

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ

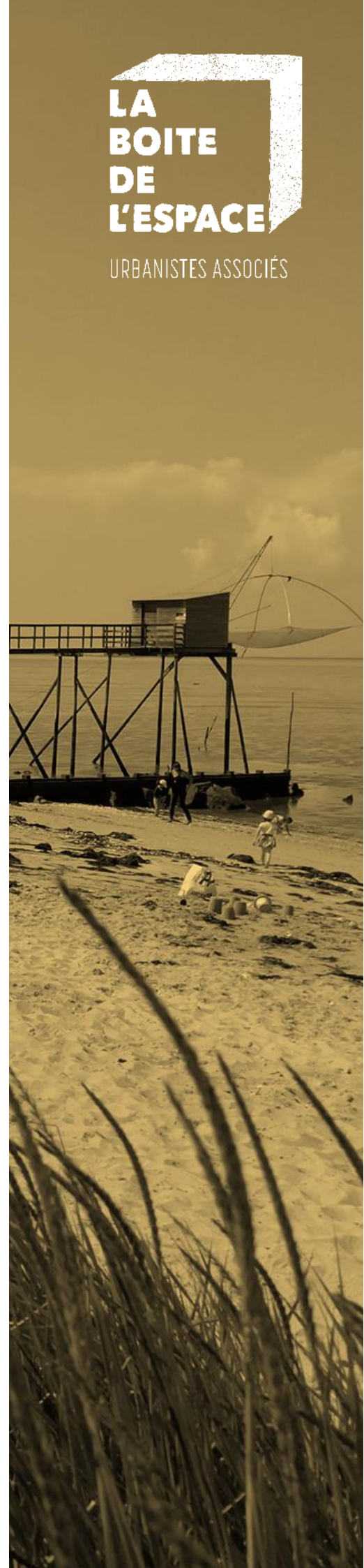
0.2 Procédure

Bilan de la concertation

Arrêté le 26/05/2025

Enquête publique du

Approbation :



Sommaire

Sommaire	2
Bilan de la concertation.....	3
Modalités de concertation	3
Déroulé de la concertation	3
L'information au travers des supports communaux	4
Lettre d'information.....	19
La publication d'articles dans la presse.....	21
Une exposition à la mairie	23
Les réunions publiques.....	26
Autres concertations avec la population.....	27
Le registre des observations et les courriers	27

Bilan de la concertation

Modalités de concertation

Extrait de la délibération de prescription de la révision du PLU

Vu la délibération du conseil municipal des Moutiers en Retz du 15 décembre 2014, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal des Moutiers en Retz du 30 septembre 2019, prescrivant la modification de son Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU ;

Considérant que la révision générale du PLU présente un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal et s'inscrit dans un contexte réglementaire ayant évolué depuis décembre 2014 ;

- ★ **FIXE les modalités de la concertation prévues aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme :**

Cette concertation revêtira la forme suivante :

» **Moyens d'information à utiliser :**

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- article spécial dans la presse locale
- articles dans le bulletin municipal
- réunion publique avec la population
- dossier disponible en mairie

» **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- possibilité d'écrire au maire.
La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérerait nécessaire.
- cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.
- à l'issue de cette concertation, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

L'ensemble de ces éléments de concertation ont été suivi durant la période de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Moutiers-en-Retz et sont présentés dans le document suivant.

Déroulé de la concertation

La concertation s'est déroulée tout du long de la procédure, du lancement en septembre 2021 à l'arrêt du projet le 26 mai 2025.

Elle s'est organisée sous plusieurs formes : informations, réunions publiques, articles de presse, rencontres et permanences, registres et boîte à courrier...

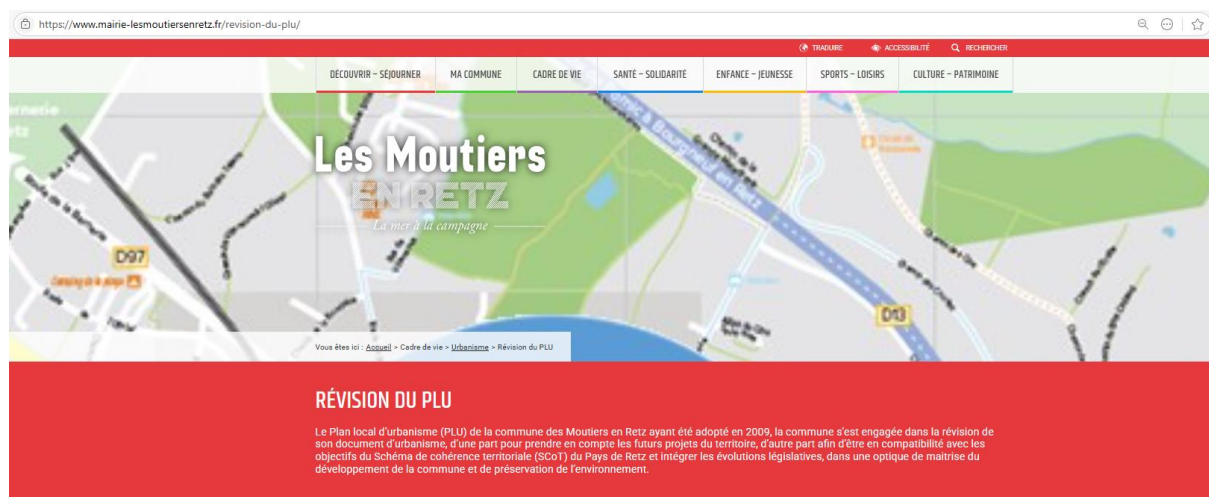
L'information au travers des supports communaux

La diffusion d'informations a été continue, du lancement des études à l'arrêt du projet. Le bulletin communal a permis de diffuser des éléments de compréhension du PLU : cartes, chiffres clés, etc.

Les enjeux du PLU ont été expliqués et la démarche rappelée dans ses grandes étapes.

Une page sur le site internet dédié à la révision du PLU

<https://www.mairie-lesmoutiersenretz.fr/revision-du-plu/>



Révision du PLU : ouverture de la procédure

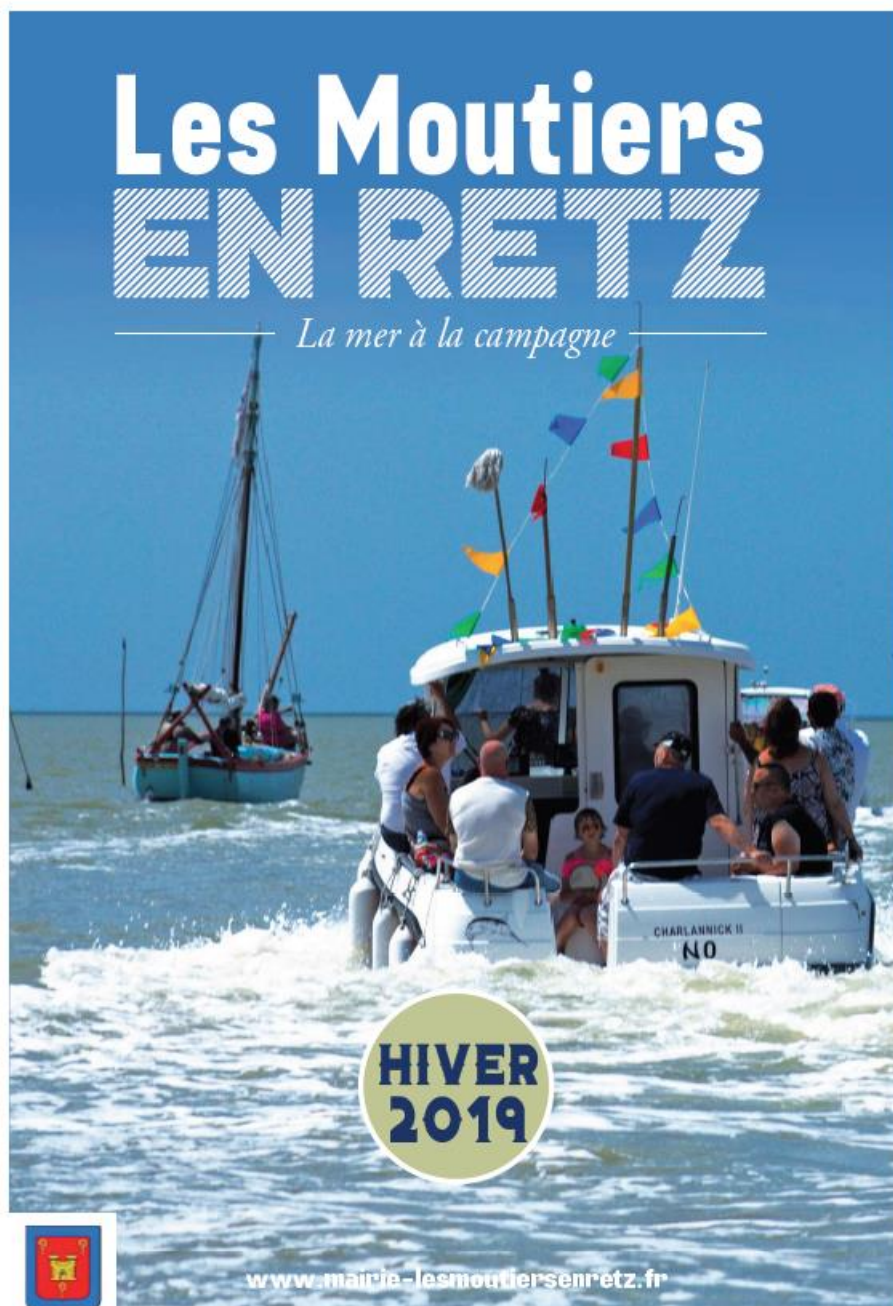
La procédure a été initiée par délibération du 30 Septembre 2019. Le Conseil municipal a notamment prescrit la révision du PLU et définit les modalités de concertation.

En raison des élections municipales et le report de l'installation du nouveau conseil, puis du confinement lié à la Covid-19, les études n'ont pu débuter qu'en Juillet 2021.

Qui s'en occupe ?

Le Conseil municipal a créé une commission municipale « PLU » présidée par Madame le Maire et composée de 8 membres. Cette commission se réunit régulièrement en présence du bureau d'études qui est chargé d'assister la commune.





L'Actualité DES ÉLUS ET DES SERVICES

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

CONSIDÉRANT qu'une part significative de la zone 2AU a d'ores et déjà été acquise ou est en voie d'acquisition.

• **VALIDE** les justifications exposées ci-dessus pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

• **PRESCRIT** la modification du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

• **PRÉCISE** que conformément aux dispositions des articles L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

• **PRÉCISE** qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

• **DIT** qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

• **DIT** que conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

• **AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

4.2 - PLAN LOCAL D'URBANISME - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé le 22 juin 2009 et a fait l'objet de cinq modifications simplifiées approuvées les 6 septembre 2010, 10 mars 2014, 11 juillet 2016, 15 mars 2017 et 3 juin 2019.

Par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014, la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal a été prescrite.

Des évolutions législatives et réglementaires sont intervenues depuis cette délibération. De plus, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a eu pour objet principal de modifier les parties réglementaires du PLU : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement écrit et graphique.

Des évolutions au niveau des documents supra-communaux sont également intervenues, telles que l'approbation le 13

juillet 2016 par arrêté préfectoral du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord et l'adoption définitive le 28/03/2019 par la communauté d'agglomération Pomic Agglo Pays de Retz de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les objectifs de la révision générale du PLU définis en 2014 sont affinés et renforcés. Il apparaît nécessaire de :

- faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé.

- redéfinir l'affectation des sols et réorganiser l'espace communal.

- renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des récentes modifications législatives (loi ALUR pour favoriser la densification, supprimant la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU et faisant disparaître le coefficient d'occupation des sols (COS)).

- mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (2019-2024).

- tenir compte de toutes les évolutions juridiques et d'actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur et notamment la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

- intégrer le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord.

- développer les projets communaux (zones d'habitats, d'activités...) en cohérence avec l'identité du paysage communal.

Dans ce contexte, la commune des Moutiers en Retz souhaite donc prendre une nouvelle délibération prescrivant la révision générale de son PLU.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

• **DÉCIDE** d'abroger la délibération n°101-12-14 du 15 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU.

• **DÉCIDE** de prescrire la révision générale du PLU, conformément aux articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme.

• **PRÉCISE** que les objectifs poursuivis par la révision du PLU sont :

- faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé.

- redéfinir l'affectation des sols et réorganiser l'espace communal.

- renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des récentes modifications législatives (loi ALUR pour favoriser la densification, supprimant la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU et faisant disparaître le coefficient d'occupation des sols (COS)).

- mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (2019-2024).

- tenir compte de toutes les évolutions juridiques et d'actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en

L'Actualité DES ÉLUS ET DES SERVICES

vigueur et notamment la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

- intégrer le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord.
- développer les projets communaux (zones d'habitats, d'activités...) en cohérence avec l'identité du paysage communal.
- **DÉCIDE** de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L. 123-7 à L. 132-13, R. 123-4 à R. 132-9 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des personnes publiques associées,
- **FIXE** les modalités de la concertation prévues aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme :

Cette concertation revêtira la forme suivante :

- **Moyens d'information à utiliser :**
 - affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
 - article spécial dans la presse locale
 - articles dans le bulletin municipal
 - réunion publique avec la population
 - dossier disponible en mairie
- **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**
 - un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
 - possibilité d'écrire au maire.
La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérerait nécessaire.
 - cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.
 - à l'issue de cette concertation, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.
- **DIT** que, conformément aux articles L. 153-11, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notamment notifiée :
 - au Préfet de la Loire-Atlantique, Préfet de Région ;
 - au Président du Conseil Régional des Pays de la Loire ;
 - au Président du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique ;
 - au Président de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz,
 - aux Présidents des chambres consulaires (commerce et industrie, métiers et artisanat, agriculture) ;
 - au Président du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz en charge de la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz ;
 - au Président de la section régionale de conchyliculture.
- **PRÉCISE** que, conformément à l'article R113-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera également notifiée, pour information, au centre régional de la propriété forestière.
- **DIT** que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération

fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- **SOLLICITE** l'Etat conformément à l'article R132-15 du code de l'urbanisme, ainsi que du conseil départemental et du conseil régional une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à la révision du PLU.
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU.
- **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

V - BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE

CHARTRE DE COOPÉRATION DU BÉNÉVOLE ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR

La bibliothèque municipale est un service municipal de lecture publique chargé d'assurer l'accès de tous à la culture et aux loisirs, de contribuer à l'information, l'éducation et la formation de tous les citoyens.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Afin de formaliser la collaboration entre la commune et les bénévoles de la bibliothèque ;

Afin de reprendre les dispositions générales d'utilisation de cette structure (conditions d'accès, modalités de prêt...) ;

- **APPROUVE** la charte de coopération du bénévole en bibliothèque publique et le règlement intérieur.

VI - PERSONNEL COMMUNAL

CRÉATION D'UN POSTE PERMANENT D'ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL À TEMPS COMPLET

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité :

CONSIDÉRANT, qu'il convient de créer un emploi permanent pour satisfaire aux besoins du service technique municipal et assurer une continuité de service, que celui-ci peut être assuré par un agent du cadre d'emploi des Adjoints Techniques Territoriaux ;

- **DÉCIDE** :

Article 1 : création et définition de la nature du poste.

Il est créé un poste de catégorie C - Adjoint Technique Territorial - à compter du 1er Décembre 2019, dans le cadre d'emplois des Adjoints Techniques Territoriaux, accessible selon les conditions de qualification définies par le statut, pour exercer les fonctions de :

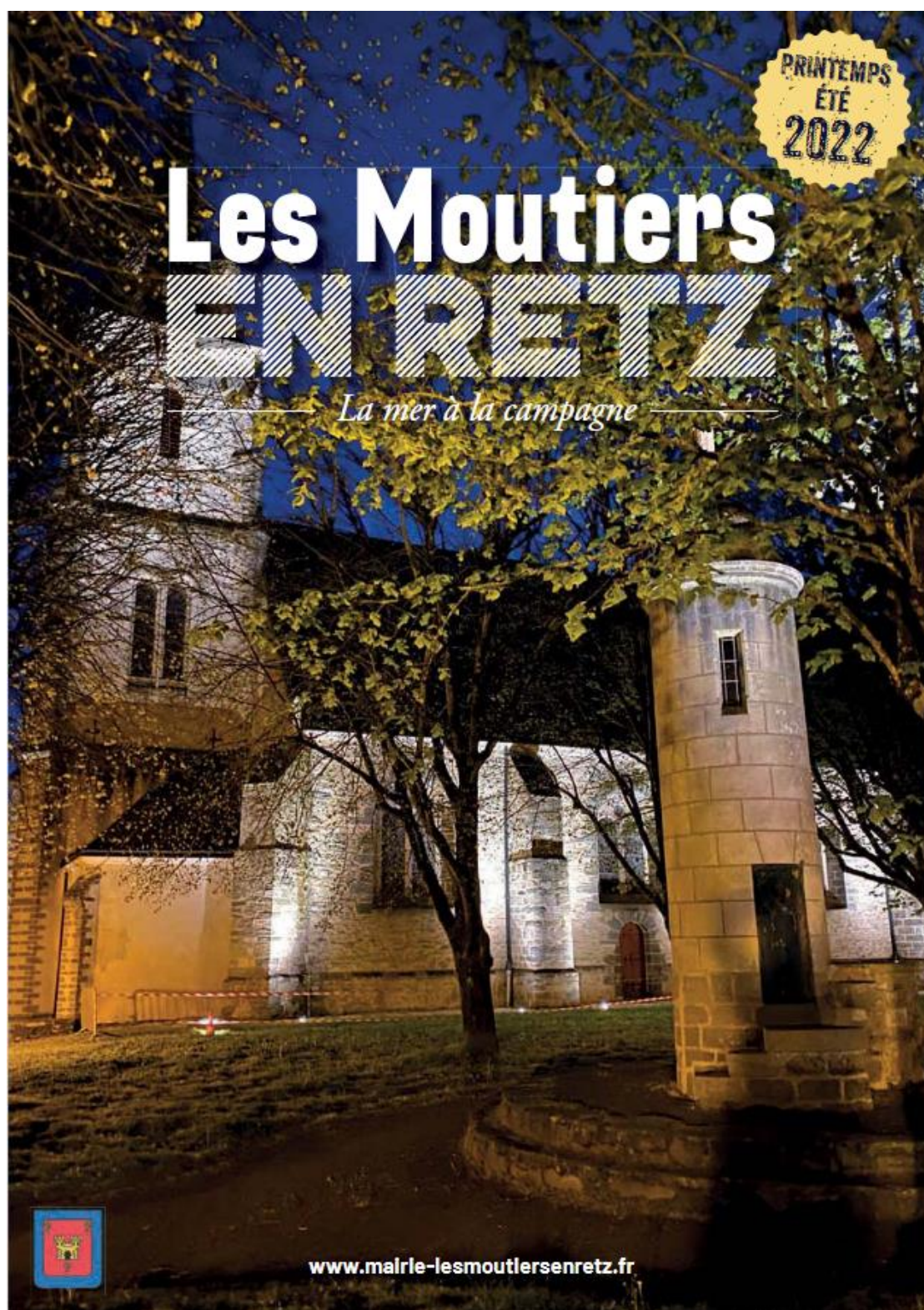
- Les travaux d'entretien du patrimoine bâti de la commune
- La mise en sécurité des chantiers et surveillance
- La participation aux autres activités des services techniques
- La mise en place des animations estivales

VII - INTERCOMMUNALITÉ

7.1 - PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

7.1.1 - Rapport de la CLECT 2019

La CLECT est chargée d'évaluer le montant des charges transférées des communes vers l'EPCI afin de permettre un juste calcul de l'attribution de compensation versée par la communauté à ses communes membres.





Chères Monastériennes, Chers Monastériens,

Un grand merci à toutes celles et ceux qui sont venus exprimer leurs attentes lors des sept réunions de quartier organisées depuis plus de six mois. Ce furent de très bons moments riches d'échanges et de propositions constructives. Nous allons leur donner suite : tout d'abord à tout ce qui fait consensus et convergence. Un point de situation sera fait avant la fin de l'année sur les actions déjà mises en œuvre, celles programmées et sur ce qui reste en débat ainsi que sur les raisons pour lesquelles d'autres propositions ne pourront être retenues.

D'ores et déjà, en réponse aux inquiétudes soulevées à chaque réunion par les excès de vitesse, nous avons renforcé la signalisation relative aux limitations de vitesse par de nombreux marquages au sol et projetons la mise en place d'écluses provisoires route de la Bernerie, sans attendre les travaux plus importants prévus sur cet axe. En outre, un agent en charge de la sécurisation de la voie publique sera présent pendant toute la période estivale tandis que le projet de mutualisation d'une police municipale entre les communes de Villeneuve et des Moutiers sera soumis au vote municipal avant l'été.

Maintenir le respect mutuel dans notre commune en toute saison, est, je le rappelle avec force, un impératif. Que l'on vive aux Moutiers à l'année ou que l'on y vienne passer en famille quelques jours, chacun doit pouvoir profiter en toute sérénité de notre village, de son patrimoine, de ses paysages, de ses terrasses, commerçants et producteurs, de ses animations festives et culturelles.

L'adoption d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration viendra renforcer cet équilibre. Le diagnostic, étape importante pour partager la vision que nous avons de notre commune, a fait l'objet d'une présentation publique. Les prochains mois nous permettront d'élaborer le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, document concis et pédagogique qui décrira les objectifs architecturaux, les linéaires commerciaux mais aussi tous les outils pour renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vous sera présenté et fera l'objet d'une enquête publique. Conserver l'identité de notre commune est l'objectif que nous devons partager pour que « La Mer à La Campagne » continue de nous ravir par la simplicité d'une convivialité et d'un équilibre authentique que subliment l'alliance terre-mer.

Je vous souhaite un très bel été.

Pascale Briand, Maire

Revue municipale N° 145
ISSN 1269 5882
Dépôt légal : mai 2022
Tirage : 1700 exemplaires
Directrice de la publication :
Pascale Briand
Rédaction :
commission Information
Réalisation :
Editions Offset 5, Regé
Image de couverture :
L'église illuminée le soir.
Crédit photos :
mairie des Moutiers en Retz
www.mairie-lesmoutiersenretz.fr



SOMMAIRE

■ Rétrospective.....	p 2	■ Hommage	p 29	■ On nous informe	p 37
■ L'actualité des élus et des services.....	p 5	■ Dossier : Bien vivre ses différences aux Moutiers en Retz.....	p 30	■ Jeux.....	p 39
■ La bibliothèque.....	p 24	■ Vie économique.....	p 36	■ Associations.....	p 40
■ Les animations sportives communales.....	p 25	■ Santé.....	p 36		
■ La parole aux plus jeunes.....	p 27				

Plus d'infos sur www.mairie-lesmoutiersenretz.fr

4.2 - RECRUTEMENT POUR ACCROISSEMENT TEMPORAIRE D'ACTIVITÉS

Afin de faire face aux besoins de la collectivité, et plus particulièrement de renforcer temporairement les services administratifs, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DÉCIDE de créer un poste d'adjoint administratif contractuel à temps complet pour 9 mois à compter du 1er avril 2022, rémunéré sur la base du 1er échelon de l'échelle C1.

V - ENVIRONNEMENT - POLLENIZ

POLLENIZ est une association qui accueille tous les propriétaires et détenteurs de végétaux et produits végétaux et est issue de la fusion régionale de la FREDON et des FDGDON. Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DÉCIDE d'adhérer pour l'année 2022 à POLLENIZ pour un montant d'adhésion de 367,12 € TTC.

5.2 - LUTTE CONTRE LES CORVIDÉS

Depuis 2011, en concertation avec la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, la FNSEA 44, la Fédération des Chasseurs et la DDTM, l'association POLLENIZ - ayant pour objectif la protection sanitaire des végétaux et produits végétaux - anime et organise annuellement des luttes collectives par piégeage sur les communes qui subissent des dégâts dus aux corvidés (corbeaux freux, corneilles noires et pies). Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DÉCIDE d'adhérer pour l'année 2022 à la campagne de lutte contre les corvidés.
- ACCORDE une participation de 295 € à Polleniz pour cette lutte.

VI - INTERCOMMUNALITÉ

6.1 - PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

6.1.1 - Avis sur le projet de plan de mobilité et son évaluation environnementale

Le PDM est un document de planification et d'orientation qui définit une stratégie de mobilités et un plan d'actions, à horizon 10 - 15 ans, afin de faciliter la mobilité des personnes et le transport de marchandises. Ce schéma directeur doit ainsi permettre d'organiser l'ensemble des déplacements à l'échelle du territoire, en assurant un équilibre durable entre les besoins de mobilités des habitants et les enjeux environnementaux, sociaux et économiques du territoire. Dans ce cadre, l'article R. 122-17 du code de l'environnement rend obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale stratégique (EES). Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- PREND ACTE du projet de Plan de Mobilité de l'agglomération ainsi que son évaluation environnementale, tels qu'ils sont annexés à la présente délibération.
- ÉMET un avis favorable sur ce projet de PDM.

6.1.2 - Convention de partenariat pour la gestion des corbeilles de propreté

La Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz exerce la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés, dans ce cadre et en accord avec les communes du territoire concernées, elle assure la collecte des corbeilles de propreté au travers d'un contrat de prestation de service avec une société privée. Les communes du territoire exercent les compétences voirie et salubrité publique, le parc de corbeille de propreté est d'appartenance communale.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la convention de partenariat entre la communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz et la commune des Moutiers en Retz pour la gestion des corbeilles de propreté.

VII - INFORMATIONS DIVERSES

7.1 - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La première réunion publique aura lieu le 20 Mai 2022 à 18h00.

7.2 - RÉFLEXIONS SUR LE MARCHÉ DE RESTAURATION SCOLAIRE

Madame DUPIN, Deuxième Adjointe, explique à l'Assemblée que le marché de prestation de service de restauration scolaire arrive à son terme ; en effet le contrat conclu en 2019 portait sur un engagement d'une durée d'un an, renouvelable deux fois. Une réflexion est engagée quant au passage en « régie directe », via une mutualisation avec la ville de Pornic dans l'objectif de mieux maîtriser les approvisionnements locaux, de qualité et bio de la restauration scolaire.

7.3 - LABÉLISATION TERRE DE JEUX 2024

Le label « Terre de Jeux 2024 » vise deux objectifs principaux : célébrer les Jeux olympiques de Paris sur tout le territoire français, en amont, et laisser un héritage, en aval.

La commune a candidaté et vient d'être labélisée. Les actions communales seront menées autour de trois thématiques :

- célébrer les Jeux Olympiques et Paralympiques dans la commune
- organiser ces célébrations dans le respect des ambitions environnementales de Paris 2024
- envisager des célébrations ouvertes au plus grand nombre avec plusieurs projets comme :



Service urbanisme des Moutiers en Retz

Bertrand Defarge est l'agent chargé de l'urbanisme pour la commune depuis 4 ans.

A ce titre, il reçoit et informe le public pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dont il assure ensuite le

suivi avec le service instructeur de Pornic Agglo Pays de Retz.

« J'essaie d'associer écoute et pédagogie. Sans pouvoir finaliser les dossiers à la place des usagers, je facilite leurs démarches, notamment pour le dépôt en

ligne des demandes. J'explique les règles d'urbanisme, parfois complexes, afin que les projets soient réalisables et validés par la commission Urbanisme présidée par Patrick Bernier. »

Le Plan Local d'Urbanisme qui encadre toutes les constructions est justement en révision. En binôme avec Patrick Gillet, Bertrand Defarge fait le lien avec le bureau d'études désigné en 2021 et les services de l'Etat qui valideront le projet. Il s'agira aussi de favoriser la concertation avec le public et les différents porteurs de projets.

« La commune a beaucoup de spécificités à faire valoir et attire de plus en plus. J'espère apporter mon expérience pour accompagner et soutenir les élus dans leurs choix stratégiques : il fait bon vivre aux Moutiers en Retz et le nouveau PLU devra conforter ce cadre exceptionnel. »

L'office de tourisme intercommunal aux Moutiers en Retz

L'Office de Tourisme édite plusieurs brochures généralistes ou thématiques. Habitants, professionnels, touristes, nous vous invitons à les parcourir.

Parmi elles, le Magazine Destination Pornic, sorti fin mars 2022, est l' incontournable pour découvrir l'ensemble de nos partenaires qui font la richesse touristique de notre territoire. Il est remis sur demande et diffusé dans de nombreuses structures et lors des manifestations auxquelles nos Offices de Tourisme s'associent.

Il existe également le Mag'Gourmand (référence en matière de restauration et de produits locaux), la carte touristique de la destination, la brochure des visites guidées, la liste des hébergements, les

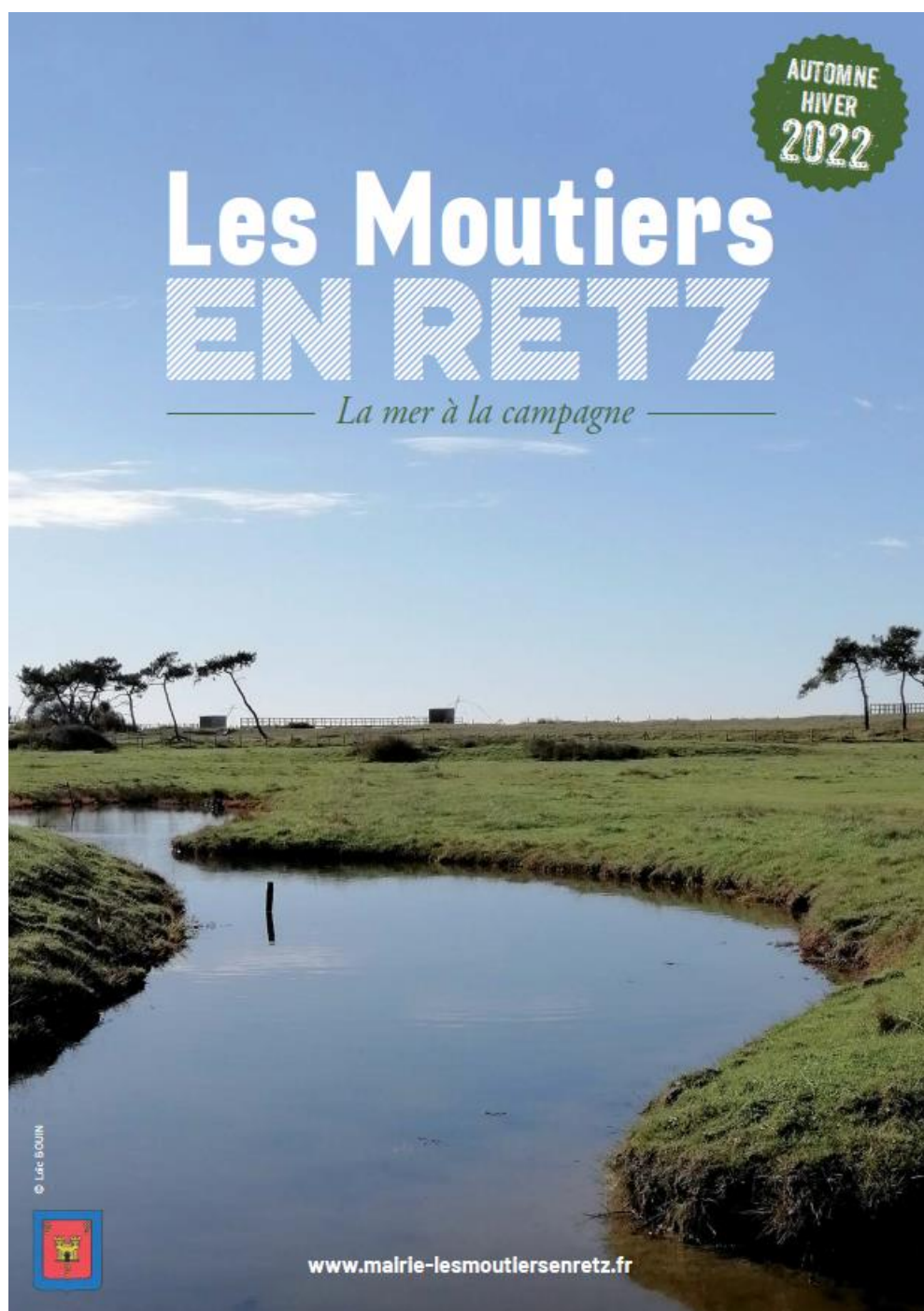
fiches randonnées, les horaires de marées... Un florilège d'informations pour les visiteurs ! Trouvez l'activité originale dont vous rêvez et partagez-la avec vos amis et votre famille.

En complément, l'Office de Tourisme propose une large gamme de services : billetteries dont certaines à tarifs préférentiels, locations de vélos ou de kayaks, réservation d'une pêcherie ou d'une cabine de plage, organisation d'événements privés ou professionnels grâce au service groupe, centrale de réservation, boutique de souvenirs et de produits locaux ...

Venez à la rencontre des experts dans l'un des 7 Offices de Tourisme ou découvrez l'ensemble de leurs services sur www.pornic.com.



Rejoignez la communauté Destination Pornic
sur Facebook : @destinationpornic et sur Instagram #destinationpornic.
02 40 82 04 40 - info@pornic.com



Règles de publicités des conseils municipaux

L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et le décret d'application qui s'en est suivi ont modifié les règles de publicité et de conservation des actes pris par les communes et les EPCI.

Suppression du compte rendu des séances du conseil municipal

Dans un souci de simplification, l'ordonnance supprime le compte rendu des séances du conseil municipal. Ce document qui n'avait pas d'équivalent dans les autres catégories de collectivités territoriales, faisait en pratique doublon avec le procès-verbal. Cette suppression prend effet à compter du 1er juillet 2022.

Création d'une liste des délibérations de l'organe délibérant (une par séance)

Une liste des délibérations, examinées par le conseil municipal, doit être affichée à la mairie et publiée sur le site internet de la commune, lorsqu'il existe.

Procès-verbal

Le procès-verbal de chaque séance est arrêté au commencement de la séance suivante.

Tous les procès-verbaux des séances du conseil municipal sont **disponibles en mairie et publiés sur le site**, après l'adoption du procès-verbal lors de la séance suivante. Les prochains bulletins feront part des projets communaux en cours, réalisés et à venir.



QR Code pour accéder
aux procès-verbaux.



Plan Local d'Urbanisme

Document communal de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...). **le PLU constitue aussi un document stratégique** qui incarne le projet de territoire de la commune. Les règles et les protections qu'il définit ne sont finalement que des outils pour traduire les intentions du

développement du territoire, notamment en matière de qualité du paysage naturel et patrimonial, de production de logements, de protection des espaces naturels et agricoles...

Au regard des dynamiques récentes d'évolution (croissance démographique, opérations immobilières en cours, documents supra-communaux et récentes lois...), la commune a choisi de réviser son PLU pour adapter son outil réglementaire à son projet politique.

Il s'agit en effet pour les élus de construire le document qui formalisera l'avenir des Moutiers en Retz pour les dix à douze prochaines années en prenant en compte toutes les dimensions. Quelle commune souhaitons-nous à l'horizon 2035 ? Quels atouts des Moutiers en Retz mettre en valeur ? Quelles difficultés sont rencontrées aujourd'hui ? Que devons-nous préserver en priorité ?

La révision du PLU est donc un moment important et l'exercice est stratégique : à la fois, définir des choix de développement qui ont du sens, tout en respectant ce qui a été négocié à l'échelle du Pays de Retz au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il faut également prendre en compte la législation nationale et ses récentes évolutions, notamment pour une commune littorale et attractive comme les Moutiers en Retz. La révision du PLU amène à se poser les bonnes questions pour l'avenir et trouver une réponse à nombre d'enjeux. Et pour réussir ce défi, la concertation avec l'ensemble de la population doit permettre d'aboutir à un projet partagé dont chacun pourra être acteur.

En résumé,

Le PLU :

- est un document qui définit les règles du jeu en matière d'urbanisme,
- permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune.

Dit autrement, il définit où, quoi et comment construire, mais aussi les conditions d'extension des bâtiments, leur vocation (commerces, artisanat, équipements...) et les éléments à protéger qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou végétal.

Une démarche de projet

Le PLU est constitué d'un dossier complet qui se construit au fur et à mesure de la procédure, en concertation :

- un diagnostic qui est établi en début pour faire l'état des lieux du territoire, les dynamiques, et les défis qui le concernent,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est ensuite formalisé pour exprimer les grandes orientations pour le territoire dans les 10 à 12 ans à venir.

Ces orientations concernent de nombreuses thématiques : urbanisme, transport, logement, commerce, développement économique, environnement, biodiversité, etc.

Les outils appropriés sont alors choisis au sein de plusieurs documents (règlement, zonage, orientations d'aménagement), dans le cadre des possibilités définies par le code de l'urbanisme. Tous les choix font l'objet de justification notamment au travers d'une évaluation environnementale. Il faut aussi démontrer en quoi le PLU est bien compatible avec les dernières législations (loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience) et les documents supra-communaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Programme local de l'Habitat) ou encore le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), etc.

La « Zéro artificialisation nette »

Définition du Ministère de la transition écologique : « L'artificialisation des sols consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale. »

La loi "portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" du 22 août 2021 dite "Loi Climat et Résilience" demande de réduire, d'ici 2030, de 50% l'artificialisation des sols observée sur les 10 dernières années sur la commune jusqu'à atteindre une « Zéro Artificialisation Nette » en 2050. La consommation d'espace devra ainsi être freinée dès la révision de ce PLU.

Comment prendre part à la révision ?

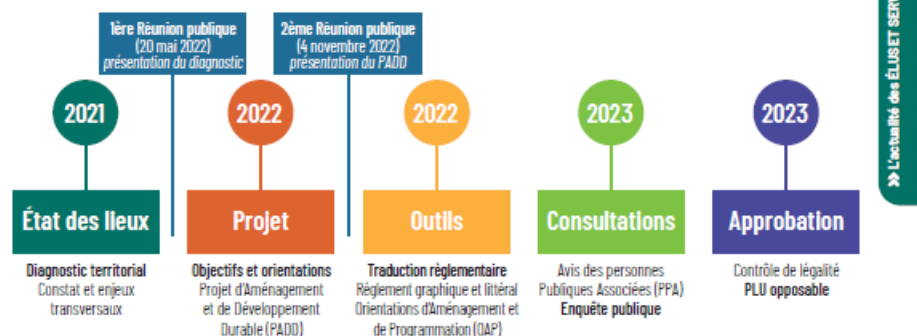
Le Code de l'urbanisme encadre une procédure pour assurer l'information et la participation du public, mais aussi la prise en compte de l'ensemble des enjeux nationaux et locaux.

Ainsi, tout un chacun peut participer pendant les études à travers les modes de concertation prévus. Aux Moutiers en Retz, plusieurs réunions publiques sont organisées, en complément d'une exposition continue sur l'avancée du PLU.

Un registre est disponible en mairie pour faire part de remarques, et de la diffusion d'éléments d'information complémentaires. Par ailleurs, une fois le document arrêté, une enquête publique sera organisée. Ainsi, chacun pourra consulter l'ensemble des pièces et consigner ses remarques qui seront analysées par un commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le PLU est élaboré en consultant les personnes publiques associées (PPA) au cours des études (services de l'État, Chambre de Commerce et d'Industrie, Département, Région, Communauté de Communes, communes voisines, etc.). Ceux-ci émettront aussi un avis sur le document une fois arrêté. Ces avis pourront être consultés lors de l'enquête publique.

Sur la base de ces avis issus de la consultation des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur, les élus pourront, si nécessaire, adapter le dossier de PLU en vue de son approbation.

**Plus particulièrement ...**

Entre terre et mer, plateau agricole et marais, entre bocage et estran... la commune des Moutiers en Retz dispose de milieux écologiques riches. Le travail autour du PLU réaffirme une volonté forte de conserver l'équilibre entre des milieux divers, vulnérables, connectés et dépendants.

Notre commune a été affectée par des submersions marines depuis plusieurs siècles, elle a connu le 28 février 2010 un événement exceptionnel, la tempête Xynthia qui a occasionné des dommages très importants.

Pour cette raison un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) a été mis en œuvre sur notre territoire par les services de l'Etat et approuvé en juin 2016. Il s'applique en complément de notre PLU actuel et s'appliquera en complément de notre futur PLU. Il prend en compte le risque de submersion marine pour d'éventuelles futures tempêtes et l'impact de l'érosion côtière à l'horizon 2100.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de la commune des Moutiers en Retz et développées dans le document mis en débat, s'articulent autour de trois grands axes :

- un socle agro-naturel et patrimonial, un cadre de vie à préserver,
- l'évolution de l'offre de logements à maîtriser pour garantir une « inter-générationnalité »,
- un cœur dynamique à conforter pour une vie à l'année.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été réunies le 19 septembre 2022 et une réunion publique a été organisée le 4 novembre 2022. Le Conseil Municipal est amené à débattre de ces orientations stratégiques.

Contacts : Gillet Patrick, 3ème adjoint au maire et Defarge Bertrand, agent chargé de l'urbanisme

Le cimetière

Le cimetière des Moutiers en Retz est constitué de deux parties : l'une dite « ancien cimetière » ; l'autre « nouveau cimetière », comprenant un espace « sépultures » et un espace cinéraire (columbarium et jardin du souvenir).

Seules les personnes habitant la commune peuvent y acquérir une concession.

Entretien du cimetière

Depuis le 1er janvier 2017, l'usage des pesticides est interdit sur une très grande partie des espaces verts ouverts au public. La commune a, ainsi, pris l'engagement de ne plus utiliser de

produits phytosanitaires sur l'ensemble des espaces verts ; le cimetière étant inclus dans ce périmètre.

La commune fait appel à INSERETZ - association œuvrant pour l'insertion de personnes en recherche d'emploi - pour cet entretien. Les agents communaux interviennent également de façon ponctuelle.

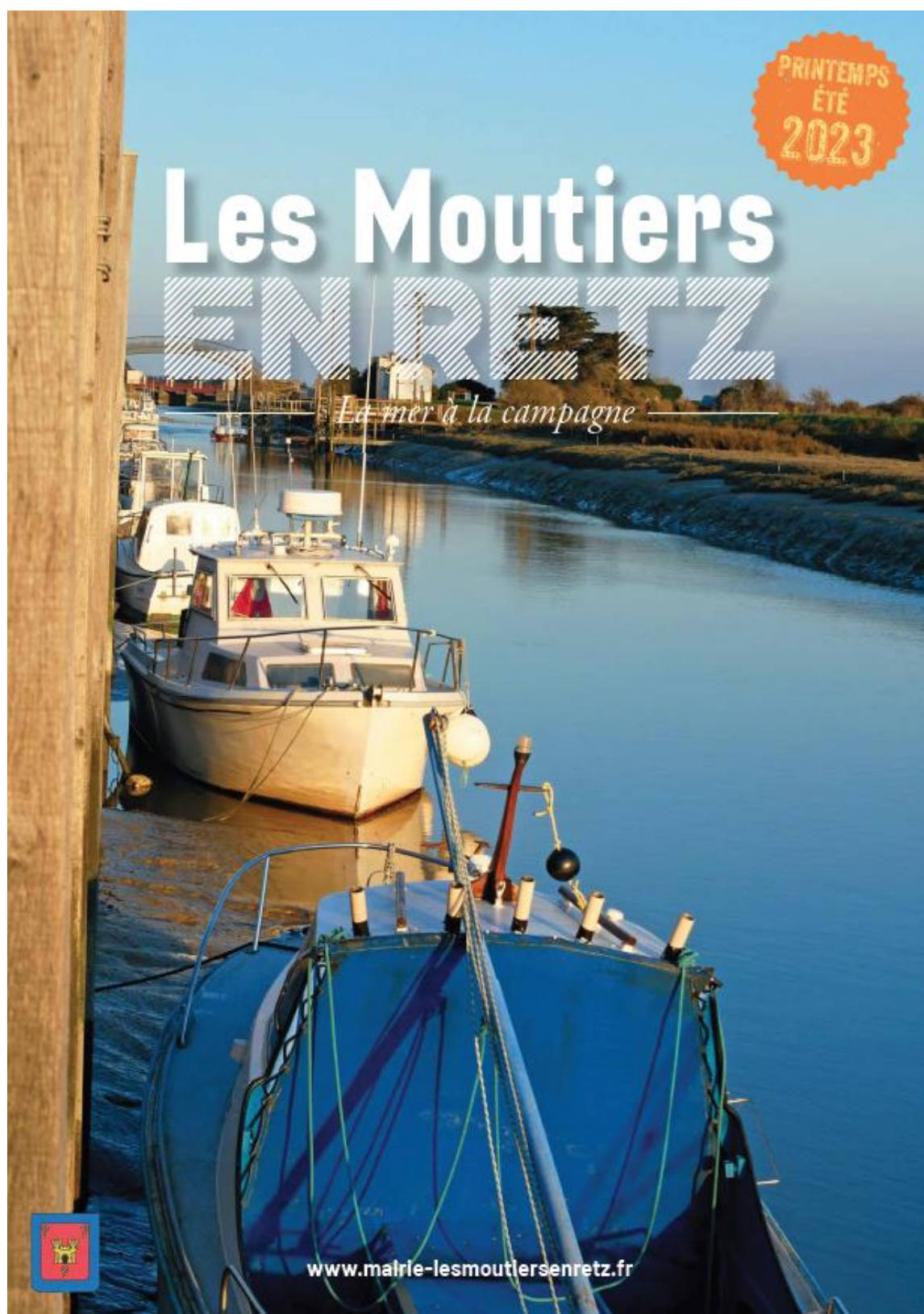
La commune dispose d'un règlement du cimetière. Ce document reprend les droits et devoirs de chaque personne fréquentant le cimetière.

L'entretien des tombes par les familles
Les tombes et les monuments funé-

raires doivent être entretenus par les familles et doivent être en bon état de conservation et de solidité. De plus, les plantations et les ornements ne doivent pas dépasser les limites de la sépulture.

Les espaces inter-tombes

Les personnes ayant une concession doivent laisser libre les allées et les espaces inter-tombes pour éviter les éventuels gênes et dégâts sur les tombes voisines et pour permettre aux agents municipaux d'effectuer l'entretien dans les allées et inter-tombes dont ils ont effectivement la charge.





Chères Monastériennes, Chers Monastériens,

Au cours des derniers mois, nous avons progressivement repris une vie sociale plus normale. Les beaux jours, associés à la réouverture de ces lieux de convivialité qui animent notre place et dynamisent les différents commerces alimentaires, redonnent à notre commune l'atmosphère qui plaît aux amoureux des Moutiers en Retz que nous sommes tous. Que nous y soyons nés, que nous y habitions de longue date ou plus récemment, que nous y passions des périodes de vacances, nous apprécions les caractéristiques de notre territoire. Elles nous permettent de relier le passé au présent, la beauté des paysages à la complexité de ce qui les a engendrés. Elles sont joyeuses et apaisantes. Elles nous confèrent une responsabilité individuelle et collective pour que demain soit à la hauteur de nos attentes. Nous avons tous un rôle à jouer.

Evidemment vos élus, auxquels vous avez fait confiance pour que ce mandat soit constructif, œuvrent pour que les investissements répondent aux besoins et que les dépenses de fonctionnement soient maîtrisées pour accroître les possibilités d'investissements des années à venir.

Nous sommes à mi-mandat. Le budget 2023 va permettre la réalisation de projets importants sans recours à l'emprunt. Ils concernent évidemment les sécurisations de voiries, la réhabilitation thermique progressive des bâtiments communaux pour permettre des économies, la modernisation progressive de l'éclairage public. La réalisation des travaux de rénovation de la Chapelle de Prigny après un diagnostic précis permettant d'assurer un pourcentage de subventions publiques que nous espérons compléter par une part de mécénat. A cette fin un dossier va être déposé auprès de la Fondation du Patrimoine afin de faciliter et sécuriser les financements des donateurs privés. Par cette information j'espère sensibiliser les passionnés d'histoire et du patrimoine, celles et ceux qui apprécient les concerts pour qu'ils contribuent à la restauration de cette belle chapelle. Je tiens à remercier à nouveau l'association des Mercredis de Prigny qui a tant fait pour que vive musicalement ce site et l'association Patrimoine Marche de Bretagne Marais Breton qui a déjà fait un don.

.../...

Revue municipale N° 147
ISSN 1269-5882
Dépôt légal : mai 2023
Tirage : 1700 exemplaires
Directrice de la publication :
Pascale Briand
Rédaction :
commission municipale
Information-Numérique
Réalisation :
Editions Offset 5, Regé
Image de couverture :
Photographie du port du Collet
Crédit photos :
mairie-des-moutiers-en-retz
www.mairie-lesmoutiersenretz.fr



SOMMAIRE

■ L'actualité des élus et des services.....	p 3	■ Dossier : Sécurité	p 24
■ Rétrospective.....	p 20	■ Associations.....	p 28
■ La parole aux plus jeunes	p 22	■ Jeux.....	p 35
		■ On nous informe	p 35

Plus d'infos sur www.mairie-lesmoutiersenretz.fr

L'enjeu des années à venir est de compléter nos infrastructures pour qu'elles répondent aux besoins d'une population qui a augmenté de près de 3% par an depuis le début des années 90. C'est la raison pour laquelle, dans un contexte général de diminution des possibilités de construction pour préserver l'environnement nous focalisons les priorités sur les équipements d'intérêt général en cohérence de positionnement par rapport aux bâtiments existants. Il s'agit notamment du secteur situé au-dessus de la salle Jean Varnier. A cette fin la commune a depuis plusieurs années anticipé en acquérant progressivement les terrains indispensables. La même stratégie a été appliquée pour permettre l'extension de notre cimetière. Toutes les études préalables sont aujourd'hui achevées. Pour ces deux grands projets comme pour la finalisation de notre zone d'aménagement concerté, l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision est indispensable. Il tiendra évidemment compte des nouvelles contraintes réglementaires qui limitent considérablement le champ des possibles. Nous aurons l'occasion d'en débattre lors d'une réunion publique dont la date sera prochainement fixée et à laquelle j'espère que vous viendrez nombreux. Le PLU comporte une autre composante importante : son règlement. Il est toujours tentant de faire du pointillisme qui dispenserait ensuite de toute marge d'interprétation. L'enjeu est tout autre. Il faut impérativement faire simple et applicable. En d'autres termes s'entendre sur l'essentiel et le faire appliquer. Tel est l'enjeu. A très bientôt pour échanger sur cet important sujet.

Il est d'autres priorités qui, plus que de nouvelles constructions, nécessitent de rendre plus lisible et accessible ce qui permettra à l'ensemble de nos aînés de mieux vivre, selon leurs désirs et habitudes, aux Moutiers en Retz, commune adhérente au Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés. Des réponses existent en partie mais des chaînons manquent à l'évidence. C'est un chantier ambitieux car les attentes et besoins sont très diversifiées. Nous le ferons avancer au cours des trois prochaines années en lien avec tous les acteurs et secteurs professionnels potentiellement concernés. En partenariat avec la commune de Villeneuve un premier salon du "Bien vieillir" aura lieu le 5 octobre sur cette commune et l'année suivante aux Moutiers en Retz.



Je voudrais enfin vous remercier pour votre mobilisation et l'attention que vous portez à la préservation de notre environnement. Vos signalements des pollutions, votre présence lors des opérations de nettoyage des plages ou de sensibilisation sont importantes. Le respect des espaces naturels sensibles mais aussi des secteurs boisés et agricoles, est essentiel pour préserver notre commune qui de la mer à la campagne fonde son équilibre tant sur son patrimoine bâti qu'environnemental.

Je vous souhaite un très bel été.
Pascale Briand, Maire.

Lettre d'information



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Votée le 30 septembre 2019, la révision du PLU n'a pu démarrer qu'en juillet 2021 en raison du contexte sanitaire. Le diagnostic, première phase importante de partage des données et principales caractéristiques de notre commune, a fait l'objet d'une présentation en réunion publique le 20 mai dernier. Ce diagnostic sera mis en ligne sur le site de la commune mais aussi consultable en mairie (document papier positionné à côté du registre), à partir de fin Septembre.

La phase en cours est celle de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue le cadre de référence définissant les objectifs d'aménagements de la commune pour les 10 années à venir en matière d'identité communale, de cadre de vie, d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie, de déplacements, d'équipements et de services. Il est l'expression de l'intérêt général, d'une vision partagée de ce qui permettra demain à notre belle commune de développer une dynamique préservant ses caractéristiques et ses atouts. **Avant d'être débattu en Conseil municipal, ce PADD sera présenté en réunion publique courant octobre** après analyse par les personnes publiques associées (services de l'état, chambres consulaires).

Ces dernières apprécient l'adéquation entre les orientations du PADD et le cadre législatif dont il faut regretter la grande complexité. Pour notre commune dont nous aimons à souligner qu'elle allie la mer, avec ses colères, à la campagne, avec ses exigences, force est de constater que les marges de manœuvre sont faibles et qu'une attention particulière doit être portée à la préservation de ce qui la différencie. Les grands principes ne doivent pas induire une uniformité d'application dans un pays riche de la diversité de son patrimoine. Les dispositions de la Loi Climat Résilience nécessitent d'intégrer une politique de sobriété foncière qui doit tenir compte des caractéristiques territoriales. Les précisions réglementaires à venir devraient le permettre et c'est tout l'enjeu des débats en cours. Pour notre territoire, une réunion avec le préfet est prévue en octobre.



Révision du PLU

La révision de notre Plan local d'urbanisme (PLU) est en cours avec l'appui d'un bureau d'études spécialisé, la Boite de l'Espace. Le PLU actuel remonte à 2009 et depuis les évolutions ont été nombreuses : croissance démographique relativement importante, opérations immobilières et lotissements en cours de réalisation, documents supra-communaux modifiés et nombreuses lois récentes à prendre en compte.

La "Loi Climat et Résilience" votée en 2021 demande de réduire de 50%, pour ces dix prochaines années, l'artificialisation des sols constatée sur la commune lors des 10 dernières années. L'analyse de cette contrainte, pour notre commune, montre qu'il est pratiquement impossible de rendre constructibles des surfaces non classées actuellement dans des zones urbanisables ou à urbaniser. En 2022, l'état des lieux de notre territoire et des défis qui nous concernent a été établi. Après ce diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été formalisé pour expliciter les grandes orientations à venir. Ces deux étapes ont été présentées en réunions publiques les 20 mai et 4 novembre. Les informations sur celles-ci peuvent être consultées sur le site internet de la commune.

En complément une exposition sur l'avancée du PLU, sous forme de tableaux, a été installée dans notre salle des mariages et un registre est disponible au secrétariat de la mairie pour recueillir les observations et remarques de nos concitoyens.

La fin de l'année 2022 et le début de l'année 2023 sont consacrés à l'étude du règlement graphique et littéral, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui feront l'objet d'une réunion publique. Nous aurons par la suite d'autres consultations et une enquête publique sera réalisée avant l'approbation de notre nouveau PLU.

La publication d'articles dans la presse

Plusieurs articles au sujet de l'élaboration du PLU de la commune des Moutiers-en-Retz sont parus dans la presse : Presse Océan, Ouest-France

Les Moutiers-en-Retz. Pour le futur PLU, une vision partagée à construire

Ouest-France

Publié le 26/05/2022 à 05h20

La commune est vieillissante mais très attractive. Une équation à résoudre pour l'élaboration du futur plan local d'urbanisme.



Patrick Gilet (au premier plan), adjoint, préside la commission urbanisme. | OUEST-FRANCE

« **C'est un moment qui ne se représente pas souvent, où on peut partager la vie de la commune dans laquelle on vit,** a expliqué d'emblée la maire, Pascale Briand, vendredi 20 mai, lors de la réunion publique organisée autour du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). **Ce moment du partage du diagnostic est essentiel.** » La révision du PLU, confiée au bureau d'études La Boîte de l'Espace, associé à DMO pour le travail environnemental, passe par une phase indispensable portant sur l'état des lieux.

Vendredi soir, Gunevel Pedron et Aurianne Albert l'ont présenté à une petite trentaine de Monastériens. Au niveau environnemental, il existe 24 kilomètres de trame de cours d'eau. Et 26 % du territoire de la commune est couvert par des zones humides. La trame boisée représente 100 hectares. La trame bocagère, avec ses corridors aquatiques, humides et terrestres représente 39 km. Plus d'un tiers de la commune est soumis aux risques d'inondations.

Concernant le patrimoine, 46 % des bâtiments existants sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, parce qu'il existe deux sites classés, la chapelle de Prigny et la Lanterne des morts.

Solde migratoire positif

En 2018, la population monastérienne compte 1 703 habitants (source Insee). La population DGF – qui sert au calcul de la dotation globale de fonctionnement – s'élève, elle, à 2 500. Elle ajoute à la population légale un habitant par résidence secondaire et par place de caravane.

Entre 1999 et 2018, la commune a accueilli 798 habitants de plus. 85 % de la nouvelle population vient de Loire-Atlantique, dont 50 % de l'agglomération nantaise. On recense aussi 1 866 logements, dont 68 % a plus de quatre pièces.

La commune est vieillissante mais très attractive. Quelques statistiques étayent ce constat. 44 % de la population a plus de 60 ans et 23 % a moins de 30 ans. « **On a un indice de jeunesse négatif, c'est-à-dire inférieur à un** », a précisé Gunevel Pedron.

« 17 hectares ont été consommés sur les dix dernières années en extension de bourg », constate Gunevel Pedron. Désormais, l'ordre du jour est à une modération ou une sobriété foncière. À l'avenir, par rapport à ce qui a déjà été urbanisé, **« il faudra consommer 50 % d'espace de moins. »** Globalement, il y aura seulement 8,5 hectares à consommer et pas plus, à moyen terme. **« Soit une trentaine de logements »**, peu ou prou, **« à construire sur les six à dix prochaines années. »** Désormais, il s'agit **« de réfléchir par rapport aux besoins »**.

La prochaine étape sera l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), **« la pièce politique du projet »**, a conclu Gunevel Pedron.

Contact : urbanisme@mairie-lesmoutiersenretz.fr

Les Moutiers-en-Retz. Une réunion publique lundi 12 mai pour échanger avec les élus



PO Presse-Océan

Publié le 10/05/2025 à 05h19

Pour le projet du PLU, c'est la dernière réunion publique salle Varnier les Moutiers, le 12 mai à 18 h 30. | PHOTO PRESSE Océan

La municipalité des Moutiers-en-Retz affiche sa volonté de solliciter les habitants dans les grandes orientations concernant la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), en organisant une réunion publique ce lundi 12 mai, à 18 h 30, à la salle Jean-Varnier.

Il s'agit de la dernière réunion avant l'arrêt du projet et ce moment d'échange est essentiel pour construire ensemble l'avenir des Moutiers-en-Retz.

La révision du PLU est confiée au bureau d'études La Boîte de l'Espace pour la partie urbanisme associé à la société DM EAU pour la partie environnement.

L'objectif de cette réunion est la présentation « **du zonage, des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), ainsi que le règlement** ». »

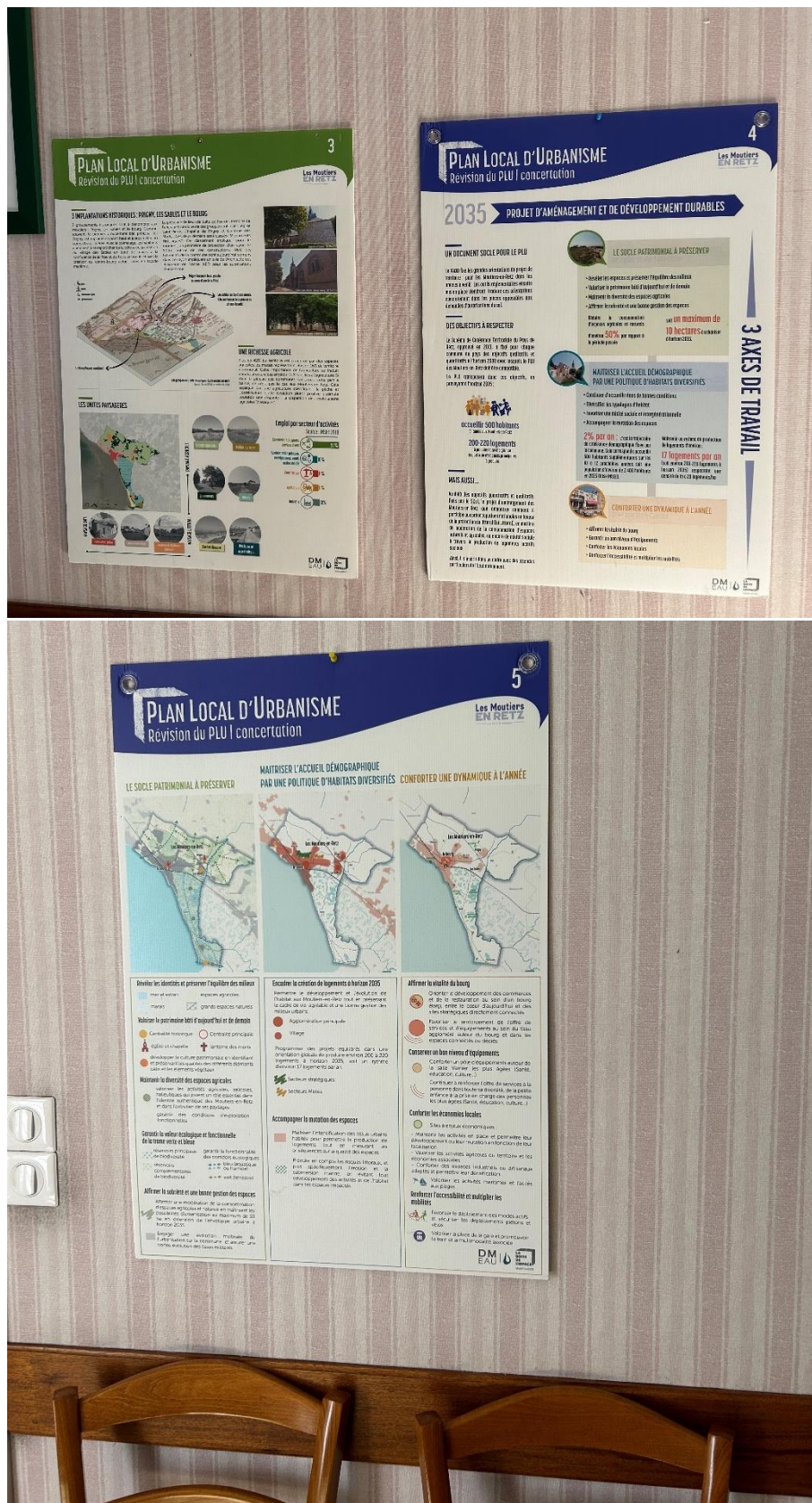
Ce projet a été réalisé par le comité de pilotage du PLU et le cabinet La Boîte de l'Espace pour fixer les intentions de la commune à horizon 2035.

Cette réunion publique, ouverte à tous, permettra de vous exposer et de débattre des principes qui ont conduit à l'élaboration du PLU.

Une exposition à la mairie

Des panneaux d'expositions ont été affichés à la mairie des Moutiers-en-Retz pour présenter les grands éléments de diagnostic et du PADD.





Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les réunions ont été annoncées sur la page dédiée à la révision du PLU sur le site de la commune :

Les réunions publiques

● #1 – Réunion publique DIAGNOSTIC – Vendredi 20 mai 2022



La concertation démarre.

Un échange pour construire ensemble l'avenir des Moutiers-en-Retz

● [Diagnostic PLU-Les Moutiers en Retz](#)

● #2 – Réunion publique PADD – Vendredi 4 novembre 2022



La concertation se poursuit.

Dans le cadre de la révision du PLU, une deuxième réunion publique a été organisée.

Le diagnostic désormais établi, l'étape qui suit doit permettre d'aider élus, habitants et usagers à se projeter dans une action commune de transformation du territoire et de définir le récit des ambitions communes sur l'aménagement et le cadre de vie.

Ce récit, c'est le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD*)** ou autrement dit le scénario « souhaité » des Moutiers en Retz à horizon 2035.

● #3 – Réunion publique Zonage/OAP/Règlement – Lundi 12 Mai 2025



La première a eu lieu le 4 novembre 2022. Le diagnostic et les enjeux ont été présentés aux habitants.

Un article est paru dans la presse pour faire un retour par la suite (voir paragraphe précédent).

La deuxième réunion publique s'est tenue le 20 mai 2022. Au cours de celle-ci a été présentés le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Une dernière réunion publique a eu lieu le 12 mai 2025. Celle-ci a permis de présenter les outils du PLU : du zonage aux OAP en passant par le règlement.

Cette fois encore un article faisant le résumé est paru dans la presse locale (voir paragraphe précédent).



Autres concertations avec la population

Le registre des observations et les courriers

Un registre de concertation était disponible dans chaque mairie, aux heures d'ouverture de l'établissement. Les pages suivantes présentent l'ensemble des remarques et courriers reçus dans le cadre de cette concertation. (ci-joint)

M. BIENVENU

38 rue des sables

44760 Les Moutiers en Retz

COURRIER ARRIVÉ LE

18 MAI 2018

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Mairie des Moutiers
Service Urbanisme

Les Moutiers en Retz

le 12 août 2018

M. Biennu, Monsieur

En vue de la révision du plan d'urbanisme

Je sollicite de vous la division parcellaire
du lot BAO n° 353 classé en NH de 2855 m²

Dans l'attente d'une réponse favorable

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,
mes salutations distinguées

C. Biennu

COURRIER ARRIVÉ LE

21 AOÛT 2019

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Relance suite au RV du 21/08/2019, pour reclassement
en zone urbanisée, avec projet de 2 lots à bâtir.

M. BIENVENU Fabrice : 06.64.40.37.53

Mme BIENVENU Claudette : 06.23.99.42.85

M et Mme Pédoux André
10, rue Sainte Thérèse
44760 Les Moutiers en Retz
Tel : 06 81 43 24 96
Mail : cpedoux@yahoo.fr



Mairie des Moutiers en Retz
Service urbanisme
15, place de l'église
44760 Les Moutiers en Retz

Aux Moutiers en Retz, le
28/10/2019

Madame le Maire,

Propriétaires d'un terrain sur votre commune et porteurs d'un projet immobilier, nous souhaitons construire sur ce terrain situé Route de l'Abbaye, référencé au cadastre sous la section AP 588, et ayant une superficie de 4772 m². Il s'agit d'un terrain agricole, d'où notre présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Situé en continuité d'habitations et de zone constructible, nous souhaitons que notre fille construise sa résidence principale et devienne résidente de la commune.

Pour plus de précision, nous vous prions de trouver en joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question et ci-dessus l'ensemble de nos coordonnées.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos respectueuses salutations.

Bien vérifié que
la proximité de l'ancien
cimetière ne pose pas de problème
Je pense que la situation n'est pas
différente des parcelles déjà constructibles
à gauche mais il faut vérifier

Departement :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
LES MOUTIERS EN RETZ

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 14/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

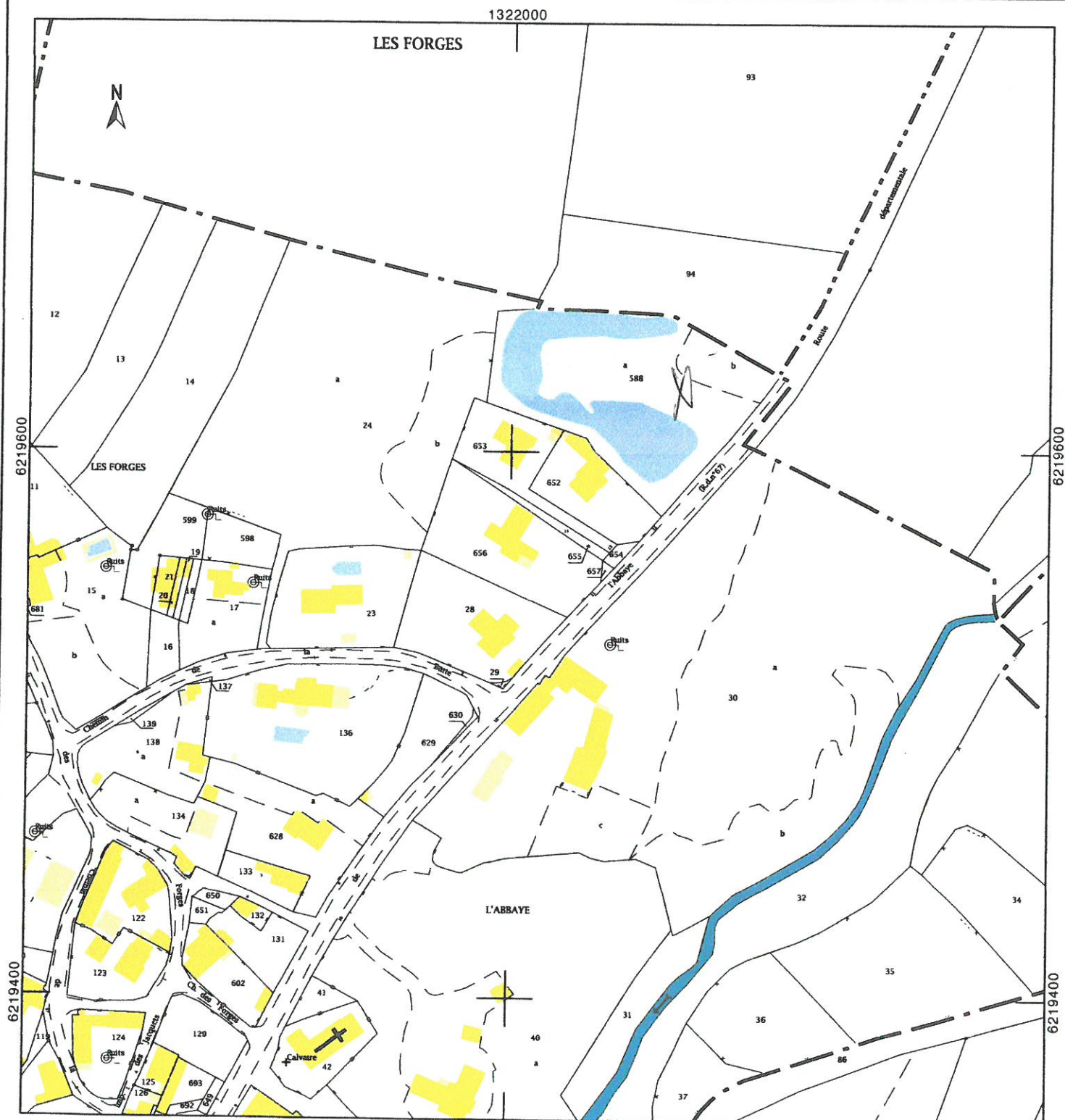
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

COURRIER ARRIVÉ LE
-5 NOV. 2019
MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Le plan visualise sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BANT PORNIC
1 rue Francis de Pressense BP 289
44616
44616 Saint Nazaire
tél. 02 40 00 10 10 -fax 02 40 00 97 20
cdif.saint-nazaire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Anne-Marie RAIMOND
15 rue Jeanne Deroin
44200 NANTES
Tél 06 70 93 83 63

COURRIER ARRIVÉ LE
19 NOV. 2019
MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Madame le Maire
15 Place de l'Eglise Madame
44760 Les Moutiers en Retz

Nantes, le 18 novembre 2019

Lettre recommandée A.R. n° 1A 166 624 7508 7
OBJET : révision du plan local d'urbanisme

Madame le Maire,

Suite à notre conversation téléphonique avec votre adjoint vous trouverez ci-joint copie du courrier qui vous a été adressée le 26 juillet 2018 et qui a été réceptionnée par vos services le 27 juillet 2018.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma respectueuse considération.

Anne-Marie RAIMOND

P.J. : Copie courrier du 26.07.2018
Copie avis de réception 27.07.2018

19/11/2019

REMISS LE	PP	PPB	CB	PS	MD	CF	PP
ELUS	HA	JD	BD	PS	CT	W	CR
SA	HA						
ST	APS	AP	BMAT	MP			
REST M	LB	SPORT	YR	BIBLI			
ECOLE	LB						

Anne-Marie RAIMOND
1 La Chardonnière
44430 LE LANDREAU
Tél 06 70 93 83 63

COPIE

Madame le Maire
15 Place de l'Eglise Madame

44760 Les Moutiers en Rez

Le Landreau, le 26 juillet 2018

Lettre recommandée A.R. n° 2C 131 450 7363 1
OBJET : révision du plan local d'urbanisme

Madame le Maire,

Je sollicite par la présente une demande de modification de zonage dans le nouveau plan local d'urbanisme concernant la parcelle cadastrée section AB n° 32.

En effet cette parcelle située au lieu-dit L'Olivier est à ce jour classée en zone AG et je souhaiterais avoir l'autorisation de déposer une demande de permis de construire pour une maison bien entendu dans le respect de l'environnement. Je suis propriétaire de ce terrain depuis le 22 janvier 1985.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma respectueuse considération.

Anne-Marie RAIMOND



P.J. : Copie relevé parcellaire

EXEMPLAIRE
A
CONSERVER

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

SERVICE EXPÉDITEUR

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
DE PORNIC
HOTEL DES IMPÔTS
3 RUE JEAN SARNENT
44210 PORNIC
TEL: 02.52.21.11
TEL: 02.52.830 A 11430
ET DE 13430 A 15430

REMANIEMENT

VOS RÉFÉRENCES À RAPPELER DANS TOUTE
CORRESPONDANCE

COMMUNE: 106 LES MOULIERS EN RETZ
NUMERO : 0693329

THIRIAULT/ANNE MARIE/
EPSE RATHOND
1 RUE EUGENE CHARIER
44 REZE

PORNIC LE 03 05 1984

Madame, Monsieur,

Comme vous en avez été informé(e), un REMANIEMENT a été effectué afin d'améliorer la qualité du plan cadastral de la commune des MOULIERS EN RETZ.

Cette opération en voie d'achèvement a donné lieu à :
- la confection d'un plan nouveau après délimitation des parcelles avec le concours des propriétaires,
- une nouvelle immatriculation des parcelles,
- un nouveau calcul de leur surface.
Vous trouverez ci-contre :

1 - EN SITUATION ANCIENNE

- la liste des parcelles portées à votre compte au cadastre, touchées par cette opération.

2 - EN SITUATION NOUVELLE

- les caractéristiques des parcelles correspondantes après travaux.

Vous êtes invité(e) à examiner très attentivement ces informations qui constitueront, sauf modifications, la base du nouveau cadastre.

Le nouveau plan cadastral sera déposé pour consultation à la mairie de la commune.

Du 03 05 1984 au 03 07 1984
de 09400 A 12400 et de 13430 A 15430

Pour vous fournir tous les renseignements que vous souhaiteriez obtenir et, le cas échéant, recueillir vos observations, un représentant de la Direction Générale des Impôts se tiendra à votre disposition à la mairie de la commune.

Du 04 07 1984 au 03 07 1985
de 09400 A 12400 et de 13430 A 15430

Y COMPRIS LE 03 07 1984

IMPORTANT : Le présent document vous est adressé en deux exemplaires :

- le premier exemplaire est à conserver;
- le second exemplaire daté, signé (en haut au milieu) et annoté de vos observations éventuelles est :
 - soit à renvoyer sous pli affranchi au service expéditeur (dont l'adresse est indiquée en haut à gauche),
 - soit à déposer à la mairie de la commune.

DATE LIMITE D'ENVOI : 03 07 1984

Le Directeur des Services fiscaux.

CODE	DESIGNATION
AB	Terrains à bâtir
AG	Terrains d'agrément
B	Bois
BF	Futaies feuillues
BM	Futaies mixtes
BO	Oseraies
BP	Peupleraies
BR	Futaies résineuses
BS	Taillis sous futaie
BT	Taillis simples
CA	Carrées
CH	Chemins de fer ou canaux de navigation
E	Eaux
J	Jardins
L	Landes
LB	Landes boisées
P	Prés
PA	Pâturages ou pâtures
PC	Pascages ou pâis
PE	Prés d'embouche
PH	Herbages
PP	Prés, pâtures ou herbages plantés
S	Sols
T	Terres
TP	Terres plantées
VE	Vergers
VI	Vignes

(2)

Spécifique aux départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, soumis au régime de la loi locale du 31 mars 1884. Les procédés opératoires utilisés pour la rénovation sont soit une simple mise à jour de l'ancien plan (révision), soit un arpentage parcellaire après délimitation des propriétés publiques et privées (réfection). Le remaniement qui consiste en une nouvelle rénovation de plans antérieurement rénovés mais de valeur insuffisante donne toujours lieu à réfection.

Pour les seules zones refaites (c'est-à-dire où il y a eu arpentage parcellaire), les limites non contestées des parcelles portées sur les plans acquièrent à la suite du dépôt, à l'égard des propriétaires inscrits au cadastre, la même valeur en ce qui concerne la possession ou la propriété, que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. Il en est de même des limites fixées comme provisoires, dans le cas où, avant l'expiration du délai de deux ans, qui suit la communication du plan, la preuve n'est pas fournie au Directeur des Services Fiscaux, que les propriétaires ont admis d'un commun accord une autre limite, ou qu'ils ont introduit une action judiciaire (article 24 de la loi du 31 mars 1884).

RECOMMANDÉ : **AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR :

AR 2C 131 450 7363 1

Renvoyer à

FRAB

RAUDOND A.D.

1 La Chaux domienne
L 4430 Le Landeck

Présenté / Avisé le : 27 / 07 / 18	
Le destinataire	Signature (Préciser Nom et Prénom)
Le mandataire	Signature
CNI/Permis de conduire	Signature Facteur*

Facteur attesté par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.
 *POSTE AGRÉMENT N° C609

Destinataire

Madame La Faurie
Hotel de Ville
15 Place de l'Eglise Madame
L 4430 Le Landeck

Numéro de l'envoi : **2C 131 450 7363 1****RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Expéditeur

RAUDOND A.D.

1 La Chaux domienne
L 4430 Le Landeck

Les avantages du service suivi :
 Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
Modes d'accès direct à l'information de distribution :
 Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
 Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
 Par téléphone :
 Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
 Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : Prix : CRBT :

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrierNiveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 € ☐

PREUVE DE DÉPÔT

Bertrand DEFARGE

De: Jean Luc KEBAILI <jean-luc.kebaili@wanadoo.fr>
Envoyé: samedi 22 février 2020 10:34
À: Bertrand DEFARGE
Objet: classement en zone NR

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

A l'attention de Monsieur Vincent DESARGE

Bonjour Monsieur,

Suite à notre récent échange dont je vous remercie, je vous rappelle ma demande de classement en zone NR de mes parcelles ZB 41 -43 et 19.

Cette demande avait déjà été exprimée auprès de Madame DEBEAULIEU (mon courrier du 25 janvier 2016) qui m'avait indiqué que cela était prévu et serait effectif dès la révision du PLU.

Comme vous savez j'attends cette disposition afin de pouvoir faire séjourner mes 3 chevaux qui sont actuellement en pension en région nantaise.

Cela me permettra de leur préparer un petit abri en bois pour le foin.

En attendant, pouvez vous m'autoriser à préparer mes parcelles en conséquence et mettre en place un abri pour la pâture de mes chevaux

dès ce printemps.

Comme vous me l'avez suggéré je serais heureux de rencontrer Monsieur BERNIER, élu habilité sur ces questions.

Nous pourrions avoir un rdv à partir de mi mars selon convenance.

Je vous remercie de l'attention portée à ma demande et de votre retour à ce propos.

Bien cordialement.

Jean-Luc KEBAILI

34 , rue de la Bauche-Thiraud

44400 REZE

tel : 06 68 22 25 71

Mme et M. GUITTENY Céline et Geoffrey
Mme et M. DAVID Anne Marie et Christian
Mme DAVID Suzanne

le 22/05/2020

aux Moutiers en Retz



à Mme Pascale BRIAND
M. Bertrand DEFARGE

Madame BRIAND, maire

Monsieur DEFARGE, secrétaire urbanisme,

Objet : Révisions du PLU/ changement de zonage

Après notre rendez – vous avec M. DEFARGE et sur conseils de ce dernier, nous vous faisons parvenir ce courrier au sujet du classement en zone NS en 2009 de notre terrain situé au 42 route du bois des Tréans.

Nous vous avons déjà fait part de nos questions par un courrier en date du 01/09/2017 (ci – joint) mais aucune réponse.

Puisque cette année a lieu la révision du PLU aux Moutiers, nous aimerions avoir un rendez – vous pour nous entretenir avec vous de ce qui peut être fait pour ce terrain.

Nous ne comprenons toujours pas pourquoi il a été reclassé en zone NS bien après la construction de notre maison. Lors de notre demande de permis de construire, il était en zone UBb. Pourquoi avoir changé le zonage ?

Actuellement, nous sommes empêchés de construire un garage ou y installer une piscine ou une véranda.

Nous aimerions donc que ce terrain redevienne comme il était auparavant en zone UBb. Il était constructible depuis bien des années. Pourquoi ne pas l'avoir laissé comme auparavant ? C'est le seul au milieu de tous les terrains construits autour de chez nous à avoir été placé en zone NS. Quelle en est la raison ?

Attendant une réponse de votre part, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.

N.B : permis de construire délivré le 1/10/2008

Terrain AE 160

Dossier n° PC 044 106 08 D 1057

Certificat urbanisme délivré le 15/02/2008

Dossier n° CU 044 106 08 D4018

REMIS LE 29/05/2020

ELUS	PC	PS	MD	PS	AD	CF
SA	JD	CS	BD	FS	CC	AH
ST	TH	APS	AP	BMAT	MP	
REST M		SPORT	YR	BIBLI		
ECOLE	LB					

Céline et Geoffrey GUITTENY

Le 01/09/2017

42, Route du Bois des Tréans

44760 Les Moutiers en Retz

A Madame BRIAND, maire

Madame Debeaulieu, secrétaire urbanisme

Objet: Révision du PLU

Mesdames,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions que notre parcelle AE 160, située 42 Rue du Bois des Tréans, soit réintégrée en Zone Ub en vue d'une extension future de notre maison. Nous voudrions ajouter une véranda sur une partie de la terrasse ; et aujourd'hui nous sommes bloqués.

A la fin de la construction de cette maison, le terrain qui était constructible, est passé en Zone Ns. Nous ne comprenons pas bien pourquoi.

Tout est en Zone Ub dans cette rue, à droite, en montant et en descendant autour de chez nous. Pourquoi ne pas rejoindre les deux secteurs Ub et y inclure cette parcelle, comme par le passé ?

A l'heure actuelle, nous ne pouvons rien entreprendre sur notre terrain ce qui arrête tous nos projets.

Vous remerciant par avance de prendre en considération notre demande, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.



Mme Sophie Ceuz
7 A impasse du Parc
43220 Châteauneuf les Moutiers

le 24 mai 2020

COURRIER ARRIVÉ LE

28 MAI 2020

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Madame Le Maire,

Je suis propriétaire de la
parcelle Ak 583 qui est actuellement classée
en zone agricole Aa par le PLU.

Lors de la prochaine réunion
du PLU de la commune de Moutiers en Retz
je souhaiterais que ce terrain soit à l'étude
afin de le classer en zone constructible.

Je vous remercie, par avance,
pour votre réponse favorable.

Veuillez agréer, Madame Le Maire
mes respectueuses salutations.

Cordialement,

Sophie Ceuz



◊ Borne de limite de propriété

• Zone de communication

○ Numéro de voirie

Section cadastrale

Bâtiment

Dur

Léger

Parcelle

Commune

Route départementale

Parcelle

Commune	Préfixe	Section	N° parcelle	N° de compte	Date de l'acte	N° primitive	N° voirie	Adresse	Rivoli	Contenance
LES MOUTIERS EN RETZ (44106)		AK	0583	C00514	08/09/2015	0065		CHAMP DE GARENNE	B053	1193 m²

Parcelle mère

Type de filiation	Commune parcelle mère	Préfixe parcelle mère	Section parcelle mère	N° parcelle mère
Division	LES MOUTIERS EN RETZ (44106)		AK	0065

Propriétaires

Code du droit réel ou particulier	N° de personne dans le cdif (Majic3)	Dénomination complète	Date de naissance	N° voirie	Adresse	Code postal	Commune
	MBGZ65	M CRUZ SEBASTIEN VIVIAN PATRICK	27/12/1973	0007	7 A IMPASSE DU PAON IMP DU PAON	13220	CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES
	MBGZ66	MME GUILLEMOT SOPHIE MADELEINE ARMELLE DIT CRUZ SOPHIE	02/02/1977	0007	7 A IMPASSE DU PAON IMP DU PAON	13220	CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

Locaux

Aucun local

Subdivisions

Fiche	Série-tarif	SUF	Groupe/Sous-groupe de nature de culture	Classe	Libellé de la culture	Contenance	Propriétaire	Adresse Propriétaire
	A		(T)	02		1 193 m²	M CRUZ SEBASTIEN VIVIAN PATRICK	7 7 A IMPASSE DU PAON IMP DU PAON 13220 CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES
	A		(T)	02		1 193 m²	MME GUILLEMOT SOPHIE MADELEINE ARMELLE DIT CRUZ SOPHIE	7 7 A IMPASSE DU PAON IMP DU PAON 13220 CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

Zonages

Informations Zonages (à titre indicatif)

DRAC : 3000m² (Zone de présomption de prescription archéologique) (1 193 m² / 100.0 %)

zone PLU : A (Aa) (1 193 m² / 100.0 %)

Dossiers ADS

Dossier	Demandeur	Adresse du demandeur	Références cadastrales	Date du dépôt	Surface totale (m²)	Décision
CU 044 106 15 D4048	ROUZIL	quai Provost		18-06-2015		

Localisation de la parcelle

 Parcelle N°0583

copyright Business Geografic

Christian et Anne-Marie DAVID

Les Moutiers le 22/06/2020

61 Bis Route du Bois des Tréans

Suzanne DAVID

2, Rue de Villeneuve

44760 Les Moutiers en Retz

*Patrick Gilbert
Bernier
Si cela est possible
je crois qu'il
serait juste
de trouver une piste
en ce sens-là*

A Madame Pascale Briand, maire



Objet : terrains et PLU

Madame,

Lors de notre entretien, le 26/06/2020, au sujet de nos terrains situés dans le secteur de Villeneuve, nous avons évoqué le devenir d'autres parcelles situées Rue de la Bourdaine et Rue du Bois des Tréans, à savoir

Terrain Section AC n° 0097

Terrain Section AH n° 0364 et n° 0377

qui sont devenues inconstructibles après y avoir été pendant de nombreuses années et après en avoir payé les impôts pour terrains constructibles.

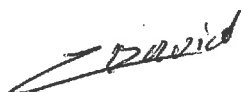
Puisqu'en ce moment a lieu la révision du PLU aux Moutiers, nous aimerions que soit revu le zonage de ces terrains.

Nous vous avons expliqué, Madame le Maire, pourquoi Madame Suzanne DAVID souhaiterait en avoir un qui redevienne constructible. D'autant plus que tous ces terrains sont déjà entourés de constructions. Tous les réseaux (EDF, eaux usées et eau propre) passent le long du terrain Section AC n° 0097. Pourrait-il, dans ces conditions, redevenir constructible comme dans le passé ?

Nous demandons d'en récupérer au moins un pour vendre des parcelles petit à petit. A la commune de nous dire quelle superficie pourrait se vendre à chaque fois dans cette partie de la commune.

Merci d'en discuter lors des séances de révision du PLU, afin que Madame Suzanne DAVID puisse, petit à petit, vendre un peu de ses terrains pour l'aider à financer une maison de retraite si elle devait y aller.

En espérant que nous aurons un retour positif pour au moins un terrain, veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de notre profond respect.



David Suzanne

M^r et M^{me} Vincent BÉLOUX
13, Le Chemin des Coukes
460 Les Moutiers en Retz

COURRIER ARRIVÉ LE

26 AOUT 2020

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Les Moutiers en Retz,
le 25 août 2020.

Madame Le Maire,

Nous venons d'acquiescer, en tant que résidence principale, mon mari et moi, un bien se situant à Prigny; sur les parcelles AP 708, AP 713, AP 714 et AP 170.

Notre grand souhait serait, aux vues de l'état de santé de mon père, grand insuffisant cardiaque d'effectuer un rapprochement familial, en construisant une maison de plein pied d'environ 90 m², pour mes parents, sur les parcelles AP 713 et AP 714.

Je suis le seul enfant, de plus ce sont les seuls parents qui nous restent à mon mari et moi.

Nous avons rencontré, le 16 juillet 2020, Monsieur DeFarges, pour évoquer ce projet.

Nous espérons que vous prendrez en compte notre demande et nous conseillerez sur les diverses démarches à effectuer.

Veuillez croire, Madame Le Maire, à l'expression de nos sentiments distingués.

S. Beloux




V. BÉLOUX

Copie PG

Madame Michèle Plissonneau
15, rue de Bressoreau
44320 Chauvé

COURRIER ARRIVÉ LE

22 JAN. 2021

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

9

Madame Le Maire
15, place de l'église
44760 Les Moutiers en Retz

Chauvé, le 20 janvier 2021

Madame Le Maire,

Le PLU étant bientôt révisé sur Les Moutiers, je viens vous solliciter pour deux terrains, afin qu'ils deviennent constructibles dans le prochain aménagement

- AB 50 se trouve juxtaposé aux constructions et est sortie du bourg, donc situé dans une zone d'extension du centre, ce qui justifie ma demande.
- AE 150 longe les habitations de Villeneuve, ce terrain donne vers l'arrière sur les nouveaux lotissements. Au pire si ce n'est pas envisageable, mettre au moins une bande constructible pour les riverains, afin qu'ils puissent agrandir leurs jardins et faire peut être une piscine ou un abri de jardin.

J'espère que ma demande sera examinée avec bienveillance et impartialité, car j'ai vraiment de l'impression de beaucoup contribuer à la construction de la zone verte des Moutiers.

Recevez, Madame Le Maire, mes respectueuses salutations.



COURRIER ARRIVÉ LE

25 MARS 2021

LES MOUTIERS EN RETZ

Valérie RICHARD
2 B Rue des Pavelles
44310 ST PHILBERT DE GRAND LIEU
06 85 28 61 77

SPGL, le 24 mars 2021

Madame le Maire
15 Place de l'Eglise Madame
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

Objet : Révision P L U

Madame le Maire,

Par la présente, je vous serai très reconnaissante de bien vouloir prendre en considération nos parcelles ci-dessous désignées :

AO 375
AO 377
AO 378

Situées : Chemin de la Croix sur la commune des Moutiers en Retz, afin de les intégrer en zone constructible dans le cadre de la révision prochaine du P L U., souhaitant la réalisation d'habitations avec dépendances pour la famille.

D'avance, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande, souhaitant un avis favorable de votre part.

Je vous en remercie et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée

Valérie Richard



COURRIER ARRIVÉ LE

16 AVR. 2021

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Mairie les Moutiers en Retz
Mme le Maire
Rue du Cimetière
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

9

Objet : Acquisition parcelle AC61

Madame-le Maire,

Nous avons échangé ensemble, il y a quelques mois sur notre opportunité de procéder à l'acquisition de la parcelle AC61, qui est située en limite de notre camping.

Vous nous aviez alors indiqué qu'il y avait un projet de bassin d'orage sur celle-ci et nous avons donc stoppé tous nos pourparlers avec les propriétaires.

Ces derniers nous indiquent qu'il serait de nouveau possible de procéder à l'achat de ce terrain. C'est donc pour cette raison que nous revenons vers vous à ce sujet.

En effet, nous sommes toujours vivement intéressés par cette parcelle qui nous permettrait de pouvoir augmenter la capacité d'accueil du camping les Brillas.

Celle-ci serait destinée à accueillir de nouveaux emplacements uniquement, sans construction.

Nous souhaitons également vous demander d'inscrire à la prochaine modification du PLU, le reclassement en zone loisirs des lots : AC22, AC25 et AC28 actuellement classées en zone agricole.

Ces parcelles sont enclavées dans une zone où s'exerce en majorité une activité liée aux loisirs et tourisme.

Nous pourrions alors ensuite déposer un permis d'aménager pour l'ensemble du camping afin d'améliorer les bâtiments et les prestations proposées et d'augmenter le nombre d'emplacements, tout en conservant l'esprit de tranquillité des Brillas et en préservant le côté naturel du site.

En espérant que nous pourrions compter sur votre appui pour le développement de notre entreprise, nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame le Maire, nos salutations respectueuses.

François Arnould – Gérant

06.29.58.51.91 – f.arnould@cybelevacances.com

16/04/2021

EMIS LE	PB	PS	MD	PS	AD	CE
ELUS	JD	BD	PS	AH	CC	CJ
SA	TH	C				
ST	APS	AP	BMAT	MP		
STM	LB	SPORT	YR	BIBLI		
COLE	LB					

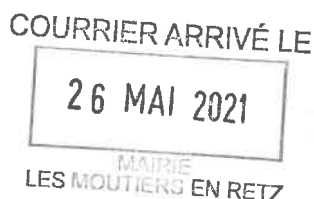


RESERVATION 02 49 06 10 60



Camping de Prigny
1 Route de Moraudeau
44760 Les Moutiers en Retz
02 40 64 73 81
Leprigny44@orange.fr

- copie P. Gillot C
- Copie Bertrand



Madame Le Maire
Madame Briand Pascale
15 place de l'Eglise Madame
44760 Les Moutiers en Retz

Le 24 Mai 2021,

Madame,

Suite à notre entretien téléphonique d'il y a quelques mois, je me permets de revenir vers vous pour avoir des nouvelles concernant le terrain (parcelle 375 et 377) de Monsieur BAUD Hervé.

Comme nous vous l'avions exposé lors de notre conversation, nous envisageons d'augmenter la capacité d'accueil de notre établissement. A ce jour, le camping de Prigny possède 74 emplacements sur 1.4 Ha.

Pour la pérennité et l'avenir de la société, nous souhaitons augmenter le nombre d'hébergements.

Ce terrain est la seule possibilité pour nous de pouvoir s'agrandir, tout en restant à la taille humaine, et conserver un établissement familial et convivial, ce qui nous correspond.

Ce projet est ambitieux et propice pour la commune, avec les taxes de séjour, l'office de tourisme ainsi que tous les commerçants.

Nous pouvons trouver des solutions, appropriées à chacun, si vous avez déjà préempté ce terrain, ce que je ne sais pas à ce jour.

Nous sommes ouverts à toute discussion et convenir éventuellement d'un rendez-vous pour en discuter et que nous puissions avancer.

Veuillez recevoir, Madame Briand, notre sincère considération.

Mr et Mme TOURNELLE Ludovic et Céline

Mairie

15, Place de l'église Mairie
44.760 Les Moutiers en Retz

Mme Hénipre Martin
11 Petit chemin des
sables Les Moutiers-
en Retz

Mme, Monsieur

COURRIER ARRIVÉ LE
06 JAN. 2022
MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Par la présente je sollicite votre
autorisation de détachement de terrain
Afin de réaliser mon futur projet

Sujet : Révision du PLU,
demandant le classement en Zone
constructible "Habitat"
des parcelles AO 28.304

Objet : détachement de Lot à Bâtir
en attente d'un Rendez-Vous
Veuillez agréer mes salutations
distinguées

Hénipre

PROJET 2022 /
BRENELIÈRE Thierry & COSTIOU Anne
n° 2, L.D. Le Moulin des Tréans - 44 760 Les Moutiers-en-Retz

COURRIER ARRIVÉ LE

07 FEV. 2022

MAIRIE

Création d'ACTIVITÉ AGRICOLE + AGRO-TOURISME :

- **PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en Pins taillés**
- **SÉJOURS PÉDAGOGIQUES en Pépinière /Paysagisme**
- **HÉBERGEMENT Insolite SUR le SITE agricole**
- **CHANTIERS PÉDAGOGIQUES / Conventions M.F.R.**



I - SOMMAIRE :

2 - HISTORIQUE DU PROJET « PÉPINIÈRE & AGRO-TOURISME PAYSAGER » 3

2.1) <u>ÉQUIPE à la base du PROJET</u>	3
2.2) <u>MOTIVATIONS COMMUNES</u>	3
2.3) <u>Thierry BRENELIÈRE, PAYSAGISTE de 52 ans</u>	3
2.4) <u>Anne COSTIOU, SAGE-FEMME, MÈRE au FOYER de 50 ans</u>	4
2.5) <u>MATURATION progressive depuis ~ 6 ans</u>	5

3 - PROLONGATION non rémunérée de l'ACTIVITÉ PAYSAGISTE 9

3.1) <u>FORMATION et ACCUEIL DE STAGIAIRES</u>	10
3.2) <u>FORMATIONS CONVENTIONNÉES avec des M.F.R. (Maison Familiale Rurale)</u>	10
3.3) <u>PROJET d'un SITE de FORMATION et de STAGES au niveau des terrains agricoles</u>	11

4 - CRÉATION de l'ACTIVITÉ AGRICOLE de PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en Pins / taille Niwaki 15

4.1) <u>PROJET de PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE</u>	16
4.2) <u>DÉBUT de CRÉATION de la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE</u>	16
4.3) <u>ÉTUDE de MARCHÉ</u>	18
4.4) <u>STRATÉGIE COMMERCIALE</u>	19
4.5) <u>STRATÉGIE de COMMUNICATION</u>	20
4.6) <u>PREVISIONNEL FINANCIER</u>	21
4.7) <u>FORME JURIDIQUE de L'Exploitation Agricole de PÉPINIÈRE</u>	22
4.8) <u>FINANCEMENTS de L'Exploitation Agricole de PÉPINIÈRE</u>	

5 - SÉJOURS AGRO-TOURISTIQUES en PÉPINIÈRE ou PAYSAGISME dans un PARC PAYSAGÉ 25

5.1) <u>MOTIVATION de la démarche</u>	26
5.2) <u>SÉJOURS PÉDAGOGIQUES de 2 à 6 jours</u>	28
5.3) <u>IMPLANTATION de STRUCTURES sur SITE de la PEPINIERE = en Zone Agricole</u>	29
53.1) <u>4 STRUCTURES d' HÉBERGEMENT SANS FONDATION sur le site</u>	
53.2) <u>une STRUCTURE d'ACCUEIL de jour SANS FONDATION sur le site</u>	
5.4) <u>VALEURS porteuses du PROJET</u>	29
5.5) <u>ÉTUDE de MARCHÉ</u>	30
5.6) <u>STRATÉGIE COMMERCIALE</u>	31
5.7) <u>STRATÉGIE de COMMUNICATION</u>	32
5.8) <u>PREVISIONNEL FINANCIER</u>	32
5.9) <u>FINANCEMENTS de l'activité AGROTOURISME</u>	34

6 - INTÉGRATION du PROJET HEBERGEMENT dans son ENVIRONNEMENT 37

7 - P.C.M.I.4 de 2021 pour la MAIRIE 40

ANNEXES 45

2 - HISTORIQUE DU PROJET « PÉPINIÈRE & AGRO-TOURISME PAYSAGER »

2.1) ÉQUIPE à la base du PROJET

Thierry BRENELIÈRE, PAYSAGISTE de 52 ans ;

Anne COSTIOU , ex-SAGEFEMME et MÈRE au FOYER de 50 ans , en A.L.D. depuis 2014 ;
= en COUPLE depuis 12 ans, compétences respectives mises en commun.

= projet à la fois familial et individuel

Complémentarité autant dans notre vie privée que pour l'exercice professionnel.

2.2) MOTIVATIONS COMMUNES à la base du PROJET :

- Travailler à un rythme adapté à notre disponibilité et/ou à notre santé.
- Ne plus "juste" subvenir aux besoins individuels et familiaux au détriment de la santé d'un.
- Créer un projet sur site qui soit original, et se démarque de la concurrence habituelle.
- Proposer un lieu d'accueil en lien avec nos Valeurs de Vie à tous les deux.
- Léguer un patrimoine et faciliter l'avenir à notre fils unique, porteur d'un handicap invisible.

2.3) Thierry BRENELIÈRE, PAYSAGISTE de 52 ans :

23.1) Formations et Diplômes :

- ◆1988 : **B.E.P. PÉPINIÉRISTE** / M.F.R. de Machecoul , à 19 ans.
- ◆1989 /2003 : C.D.I. **PAYSAGISTE** "*Les Jardins de l'Abbaye*" /Entr.Claude ERIAUD/ **MOUTIERS**
démission après 14 ans : envie de changement professionnel.
- ◆2003 /2010 : C.D.I. Association "**Inseretz**" pour Encadrement des chantiers d'espaces verts.
 - Diplôme (BAC Pro + mémoire) **Encadrant Technique** en Insertion Professionnelle.
 - Formation Spécialité : montage des murs en pierres sèches.
- ◆2010 /2022 : **Création Micro-entreprise de Paysagisme " Parcs & Jardins" aux MOUTIERS.**
 - Formation taille Niwaki.



23.2) Compétences autres :

- Persévérance, Créativité , Contact humain facile, Gestion-solution des problèmes.
- Gros-oeuvre, Terrassement, Conduite Tracteur et Mini-Pelle, Sculpture, Taille Niwaki.
- Gestion du budget, +/- Comptabilité simplifiée.
- Diplôme Pépiniériste ; et Paysagiste-salarié 14 ans, puis Paysagiste à son compte depuis 12 ans.
- **Monastérien depuis > 30 ans (emménagement en 1993)**, originaire de Machecoul (44).

23.4) Motivations personnelles à la base du PROJET :

- Évoluer professionnellement tout en restant dans le domaine de la Nature et de la Créativité, et en privilégiant les contacts humains.
- Ralentir le rythme physique : Ralentir mon activité PAYSAGISTE en cessant rapidement la partie d'entretien des jardins/taille de haies.
- Travailler dans et pour mes propres jardins,
- Partager mes connaissances avec un public réceptif au plaisir des jardins.
- Libérer du temps à mon domicile, en limitant mes déplacements et facilitant mes conditions de travail , pour accompagner et compenser la perte d'autonomie de ma compagne.



2.4) **Anne COSTIOU, MÈRE au FOYER de 50 ans , en A.L.D. depuis 2014 :**

24.1) **Formations et Diplômes :**

- 1990 /1995 : D.E. **SAGE-FEMME** / FACULTÉ Médecine de Nantes (44) à 24 ans.
- 1995 /2000 : C.D.I. à la Clinique de Tournan-en-Brie (77), démission en 1997...
C.D.D. successifs en Centres Hospitaliers à Cholet (49) puis LaRoche/Yon (85)
- 2000 /2010 : **Création cabinet Sage-femme libérale à Challans** (85) - 2010 : déménagement
- 1997 /2010 : -Formations en Relaxation, Rééducation périnéale "C.M.P.", Chant Prénatal.
-Formation massage Californien, "massage holistique", initiation au Tui Na.
-Formation en "Nonviolence Communication" (10 ans), en Ecoute Active.
- déc 2011 : accouchement / Formation "au pied levé" : C.D.I. mère au foyer.
- 2012 /2014 : **Création cabinet libéral Sage-femme aux Moutiers** (activité post-natale).
- 2014 : Auto-radiation de l'Ordre des S-F pour reconversion non médicale : **Projet "Au Cœur de Soi"** = site d'accueil (pluridisciplinaire) pour soins bien-être en périnatalité.
2018 : Abandon du projet pour raison de Santé.

24.2) **Compétences autres :**

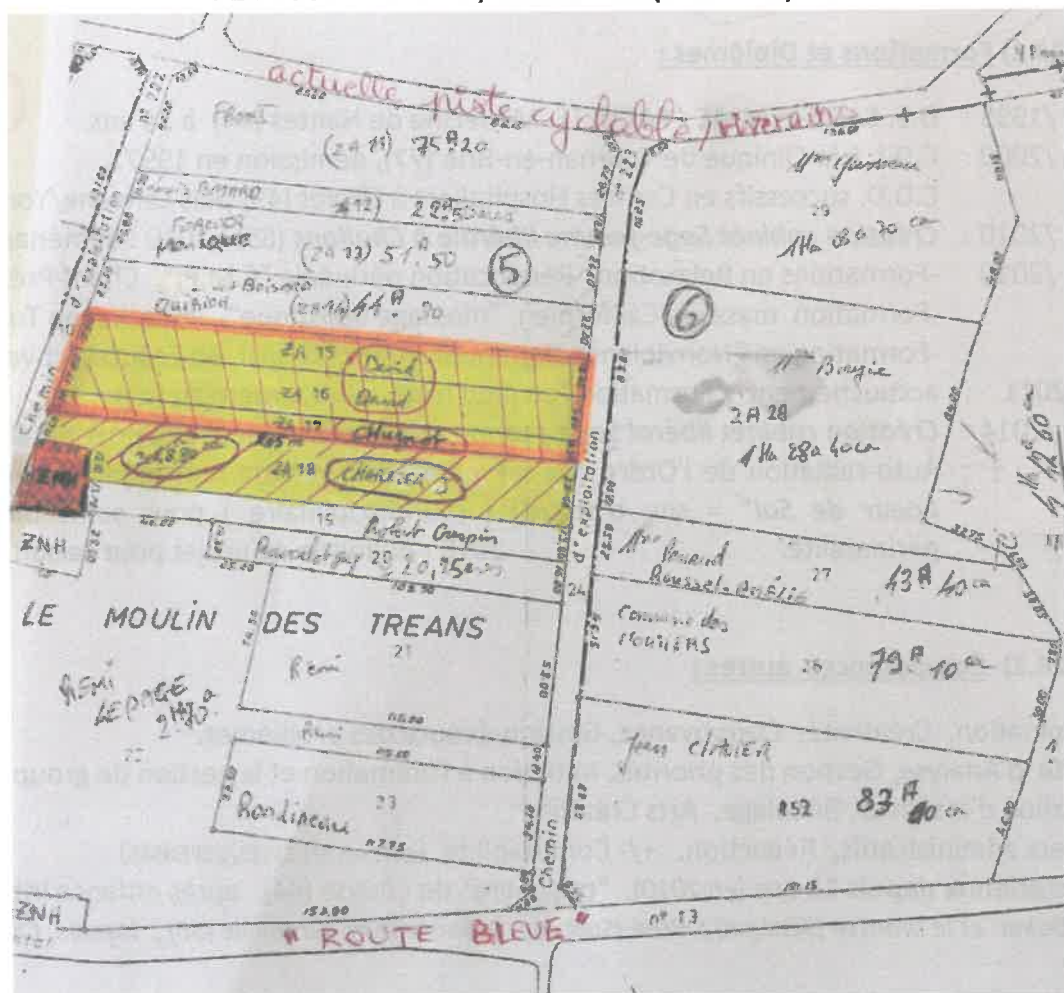
- Détermination, Créativité, Clairvoyance, Gestion-écoute des problèmes.
- Rapidité d'Analyse, Gestion des priorités. Initiation à l'animation et la gestion de groupe.
- Décoration d'Intérieur, Bricolage, Arts Créatifs.
- Courriers administratifs, Rédaction, +/- Comptabilité (gestion RECETTES/DEPENSES)
- **Monastérienne depuis 12 ans** (en 2010), "originaire" de Clisson (44), après enfance internationale (Paris ; Dakar et la brousse (Sénégal) ; Rosé (Suisse) ; Bayonne (64), Granville (50) ; Nantes, Clisson).

24.3) **Motivations personnelles à la base du PROJET :**

- Diagnostic "Maladie de Parkinson" en février 2017, après 3 ans de symptômes / symptômes non régulés par les traitements depuis 2017 : handicap à >50% en 2019 / handicap à >80% en 2021.
- Retrouver une activité professionnelle et un lien social.
- Retrouver un minimum d'autonomie financière (pas d'Allocation Adulte Handicapée).
- Avoir un travail à temps partiel adaptable, en adéquation avec mon handicap variable sur une journée, et appelé à augmenter (vitesse d'évolution propre à chaque malade).
- Partager mon lien à la Nature et mon goût des relations authentiques.
- Co-crée un dernier gros projet avec mon conjoint, avant ma phase terminale de Parkinson.
- Transmettre à notre fils unique, si nécessaire, un avenir professionnel facilité et viable.

- ANNEXE I -

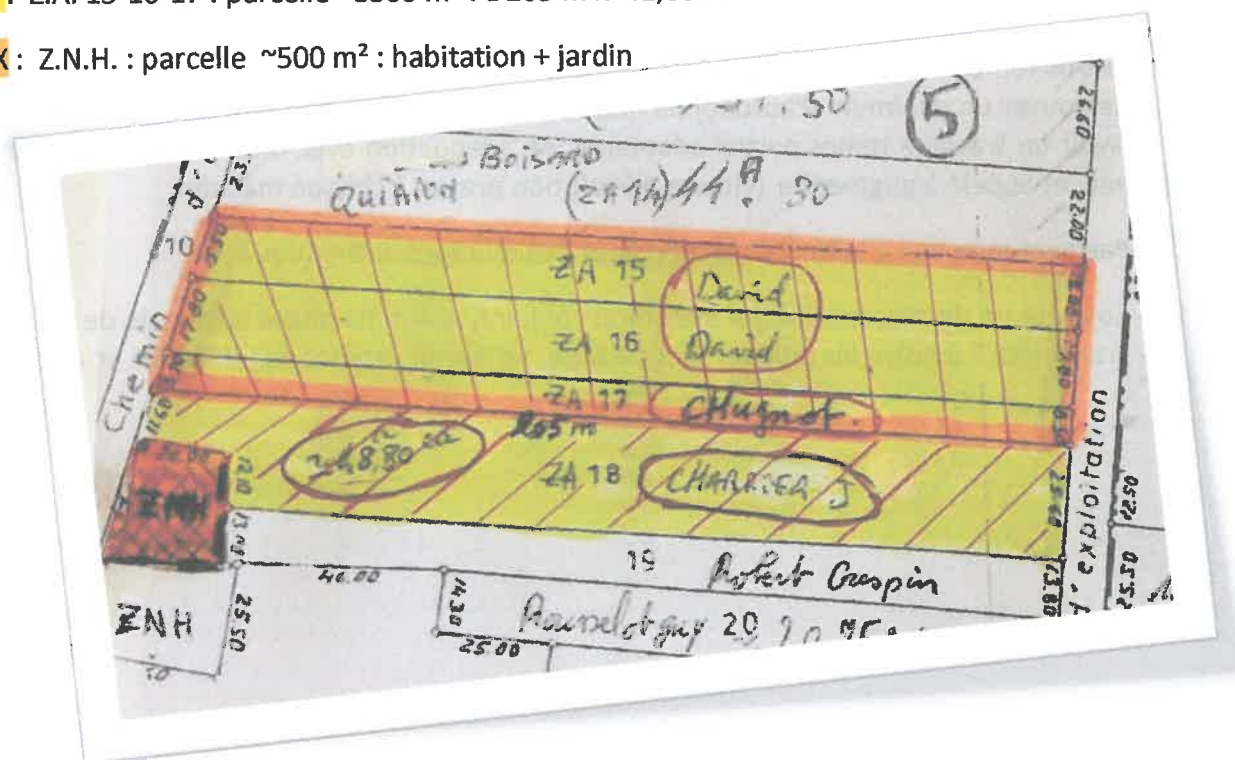
PLAN de SITUATION / CADASTRE (P.C.M.I. 1)



//// : Z.A. 18 : parcelle ~4200 m² : L 205 m x 23,70 m (accès route) x 25,60 m (côté chemin).

//// : Z.A. 15-16-17 : parcelle ~8360 m² : L 205 m x 41,60 m

XXXX : Z.N.H. : parcelle ~500 m² : habitation + jardin



2.5) MATURATION progressive du PROJET depuis ~ 6 ans :

2 014-15	Projet rénovation de notre "hangar agricole", puis projet d'extension de la maison : Projet de séjours "relaxations et bien-être familial" par Anne, ouverts aux femmes enceintes et aux femmes accouchées + leur bébé et avec/sans leur conjoint.
2 016	Abandon possibilité de rachat du Moulin des Tréans (trop cher pour trop de travaux, et ZA)
2 017	- Projet d'accueil en gîte pour week-end de soins relaxants et bien-être : relaxation/ massage/ enveloppement à l'argile/ marche méditative au jardin-expo. Recherches en mairie pour possibilités compatibles avec l'urbanisme : extension maison, ou aménagement du "hangar", ou chalet bois.
<u>2 017</u>	● Projet de "show-room grandeur Nature" pour la clientèle Paysagiste de Thierry : Achat terrain agricole en jachère Z.A.18 (~4200 m²) , après accord écrit par la S.A.F.E.R. - Début de co-crédation de nouveaux petits espaces de jardin. ● Début d'essai d'implantation d'une mini-pépinière de Pins pour tailles en niwaki. ● 1^{er} Accueil en entreprise de stagiaires en formation à la M.F.R. de Machecoul.
<u>2 018</u>	● Projet d'extension du "show-room vivant" et de la pépinière de Pins taillés : Achat parcelles agricoles en jachère Z.A.15-16, puis Z.A.17 (~8360 m²) . - Projet de partenariat avec la M.F.R. de Machecoul, pour aménager les différents grands espaces imaginés par Thierry.
2 020	<u>Février</u> : Projet d'Hébergement Touristique : Dépôt de demande de Permis de Construire en mairie pour 1 hébergement insolite dans notre jardin en Z.N.H. Refus. ● <u>Mars</u> : 1^{ère} Convention pour "Travaux Pédagogiques" (T.P.) prévue avec la M.F.R., reportée pour raison sanitaire COVID-19 ... en janvier 2021. ● Puis 2^{ème} Convention "T.P." en novembre 2021.
2 021	Projet d'agro-tourisme pour avoir un revenu, en attendant de mener à long terme le projet de pépinière et donc de vendre les sujets : - créer comme prévu, jouxtant la pépinière, un grand parc paysagé, en y insérant : - 1 structure d'accueil en lien avec la Convention "T.P." et les Séjours pédagogiques à thème, ainsi que 4 hébergements maximum en lien avec les Séjours pédagogiques à thèmes.
<u>2021 - 11</u>	Dépôt du PCMI4 du projet "site pépinière formatif + agrotourisme" en mairie. Rencontre avec les élus : M^e BRIAND, mairesse, M. BERNIER, 1er adjoint, M. DEFARGE, responsable urbanisme des Moutiers, et M. GILLET, 3^{ème} adjoint et responsable urbanisme à la Communauté de Communes de Pornic. Avis favorable : si statut agricole d'agriculteur (statut actuel cotisant solidaire).
2021 - 12	Contact avec M. FLORENCE, responsable du suivi des chefs d'exploitation agricole à la M.S.A. : possibilité de "prolongement de l'activité" de paysagiste pour y mettre en "pépinière" l'activité agricole sans vente de Pépiniériste ? Changement de statut possible dès que l'activité agricole génère des revenus, qu'ils soient issus de la vente en pépinière ou de l'agrotourisme.
2021 - 12	Contact avec M. VIGNAL , responsable Agrotourisme à la Chambre d'Agriculture
2022 - 01	Contact avec M. GAYRAUD , responsable Urbanisme à la Chambre d'Agriculture

- ANNEXE II -
AMÉNAGEMENT du JARDIN "SHOW-ROOM" (Z.A.18)



décembre 2018



octobre 2020





Labyrinthe

ACTIVITÉ PAYSAGISTE
"Chef d'Exploitation" Cotisant Agricole Solidaire
0 salarié

SIRET 521 303 487 - R.C.S. St Nazaire

Micro-entreprise depuis 2 010



site web "Thierry Brenelière- Paysagiste-Parcs & Jardins" Pages Jaunes

3 - ACTIVITÉ PAYSAGISTE - PROLONGEMENT d'activité NON Rémunéré

3.1) FORMATION et ACCUEIL de STAGIAIRES

31.1) MOTIVATION et VALEURS :

- Trouver de l'aide pour certains travaux, et faire du lien sur une journée de travail.
- Plaisir de partager mon savoir-faire et ma passion du Végétal.
- Conserver le statut micro-entreprise, éviter 1 salarié à temps partiel, pas de comptabilité.

31.2) PROJET : Accueillir des stagiaires des M.F.R. / Formation horticole et paysagère

3.2) FORMATIONS CONVENTIONNÉES avec des M.F.R. (Maison Familiale Rurale)

32.1) CONVENTIONS de " STAGES de FORMATION en milieu PROFESSIONNEL "

321.1) *Depuis 2017, partage de mon expérience en tant que "maitre de stage" :*

Accueil depuis 4 ans, sur mes chantiers chez les clients, d'adultes en reconversion professionnelle à la M.F.R. de Machecoul, dans le cadre de stages alternés avec les cours.

Total annuel de 10 semaines de présence dans mon entreprise (années de Janvier à Novembre), réparties en stages de 8 jours /15 jours / 1 mois d'été, entre Mars et Octobre.

Accueil aussi de stagiaires mineurs pour 1 semaine de "stage en entreprise" requis dans leur cursus.

321.2) *Stagiaires accueillis depuis 2017 :*

- en 2 017, stagiaire à l'année M.F.R. de Machecoul, Mr Richard P.
- en 2 017, stagiaire mineur à la semaine C.F.A. de Bouguenais, Mr Maxime B.-C.
- en 2 019, stagiaire à l'année M.F.R. de Machecoul, Mr Maxime D.
- en 2 019, stagiaire mineur à la semaine M.F.R. de Venansault (85), Mr Kilian M.
- en 2 021, stagiaire partiel à l'année M.F.R. de Machecoul, Mr Christophe C.

32.2) CONVENTIONS de "Travaux Pédagogiques" avec M.F.R. : "CHANTIER-ÉCOLE"

322.1) *Aide ponctuelle à l'aménagement du site, par la formation, depuis 2020 :*

a) **Bénéfice mutuel** : L'aménagement du lieu est l'occasion de servir de chantiers-écoles :

Aide à l'aménagement des surfaces, en accueillant à la journée un groupe d'une 15^{ne} d'apprentis avec leur formateur-trice, dans le cadre de leur apprentissage en paysage à la Maison Horticole de Machecoul, leur permettant ainsi de s'exercer (Bac pro, CAP, BEP, BTA).

b) **Thèmes pédagogiques** : variés, à redéfinir avec les formateurs au moment voulu :

Préparation du terrain et semis de gazon, Plantations des diverses haies, Aménagement des jardins et massifs, Aménagement d'un potager collectif, etc ...

c) **Collaboration depuis 2020 :**

- **1ère Convention "TP" de Janvier 2021** (cf crise sanitaire COVID : en attente depuis mars 2020) : Plantation d'un verger dans la parcelle agricole Z.A.18.

- **2ème Convention "TP" de Novembre 2021** : Plantation de 2 haies naturelles et fleuries dans la parcelle agricole Z.A.15-16-17.

Yannick, Formateur MFR ----->

Thierry BRENELIERE ----->



Novembre 2021, promotion MFR Machecoul

322.2) Projet ultérieur : accueil de formations sur le site fini :

a) **Pérennisation de l'échange** après l'aménagement du site : prévision d'y réserver :

- **Un espace pour l'apprentissage du montage des murs en pierre sèche** (montage et démontage récurrents du mur, pierre sur place) ;
- **Le site de la pépinière** pour l'apprentissage de la taille des pins en niwaki.

b) **Entretien des haies et des massifs** : contrat d'entretien avec la M.F.R. à voir.

3.3) PROJET d'un SITE de FORMATION et de STAGES (terrains Z.A. 15 -16 -17)

33.1) NÉCESSITÉ CROISSANTE d'une STRUCTURE d'ACCUEIL de JOUR

331.1) Dans le cadre des "TRAVAUX PÉDAGOGIQUES" sur Site gérés par la M.F.R.

= Accueil sur la journée d'un groupe mixte d'une 15^{ne} de personnes avec leur formateur-trice:

- Espace de parking pour les véhicules ou le mini-bus, et pour la charrette de matériel.
- Toilettes (sèches ou WC) avec intimité par rapport au groupe
- Par temps froid, confort de se réchauffer en intérieur, le temps d'une boisson chaude.
- Repas midi :- pouvoir se laver les mains avec du savon avant de manger.
 - pouvoir manger à l'abri du soleil ou de la pluie pour ceux qui mangent sur place.

331.2) Dans le cadre des "STAGES de FORMATION PROFESSIONNELLE" des M.F.R.

= Accueil quotidien d'un(e) stagiaire pendant 1 semaine / 15 jours / 1 mois l'été :

- Espace de parking pour la voiture du stagiaire, ou pour ses parents si stagiaire mineur.
- Lieu d'attente fermé pour les temps froid /pluvieux et de rangement pour ses effets personnels.
- Repas midi : - pouvoir se laver les mains avec du savon avant de manger
 - pouvoir manger à l'abri du soleil ou de la pluie, pour ceux qui mangent sur place.
 - pouvoir aller aux toilettes (sèches ou WC).

331.3) Dans le cadre du service VENTE de l'activité AGRICOLE de PÉPINIÈRE

= Accueil commercial en journée des clients ou visiteurs de la pépinière.

331.4) Dans le cadre des "SÉJOURS PÉDAGOGIQUES" en AGROTOURISME

= Accueil convivial des 3 à 8 stagiaires de la semaine, cuisine commune.

33.2) NÉCESSITÉ d'une DEMANDE EN MAIRIE d'une ARRIVÉE EAU + ÉLECTRICITÉ

- pour un accueil respectueux des travailleurs : hygiène, pièce chauffée, convivialité ;
- pour brancher du petit matériel en lien avec une activité paysagère de taille ou de maçonnerie ;
- pour les différents travaux de stage nécessitant de l'eau : plantations, maçonnerie paysagère.

- ANNEXE III -

SITE WEB : Pages Jaunes "Thierry BRENELIERE- Paysagiste-Parcs & Jardins"





MACHECOUL

MAISON FAMILIALE RURALE
Antenne C.F.A. des MFR de Loire Atlantique



Maison Familiale Rurale
Route de la Forêt
44270 MACHECOUL- SAINT MÈME
Tél. 02 51 70 91 09
mfr.machecoul@mfr.asso.fr
www.mfr-machecoul.com

Convention Simplifiée pour Travaux Pédagogiques sur site extérieur pour la formation C.S.

« Jardinier de Golf et Entretien de Sols Sportifs Engazonnés »

La présente Convention règle les rapports entre :

- * La Maison Familiale Rurale,
représentée par Monsieur Olivier PILLET, Le Directeur.

Et

- * L'entreprise d'accueil : Mr Thierry Brenellière Parc et jardin
2 Moulin des Tréans
44760 Les Moutiers-en-Retz

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet la mise en place d'un chantier école par les stagiaires/apprentis de la formation : Technicien Jardin Espaces Verts, auprès de l'entreprise d'accueil.

Article 2 : Durée de la mise à disposition

Les stagiaires/apprentis encadrés par leur formateur seront mis à disposition pour le chantier école dans le cadre de travaux pédagogiques, du vendredi 22 janvier 2021.

Article 3 : Missions confiées pendant le chantier école

Les stagiaires/apprentis effectueront les missions suivantes pour le compte de l'entreprise d'accueil :

- Préparation de sol et plantations

Article 4 : Horaires et lieu de travail pendant le chantier école

- ☐ Nom et adresse du lieu de travail : 2 Moulin des Tréans, 44760 Les Moutiers-en-Retz
- ☐ Horaires de travail pendant la mise à disposition : horaires du centre.

travail de nuit, repos hebdomadaire et jours fériés, santé et sécurité au travail, travail des femmes, des enfants et des jeunes travailleurs.

Les stagiaires doivent venir avec leurs équipements de protection individuelle.

Article 5 : Prévention et couverture des risques

Le contrat de travail n'étant ni rompu ni suspendu, les stagiaires/apprentis conservent leurs couvertures pour accident du travail (AT) et maladie professionnelle (MP), pendant la durée de la mise à disposition.

En outre, par un contrat souscrit par le Centre, les stagiaires/apprentis sont couverts en responsabilité civile pour certains préjudices ou détérioration aux biens de l'entreprise d'accueil, provoqués accidentellement au cours de leur chantier école sur l'entreprise.

LU ET APPROUVE

Fait à Machecoul, le 5 janvier 2021

Le Directeur de la M.F.R.

Olivier PILLET

Le professionnel

Mr Thierry Brenellière

Le responsable de formation.

Mme Marie CHABANNE

Attesté,
54 61 44
APE 8532Z





MACHECOUL

MAISON FAMILIALE RURALE
Association Z.F.P.A. des MFR de Loire Atlantique



Maison Familiale Rurale
Route de la Forêt
44270 MACHECOUL - SAINT MÈME
Tél. 02 51 70 91 09
mfr.machecoul@mfr.asso.fr
www.mfr-machecoul.com

Convention Simplifiée pour Travaux Pédagogiques sur site extérieur pour la formation Bac pro « Aménagements paysagers »

La présente Convention règle les rapports entre :

* La Maison Familiale Rurale,
représentée par Monsieur Olivier PILLET, Le Directeur.

Et

* L'entreprise d'accueil : Mr Thierry Brénellère Parc et jardin
2 Moulin des Tréans
44760 Les Moutiers-en-Retz

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet la mise en place d'un chantier école par les stagiaires/apprentis de la formation : Bac professionnel « Aménagements paysagers », auprès de l'entreprise d'accueil.

Article 2 : Durées de la mise à disposition

Les stagiaires/apprentis encadrés par leur formateur seront mis à disposition pour le chantier école dans le cadre de travaux pédagogiques, semaine du 22 au 26 novembre 2021.

Article 3 : Missions confiées pendant le chantier école

Les stagiaires/apprentis effectueront les missions suivantes pour le compte de l'entreprise d'accueil :

► Préparation de sol, mise en place de bâche et plantations

Article 4 : Horaires et lieu de travail pendant le chantier école

☐ Nom et adresse du lieu de travail : 2 Moulin des Tréans, 44760 Les Moutiers-en-Retz
☐ Horaires de travail pendant la mise à disposition : à déterminer par le Centre.

travail de nuit, repos hebdomadaire et jours fériés, santé et sécurité au travail, travail des femmes, des enfants et des jeunes travailleurs.

Les stagiaires doivent venir avec leurs équipements de protection individuelle.

Article 5 : Prévention et couverture des risques

Le contrat de travail n'étant ni rompu ni suspendu, les stagiaires/apprentis conservent leurs couvertures pour accident du travail (AT) et maladie professionnelle (MP) pendant la durée de la mise à disposition.

En outre, par un contrat souscrit par le Centre, les stagiaires/apprentis sont couverts en responsabilité civile pour certains préjudices ou détérioration aux biens de l'entreprise d'accueil, provoqués accidentellement au cours de leur chantier école sur l'entreprise.

LU ET APPROUVÉ

Fait à Machecoul, le 09 novembre 2021

Le Directeur de la M.F.R.

Olivier PILLET

Le professionnel

Mr Thierry Brénellère

Le responsable de formation,

M Lequellerc Jordan

CRÉATION
d'une ACTIVITÉ AGRICOLE de PÉPINIÈRE :
PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en Pins / taille Niwaki



Pin sylvestre taillé en niwaki - Pépinière "Les Jardins d'yves"

4 - CRÉATION de l'ACTIVITÉ AGRICOLE de PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en Pins / taille Niwaki

4.1) PROJET de PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE

41.1) MOTIVATION et VALEURS :

- Ralentir mon activité "Créations de jardins/Spécialité maçonnerie paysagère en pierre sèche".
Cesser rapidement mon activité "entretien des jardins/taille de haies".
- Trouver une source de revenus avec plus de disponibilité à mon domicile.
- Travailler en extérieur et dans la Nature. (et en plus, dans mes propres jardins).
- Choix d'une spécialité, plutôt que d'une pépinière traditionnelle :
 - éviter la concurrence directe importante en pépinière traditionnelle.
 - éviter mise en concurrence avec mon frère Albert BRENELIÈRE pépiniériste depuis 35 ans.
- Choix de ce type de production :
 - travail artistique : PATIENCE +++ et créativité ; travail des plateaux très technique.
 - spécialité peu connue : 1 seule pépinière connue en France : cf site www.brenelia-niwaki.fr

41.2) PROJET :

Créer ma propre pépinière de Pins Sylvestres (*Pinus sylvestris*) et de Phillyréas (*Phillyrea angustifolia*) taillés en niwaki, sur une partie des terrains agricoles jouxtant le jardin de mon domicile et laissés en jachère depuis plus de 20 ans.

4.2) DÉBUT de CRÉATION de la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en Pins taillés

42.1) RETOUR à ma FORMATION initiale de PÉPINIÉRISTE

- Enrichi de mes 34 ans d'expérience professionnelle de paysagiste et des expériences partagées de 2 frères aînés, pépiniéristes à Machecoul depuis plus de 30 ans ...
- Choix personnel esthétique des essences de Pins et de Phillyréa, et de la taille niwaki:
 - privilégier l'essence d'origine et prévue à ce type de taille : le Pin sylvestre.
 - préférence personnelle du port du Pin Sylvestre.
 - Choix d'associer une essence arrivant un peu plus vite à maturité à la vente, d'ici 8 à 10 ans : le Phillyrea ou Filaria (*Phillyrea angustifolia*) et dont le feuillage se prête bien aussi à la taille niwaki (expérimentation dans mon propre jardin depuis 16 ans).

42.2) CRÉATION d'une première "mini PÉPINIÈRE " en PLEINE TERRE

- En 2018 : Investissement (apport personnel) + Plantation sur le terrain agricole prévu à cet effet, d'une trentaine ~ de Pins Sylvestres (*Pinus sylvestris*). Projet "rentable" à TRES long terme ...



- En 2020 : Investissement (apport personnel) + Plantation de Phillyreas ou Filarias (*Phillyrea angustifolia*) pour des sujets matures à la vente un peu "plus rapidement" ...



- Début 2022 :

Volume actuel de la pépinière : 100 plants : _ rangées de *Pinus sylvestris* = 40 sujets et _ rangées de *Phillyrea angustifolia* = 60 sujets

Plants actuels de Pins de 6 ans d'âge, et de Phillyréas de 5 ans d'âge, en moyenne ...

Chaque plante doit d'abord être formée, taillée tous les ans en plateau, éclaircie, reformée...

Sujets Pins et Phillyréas matures pour la vente dans seulement 8 à 15 ans : à long terme ...

42.3) DÉVELOPPEMENT à LONG TERME de la PÉPINIÈRE sur ZA 15/16/17

Achat à envisager en 2023 de 100 plants supplémentaires à planter.

Plantations envisageables sur ~0,5 ha jusqu'à un volume de 200 à 300 plants à long terme.

Maturité pour la vente des Pins Sylvestres taillés.

Maturité pour la vente des Phillyréas taillés.

42.4) NÉCESSITÉ à MOYEN TERME d'une STRUCTURE d'ACCUEIL de JOUR

331.1) Dans le cadre du service VENTE de l'activité AGRICOLE de PÉPINIÈRE

= Accueil commercial en journée des clients ou visiteurs de la pépinière

- Espace de parking pour le véhicule du visiteur (sur rdv).
- "Bureau" d'accueil des clients de la pépinière, et/ou visiteurs des "jardins show-room" de l'entreprise paysagiste "Parcs & Jardins".

331.2) Dans le cadre des "SÉJOURS PÉDAGOGIQUES" en AGROTOURISME

= Accueil convivial de 3 à 8 stagiaires à la semaine, cuisine commune, ateliers d'après-midi.

331.3) Dans le cadre des "TRAVAUX PÉDAGOGIQUES" sur Site gérés par la M.F.R.

= Accueil sur la journée d'un groupe mixte d'une 15^{ne} de personnes avec leur formateur-trice:

331.4) Dans le cadre des "STAGES de FORMATION PROFESSIONNELLE" des M.F.R.

= Accueil quotidien d'un(e) stagiaire pendant 1 semaine / 15 jours / 1 mois l'été.

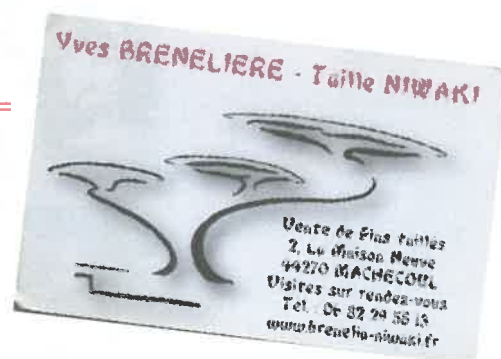
4.3) ÉTUDE de MARCHÉ pour la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE

43.1) L' OFFRE

431.1) Concurrence directe :

Seul producteur de Pins taillés en niwaki, connu en France = Pépinière Yves BRENELIÈRE (frère, 67 ans), à Machecoul (20 km), depuis 1976 . Commerce international de Pins (Suisse, Belgique).

Activité de vente jusqu'à l'épuisement de son stock, mais ne fait plus de production de nouveaux sujets pour la décennie à venir ...



431.2) Concurrence indirecte = Pépinières traditionnelles :

- Pépinières TROUILLARD à 1 km (~1 Ha de pépinière et 1 salarié) ...
- 2 Pépinières et 2 jardineries à 10 km : à Pornic.
- Pépinières Albert BRENELIÈRE (frère), à Machecoul = à 20 km, depuis 35 ans : 10 Ha de pépinières et 20 salariés.

43.2) DEMANDE = Clientèle ciblée, ses attentes de consommation

- Clientèle aisée de la région, recherchant à agrémenter de façon "originale" son jardin : livraison + plantation (+/- taille d'entretien en séjours pédagogiques).
- Clientèle aisée, résidence secondaire dans la région, avec jardin ou terrasse à agrémenter de façon "originale" : livraison + plantation (+/- taille d'entretien en séjours pédagogiques).
- Clientèle très aisée, avec grand jardin ou terrasse en résidence principale en France, à agrémenter de façon "originale" : livraison + plantation + entretien spécialisé : taille 1x/an.

43.3) CARENCE

S.A.V. : taille du Pin taillé pour lui garder sa prestance et la "transparence" de ses plateaux.
Paysagiste compétent en la spécialité / formation du propriétaire du Pin.

4.4) STRATÉGIE COMMERCIALE pour la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE (voir_§ 5 agrotourisme)

44.1) PRIX de VENTE moyen en 2021 :

- Phillyréa formé de ~10-15 ans/ ~2,5 m de H : 1 500 €.
- Pin sylvestre formé de ~10-15 ans/ ~2,5 m de H : 2 500 € à 5 000 € en fonction de son esthétique et de son stade de croissance .

44.2) PRODUIT & SERVICES

442.1) Produits

Vente des sujets taillés

- > Réduction à l'achat d'un Pin taillé, par tranche d'un nombre x "stages de taille niwaki" effectués ?

Activités éducatives

- > Accueil de stagiaires en formation M.F.R. pour apprentissage de la taille en niwaki.

442.1) Services

Hébergement sur site pour "Transmission du savoir-faire"/ taille niwaki cf § 5-AGROTOURISME

- Accueil en stages de taille niwaki, de particuliers avec ou sans jardin, souhaitant apprendre.
- Accueil en stages de taille niwaki, de particulier souhaitant ou ayant acheté un Pin taillé.

- > Réduction pour un premier "stage taille niwaki" à l'achat d'un Pin taillé ?
- > Tarif dégressif des "stages taille niwaki" effectués sur 10 ans ?

44.3) DISTRIBUTION

- Site internet pépinière : photos créations / information des prochains stages de taille.
- Collègues paysagistes : par envoi direct de leur client à la pépinière pour choisir.
- Expositions : par exemple, à Chantilly, ou "Paysalia" à Lyon : professionnels et particuliers.

4.5) STRATÉGIE de COMMUNICATION pour la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE

45.1) IMAGE de l'ENTREPRISE

451.1) Couleurs

...

451.2) Slogan

451.3) Dénomination

non terminé

45.2) VECTEURS de PUBLICITÉ

452.1) bouche à oreille

Je vis et travaille depuis > 30 ans aux Moutiers.

Nom "Brenelière " aux pépinières = nom déjà connu dans la région .

Visibilité directe du "show-room Nature" depuis le bord de route (devenue fort passante depuis ~5 ans) --> accroche visuelle par aménagement de l'entrée de notre parc paysagé.

Visibilité indirecte de la pépinière depuis la route Bleue : 1 pancarte à information unique simplifiée "*La p'tite roulotte dans la Pépinière*", avec une très grosse police.

Affichage aux 2 carrefours riverains, de pancarte délivrées par la mairie pour les entreprises.

Inscription à l'Office du Tourisme (information d'hébergement et information des activités).

Invitation d'un intervenant extérieur pour stage de taille : local ou extra-régional.

452.2) site web "*La p'tite roulotte dans la pépinière*"

Site internet référencé.

Visuel de certains sujets en pépinière, et de créations déco différentes.

Visuel du site aménagé et des hébergements.

Visuel du calendrier des stages pédagogiques proposés.

Inscription en ligne.

452.3) réseaux sociaux

"mur", "blog", selfie, "whatsup", "selfies", etc ... = non pratiqué par choix.

= incohérence avec l'image de l'entreprise "déconnectez-vous" ... !!?!

452.4) journaux locaux

Annonce à l'installation/ouverture. Annonces 1 à 2 x/an pour info des stages.

452.5) cartes de visite / "Book"

Information des stages à venir sur place, dans la structure d'accueil / book des créations.

4.6) PRÉVISIONNEL FINANCIER de la PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE

46.1) CHIFFRE d'AFFAIRE MINIMUM ESPÉRÉ

461.1) 2022 : Implantation de la pépinière en pleine terre

Pins immatures et en début de formation ... Total de 100 plants.

C.A. 2023 possible = 0 €

461.2) 2028 : Développement de la pépinière en pleine terre

Développement envisageable jusqu'à ~200 plants.

Pins et Phillyréas toujours en cours de formation ...

C.A. 2028 possible = 0 €

461.3) 2030 : Entretien de la pépinière + VENTE des arbres taillés

Vente plutôt saisonnière : printemps, automne, hiver.

Vente hebdomadaire moyenne envisageable : ~ 0 à 2 Pins/ 15 jours.

Vente annuelle envisageable de 0 (!), ou 5 à ~ 30 Pins.

NB : Valeur actuelle en 2021 des plants vendus : 1 500 € à 5 000 €/ plant.

C.A. 2030 annuel minimum envisagé = 6 000 € (4 Phillyréas) à 20 000 € (4 Pins)

C.A. 2030 annuel maximum envisageable = 45 000 € (30 Phillyréas) à 150 000 € (30 Pins)

C.A. 2035 annuel minimum envisagé = 18 000 € (12 Phillyréas) à 60 000 € (12 Pins)

C.A. 2035 annuel maximum envisageable = 45 000 € (30 Phillyréas) à 150 000 € (30 Pins)

46.2) INVESTISSEMENT

462.1) Ressources déjà mobilisées progressivement depuis 2017:

Achat des terrains agricoles (4200 m² puis 8360 m²) = 12 560 m² x 1500 € /ha ~ 2 800 €

Investissement des premiers plants : 40 Pins sylvestres et 60 Phillyréas ~ 2 580 €

Location mini-pelle pour implantation/ préparation du terrain

Achat Petit Outillage & Consommables pour implantation (toile tissée, ficelle, piquets)

462.1) Investissement à prévoir :

achat 2023 plants : 50 Phillyréas C10 L T80/100 , à 17 € HT = 850,00 €

50 Pins sylvestres C20/25 T125/150, à 39 € HT = 2 450,00 €

Achat Petit Outillage : ciseaux de taille prêtés aux stagiaires ...

Achat Consommables : ficelle et petits piquets en bois / formation des plateaux ...

Entretien des allées de la pépinière ouverte aux visiteurs et stagiaires ...

4.7) FORME JURIDIQUE de L'Exploitation Agricole de PÉPINIÈRE

47.1) STATUT JURIDIQUE auprès du C.F.E. (Centre de Formalité des Entreprises) :

Est issu de 2 questions principales : - êtes-vous plusieurs à diriger l'entreprise ?

- souhaitez-vous séparer votre patrimoine personnel de celui de l'entreprise ?

Une entreprise qui n'aura qu'un responsable sera une entreprise individuelle. Bon à savoir, il est possible de protéger son habitation principale quand on a une entreprise individuelle en faisant une déclaration d'insaisissabilité auprès d'un notaire (acte payant 400 à 500€). On peut aussi créer une EIRL.

Les formes sociétaires les plus communes sont les GAEC, EARL et SCOOP.

47.2) COUVERTURE SOCIALE gérée par la M.S.A.

472.1) Prolongation de l'activité Paysagiste en attendant 2030 ?

Création activité Agricole de Pépinière + charges (! mais C.A.= 0€) dès 2023 ?

Appel de M. FLORENCE , référent pour le suivi des exploitants agricoles du Pays de Retz / MSA : Pas de distinction pour le C.A. annuel déclaré à la MSA , entre les revenus direct de l'exploitation donc de vente des produits, et les revenus d'agro-tourisme.

472.2) Statut "d'exploitant agricole", ou de "cotisant solidaire" ? à vérifier ++

La détermination du statut social d'un agriculteur se fait en fonction de la surface exploitée (= ou > à 1 S.M.A. Surface Minimum d'Assujettissement) ou du nombre d'heures travaillées (= ou > à 1200 heures/an ... = 4h75 / jour de semaine) ainsi que du montant de ses revenus agricoles (= ou > à 800 h de SMIC).

La prise en compte du nombre d'heures travaillées est récente et permet aux paysans travaillant sur une petite surface (mais parfois en sortant un chiffre d'affaires qui leur convient) de bénéficier d'une couverture sociale (en payant des charges sociales plus élevées).

4.8) FINANCEMENTS de L'Exploitation Agricole de PÉPINIÈRE

48.1) AUTO-FINANCEMENT déjà effectué :

- Achat terrain agricole jouxtant mon domicile en zone NH (en 2017)
- Location ou prêt des engins nécessaires à l'implantation du site (mini-pelle, tracteur)
- Achat ou récupération des premiers Pins ; plantation (en 2018)
- Achat des premiers Phillyréas ; plantation (en 2020)
- Achat (en 2021) de 50 x Phillyréas (~ 850 € H.T) et de 50 x Pins sylvestres (~1950 € H.T).

48.2) SUBVENTIONS ? ... (mais de toutes façons, pas pendant 10 ans !!)

48.3) FINANCEMENT à chercher pour éviter des Emprunts à récidives et les ennuis ...

Fond d'investissement des Pins : apport personnel.

Pas de vente possible avant 8 ans ... C.A. annuel sur 8 ans = 0 € !

COMMENT RENTABILISER L'ENTREPRISE AVANT ou PENDANT 8 ANS ? ...

---> Voir développement dans le chapitre suivant :

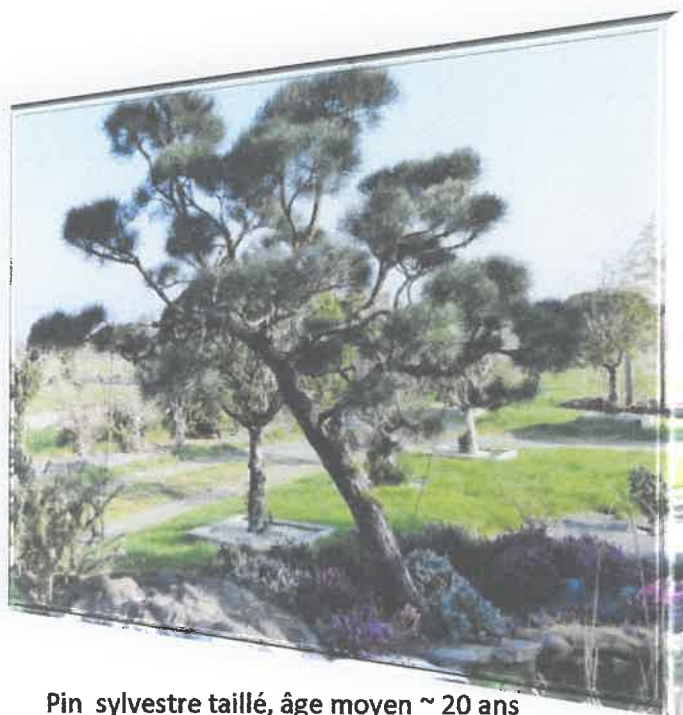
- STAGES de TRANSMISSION du SAVOIR-FAIRE, avec pratique sur le terrain ...
- ACCUEIL en stage HÉBERGÉ des particuliers ou professionnels ou des acheteurs potentiels.

- ANNEXE VI -

PINS Sylvestre & PHILLYRÉAS : sujets à divers stades



Pin sylvestre taillé, âge moyen ~12 ans



Pin sylvestre taillé, âge moyen ~ 20 ans



Phillyréa, âge moyen ~ 10 ans



Phillyréa, âge > 30 ans

- ANNEXE VII -

PINS TAILLÉS : plantés en jardin ou terrasse



SÉJOURS AGRO-TOURISTIQUES
en PÉPINIÈRE ou PAYSAGISME
Hébergement atypique
dans un PARC PAYSAGÉ 1 ha



5.1) RÉSUMÉ du PROJET :

51.1) MOTIVATION, donc : COMMENT RENTABILISER L'ENTREPRISE avant 2030 ? ...

--> Accueil touristique lambda non possible sur terre agricole ; et concurrence sur la côte ++.

--> DIVERSIFICATION de l'ACTIVITÉ PRINCIPALE actuelle PAYSAGISTE avec ouverture de stages aux particuliers intéressés (*par le montage des murs en pierres ou la pratique de la taille niwaki, par exemple*) mais pas d'hébergement sur place pour des stagiaires hors-région ...

--> DIVERSIFICATION immédiate de l'ACTIVITÉ agricole PÉPINIÉRISTE , en création elle-même !, mais au départ non rentable par la vente directe ... --> **Proposition - à la fois physique et financière - de service** : les stages 1x/ an de taille niwaki pour les acheteurs (*potentiels, au départ*) d'un Pin taillé intéressés par une autonomie d'entretien.

---> Meilleure rentabilité possible avec les stages en pépinière ou de paysagisme (*par exemple, taille de haies, montage de murs en pierres, entretien des Pins taille niwaki, etc ...*), mais encore améliorée avec hébergement sur place pour les stagiaires (professionnels ou particuliers) :

**= SÉJOURS AGRO-TOURISTIQUES en PÉPINIÈRE ou PAYSAGISME
dans un PARC PAYSAGÉ intégrant la PÉPINIÈRE.**

51.2) CE PROJET d'AGRO-TOURISME :

- est le FRUIT DE LA CONVERGENCE de nos deux projets professionnels ;
- est l'IMBRICATION de mes formations professionnelles
 - entre elles : pépiniériste / paysagiste / encadrant de stagiaires,
 - et avec le projet de "mini-séjours détente-connexion" de ma compagnie ;
- est aussi l'ABOUTISSEMENT de notre recherche d'une solution pour créer une activité pépinière RENTABLE AVANT le long terme, tout en permettant de diminuer l'activité paysagiste d'entretien : avoir une activité parallèle "transmission du savoir-faire" avec des stages et une activité complémentaire l'après-midi "détente-retour à soi" ;
- est souvent l'activité secondaire ou retraitée mais ICI , il est l'activité qui REND POSSIBLE financièrement la lente maturation de l'exploitation et qui y participe même physiquement,
 - au lieu d'être le revenu complémentaire à une exploitation déjà existante et dont le statut agricole permet la construction légalement (après accord des Chambre d'Agriculture et mairie) de structures d'hébergement en bois et sans fondations sur une zone agricole ...

Avec 1 seule personne valide du foyer à ramener un revenu pour 3 (1 enfant de 10 ans) :

= c'est la transition pécunière entre :

- la diminution de l'activité paysagère actuelle principale de Thierry depuis 10 ans, et
- la viabilité financière de l'activité agricole de pépinière en pré-crédation depuis 2 ans.

= c'est une solution idéale pour :

- re-travailler un peu et à son rythme pour Anne / faire du lien social depuis chez nous.
- ralentir le rythme de travail intense de Thierry pour subvenir à nos besoins.
- mieux vivre sa passion pour Thierry : du temps au jardin à tailler "ses" Pins.

LA PETITE ROULOTTE DANS LA PÉPINIÈRE

**SÉJOURS PEDAGOGIQUES EN PÉPINIÈRE / PAYSAGISME
AGRO-TOURISME sur le SITE d'une PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE**

HÉBERGEMENT INSOLITE _ entre BORD de MER et CAMPAGNE ,
LOCATION type GÎTE _ROULOTTE/ YOURTE en BOIS_ **PARC PAYSAGÉ**



" Déconnectez-vous ... Reconnectez-vous à l'essentiel "

En campagne, à la sortie du bourg des Moutiers et La Bernerie

Piste "Vélocéan" à 100 m (*accès direct*)

Plages à 1,2 km ... Marais Breton à 3 km

Anne et Thierry, Monastériens depuis 30 ans, vous accueillent :

- Séjours Pédagogiques originaux en Pépinière ou Paysagisme :

Taille niwaki ... Murs en pierres sèches ... Taille des arbustes ...

- Ateliers "détente" en option l'après-midi :

Relaxation bien-être ... Loisirs créatifs ... Communication bienveillante

- Capacité d'accueil : 2 personnes x 3 Hébergements Insolites maximum

(1 avec accès P.M.R. **Personne Mobilité Réduite Accompagnée**)

- Jardins non clos dans un parc paysagé et arboré



"La roulotte dans la pépinière" s'inscrit résolument dans une démarche
en lien avec la Nature et son rythme, et la plus éco-responsable possible ...

5.2) SÉJOURS PÉDAGOGIQUES de 2 à 6 jours

52.1) ORGANISATION des STAGES : visite, ateliers, animations :

521.1) *Concept pour 8 participants maximum :*

- ACCUEIL en stage HÉBERGÉ des particuliers ou professionnels ou des acheteurs potentiels.
- OUVERTURE des jardins du Parc autour de la pépinière aux stagiaires et aux ateliers.
- INITIATION à une compétence d'art paysager, dans un cadre détendu et un site privilégié.
- STAGES de TRANSMISSION du SAVOIR-FAIRE, avec pratique sur le terrain

521.2) *Durée du séjour :*

2 ou 3 jours en fin de semaine pour professionnels.

5/7 jours pour particuliers : clients ou touristes motivés par le concept de découverte.

521.3) *Organisation Ateliers de Thierry :*

Sur plusieurs demi-journées. Plutôt le matin de 9h à 12h pour les initiations (en fonction de la météo et du thème) ; variable pour les stages de transmission.

Thème = en fonction des saisons + la météo ! Ateliers de Mars à Novembre.

Exemples de thème : --> paysagiste : • taille d'arbustes pour des haies naturelles et fleuries (2 x/an), • montage de murets en pierres sèches sur site consacré : banc, jardinière, ... --> pépiniériste : • taille des pins à plateaux en niwaki (1 x/ an), • entretien (élagage et clarsèment) des pins taillés en niwaki.

521.3) *Organisation Ateliers de Anne :*

En options sur 1 ou sur plusieurs demi-après-midi .

- mini-ateliers 30 min' de relaxation guidée ou "sonore" ou marche méditative labyrinthe.
- mini-ateliers 45 min' (1 jr sur 2)/ partage d'une activité loisir créatif différente chaque jour.
- ateliers initiation à une communication différente/ 1h30 x 6 jours.

521.4) *Temps libre après-midi et soirées :*

Pour les ballades à la plage ou dans le marais ... Jeux de société à disposition à l'accueil ...

Pas de poste T.V. ni de connexion wifi par choix et cohérence.

52.2) SPÉCIALITÉS pour les professionnels :

Ateliers sur 2, ou 3 maximum, jours entiers ; ouverts aux professionnels :

- **Création de murs en pierres sèches** : montage et taille des pierres, mise en pratique.
- **Taille des pins niwaki** : avec moi (ou avec un intervenant extérieur spécialiste du niwaki).

52.3) STAGES PÉDAGOGIQUES CRÉATIFS tout public PAYSAGE /PÉPINIÈRE / DÉTENTE

Ateliers pratiques sur 3 à 5 demi-journées + Ateliers "retour à soi" ; ouverts à tous :

- **stages de taille niwaki, pour particulier**, motivé par un futur achat de Pin taillé / ou souhaitant s'initier à la proposition / ou juste motivés par l'idée de profiter du moment.
- **stages à thème pour vacanciers** motivés par la découverte guidée d'un autre univers / ou intéressés par le concept "déconnexion-reconnexion à soi".

52.4) ANIMATIONS (+/- en fonction de la saison ou de la marée) :

Sur 1 ou 2 demi-journées ; Initiation à une compétence "autonomie alimentaire", par un intervenant extérieur compétent (exemples : l'association Hironnelle, professionnel en portage salarial, ou ... ? ...):

Exemples de thème : --> "Permaculture : légumes naturels et auto-suffisance" . *RQ : Le potager du site restera en permanence à la disposition des personnes hébergées sur site, en échange de leur participation.* --> "Les algues comestibles en salade ?" --> "A la -bonne- pêche !"

5.3) IMPLANTATION de STRUCTURES sur le SITE de la PEPINIERE = en Zone Agricole

53.1) NÉCESSITÉ de 3 STRUCTURES d'HÉBERGEMENT sans fondation. sur le site :

531.1) Continuité de l'esprit du stage "connexion à l'essentiel"

C'est donc dans le cadre de ces stages en lien avec mon travail et ma passion, en même temps qu'une (re)connexion à la Nature et à Soi dans les ateliers de ma compagne, que nous voulons **proposer** aux stagiaires **un hébergement sur place dans les jardins aménagés**, pour les 1 à 5 nuitées du stage.

531.2) Capacité d'accueil pour 3 x 2 personnes maximum

Accueil sur 3 hébergements (H.L.L. et résidence mobile)

Type gîte (repas et petit déjeuner non compris, mais possible dans la structure d'accueil)

2 roulottes (22 m²) et 1 yourte en bois (38 m²).

Yourte aménagée pour handicap PMR.

Bloc sanitaire chacune : - douche à l'italienne, lavabo, toilettes.

- coin petit-déjeuner (cafetière-bouilloire-grille-pain, mini-frigo).

Pas de repas dans les hébergements, sauf dans la yourte aménagée pour le handicap.

53.2) NÉCESSITÉ d'une STRUCTURE d'ACCUEIL de JOUR sans fondation, à l'entrée :

331.1) Dans le cadre des "SÉJOURS PÉDAGOGIQUES" en AGROTOURISME

= Accueil convivial des 3 à 8 stagiaires de la semaine, cuisine commune.

- Espace de parking pour les 2 à 6 véhicules des stagiaires .
- Accueil des stagiaires à l'arrivée - point de rassemblement des 3 à 8 stagiaires le matin ,
- Cuisine commune aux repas du midi pour tous les stagiaires le désirant (hébergés ou non),
// // du soir pour les stagiaires hébergés sur site.
- Atelier pour les après-midi de relaxation, d'arts créatifs ou de communication.
- Salle commune aux jeux & loisirs durant les temps libres pour les stagiaires hébergés sur site.

331.2) Dans le cadre du service VENTE de l'activité AGRICOLE de PÉPINIÈRE

= Accueil commercial en journée des clients ou visiteurs de la pépinière

331.3) Dans le cadre des "TRAVAUX PÉDAGOGIQUES" sur Site gérés par la M.F.R.

= Accueil sur la journée d'un groupe mixte d'une 15^{ne} de personnes avec leur formateur-trice:

331.4) Dans le cadre des "STAGES de FORMATION PROFESSIONNELLE" des M.F.R.

= Accueil quotidien d'un(e) stagiaire pendant 1 semaine / 15 jours / 1 mois l'été :

5.4) VALEURS du PROJET d'HÉBERGEMENT

Création du PARC PAYSAGÉ - respect du paysage environnant : campagne et bocage.

- plantations et gestion différenciée en faveur de la biodiversité
- jardin "privatif" (~660 m²) pour chaque structure NON CLOS.

Nos amis animaux ne sont pas admis en visite, ateliers ou hébergements.

STRUCTURES en bois / et sans cuisine équipée pour une surface minimum :

- pour intégration du matériau bois plus harmonieuse avec l'environnement ZA.
- par sécurité dans une zone peu abritée, soumise aux tempêtes .
- limitation du coût d'investissement, aussi.

Choix d'une structure d'accueil pour convivialité d'une cuisine commune.

Traitement des Eaux Usées par PHYTO-ÉPURATION (bassins plantés filtrants).

5.5) ÉTUDE de MARCHÉ pour AGROTOURISME Pépinière / Paysager

55.1) L' OFFRE

551.1) Concurrence directe :

- Agro-tourisme Paysagisme / Pépinière :
 - **Pays de Retz : 0 concurrence ... - France : 0 concurrent trouvé ...**
 - Pépinière du Parc, activité "Coureurs des bois", à MASKINONGÉ, QUÉBEC (CANADA)
= Lauréat gagnant 2018 du "Gala Gens de Terre & Saveurs", Catégorie agrotourisme.
- Agro-tourisme "chambre d'hôte à la Ferme " + Hébergement atypique :
 - Bouin - 85 (14 km) : **Ferme "La grande Réjouie"** : 1 YOURTE (35 m²).
 - Bois-de-Céné -85 (22 km): **"Jardin de la Bardonnière"** ferme maraîchère bio : 1 ROULOTTE
 - Montbert (45 km) : "Roulotte de la Ferm'agi" : 1 ROULOTTE sur parc + étang
- Hébergement atypique, en bord de mer et en lien avec la Nature :
 - Sainte-Pazanne (19 km) : **Parc Résidentiel "Le Repaire du Hibou"** : 3 CABANES PERCHÉES sur 1 hectare de parc arboré + étang.

551.2) Concurrence indirecte :

- Agro-tourisme "hébergement à la ferme" :
 - Bourgneuf : GÎTE accueil-paysan "L'étape champêtre" à Nombreuil (en retraite)
 - Machecoul (19 km) : "GÎTE de la Poterie", Ferme production-vente de lait bio
 - Bouin - 85 (14 km) : Ferme-auberge "L'île sauvage".
- Hébergement atypique / bord de mer / sans agro-activité :
 - ◆ **ROULOTTE en Camping ou en GÎTE :**
 - Les Moutiers-en-Retz : **"CAMPING **** du Collet"** : 1 roulotte
 - Bourgneuf-en-Retz : **"La roulotte Danina's"** : 1 roulotte 12 m², bloc sanitaire ext^{eur}.
 - Guérande (44 km) : Camping*** "L'Étang du Pays Blanc".
 - Jard /mer (85) (97 km) : CAMPING ***** "La Ventouse", 1 roulotte bord de mer
 - ◆ **YOURTE (TOILE) ou ROULOTTE / en Chambre d'Hôte :**
 - Les Moutiers-en-Retz : **"Le Moulin des Tréans"** : 2 yourtes, yourte-SPA, 1 chalet, 2ch.
 - St-Michel-Chef-Chef (17 km) : "Juste par hasard" : 1 roulotte 20 m².
 - ◆ **Autres types :**
 - Les Moutiers-en-Retz /Prigny : **GÎTE "Les insolites de Prigny"** : KOTA finlandais.
 - Pornic (13,5 km): CHAMBRE d'HÔTE "Au fil de l'eau" : 2 tentes TIPI.
- Hébergement touristique :
 - Les Moutiers-en-Retz : **GÎTE "Le Bois des Tréans"** : 3 gîtes pour 15 /7 /2 personnes.
 - Les Moutiers-en-Retz : CHAMBRE d'HÔTE "L'Abri Côtier".
 - La Bernerie-en-Retz : plusieurs chambres d'hôtes

55.2) DEMANDE = Clientèle ciblée, ses attentes de consommation

- acheteur de Pins taillés, en recherche d'autonomie ou de vacances méditatives organisées.
- amateur(trice) de l'idée de profiter du moment présent à sculpter du vivant et à créer.
- personnes en recherche d'un moment pour renouer avec la Nature, et en bord de mer.
- vacancier(ère) motivé par la découverte et partage de nos passions et du site.
- vacancier(ère) intéressé par le concept "déconnexion" des appareils/"reconnexion" à soi.
- cyclistes désirant s'arrêter ~ 1 semaine à la mer (VÉLOCÉAN à 100m/ mer à 1,8 km = 7 min).

5.6) STRATÉGIE COMMERCIALE pour AGROTOURISME Pépinière / Paysager

56.1) PRIX

541.1) prix moyen de l'hébergement touristique du secteur :

1 semaine hors-saison = 400 à 500 € / pleine-saison = 700 à 800 €

541.2) prix envisagé approximatifs (à revoir) :

	Hors Saison mars/avr/mai	Pleine saison juin/juill/août	Hors saison sept/oct/nov	Hiver déc/janv/févr
séjour péda./ 1 semaine	450 €	750 €	450 €	/
séjour péda./ 3 jours	300 €	350 €	300 €	/
stage péda. non hébergé/pers	300 €	300 €	300 €	/
hébergement 1 semaine ou séjour / ateliers détente	/	/	/	450 € (chauffage)

56.2) PRODUIT & SERVICES

562.1) Produits :

- visite pépinière et jardins-show-room : gratuit et compris dans le séjour. sinon, sur rdv.
- ateliers 1/2 journées : compris dans le séjour si hébergement ; à régler sinon à l'accueil.
- animations : compris dans le séjour ; sauf si intervenant extérieur payant.

562.2) Services :

- Pas de restauration à la pépinière ; "pot d'accueil / de départ" compris dans le séjour.
- > Tarif dégressif du séjour par tranche de x ou y nombre de "stages taille niwaki".
- > Tarif réduit du séjour /hébergement période sans stage agricole : déc./ janv./ février.

56.3) DISTRIBUTION

563.1) Réseaux d'associations

Adhérer à "**Accueil Paysan-Pays de Loire**" = groupement de paysans et d'acteurs ruraux qui accueillent des personnes sur leurs fermes dans le cadre de prestations d'hébergement, de restauration et de vente de produits, en donnant la priorité aux relations humaines, la convivialité et la simplicité. Formations aussi et aide à la création du projet.

Adhérer à "**Vélo dépay sant**" = voyage à vélo organisé, au départ de Nantes (par Accueil Paysan + Tamadi), accueil à chaque étape par des agriculteurs ou acteurs ruraux.

Sites de financement participatif ...ex : "**MiiMOSA**" : leader du financement participatif au service de l'agriculture et l'alimentation.

563.2) Agences de voyages

ex : "**Tamadi**" : Agence associative de voyage équitable et solidaire, à la rencontre des paysans du Monde ; basée à Nantes. Organise des circuits de voyage (voyage à vélo de ferme en ferme)

563.3) Sites de touris mes : inscription ?

"**Airbnb**" : acteur incontournable (?) du tourisme en France.

"**Gîtes de France**" ...

"**Clévacances**" ...

5.7) STRATÉGIE de COMMUNICATION pour AGROTOURISME Pépinière / Paysager

57.1) IMAGE de l'ENTREPRISE

LA P'TITE ROULOTTE DANS LA PÉPINIÈRE

SÉJOURS PEDAGOGIQUES EN PÉPINIÈRE / EN PAYSAGISME
AGRO-TOURISME sur le SITE d'une PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE
HÉBERGEMENT INSOLITE _ entre BORD de MER et CAMPAGNE ,
LOCATION type GÎTE _ ROULOTTE ou YOURTE en BOIS _ PARC PAYSAGÉ



" Reconnectez-vous à l'essentiel "

57.2) VECTEURS de PUBLICITÉ

552.1) bouche à oreille

Intervenants extérieurs pour stages différents et plus ponctuels, mais "locaux" du pays Retz.
+/- Collègues pépiniéristes et paysagistes.

552.2) site web référencé

552.3) offices du tourisme du secteur

552.4) journaux locaux

5.8) PREVISIONNEL FINANCIER pour AGROTOURISME Pépinière / Paysager

58.0) ORDRE d'INVESTISSEMENT :

- **Investissement global** = Gros emprunt pour 3 structures + 1 accueil (> 153 666 €) + phytoépuration (? €) + plantations paysagères (?) ... = Gros temps de préparation des espaces d'accueil et d'hébergements + stockage des matériaux pour 3 autres structures non prévue au budget = Grosse pression avant fin de l'amortissement de l'investissement , durée trop longue ...

- **Investissement progressif** = investir au minimum au départ pour 1 hébergement roulotte, et que ce soit les revenus générés par les stages + location qui , après remboursements du premier emprunt, facilitent un 2^{ème} emprunt pour le 2^{ème} investissement d'hébergement jusqu'à son amortissement ...

Puis les revenus générés par les stages + 2 locations +/- les ventes en pépinières facilitent un 3^{ème} emprunt pour l'investissement d'une 3^{ème} structure ...

Puis les revenus générés par les ventes en pépinières + les stages + 2 locations facilitent un 4^{ème} emprunt pour l'investissement de la 4^{ème} structure puis son remboursement "rapide" ...

58.1) INVESTISSEMENT PREVISIONNEL :

581.1) 1er prévisionnel de budget réalisé en 2020 :

Budget pour le projet : 1 roulotte (cuisine équipée) + 1 station d'épuration en Z.N.H.

- Achat 1 ROULOTTE en bois 800 x 280 + livraison (25 528 € HT) 30 633.60 € TTC
- Aménagement intérieur (matelas, frigo top 93L) 1 729.98 € TTC
- Aménagement paysagé jardin privatif ~ 660 m² 3 065.52 € TTC
- Petit outillage
(parures draps, petit électroménager, matériel d'entretien, jeux) 1 069.54 € TTC
- Création du SITE INTERNET(1x) 1 590.00 € TTC

INVESTISSEMENT tarifs 2020 : 30 470, 91 € HT = 38 088.64 € TTC
+ 7 617, 73 € TVA

581.2) prévisionnel de budget pour 2023 :

- Ouverture compteur eau + électricité
- Implantation du réseau eau/ plombier et réseau électricité/ électricien
- Achat matériaux : câble, gaine de protection, sable
- Location gros engin : tracteur, mini-pelle
- Achat des arbustes pour haies et massifs
- Location gros engin : tracteur, mini-pelle
- Achat matériaux : géotextile, remblai (chemins pédestres)
- Aménagements jardins "privatifs non clos
- Création du site internet (x 1) > 1 600 €
- Implantation assainissement des eaux usées / AQUATIRIS (x 1) ?
- Achat petit outillage / hébergement ~ 3 000 €
- Achat + livraison 1 roulotte en bois 800 x 280 (SHON 19 m²) > 30 633 € ttc

BUDGET 2023 : ~52 000 €

- Achat + livraison 1 yourte en bois (SHON 28 m², Ø 6 m) ~ 1400 €/m² > 39 200 €
- Achat petit outillage / hébergement ~ 3 000 €

BUDGET 2026 : ~45 000 €

- Achat + livraison 1 yourte en bois (SHON 38 m², Ø 7 m) ~ 1400 €/m² > 53 200 €
- Achat petit outillage / hébergement ~ 3 000 €

BUDGET 2028 : ~60 000 €

- Achat + livraison 1 deuxième roulotte en bois 800 x 280 (SHON 19 m²) > 30 633 € ttc
- Achat petit outillage / hébergement ~ 3 000 €

BUDGET 2030 : ~36 000 €

58.2) PREVISIONNEL des CHARGES :

582.2) Taxes :

- Factures eau / électricité
- Factures de blanchisserie
- Taxe d'hébergement
- Cotisations M.S.A.
- Taxe Entreprise
- Remboursement des emprunts

582.1) Consommables hebdomadaires :

- thé, café , sucre
- plateau accueil en -cas froid :
- arts plastiques : crayons, tubes peintures, papier
- arts créatifs : papier, coloriages, ...
- matériel nettoyage

58.3) CHIFFRE d'AFFAIRE PREVISIONNEL approximatif :

C.A 2023 : 0 € ... à 20 250 € (moy. mensuelle de 500 € à 1700 €) -1 hébergement-
C.A. 2026 : 22 050 € à 44 100 € (moy. mensuelle de 1840 € à 3600 €) -2 hébergements-
C.A. 2028 : 32 000 € à 47 250 € (moy. mensuelle de 2600 € à 3940 €) -2 hébergements +/- ventes
C.A. 2030 : 40 000 € à 72 100 € (moy. mensuelle de 3300 € à 6000 €) -3 hébergements + ventes
C.A. 2032 : 59 000 € à 72 100 € (moy. mensuelle de 4900 € à 6000 €)
C.A. 2034 : 66 000 € à 72 100 € (moy. mensuelle de 5500 € à 6000 €)

5.9) PLANS de FINANCEMENT de l'activité d' AGROTOURISME

59.1) AUTO-INVESTISSEMENT déjà effectué :

- 1 table de jardin métal + 2 chaises + 1 banc + 2 bains soleil (*soldes*)
- 1 matelas 160 x 200 (*soldes*)
- 1 réfrigérateur top (*soldes*)

59.2) EMPRUNT au départ :

593.1) à la banque ?

de ~ 50.000 € pour investissement d'1 roulotte au départ + implantation phytoépuration

593.2) Financement participatif par plateforme internet ?

des 50.000 € pour investissement d'1 roulotte au départ + phyto-épuration.

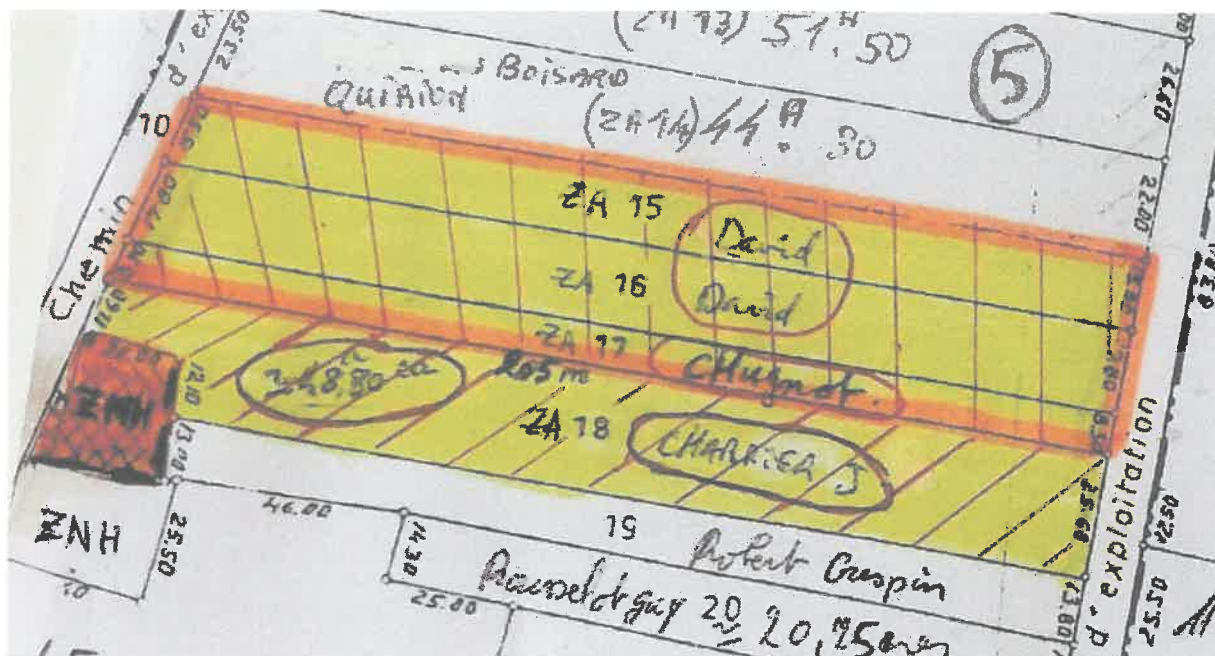
Offre en retour de séjours haute saison ou basse saison : proportionnels au don financier.

59.3) ROULEMENT entre Remboursement /nouvel Emprunt Banque

L'implantation des structures HLL sera étalée dans le temps. (cf coût d'achat et budget) :

- 1) la yourte spécial handicap ou la 2^{ème} roulotte : quand 1^{er} hébergement amorti : à ~+ 3 ans.
- 2) puis la yourte d'accueil de jour : quand 2^{ème} hébergement sera amorti : à + 1 an (Année 3).
- 3) puis enfin la 2^{ème} roulotte ou la yourte accès handicapé : à + 1 an (Année 4).

PLAN de SITUATION / CADASTRE (P.C.M.I. 1)



ENTRÉE par la route du TERRAIN Z.A. 15/16/17 (P.C.M.I.7)



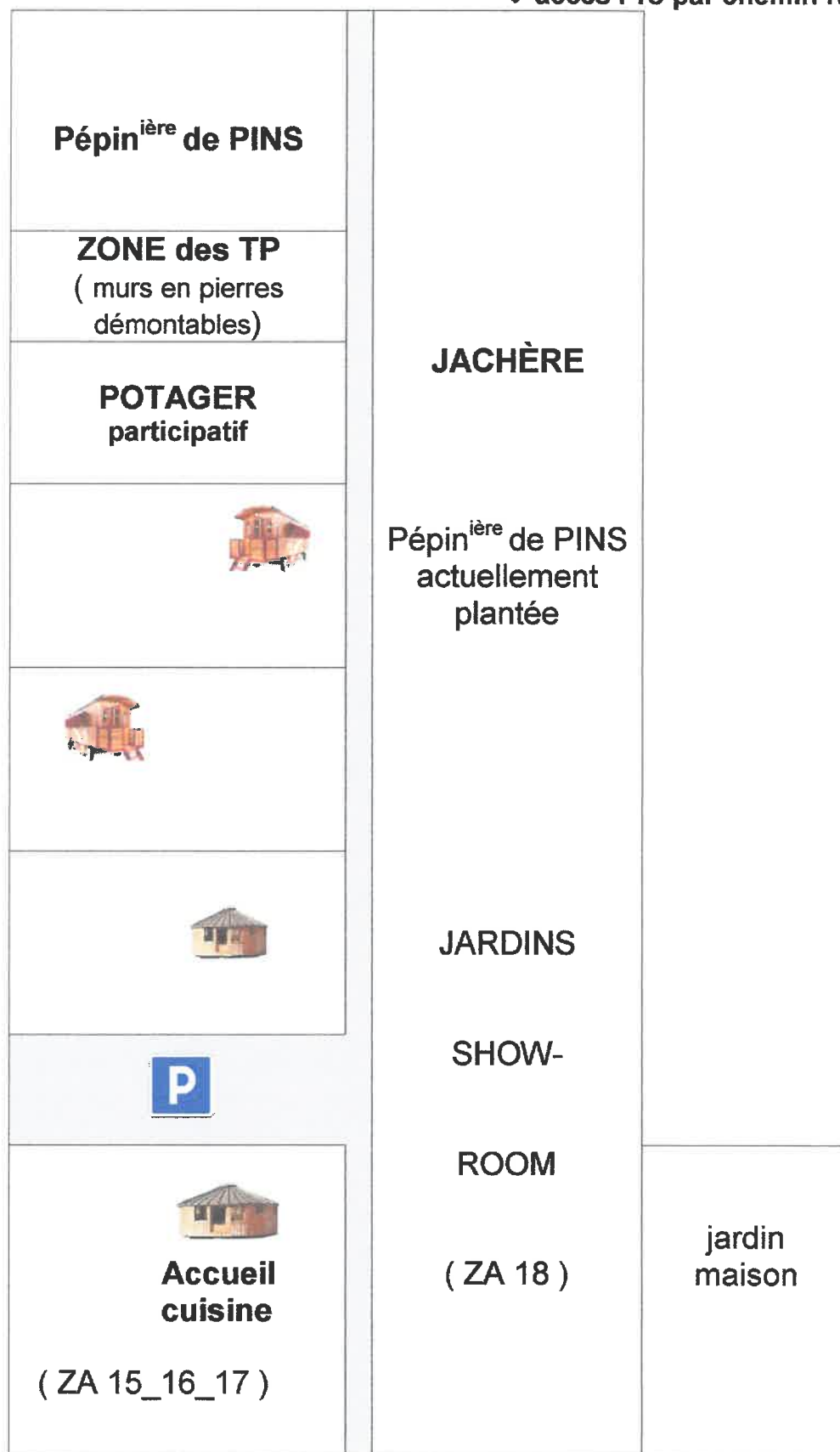
février 2020

- ANNEXE IX -

SHÉMA d'AMÉNAGEMENT des PARCELLES ZA15 - ZA16 - ZA17

L 201 m / larg 41.6 m

↓ accès Pro par chemin rural



↑
**Entrée
(route)**

Nord

**6 -
INTÉGRATION du PROJET HÉBERGEMENT
dans son ENVIRONNEMENT**

A) RESPECT du PAYSAGE ENVIRONNANT : CAMPAGNE et BOCAGE

1) PARC PAYSAGÉ.

Nous avons déjà aménagé durant 20 ans le jardinet 700 m² autour de notre maison, distribuant les chemins de promenade à travers diverses ambiances : petit sous-bois, ouverture sur les champs, massifs à l'anglaise, espaces de marche ou de repos, etc ...

Depuis 2017, nous aménageons de la même façon la parcelle ZA18 (4000m²) pour servir de jardin-expo en même temps, et que nous faisons volontiers visiter aux clients et promeneurs demandeurs.

Les hébergements insolites HLL seront intégrés **dans un parc paysagé et arboré** réalisé par nos soins, dans une recherche d'harmonie avec notre environnement champêtre, et dans le même esprit créatif et le plus possible éco-responsable.

Nous pourrons ainsi créer **des labyrinthes** (en herbe, en paillage) aménagés pour la promenade méditative ; **des jardins de style** avec des pins taillés en technique niwaki, **des jardins minéraux** (*rocailles, "jardin zen"*) ; **des massifs colorés** (*essences diverses d'arbustes*) , **des murets et des bancs en pierre** (*en pierre sèche du pays*).

Nous ne retenons pas les plantes exotiques dans notre cahier des charges.

2) BIODIVERSITÉ & GESTION DIFFÉRENCIÉE :

Dans le souci de **favoriser la biodiversité**, nos jardins paysagées sont composés de **nombreuses haies libres et naturelles**, faites d'essences variées ; et la **plantation de quelques arbres seulement**, favorisant l'ombre pour les jours de chaleur, et favorisant la recrudescence des petits animaux y vivant, s'inscrit aussi dans notre projet.

Le projet inclue aussi de laisser **en jachère naturelle quelques zones du pré** (ainsi que nous le pratiquons déjà) , afin de profiter des couleurs des fleurs sauvages et de maintenir la biodiversité des insectes en particulier...



fleurs naturelles de la jachère - mai 2019

3) RURALITÉ CITOYENNE

Les jardins privatifs à chaque hébergement HLL seront **non clos**, afin de garder un **esprit "ruralité citoyenne"** et son côté **naturel** au décor.

Les haies libres et naturelles, ainsi que les massifs divers **permettront de dissimuler les structures sans fondation** (**HLL ou mobile**) (H 3,2 m et 3,4 m) **et les différents espaces** de marche ou de détente, depuis la route, et au sein même du site entre eux.

B) COMPOTEMENT ÉCO-RESPONSABLE

1) L'HÉBERGEMENT

Les structures HLL sont choisies **en matériaux bois** et même pour les yourtes, pour des raisons de sécurité : zone très vulnérable aux tempêtes.

Le bois permet de se fondre dans le paysage et de créer ainsi une harmonie entre :

- le concept "rustique" de la roulotte,
- un comportement le + possible éco-responsable,
- et le décor champêtre du sommet de la colline du Moulin des Tréans.

2) PHYTO-ÉPURATION.

Sans raccordement possible au tout-à-l'égout, l'**assainissement** semi-collectif sera fait avec le système agréé par **phyto-épuration** : traitement des eaux usées par des filtres plantés de roseaux et de plantes aquatique (devis en attente - cf site d'AQUATIRIS)

3) TOILETTES SÈCHES, très attractives, nécessitant cependant une bonne ventilation de la pièce, un aménagement particulier de la structure préfabriquée (roulotte ou yourte) amenant un investissement supplémentaire. Non retenues

Des toilettes sèches à l'extérieur de l'hébergement peuvent poser problème :

- en fonction de la météo du jour,
- en fonction de la météo et de la température la nuit,
- en cas d'un handicap moteur la nuit, ou de peurs nocturnes pour certains ...

Eco-responsable ne doit pas signifier inconfort ou insécurité pour certains, dans le cadre d'une structure "E.R.P."

4) PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES :

Dans l'idéal ... Mais option en supplément encore de prix dans la fabrication des structures HLL . Non retenus.

5) ÉCLAIRAGE PUBLIC d'un "E.R.P."

Afin de faire des économies d'énergie personnelles et de réduire l'impact de la "pollution lumineuse sur la vie nocturne des organismes vivants", tout en préservant la sécurité des personnes hébergées circulant en soirée ou de nuit, le parking et les chemins d'accès seront éclairés à l'électricité par un système à **commande manuelle volontaire mais doté d'une minuterie**.

C) DEMANDE en mairie d'un COMPTEUR eau + électricité

Stage de paysagisme sur fond écolo ne signifie PAS stage de survie !

Comme il se doit, les HLL/Résidence Mobile accueillant du public devront être équipées du service d'eau (hygiène minimum) et d'électricité (confort thermique et sécurité visuelle minimum; coin petit-déjeuner dans les hébergements HLL, espace cuisine dans la structure HLL d'accueil : plaques de cuisson, four, réfrigérateur, évier).

Même si nous accédions financièrement, dans un deuxième temps, à l'installation de petits panneaux photovoltaïques sur le toit des 5 structures, un branchement électrique restera nécessaire pour le matériel de travail en journée sur le site et pour l'éclairage des chemins .

7 -

P.C.M.I. 4 / mairie :

DESCRIPTION du TERRAIN

et

PRÉSENTATION du PROJET

- AMENAGEMENT des TERRAINS Z.a. 15-16-17

A) ETAT des TERRAINS à L'ACHAT en 2018 :

Largeur totale (côté route) = 41,6 m . Longueur (côté champ) = 201 m.

Superficie ~8 360 m².

Terrain très venteux : au lieu-dit "Moulin des Tréans" (point culminant de la baie), à moins de 200m des habitations des ZNH, et situé en-dessous du niveau de la route, terrain argileux très humide et non carrossable l'hiver. **Jachère** sans arbres depuis au moins 20 ans, coupée tous les ans (foin) . Pâturage partiel à chevaux depuis le printemps 2021. Préservation et coupe annuelle de la jachère naturelle.

Haie sauvage semi-aménagée côté Nord (ronciers, genêts, chênes verts, chênes lièges, pins) préexistante entre ZA15 (terrain) et ZA14 (champ clos).

Haie naturelle et variée côté Sud de caduques et persistants, d'arbustes et d'arbres, préexistante en bordure sud de ZA17(terrain), plantée à l'achat en 2017 de la jachère ZA18.

Accès agricoles préexistants : 2 accès tracteur à l'Ouest côté route (sur ZA15-16 et sur ZA17) et 1 accès tracteur à l'Est côté chemin rural (sur ZA16).

B) PROJET : SITE AGRICOLE de PÉPINIÈRE SPÉCIALISÉE en TAILLE NIWAKI de PINS et PHILLYRÉAS ; SEJOURS PEDAGOGIQUES en PAYSAGISME avec hébergement sur place ; SITE de "TAVAUX PÉDAGOGIQUES" avec la M.F.R. de Machecoul ; agrandissement de mon jardin-expo paysagé.

1) Dans le cadre de mon activité professionnelle de paysagiste cotisant à la MSA, diversifier mon travail d'entretien et de création des jardins des clients, pour consacrer du temps à **transmettre mon savoir-faire** en partageant ma passion du végétal et mon sens (personnel) de l'esthétique.

Recherche d'un équilibre entre : - un travail plus près de mon domicile et orienté vers un partage des savoir-faire, - un comportement le plus éco-responsable possible, - et une harmonie avec notre jardin-expo du terrain jouxtant (ZA18 et ZNH).

2) **Accueil à la journée sur le site de "chantiers-école"** ponctuels, en convention avec la MRF de Machecoul pour l' aménagements des jardins sur le terrain : plantations de haies, zone réservée aux créations de murs en pierres, zone réservée pépinière de pins taillés et taille en niwaki .

Nécessite une structure d'accueil de jour du groupe des apprentis (type yourte en bois 38 m² Ø 7 m), qui servira aussi pour les stagiaires en "**formation en milieu professionnel**" des M.F.R., à raison de **10 semaines réparties** sur l'année.

3) **Accueil sur 2-6 jours de petits groupes de 3 à 8 stagiaires professionnels ou particuliers** avec différents thèmes paysagers prédéfinis : taille de pins, montage de murs en pierres, entretien naturel du potager, ... ; temps libre pour activité guidée possible de détente . Hébergement-gîte sur place dans 3 structures en bois HLL, intégrées dans les 6000 m² du parc paysagé : 2 roulottes 19m² et 1 yourtes 28 m² Ø 6 m. Repas possible à cuisiner soi-même dans l'accueil de jour.

II - IMPLANTATION DES STRUCTURES en BOIS

A) EMPLACEMENT PREVU des STRUCTURES.

1) Structure d'accueil de jour :

Aménagement, sur les 40 premiers mètres (x 41m larg), de jardins d'agréments et d'exposition **autour d'une structure bois (yourte ~38m²)** pour accueillir les groupes de ~15 stagiaires à la journée (coin repas, WC, lavabo mains), les groupes de 3 à 7 stagiaires à la semaine, le stagiaire par contrat de formation annuelle.

2) Structures d'hébergement de nuit x 4 :

Aménagements, sur les 120 m suivants (x 41m larg), de 3 zones d'hébergements pour les stagiaires : implantation de 4 hébergements bois de type roulottes et yourtes (arrivée d'eau et électricité), plantations de haies naturelles en office de délimitation des espaces alloués et d'occultant visuel, plantations de quelques arbres (ombre) .

B) VOLUME OCCUPÉ par les STRUCTURES.

1) Structure d'accueil de jour pour une 15^{ne} de personnes (1^{ère} partie de terrain) :

1 yourte en bois naturel Ø 7 m , H 3,4 m : surface int 38 m² / surface ext 43 m² .
Pas de fondations.

2) 3 Structures d'hébergement de nuit (2^{ème} partie du terrain) :

2 Roulottes en bois naturel de 19 m² : surface ext^{ne} 22,4 m² / 2,8 m x 8 m x H 3,2 m

1 Yourte en bois naturel Ø 6m , H 3,4 m : surface int 28 m² / surface ext 33 m²

Pas de fondations.

C) IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.

Respect du paysage rural du site ++.

Intégrer les structures et les plantations à l'environnement ++.

Structures en bois solides par rapport à l'importance du vent, surtout l'hiver. De plus, le bois des hébergements permet de créer plus facilement une harmonie avec le paysage champêtre. Structures invisibles des alentours arborés (H < 3,5 m) .

Milieu rural : pas de clôtures fermées et occultes, pas de murs parpaings ; mais des espaces délimités par la végétation, permettant le libre passage des animaux. **Plantation de haies** libres, préservation de certaines zones de jachère naturellement fleurie.

Les 4 jardins privatifs à chaque hébergement seront **non clos**, afin de garder un esprit "ruralité citoyenne" et son côté naturel au décor.

Phyto-épuration discrète dans le paysage avec jardins d'assainissement incorporés. Toilettes sèches en étude (pour chaque structure ou pour la structure d'accueil de jour).

Demande nécessaire d'un compteur d'eau et d'électricité sur la parcelle:

- pour le travail paysager sur site ponctuel et pour l'entretien régulier du site.
- pour la structure d'accueil de jour : abri repas +/- chauffé, lavage des mains, +/- WC eau.
- pour le minimum de confort moderne, requis à un hébergement "respectueux".

III - LIMITES DE TERRAIN ZA 15-16-17

A) AMENAGEMENT EN LIMITES de TERRAIN

Aucune construction ni structure en limites de terrain.

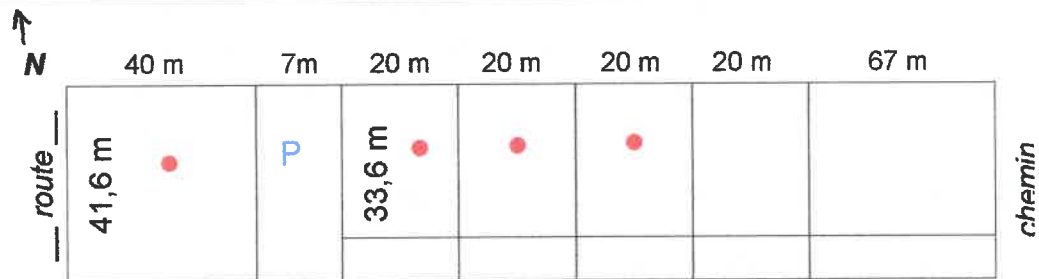
Epierrage du chemin d'accès aux structures, le long du côté Sud en ZA 17.

PAS de clôture grillagées, de clôture à panneaux occultes ou de murs en parpaings.

Plantation de haies libres et naturelles sur les côtés Est et Ouest du terrain.

Renforcement de la haie existante côté Nord du terrain ZA15. Haie libre préexistante côté Sud du terrain ZA17 (plantée sur parcelle ZA 18).

B) DISTANCES des STRUCTURES de LA LIMITE de TERRAIN



1) distance entre les constructions bois et le bord de route

a) structure d'accueil des stagiaires journaliers / sur la première partie

distance route à 20 m : **structure au centre** de la 1ère partie (41,6 x 40 m)
et à 180 m du chemin agricole (côté est).

b) roulottes et yourtes en bois / sur la deuxième partie

distance route à >50 m de la première structure d'hébergement (roulotte ou yourte).
distance de la 3^{ème} structure à ~90 m du chemin agricole (côté est).

2) distance entre les structures bois et le bord des champs attenants

a) distance du champ ZA14, délimité par une haie sauvage

distance du champ à 5 m min-10 m max pour toutes les structures.

positionnement des hébergements à distance des haies (~660 m² pour chaque hébergement de 19 ou 28 m²)

b) distance du jardin-expo aménagé en ZA18, délimité par une haie naturelle

chemin d'accès au parking et aux structures d'hébergement le long Sud de ZA17.

IV - MATERIAUX CHOISIS

A) FAÇADES des roulottes et des yourtes

Bois naturel vernis.

B) TOITURES des roulottes et des yourtes

Revêtement en bac acier (roulotte, yourte) ou en shingle (yourte).

C) MENUISERIES et COULEURS

Yourtes : menuiseries en bois naturel ; couleur bois naturel.

Roulottes : menuiseries en bois naturel ou coloris à déterminer (bleu marine ou rouge).

V - TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

A) PLANTATIONS PREVUES

Pas de plantes exotiques (palmiers, cactus, etc ...) dans notre charte végétale.

Persistants et caduques : chênes lièges, chênes verts, érables, érables champêtre...

Arbustes caduques et persistants, feuillus ou fleuris : Lauriers du Portugal, Fusains, Arbousiers, Osmanthus, Phyléréa, Sureau noir ...

B) ENGAZONNEMENT LIMITÉS & JACHERES

Gazon autour des haies et des massifs, et juste devant les 3 structures d'hébergement. Jachère naturelle préservée ailleurs sur la 2ème partie du terrain.

C) ASSAINISSEMENT par PHYTO-ÉPURATION : jardin spécifique

Création de jardin d'assainissement avec un ou deux (en cours d'étude) bassins naturels de plantes choisies pour le traitement des eaux usées.

Système agréé de filtration des eaux usées. (cf annexe)

D) ESPACES de TRAVAIL pour les chantiers-école et/ou stages :

- 1) zone d'exercice de montage de murs en pierres sèches
- 2) POTAGER collectif , en libre accès aux hébergés sur le site
- 3) pépinière de pins Sylvestres pour l'exercice de la "taille niwaki"
- 4) petits labyrinthes et dédales éphémères (en herbe, en paillage, ...)

VI - ACCES AU TERRAIN ZA 15-16-17

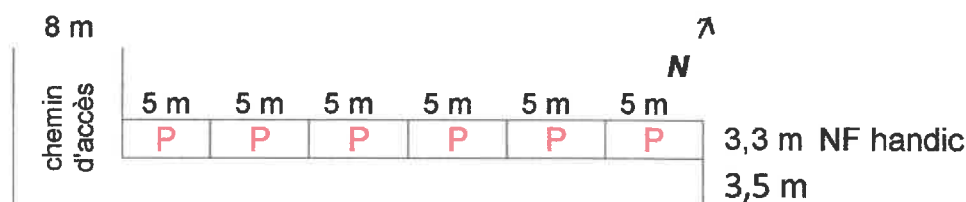
A) ACCES à LA STRUCTURE d'accueil de jour / aux 4 hébergements de nuit

1) Entrée piétons, vélos et voitures : côté route, par *l'un des deux accès agricoles préexistant* au coin du terrain.

2) Accès parking : **Chemin carrossable non goudronné** sur ZA17, sur ~40 m, le long de la haie de ZA18, donnant accès au parking voitures et vélos. **Chemins piétons** pour accès aux structures, **sauf accès handicapé carrossable** aux 2 yourtes.

B) AIRES de STATIONNEMENT selon les normes NF P 91-100

Création d'une zone **non goudronnée** de parking pour 6 voitures en tête-à-queue, entre la structure d'accueil de jour et les zones d'hébergements de nuit (covoiturage depuis Machecoul pour les stages-école de la MFR, et accueil des 8 personnes dans les stages paysagers) : **normes NF P 91-100** : largeur 3,3m **norme place handicapée**, longueur 5 m, espace de circulation devant places 3,50m.



- ANNEXE X -
TRAITEMENT des EAUX USÉES par PHYTO-ÉPURATION



Bertrand DEFARGE

De: Pierre G. <pie2605@gmail.com>
Envoyé: dimanche 19 juin 2022 17:48
À: Bertrand DEFARGE
Objet: DEMANDE CLASSEMENT ARBRES/GAY-DELUERMOZ 34 RUE DE PRIGNY.
Pièces jointes: Lettre Mairie Moutiers.docx

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

A l'attention de Mr Bertrand DEFARGE

Monsieur,

Pour faire suite à votre mail du 14 juin 2022, veuillez trouver en pièce jointe la correspondance en date du 30 mars 2017 envoyée à Mme le Maire pour le classement des arbres.

Avec mes remerciements.

Françoise GAY-DELUERMOZ

Françoise GAY-DELUERMOZ
Ker Suzanne
34, rue de Prigny
44580 Les Moutiers en Retz

Paris, le 30 mars 2017

À Madame le Maire
Les Moutiers en Retz

A l'attention de Monsieur Patrice PIPAUD
Conseiller municipal délégué
Patrimoine culturel et environnemental

Objet : demande de classement des arbres de mon terrain au patrimoine environnemental de notre commune des Moutiers en Retz

Madame le Maire,

Sensible à l'action municipale que vous inspirez, coordonnez et menez, me voilà « l'envie d'agir pour ma commune par des gestes simples », ainsi que vous l'avez souhaité dans les vœux que vous nous adressiez le 4 janvier 2017.

J'ai l'honneur en effet de solliciter auprès de vous et de votre Conseil municipal, le classement des arbres, mélèzes et pins maritimes centenaires qui font l'honneur de mon jardin en apportant leur part à l'heureux paysage de ces bouquets de résineux vénérables qu'offre notre commune à chacun d'entre nous comme au voyageur de passage.

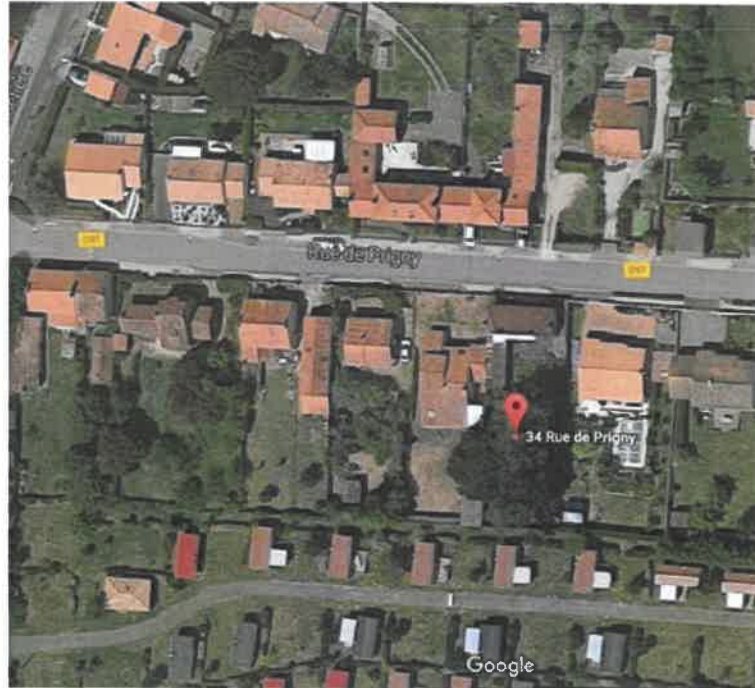
J'entretiens soigneusement les miens grâce aux soins de la Société d'élagage Michel CHAUVELON que je sollicite régulièrement, notamment lorsque la tempête brise telle ou telle branches comme il est arrivé hélas cette année aux premiers jours de mars.

Pourquoi cette démarche, pourquoi cette demande de classement ? Eh bien, voici, Madame le Maire. Ces arbres que j'entoure de tous les soins nécessaires, tant pour leur entretien que pour la sécurité de mes voisins et la mienne, étendent leurs branches, pour certains d'entre eux, au-delà des limites de mon terrain. Fort inquiète de cela, l'une de mes voisines, Madame Madeleine Brisson au 36 rue de Prigny, plus particulièrement, n'a cessé, depuis le décès de son mari qui aimait ces arbres et tempérait les craintes de son épouse, de me harceler pour faire couper tout ce qui se balançait au-dessus de son jardin, allant jusqu'à encourager l'équipe d'élagage – par moi sollicitée pour la rassurer – à couper les branches estimées par elle menaçantes, non pas à l'aplomb de notre commune limite (comme le dit la coutume en cas de litige) mais largement à l'intérieur de mon terrain. Il en est résulté pour les arbres touchés un déséquilibre qui les fait désormais pencher du côté des branches sauvées du massacre et leur donne figure d'estropiés. Je pense avoir jusqu'ici fait suffisamment preuve de conciliation et d'esprit de bon voisinage.

Si cela avait suffi, je ne viendrais pas aujourd'hui vous trouver, Madame le Maire. Mais ma chère voisine a décidé que cela ne suffisait pas : elle ne veut à vrai dire aucun arbre dans son voisinage et s'efforce en conséquence de me faire arracher tout le bosquet qu'elle souhaite voir disparaître. Je ne peux évidemment me rendre à ce désir, et j'ai pensé à une solution simple : en reconnaissant que les arbres centenaires plantés sur mon terrain, au 34 rue de Prigny, font partie du patrimoine environnemental de Moutiers en Retz, le Conseil municipal

calmerait les ardeurs destructrices de ma chère voisine, Madame Brisson, lui ferait baisser pavillon et rétablirait la paix rue de Prigny.

Je joins quelques photos à la présente demande : deux photos récentes et, ci-dessous, une saisie d'écran du 34 rue de Prigny vu du ciel (Google Earth, vue satellite) avant élagage voici trois ans.



Vous remerciant d'avance de l'accueil bienveillant que vous réserverez à ma demande, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'assurance de ma respectueuse et reconnaissante considération.

Françoise Gay-Deluermoz

La Mairie Des Moutiers-En-Retz

le 02/07/2022

COURRIER ARRIVÉ LE

- 6 JUL. 2022

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Pierre LE BORGNE

8 Rue Jacques BREL

44760 Les Moutiers-En-Retz

Tel : 06 20 55 26 47

Madame La Maire, Monsieur GILLET,

Je me permets de vous envoyer ce courrier, car j'ai un projet de surélévation qui n'est actuellement pas réalisable.

En effet, je dépends de la zone Ubb et mon terrain étant en drapeau, je suis au-delà de la bande des 20m, ce qui signifie que la hauteur d'égout doit être égale à la distance qui me sépare de la limite séparative.

Or, ma maison étant placée à 4m00, je ne peux donc pas réaliser une surélévation à 6m.

Sur les conseils de M. DEFARGE, et dans la perspective de la révision du PLU en fin d'année, je me permets donc de vous écrire afin de vous demander d'étudier ma demande lors de la rédaction du nouveau règlement.

En effet, il faudrait que la distance en limite séparative soit égale à la demi hauteur d'égout, ce qui me permettrait de monter mon égoût à 6m00 et ainsi de pouvoir réaliser mon projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pierre LE BORGNE



M^r Rémi Baronnais
Résidence du Soleil
2 Rue Louis Gauchier
44760 La Berneuve en Retz

La Berneuve en Retz, le 18 octobre 2022

COURRIER ARRIVÉ LE

21 OCT. 2022

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

M^{re} La Maire et l'équipe
Municipale
Service Urbanisme
Maire des Moutiers.

Objet: Révision du PLU

Mes filles Colette Auffrains et Mayvonne François ont été reçues le 26 Août 2022 par M^r Deforge Bertrand afin de recueillir des informations sur le futur plan local d'urbanisme.

Suite à cet entretien nous demandons que les parcelles du "Luisseau" cadastrées AT10031, AT10032, AT10033, AT10034 et AT10035 dont je suis propriétaire, deviennent constructibles à long ou moyen terme.
Ces terrains ne font l'objet d'aucun bail agricole et ne sont actuellement pas exploités.

D'autre part, je suis propriétaire de deux parcelles constructibles cadastrées AN 0036 "les Maisons Neuves" et AN 0108 0001 "chemin des géonnes". Je désire qu'elles restent constructibles.

Merci de l'attention que vous porterez à cette demande,
Veuillez recevoir, Madame la Maire, mes sincères salutations.

Baronnais

Bertrand DEFARGE

De: Vincent AD NANTES <vincent@adnantes.com>
Envoyé: dimanche 6 novembre 2022 16:26
À: Pascale BRIAND
Cc: Bertrand DEFARGE; Judith DABOUI; Patrick BERNIER; Patrick GILLET
Objet: RE: ATELIER NAUTIQUE DE JADE

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour Madame le Maire,

C'est avec un grand intérêt que j'ai pris connaissance du projet de PPAD qui sera soumis au prochain conseil municipal du 7 novembre 2022.

Dans cette perspective, je me permets de vous soumettre quelques observations relatives à mon projet de développement de l'activité de l'Atelier Nautique de Jade.

Comme son nom l'indique, ANDJ est un chantier naval qui, me semble-t-il, s'inscrit complètement dans le projet de la commune dans sa volonté de conforter les économies locales, et ce à plusieurs titres.

En premier lieu, la présence du Port du Collet à proximité du chantier nous permet de répondre à une partie importante des besoins des plaisanciers et professionnels de ce port. Cela est d'autant plus vrai que les usagers du port font face à une difficulté pour trouver une aire de carénage de leur bateau à laquelle nous pouvons répondre. Ensuite, notre activité d'entretien, de réparation et de vente de moteurs nautiques et de bateaux répond naturellement aux besoins des plaisanciers et de l'activité ostréicole importante sur le territoire de la commune. La possibilité d'ouvrir un magasin d'accastillage permettrait également de compléter notre offre et notre savoir-faire dans le domaine, à travers notre magasin de Saint Herblain, est une référence en Loire Atlantique depuis maintenant 47 ans.

La proximité de notre entreprise de ces sites d'activités nautiques, s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique que nous ne pouvons pas ignorer.

Enfin, notre proposition de service rayonne au-delà de la commune et des plaisanciers et professionnels du nautisme font appel à nos services que ce soit en remontant vers le nord du pays de Retz comme les ostréiculteurs de La Bernerie ou des plaisanciers de Pornic ou de Préfailles, ou en descendant vers le sud du département.

La possibilité d'améliorer l'outil de travail en agrandissant les espaces de stockage couverts et en pouvant ouvrir un magasin d'accastillage répondrait à une demande forte de la clientèle.

La volonté légitime de la commune d'un travail sur l'esthétique, sur l'intégration dans le paysage et éventuellement sur des installations partiellement réversibles et démontables sera une priorité, voire une opportunité pour l'entreprise.

Bien entendu, je reste à la disposition de vos services pour évoquer l'ensemble de ces sujets et vous prie de me croire, Madame le Maire, votre bien dévoué.

Cordialement.

Vincent ZALEMAN
Gérant Groupe ARTISANS DU NAUTISME
NANTES ACCASTILLAGE – MAZURA MARINE
ATELIER NAUTIQUE DE JADE – DISCOUNT MARINE

De : Pascale BRIAND <pascalebriand@mairie-lesmoutiersenretz.fr>

Envoyé : mercredi 26 octobre 2022 15:35

À : Vincent AD NANTES <vincent@adnantes.com>

Cc : Bertrand DEFARGE <urbanisme@mairie-lesmoutiersenretz.fr>; Judith DABOUI <judith-dabouis@mairie-lesmoutiersenretz.fr>; Patrick BERNIER <patrickbernier@mairie-lesmoutiersenretz.fr>; Patrick GILLET <patrickgillet@mairie-lesmoutiersenretz.fr>

Objet : RE: ATELIER NAUTIQUE DE JADE

Bonjour Monsieur Zaleman

Je suis désolée du retard induit et je mets Bertrand Defarges en copie afin qu'il puisse vous transmettre les renseignements souhaités.

Par ailleurs je vous transmets comme convenu la date de la prochaine réunion publique PLU

Vendredi 4 Novembre 18h00 salle Jean Varnier.

Pour votre information j'ai demandé à ce que notre futur PLU permette le projet d'amélioration des locaux que vous souhaitiez pour développer votre activité. Cela ne coulant pas de source, j'ai aussi insisté pour rendre prioritaire cet objectif.

Bien cordialement

Pascale Briand

De : Vincent AD NANTES <vincent@adnantes.com>

Envoyé : mercredi 26 octobre 2022 14:21

À : Pascale BRIAND <pascalebriand@mairie-lesmoutiersenretz.fr>

Objet : ATELIER NAUTIQUE DE JADE

Bonjour Madame Le Maire,

Encore une fois, je vous remercie de l'attention que vous portez à mon dossier.

Auriez vous moyen de me mettre en contact avec les propriétaires des terrains adjacent à l'Atelier ?

Bien cordialement.

Vincent ZALEMAN

Gérant Groupe ARTISANS DU NAUTISME

NANTES ACCASTILLAGE – MAZURA MARINE

ATELIER NAUTIQUE DE JADE – DISCOUNT MARINE

Le 08 Avril 2019



Madame CHESNEAU Jeanine

23 Rue du Général de Gaulle

44210 PORNIC

Objet : Parcelles- Chemin des Brêtesches
Nos réf : PFB/AL

COURRIER ARRIVÉ LE
08 NOV. 2022
MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Madame,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 12 Mars dernier concernant vos parcelles AO257 et AO261 Chemin des Brêtesches.

Je vous informe que ce dossier sera analysé lors de la révision de notre Plan Local d'Urbanisme.

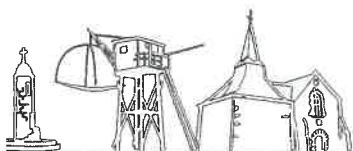
Cependant, je vous rappelle que ces deux terrains sont actuellement repris en zone naturelle sensible (NS), coulée verte de ce PLU et, qu'il sera très difficile de les faire évoluer vers du terrain constructible.

Je vous souhaite une bonne réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

*Madame CHESNEAU a été reçue ce
mardi 8/11/2022 par évoquer cette
question.*

Monsieur BERNIER
1^{er} Adjoint



Christian et Anne-Marie DAVID
61 Bis Route du Bois des Tréans
44760 Les Moutiers en Retz

COURRIER ARRIVÉ LE Le 28 avril 2022

10 NOV. 2022

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

à Service Urbanisme
Moutiers en Retz

Objet : PLU - révision

Madame, Monsieur

Nous profitons de la révision du PLU pour vous faire part de deux souhaits que nous avons pour des terrains.

Le premier concerne la parcelle cadastrée AB 041, située route du Bois des Tréans n° 61 Bis.

- Nous aimerions dans l'avenir faire construire un garage-hangar pour y ranger le matériel (tracteur, broyeur, rotavator, barre de coupe...) qui sert à entretenir nos terrains agricoles.

Or actuellement ce terrain n'est constructible qu'autour de la maison, et notre projet se ferait dans le jardin (voir plan ci-joint).

Serait-il possible d'étendre en partie la zone constructible au bord de ce jardin ?

Le deuxième terrain concerne la parcelle cadastrée AE 110 située route du Bois des Tréans, comprise

entre des terrains déjà bâtis (voir plan).

Serait-il possible de procéder à un classement partiel ou complet de ce terrain en zone Ubb?

Nous vous remercions par avance d'étudier notre demande.

Recevez nos sincères salutations.

Daniel

Daniel



Mme Dominique PROVOST BILLE
45, route du Bois des Tréans
44760 Les Moutiers en Retz



Mairie
Madame La Maire
15, place de l'Eglise Madame
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

Aux Moutiers en Retz, le 29 novembre 2022

Courrier simple remis en mains propres ce jour à M Patrick BERNIER et RAR 1A 172 575 5928 1

Madame La Maire,

J'ai l'honneur de solliciter le rattachement de la parcelle AH 302 à la zone constructible à l'occasion de la révision du PLU.

Je suis propriétaire de la parcelle AH56 sur laquelle est construite la maison et de la parcelle AH302. Ces deux parcelles constituent une unité foncière. Le portail, le réseau électrique, le stationnement des véhicules se trouvent sur cette parcelle AH302. J'ai besoin qu'elle soit rattachée à la zone constructible afin que je puisse construire une annexe (garage qui ne peut être construit sur la parcelle AH56 ou autre) ou envisager un agrandissement.

Toutes les parcelles de chaque côté de la route du Bois des Tréans autour de ma propriété sont classées en zone constructible. Il n'y a que ma parcelle AH302 qui est classée en NS.

Pour rappel, la parcelle AH360 vient d'être vendue à la Mairie afin de permettre les travaux de réalisation de travaux dans le cadre du programme de réaménagement de l'écoulement du ruisseau du Pontereau.

Ma demande m'apparaît enfin tout à fait compatible avec les objectifs du PLU présentés en réunion publique du 4 novembre 2022 à savoir la concentration des habitations dans les zones actuellement construites.

Je reste dans l'attente de votre retour sur ma demande et à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame La Maire, l'expression de ma considération distinguée.

COURRIER ARRIVÉ LE

22 DEC. 2022

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Alain RABILLER
6, rue du port GARNIER
44000 Nantes
☎/ Fax : 02-40-29-02-21
Portable : 06-86-89-44-88
Email : Alain.Rabiller@wanadoo.fr

Nantes, le 20/12/2022

3

Madame Le MAIRE
Mairie des Moutiers en Retz
15, Place de l'Eglise Madame
44760 les Moutiers En Retz

A L'attention de Messieurs P.GILLET/P.BERNIER/B.DEFARGES

Service de l'Urbanisme des Moutiers en Retz
Révision du PLU approuvé le 22 Juin 2009
Parcelle AA23 (Ex C274) - Rue de l'Olivier

Objet : Demande de reclassement de la parcelle en zone constructible pour des raisons sécuritaires
Proposition d'aménagement de la parcelle

Madame Le MAIRE,

Par délibération du 30/9/2019, le conseil municipal de la commune des Moutiers en Retz a décidé d'engager une procédure de modification et de révision générale du PLU approuvé le 22 Juin 2009. Depuis la commune a organisé deux réunions publiques de présentation du Diagnostic le 20/5/2022 et du PADD le 4/11/22, auxquelles j'ai assisté, étant concerné par le développement des Moutiers en Retz.

Par ailleurs, je fais suite à mon entrevue du 6/5/22 avec Messieurs BERNIER et DEFARGUES, concernant une demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AA23, située rue de l'Olivier, pour des raisons particulières et sécuritaires, que je souhaite vous exposer dans ce courrier, en abordant les différents points suivants : le contexte, l'historique du Zonage, du classement en EBC/NS, les enjeux, les risques incendies et sécuritaires, les caractéristiques forestières de cet ilot boisé et l'évolution souhaitable de cette parcelle, conclusion.

Au préalable je vous informe que ma famille est originaire de la Sennetière depuis plusieurs générations et que mes aïeux cultivaient autrefois des terres agricoles situées notamment sur la commune des Moutiers en Retz. Dans le respect de ce patrimoine foncier agricole, j'ai poursuivi l'entretien de ces terres sans jamais rechercher le moindre intérêt économique immobilier, car je suis favorable à la sauvegarde des terres agricoles pérennes et à une urbanisation raisonnée, sociale et solidaire.

En préambule il y a lieu de rappeler le contexte de cette parcelle AA23 et l'historique de son classement « injustifié » en EBC/NS au PLU en vigueur.

- Le Contexte :

Cette parcelle d'origine agricole a été progressivement entourée de constructions résidentielles, au cours de quelques décennies d'urbanisation progressive de la commune. Cette parcelle a été plantée au début des années 90 par mon père, avant l'urbanisation du secteur de Trinlépré - Rue des Plantes débarquées - Rue de l'Olivier. Les arbres ont donc environ trente ans et ont été plantés selon la répartition suivante :

- Cinq lignes d'arbres orientés Est / Ouest, de 18 plants chacune.
- Une ligne de Cyprès de Lambert (cupressus macrocarpa) sur le pourtour (+2ml de la limite de propriété)
- Trois lignes de pins maritimes (pinus pinaster) réparties sur le reste de la surface

- L'Histoire du Zonage de la parcelle :

La parcelle AA23 (EX C274) était classée UBb au « POS/plan d'occupation des sols » en 1999 et 2004. Lors du projet arrêté de la révision POS/PLU le 6/3/2008 la parcelle était classée en « 1AUa » et faisait l'objet d'une « OA/Organisation d'aménagement pour l'urbanisation ». Puis lors du PLU approuvé le 22/6/2009, la parcelle a été classée « EBC (Espace Boisé Classé) » et en conséquence zone NS », pour des raisons de compensation agricole, à valoir pour le projet de la ZAC du diable Quartier de Taille Motte, objet du courrier que la commune m'a adressé le 12/6/2008.

- Le Classement « injustifié et contestable » de la parcelle

Le classement en l'état boisé (EBC) de cette parcelle n'est pas fondé sur des critères techniques, ni environnementaux.

A ce sujet il y a lieu de rappeler que le Centre Régional de la Propriété Forestière des Pays de Loire, mentionnait dans son courrier du 17/3/2008 annexé à l'avis des personnes publiques associées (PPA), visé par le commissaire enquêteur le 14/10/2008 : « En effet, nous constatons que les bois et forêts sont bien souvent systématiquement et intégralement classés en EBC, en ignorant notamment le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière et en sous estimant la difficulté, pour les citoyens, comme pour les élus, de maîtriser une telle mesure de protection. Vous y noterez particulièrement qu'il est recommandé d'éviter un sur-classement en EBC des boisements présentant une garantie de gestion durable reconnue par la loi. » De plus au recto du courrier du CRPF figure la cartographie des boisements des limites « de code de bonnes pratiques sylvicoles et de Gestion Forestière Durable », sur laquelle ne figure pas la parcelle AA23, car n'ayant pas les caractéristiques requises.

De plus la parcelle boisée AA23 n'est pas une coupure d'urbanisation ni une coupure verte. La coupure verte a été désignée à PRIGNY-LIARNE par les services de la Préfecture.

Le classement de l'état boisé de cette parcelle n'étant pas fondé sur des critères techniques ni environnementaux, ce classement peut donc être remis en cause, compte tenu des risques et des enjeux portés par le propriétaire, sans contrepartie de quoi que ce soit. La parcelle pourrait donc être reclassée en zonage constructible.

- Les Enjeux

Un projet d'urbanisation des parcelles situées au Nord de la parcelle est en cours dans le secteur de Trinlépré. Il va donc conforter la parcelle boisée dans son profil de bosquet isolé et sous pression de deux risques importants : Risque incendie et Risque sécuritaire.

- Les Risques

Risque Incendie : La gestion actuelle de la parcelle adaptée à la maîtrise de ce risque ; broyage régulier – suppression du bois mort – clôture de tout le pourtour. Cependant cette gestion est très coûteuse pour le propriétaire. Elle permet de palier les incivilités (non-respect de la propriété privée, risque de camping sauvage et comportement à risques) qui participent grandement à alimenter ce risque.

Concernant le risque incendie j'ai contacté le 8/2/22 le SDIS de ST Nazaire pour recueillir un avis, mais ce type de mission, de conseil ne rentre pas dans leur champ d'action.

Il est à noter également qu'au cours de l'été 2022 de très nombreux incendies de forêts ont dévasté la France y compris dans les régions du Pays de Retz, comme mentionné dans la presse :

- Gazette des Communes 1/6/2021 : « les feux de forêts désormais menacent au nord de la Loire »
- CDPH 17/7/2022 : « 3 feux de végétation à Pornic au lieu-dit de la POUZINIERE : 1ha végétation brûlée »
- OF 18/7/22 : « Violents incendies en Maine et Loire à MONTRELAIS : 90Ha de végétation en feux »

- CDPR 5/8/2022 : « Arrêté préfectoral à compter du 3/8/22 » : « Le Préfet interdit les travaux forestiers en raison de la sécheresse et des fortes chaleurs. Les travaux sont interdits entre 12h et 5h du matin ».

Risque sécuritaire (propriétés voisines et voiries publiques): La gestion actuelle de la parcelle est très adaptée à la maîtrise de ce risque ; tailles de bois mort - élagage de lisière – abattages d’arbres morts – évacuation des produits de tailles /coupes et des arbres tombés. Il s’agit d’une gestion couteuse.

Préventions des Risques

Aussi j’ai fait expertiser par la Compagnie Bretonne de Gestion Forestière cette parcelle AA23- Ilot boisé. L’expertise a été réalisée le 2 Juin 2022 par Monsieur Thomas de BAGLION - Expert Forestier. Vous trouverez en annexe le compte rendu de visite.

En complément les règles préconisées par le CEREMA s’appliquent à l’urbanisation environnante des forêts. Si la parcelle est maintenue en EBC-NS lors de la révision du PLU, il sera nécessaire pour des raisons de sécurité incendie de procéder ultérieurement à l’abattage d’une partie des arbres, notamment les Cypres de Lambert implantés en périphérie de la parcelle, avec l’accord préalable des services de la Préfecture.

Les Caractéristiques forestières- biodiversité environnementale : Description Typologique

Le boisement est installé sur une station pauvre (richesse chimique /hydrique du sol et potentiel de prospection du sol par les arbres) et exposé au vent. Les conditions de croissance des arbres sont donc compliquées. Les essences installées (exotiques pour le site) sont adaptées, mais globalement affaiblies par des conditions difficiles .Le renouvellement du boisement (coupe rase et plantation) devra se poser à moyen terme dans la décennie à venir. L’origine agricole du site et la faible antériorité du boisement, combinées avec la présence d’essences résineuses exotiques et un broyage régulier du sous étage, réduise la fonction de réservoir de biodiversité du site.

Ce boisement n’a donc rien de remarquable pour justifier son classement en « EBC » puis en conséquence d’avoir été classé en zone NS, hors du périmètre des 100m de la loi Littorale, alors qu’il n’y a aucune autre parcelle classée en zone NS, au Nord de la rue de l’OLIVIER.

L’Evolution Souhaitable de la Parcelle AA23

Depuis le PLU approuvé le 22/6/2009, différents permis de construire ont été accordés route de l’OLIVIER.

- PC 04410618D1061 délivré le 19/2/2019 - Parcelle AA241
- PC 04410621D1026 délivré le 27/11/21 - Parcelle AA363
- PC 0410618D1039 délivré le 18/12/2018 - Parcelle AA546

Actuellement la société IFI Aménagement a sollicité un permis d’aménagement des parcelles de Trinlépré rue des Plantes Débarquées concernant la zone d’urbanisation 1AUc/OA, qui englobait initialement la parcelle AA23 qui était constructible.

Dans le futur projet d’aménagement de Trinlépré, j’ai proposé d’intégrer la parcelle familiale AA271 en posant à IFI les conditions suivantes, que le projet prévoit des logements « primo accédant » et que la parcelle AA 271 serve à la construction d’une voirie de sortie, côté rue des Plantes Débarquées, de façon à sécuriser la circulation au sein de ce futur lotissement.

Pour compléter ce projet d’aménagement, comme cela était prévu initialement, il serait souhaitable d’intégrer également la parcelle AA23 au projet d’aménagement de Trinlépré, en prévoyant la réalisation d’environ six lots dont 1 ou 2 lots à définir pour « primo accédant » et une voirie de circulation communiquant rue de l’Olivier et reliant la voirie de la première tranche du lotissement de Trinlépré. A cet effet je vous joins un avant-projet-plan de faisabilité, que j’ai fait établir à IFI Aménagement et sur lequel est matérialisé une zone non aedificandi d’arbres et d’espaces verts communs à conserver, mais en réduisant les risques sécuritaires actuels en arrachant certains arbres.

- Conclusion et demande de reclassement de la parcelle en zone constructible

Le 17 mars 2008, le président du Centre Régional de la Propriété Forestière des Pays de Loire répondant (cf. lettre en annexe) à une demande d'avis sur le PLU de la commune des Moutiers en Retz, mettait en avant le caractère infondé des classements systématiques en EBC des bois et forêts. Ceci en soulignant la difficulté des citoyens et des élus à maîtriser une telle mesure de protection considérée comme un sur-classement.

En effet dans ce cas présent, le classement de l'état boisé de cette parcelle n'est pas fondé sur des critères techniques et environnementaux. L'urbanisation progressive de son environnement, entraîne un isolement et accentue les risques induits par cette urbanisation (chutes d'arbres /branches, incendies..).

Ce classement « Espace Boisé Classé » peut donc être aisément remis en cause compte tenu des risques et des enjeux portés par le propriétaires, sans contreparties de quoi que ce soit.

Aussi dans le cadre de la révision 1 du PLU approuvé le 22/6/2009, je vous serais reconnaissante de bien vouloir examiner ma demande de reclassement de la parcelle AA23 en zone constructible UBb ou 1AUc/OA , au vu des motifs sécuritaires exposés dans mon courrier et dans le compte rendu d'expertise forestière, ainsi qu'en raison des règles d'urbanisation, préconisées par le CEREMA.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, et pour une entrevue que vous m'avez proposée, lors de la réunion publique du 4/11/2022.

Je vous prie d'agréer, Madame Le MAIRE, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain RABILLER



Pièces jointes :

- Compte Rendu Visite Expertise Compagnie Bretonne de Gestion Forestière du 2/6/22
- Photos Parcelle AA23 - Coté NORD – Date 10/12/22
- Lettre CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière des Pays de Loire datée du 17/3/2008
Pièce annexe des Avis des Personnes Publiques Associées de l'Enquête Publique visée le 14/10/2008
par le Commissaire Enquêteur
- Plan de zonage 4a – Projet Arrêté Révision POS/PLU le 6/3/2008
- Plan Avant-Projet Faisabilité Aménagement Parcelle AA23 date 28/11/2022



COMPAGNIE BRETONNE
DE GESTION FORESTIERE

EXPERT FORESTIER

AGREE PAR LE CNEFAF

MEMBRE DE LA CNIEFEB

26, RUE ALFRED KASTLER

56 000 – VANNES

Tel : 02.97.26.94.03

COURRIER ARRIVÉ LE

22 DEC. 2022

LES MOUTIERS EN RETZ

COMPTE RENDU DE VISITE

Îlot boisé – zone urbanisée et à urbaniser

Parcelle AA23 (ex C274) – Les Moutiers en Retz

Rue de l'Olivier / Secteur « plantes Débarquées – Trinlépré »

Juillet 2022

Coordonnées du commanditaire	Monsieur Alain RABILLER 6 rue du Port Garnier 44 000 NANTES
Références client	1898
Intervenant	Thomas de BAGLION Expert forestier - Membre des Experts Forestiers de France



COMPAGNIE BRETONNE
DE GESTION FORESTIERE

EXPERT FORESTIER

AGREE PAR LE CNEFAF

MEMBRE DE LA CNIEFEB

26, RUE ALFRED KASTLER

56 000 – VANNES

Tel : 02.97.26.94.03

RAPPORT DE VISITE

-:-:-

A la demande de Monsieur RABILLER

Monsieur Thomas de BAGLION s'est rendu sur le site pour la CBGF, le 2 juin 2022 en présence de Monsieur RABILLER, pour réaliser un diagnostic et des préconisations de gestion d'un ilot boisé (*cf référence cadastrale en première page*) dans une zone urbanisée.

Contexte:

Monsieur RABILLER possède une parcelle d'origine agricole et qui a été progressivement entourée de constructions résidentielles, au cours de quelques décennies d'urbanisation progressive de la commune. Cette parcelle a été plantée au début des années 90 avant l'urbanisation du secteur de Trinlépré – rue des plantes débarquées – rue de l'Olivier. Les arbres ont donc environ trente ans et ont été plantés sous la modalité suivante :



- Cinq lignes d'arbres orientées Est/Ouest, de 18 plants chacune
- Une ligne de cyprès de Lambert (*cupressus macrocarpa*) sur le pourtour (+2m de la limite de propriété)
- Trois lignes de pins maritime (*pinus pinaster*) réparties sur le reste de la surface

La densité globale est d'environ 300-400t/ha. Les arbres sont peu élancés et très branchus. Leur qualité « bois d'œuvre » est très médiocre.

Le sous étage est progressivement colonisé par des semis de chêne vert (quercus ilex) et des drageons de Mimosa (essence invasive et exotique).

Le propriétaire fait broyer la strate herbacée tous les ans par un paysagiste et investit régulièrement dans des tailles de branches à l'aplomb de la limite de propriété, ainsi que des abattages de sécurisation (sanitaire : arbres secs et/ou cassés/tombés).



Enjeux

La parcelle (cf ref. ci-avant) était classée UBb au « Plan d'Occupation des Sols » (POS). Lors du projet de révision POS/PLU (Plan Local d'Urbanisme) arrêté le 06/03/2008, la parcelle était classée en « 1AUa » et faisait l'objet d'une « Organisation d'Aménagement pour l'Urbanisation. Cependant lors de l'approbation du PLU le 22/06/2009 la parcelle a été classée en « Espace Boisé Classé » et Zone NS. Informations et précisions transmises par le propriétaire.

Le propriétaire conteste de changement de classement.



Un projet d'urbanisation des parcelles situées au Nord de la parcelle est en cours dans le secteur de Trinlépré. Il va donc conforter la parcelle boisée dans son profil de bosquet isolé et sous pression de deux risques importants :

- **Risque incendie** : La gestion actuelle de la parcelle adaptée à la maîtrise de ce risque ; broyage régulier – suppression du bois mort – clôture de tout le pourtour. Cependant cette gestion est coûteuse pour le propriétaire. Elle permet de palier aux incivilités (non-respect de la propriété privée, risque de camping sauvage et



comportements à risques...) qui participent grandement à alimenter ce risque.

- **Risque sécuritaire** (propriétés voisines et voiries publiques) : La gestion actuelle de la parcelle est très adaptée à la maîtrise de ce risque ; tailles de bois mort – élagage de lisière – abattages d'arbres morts – évacuation des produits de tailles/coupes et des arbres tombés. Il s'agit également d'une gestion couteuse.

Description typologique

Le boisement est installé sur une station pauvre (richesse chimique/hydrique du sol et potentiel de prospection du sol par les arbres) et exposée au vent. Les conditions de croissance des arbres sont donc compliquées. Les essences installées (exotiques pour le site) sont adaptées, mais globalement affaiblies par ces conditions difficiles. Le renouvellement du boisement (coupe rase et plantation) devra se poser à moyen terme dans la décennie à venir.



L'origine agricole du site et la faible antériorité du boisement, combinées avec la présence d'essences résineuses exotiques et un broyage régulier du sous-étage, réduisent la fonction de réservoir de biodiversité du site.

Ce boisement n'a donc rien de remarquable pour justifier son classement en Espace Boisé Classé.



Conclusions :

Le 17 mars 2008, le président du Centre Régional de Propriété Forestière des Pays de Loire, répondant (cf lettre en annexe) à une demande d'avis sur le PLU de la commune, mettait en avant le caractère infondé des classements systématiques en EBC des bois et forêts. Ceci en soulignant la difficulté des citoyens et des élus à maîtriser une telle mesure de protection considérée comme un sur-classement.

En effet dans ce cas présent, le classement de l'état boisé de cette parcelle n'est pas fondé sur des critères techniques et environnementaux. L'urbanisation progressive de son environnement, entraîne un isolement et accentue les risques induits par cette urbanisation (chutes d'arbres/branches, incendies...).

Ce classement « Espace Boisé Classé » peut donc être aisément remis en cause compte tenu des risques et des enjeux portés par le propriétaire, sans contreparties de qui que ce soit.



Fait à *VANNES*, le 11 juillet 2022

Thomas de BAGLION – Expert Forestier

Membre des Experts Forestiers de France

Compagnie Bretonne de Gestion Forestière

Expert forestier membre de la CNIEFEB

✉ 26, rue Alfred Kastler – PIBS 2
56 000 – VANNES

☎ 02 97 26 94 03 - 📠 02 97 26 94 68
secretariat@cbgf.fr



Photos Parcelle 17723. caté Nord - Date 10/12/22





- 8 - 25

CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
COURRIER ARRIVÉ SE PAYS DE LA LOIRE

22 DEC. 2022

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Saint-Herblain, le 17 Mars 2008

Monsieur le Maire
Mairie des Moutiers en Retz
15 place de l'église Madame
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

Monsieur le Maire,

Par courrier du 10 Mars 2008, vous avez bien voulu soumettre pour avis au CRPF le projet de révision du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Il ne nous est malheureusement pas possible d'étudier dans le détail tous les documents qui nous sont présentés, aussi me contenterais-je d'attirer votre attention sur le point particulier des espaces boisés classés (EBC).

En effet, nous constatons que les bois et forêts sont bien souvent systématiquement et intégralement classés en EBC, en ignorant notamment le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière et en sous-estimant la difficulté, pour les citoyens, comme pour les élus, de maîtriser une telle mesure de protection.

Ainsi, le conseil d'administration du CRPF a-t-il pris la décision de se référer aux critères d'appréciation précisés dans la note élaborée par la Préfecture de Loire-Atlantique, et que vous voudrez bien trouver en annexe à ce courrier.

Vous y noterez particulièrement qu'il est recommandé d'éviter un sur-classement en EBC des boisements présentant une garantie de gestion durable reconnue par la loi.

Je vous transmets à cette fin la cartographie de ces boisements, selon les informations dont nous disposons aujourd'hui.

Demeurant à votre disposition pour vous apporter toute précision utile à ce sujet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

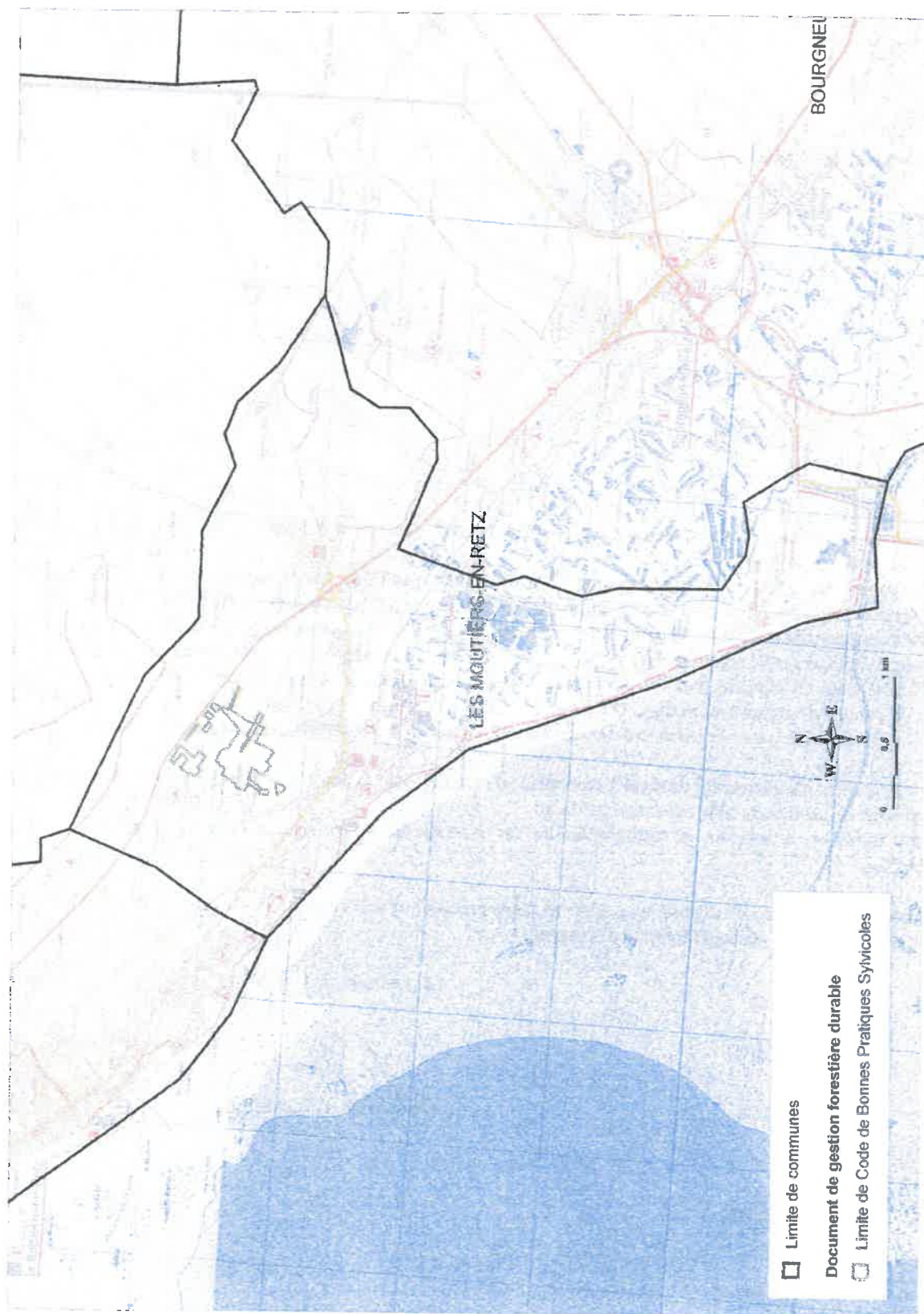
Le président du C.R.P.F.


Alain de MONTGASCON

Copies : Chambre d'Agriculture

PLAN LOCAL D'URBANISME DES MOUTIERS-EN-RETZ LOIRE-ATLANTIQUE

INFORMATIONS SUR LES DOCUMENTS DE GESTION FORESTIÈRE DURABLE



Source : SCAN256, ©IGN 2004, Géosignal, CRPF PDL (2008)
Réalisation : CRPF Pays de la Loire, Mars 2008



Préfecture
de la
Loire-Atlantique

MISAGE

Mission inter-services Aménagement

Information et avis des P.L.U.

Document de planification

Les espaces boisés

Le territoire départemental de la Loire-Atlantique se distingue par son faible taux de boisement dans un secteur principalement bocager. Ce taux de boisement est toutefois en augmentation constante.

Les massifs forestiers de plus de 4 ha bénéficient de mesures de protection spécifiques au regard du code forestier. Les boqueteaux et les bosquets de moins de 4 ha ainsi que les haies sont des espaces plus fragiles qui nécessitent une attention particulière car ils ne bénéficient pas des mêmes mesures de protection.

Le PLU offre différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme. Il doit permettre également une réflexion quant au développement des massifs forestiers en cohérence avec la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire qui prescrit la création d'espaces boisés périurbains.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DES PRINCIPES DÉFINIS PAR LE CODE FORESTIER

Conformément à son article 1^{er}, la politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

La politique forestière relève de la compétence de l'Etat qui en assure la cohérence nationale.

La gestion durable des forêts doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement. Elle s'appuie sur l'élaboration de différents documents de gestion des forêts, qui sont considérés comme une garantie de gestion durable. Les documents de gestion durable les plus aboutis sont :

- Pour les forêts publiques relevant du régime forestier, le document d'aménagement (articles L.133-1 et L.143-1 du code forestier)
- Pour les forêts privées, le plan simple de gestion (PSG), qui est obligatoire en Loire-Atlantique pour les forêts privées de plus de 25 ha d'un seul tenant et facultatif pour celles d'au moins 10 ha (articles L.6 et L.222-1 du code forestier).

Ce document à caractère privé doit comprendre une brève analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et des travaux pour une période de 10 à 20 ans.

Il est agréé par le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) et établi conformément au schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées.

En plus des documents de gestion, plusieurs dispositions du code forestier réglementent le défrichement, certaines coupes d'arbres et l'attribution d'aides publiques, pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.

L'autorisation de défrichement (article L.311-1 du code forestier) :

Est considéré comme un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Une autorisation de défrichement est obligatoire pour les massifs boisés de plus de 4 ha d'un seul tenant en Loire-Atlantique. Ce seuil est abaissé à 1 ha pour les communes littorales, conformément à l'arrêté préfectoral du 5 mai 2003.

Une autorisation préalable est nécessaire quelle que soit la surface du massif pour les bois des collectivités relevant du régime forestier : bois des régions, départements, communes, établissements publics, sociétés mutualistes, caisses d'épargne, etc.



Mission inter-services Aménagement

Urbanisme et territoire des P.L.U.

Service de l'urbanisme et du territoire des P.L.U.

L'autorisation de défrichement est délivrée par le préfet qui peut subordonner son autorisation à la réalisation de boisements compensateurs pour des raisons écologiques et sociales.

Elle peut être refusée pour protéger les sols, la qualité des eaux, la salubrité publique, l'équilibre biologique d'une région ou le bien-être de la population, pour la protection contre les risques naturels ou lorsque les boisements ont reçu des aides publiques.

Les coupes réglementées (arrêté préfectoral du 5 juillet 2005 pris en application des articles L.9 et L.10 du code forestier - voir site internet de la DRDAF) :

Dans tout massif boisé du département de la Loire-Atlantique, d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisé en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

Dans les bois et forêts de Loire-Atlantique ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable définies par l'article L.8 du code forestier, les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à autorisation administrative préalable.

Cette disposition ne concerne pas les coupes de peupleraies ainsi que les coupes autorisées au titre d'autres dispositions du code forestier ou de l'article L.130-1 de code de l'urbanisme.

Les boisements aidés : il s'agit des boisements réalisés avec des aides publiques de l'Etat, de collectivités locales ou de l'Union Européenne

Ces boisements subventionnés sont réalisés conformément aux normes fixées par les arrêtés régionaux en vigueur au moment de leur réalisation.

Ils font l'objet d'un contrôle systématique des services de l'administration chargés de la forêt qui s'assurent de la bonne réalisation des travaux de semis ou de plantation et de leur entretien pendant plusieurs années.

LA PROTECTION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

La protection des boisements dans le PLU

Les espaces dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N de protection au titre des articles R 123-4 et R123-8 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit en outre deux outils de protection : les espaces boisés à conserver et les éléments de paysage à préserver.

a) Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une possibilité supplémentaire de protection des boisements offerte aux collectivités en charge d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU), mais cette fois pour des motifs d'urbanisme.

Le classement peut concerner tout bois, forêt ou parc, relevant ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.



Mission inter-services Aménagement

Elaboration et révision des PLU

Classement des bois en espace boisé à conserver

La collectivité peut ainsi, grâce à ce classement, imposer le maintien du caractère boisé d'un terrain pour préserver sa valeur intrinsèque, sa valeur paysagère ou encore son rôle de coupure d'urbanisation ou de respiration à l'intérieur des secteurs bâtis.

Il s'agit d'une mesure de protection très forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Comme toute servitude d'urbanisme, ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme dans le rapport de présentation du PLU.

Dans les communes soumises à la loi littoral, le classement des « boisements les plus significatifs » est obligatoire après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

Conséquences du classement en espace boisé à conserver en matière de défrichement :

Le classement d'un bois au PLU interdit tout défrichement, quelle que soit sa motivation, et rend donc impossible la création de tout équipement ou toute installation nécessitant un défrichement.

Ainsi le classement intégral d'un bois peut rendre sa gestion dans le temps problématique suite à la difficulté de créer ultérieurement et sans l'avoir prévu avant le classement certains équipements indispensables à sa mise en valeur et à sa protection : voie empierrée, place de dépôt pour le bois, réserve d'eau contre l'incendie, etc.

Il peut aussi générer des problèmes en cas de projets présentant un caractère d'intérêt général en rendant impossible, sans évolution du PLU, la création par exemple d'une canalisation (gaz, fibre optique) ou d'une voirie de desserte locale devant traverser un massif forestier.

Conséquences du classement en espace boisé à conserver en matière de coupes et abattages d'arbres :

Une démarche préalable est nécessaire, en dehors des cas de dispense explicitement prévus par le code de l'urbanisme (article L.130-1) ou des arrêtés préfectoraux. Ces cas de dispense concernent :

- l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- les coupes réalisées dans les forêts publiques bénéficiant du régime forestier et gérées par l'Office national des forêts (ONF), ainsi que celles prévues par un plan simple de gestion agréé en forêt privée,
- un certain nombre de coupes et abattages dispensés de démarche préalable en Loire-Atlantique par l'arrêté préfectoral du 21 mars 1993.



Préfecture
de la
Loire-Atlantique

MISAGE

Mission inter-services Aménagement

Elaboration et révision des PLU

Unité de paysage et éléments de paysage

Coupes et abattages d'arbres en espace boisé à conserver doivent actuellement faire l'objet d'une **autorisation préalable** ; elles feront l'objet d'une **déclaration préalable** au titre de l'article R.421-23 g nouveau du code de l'urbanisme dès l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme*, à compter du 1er octobre 2007.

Actuellement, l'autorisation est délivrée par le maire ou le président d'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis du préfet réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine (article R.130-4 actuel du code de l'urbanisme).

A compter de l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme*, le délai d'instruction de droit commun sera d'un mois pour la déclaration préalable (article R.423-23 nouveau du code de l'urbanisme) ; il pourra être prolongé, dans les conditions réglementaires, en cas de nécessité de consultations particulières (articles R.423-24 et s. du code de l'urbanisme). Toutefois, la décision de non-opposition à la déclaration préalable ne deviendra exécutoire qu'un mois après la date à laquelle elle sera acquise (article R.130-2 nouveau du code de l'urbanisme).

A noter : Une démarche préalable (autorisation, ou déclaration à compter du 1er octobre 2007) est également nécessaire avant coupe ou abattage d'arbres dans tout bois, forêt ou parc sur le territoire d'une commune dont le PLU a été prescrit ou mis en révision. La délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU peut également soumettre à cette démarche préalable les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies et les plantations d'alignement.

b) Les éléments de paysage à protéger et mettre en valeur (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

La collectivité peut « identifier » dans le PLU des **éléments de paysage** qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur. Les éléments végétaux (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, etc) peuvent être identifiés à ce titre.

Il s'agit d'une mesure de protection permettant de gérer des éléments de paysage sans nécessairement les figer. Comme toute servitude d'urbanisme, cette identification doit être motivée par des raisons d'urbanisme dans le rapport de présentation du PLU.

Tout projet concernant des éléments de paysage identifiés doit actuellement faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers au titre de l'article R.443-2 du code de l'urbanisme. Il devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h nouveau du code de l'urbanisme dès l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme*, à compter du 1er octobre 2007.

Recommandations pour la prise en compte dans la démarche d'élaboration du document

Le porter à connaissance et les études préalables

Tous les espaces boisés n'ont pas la même qualité et ils ne relèvent pas tous de la même réglementation.

Au regard du code forestier, un certain nombre d'espaces boisés sont soumis à des mesures réglementaires fortes dont l'application relève de la compétence des services forestiers de l'Etat.

Les bois d'une surface inférieure à 4 ha ainsi que les haies et les arbres isolés ont un statut plus précaire qui ne garantit généralement pas leur pérennité.

Il est donc vivement recommandé d'établir un diagnostic précis des espaces boisés, lors des études préalables du PLU, pour identifier les espaces boisés les plus sensibles et éviter un classement systématique des massifs forestiers qui ne serait pas justifié par des motifs d'urbanisme.

Il est possible de distinguer :

* Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme



Préfecture
de la
Loire-Atlantique

MISAGE

Mission inter-services Aménagement

Elaboration et révision des P.L.U.

Unité pré-geste pour l'élaboration et la révision des P.L.U.

• Les formations boisées relevant du code forestier identifiées dans le PAC :

Lors du porter à connaissance, les boisements ayant fait l'objet d'aides publiques et ceux qui sont soumis à un plan simple de gestion agréé seront identifiés.

Ces boisements présentent des garanties de gestion durable reconnues par la loi. Le code forestier encadre leurs règles de gestion, tout en prévoyant la possibilité de créer à l'intérieur les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection.

Un sur-classement en espace boisé à conserver au titre du code de l'urbanisme ne doit pas constituer un obstacle à la gestion forestière de ces espaces.

Il devra tout d'abord être particulièrement argumenté et justifié au regard des préoccupations d'urbanisme. Sauf raison majeure, il tiendra compte ensuite des équipements reconnus nécessaires à la mise en valeur des boisements, en évitant de classer les emplacements correspondants.

• Les formations boisées sensibles ou remarquables :

Certains espaces nécessitent en règle générale une protection pour des motifs d'urbanisme. On peut évoquer, de manière non limitative :

- les espaces boisés situés en zone urbanisée et en périphérie qui sont soumis à une pression urbaine particulièrement forte,
- les haies et les bosquets qui assurent la cohérence de la maille bocagère et qui constituent un élément essentiel des paysages du département,
- les éléments arborés remarquables : allées, alignements ou arbres isolés, qui présentent un intérêt particulier de par leur aspect ou en raison de leur situation.

Il conviendra d'expliciter leur besoin de protection au regard des préoccupations d'urbanisme et de justifier le choix fait entre le classement en espace boisé à conserver et l'identification comme élément de paysage à protéger.

C'est au rapport de présentation du PLU que figurera la justification des dispositions retenues et, le cas échéant pour les éléments de paysage identifiés, des prescriptions ou mesures de nature à assurer leur protection.

Dans les secteurs à forte vocation forestière, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) permettra de dégager des orientations générales et de définir des principes de préservation (voire de création) des éléments forestiers au regard des perspectives de développement de la commune.

Le règlement du PLU définira de manière indépendante, selon les choix de la collectivité :

- Des zones naturelles et forestières (N ou Nforêt), assurant la protection des boisements contre toute occupation du sol étrangère à leur gestion tout en permettant leur exploitation (création de routes forestières, de places de stockage, points d'eau, etc) par l'intermédiaire du règlement écrit ;
- Les espaces boisés que la collectivité souhaite conserver pour des motifs d'urbanisme, qui seront classés en espace boisé à conserver quel que soit le zonage du PLU ;
- Les éléments de paysage que la collectivité estime nécessaire de protéger et mettre en valeur, qui seront identifiés au sein de n'importe quelle zone du PLU. Des prescriptions de nature à assurer leur protection pourront figurer au règlement écrit ou parfois aux orientations d'aménagement.

CONTACTS

DRDAF – SREFAR : service régional de l'environnement, de la forêt et des affaires rurales

<http://www.draf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr>

67



Mission inter-services Aménagement

Planification et révision des P.L.U.

de la zone d'aménagement de la zone d'habitat

(les arrêtés préfectoraux concernant le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont disponibles sur ce site)

CRPF : Centre régional de la propriété forestière

REPUBLIQUE FRANCAISE

Robert NOSSENT

Vu, le Commissaire
enquêteur

16/16/08

COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ

44760

REVISION DU PLU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

66 JUL 66



COMMUNE DES MOULIERS EN PETIT PROPOSITION DU P.L.U.

Projet de loi

COMMUNE DES MOULIERS EN PETIT
PROPOSITION DU P.L.U.
PROJET DE LOI

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Commission du 10 Décembre 2007



- A vant Projet 'Facilité' A menagement Parcelle H#B3

TERRAIN :

Adresse : Route de l'Olivier
Ville : LES MOUTIERS EN RETZ (44580)
Parcelles cadastrales : Section AA n°23
Superficie cadastrale : 3 678 m²
Zone PLU du 22/06/2009 : Zone NS - EBC
Zone PLU arrêté le 06/03/2008 : Zone 1AUa - OA

PROGRAMME :

Nombre indicatif de logements : 6
Superficie moyenne des lots : 490 m²

LÉGENDE :

- Secteurs d'habitat diversifié
- Espaces verts communs
- Voirie
- Zone non aedificandi / arbre à conservé
- Périmètre de l'opération



Ech : 1 : 1000

22/11/2022

Zone 1AUc - OA

Zone UBb

Zone 1AUc - OA

Zone UBb

Zone UBb

Lot 6
445 m²

Lot 5
458 m²

Lot 4
478 m²

Lot 3
490 m²

Lot 2
603 m²

Lot 1
625 m²

Aurelie Huet

De: Camping Hermitage des Dunes <hermitagedesdunes@gmail.com>
Envoyé: mercredi 31 mai 2023 10:19
À: Aurelie Huet
Objet: Demande PLU camping Hermitage des Dunes
Pièces jointes: Lettre demande PLU (1).pdf

Bonjour,

Je vous fais parvenir une lettre de demande pour le PLU pour le Camping Hermitage des Dunes.

Nous avons été submergés de travail ces derniers mois avec l'ouverture du camping, toutes nos excuses pour le retard.

Je reste disponible si vous avez besoin d'informations complémentaires.

Vous pouvez me joindre au 02 40 64 64 00 ou sur mon tel personnel : 06 70 70 11 99.

Merci par avance

Julien Parisot



Camping Hermitage des Dunes, rue du Bois Millet
44760 Les Moutiers-en-Retz
02 40 64 64 00
hermitagedesdunes.com



M. Parisot Pascal
M. Julien Parisot
Camping de l'Hermitage des Dunes
Rue du bois millet
44760 les Moutiers en Retz

Fait aux Moutiers en Retz,
Le 25 mai 2022

Objet: demande de modification PLU

Madame, Monsieur,

Je soussigné Pascal Parisot propriétaire et gérant du Camping l'Hermitage des Dunes vous présente la demande suivante de modification et d'optimisation des espaces et des bâtiments du camping.

Vous trouverez ci-joint une carte du camping permettant d'illustrer les demandes.

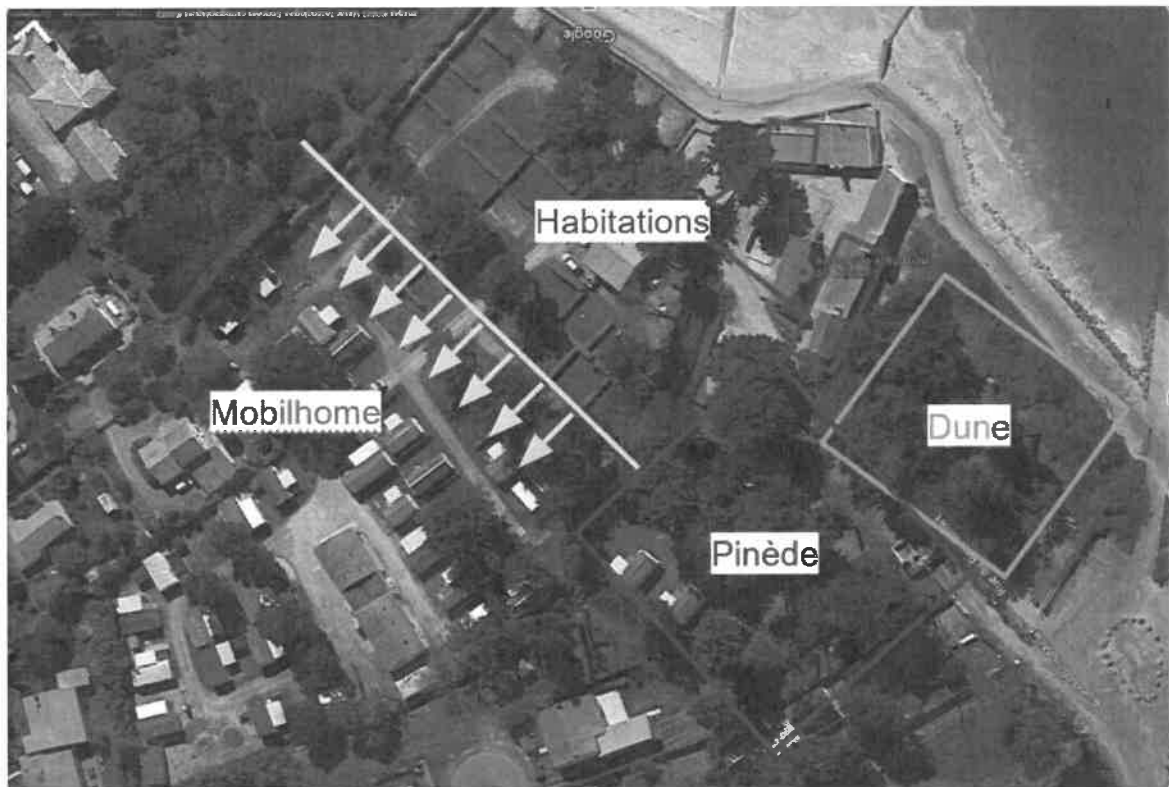
1. Tout d'abord, nous souhaitons pouvoir ajouter davantage de Mobil-Home dans la zone de protection du littoral zone en JAUNE sur la carte.
2. Nous aimerions dans le futur avoir l'autorisation d'installer des habitations légères de loisirs (HLL) dans la "pinède" zone en VIOLET sur la carte. Cette zone est totalement invisible depuis la mer puisque cachée derrière la dune et les bâtiments existants. Les HLL installés seront des chalets sur pilotis entièrement construits en bois.
3. Notre deuxième demande porte sur la "dune" illustrée en ORANGE sur le plan. Nous souhaitons pouvoir proposer à nos clients de passer des séjours en tentes uniquement avec des points d'eau et d'électricité sans permettre l'accès aux véhicules. L'objectif est de préserver le côté sauvage et boisé de la dune.
4. Enfin, nous souhaitons pouvoir mettre à la location les habitations du camping entourées en en ROUGE sur la carte.

Nous restons disponibles pour de plus amples informations et pour convenir d'un rendez-vous.

Bien cordialement,

Pascal Parisot

ANNEXE



Mme Sophie LERAY
1 route de la Noé des Tréans
44760 Les Moutiers-en-Retz
sophie_dchps@yahoo.fr
Tél : 07 80 54 92 87

Les Moutiers-en-Retz, le 02/08/2024

COURRIER ARRIVÉ LE

- 2 AOUT 2024

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Madame le Maire,
Mairie des Moutiers en Retz
15 place de l'Église-Madame
44760 - Les Moutiers-en-Retz

Copie : Monsieur Gillet, Monsieur Defarge

Objet : Demande de modification de la classification de la parcelle AH0046 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Moutiers en Retz

Madame le Maire,

Je me permets de vous adresser cette lettre dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune. En tant que porteur d'un projet, je souhaiterais soumettre une demande de modification concernant la classification de la parcelle AH0046.

Le projet en question consiste en la création d'un salon de thé et de tisanderie, accompagné d'un espace de détente et de bien-être. L'ambition de ce projet est de créer un lieu convivial, de relaxation et ressourçant pour les habitants et visiteurs des Moutiers en Retz, en harmonie avec le cadre naturel.

Actuellement, la parcelle AH0046 est classée en zone Ns selon le dernier PLU de 2009. Je sollicite donc le reclassement de la partie non inondable de cette parcelle en zone constructible, permettant ainsi l'implantation de l'établissement tout en préservant le cadre verdoyant et naturel existant. La haie de chênes est un atout pour l'esthétique et le cadre apaisant du projet.

La parcelle AH0046 est bordée sur deux de ses côtés par des zones déjà constructibles. La viabilisation de la parcelle serait donc facile et peu coûteuse, facilitant ainsi la réalisation du projet dans les meilleures conditions.

Consciente des enjeux environnementaux et urbanistiques, je m'engage à respecter les directives communales et à intégrer l'établissement dans le paysage local, en favorisant une architecture et des aménagements respectueux de l'environnement, ainsi qu'en intégrant l'accès aux personnes à mobilité réduites.

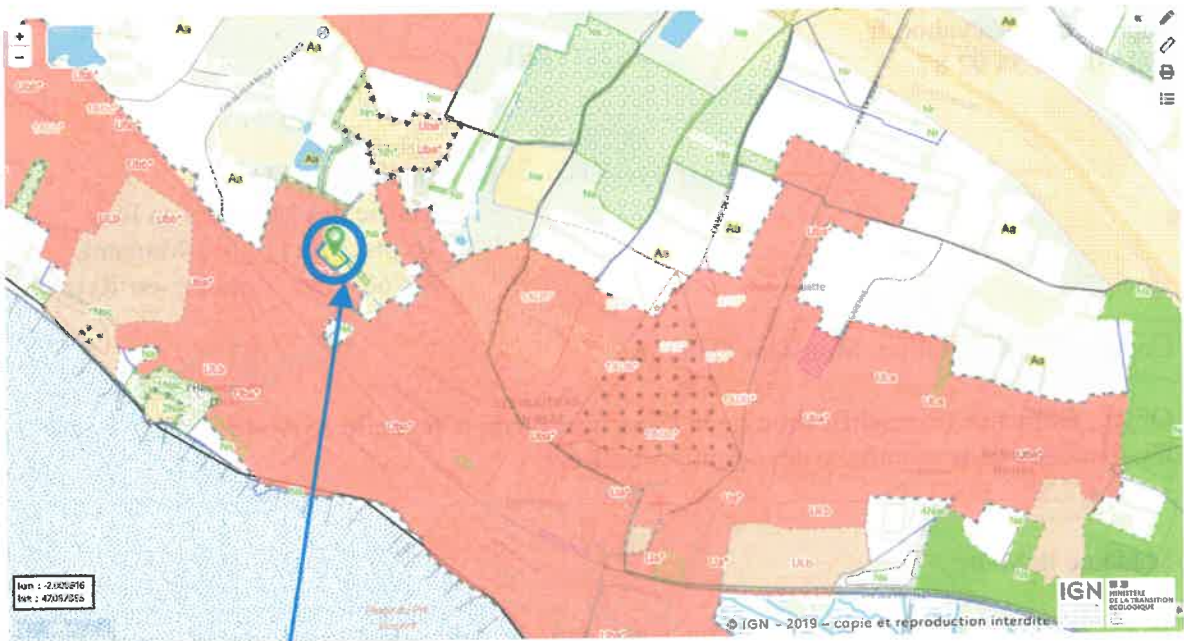
Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme Sophie LERAY

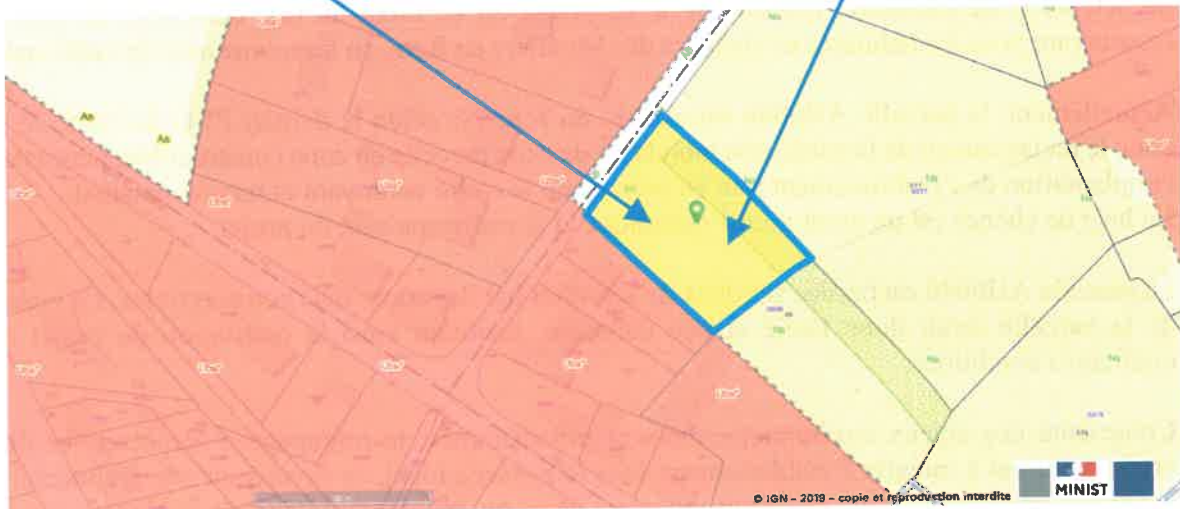
Pièces jointes : Vues cadastrales, Synthèse du projet

Vues Cadastrales



Localisation de la parcelle AH0046

Zone non inondable



Synthèse du Projet

COURRIER ARRIVÉ LE

- 4 AOUT 2024

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Projet : Centre de Bien-Être Pluridisciplinaire aux Moutiers-en-Retz

Présentation du Projet

Le projet a pour but d'implanter un lieu pluridisciplinaire regroupant tisanerie, salon de thé et spa sur la commune des Moutiers-en-Retz. Ce lieu innovant sera dédié à la détente et à la convivialité, tout en répondant aux besoins des habitants et des visiteurs.

Objectifs du Projet

1. Création d'un Espace de Convivialité

Le projet visera à établir un lieu chaleureux et accueillant où les résidents et les touristes pourront se retrouver pour échanger et se détendre autour de différentes infusions et thés qui seront proposées à la vente.



2. Création d'un espace de relaxation et de détente

Un espace de détente aquatique pour un lâcher prise total.
Des fauteuils massant permettant de détendre le corps et l'esprit afin d'apporter un bien-être.



3. Pour les Touristes

Ce lieu de bien-être attirera des visiteurs en quête de détente et de ressourcement. En proposant une gamme variée de services, incluant des soins spa, des activités de relaxation et des dégustations de tisanes dans un espace naturel et verdoyant.

Conclusion

Dans un même lieu on trouvera le plaisir de la dégustation de tisanes et de thés, ainsi qu'un lieu de détente que sera le Spa.

Mme Alberte CLOUET et ses filles
10 rue de wassy
44100 Nantes

16 route de la Bernerie
Les Moutiers en Retz



Madame le Maire
Monsieur Desfarges
Mairie
15 place de l'Eglise Madame
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

Nantes le 11 novembre 2024

Objet : Demande de modification du PLU

Madame le Maire, Monsieur Desfarges,

Suite au décès de mon époux, Paul CLOUET, notre notaire, dans le cadre de la succession, procède à l'évaluation de nos biens.

Parmi ceux-ci, il y a un terrain, situé chemin de vieille route, d'une superficie de 1882 m², constitué de deux parcelles :

- A77 (161 m²) classée en zone UBa sur laquelle il y a un bâti,
- A78 (1721 m²) classée en zon Ns. Renseignements pris auprès de vos Services, celle-ci devait son classement non constructible à sa proximité avec un ruisseau. Toutefois il s'avère qu'une étude récente, de la Communauté d'Agglomération de Pornic Pays de Retz, a mis en évidence que seulement 3% de cette parcelle étaient impactés par une zone humide.

Nous soumettons à votre attention une demande de modification du PLU de la commune dans le cadre de sa révision en cours, afin que la parcelle AA 78 soit reclassée en zone UBa, comme toutes les parcelles contigües sur lesquelles il y a des habitations, tout en identifiant bien sûr précisément la zone à protéger de toute construction.

Votre avis ayant un impact direct sur l'évaluation de notre patrimoine, nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informées de votre décision dès que possible.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Madame le Maire, Monsieur Desfarges, à l'assurance de nos cordiales salutations.

Madame Alberte CLOUET

Monsieur GUISSÉAU Bernard
"indivision Guisséau"
La Route de la Mare Potier
44830 BOUAYE

Le 14 octobre 2024

COURRIER ARRIVÉ LE

15 OCT. 2024

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Monsieur,

Suite à un entretien téléphonique avec vos services, nous demandons que notre parcelle de terre nommée "la pièce de la Grange ou les Brès" cadastrée section AC numéro 61. soit classée en zone "bois" pour une éventuelle extension du Camping.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

GUISSÉAU

Chrystophe grellier
10 route de Moraudeau
44760 – les Moutiers-en-Retz
chrystophegrellier44@laposte.net

les Moutiers-en-Retz, lundi 25 novembre 2024

Objet: demande de STECAL

Madame le maire
15 place de l'église Madame
44760 – les Moutiers-en-Retz

Bonjour madame le Maire,

Bonjour mesdames et messieurs les membres de la commission PLU du conseil municipal,

Dans le cadre de la révision du PLU, je sollicite de la commune la possibilité d'un STECAL de 370 m² en L en limite de l'existant à l'adresse du 10 route de Moraudeau.

Il s'agira d'une serre démontable (métal – bois - bâche) semi-enterrée de quarante et un mètres de long par neuf mètres de large (13x9 + 28x9). A l'issue de son usage, l'état initial pourra être rétabli.

Le but est de tester les productions des installations pilotes qui seront développées ensuite industriellement dans une usine de six cents unités de production qui sera construite sur la commune des Moutiers-en-Retz route d'Arthon-en-Retz.

Une société par actions simplifiée est en fin de préparation.

Les buts du projet sont de remplacer;

- Des engrais inorganiques par des engrais organiques naturels sous différentes formes; liquides, cachets et poudres à destination principalement des professionnels et accessoirement des particuliers.
- Des pesticides, des SDHI, des herbicides par des produits phytopharmaceutiques naturels.
- Des produits à visée vétérinaire. Par exemple, un lixiviat afin d'éviter des dysbioses estivales dans des élevages industriels d'escargots (Cornu aspersum et C. a. maximum).

Espérant que vous pourrez donner une suite favorable à ce projet, restant à votre écoute pour toute demande complémentaire,

Madame le Maire,
mesdames et messieurs les membres de la commission PLU du conseil municipal,
veuillez agréer l'expression de mon profond respect.

Chrystophe grellier pour VAL
Végétalia L.A.
Aquacultura L.A.
Lacrevet

COURRIER ARRIVÉ LE

25 NOV. 2024

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

Bertrand DEFARGE

De: Hugues De Berc <berc.hugues@free.fr>
Envoyé: mardi 21 janvier 2025 11:16
À: Bertrand DEFARGE
Cc: Patrick GILLET
Objet: Re: PLU les Moutiers en Rez

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour Monsieur,

Un grand merci pour votre retour et le travail de votre équipe municipale. Je comprends parfaitement la complexité de la gestion d'un PLU.

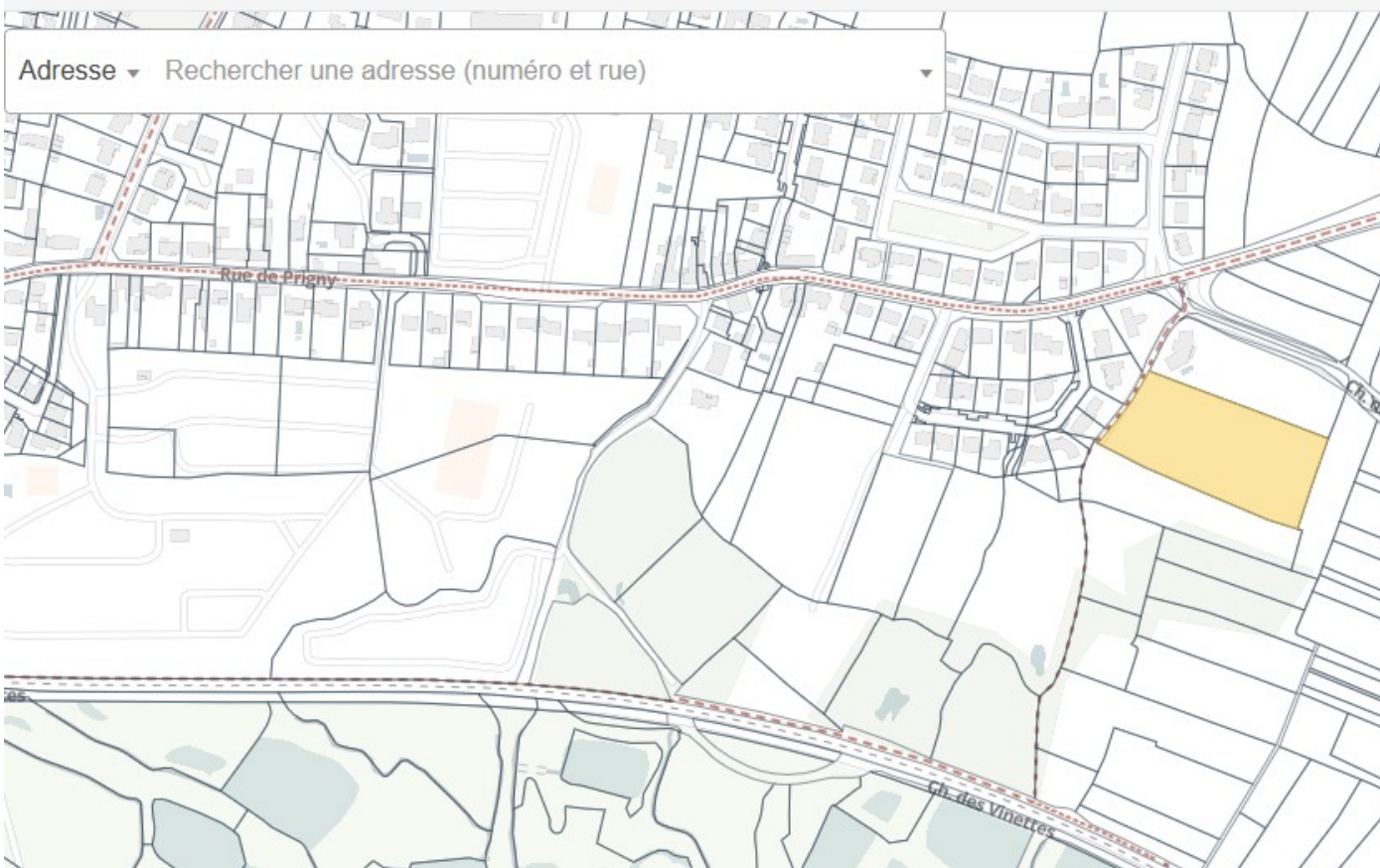
Je suis propriétaire d'un champ situé aux Moutiers en Retz (Cf ci-dessous). Notre famille des pays de La Loire est établie depuis plusieurs générations dans la région, mon arrière-grand-père était maire de St-Michel Chef-Chef et nous sommes très attaché à notre région. Je suis également un soutien de Madame le Maire Pascale Briand et de son investissement pour notre commune.

Ma parcelle était constructible sur une petite partie gauche jusqu'à la dernière modification du PLU au début des années 2000 à proximité des nombreuses autres habitations. Cette partie est également accessible par un chemin qui part du chemin des Brestesches. J'avais prévu de faire construire à l'époque une maison pour ma retraite et mes enfants et la modification du PLU à l'époque m'a bloqué dans ce projet. J'aimerais faire une demande de modification du PLU et rendre de nouveau constructible la même partie qu'avant afin de pouvoir construire ma maison. Je ne demande pas l'ensemble de la parcelle, juste une petite partie gauche et attenante aux autres habitations. Mes enfants souhaitent s'investir dans la commune et je trouve cela encourageant de faire venir de nouveau la jeunesse dans la commune.

J'espère que vous pourrez m'aider dans ma demande. N'hésitez-pas à m'orienter si besoin.

Un grand merci,

Hugues BES de BERC
06 64 29 01 01



Le 21 janv. 2025 à 09:13, Bertrand DEFARGE <urbanisme@mairie-lesmoutiersenretz.fr> a écrit :

Bonjour Monsieur,

Le PLU est toujours en cours de révision. Confronté à diverses difficultés (contraintes environnementales, réglementaires...), l'étude a pris du retard par rapport au calendrier initial. Le nouveau planning prévisionnel projette un arrêt du projet par le conseil municipal au printemps 2025 pour une approbation du document (après enquête publique notamment) fin 2025.

Aussi, le plan local d'urbanisme (approuvé en 2009 et ayant subi quelques modifications simplifiées) dont la version est disponible sur le site internet de la commune est toujours applicable.

Restant à votre disposition.
Cordialement.

Bertrand DEFARGE
Service Urbanisme – Mairie des MOUTIERS EN RETZ
15 place de l'Eglise Madame, 44760 LES MOUTIERS EN RETZ
Tél. 02 40 82 72 05 – Ligne directe : 02 40 82 72 92

-----Message d'origine-----

De : Hugues De Berc <berc.hugues@free.fr>

Envoyé : lundi 20 janvier 2025 15:50

À : Bertrand DEFARGE <urbanisme@mairie-lesmoutiersenretz.fr>

Objet : PLU les Moutiers en Rez

Bonjour,

Je suis propriétaire aux Moutiers.

J'aurais aimé savoir si les discussions étaient toujours en cours sur le PLU, initiées en 2022? Et si la version du PLU disponible sur votre site avait été évolué.

Merci de votre retour,

Hugues BES de BERC

Bertrand DEFARGE

De: h.baud@laposte.net
Envoyé: mardi 29 avril 2025 11:18
À: Bertrand DEFARGE
Objet: RE : Doléance pour le PLU

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour Mr DEFARGE,

Par le présent mail
Je vous fait la demande pour les parcelles AO 375 et AO 377.
Pour qu'elles redeviennent en Zone Constructible.

Cordialement Mr Baud Hervé.
Envoyé depuis mon mobile

De : "Bertrand DEFARGE" <urbanisme@mairie-lesmoutiersenretz.fr>
À : "h.baud@laposte.net" <h.baud@laposte.net>
Envoyé: 29 avr. 2025 09:54
Sujet : Doléance pour le PLU

Monsieur,

Merci de m'adresser votre demande par retour de mail.

Restant à votre disposition.
Cordialement.



Bertrand DEFARGE
Service Urbanisme – Mairie des MOUTIERS EN RETZ
15 place de l'Eglise Madame, 44760 LES MOUTIERS EN RETZ
Tél. 02 40 82 72 05 – Ligne directe : 02 40 82 72 92



FONDATION



DU
PATRIMOINE

Je clique !

**Je soutiens la restauration
de la chapelle de Prigny
aux Moutiers-en-Retz**

© Commune des Moutiers-en-Retz