

05 SEP. 2025

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ



MAIRIE DES MOUTIERS-EN-RETZ
À l'attention de Madame le Maire

15 place de l'Église Madame
44760 LES MOUTIERS EN RETZ

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

Nantes, le 29 aout 2025

Objet : Révision de PLU LES MOUTIERS EN RETZ – Avis Chambre d'agriculture
V/Réf. Dossier suivi par Bertrand DEFARGE (service Urbanisme)
Réf. PC/JC/PG/421M25044

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLU des Moutiers-en-Retz, arrêté par le Conseil communautaire le 26 mai 2025 et reçu le 6 juin 2025. Nous vous communiquons donc nos observations, ainsi que notre avis.

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

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

1) Consommation de l'espace

A vocation habitat

Il est prévu une hausse de la population pour atteindre 2.200 habitants, soit 270 habitants de plus sur la période 2025-2035. La taille des ménages retenue est de 2 personnes. Le besoin en logements est estimé à 135.

50 logements seront produits en densification et 4 logements seront issus de changement de destination. La production de logements en extension est donc estimée à 81 selon nos calculs mais 90 selon les documents du PLU arrêté.

La densité retenue est de 20 logements par hectare. Ainsi, nous concluons que le besoin en consommation foncière est estimé à 4,5 hectares à vocation d'habitat.

.../...

**Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique**
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

Le PADD prévoit un premier secteur 1Aub à vocation d'habitat couvert par l'OAP 1. Sa surface est de 2,96 hectares et devrait comprendre au minimum 57 logements. La densité sera d'un peu plus de 20 logements à l'hectare.

On retrouve aussi un deuxième secteur 1Aub à vocation d'habitat couvert par l'OAP 2. Sa surface est de 2,64 hectares et devrait comprendre au minimum 18 logements. La densité sera donc de 20 logements à l'hectare.

Enfin le troisième secteur, classé en 1AUm et couvert par l'OAP 3 comprendra pour partie de l'habitat avec 15 logements sur une surface de 9.000 m². La densité sera donc de 16 logements à l'hectare.

En termes de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), la consommation retenue entre 2011 et 2021 est de 6,075 hectares. Ce qui fait une consommation pour 2025-2035 de 6,84 hectares. Le PADD énonce une consommation maximum de 7 hectares. Cette prévision nous semble cohérente.

Avec les trois secteurs classés en 1AU, la consommation d'espace pourrait atteindre 8,71 hectares si l'on considère l'ensemble des surfaces prévues par les OAP.

L'objectif reste de respecter la limite de 7 hectares fixée par le PADD d'ici 2035, même si les OAP couvrent actuellement 8,71 hectares.

Il conviendrait alors d'ajuster les périmètres OAP et secteurs 1AU aux surfaces réellement aménagées ou bien d'augmenter la densité des futures opérations d'aménagements pour réduire certains secteurs ou de classer en zone agricole des secteurs dont la configuration permettrait une réelle exploitation productive.

2) Règlement écrit

Changement de destination

Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au sein du règlement graphique, ceux-ci devant se trouver hors d'un périmètre de réciprocité. Cependant, une demande de construction d'un bâtiment agricole liée à une augmentation du cheptel pourrait entraîner une évolution du périmètre de réciprocité, ce qui risquerait de contraindre l'exploitation agricole dans son développement.

Afin d'éviter toute problématique future, nous demandons qu'il y soit indiqué : « Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités agricoles environnantes ».

.../...

Haies et alignements d'arbres

Nous souhaitons attirer l'attention sur le rôle que peut jouer l'abattage dans la régénération des haies, comme le précise déjà le troisième tiret. Imposer une déclaration préalable et une compensation pour tout abattage ne nous paraît pas cohérent, dès lors que celui-ci peut s'inscrire dans un plan de gestion durable, voire contribuer à la bonne santé des haies.

Dans le cadre de la filière bois-énergie, une telle contrainte administrative pourrait freiner l'approvisionnement, alors que les haies concernées sont obligatoirement soumises à un plan de gestion durable.

Nous suggérons donc de remplacer le terme « abattage » par « arrachage » au 5^{ème} et 6^{ème} tiret de la page 49 et 50. Et nous souhaitons que « abattage » soit rajouté au 3^{ème} tiret au même titre que l'élagage concernant sa possibilité sans déclaration préalable.

Logement de fonction

Le règlement évoque un logement de fonction « accolé » à un bâtiment agricole. Or, selon la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, le logement de fonction doit être implanté dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment d'exploitation.

Nous attirons l'attention sur les risques d'incendies qui peuvent toucher les bâtiments agricoles et donc se propager rapidement dans un logement si ce dernier est accolé. Nous recommandons donc de prévoir une implantation dans un rayon de 50 mètres ou en limite d'un groupement bâti.

De plus la charte préconise une parcelle d'implantation du logement de fonction de 800 m².

Diversification agricole

La profession agricole souhaite que la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...) prenne place au sein de locaux existants. Concernant la diversification pour la transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles, la profession est favorable à sa mise en œuvre dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation.

Exhaussements et affouillements

Nous souhaitons que soit rajouté une autorisation pour les affouillements et exhaussements des sols en zones A et N pour l'activité agricole.

Abris pour animaux en zone An

Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux en zone agricole, même lorsqu'ils ne sont pas liés à un siège d'exploitation. Nous rappelons que la zone agricole est destinée exclusivement aux activités agricoles professionnelles.

Nous demandons donc la suppression de cet alinéa, afin de préserver la vocation professionnelle de ces zones.

.../...

Annexes en zone A et N

Nous demandons que les annexes aux habitations soient limitées à 40 m² d'emprise au sol au lieu des 80 m² actuellement prescrits par soucis d'harmonisation avec les règles d'usage fixées par la CDPENAF.

Zonage An

Nous remarquons une évolution du zonage graphique entre le PLU en vigueur et celui arrêté. En effet, plusieurs secteurs actuellement classés en Aa sont prévus en An dans le nouveau PLU. Nous rappelons que les espaces agricoles ont vocation à se trouver en zone agricole.

Pour conclure, **nous émettons un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques émises** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

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

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

