

Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission
Aménagement Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

MAIRIE DE LA MEILLERAYE DE BRETAGNE
A l'attention de Madame le Maire

72 rue des Frères Templé
44520 LA MEILLERAYE DE BRETAGNE

Nantes, le 3 juillet 2025

Objet : Révision PLU – LA MEILLERAYE DE BRETAGNE - avis
Réf. PC/JC/PG/421M25027

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLU de La Meilleraye de Bretagne, arrêté par le conseil communautaire le 17 mars 2025, et reçu le 7 avril 2025. Nous vous communiquons donc nos observations, ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme quant à leur application du principe « Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles » :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin, et en dernier ressort, compenser les impacts sur l'agriculture.

1) Rapport de présentation / PADD

Il est prévu un taux de croissance de 0,55% de la population en 2035, passant de 1 550 à 1 700 habitants, soit 150 habitants entre 2018 et 2035.

La taille des ménages retenue étant de 2,25 habitants, le besoin en logement est de 67, auxquels s'ajoutent 55 logements afin de maintenir la population actuelle (point mort). Ainsi, la collectivité expose un besoin total de 122 logements entre 2020 et 2035.

Un travail d'identification du potentiel permet une production de 53 logements dont 4 changements de destination, 24 logements en dents creuses et 25 logements sur des parcelles mutables. Auxquels, il faut déduire 23 logements issus de la période 2021-2024.

.../...

Ainsi, si on soustrait le potentiel de 53 logements et les 23 logements construits entre 2021 et 2024, au besoin de 122 logements, on obtient 46 logements à produire en extension. Pour rappel, le SCOT prévoit une densité de 17 logements par hectare. Après calcul, en extension, le besoin est de 2,70 hectares pour 46 logements.

Le PADD prévoit un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat. On **retrouve 48 logements pour une consommation de 2,8 hectares**. Ce secteur est concerné par une OAP, la numéro 2.

Une zone 1AUe à vocation économique est aussi identifiée pour une **consommation de 1,47 hectares**.

Elle prévoit une OAP, la numéro 3, en secteur U avec **11 logements pour 0,66 hectares**.

Le nombre de logements prévus (59) reste cohérent avec le besoin en nombre de logements **bien qu'ils soient plus nombreux que les 46 calculés. L'OAP n°2 suffirait donc à elle seule, sachant que l'OAP n°1 est actuellement un espace agricole et déclarée au RPG.**

2) Consommation d'espaces

La collectivité annonce une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 3,4 hectares sur la décennie 2011-2021. Avec une réduction de -50% de la consommation entre 2021 et 2030, on arrive à 1,7 hectares et 0,425 entre 2030 et 2035. **Soit 2,125 hectares entre 2021 et 2035.**

Cependant entre le début de la procédure de révision du PLU et l'arrêt du projet, c'est-à-dire **entre 2021 et 2024, 5 hectares ont été consommés. Cela dépasse largement les 1,7 hectares que devrait consommer la commune entre 2021 et 2031.**

Le projet de PLU n'est donc pas en mesure de modérer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. **La commune s'engage donc à « ne plus autoriser de nouveau projet à vocation d'habitat consommateur d'espace naturel et agricole » comme énoncé dans le PADD.**

Cependant les 3 OAP prévues se trouvent sur des espaces naturels et agricoles. Et trois STECAL ont un périmètre qui comprennent aussi des espaces naturels et agricoles.

Nous demandons, a minima, de réduire la consommation foncière aux stricts besoins notamment en termes de logement.

3) Règlement graphique

STECAL

Les STECAL NI, Nha 1 et Nha 2 comprennent des parcelles agricoles déclarées au RPG, nous demandons une modification des périmètres de ces trois STECALs.

.../...

4) Règlement écrit

Destinations et sous destinations en zone A

Nous notons que la zone A peut accueillir des sous-destinations différentes à la vocation première de la zone. Par conséquent, dans la suite de cet avis, **nous vous demandons des ajustements du règlement par la suppression de ces sous-destinations.**

La zone A a vocation à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole. Cependant le règlement écrit autorise les activités suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Autres hébergements touristiques,
- Industrie,
- Bureau.

Nous demandons que soit autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Diversification agricole

À ce titre, nous rappelons que la diversification pour les exploitations agricoles dans le cadre du prolongement de l'acte de production peut prendre place en zone agricole sans zonage spécifique car cela relève de la destination agricole.

La profession agricole souhaite que la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...) prenne place au sein de locaux existants. Concernant la diversification pour la transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles, nous sommes favorables à ce qui est indiqué en page 89 du règlement. En effet, ce type de diversification peut prendre place dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation.

Nous demandons donc un ajustement concernant la diversification touristique.

Logement de fonction

Dans le règlement écrit de la zone A, il est indiqué pour le logement de fonction agricole une surface de plancher de 150 m² maximum, ainsi qu'une implantation à 100 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation, et enfin un seul logement par siège d'exploitation.

Cela ne correspond pas à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme qui n'évoque pas de surface de plancher, qui préconise une implantation à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation, et enfin qui ne limite pas le nombre de logements par siège. **Nous demandons donc un ajustement et l'adaptation du règlement.**

.../...

Zones humides

Concernant les zones humides, en page 14 du règlement, nous demandons que les autorisations d'urbanisme se réfèrent prioritairement aux dispositions de la loi sur l'eau, qui encadrent déjà les constructions en zones humides. Par ailleurs, en cas d'identification ou de délimitation plus précise de ces zones par des études ultérieures, nous souhaitons que ces dernières soient prises en compte comme référence.

Ainsi, nous demandons la rédaction suivante :

« Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

Haies Bocagères

La commune a choisi d'identifier une partie significative de sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches, et de complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager.

Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC, et celle auprès de la collectivité au titre du PLUi. Il est tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.

.../...

Nous tenions aussi à préciser que l'abattage peut faire partie de l'entretien courant d'une haie et que cela peut être intégré dans un plan de gestion durable. De plus, si une filière bois-énergie est mise en place, la non prise en compte de l'abattage pourrait impacter sa mise en œuvre.

Nous demandons donc que l'« abattage » soit rajouté à la phrase « Ne sont donc pas considérés comme suppression la taille, l'élagage, le recépage d'arbres ou de linéaires de haies. » en page 21 du règlement écrit.

Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haies sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

5) OAP

- A la page 16, on trouve le paragraphe suivant :

La ripisylve est un élément indispensable au maintien et à la régulation des cours d'eau. L'arrachage et la destruction de ces éléments sont proscrits sauf pour :

- Les opérations de renaturation des cours d'eau
- Les opérations d'intérêt général
- Lorsqu'un des éléments de la haie présente un danger immédiat pour les biens et la santé humaine

Lors de nouveaux aménagements à proximité des cours d'eau, ceux-ci devront s'assurer de ne pas avoir d'incidences négatives sur le milieu aquatique.

Les aménagements en bord de cours d'eau devront permettre la valorisation des berges.

Ces éléments sont déjà encadrés par les fiches et par la réglementation de la Directive Nitrates, à laquelle se conforment les exploitants agricoles. **Nous souhaitons éviter un empilement de normes et considérons qu'il n'est pas pertinent que le PLU intervienne sur ce sujet, puisqu'il fait déjà l'objet d'un cadre réglementaire spécifique.**

- A la page 12 : nous souhaiterions des précisions sur la notion de mare temporaire.
- Enfin, le paragraphe en page 12 : « Les étangs ont des impacts négatifs sur la qualité de l'eau (eutrophisation...), sur la quantité d'eau (évaporation de la ressource), sur les milieux naturels (modification du fonctionnement hydraulique du site, sur les populations de poissons...), voire sur les migrations piscicoles. Sur le bassin versant, certains plans d'eau sont légaux, d'autres non. »

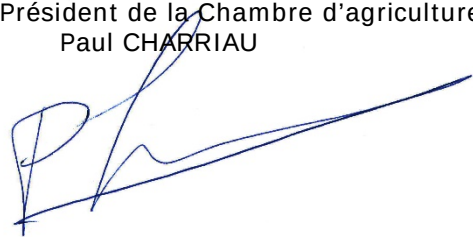
Nous souhaiterions savoir sur quelles études et réglementations s'appuie ce paragraphe, et vous demandons de le supprimer, car il ne nous semble aucunement justifié.

.../...

En conclusion, nous émettons un avis réservé sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, notamment au regard de nos observations relatives à la consommation foncière. Un avis favorable pourrait être envisagé sous réserve d'une prise en compte exhaustive de l'ensemble de nos remarques.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Charriau', written over the printed name 'Paul CHARRIAU'.