



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Marianne Girard  
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme  
Durable  
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 27 JUIN 2025

n°69

**Le Préfet de la Loire-Atlantique**

à

**Madame le Maire**

**de LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE**

**Objet : révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la Meilleraye-de-Bretagne  
avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté**

n°LRAR: 1A 207 329 6861 0.

Par délibération du 17 mars 2025, reçue en Préfecture le 2 avril 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de La Meilleraye-de-Bretagne.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

### **Propos liminaires**

La commune de La Meilleraye-de-Bretagne est située sur l'axe Châteaubriant-Ancenis, à 18 km de Châteaubriant, principal pôle d'emplois, d'équipements et de services du castelbriantais. Le territoire communal, rural et à dominante agricole, est maillé de cours d'eau, plans d'eau, haies bocagères et boisements constituant sa trame verte et bleue dont les éléments les plus structurants sont ses ruisseaux : la Hazardière, le Baillou, Prés Charré, la Haluchère, le Rinois, Brianson.

À ces composantes naturelles et paysagères se greffe un patrimoine bâti d'intérêt. Au-delà de l'abbaye de Melleray, la commune donne à voir un bâti plus ordinaire, à l'architecture vernaculaire, façonnant l'espace rural, bocager, et composant un capital précieux sur le plan paysager.

Le tissu ancien du bourg est articulé par trois routes départementales principales : la RD 178 du nord au sud (axe historique vers Nantes), la RD 2 d'ouest en est (vers Saint-Julien-de-Vouvantes) et la RD 18 en diagonale (vers Riaillé). Le réseau routier est peu dense, ce qui s'explique par la petite taille et la forme rectangulaire de la commune.

Ce tissu urbain d'une densité moyenne de 14 logements/ha présente des formes urbaines très compactes allant jusqu'à 19 logements/ha, voire 27 logements/ha, certains îlots ne possédant pas de jardins.

Sur le plan de la volumétrie et de la composition architecturale, le tissu ancien est composé de bâtisses possédant un étage et implantées à l'alignement. Le front bâti, principalement enduit d'une teinte claire, parfois à pierre-vue, présente des ouvertures agrémentées de parements en terre cuite, modénature caractéristique des constructions du XIXe siècle dans le pays de la Mée. Ce repère identitaire se retrouve également dans les bâtis traditionnels des nombreux écarts et petits hameaux préservés maillant l'espace rural.

Le développement plus récent caractérisé par essentiellement des extensions urbaines a vu s'épanouir le modèle pavillonnaire. Il correspond, dans ses formes urbaines, à la réponse classique à l'essor démographique s'appliquant depuis plusieurs décennies à un tissu ancien resserré : étendre en proposant des parcelles de plus grandes dimensions avec une implantation de la maison au milieu du jardin. Elle a conduit à une consommation importante d'espaces, à une altération de la qualité paysagère de l'espace rural en frange du bourg et une discordance entre les tissus anciens et récents accolés sans transition.

Cela entraîne un manque de cohérence entre le bourg ancien et les constructions contemporaines. En effet, ces extensions représentent une surface environ cinq fois supérieure à celle du centre-bourg, avec une densité faible, de l'ordre de 7 logements par hectare. Les habitations, non mitoyennes, sont implantées en retrait de la voirie, avec une hauteur généralement limitée au rez-de-chaussée et aux combles, et rarement supérieure à un étage.

Aussi, les choix opérés dans le PLU révisé revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci. Par l'investissement progressif des gisements fonciers existants en cohérence avec la capacité des équipements à absorber l'augmentation de la population, le futur PLU doit permettre à la commune d'engager un regroupement de l'urbanisation. Un parti d'aménagement défini selon ce modèle implique, par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment, de définir un encadrement qualitatif pour les futures opérations en densification, dans un double objectif d'optimisation du foncier et de greffe réussi avec le tissu ancien du bourg.

### Parti d'aménagement retenu et consommation d'espaces pour l'habitat

D'après les données de l'INSEE de 2021, la commune de La Meilleraye-de-Bretagne comptabilise 1568 habitants. Elle a enregistré une augmentation constante depuis 1999 de sa population, bien que depuis 2013, avec une progression moindre de l'ordre de 0,9 %.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de La Meilleraye-de-Bretagne fixe un objectif de 1 700 habitants à l'horizon 2035, soit l'accueil d'environ 150 habitants supplémentaires sur la période, correspondant à un taux de croissance démographique annuel moyen de +0,55 %. Ce scénario est en cohérence avec la fourchette haute des projections du SCoT de Châteaubriant-Derval, et apparaît raisonnable dans le contexte communal et intercommunal.

Sur cette base, les besoins en logements ont été estimés en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages (de 2,41 en 2018 à 2,25 personnes/ménage en 2035) : cela conduit à un besoin de 120 logements supplémentaires pour atteindre la cible démographique définie.

Le programme constructif retenu dans le PLU s'inscrit dans cette trajectoire avec une production projetée de 135 logements à l'horizon 2035, soit une moyenne d'environ 11,25 logements/an, ce qui dépasse significativement la cible annuelle moyenne du PLH (5 à 7 logements/an), fixée pour les pôles de proximité comme La Meilleraye-de-Bretagne. **Ce rythme s'apparente plutôt à un scénario de développement intensif et mérite à ce titre d'être justifié avec davantage de rigueur, notamment au regard de la cohérence entre population attendue et typologie des logements produits** (taille des ménages, décohabitation, vieillissement, etc.).

En effet, l'objectif de 120 logements pour 150 habitants suppose pratiquement un logement créé par habitant supplémentaire, ce qui est incompatible avec la taille moyenne des ménages projetée (2,25 pers./logement). Une telle contradiction traduit soit une surestimation des besoins en logements, soit un manque de prise en compte des dynamiques réelles de décohabitation ou de renouvellement du bâti existant.

Par ailleurs, le PLU affiche des objectifs de sobriété foncière cohérents avec les exigences de la loi Climat et Résilience, notamment :

- une densité moyenne de 17 logements/ha sur les secteurs d'extension, supérieure à la moyenne communale observée (10,8 logements/ha) ;
- une mobilisation significative du potentiel interne avec 49 logements estimés dans l'enveloppe urbaine (dents creuses et parcelles mutables) ;
- la réutilisation de 4 bâtiments pour changement de destination sur les 42 identifiés ;
- un phasage des ouvertures à l'urbanisation, notamment via le classement en zone AU du secteur qui prévoit 59 logements d'ici 2026 (projet déjà en cours) ;

Le projet prévoit une capacité de 135 logements à l'horizon 2035, alors que les besoins identifiés au regard des objectifs démographiques s'élèvent à 120 logements. **Ce dépassement, non négligeable, excède une projection déjà située en fourchette haute du SCoT. Il conviendrait d'en justifier rigoureusement la nécessité au regard des capacités réelles d'absorption du territoire, notamment en matière d'infrastructures.**

S'agissant des OAP à vocation d'habitat, une attention particulière doit être portée à la qualité urbaine : la densité prévue doit être maintenue, voire renforcée, en veillant à intégrer des typologies diversifiées et des dispositifs de traitement paysager permettant de préserver l'intimité et l'identité des lieux. L'insertion dans le tissu bâti existant et le respect des formes urbaines locales doivent être des critères structurants des futures opérations.

Par ailleurs, le projet présente trois STECAL, mais ceux-ci ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière. Conformément aux dispositions de l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, tout espace permettant une constructibilité nouvelle doit être intégré dans les estimations de consommation d'espace. L'omission actuelle crée un décalage avec la réalité de l'artificialisation induite.

Enfin, le classement du secteur NI en STECAL appelle une réserve particulière. Ce secteur, situé en continuité directe du bourg et non bâti, ne correspond pas aux critères de l'article L.151-13, qui suppose un bâti existant et un caractère limité de l'ouverture à la construction. En l'état, il s'apparente davantage à un secteur de respiration à vocation paysagère ou écologique. Il serait donc opportun de lui conférer un statut différent, par exemple via une OAP paysagère, permettant d'en encadrer l'évolution tout en reconnaissant son rôle structurant dans le maillage naturel du bourg.

Toujours dans cette perspective, les fronts bâtis structurant les tissus anciens des bourgs gagneraient à faire l'objet d'un diagnostic architectural afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et aux matériaux les plus à même de les mettre en valeur, en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme accompagné d'une fiche ou d'une OAP thématique sur la préservation du patrimoine, telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, serait à envisager en complément de l'OAP thématique « Bien construire » pour une traduction réglementaire pleinement adaptée.

Pour les 42 bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je vous recommande de compléter les « fiches-bâtiment » des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

La demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS pour les bâtiments classés en zone naturelle, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des projets de réhabilitation dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

### **Zone d'activité**

L'OAP « La Ferrière » est présentée dans le projet de PLU comme une zone à urbaniser à vocation économique et technique, destinée à accueillir un atelier municipal et potentiellement des activités artisanales. Elle est située au sud du bourg, le long du chemin de la Vieille Cure, à proximité de la RD178. Cette localisation est décrite comme stratégique du fait de la proximité avec un axe structurant, et l'opération est justifiée au titre de la mise en œuvre de l'axe 2 du PADD, relatif à l'attractivité économique et à la pérennité des équipements communaux.

Néanmoins, cette justification reste insuffisante au regard des exigences de modération de la consommation foncière. En effet, la zone concernée, d'une superficie de 1,46 ha, se trouve totalement à l'extérieur du tissu urbain existant, sans continuité directe avec le bourg. Elle s'apparente à une extension ex nihilo, implantée sur des terrains aujourd'hui à vocation agricole, ce qui contrevient à l'objectif de sobriété foncière fixé par l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme et à la logique de densification des centralités portée par le SCoT de Châteaubriant-Derval. Par ailleurs, la programmation évoquée reste vague : aucun projet d'activité économique identifié n'est mentionné, et le besoin d'un atelier municipal dans ce secteur précis n'est pas démontré ni mis en perspective avec d'autres emplacements potentiels au sein ou en lisière immédiate du bourg.

L'OAP consomme presque entièrement l'enveloppe foncière de 1,5 ha allouée à la commune à vocation économique par le SCoT, sans que soit exposée une stratégie de priorisation des besoins, ni une évaluation des disponibilités foncières en zones UE déjà urbanisées. Dans ces conditions, le choix de ce secteur apparaît peu justifié, et devrait être reconsidéré au profit d'une localisation mieux intégrée au tissu urbain, ou d'un travail préalable de redéploiement sur le foncier économique existant.

### **Prise en compte des enjeux environnementaux**

L'évaluation environnementale du PLU de La Meilleraye-de-Bretagne témoigne d'une bonne intégration des enjeux environnementaux dans la démarche de planification, avec une prise en compte notable de la Trame Verte et Bleue, structurée notamment par une OAP thématique dédiée. Cette dernière constitue un point fort du document, en traduisant de manière opérationnelle la préservation des haies, mares, zones humides et ripisylves, via des mesures de protection et de compensation précises (ratios de replantation, essences locales, etc.).

Le document prend également en compte les zones humides identifiées dans le cadre des inventaires du SAGE Vilaine et de la DREAL, avec un inventaire de terrain spécifique pour les

secteurs en extension, notamment sur l'OAP de la Ferrière, qui conclut à l'absence de zone humide. La compatibilité avec les documents de planification supérieurs (SCoT, SAGE, SRADDET) est globalement assurée, tant sur le plan des zonages que des orientations environnementales.

Toutefois, certains points de vigilance doivent être signalés : les prescriptions relatives à la perméabilité des clôtures ne sont pas systématisées dans toutes les zones, ce qui nuit à la continuité écologique ; les seuils d'imperméabilisation pourraient être renforcés pour mieux maîtriser les ruissellements ; enfin, l'intégration paysagère de certaines OAP, notamment celle de la Ferrière, est insuffisante, en l'absence de traitement végétal en bordure et d'une véritable couture avec le tissu bâti existant, ce qui fragilise la cohérence du projet sur le plan écologique et paysager.

**Par ailleurs, le rapport de présentation ne mentionne pas la réalisation d'inventaires complémentaires des zones humides sur les secteurs concernés par des projets d'urbanisation. Ce type de démarche s'avère pourtant essentiel pour inscrire le document d'urbanisme dans une recherche d'évitement des impacts.**

Aussi, l'état initial de l'environnement nécessite, sur les secteurs de projet, :

- d'être consolidé par la réalisation et la restitution d'inventaires, en présentant la méthodologie employée, les cartes, les fiches descriptives et la caractérisation des enjeux identifiés, en localisant et restituant les sondages et relevés de terrain réalisés dans ce cadre, en évaluant la robustesse des inventaires sous le prisme de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, lequel précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones) ;
- d'être complété d'inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité ;

Ces éléments relevant de l'état initial de l'environnement sont nécessaires à la justification de la délimitation des périmètres de projet au règlement graphique, à la conception des OAP et à la justification des partis d'aménagement du PLU selon une démarche d'évitement des impacts.

La séquence « éviter-réduire-compenser » est par conséquent à préciser. Il en résulte à ce stade une évaluation perfectible des impacts du parti d'aménagement retenu sur les milieux aquatiques, les individus et les habitats d'espèces.

\*\*\*\*\*

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. Par conséquent, au regard de ce qui précède, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 17 mars 2025 par votre Conseil municipal, assorti cependant des réserves suivantes :

- Réduire le nombre de logements à construire afin d'assurer la cohérence du parti pris d'aménagement, en tenant compte de la taille des ménages, des typologies de logements envisagées et des projections démographiques.

- Justifier de manière plus approfondie le choix de la zone UE, en démontrant que la séquence «éviter – réduire – compenser» (ERC), prévue par le Code de l'environnement, a été effectivement appliquée. À ce titre, il conviendra de montrer que des localisations alternatives en frange du bourg ont été étudiées et écartées de manière objective, au regard de leurs capacités d'accueil, de leur compatibilité environnementale et de leur intégration au tissu urbain existant;
- Préciser la méthodologie employée pour la délimitation des zones humides sur l'ensemble des secteurs à urbaniser et fournir des éléments plus détaillés concernant les inventaires faune/flore, afin de garantir une évaluation complète et actualisée des enjeux écologiques.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet  
Pour le préfet et par délégation,  
Le sous-préfet de l'arrondissement  
de Châteaubriant-Ancenis,

  
Marc MAKHLOUF

