOCUMENT	
Approuvé le	Approuvé le
Signature	Signature

Ref.	Echelle surin
------	---------------



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

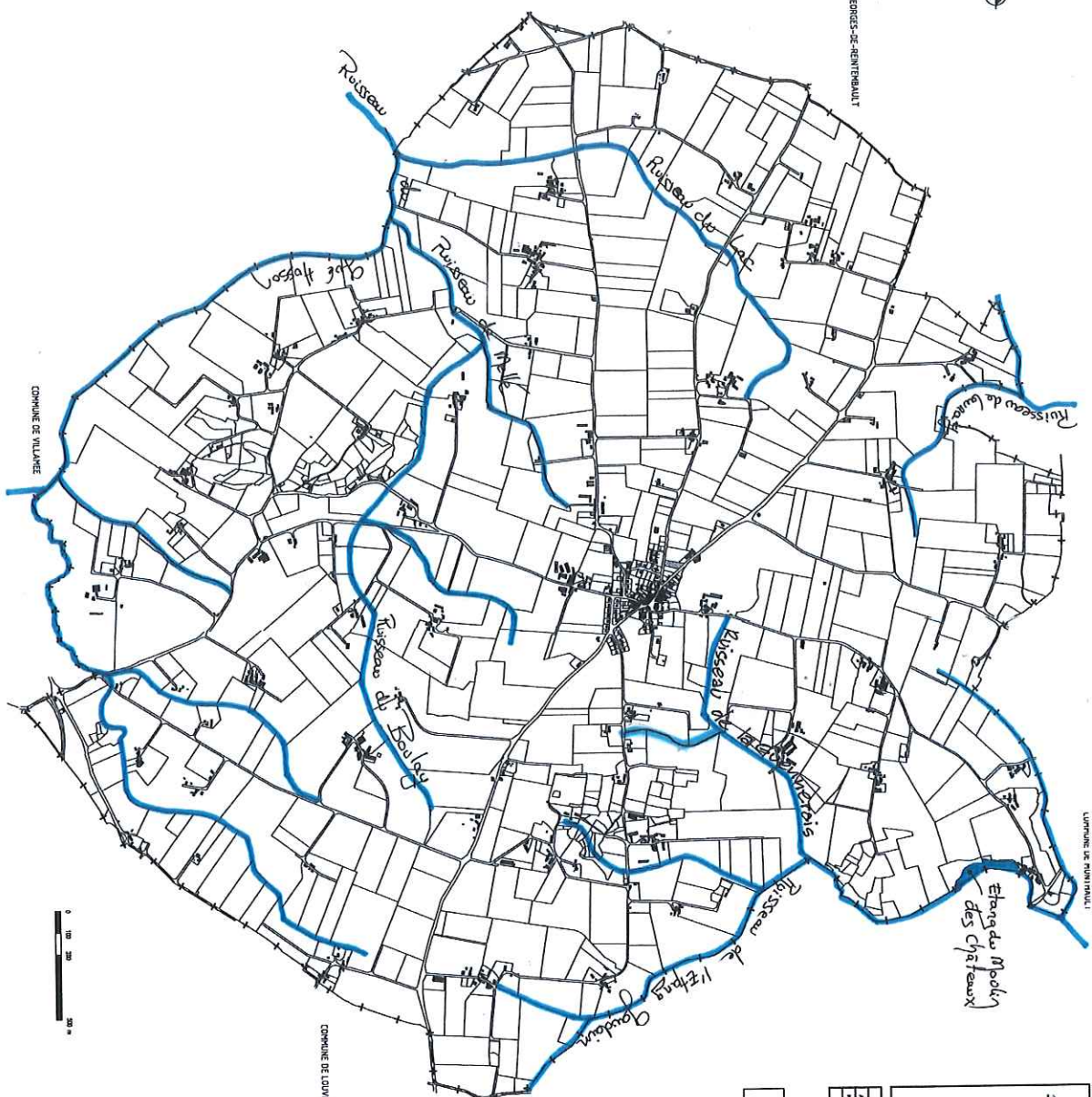
CONFORME AU DOCUMENT		entité à
Approuvé le		Approuvé le
Revisé le		Déclaré le

Ref.	Echelle : 24/25
------	-----------------



HYDROGRAPHIE

- Ruisseau
- Plan d'eau





La vallée du ruisseau du Gué Husson, vallée bien marquée, limite Sud du territoire communal.



La vallée du ruisseau du Boulay. A l'horizon, le point culminant de Mellé : « le Haut du Rocher ».



Vallonnements au Sud du territoire de Mellé.



Le secteur le plus escarpé de Melle : « Le Haut du Rocher ».



A la jonction, ruisseau de Melle, ruisseau du Boulay.



Les paysages vallonnés au Sud de Melle.



Secteur plus plat, au Sud/Est de la commune.



En haut de colline, le bourg de Mélé bordé au Nord par une petite vallée, affluente à celle du ruisseau de l'Etang Caudain, la vallée de la Guennerais

3.2.2 Les zones humides

C'est l'association du Bassin de la Sélune de l'Amont à l'Aval (BS2A) qui a réalisé l'inventaire des zones humides de la commune de Mellé durant l'année 2006 (**voir rapport global annexé au présent rapport de présentation**).

RESUME :

– Les rôles des zones humides.

Les zones humides possèdent de nombreux rôles qui dépendent de leur utilisation, de leur situation topographique, du régime hydrique des eaux...

L'un des rôles majeurs des zones humides qui peut être mis en valeur sur l'ensemble du canton compte tenu du contexte local (ensemble du canton en ZES et ZAC), est le rôle dénitrifiant qu'elles possèdent. En effet, les zones humides sont régulièrement saturées en eau. De ce fait, les processus de dénitrifications sont favorisés par l'absence d'oxygène. La végétation de ces milieux permet aussi de piéger les nitrates.

Les zones humides peuvent aussi favoriser les dépôts de sédiments et de nutriments qui pourraient se retrouver dans les cours d'eau et donc dégrader la qualité de l'eau. Ces nutriments sont consommés par les espèces végétales qui sont ensuite fauchées ou pâturées. Ce qui permet d'exporter les nutriments.

Les zones humides jouent aussi un rôle de rétention en hiver. Durant cette période, elles peuvent stocker de grande quantité d'eau et ainsi empêcher les crues. Cette eau est ensuite relâchée petit à petit pour soutenir les débits d'étiage en période de basses eaux.

Les zones humides sont aussi de grand réservoir pour la biodiversité. De nombreuses espèces ne vivent que dans ces milieux. La plupart de ces espèces est protégée en raison de leur rareté. De plus, les zones humides sont des refuges pour des espèces de gibier et certains poissons dépendent des zones humides comme les brochets qui fraient dans des prairies inondées durant la période hivernale.

– Méthode employée pour la délimitation des zones humides :

Une première délimitation des zones humides potentielles a été réalisée grâce à un modèle informatique. En effet, ce modèle informatique basé sur l'indice de Beven-Kirkby aval qui permet de repérer les zones saturées en eau. Cet indice couplé à un modèle numérique de terrain (variation topographique du terrain), permet d'identifier les zones humides de bas-fond quoi sont majoritaires sur la commune.

Suite à cet inventaire, une vérification sur le terrain a été entreprise pour identifier ce qui est réellement en zones humides. Ces relevés de terrains se basent à la fois sur des critères pédologiques et sur des critères de végétation.

Pour les critères pédologiques, un sondage tarière est effectué pour déterminer si le sol est hydromorphe (cas des zones humides) ou non. Ainsi, on définit comme hydromorphe tous sols ayant dans les quarante premiers centimètres (profondeur moyenne de la semelle de labour) une ségrégation du fer (50% de tache de rouille au sein de l'horizon) liée au processus d'oxydo-réduction ou des formes réduites de celui-ci (pseudogley ou gley) ou bien la présence d'une couche supérieure, épaisse et sombre, résultant de l'évolution en anaérobie de la fraction organique.

Si un doute existe sur le caractère humide de la zone en raison d'une absence de végétation typique des zones humides ou de végétation facilement identifiable, un sondage tarière a été effectué. Enfin, des sondages ont été régulièrement réalisés afin de s'assurer du caractère humide de la zone

Dans le même temps, une détermination de la typologie des zones humides est effectuée grâce à une identification des espèces végétales. Le tableau suivant permet récapituler la typologie avec une description sommaire du milieu.

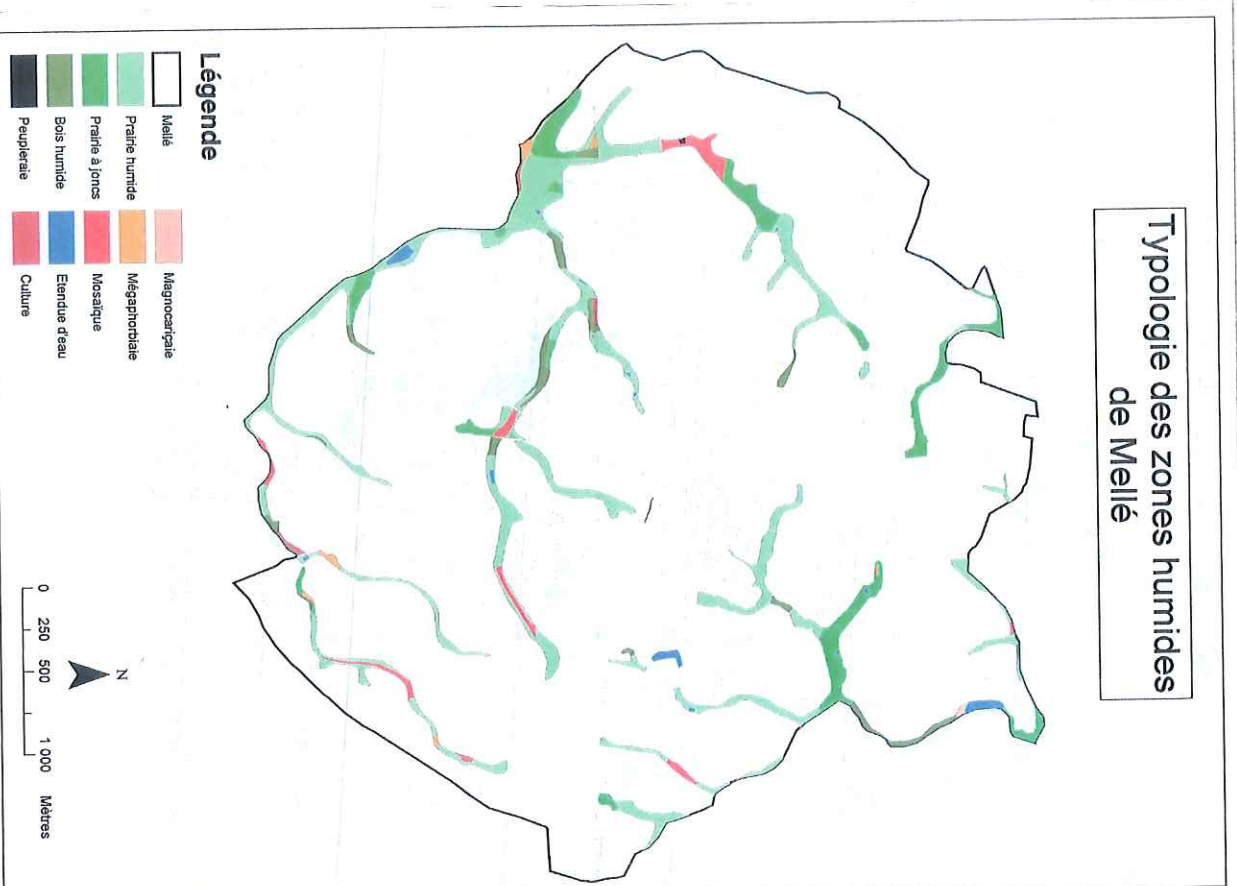
Typologie	Description succincte du milieu
Prairies humides	généralement pâturées ou fauchées, elles sont dominées par une strate herbacée
Prairies à joncs	également pâturés ou fauchés, la présence de joncs y est importante
Bois humides	composés principalement de saules ou d'aulnes
Peupleraies	généralement utilisés pour assainir les zones humides
Mégaphorbiaies	souvent abandonnées par les exploitants agricoles, la végétation y est très dense et haute (jusqu'à 2 m). La présence de Dicotylédones de grandes tailles tel que l'ortie et les ombellifères est caractéristique de cette typologie
Magnocariçaies	ces milieux étant extrêmement humides, les carex (également appelés laïches ou rouches) sont les espèces représentatives de ces zones
Étendues d'eau	tous les plans d'eau ont ainsi été répertoriés
Cultures	certaines zones humides ont été mises en culture, dans ces conditions, seul un trou de tarière peut nous permettre d'identifier ces lieux comme étant des zones humides

– Les résultats obtenus sur la commune de Mellé :

Les zones humides identifiées sur Mellé représente 143 hectares, soit environ 9 % de la surface communale. Le tableau suivant récapitule la superficie obtenue pour chaque typologie.

Typologie	Superficie (Ha)
Bois humide	10,20
Culture	1,41
Etendue d'eau	3,59
Magnocarpiçaie	0,31
Mégaphorbiaie	1,96
Mosaïque	8,12
Peupleraie	0,17
Prairie à juncs	32,11
Prairie Humide	84,65

Ce tableau montre que la plupart des zones humides sont en prairies généralement fauchées ou pâturées. Ce mode de traitement nous semble idéal étant donné le contexte dans lequel se situe la commune. En effet, l'agriculture est fortement présente sur la commune. Une gestion par fauche ou par pâturage est donc idéale car elle empêche les zones humides de se fermer ce qui pourrait porter atteinte aux différents rôles qu'elles peuvent avoir.



3.2.3 Le contexte géologique

La commune de Mellé, comme les 2/3 du Pays de Fougères, fait partie du massif granitique Nord de la Bretagne. L'ensemble de la commune se situe sur un socle de granit cadomien. Ce granit est gris bleuâtre. Le gisement granitique est très étendu autour de « la Beurrière », « le Rocher Aubry », « le Haut du Rocher », « le Gendril » et « Plaisance ». Ce matériau se manifeste un peu partout à la surface du sol, notamment sous forme de boules parsemées dans les champs. La carrière de Plaisance exploite aujourd'hui le granit. Les plans d'eau à la Beurrière sont nés de l'exploitation du granit.

Un placage de limon se trouve sur ces granits. Ces limons d'origine éolienne et sont présents sur la partie Nord/Ouest de la commune.



Les boules de granit parsemées sur le territoire.

3.2.4 La structure paysagère – L'occupation des sols

Entièrement remembrée, la commune de Mellé offre un paysage plutôt ouvert où les haies et boisements sont rares. Les quelques formations forestières sont de faible surface. Constituées majoritairement de feuillus, ces masses boisées sont dispersées sur le territoire communal. On note un ensemble plus conséquent sur le versant Sud de la vallée du ruisseau du Boulay. Il s'agit du coteau escarpé du « Haut du Rocher », point culminant ainsi d'autant plus repérable. Cette unité boisée est intéressante entre autre au plan cynégétique. On note en complément de petits boisements, soit près de la carrière de Plaisance, à proximité du hameau de « la Hérisais », au Nord/Est de la commune dans la vallée du ruisseau de l'Etang Gaudain, et entre « la Haute Rouérie » et « la Basse Rouérie ».

Les îlots de plantations résineuses sont rares.

Des formations de type rypisylve en bordure du ruisseau de l'étang Gaudain sont intéressantes au plan environnemental.

Le maillage de haies bocagères sur la commune de Mellé est de densité moyenne. Depuis 1975, la commune de Mellé a entrepris plusieurs opérations de plantations de haies. Ainsi 45 000 arbres ont été plantés, soit environ 45 km : haies brise-vent, plantations anti-érosion en bordure de ruisseaux, abris pour les bétails, arbres destinés à la production de bois, plantations visant à l'intégration de bâtiments agricoles. Certaines vallées sont arborées comme celle de la Guemerais en limite Nord du bourg.



Un paysage plutôt ouvert avec à l'horizon le coteau boisé repérable du « Haut du Rocher ».



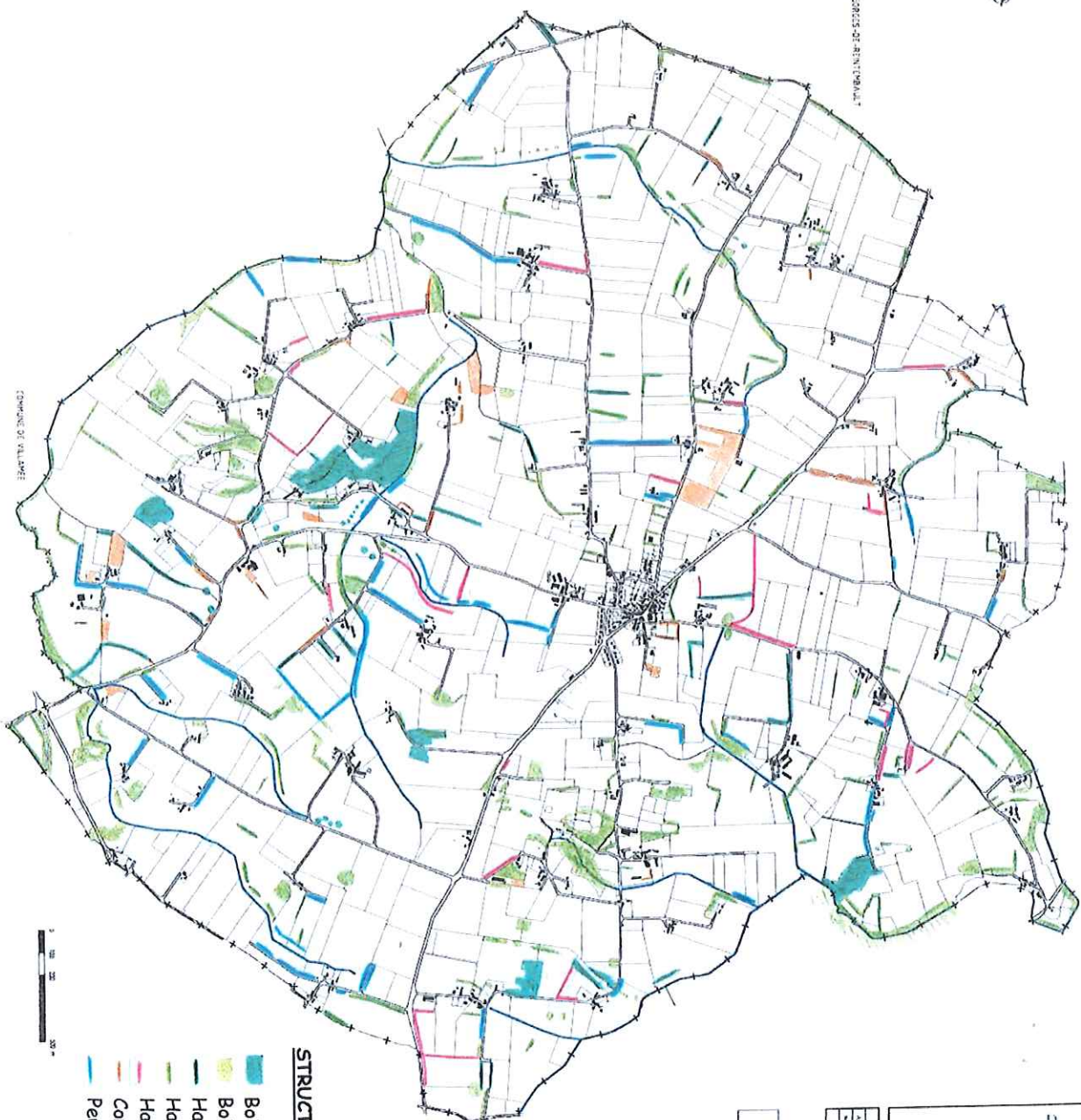
Le principal boisement sur la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

CONFORME AU DOCUMENT		ARTICLE
Approuvé le		Approuvé le
Signature		Signature

Ref	General: same
-----	---------------



STRUCTURE PAYSAGERE

- | | |
|---|---|
|  | Boisement structurant majeur |
|  | Boisement autre |
|  | Haiе bocagère d'intérêt |
|  | Haiе bocagère de moindre intérêt |
|  | Haiе bocagère récente (Conseil Général) |
|  | Conifères |
|  | Peupliers |

En complément de ce premier diagnostic, Louvigné Communauté a réalisé courant 2006, sur l'ensemble du canton de Louvigné-du-Désert, un diagnostic du réseau bocager pour son rôle anti-érosif favorisant les protections de la ressource en eau (étude menée en parallèle de l'inventaire des zones humides). Cette étude se doit d'être prise en compte dans le PLU (préconisation du SAGE Sélune qui sera approuvé début 2007).

La carte ci après a été présentée devant une commission municipale de Mellé, modifiée puis validée par le conseil municipal.



3.2.5 Les sites et éléments paysagers remarquables

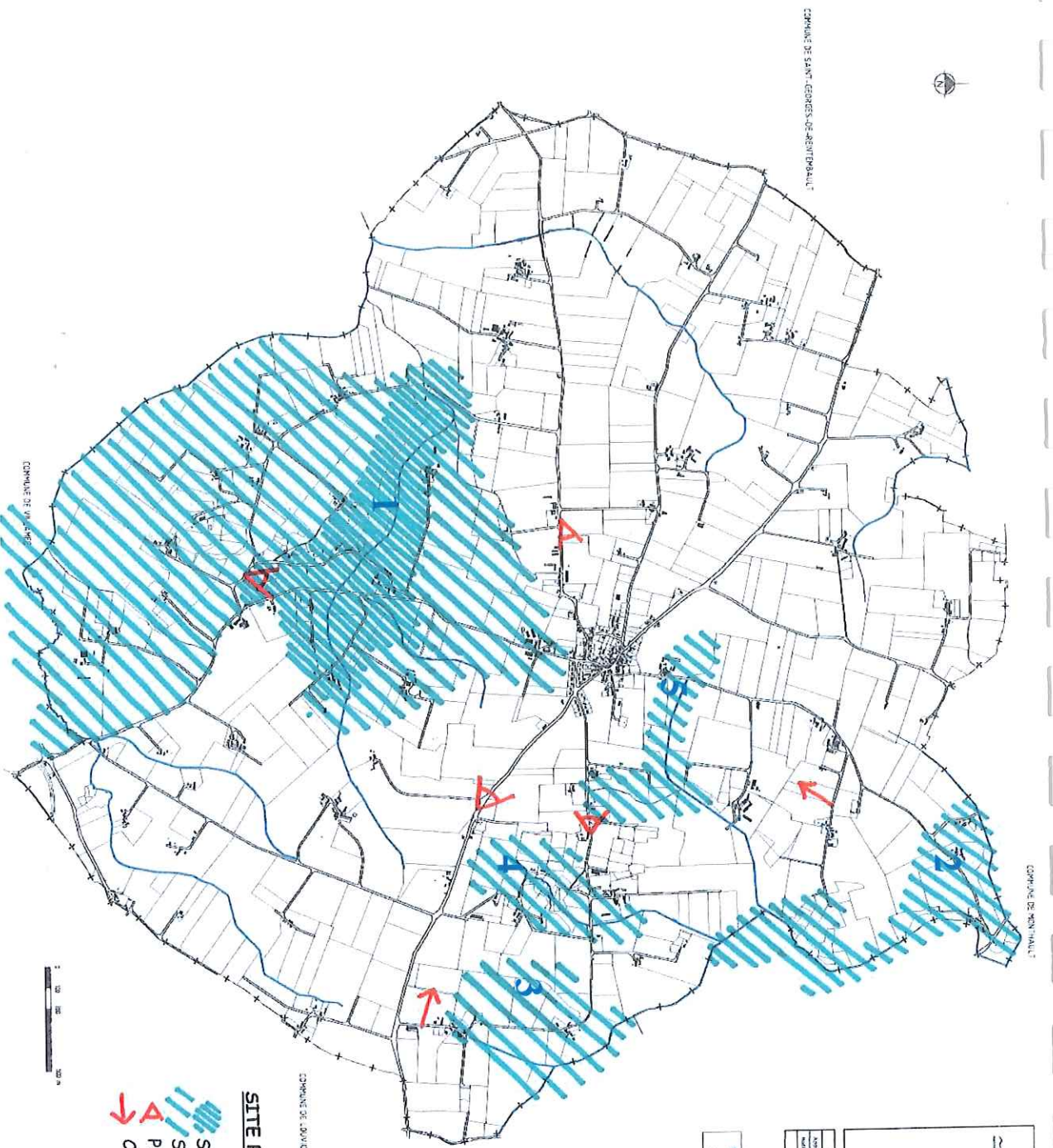
La commune de Mellé est composée d'entités paysagères naturelles remarquables, identifiées au travers de l'analyse paysagère ci avant. Ce sont les paysages de vallées au relief marqué, les secteurs davantage boisés. Il s'agit :

- du vaste territoire très vallonné et globalement boisé au Sud du bourg de Mellé : soit de la vallée du ruisseau du Gué Husson dans sa partie la plus vallonnée en passant par celle escarpée et largement boisée du ruisseau du Boulay (site paysager majeur de la commune), puis les fonds de vallée humides de l'affluent du Boulay, jusqu'au ruisseau de Mellé et aux limites Sud du bourg. C'est ce territoire qui est en grande partie traversé par le sentier « Pierres et nature » (1) ;
- de la vallée du ruisseau de l'Etang Gaudain dans ses tronçons les plus vallonnés, soit en limite Nord/Est communale, autour de l'étang du Moulin des Châteaux (2), et entre la Haute Rouérie et la Basse Rouérie (3) ;
- du site élargi des anciennes carrières de la Beurrière, secteur remarquable par son relief et les plans d'eau nés de l'exploitation du granit (4) ;
- de la vallée de la Guennerais en limite Nord du bourg, affluent du ruisseau de l'Etang Gaudain, du hameau de La Guennerais à celui du Teilleul. Cette vallée très marquée et arborée valorise l'entrée Nord du bourg de Mellé (5) ;

Le reste du territoire, paysages de plateaux agricole plus remembrés, est plus commun.

Mellé ne possède pas de sites classés ou inscrits, ni de ZNIEFF.

A noter la présence de boules de granit parsemées sur l'ensemble du territoire et qui confère une identité si particulière à Mellé.



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-MONTBRAUT

COMMUNE DE MELLE

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE MELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNE AU DOCUMENT	
NOM DE LA COMMUNE	MELLE
DEPARTEMENT	ILLE ET VILAINE
ARRONDISSEMENT	SAINT-BRIEUC

REF. : 2007-0001



SITE PAYSAGER

- Site paysager remarquable
- Site paysager d'intérêt
- Point de vue d'intérêt sur le bourg
- Clocher repère

3.2.6 Les composantes routières – Trafic - Sécurité routière - Transport

La RD 14, liaison Louvigné-du-Désert / Saint-Georges-de-Reintembault, traverse d'Ouest en Est la commune. C'est l'axe le plus fréquenté de la commune. Son trafic moyen journalier en 2004 a été estimé à 1483 véhicules (données communiquées par la DDE35/SRT-CEIT). Il était de 1477 véhicules/jour en 1999 et de 1189 véhicules/jour en 1994.

La RD 108, liaison Fougères – Parigné / Mellé / Monthaut (en empruntant un tronçon de la RD 14 Ouest du bourg) divise la commune en deux, selon un axe Nord / Sud.

La RD 108 au sud du bourg de Mellé est un axe important à l'échelle de la commune. Se repiquant sur la RD15 au Sud de la commune, axe Louvigné-du-Désert / Villamée, il permet de rejoindre l'autoroute des estuaires par l'échangeur de Coglès. Son trafic journalier a été estimé en 2004 à 720 véhicules. Il était de 638 véhicules/jour en 2000 et de 543 véhicules/jour en 1994. Ce trafic apparaît en progression constante.

La RD 108 au nord du bourg de Mellé est une RD au trafic très faible et constant. Son trafic journalier a été estimé en 2004 à 286 véhicules. Il était de 306 véhicules/jour en 2001 et de 356 véhicules/jour en 1994.

Le bourg de Mellé se situe au croisement de ces deux routes départementales, la RD14 et la RD108.

La RD 115, liaison Villamée / Saint-Georges-de-Reintembault, vient border la commune à l'Ouest. Sa fréquentation est bien moindre que les autres axes. Son trafic journalier en 2004 a été estimé à 132 véhicules.

Enfin, un ensemble de petites routes irrigue le territoire et dessert l'ensemble des villages.

Il n'est pas recensé de points dangereux particuliers en matière de sécurité routière. Entre 1999 et 2003, seul un accident de la route a été recensé. Il a eu lieu en entrée de bourg de Mellé.

Le principal mode de déplacement utilisé par la population de Mellé, notamment entre le domicile et le travail, est la voiture particulière. La population active résidant et travaillant sur la commune a fortement baissé entre 1990 et 1999. Elle ne représente aujourd'hui que 34.2% de la population.

Le ramassage scolaire est assuré par le Service des Transports Scolaires du Conseil Général, lié au centre de Louvigné-du-Désert.

Bien qu'existant, le déplacement cycliste ne possède pas de structures propres type pistes cyclables sur la commune. Les vélos partagent la route avec les voitures. Dans le cadre du projet, les déplacements piétons et vélos se devront d'être favorisés.

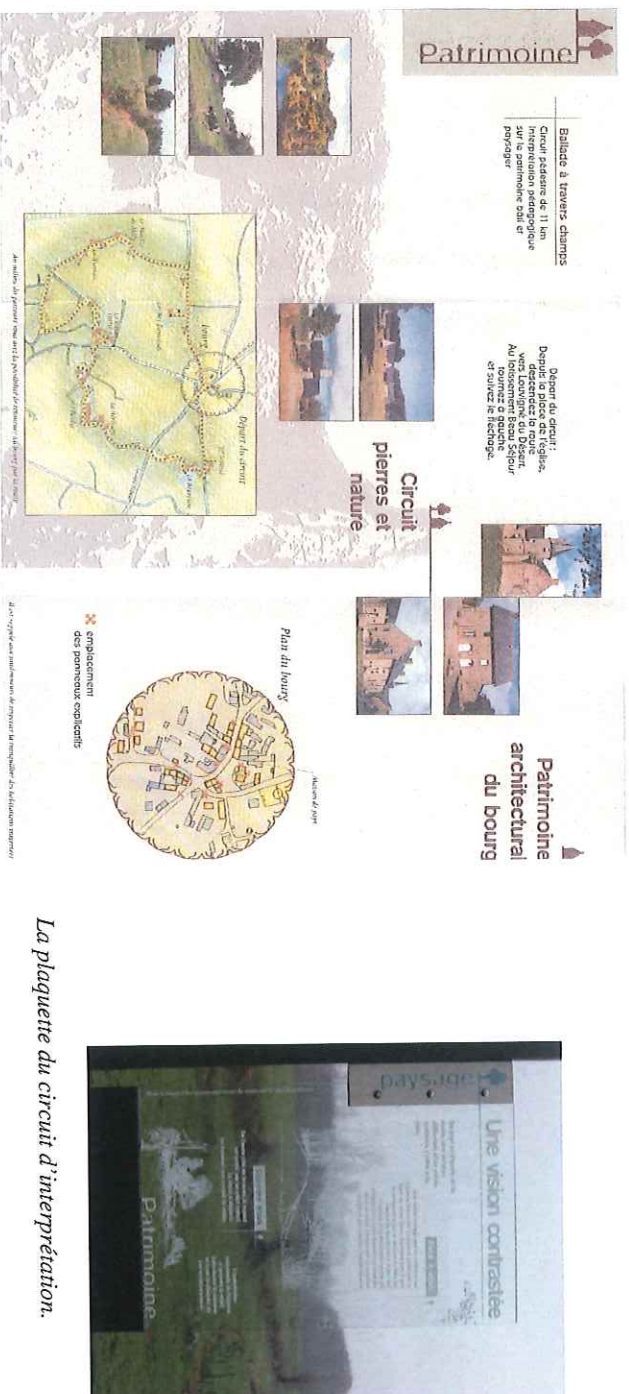
Lieu de résidence - lieu de travail			
Actifs ayant un emploi	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble		272	-9,3 %
Travaillent et résident :			
* dans la même commune		93	-41,1 %
%		34,2 %	-18,5 points
* dans 2 communes différentes :		179	26,1 %
- de la même unité urbaine		0	///
- du même département		145	23,9 %
- de départements différents		34	36,0 %
Modes de transport			
Actifs ayant un emploi	1999		
	Nombre		part
Ensemble		272	100,0 %
Pas de transport		47	17,3 %
Marche à pied		8	2,9 %
Un seul mode de transport :		209	76,8 %
- deux roues		7	2,6 %
- voiture particulière		200	73,5 %
- transport en commun		2	0,7 %
Plusieurs modes de transport		8	2,9 %

3.2.7 Les itinéraires de randonnées

S'appuyant pour partie sur les petites routes et sur les sentiers, la commune a réalisé un circuit d'interprétation « Pierres et Nature ». C'est aujourd'hui une ballade à pied de 11 kilomètres au Sud du bourg qui permet la découverte du patrimoine architectural et paysager remarquable de la commune. Une signalétique pédagogique ainsi qu'un fléchage permet de guider le promeneur tout au long du chemin. Partant de la Maison « Pierres et Nature » située dans le bourg de Mellé, ce circuit passe par des ensembles architecturaux et paysagers remarquables : « Les Bas Domaines », « Le Moulin de Mellé », « La Martais », « La Haute Vairie », « Le Boulay », « La Hérisse », « La Beurrière », « Le Teilleul », les vallées des ruisseaux de Mellé, du Boulay, les anciennes carrières de « la Beurrière »...

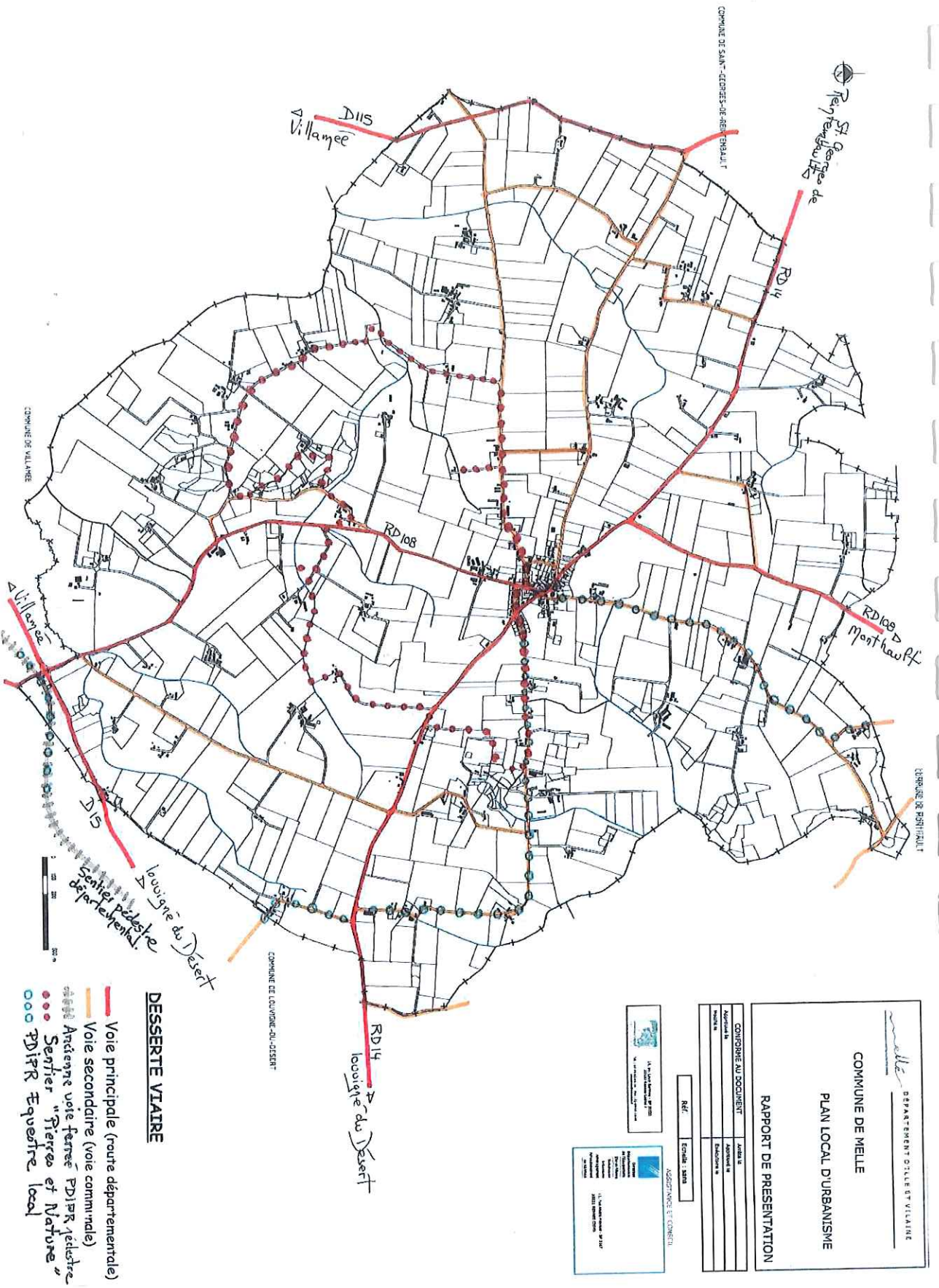
Ce projet qui a pu voir le jour grâce à des conventions passées entre la commune et des personnes privées, s'inscrit dans le cadre global de la mise en valeur du patrimoine rural tant architectural que paysager menée sur la commune de Mellé. Au vu de la longueur de l'itinéraire, la commune souhaite mettre en place des variantes permettant des ballades plus courtes.

D'autres itinéraires pédestres et équestres sillonnent la commune. Ceux-ci sont inscrits au PDIPR. L'ancienne voie ferrée au sud de la commune est à aujourd'hui cette vocation.



La plaquette du circuit d'interprétation.

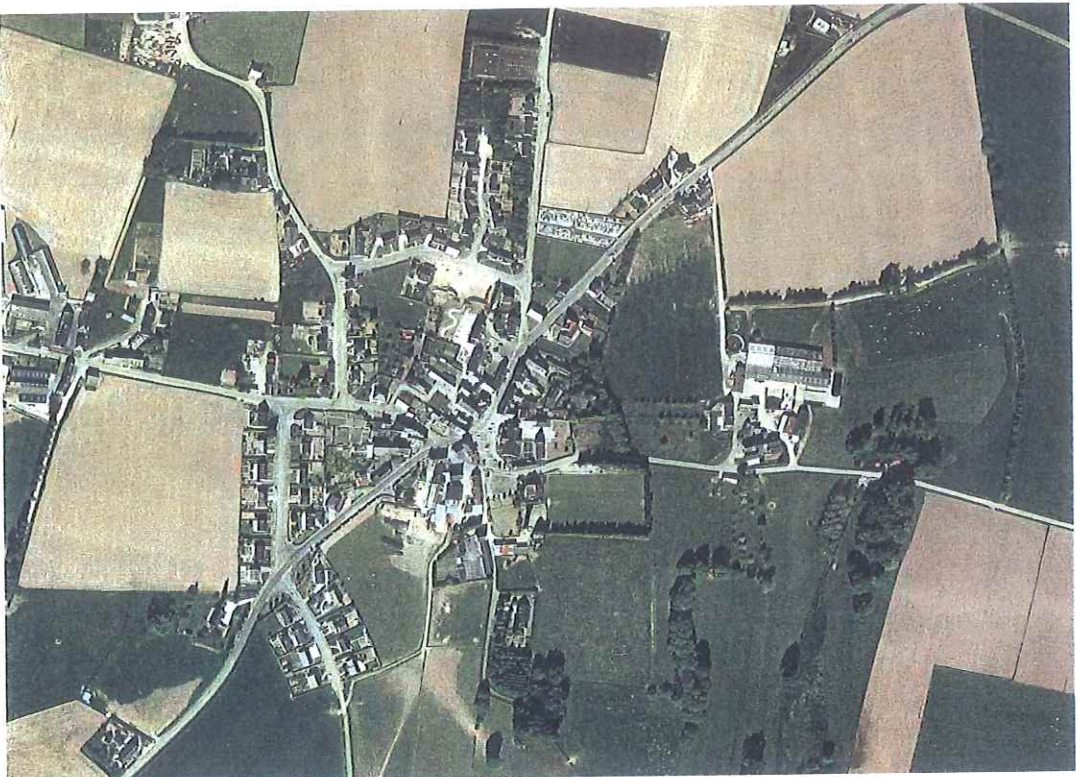
La signalétique mise en place



COMMUNE DE MELLE			
PLAN LOCAL D'URBANISME			
RAPPORT DE PRESENTATION			
CONFORME AU DOCUMENT		ARTICLE 10	
Approuvé le		Approuvé le	
Modifié le		Modifié le	
REF :		Echelle : 1:1000	



3.3 - Le bourg de Melle



IGN cliché 2002

Commune de MELLE – P.L.U. – Rapport de présentation - Décembre 2007

3.3.1 L'implantation

Le bourg de Mellé est implanté sur une petite colline, fortement appréciable venant du Nord en remontant la vallée de la Guennerais, avec le centre ancien, maisons de granit gris, en hauteur et les extensions récentes, maisons en enduit de couleur claire, sur les versants. Les couleurs des maisons contrastent sans que cela nuise pour autant à l'ensemble. Le clocher et le château d'eau sont deux repères visibles de loin, ainsi que le pylône militaire sur la VC 9.

Depuis le bourg, de larges panoramas s'ouvrent sur la campagne environnante. Au Nord, côté château d'eau et terrain de football, s'ouvre une vue large, lointaine et de grande qualité sur la vallée de la Guennerais. Des vues lointaines vers le Sud sont possibles, notamment depuis le jardin à l'arrière de la mairie, depuis la rue qui relie la VC 9 et la VC 4.



Venant du Sud par la RD108



*Venant du Nord
par la RD108*



Venant de l'Est par la RD14

3.3.2 La configuration

Le bourg de Mellé est relativement resserré et peu développé. C'est un bourg-place, le bâti étant installés de façon plus ou moins concentrique autour de l'église. Le développement du bourg, relativement modéré, s'est effectué vers le Sud et l'Ouest, ce qui a permis de préserver le versant de la vallée de la Guennerais, au Nord. Fait de murs et de haies, le front bâti est de ce côté de très grande qualité.

Le bourg s'est développé dans le cadre de petites opérations ponctuelles et très limitées (opération HLM, lotissements communaux) qui ne semblent pas inscrites dans un projet d'urbanisme global. Des maisons se sont construites également au coup par coup, le long des rues. La construction individuelle, maison au milieu d'un lot plus ou moins grand, a primé. La carte «structure bâtie» fait apparaître nettement le contraste entre la structure bâtie ancienne et celle née des extensions récentes au Sud – Sud/Ouest du bourg, et qui constitue une franche bâtie peu valorisante pour Mellé.

Entre 1993 et 2003, on recense 10 constructions neuves dans le bourg, soit une maison par an, ce qui est vraiment très peu. Depuis 2003, il n'y a pas eu de constructions neuves. Les lotissements évoqués plus ont tous plus de dix ans. Ils se sont fait dans les années 80-90. Les opérations de rénovation dans le bourg, à l'initiative de la commune (opération de rénovation du patrimoine pour du locatif) ou de personnes privées, sont bien plus nombreuses : on recense 18 rénovations sur les dix dernières années.



La place de l'église



*Le centre ancien,
un ensemble bâti très cohérent*

LE NOYAU ANCIEN ENSEMBLE BÂTI DE GRANDE QUALITÉ

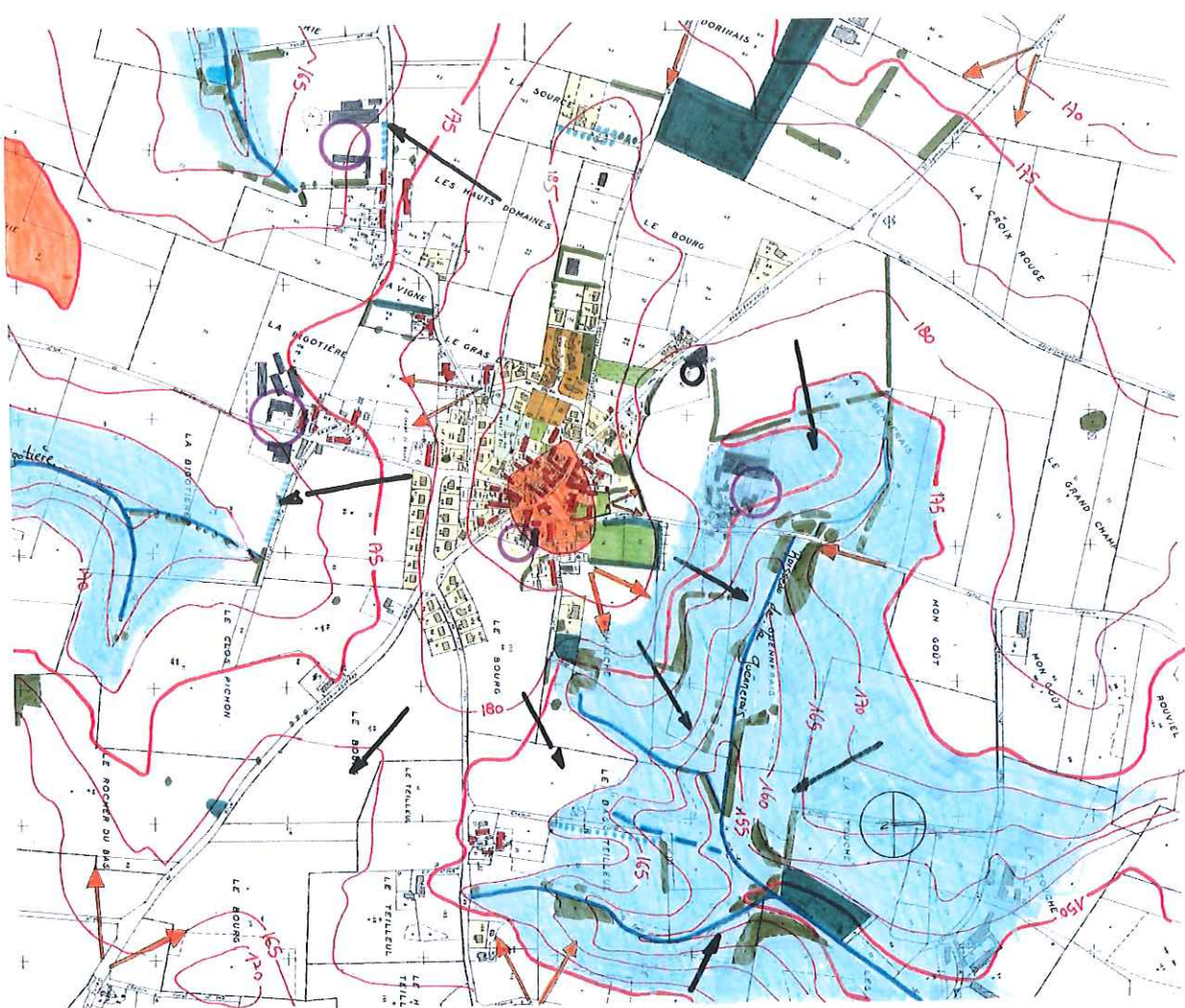
La structure bâtie aujourd'hui



La franche bâti Sud de Melles



*Entrée Est de Melles, côté Teilleul
Une rue de lotissement banal*

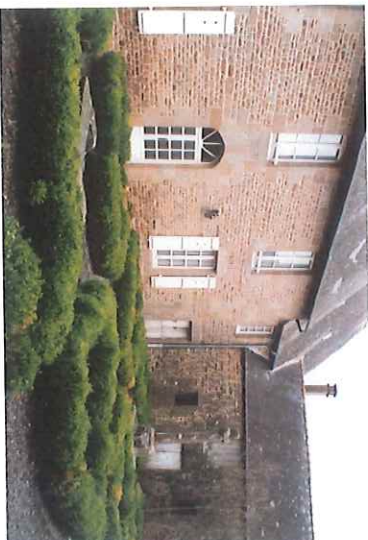


3.3.3 Le patrimoine

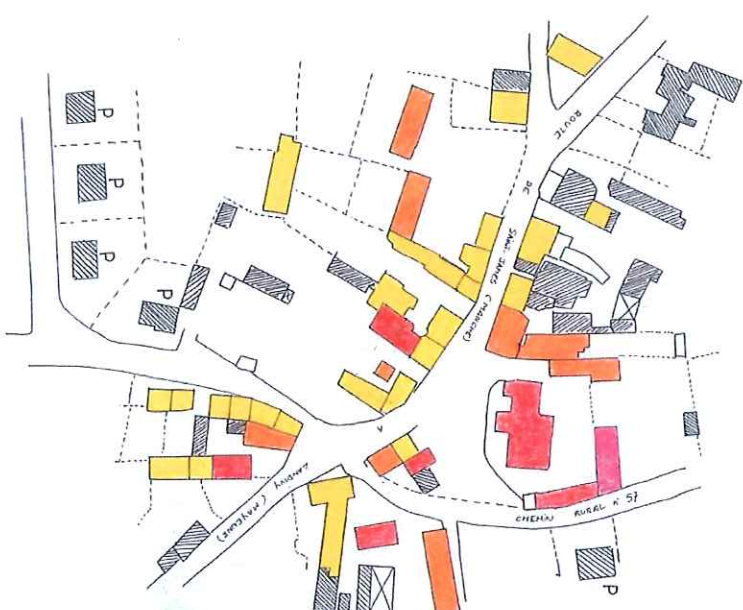
Le cœur du bourg de Mellé possède du patrimoine bâti de grande qualité et en nombre important. Deux bâtiments datent du 17^{ème} siècle. Plusieurs datent du 18^{ème} siècle. L'ancien presbytère aujourd'hui gîte communal est remarquable. Il en est de même de la Maison de Pays bâtiment restaurée avec soin. L'exploitation agricole en cœur de bourg occupe des bâtiments également remarquables, dont un du 17^{ème} siècle. L'église Saint Martin est elle-même intéressante. La commune de Mellé a mené plusieurs opérations de rénovation du bâti en centre bourg dans le cadre d'opérations de logements locatifs. La trame végétale est inexistante dans le bourg de Mellé. La vallée de la Guennerais donne toutefois une image très végétale du bourg, côté Nord. Ecrin de jardin caché au cœur de Mellé, le jardin du presbytère, superbe jardin de buis est à découvrir. Avec le bâtiment du presbytère et de la maison de Pays, l'ensemble est de grande qualité.



Bâti du 17^{ème} siècle
dans le bourg



L'ancien presbytère
et son jardin



Bâtiment remarquable.....	1
Bâtiment d'intérêt architectural	
- Très intéressant, remarquable si restauré.....	1
- Intéressant.....	9

Repérage du bâti remarquable du centre

bourg

(source : inventaire du patrimoine architectural de Mellé par Marc Petitjean, Architecte conseil)

3.3.4 La desserte – Les espaces publics

La desserte du bourg de Mellé s'établit ainsi :

- 7 axes principaux dont 4 qui débouchent au cœur du bourg, place de l'église ;
- la RD 14 axe principal qui traverse de Sud-Est en Nord-Ouest le bourg, liaison Louvigné-du-Désert/Saint-Georges-de-Reintembault ;
- la RD 108 Sud vers Parigné et l'autoroute des estuaires, rue en sens unique ;
- la VC 4 de Mellé à Poilley, entrée Sud/Ouest de Mellé ;
- la VC 9 de Mellé à Saint-Georges-de-Reintembault, entrée Ouest de Mellé ;
- le CR 57 dit de la Guennerais, entrée Nord de charme du bourg ;
- le CR 60 qui dessert la Beurrière, entrée Est du bourg.
- 2 voies de desserte d'habitations récentes permettent de relier la RD 108 Sud à la RD 14 Est et la VC 4 à la VC 9. Non aménagées ou au traitement pauvre et peu valorisant pour le bourg, ces rues ont un gabarit identique voire supérieur à celui des axes principaux, ce qui pose des questions de hiérarchie et de lecture d'axe principal.
- une voie sans abords paysagers dessert un lotissement d'habitations, opération HLM. Le CR 132 qui dessert l'ancienne station de pompage et l'école est également sans issue.

Les cheminements piétons sont limités dans le bourg. Le circuit d'interprétation emprunte d'ailleurs des routes et des rues, notamment celles peu valorisantes des lotissements Sud. Un cheminement piéton part de la place de l'église, passe devant l'école de musique et la mairie et traverse le jardin public récemment aménagé. Un second passage piéton entre bâti ancien permet de rejoindre depuis la place de l'église, le RD 108 en sens unique.

Un chemin d'exploitation agricole longe l'école et rejoint le CR 60.

La commune de Mellé mène depuis plusieurs années une politique d'aménagement des entrées de bourg. Les entrées principales du bourg ont été aménagées de façon qualitative. Ces aménagements ont répondu au souci de réduire la vitesse des véhicules sur ces axes et aux problèmes de sécurité routière dans le bourg. Seule l'entrée de bourg côté salle des fêtes n'est à ce jour pas traitée. L'aménagement de cette rue devra répondre aux problèmes de stationnement de proximité liés à cet équipement.

Les espaces publics ont fait l'objet d'aménagements récents. C'est la place de l'église au centre bourg. C'est celle de la mairie. C'est la coulée verte derrière la mairie. Ce sont les abords de la Maison de Pays, l'ensemble de grande qualité. Le bourg de Mellé a fait l'objet d'un effacement de réseau. Le cabinet de design local a créé pour le bourg une ligne de mobilier urbain original, en bois, granit et acier (lampadaires, bancs publics).



Une rue de lotissement, sans grande qualité

3.3.5 L'assainissement collectif

Il n'existe aucun réseau collectif d'assainissement pour le moment sur la commune de Mellé. L'étude de zonage d'assainissement menée en 2003 a permis de définir de façon judicieuse la meilleure stratégie d'assainissement collectif à adopter. Le choix a porté sur un système d'assainissement collectif du bourg et de ses extensions pour les raisons principales suivantes : la densité importante du bourg, les nombreux problèmes de place dans le bourg et le coût intéressant au vu du nombre d'habitations. La commune a donc fait le choix du raccordement du bourg sur un lagunage d'une capacité de 400 équivalent-habitant, qui sera situé au Sud du bourg.

3.4 – Les hameaux

3.4.1 *Localisation du bâti*

Comme dans beaucoup de communes rurales de Bretagne, le bâti de Mellé est disséminé de manière très équilibrée sur l'ensemble du territoire de la commune. Aucune partie du territoire n'est exempte d'implantations bâties. L'habitat rural est de type semi-dispersé, comme ailleurs dans le Fougerais. Les exploitations agricoles se regroupent en hameaux.

Si le bourg situé au centre de la commune a une importance en étendue et en nombre de logements, s'il a plus anciennement été le lieu d'accueil des équipements structurants de la vie communale : église, mairie, école, des hameaux présente également une certaine importance en terme de nombre d'implantations bâties regroupées. Il s'agit de :

- La Beurrière, La Haute Rouérie, Launay, hameaux qui ont vu l'implantation de nouvelles constructions autorisées par la carte communal ;
- La Martais, La Godelinais, Bourtouraux, La Basse Dorinais, La Touche, hameaux au bâti ancien ;

Les constructions neuves dans les hameaux sont peu nombreuses, la carte communale ayant été relativement économe en potentiel constructible. Six hameaux étaient constructibles : La Beurrière, La Haute-Rouérie, Launay, La Basse Dorinais, Villabonais-thomas et La Haute-Hussonais. Entre 1993 et 2005, on recense 16 constructions neuves en campagne.



*La Haute-Rouérie
hameau qui s'est développé*

3.4.2 Le patrimoine bâti rural (source : Etude du patrimoine architectural par Eliane Sourget, Architecte)

Il existe deux types de plans de hameaux sur le territoire communal : soit les bâtiments sont implantés sans ordre autour d'un semblant de cour, soit les logis et les bâtiments d'exploitation sont regroupés en longère, mais souvent complétés de dépendances éparées. La commune de Mellé se situe sur une zone granitique importante. Une étroite corrélation existe donc entre la nature du sous-sol et le matériau de construction. Le matériau de couverture est l'ardoise. Les dépendances (granges...) sont en général en pierre, parfois en bois. Le décor qui se déploie ici est habituellement réservé en Bretagne aux maisons nobles ou au manoirs. En façade, c'est sur les baies que se concentre l'essentiel du décor : portes en arc plein-cintre mouluré, avec archivolte fortement mouluré à retours (Les Bas-Domaines), arc en anse de panier à trois claveaux, linteau gravé... Des motifs et inscriptions complète le décor. Il existe sur la commune de très nombreux exemples de fours et de puits. Les fours sont indépendants ou en saillis dans un pignon.

Mellé possède un patrimoine bâti particulièrement important et riche disséminé sur l'ensemble du territoire. Le nombre de bâtiments en ruine est très limité sur la commune. 57 permis pour des rénovations en campagne ont été déposés sur les dix dernières années. Le nombre de bâtiment encore à rénover est aujourd'hui également très limité. Les hameaux les plus remarquables sont La Haute-Vairie (manoir du début du 16^{ème} siècle composé de deux bâtiments en équerre avec dans l'angle, la tourelle d'escalier polygonale) et Les Bas-Domaines (maison du 17^{ème} siècle, autrefois propriété du seigneur de Mellé). Les hameaux très intéressants sont : La Godelinais, La Touche, La Hérisais et Les Hauts Champs. Les hameaux intéressants sont : La Basse-Vairie, Besnières, La Basse-Rouërie, Le Bas-Teilleul, Le Gué, La Roche Gaudin, La Mabilère et Boutoureaux. Les villages de moindre intérêt sont : La Gendril, Le Grand Villabonnais, La Martais, Montaguin, La Basse Fontenelle, Le Haut-Bléron, Le Boulay, La Haute-Rouërie, Villeneuve, Villabonnais des Hayes et la Guemerais (source : bilan de réévaluation du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne » - septembre 2004).

Le circuit « Pierres et Nature » permet de découvrir ces hameaux en s'appuyant sur une signalétique pédagogique de qualité.

La commune de Mellé mène une véritable politique de sauvegarde et de valorisation de son patrimoine architectural qui passe par la rénovation de maisons et leurs abords. Le hameau de La Hérisais a fait l'objet d'une réhabilitation totale exemplaire (une habitation, deux gîtes ruraux, puits, four à pains). Un bureau d'étude de design y est installé. La commune mène depuis plusieurs années une OPAH thématique patrimoine qui vise au financement de projet de rénovation du patrimoine bâti sur la commune.

Mellé a par ailleurs obtenu le label "Commune du Patrimoine Rural de Bretagne" en 1996. Plus de 20 communes portent aujourd'hui ce label et mettent en commun leur volonté de sauvegarde, de mise en valeur et d'animation de leur patrimoine architectural et paysager. Des circuits de randonnées pour les uns, des balades champêtres pour les autres vous feront découvrir les bourgs et les villages de caractère de nos communes... Dans le cadre de ce label, les communes doivent suivre un cahier de prescriptions architecturales pour les travaux de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement de bâtiments anciens et qui vise à conserver le caractère architectural d'origine ou contribue à le retrouver (toiture, percements, menuiseries, ravalement).

Sur la commune de Mellé, aucun immeuble n'est protégé au titre des monuments historiques

LE PATRIMOINE BÂTI RURAL

La Basse-Rouérie



La Haute-Rouérie, bâtiments regroupés en longère



*La Hérisais, hameau
rénové à l'initiative communale*



*Le manoir de La Haute-Vairie, bâtiment le
plus remarquable de Mellé*



La Martais, riche dans son ensemble et dans ses détails



Le manoir très riche de La Godelinais, bâtiment de grande valeur à restaurer



Le Bas-Teillev



Bâtiment remarquable à La Villabonais-des-Hayes



Au Grand-Villabonais, bâtiment à étage d'une composition stricte



Bourtouraux, hameau important restauré pour partie

3.4.3 *L'aptitude des sols à l'assainissement individuel*

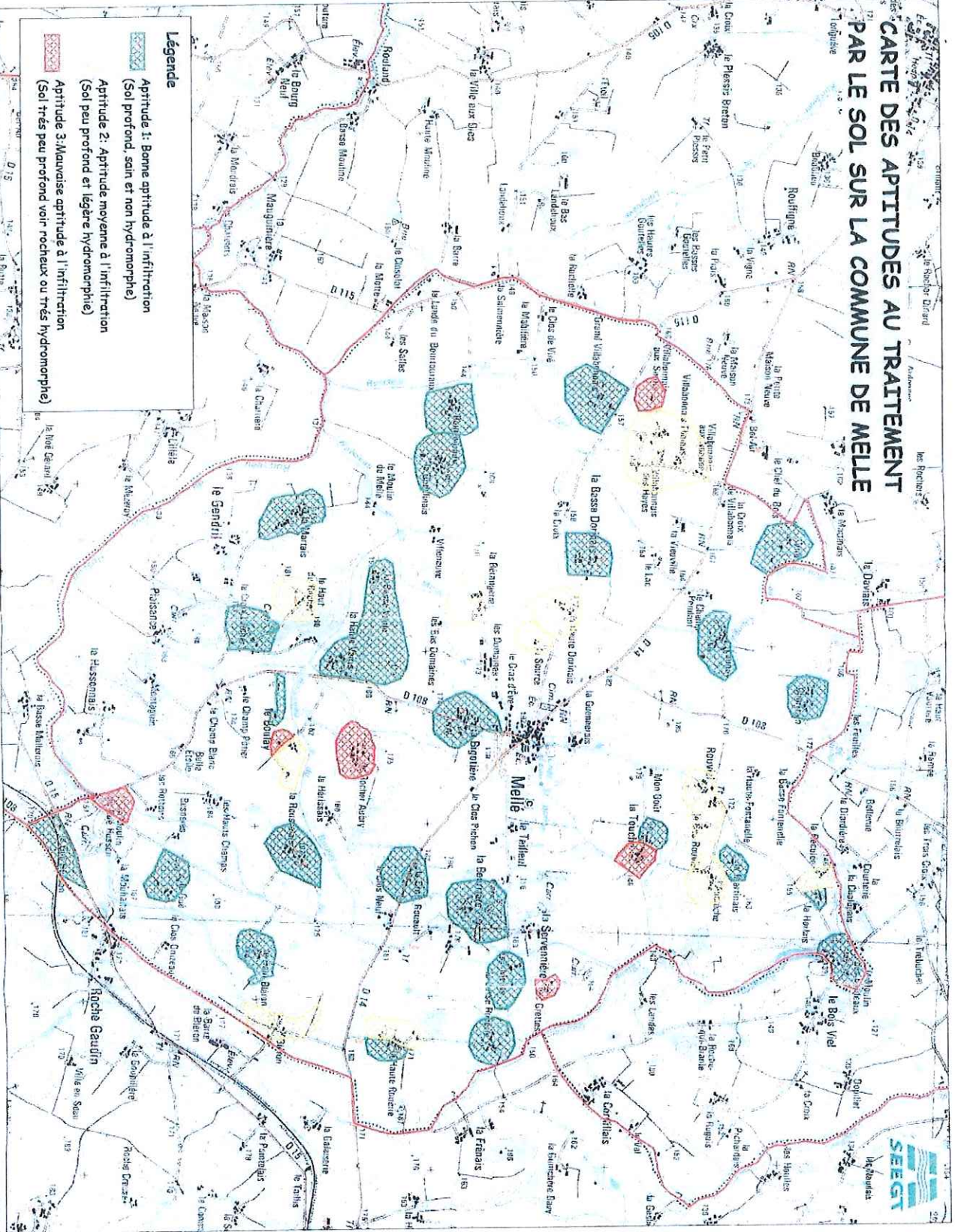
Une étude d'assainissement a permis de faire le choix de l'assainissement autonome pour l'ensemble du territoire communal, hors bourg. Portant sur une large étendue du territoire, elle a mis en avant l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement individuel.

Ce critère, à la fois environnemental et économique (dans la mesure où la commune est responsable de la qualité des systèmes d'assainissement mis en œuvre et devra pallier aux dysfonctionnements par des solutions collectives), sera lui aussi déterminant dans le choix des possibilités pour les hameaux d'accueillir ou non une extension d'urbanisation.

La carte ci après montre que la commune a globalement un sol qui permet une bonne aptitude à l'infiltration (sol profond, sain et non hydromorphe). Ainsi un système classique d'épandage peut être préconisé. Les hameaux au sol ayant une mauvaise aptitude à l'infiltration sont très peu nombreux.

CARTE DES APTITUDES AU TRAITEMENT PAR LE SOL SUR LA COMMUNE DE MELLE

Echelle: 1/20 000ème



3.5 – Les équipements et services publics

Le bourg de Mellé, et notamment le noyau ancien, reçoit l'ensemble des équipements publics :



La salle de musique



La mairie

- la mairie, dans laquelle la bibliothèque occupe une salle à l'étage. Une pièce en rez de chaussée sert de cantine scolaire et occasionnellement de salle de réunion pour les associations. Jouxant la mairie, la poste. L'ensemble occupe un bâtiment du 19^{ème} siècle complètement rénové. La salle de musique occupe un bâtiment près de la mairie. Cette salle sert également parfois aux associations.



L'école

- l'école privée maternelle (3 niveaux) et primaire (uniquement CP) accueillant deux classes soit une trentaine d'élèves environ. Les effectifs plutôt longtemps à la baisse se stabilisent aujourd'hui. La commune de Mellé est en regroupement scolaire avec Saint-Georges-de-Reinembault. L'école se situe à l'Est du bourg, non loin du château d'eau, sur la voie qui descend vers l'ancienne station de pompage. Les enfants, une vingtaine, mangent à la cantine située dans la mairie. La liaison école/cantine s'effectue sans difficulté. Les enfants vont au collège à Louvigné-du-Désert.

Le terrain de football est à deux pas, au nord de l'église, en surplomb de la vallée de la Guennerais.

Seule la salle des fêtes a été implantée largement à l'écart, sur la VC 9, route de Saint-Georges-de-Reinembault. Les abords du parking ont fait l'objet de plantations bocagères.

La Maison de Pays, support de la politique patrimoniale et touristique de Mellé, se situe derrière l'église.

Le cimetière se situe sur la route de la salle des fêtes avec également une sortie sur la route de Saint-Georges-de-Reintembault. Le cimetière n'est pas rempli à ce jour. La commune a un projet de colombarium.

Des bâtiments ont été aménagés en atelier communal dans le bourg.

L'offre d'équipement présente sur Mellé est satisfaisante.

L'ensemble des services est accueilli à Louvigné-du-Désert (banque, perception, gendarmerie). A 17 km, Fougères bénéficie d'un excellent niveau d'équipement. Tous les équipements de la gamme intermédiaire y sont présents.

Il n'y a pas d'espace de jeux aménagé pour jeunes enfants dans le bourg de Mellé (toboggan, balançoires...), espaces qui auraient pu être prévus dans le cadre d'aménagement de l'oussesments.

3.6 – Les activités économiques, les commerces, les artisans, le tourisme

3.6.1 *Les commerces*

Dans le bourg de Mellé, il y a peu, il n'existait plus de commerce. La boulangerie avait fermé. Restait un petit café-restaurant-tabac-dépôt de pain-épicerie, à l'étroit dans ses murs. La commune a donc décidé de mener une opération « dernier commerce ». Elle a acheté une maison à l'angle de l'église, près de la Maison de Pays pour y aménager un multi-services (petit commerce - « café de Pays » - restaurant). La personne qui s'occupe du café-restaurant-tabac-dépôt de pain-épicerie a pris l'animation de ce nouveau commerce.

Pour Mellé, le pôle d'attraction commercial est la ville de Louvigné-du-Désert, à moins de cinq minutes en voiture (4000 habitants).

3.6.2 L'activité agricole

L'agriculture constitue la principale activité sur Melle.

Il est à signaler que le territoire communal est en Zone d'Excédent Structurel (Z.E.S.) et en Zone d'Action Complémentaires (Z.A.C.).

- Evolution du nombre des exploitations agricoles :

Le nombre global d'exploitations agricoles est en baisse constante depuis 1979 et quel que soit le type d'exploitation observée (exploitations professionnelles ou autre exploitation). Les exploitations professionnelles semblent mieux résister.

	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	60	50	27
Autres exploitations	48	31	12
Toutes exploitations	108	81	39
Exploitations de 35 ha et plus	non communiqué		
		5	10

Il est à noter que la baisse du nombre des exploitations agricoles touche essentiellement les exploitations de moins de 35 hectares. La baisse des exploitations de moins de 35 hectares favorise la croissance de celles plus importantes.

- Utilisation du sol agricole :

Les superficies renseignées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs).

	Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	1 288	1 199	1 104
Terres labourables	667	918	936
dont céréales	60	70	181
Superficie fourragère principale	1 221	1 129	906
dont superficie toujours en herbe	615	280	167
Blé tendre	11	13	102
Orge et escourgeon	45	39	7
Mais-grain et maïs semence	0	<i>non communiqué</i>	72
Mais fourrage et ensilage	104	238	316
Prairies temporaires	380	578	423
Légumes frais et pommes de terre	2	0	0

La surface agricole utilisée a baissée de 184 hectares entre 1979 et 2000, soit plus de 14%. Cette baisse est légère en proportion de la diminution importante du nombre des exploitations.

La production de fourrage a diminué depuis 1979. La superficie des surfaces en herbe permanente a fortement chuté entre 1979 et 2000 (- 72.8%). Les superficies utilisées pour les céréales ont quant à elles fortement progressées entre 1988 et 2000.

- Le cheptel :

Sur Melé, les systèmes de production sont :

- lait essentiellement ;
- élevage : bovins (vaches allaitantes, taurillons) et porcs essentiellement. Il existe une exploitation de poules pondeuses et une de chèvres (fabrication de fromage).

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	104	78	32	2 812	2 729	2 236
dont total vaches	100	69	30	1 549	1 348	943
Total volailles	93	57	16	22 356	4 209	10 173
Vaches laitières	98	65	27	1 532	1 338	912
Vaches nourrices	3	4	9	17	10	31
Brebis mères	4	Non communiqué	Non communiqué	81	Non communiqué	Non communiqué
Truies mères	22	8	Non communiqué	223	131	Non communiqué
Porcs à l'engraissement, verrats	38	18	6	2 668	1 763	2 621
Poulets de chair et coqs	26	15	5	5 245	214	1 028
Dindes et dindons	3	Non communiqué	Non communiqué	4 012	Non communiqué	Non communiqué
Lapines mères	66	44	8	496	201	19

- Age des chefs d'exploitation agricole :

Le tableau ci-dessous indique la répartition des chefs d'exploitation agricole par tranche d'âge pour les années 1979, 1988 et 2000.

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	17	18	14
40 à moins de 55 ans	55	27	30
55 ans et plus	36	40	8
Total	108	85	52

Comme sur l'ensemble du secteur, Mellé n'échappe pas à l'évolution du secteur primaire, où l'on constate une baisse importante du nombre de sièges d'exploitations. Cette baisse s'accompagne toutefois d'un rajeunissement de la population active agricole : en effet, en 2000, 73% de cette population a moins de 55 ans alors qu'en 1988, cette classe d'âge ne représentait que 53%.

Le diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture fait apparaître une moyenne d'âge des chefs d'exploitants de 47/48 ans.

- Les sièges d'exploitation agricole sur le territoire de Mellé (diagnostic effectué en 2004 par la Chambre d'Agriculture) :

Sur le territoire de Mellé, il existe 24 sièges d'exploitation agricole en activité dont 11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La carte qui suit synthétise la localisation de ces sièges et bâtiments d'exploitation disséminés sur l'ensemble du territoire.

Une étude fine sur chaque siège d'exploitation a été effectuée par la Chambre d'Agriculture. Cette étude propose plusieurs critères de lecture de l'activité de chacun des sièges d'exploitation présents sur le territoire communal à la date de réalisation de l'étude.

Sur la base de cette étude, les critères suivants ont été jugés comme représentatifs d'une activité agricole importante, nécessitant à ce titre l'inscription dans la zone agricole (A) du P.L.U. :

- la surface de l'exploitation est égale ou supérieure à la surface minimale d'installation (au moins une SMI – article L 312-6 du Code rural et arrêté préfectoral pris en application du 7 décembre 2000) ;
- les moyens de production sont égaux ou supérieurs à 0,75 Unité de Référence (article L 312-5 du Code rural et à l'arrêté préfectoral pris en application du 7 décembre 2000 fixant l'unité de référence à 36 hectares). Ce critère s'appuie, en ce qui concerne le seuil retenu pour l'unité de référence, sur l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 portant Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles. En effet, cet arrêté préfectoral dispose entre autres que lorsque le bien est supérieur à 0,75 UR, il doit en priorité servir à l'installation ou la réinstallation d'un exploitant agricole.
- l'exploitation peut accueillir au moins 0,75 Unité de Travailleur Agricole au sens de l'arrêté préfectoral du ;
- la cessation d'activité est en cours avec démantèlement du siège ;
- le positionnement du siège par rapport à des tiers : isolés, en positionnement favorable dans un hameau (extrémité et surtout pas entourée) ;
- l'état d'avancement de la mise aux normes : effectuée, en cours ou projetée ;
- l'âge de l'exploitant et la reprise envisagée.

Lorsque ces conditions étaient réunies, il a été déterminé que l'exploitation avait une activité économique méritant d'être protégée par la zone A du P.L.U. En effet, cette zone, strictement dévolue à la protection des terres agricoles, protège l'activité agricole en ne permettant que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et ce, à l'exclusion de toute autre construction (sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

A défaut, la collectivité a préféré édicter un zonage N, notamment sur le patrimoine bâti de caractère, ceci afin de permettre plus facilement une évolution de ce bâti hors agriculture à la cessation de l'activité.

L'Unité de Référence est de 1,34 UR moyen sur Mellé. Ce taux est élevé comparativement à d'autres communes d'Ille-et-Vilaine. La moyenne générale de l' Unité Travailleur Agricole est également élevée sur Mellé : 1,34 UTA moyen. Ce taux est élevé comparativement à d'autres communes d'Ille-et-Vilaine.

En conclusion de cette étude, parmi les 24 sièges d'exploitation agricole sur le territoire de Mellé, 11 exploitations se situaient en deçà des critères retenus par la Chambre d'Agriculture (UR et UTA < à 0,75 unités ; d'où un risque de disparition dans les 15 ans à venir).

Cette étude a également mis en avant le fait que la majeure partie des exploitations agricoles était orientée vers de l'activité d'élevage.

Or cette activité impose le respect de polices sanitaires (Règlement sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) de la part des exploitations agricoles. Entre autres règles, celles-ci doivent respecter des distances d'éloignement de 50 mètres ou d'au moins 100 mètres vis à vis des tiers.

Les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural imposent réciproquement à tout nouveau tiers le respect de ces mêmes distances d'éloignement. Or ces dispositions prévoient également un régime de dérogation possible à l'autorité qui délivre le permis de construire.

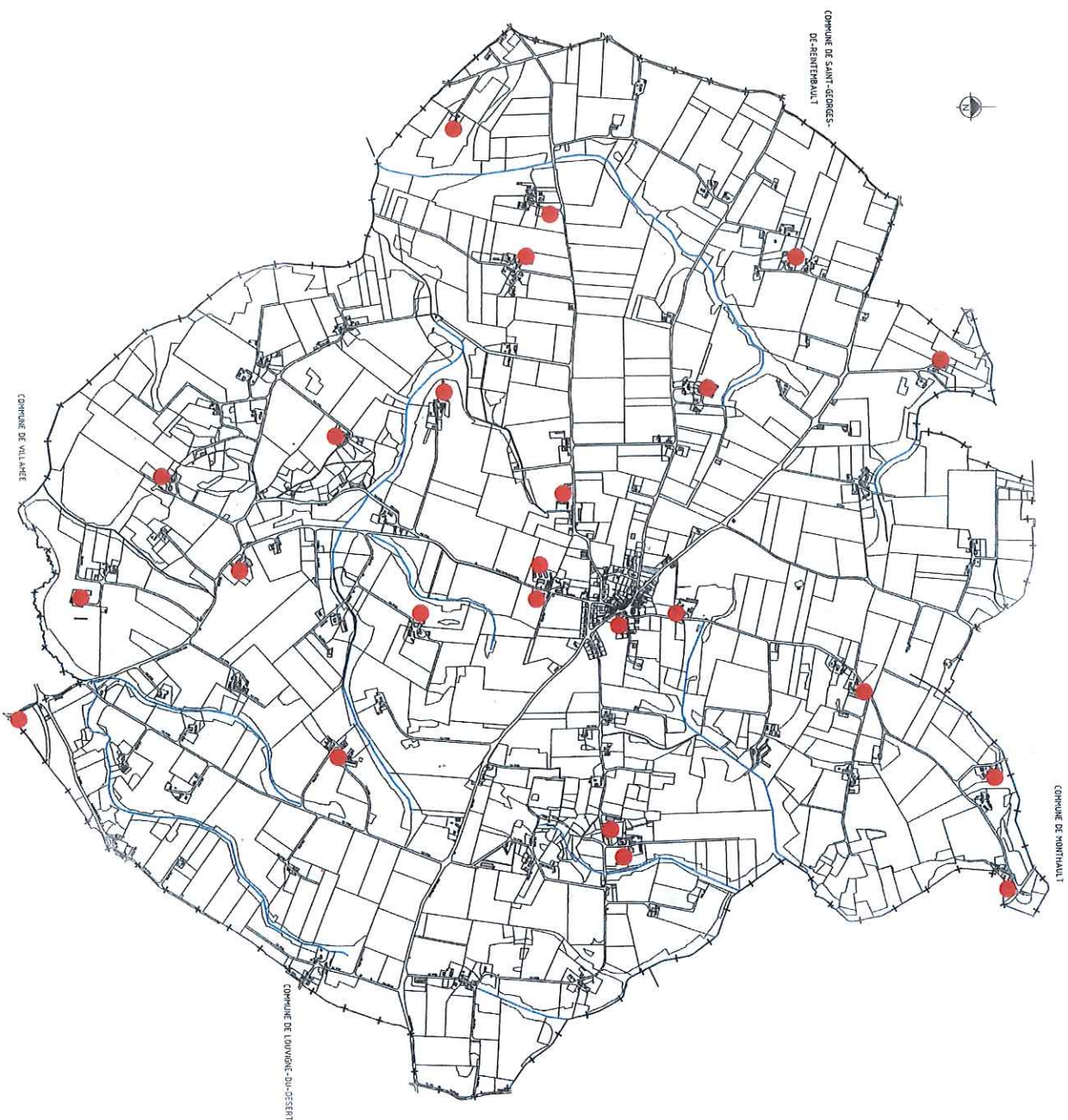
Dans la perspective d'offrir des perspectives de fonctionnement et d'évolution pour les exploitations agricoles relevant de ces polices sanitaires pour les exploitations et également dans le souci de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage pesant sur toutes les exploitations tant qu'elles sont en activité, la collectivité souhaite éviter l'implantation de tout nouveau tiers à proximité des exploitations. Ainsi, aucun changement de destination destiné à accueillir des tiers ne sera permis à moins de 100 mètres des exploitations. De même, l'extension des habitations de tiers à l'exploitation ne devra pas avoir pour conséquence de réduire cette interdistance.

A noter, la présence d'une exploitation agricole au cœur du bourg de Mellé, quasiment sur la place de l'église, à proximité de l'école, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de nuisances. Cette exploitation occupe, en location, des bâtiments d'intérêt patrimonial, dont un bâtiment du 17^{ème} siècle, mais sans confort. Elle n'a pas fait l'objet d'une mise aux normes. Elle est menée par un couple de jeunes exploitants qui fait du lait et du porc.

Trois autres exploitations ont leur siège près du bourg, avec toutefois des marges de distance suffisantes, soit La Guennerais en entrée Nord du bourg, et La Bigotière au Sud (deux exploitations en vis-à-vis).



Les bâtiments de l'exploitation en centre bourg



● Localisation des exploitations agricoles

 DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE COMMUNE DE MELLE PLAN LOCAL D'URBANISME	
COMPORTEMENT AU DOCUMENT	
Approuvé le	Adopté le
Revisé le	Examiné le
Réd. : Examiné :	



3.6.3 *Les activités artisanales*

Le contexte économique de la commune de Mellé est fragile car il repose essentiellement sur l'agriculture, et plus ponctuellement sur l'exploitation du granit et sur l'artisanat. L'activité n'est pas diversifiée. Il n'y a pas de grosse industrie. L'industrie granitière a vécu une modernisation importante de ses moyens de production qui, ajouté à des facteurs externes dus à la concurrence internationale où à l'utilisation de matériaux concurrents, a sonné le glas de cet artisanat traditionnel. Aujourd'hui il n'existe plus qu'une seule exploitation de carrière, celle de Plaisance. La carrière de La Beurrière a fermé en 2003. En parallèle à cette activité, deux tailleurs de pierres sont installés à Mellé.

On recense dans le bourg un garage.

En campagne, on recense quelques activités artisanales essentiellement dans le bâtiment et les travaux publics (maçonnerie, charpentier couvreur, menuiserie ébéniste, plaquiste, plombier, électricien...).

Une agence de design est installée au hameau de La Hérissais. Elle s'occupe notamment de la communication de la commune de Mellé.

Par ailleurs, on recense un transporteur et une agence d'informatique. Un traiteur est également installé sur le territoire de Mellé. Il peut utiliser la salle polyvalente.

Mellé n'a pas de zone d'activités, la réflexion sur l'offre dans ce domaine se faisant à l'échelle du Pays de Fougères et du Pays de Louvigné-du-Désert.

3.6.4 La politique touristique communale

Depuis plus de dix ans, la commune de Mellé a une démarche de développement local tourné vers le tourisme au travers d'un ensemble de projets de mise en valeur et d'animation du patrimoine architectural traditionnel et paysager très riche à Mellé et de la création de véritables produits touristiques. Cette démarche est le reflet d'une commune dynamique, sensible à la qualité de son patrimoine et consciente de ces atouts.

Cette volonté de sauvegarde, de mise en valeur et d'animation de son patrimoine architectural et paysager a permis à Mellé, dès 1996, d'obtenir le label "Commune du Patrimoine Rural de Bretagne". Elle fut alors la 1ère commune en Ile-et-Vilaine à être distinguée.

Les réalisations de la commune ont été :

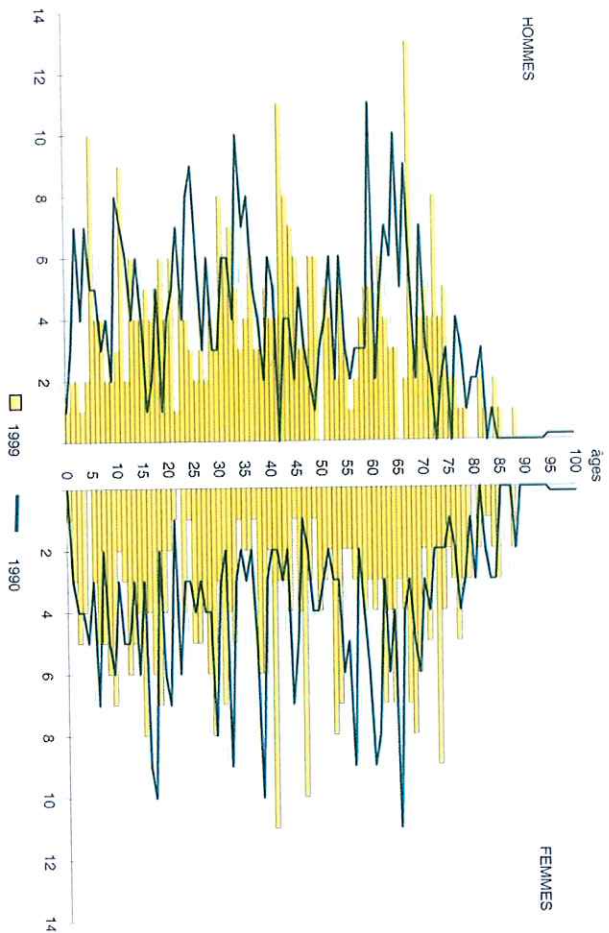
- le circuit pédestre « Pierres et Nature » qui permet la découverte du patrimoine bâti et paysager à travers un circuit de 11 km balisé par une signalétique pédagogique. Depuis quelques années, ce circuit est animé par une exposition temporaire de sculptures contemporaines. La fréquentation du circuit est estimée à 10 000 visiteurs par an.
- la réhabilitation du hameau de « la Hérisse » et l'aménagement de deux gîtes ruraux.



La Maison de Pays et sa serre

- la création de la Maison de Pays inaugurée en 2003, dans le bourg, derrière l'église, et ensemble architectural de grande valeur. Cette maison nature propose des animations, stages, expositions...

Le gîte communal dans l'ancien presbytère près de la Maison de Pays, bel ensemble architectural avec ses jardins de buis, va également dans le sens de cette démarche touristique.



Structure par âge												
Âges	1999						1990					
	Génération	Hommes		Femmes		Génération	Hommes		Femmes			
		Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble		339	100,0	346	100,0		358	100,0	348	100,0		
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	54	15,9	59	17,1	De 1976 à 1990	72	20,1	61	17,5		
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	58	17,1	65	18,8	De 1961 à 1975	68	19,0	73	21,0		
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	80	23,6	60	17,3	De 1946 à 1960	74	20,7	58	16,7		
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	57	16,8	57	16,5	De 1931 à 1945	48	13,4	59	17,0		
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	68	20,1	74	21,4	De 1916 à 1930	76	21,2	72	20,7		
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	22	6,5	31	9,0	De 1896 à 1915	19	5,3	24	6,9		
95 ans ou plus	Avant 1904	0	0,0	0	0,0	Avant 1895	1	0,3	1	0,3		

Source : Recensements de la population. 1990 : exploitation exhaustive. 1999 : exploitation principale

3.8.1 La population active

Le tableau ci-dessous indique le nombre d'actifs pour chaque tranche d'âge. On observe une forte diminution du nombre d'actifs chez les jeunes, dû probablement à la prolongation des études. Par conséquent, la tranche 25 à 49 ans connaît une croissance.

Le pourcentage d'hommes actifs est supérieur à celui des femmes.

Population active totale						
	Ensemble	1999			Evolution de 1990 à 1999	
		Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	297	91,6 %	7,1 %	-8,0 %	-9,3 %	5,0 %
de 15 à 24 ans	29	79,3 %	6,9 %	-29,3 %	-34,3 %	-33,3 %
de 25 à 49 ans	209	92,3 %	7,7 %	4,5 %	3,2 %	23,1 %
de 50 ans ou plus	59	94,9 %	5,1 %	-28,0 %	-28,2 %	-25,0 %
Hommes	165	94,5 %	3,0 %	-9,3 %	-8,8 %	-37,5 %
Femmes	132	87,9 %	12,1 %	-6,4 %	-10,1 %	33,3 %

3.9 – L’habitat

3.9.1 *Bilan des permis*

La commune de Mellé est une petite commune rurale faiblement peuplée, à l'écart des grands axes routiers et relativement isolée. Elle ne connaît donc pas de pression urbaine à proprement parlé, comme en témoigne le nombre de permis de construire déposés ces treize dernières années (1993 – 2006).

Ces permis concernent avant tout des projets de rénovation, pour l'essentiel situés en campagne :

- rénovations en campagne : 74 permis, soit 5 à 6 permis /an ;
- constructions neuves en campagne : 16 permis, soit 1 à 2 permis par an ;
- rénovations dans le bourg : 19 permis, soit 1 à 2 permis /an ;
- constructions neuves dans le bourg : 12 permis, soit 1 permis par an ;

Sur l'ensemble de la commune, on comptabilise 2 à 3 constructions neuves par an. Aujourd'hui, l'offre en terme de rénovation est par ailleurs de plus en plus limitée, beaucoup de bâtiments ayant déjà été rénovés.

La totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles. La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (66,2% des ménages).

Le nombre de permis d'individuel groupé ces dix dernières années est de 4, soit 4 permis groupés en 2001.

Le nombre de permis délivré, ces dix dernières années, pour du logement collectif est de 2, soit 2 permis de logements collectifs également délivrés en 2001.

Logements individuels groupés et logements collectifs restent occasionnel sur Mellé.

3.9.2 *Recensement des logements*

Le nombre total de logements a augmenté. Cette augmentation est due à l'augmentation des résidences secondaires et à la diminution des logements vacants.

Par ailleurs, Mellé accueille par ailleurs une communauté anglaise de plus en plus nombreuse, attirée par le prix de l'immobilier moins élevé en France.

Le petit commerce - « café de Pays » - restaurant près de la Maison de Pays est également un support au projet touristique. La salle peut accueillir 50 couverts.

Toutefois Mellé a une faible capacité d'accueil avec moins de 200 lits, dont 80% de lits non marchands.

Afin de compléter l'offre touristique, la commune a en tête un projet d'accueil touristique au lieu dit La Beurrière, ancien site de carrière de 8 hectares environ, aux paysages intéressants et dont elle est propriétaire. Une étude de faisabilité a été menée par le Pays d'Accueil Touristique. Il s'agirait de réutiliser une friche industrielle en réalisant sur ce site un domaine destiné à l'interprétation du granit, aux loisirs et au tourisme. La réflexion reste en cours. Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite avant tout laisser la porte ouverte à des projets divers sur le site de La Beurrière.

Ce projet viserait à augmenter l'attractivité touristique et le faible poids de Mellé dans l'économie touristique du Pays de Fougères, l'hébergement étant en défaut sur la commune qui n'offre pas, par ailleurs, de site à forte fréquentation.



Le site de La Beurrière

La commune de Mellé est aujourd'hui dans une nouvelle démarche de labellisation « Pays d'Art et d'Histoire » menée à l'échelle du Pays de Fougères. Mellé souhaite vivement s'intégrer à cette démarche récente.

A noter la présence d'un gîte de groupes privé au Moulin du Château : « Le Clos du Meunier ».

3.7 – La vie associative

Une quinzaine d'associations font la vie locale de Mellé. Les vocations sont diverses :

- sportive (une association de foot et deux de cyclisme) ;
- liée à l'école privée (APEL et APEC) ;
- deux associations des anciens combattants ;
- loisirs (comité des fêtes, club de loisirs, association de musique, société de chasse, comité de jumelage) ;
- agricole ;

La Maison de Pays a un statut associatif.

Comme évoqué précédemment, les associations utilisent quand elles en ont besoin, soit la salle de la mairie qui sert également de cantine, soit la salle de musique, soit occasionnellement la salle des fêtes. L'ensemble de ces salles répond parfaitement à la demande.

3.8 – Données démographiques

3.8.1 L'évolution démographique récente

Mellé est, comme l'ensemble du canton de Louvigné-du-Désert et le Pays de Fougères, un territoire à dominante rural faiblement peuplé, avec une densité très inférieure à la moyenne nationale : densité de 44 habitants / km² (moyenne nationale : 107 hab/km²).

Sur les quarante dernières années, la population de Mellé n'a cessé de diminuer. Depuis 1968 (premières données INSEE), la commune a perdu 282 habitants. Entre 1975 et 1999, Mellé a perdu 16% de population. Sur cette même période, le canton de Louvigné-du-désert a perdu 5% quant à lui de sa population. En 1999, Mellé comptait 678 habitants. Le recensement complémentaire effectué en 2004 a recensé le même nombre d'habitants.

Malgré ce contexte démographique défavorable (du en partie par un solde migratoire négatif), cette érosion constante de la population tend à se ralentir puisque le taux annuel de variation entre 1975 et 1982 était de -1.25 alors qu'il n'est aujourd'hui que de -0.45. Le recensement complémentaire de 2004 met en avant une stagnation du nombre d'habitants. A noter également un solde naturel positif depuis trois ans, preuve que de jeunes couples se sont installés sur la commune. Ces données sont particulièrement très positives pour la commune de Mellé.

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	895	806	738	706	678

Source : Recensements de la population (dénombrements)

La pyramide des âges ne dessine pas une forme régulière de pyramide mais plutôt de tube, ce qui met en évidence une population vieillissante avec un départ des jeunes vers des territoires plus dynamiques en terme d'emploi. Le tableau de structure par âge le confirme. Il montre un nombre d'habitants important pour la tranche d'âge 60 à 74 ans (68 hommes et 74 femmes soit 142 personnes soit plus de 21% de la population) alors qu'en comparaison les 15-29 ans sont 123 personnes (58 hommes et 65 femmes), soit 18% environ de la population. Les plus de 60 représente en 1999 30% de la population, ce qui est important.

Ensemble des logements par type				
Types de logement		1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble		322	100,0 %	-0,9 %
dont :		.		
Résidences principales		266	82,6 %	4,7 %
Résidences secondaires		29	9,0 %	45,0 %
Logements occasionnels		3	0,9 %	200,0 %
Logements vacants		24	7,5 %	-52,0 %
dont :				
Logements individuels		322	100,0 %	1,9 %
Logements dans un immeuble collectif		0	0,0 %	-100,0 %

En 1989, la commune comptait 322 logements, essentiellement de la résidence principale : 266 résidences principales pour 32 résidences secondaires ou occasionnelles.
Les habitants sont majoritairement propriétaires de leur résidences principale.

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999	%		
Ensemble	266	100,0 %	4,7 %	685
Propriétaires	176	66,2 %	-3,8 %	487
Locataires	70	26,3 %	27,3 %	161
dont :				
Logement non HLM	64	24,1 %	18,5 %	147
Logement HLM	5	1,9 %	400,0 %	11
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,4 %	///	3
Logés gratuitement	20	7,5 %	25,0 %	

Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	266	100,0 %	4,7 %
avant 1949	149	56,0 %	-5,7 %
1949 à 1974	35	13,2 %	-2,8 %
1975 à 1989	50	18,8 %	-16,7 %
1990 ou après	32	12,0 %	///

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. De nombreuses résidences principales manquent ainsi encore de confort : 23 n'ont ni baignoire ni douche (soit 8,6% des résidences principales) et 99 n'ont pas le chauffage central ou électrique (soit 37,2% des résidences principales).

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	266	100,0 %	4,7 %
Ni baignoire, ni douche	23	8,6 %	-4,2 %
Avec chauffage central*	167	62,8 %	8,4 %
Sans chauffage central	99	37,2 %	-1,0 %
Garage-box-parking**	216	81,2 %	///
Deux salles d'eau**	27	10,2 %	///

DEUXIEME PARTIE

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Dans sa délibération en date du 8 septembre 2003, le conseil municipal de Mellé a indiqué qu'il souhaite élaborer un Plan Local d'Urbanisme car il était nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Au travers de ce libellé et de façon plus développée, le conseil municipal souhaite :

- trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et l'activité agricole, tant dans le bourg qu'en campagne ;
- dans le bourg, rechercher des terrains susceptibles de convenir à tous les acquéreurs potentiels, en assurant la mixité sociale ;
- protéger l'outil agricole en place pour assurer la pérennité des exploitations, protéger les plans d'épandage et les exploitations agricoles ;
- protéger le patrimoine architectural et les sites et éléments paysagers de la commune, notamment les linéaires de haies plantées sur la commune ;
- protéger le circuit d'interprétation « Pierres et Nature », proposer des variantes ;
- permettre la poursuite de la politique de développement local tournée vers le tourisme (projet sur le site de la Beurrière) ;

TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATIONS

1- Traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD

1.1- Les zones identifiées comme constructibles

1.1.1 Le bourg – tissu urbain existant

Le diagnostic a montré que :

Le centre ancien de Mellé est dense et constitue un ensemble bâti de grande qualité. On y trouve l'ensemble des équipements publics avec une opération « dernier commerce » ancrée en centre bourg, face à l'église. Le terrain de football est à 100 m de l'église. En matière d'habitat, on dénombre des logements locaux, opérations de rénovation et de neuf. Le reste du tissu du bourg se présente sous la forme d'un parcellaire plus lâche, avec quelques terrains non bâtis. Le bourg s'est développé dans le cadre de petites opérations ponctuelles (opération HLM et lotissements communaux).

La collectivité souhaite :

- assurer les principes de mixité sociale et urbaine ;
- préserver la qualité architecturale du centre ancien ;

Le PADD retient les principes suivants :

- continuer d'assurer la mixité sociale par le biais de logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement social / accession à la propriété ;
- préserver la qualité architecturale existante ;

1.1-2 Le bourg – zones d'extensions

Le diagnostic a montré que :

La commune de Mellé est une petite commune rurale faiblement peuplée qui ne connaît pas de pression urbaine à proprement parlé. Sa population n'a cessé de diminuer depuis des années. Le recensement complémentaire de 2004 a toutefois mis en avant une stagnation du nombre d'habitants, point très encourageant. La population de Mellé est vieillissante, avec un départ des jeunes vers des territoires plus dynamiques en terme d'emploi. Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles. Le nombre de permis de construire déposé ces 10 dernières années est faible. Ces permis concernent avant tout des projets de rénovation, pour l'essentiel situés en campagne.

Une exploitation agricole est située en cœur de bourg, près de l'école. Trois autres exploitations ont leur siège près du bourg, avec toutefois des marges de distances suffisantes.

L'offre en matière d'équipements et de services publics est satisfaisante sur Mellé.

La commune de Mellé mène depuis plusieurs années une politique d'aménagement de l'espace public du bourg (place de l'église, de la mairie avec sa coulée verte, abords de la Maison de Pays). Les entrées de bourg ont été également traitées en répondant au souci de sécurité routière dans le bourg. Reste aujourd'hui l'aménagement de l'entrée de bourg côté salle des fêtes, aménagement devant répondre aux problèmes de stationnement de proximité lors de la fréquentation de la salle des fêtes.

Le réseau piétonnier dans le bourg est par contre limité. Le circuit « Pierres et Nature » emprunte des rues du bourg, dont certaines sont sans grand intérêt.

Le bourg de Mellé est cadré de sites paysagers remarquables, la vallée de la Guennerais au nord et le site paysager vallonné et globalement boisé au sud.

En matière d'assainissement collectif, la commune de Mellé a fait le choix du raccordement du bourg sur un lagunage.

La collectivité souhaite :

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, dans le cadre d'objectifs modestes de développement démographique, la commune n'envisageant pas d'équipement public complémentaire ;
- rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement ;
- assurer la mixité sociale ;

- trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et l'activité agricole ;
- poursuivre la politique d'aménagement du bourg ;
- favoriser les déplacements piétons ;
- répondre au soucis du stationnement près de la salle des fêtes ;
- préserver les sites paysagers remarquables ;

Le PADD retient les principes suivants :

- avoir un développement cohérent dans la continuité de l'existant dans le respect de l'activité agricole et des sites paysagers. Ce développement touche l'exploitation agricole en cœur de bourg, exploitation qui ne peut irrémédiablement se maintenir à un tel endroit et pour qui toute perspective d'évolution est compromise (mise aux normes...) ;
 - mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de la population permettant le maintien des équipements et des services et arriver à une population de 830 habitants à l'horizon 2020 ;
 - continuer dans ses zones d'assurer la mixité sociale en prévoyant des logements sociaux et des lots destinés à l'accession à la propriété ;
 - créer des variantes au sentier « Pierres et nature » dans le bourg. Ces nouveaux cheminements permettront d'irriguer tout le bourg.
 - créer une bande de stationnement le long de la VC9 afin de répondre au souci de stationnement lors de la fréquentation de la salle des fêtes.
- Ce projet sera l'occasion de l'aménagement de cette entrée de bourg ;

1.1-3 Les hameaux

Le diagnostic a montré que :

Le secteur rural de Mellé se compose d'un grand nombre de hameaux ou sont le plus souvent intégrés des sièges d'exploitation agricole. Comme indiqué plus haut, sur le nombre de permis déposés ces dernières années, une majorité concerne des permis de rénovation en campagne. Aujourd'hui, cette offre en terme de rénovation est plus limitée, beaucoup de bâtiments ayant été rénovés. La demande en campagne reste forte.

Mellé possède un patrimoine architectural et paysager remarquable.

La collectivité souhaite :

- accueillir de nouveaux habitants en campagne, dans le cadre des objectifs modestes de développement démographique de la commune, en permettant le développement de l'habitat dans certains hameaux dans le respect de l'activité agricole, du patrimoine architectural et paysager ;
- protéger l'activité agricole en évitant le plus possible de toucher aux plans d'épandage ;

Les critères qui ont opérés dans le choix des hameaux urbanisables sont :

- absence de siège d'exploitation agricole dans le hameau afin d'éviter tous problèmes de voisinage ;
- présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l'assainissement individuel (aptitude du sol à l'assainissement ; bonne à moyenne ;
- un hameau suffisamment constitué présentant un minimum de bâtiments ;
- un patrimoine ancien limité dans le hameau. Il est difficile de faire cohabiter bâti ancien et récent. Un hameau composé uniquement d'un ensemble cohérent de bâtiments anciens n'est pas constructible ;
- ne pas porter atteinte à la préservation des sites paysagers remarquables ;
- un hameau en retrait suffisant des routes départementales afin de ne pas engendrer de risques en matière de sécurité routière ;

Le PADD retient les principes suivants :

- permettre le développement de hameaux suivant les crières établis. Les hameaux urbanisables sont La Haute Rouérie, Le Bas Bléron, La Beurrière et Launay. L'urbanisation de ces hameaux déjà récemment urbanisés, se limite aux dents creuses. Le potentiel réel de constructions neuves de ces hameaux est :
 - Launay : 9 nouvelles constructions
 - La Beurrière : 4 nouvelles constructions
 - Le Bas Bléron : 2 nouvelles constructions
 - La Haute Rouérie : 3 nouvelles constructions
- Soit un total de 18 constructions neuves maximum.
- En outre, le hameau de La Haute Rouérie, déjà récemment largement urbanisé, est considéré suffisamment en retrait de la RD14
- permettre la restauration des bâtiments existants ainsi que le changement de destination, dès lors que cela ne remet pas en cause une exploitation agricole ;

1.2- Le reste du territoire communal

1.2-1 Préservation de l'activité agricole

Le diagnostic a montré que :

L'activité agricole constitue la principale activité sur Mellé. Cette activité est en évolution : de moins en moins de sièges d'exploitation mais des sièges plus importants, une utilisation du sol agricole qui baisse de façon modérée, une population qui tend à rajeunir.

Une exploitation agricole est implantée en centre bourg.

La collectivité souhaite :

- protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) ;
- assurer au mieux la pérennité des exploitations agricoles ;
- concernant l'exploitation que la situation en centre bourg rend peu pérenne, envisager son démenagement ;

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger l'ensemble des sièges d'exploitation agricole recensés aujourd'hui ;
- protéger fortement les terres agricoles, outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles ;

1.2-2 Projet touristique

Le diagnostic a montré que :

Depuis plus de dix ans, la commune de Mellé a une démarche de développement local tourné vers le tourisme au travers de projets sur le patrimoine architectural et paysager et de produits touristiques spécifiques. Mis en place par la commune, le circuit d'interprétation « Pierres et Nature » n'est aujourd'hui fondé que sur des conventions de passage entre la commune et des personnes privées. Un projet d'accueil touristique dans l'ancien site des carrières de La Beurrière, propriété communale, est à l'étude (8 hectares environ).

La collectivité souhaite :

- poursuivre cette politique de développement local ;
- mettre en place de nouveaux produits touristiques ;
- investir le site des anciennes carrières de la Beurrière dans le cadre d'un nouveau projet à vocation touristique ;
- supports de cette politique, préserver les patrimoines tant architecturaux que paysagers, tout en préservant l'outil agricole en place ;
- support important de cette politique, protéger le circuit « Pierres et Nature » et mettre en place des variantes au circuit, variantes permettant de faire des ballades plus courtes ;

Le PADD retient les principes suivants :

- poursuivre la politique de développement local de Mellé, en mettant en place de nouveaux produits (notamment le projet touristique des carrières de la Beurrière) ;
- permettre la réalisation de projets touristiques sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles existantes et leur développement ;
- préserver les sites naturels paysagers de qualité, support de cette politique ;
- sauvegarder le patrimoine bâti, support de cette politique, tout en préservant l'outil agricole ;
- protéger le circuit d'interprétation « Pierres et Nature », inscrire des variantes à l'itinéraire, se garder la possibilité d'inscrire de nouveaux circuits ;

1.3- Autres éléments à prendre en compte

1.3-1 Le patrimoine architectural de la commune

Le diagnostic a montré que :

La commune possède un bâti traditionnel important en quantité. La commune mène une véritable politique de valorisation et de restauration de son patrimoine architectural. Elle est « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ». Elle expérimente une OPAH thématique patrimoine qui vise au financement de projet de rénovation.

La collectivité souhaite :

- poursuivre sa politique de valorisation du patrimoine bâti ;
- que le bâti traditionnel de façon générale ne tombe pas en ruine ;
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions ;

Le PADD retient les principes suivants :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (A ou N) dès lors qu'il n'y a pas eu dénaturation du dit bâti ;
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal ;

1.3-2 Préservation des sites, des éléments du paysage et des zones humides

Le diagnostic a montré que :

La commune de Mellé est composée d'entités paysagères remarquables recensées au diagnostic, et faisant parti de son patrimoine naturel, à savoir :

- . de la vallée du Gué Husson, par celle du Boulay, jusqu'aux limites sud du bourg ;
- . la vallée de l'Etang Gaudain, entre la Haute et la Basse Rouérie ;
- . la vallée de l'Etang Gaudain, autour du Moulin du Château ;
- . le site vallonné des carrières de la Beurrière ;
- . les vallées Est et Nord bordantes du bourg, du Bas Teilleul à la Guennerais ;

Une carrière de granit est installée à la Hussonnais, secteur intégré à un site paysager recensé.

Entièrement remembrée, la commune a un faible taux arboré.

Elle possède par ailleurs un certain nombre de haies structurant le paysage, bordant les sentiers (sentiers « Pierre et Nature » et autres sentiers inscrit au PDIPR) ou participant à l'intégration du bâti et de bâtiments agricoles. Depuis 30 ans, la commune de Mellé mène une politique de plantations de haies. Les haies antérosives utiles à la protection de la ressource en eau ont été recensées dans le cadre d'études spécifiques.

De la même façon, les zones humides couvrant le territoire communal ont été recensées.

La collectivité souhaite :

- prendre en compte tous ces sites et éléments du paysage dans le PLU car ils participent au cadre de vie de Mellé et constituent un patrimoine naturel communal ;
- protéger les haies bocagères et poursuivre la politique communale de plantation ;
- protéger les zones humides ;
- permettre le développement de l'exploitation de la carrière ;

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger les sites paysagers identifiés, à savoir :
 - . de la vallée du Gué Husson, par celle du Boulay, jusqu'aux limites sud du bourg ;
 - . la vallée de l'Etang Gaudain, entre la Haute et la Basse Rouérie ;
 - . la vallée de l'Etang Gaudain, autour du Moulin du Château ;
 - . le site vallonné des carrières de la Beurrière ;
 - . les vallées Est et Nord bordantes du bourg, du Bas Teilleul à la Guennerais ;
- protéger fortement les quelques boisements répertoriés dans le cadre du diagnostic ;
- répertorier les haies structurantes, celles bordant les sentiers ou participant à l'intégration du bâti, celles qui ont été plantées depuis 30 ans, les haies antérosives ;
- protéger les zones humides ;
- permettre le développement des carrières de La Hussonnais (périmètre de ZERC de 8 hectares environ) ;



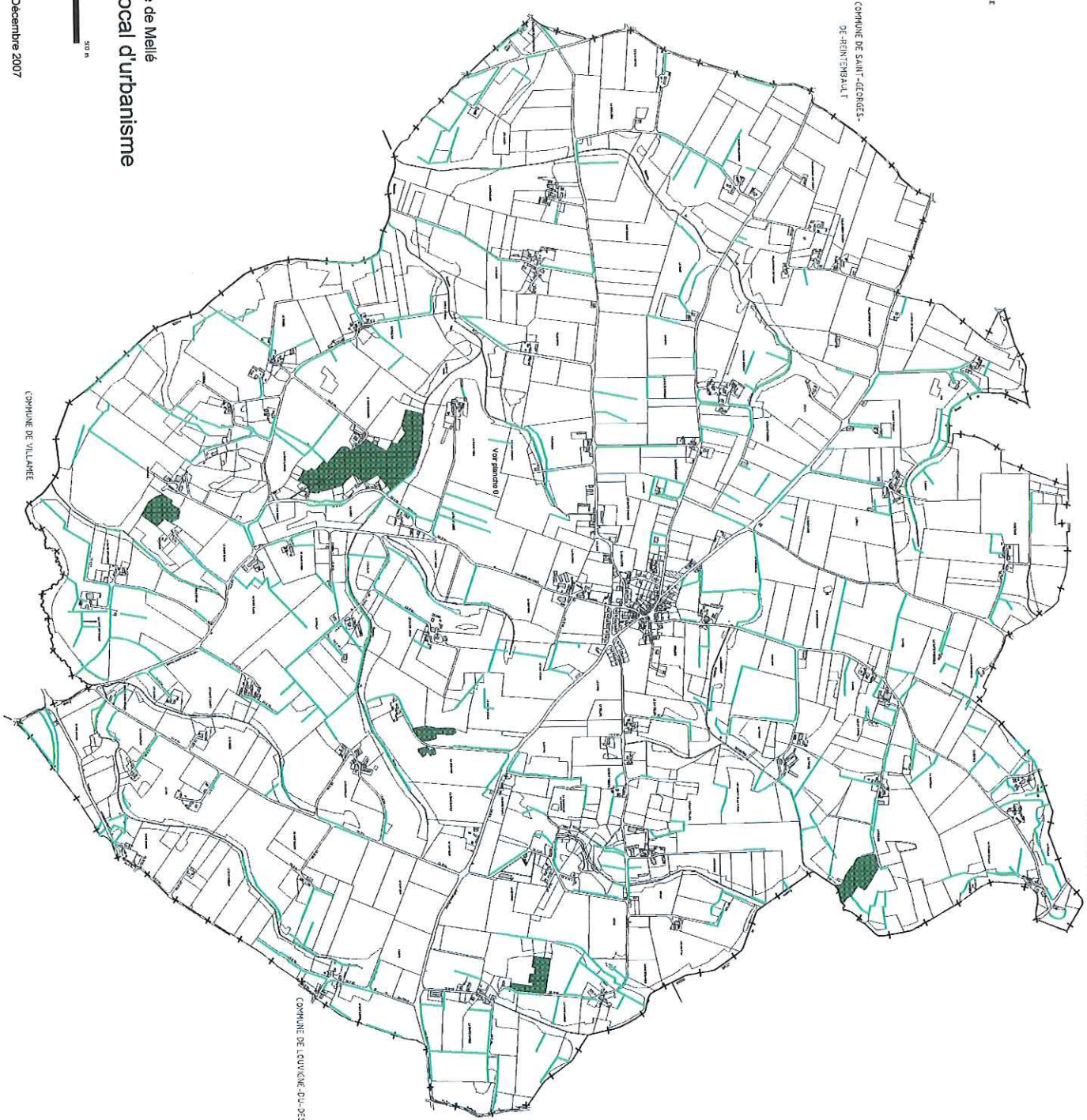
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-
DE-MONTBRAL T

COMMUNE DE MONTAULT

COMMUNE DE L'OUVRIER-DU-DESERT

COMMUNE DE VILLAREE

Boisement TC
H2e bocagère à protéger

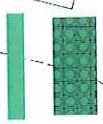


Commune de Meilè Plan Local d'urbanisme

Echelle:



Date: Décembre 2007



Boisement TC

Haie bocagère à protéger

2- Traduction du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses) et prise en compte de l'environnement

2.1- Les zones urbaines

Elles sont scindées en trois catégories :

- La zone UC est une zone urbaine centrale équipée. Elle comprend les bâtiments anciens de l'exploitation agricole du bourg, bâti à valeur patrimoniale. Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

- La zone UE est une zone urbaine périphérique équipée et correspond aux extensions urbaines du bourg de Mellé, secteurs résidentiels de type pavillonnaire au Sud et à l'Ouest du centre ancien. Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

- La zone UL est une zone urbaine spécialisée équipée, à vocation de loisirs et de sports. Elle correspond au terrain de football. Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. »

2.2- Les zones d'extensions

2.2.1- Zones d'extensions futures dans le bourg

Les zones d'extensions sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg. Leur localisation permet d'avoir un développement cohérent. Les surfaces dégagées permettent d'obtenir un renouvellement de la population suffisant permettant d'arriver à une population communale d'environ 830 habitants.

Les zones d'extensions dont divisées en deux grands groupes :

- la zone 1 AU : les réseaux et voiries en périphérie des zones sont suffisants pour accepter l'urbanisation du secteur.
- la zone 2 AU : les réseaux et (ou) voiries sont insuffisants ou inexistants. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier pour la collectivité.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

- La zone 1AU « est une zone naturelle équipée en pourtour et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement. »

- La zone 2AU « a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.. La zone 2AU est pré-affectées à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat. »

La volonté est d'étendre de façon raisonnable le bourg de Melle, et de privilégier son développement dans la continuité de l'existant.

Quatre zones d'extension du bourg sont prévues :

- un première zone d'urbanisation à court ou moyen terme située au Nord/Est du bourg. Cette zone 1AUE à vocation d'habitat se situe à proximité immédiate de la place de l'église et de l'école. Elle est au Nord, côté terrain de football, en belvédère sur la vallée de la Guennerais. Il est envisagé une maîtrise foncière communal de cette zone.
- une seconde zone d'urbanisation à court ou moyen terme, située à l'Ouest du bourg, sur la VC9. Cette petite zone 1AUE à vocation d'habitat se situe en entrée de bourg, à proximité de la salle des fêtes.
- une troisième zone d'urbanisation à long terme constitue le prolongement de la première zone 1AUE. Cette zone 2AU se situe à l'arrière de l'exploitation agricole en centre bourg, exploitation qui ne peut irrémédiablement se maintenir à un tel endroit (mise aux normes...). Le zonage de ce secteur en 2AU permet de prendre le temps de solutionner la question du déplacement de l'activité agricole.
- une quatrième zone d'urbanisation à long terme située à l'Ouest du bourg, après le cimetière, sur la VC9, petite zone 2AU, le côté Sud de la VC9 étant déjà urbanisé. La zone n'a pas de vocation affectée.

Toutes ces zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

2.2.2- Les zones d'habitat futur dans les hameaux

La zone NH « est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres. Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

C'est une zone de hameau dont la vocation principale est l'habitat. Elle correspond aux hameaux dispersés en campagne et dont le développement est envisagé : La Haute Rouérie, Le Bas Bléron, La Beurrière et Launay. Ce développement sera de faible densité, ces hameaux étant en assainissement individuel sur Melle.

2.3- Les zones de protection des sites et de l'environnement (NPa et NPb)

Elles sont scindées en deux catégories :

- La zone NPa correspond aux zones humides recensées qu'il s'agit de protéger.

Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone NPa est un secteur lié à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. I est non bâti et est destiné à le rester ». L'objectif du règlement est de préserver le milieu naturel dans ces caractéristiques actuelles. Cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

- La zone NPb a été instaurée dans un souci de protection de l'espace naturel. Il convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et les éléments naturels qui le composent.

Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

Ces zones NPb correspondent aux entités paysagères remarquables recensées au diagnostic, et faisant parti de son patrimoine naturel. Il s'agit :

- le vaste territoire très vallonné et globalement boisé au Sud du bourg de Melle, de la vallée du ruisseau du Gué Husson en passant par celle du ruisseau du Boulay, jusqu'aux limites Sud du bourg ;
- la vallée du ruisseau de l'Etang Gaudain en limite Nord/Est communale, autour de l'étang du Moulin des Châteaux, et entre la Haute Rouerie et la Basse Rouerie ;
- le site des anciennes carrières de la Beurrière ;
- la vallée de la Guenerais en limite Nord du bourg, du hameau de La Guenerais à celui du Teilleul ;

Les carrières de la Hussonnais se situent en zone NPb. Il est décidé d'en permettre le développement suivant le périmètre de ZERC défini.

2.4- Les zones naturelles à vocation de loisirs (NPI)

La zone NPI « est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air nécessitant peu de superstructures d'accompagnement ».

Elle correspond aux 8 hectares environ de l'emprise foncière des anciennes carrières de La Beurrière, propriété communale et où la commune projette un équipement d'accueil touristique.

2.5- Les zones agricoles (A) et les zones mixtes à vocation agricole (NA)

Le reste du territoire du territoire communal correspond à un secteur à dominante agricole mais où résident des tiers non exploitants. Deux types de zones sont définis, la zone agricole stricte A et la zone naturelle mixte NA. Les exploitations agricoles y sont fortement protégées.

- La zone A « est une zone strictement réservée à l'agriculture. Elle comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone non équipée et inconstructible, hormis ce qui est lié à l'agriculture. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

- La zone NA « est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle ou l'activité agricole peut se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

Afin de déterminer ce qui relève de la zone agricole stricte (A) et de la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA), ont été identifiées :

1. les sièges d'exploitations agricoles qui ne risquent potentiellement pas de disparaître dans pour les 10 à 15 ans à venir ;
2. les autres sièges ;
3. tous les bâtiments qui ne relèvent pas d'une exploitation.

Ont été inscrit en zone A les sièges d'exploitations agricoles qui sont potentiellement pérennes pour les 10 à 15 ans à venir et en zone NA les autres sièges et tous les bâtiments qui ne relèvent pas d'une exploitation.

En ce qui concerne les terres non bâties, ont été identifiées les parcelles sur lesquelles étaient situés les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole. Ces parcelles ont été classées en zone NA et par déduction le reste des terres a été classé en zone A.

2.6- Les dispositions réglementaires de chaque zone

2.6.1 Les dispositions réglementaires communes à chaque zone :

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti doit concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originales.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50cm.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.6.2 Les dispositions particulières à chaque zone :

- *Dispositions applicables aux zones urbaines*

- zone UC : dans la zone UC sont autorisées, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait avec un maximum de 2 m.
Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.
La construction devra jouxter au moins une limite séparative latérale dans la bande d'une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée. Cette condition ne sera toutefois pas appliquée dans le cas où une haie à conserver serait en place sur chaque limite.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2 m.
La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. Le niveau maximum à l'égout du toit est de R+1+combles.

- zone UE : dans la zone UE sont autorisées, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.
Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2 m.
Le niveau maximum à l'égout du toit est R+1+combles, sauf pour les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat et aux services pour lesquelles la hauteur maximale à l'égout du toit est de 7 m et de 12 m au faîtage.

- Zone UL : La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.
Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait 1 m minimum.
Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.
La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale à l'égout du toit est de 7 m et de 12 m au faîtage.

- *Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future*

- zone 1AEU : dans la zone 1AEU sont autorisées, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.
Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2 m.
La hauteur maximale à l'égout du toit est de R+1+combles.

- zone 2AU : dans la zone 2AU sont interdites les occupations et utilisations du sol qui rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure. Les activités agricoles y sont maintenues. La zone 2AU est pré-affectée à l'habitat, aux commerces et aux activités compatibles à l'habitat.
Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1m minimum.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public où en retrait minimum de 1 m.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2 m.

La hauteur maximale à l'égout du toit est de R+1+combles.

- Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

- zone A : dans la zone A sont interdites les occupations et utilisations des sols incompatibles avec le développement des activités agricoles. Les installations agricoles nouvelles, devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont admis que s'ils se situent à au moins de 150 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Il est imposé un minimum de 1 000 m² pour les parcelles non bâties.

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Les constructions pourront s'implanter avec un retrait de 5m minimum des voies piétonnes.

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 20 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2m.

- zone NH : dans la zone NH est autorisée l'urbanisation au coup par coup pour de l'habitat, du commerce et de l'activité compatibles à l'habitat. Les abris de jardin sur terrain nu sont autorisés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Il est imposé un minimum de 1 000 m² pour les parcelles non bâties.

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à 1 m mètres au moins de l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2m.

La hauteur maximale à l'égout du toit est de R+1+combles.

- zone NA : dans la zone NA sont autorisées, les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

Sont également autorisées les activités ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées compte tenue de leur nature, des nuisances ou des risques qu'elles engendrent, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension, sont autorisés. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu sont autorisés (limités à 40 m²), ainsi que les abris de jardin sur terrain nu (limités à 8 m²).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Il est imposé un minimum de 1 000 m² pour les parcelles non bâties.

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2m.

- zone NPa : dans la zone NPa sont autorisés les afflulements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales, les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues,...), les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nécessaires pour des raisons techniques ainsi que les cheminements piétons d'intérêt publics.

- zone NPb : dans la zone NPb sont autorisées les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone Y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 150 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

Sont autorisés la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Sont autorisés les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu sont autorisés (limités à 40 m²), ainsi que les abris de jardin sur terrain nu (limités à 8 m²).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Il est imposé un minimum de 1 000 m² pour les parcelles non bâties.

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1m minimum. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 20 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2m.

- zone NPI : dans la zone NPI sont autorisées, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air nécessitant peu de superstructures d'accompagnement. Sont autorisés les parcs d'attractions compatibles avec le milieu naturel (parc animalier...), les aires naturelles de camping et les campings de moins de 50 emplacements ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations. Sont autorisés la restauration, l'aménagement, avec ou sans changement de destination et sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone, des bâtiments existants, dans leur volume, ainsi que leur extension.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait 1m minimum.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2m.

2.7 Prise en compte de la préservation des éléments du paysage dans le PLU

Les boisements repérés lors du diagnostic et qui présente de par leur situation un intérêt paysager sont classés en espaces boisés classés - TC. Le boisement implanté sur le coteau escarpé du « Haut du Rocher » constitue la principale zone TC sur le territoire de Mellé (7.5 hectares environ). Les autres boisements classés TC sont de taille plus réduite (moins de 4 hectares) : boisements près de la carrière de Plaisance, à l'entrée du hameau réhabilité de La Hénissais, au Nord/Est de la commune dans la vallée du ruisseau de l'Etang Gaudain, et entre La Haute Rouërie et La Basse Rouërie.

Les linéaires de haies plantées sur Mellé depuis 1975, élément patrimonial de Mellé, sont repérées au plan de zonage en haies bocagères à protéger en application de l'article L.130.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même des linéaires de haies recensées pour leur qualité antérosives et donc favorables à la préservation de la ressource en eau.

Il n'existe pas sur le territoire de Mellé d'arbres isolés monumentaux et qui mériterait une protection particulière.

2.8- Prise en compte du patrimoine bâti ancien dans le cadre du PLU

Mellé possède un patrimoine bâti très important et riche disséminé sur l'ensemble de son territoire, bourg et hameaux. Le nombre de hameaux possédant des bâtiments remarquables, tant leur composition que leur architecture, est important.

Le permis de démolir a été insinué aux secteurs repérés soit (se reporter au plan de zonages et à la pièce n°5 - annexe 3) :

- dans le bourg : l'ensemble du bâti ancien (zone UC) et 3 bâtiments en zone UE ;
- à l'ensemble des hameaux ou bâtiments isolés repérés ;

L'article 11 de chaque zone concernée prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...).

2.9- Chemins de randonnées

Mis en place par la commune, le circuit « Pierres et Nature » n'est aujourd'hui fondé que sur des conventions de passage entre la commune et des personnes privées. La commune a affirmé dans le cadre de son PADD sa volonté de protéger ce circuit et d'inscrire des variantes à l'itinéraire. Dans le cadre du PLU ces cheminements font l'objet d'emplacements réservés.

2.10- Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont prévus, tous au bénéfice de la commune. La nature de ces emplacements réservés est :

- 1 :
 - création de cheminements piétons qui permettront d'irriguer le bourg. Ces cheminements seront autant de variantes au sentier Pierres et Nature dans sa traversée du bourg. L'emprise est de 2.50m.
 - préservation du sentier Pierres et Nature actuel avec la création de variantes nouvelles. Trois nouvelles variantes sont prévues. Deux nécessitent la mise en place d'emplacements réservés :
 - . cheminement entre La Haute Vairie et les lagunes ;
 - . cheminement le long du ruisseau de Mellé, entre Villeneuve et les Bas Domaines ;

La troisième variante emprunte des petites voies communales et vise à rejoindre la Bérangerie et le bourg en passant par la Haute Dornais.

L'emprise de l'emplacement réservé pour ces sentiers est de 2.5 m.
- 2 :
 - création d'une bande de stationnement le long de la VC9 afin de répondre aux problèmes de stationnement de proximité lors de la fréquentation de la salle des fêtes (bande de 5.00 m de large côté cimetière.

2.11 - Servitudes – Marges de recul

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique (en pièce n°5 – annexe 1). Pour certaines le règlement du PLU en fait des rappels.

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU concernent les RD15, RD14, RD108 et RD115. Elles ont été reportées sur les plans en dehors des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU).

Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autres usages
RD 15	3ème catégorie	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie
RD 14	4ème catégorie	Zone non aedificandi de 35 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie
RD 108/RD 115	5ème catégorie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie



COMMUNE DE SAINT-GEORGES-
DE-RENTENVAULT

COMMUNE DE MONTHAULT

COMMUNE DE LOUVIGNÉ-CU-DESERT

COMMUNE DE VILLANÉE

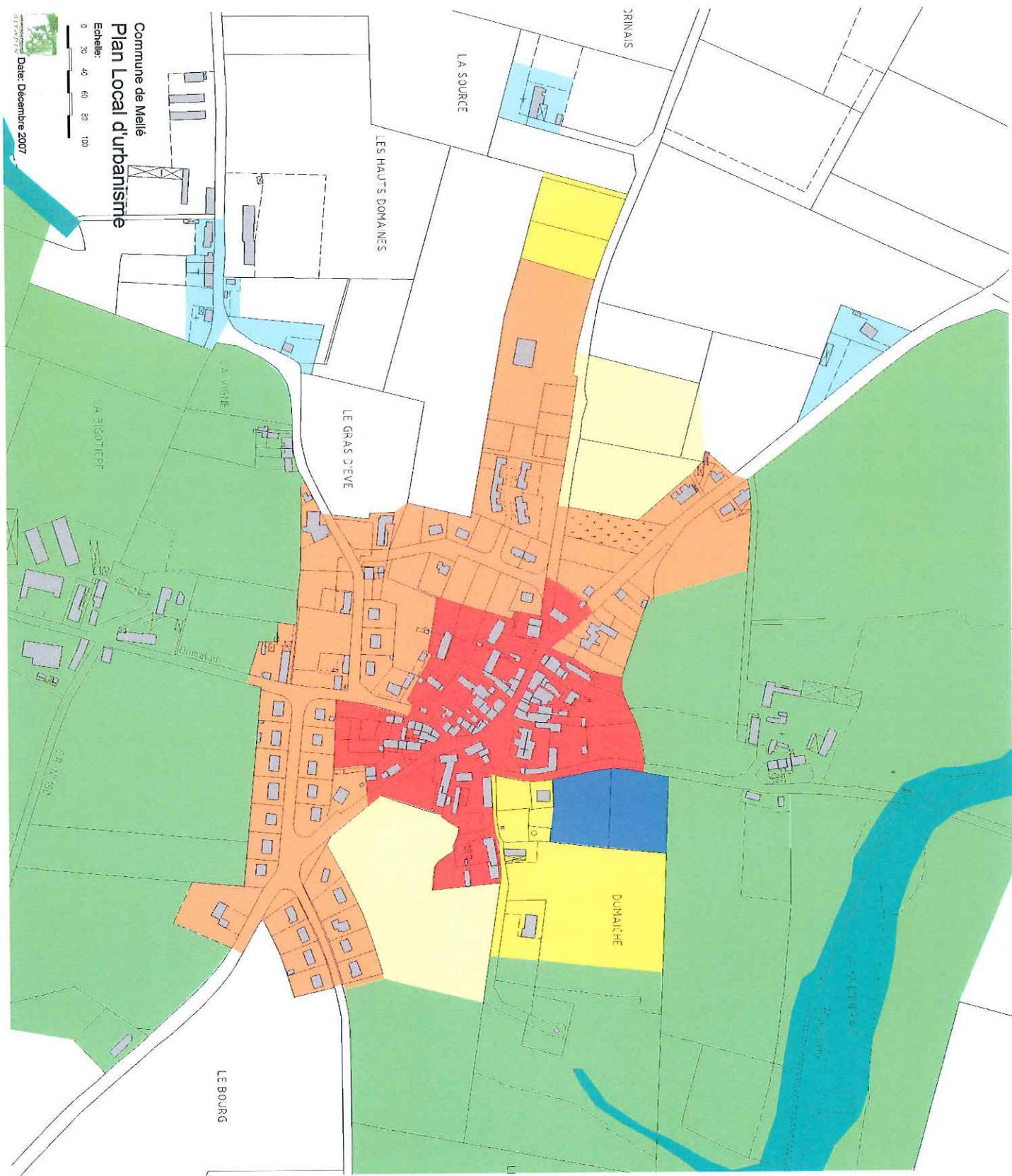
- Légende Zonage**
- Zone UC
 - Zone UE
 - Zone UL
 - Zone NA
 - Zone NH
 - Zone 1AUE
 - Zone 2AU
 - Zone A
 - Zone NPa
 - Zone NPb
 - Zone NPc

Commune de Meilé Plan Local d'urbanisme

Echelle:



Date: Décembre 2007



Légende Zonage

	Zone UC
	Zone UE
	Zone UA
	Zone UL
	Zone NH
	Zone 1AUE
	Zone 2AU
	Zone A
	Zone NPa
	Zone NPb
	Zone NPi

Commune de Meillé
Plan Local d'urbanisme

Echelle:
0 20 40 60 80 100

Date: Décembre 2007

3- Respect des principes légaux

3.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

3.1.1- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le PLU de Mellé respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettant d'atteindre 830 habitants à l'horizon 2020.

3.1.2- L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi S.R.U., il définit les principes qui précisent en matière la notion de développement durable :

- Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

Les extensions urbaines de proposées répondent à l'évaluation des besoins dans les 15 ans à venir. Elle sont adaptées à l'échelle de la petite commune rurale de Mellé, commune qui ne connaît pas de pression urbaine à proprement parlé. En parallèle, l'objectif a été de préserver l'outil agricole en place, l'agriculture constituant la principale activité sur Mellé. Le développement envisagé est donc modeste et l'offre proposée concerne tant le bourg que les hameaux en campagne.

- Diversités des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économique, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

Ces objectifs ont été largement affirmé dans le PADD. L'ensemble des besoins présents et futurs, à l'échelle d'une petite commune rurale relativement isolée comme Mellé, a été pris en compte : habitat, activités économique, commerces, équipements publics... Dans les secteurs de développement de l'habitat, la commune envisage une offre d'habitat différencié.

- utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, péri urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le développement urbain prévu est économe d'espace. Les sites et paysages naturels et urbains de Mellé sont préservés, ainsi que le patrimoine bâti.

3.2- Compatibilité avec le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT

Le PLU de la commune de Mellé est compatible avec le Schéma Directeur validé SCOT du Pays de Fougères.

Les objectifs exprimés au Schéma Directeur dans le domaine du développement économique sont respectés (maintenir l'activité agricole, conforter les sites d'activités existants répartis dans le Pays).

Les principes généraux exprimés en matière de développement urbain sont respectés (gestion économe de l'espace et du respect des espaces naturels et des paysages).

Le PLU vise la protection et la mise en valeur des patrimoines paysagers, historiques et environnementaux souhaitées par le Schéma Directeur. Les sites repérés par le Schéma Directeur pour leur intérêt paysagers seront préservés. Le caractère naturel des secteurs non bâtis est conservé.

NB : dans le cadre de l'étude de mise en place du nouveau SCOT de Fougères actuellement en cours, est évoquée l'implantation de parc éolien. Dans l'éventualité de la mise en place d'éolienne sur la commune de Mellé, celle-ci ne serait pas souhaitable dans les secteurs repérés pour la qualité des paysages.

3.3- Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 2008-2013 de Louvigné Communauté - PLH

Le PLH de Louvigné Communauté s'articule autour de quatre principes suivants :

- poursuivre et dynamiser le développement résidentiel du territoire : l'objectif est une production totale de 80 logements par an sur la Communauté de Communes, soit 5 logements par an pour la période 2007-2013 sur le territoire de Mellé ;
- maîtriser et économiser le foncier ;
- proposer une offre de logements pour chaque ménage ;
- renforcer l'atout de la qualité de vie.

Le PLU de la commune de Mellé est compatible avec les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté.

4- Tableau des surfaces

Le PLU fait apparaître des surfaces des zones suivantes :

<i>ZONE</i>	<i>SURFACE TOTALE (en hectare, environ)</i>	<i>Potentiel de constructions neuves</i>
Zone urbaines		
UC	3.60 ha env.	/
UE	9.20 ha env.	/
UL	0.70 ha env.	/
Zones d'urbanisation future		
1AUE	2.50 ha env.	55 à 65
2AU	3.20 ha env.	
Zones agricoles et naturelles		
A	1103.00 ha env.	/
NH	11.80 ha env.	Launay : 9 La Beurrière : 4 Le Bas Bléron : 2 La Haute Rouérie : 3 TOTAL : 18
NA	32.00 ha env.	/
NPa	148.50 ha env.	/
NPb	227.20 ha env.	/
NPl	8.30 ha env.	/

La surface totale d'espaces boisés classés TC est de 15.20 hectares environ.

Le linéaire de haies à protéger en application de l'article L123.1 aliéna 7 du code de l'urbanisme est de 54550 ml environ.

Les prévisions d'évolution envisagées sont de 830 habitants à l'horizon 2020, soit une augmentation de 22% de la population sur 15 ans, et se traduisant par environ 4 à 5 logements par an (3 à 4 dans le bourg et 1 voire occasionnellement 2 constructions neuves maximum en campagne). Le potentiel de surface établi correspond à ces prévisions.