

Madame Pascale Briand
Maire des Moutiers-en-Retz
15 Place de l'Église Madame

44760 Les Moutiers-en-Retz

A Pornic, le 9 septembre 2025

N/Réf : FR/AG/PP/1255/2025

Objet : Avis sur l'arrêt-projet du PLU des Moutiers-en-Retz

Aff. Suivie par : Pierre PIGNON – 06.49.76.27.82 – ingenierieplu@pornicagglo.fr

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné en date du 10 juin 2025, vous avez bien voulu me transmettre, pour avis, l'arrêt-projet relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Moutiers-en-Retz. Ce projet a été soumis à l'avis technique des différents services communautaires.

Après examen, la communauté d'agglomération émet un avis favorable sur votre projet qui reprend à son compte les différentes stratégies de l'agglomération.

Je me permets toutefois d'attirer votre attention sur les propositions d'ajustements mentionnées dans le document joint au présent courrier, dont la prise en compte permettrait une meilleure traduction graphique ou rédactionnelle de ces différentes stratégies, ainsi qu'une amélioration de la réponse apportée aux orientations fixées et aux choix opérés par votre commune.

Le service « Ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme » se tient à votre disposition pour vous accompagner, au besoin, sur la traduction concrète de ces éléments dans votre projet de PLU.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Pour la Présidente et par délégation,
La Vice-Présidente en charge de la commission
"Aménagement du territoire"



Françoise RELANDEAU

Détail des observations de Pornic agglo Pays de Retz sur l'arrêt-projet du PLU des Moutiers-en-Retz

Les éléments présentés ci-après visent à une amélioration de la prise en compte des stratégies portées par Pornic agglo Pays de Retz dans votre projet de PLU, ainsi qu'à une sécurisation de son application vis-à-vis des futures autorisations d'urbanisme.

1. Concernant le risque inondation

La commune des Moutiers-en-Retz est particulièrement impactée par la problématique des risques d'inondation. Plusieurs éléments de connaissance du risque existent sur la commune, que ce soit via le PPRL, des études spécifiques sur certains secteurs ou une connaissance historique du risque (matérialisée par des prescriptions graphiques). Les ajustements décrits ci-dessous sont proposés pour vous permettre de mieux réduire la vulnérabilité des biens et des personnes sur les secteurs concernés.

Une traduction adaptée de l'étude liée au Pontreau

Pornic agglo Pays de Retz a réalisé une étude du risque d'inondation par débordement sur les différents cours d'eau côtiers du territoire, parmi lesquels figure le ruisseau du Pontreau. Dans votre projet de PLU, cette étude a été retraduite, en accord avec la stratégie portée par l'agglomération dans le cadre de sa compétence GEMAPI, par la mise en place de zones indicées « i » (UBi et ULi) dédiées avec des règles spécifiques. Toutefois, cette retraduction mériterait d'être adaptée pour correspondre davantage à la réalité du risque constaté.

En premier lieu, nous tenons à souligner que la quasi intégralité des secteurs concernés ont bien été inscrits dans la zone UBi. **Une erreur matérielle sur le plan de zonage est toutefois constatée pour les parcelles AA341 et avoisinantes où l'indice « i » n'apparaît pas.**

A l'inverse, en ayant procédé à la prise en compte (dans la plupart des cas) de l'intégralité des unités foncières concernées, le PLU vient apporter des restrictions aux possibilités de construire sur des « parties » de parcelles qui ne sont pas directement impactées par le risque inondation. Si la limitation de l'artificialisation sur ces secteurs situés en amont du risque apparaît importante, l'outil des coefficients de pleine terre et de naturalité apparaît suffisant pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes sur les secteurs directement impactés. Ainsi, **nous vous invitons à réduire le secteur de la zone délimitée en vous appuyant sur le périmètre effectivement identifié comme inondable dans les études conduites.**

En outre, le règlement de la zone UBi vient limiter, à juste titre, la constructibilité aux seules possibilités de réalisation d'extensions et d'annexes. Malgré les coefficients de pleine terre renforcés mis en place, cette limitation s'avère insuffisante pour garantir réellement le non-accroissement, voire la réduction, de la vulnérabilité des biens et des personnes directement exposés. Ainsi, **nous vous proposons les ajustements suivants**, au regard de la traduction effectuée dans d'autres communes du territoire sur des études similaires :

- Limitation des extensions de constructions principales aux seuls cas de surélévation et sous réserve que l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Limitation des nouvelles annexes (ou extension d'annexes) à 20 m² en cumulé par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Règle dérogatoire sur les clôtures visant à ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et à ne pas créer de frein à l'évacuation de ces eaux.

En complément, sur les différents secteurs concernés, **il semblerait utile d'autoriser plus explicitement la possibilité de travaux d'affouillement et d'exhaussement** du sol liés à la gestion du risque inondation. En effet, le cumul des règles entre le risque inondation et la zone UBi introduit une ambiguïté sur ce qui peut être réellement fait en la matière.

Enfin, **nous vous invitons à joindre, en annexe du PLU, l'étude réalisée.**

Une traduction adaptée des autres éléments de connaissance en matière de risque inondation

Les autres secteurs de connaissance historique du risque (qui n'ont pas fait l'objet d'une étude spécifique par Pornic agglo Pays de Retz, contrairement à ce qui est indiqué) ont été retraduits sous la forme d'une prescription graphique. Ces secteurs ne disposent pas d'études fines réalisées pour venir en préciser les périmètres. Ainsi, il s'agit davantage d'alerter sur un risque potentiel d'inondation que de définir une inconstructibilité stricte.

Le projet de PLU prévoit à travers sa prescription graphique une inconstructibilité forte sur le Sud de Prigny. Les possibilités offertes sur les autres secteurs identifiés manquent, quant à elles, de clarté sur la réalité des règles applicables. **Nous vous conseillons donc de restructurer le chapitre dédié aux secteurs inondables pour en clarifier son applicabilité**, afin que des règles propres s'appliquent également sur les autres secteurs.

Par ailleurs, l'absence d'études avec des périmètres précis rend fragile l'application d'une interdiction systématique des nouvelles constructions, alors que certaines possibilités sont, par ailleurs, offertes dans la zone UBi. **Nous vous conseillons plutôt d'adopter une position vous permettant de refuser d'éventuels projets sur la base du R.111-2 du code de l'urbanisme, au regard de la connaissance historique du risque que la commune et l'agglomération disposent sur ces secteurs.** En ce sens, une rédaction du type « *Les nouvelles constructions et extensions pourront être autorisées ou refusées selon le règlement de la zone au regard de la connaissance historique et de l'appréciation du risque sur le secteur concerné.* » pourrait être appliquée.

En outre, des secteurs identifiés comme étant historiquement concernés par un risque dans le PLU actuellement en vigueur n'ont pas été repris dans la prescription graphique du projet de nouveau PLU. **Nous vous recommandons donc d'élargir la prescription graphique sur les secteurs concernés par ailleurs.**

2. Concernant la gestion des eaux et notamment des eaux pluviales

Une traduction affinée du schéma pluvial de l'agglomération

Pornic agglo Pays de Retz a approuvé son schéma de zonage des eaux pluviales en juin 2025. Nous tenons à souligner la volonté communale de reprendre certaines dispositions qu'il comporte pour faciliter son appropriation par les porteurs de projet.

Concernant les coefficients de pleine terre, il ressort que les coefficients proposés dans le PLU sont au moins égaux au socle minimal commun défini à l'échelle de l'agglomération. Les majorations réalisées dans le cadre du PLU permettent d'intégrer d'autres problématiques, telle que celles sur le risque inondation.

Toutefois, la manière dont le coefficient de naturalité a été repris vient amoindrir l'impact de ces dispositions et ne permet pas de répondre aux attentes du nouveau schéma pluvial. En particulier, le règlement prévoit qu'il peut être dérogé au coefficient de pleine terre, si le coefficient de naturalité est d'au moins 20%. Ceci rend la règle principale sur les coefficients de pleine terre inopérante, en plus de ne pas garantir le coefficient de naturalité minimum attendu par l'agglomération selon les secteurs.

De plus, les dérogations minimales devant s'appliquer aux coefficients n'ont pas été reprises dans le corps du texte, alors qu'elles s'appliquent dans les dispositions générales, engendrant une ambiguïté dans l'application de la règle (par exemple : pour les réhabilitations et les surélévations).

En outre, une mention sur les volumes d'eau à stocker avec les débits de fuite à appliquer dans le cadre du schéma pluvial pourrait utilement être rappelée dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, dans les zones A et N, il est constaté une erreur matérielle avec une mention du zonage pluvial de l'agglomération, alors que ce dernier ne s'applique que sur les zones U et AU. Enfin, le zonage pluvial mériterait d'être annexé au PLU.

En conséquence de l'ensemble des éléments, **nous vous invitons à reprendre la manière dont le schéma pluvial de l'agglomération est introduit dans votre PLU** pour répondre aux objectifs minimums qu'il fixe, pour éviter toute ambiguïté dans son application et pour offrir une traduction précise et concise pour les porteurs de projet.

Une clarification sur les possibilités offertes en zone humide

La commune a retraduit, de manière opportune, les différentes zones humides dont elle a connaissance dans les prescriptions graphiques du projet de PLU. Nous alertons toutefois sur une incohérence apparente entre certains secteurs constructibles où des projets sont envisagés avec une compensation des zones humides impactées (notamment pour l'OAP n°1 et l'emplacement réservé n°5) et les règles strictes applicables dans la prescription graphique qui ne permettent pas leur réalisation. Ainsi, **nous vous invitons à faire évoluer la prescription graphique associée sur le règlement graphique et/ou écrit.**

3. Concernant le développement économique

Une ouverture à l'accueil d'entreprises compatibles avec l'habitat

La stratégie de développement économique de l'agglomération, ainsi que le projet de SCoT qui sera prochainement adopté, ne prévoient pas la réalisation de zones d'activités économiques sur la commune des Moutiers-en-Retz. Pour autant, afin d'offrir une solution d'accueil et de développement d'entreprises sur la commune, il est encouragé de permettre l'installation, dans le tissu pavillonnaire, d'activités compatibles avec l'habitat.

Actuellement, le projet de PLU des Moutiers-en-Retz prévoit uniquement que les activités d'entrepôt et d'industrie puisse faire l'objet d'une extension à hauteur de 20%. Outre les possibilités restrictives en superficie que cela représente, l'accueil de nouvelles activités qui seraient compatibles avec l'habitat n'est ainsi pas autorisée. **Nous vous proposons donc d'ouvrir cette possibilité dans votre règlement.**

Une adaptation des possibilités offertes au sein du PAPAG

Notre agglomération soutient la commune dans la mise en place d'un PAPAG sur une partie du camping du Village de la Mer, afin d'anticiper les réflexions sur une mutation éventuelle de ce site à long terme. En ce sens, cet outil permet utilement de limiter la constructibilité des terrains.

Pour autant, la limitation des possibilités de nouvelles constructions à 20 m² maximum par rapport à l'existant nous apparaît un peu restrictive au regard de la superficie du camping et des adaptations qui pourraient être rendues nécessaires dans la gestion courante du camping. **Ainsi, nous vous proposons de plutôt partir sur un seuil maximal basé sur un pourcentage d'augmentation de l'emprise au sol actuelle.**

Une articulation à prévoir avec le PEAN

La commune des Moutiers-en-Retz a récemment adopté, en lien avec l'agglomération et avec l'appui du département, un périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels (PEAN). Celui-ci comporte différentes actions qui sont étroitement liées au PLU. En l'état, le projet de PLU comporte quelques éléments qui pourraient s'avérer bloquants pour assurer sa pleine mise en œuvre.

En effet, la reconquête agricole de certains espaces fortement « cabanisés » passera nécessairement par une restructuration du réseau de haies, particulièrement dense et inadapté à la pratique agricole sur les secteurs concernés. Si nous partageons la nécessité de compenser l'arrachage de ces haies, la réalisation de cette compensation sur la même unité foncière que celle existante ne permet pas d'atteindre l'objectif recherché. Ainsi, **nous vous invitons, dans le cas exclusif de haies arrachées pour la mise en œuvre du PEAN, à permettre une compensation possible sur l'ensemble du territoire communal.**

En outre, nous alertons sur le fait que certaines parcelles identifiées dans le cadre du PEAN sont classées en EBC dans le cadre du projet de PLU. Ce classement ne permet pas la reconquête agricole de ces fonciers qui se sont enfrichés au fil des ans. Nous vous invitons donc, à l'occasion d'une procédure d'évolution future du PLU, à retirer (dans la mesure du possible et dans le respect de la loi littoral) les EBC concernés.

4. Concernant l'habitat et le foncier

Pornic agglo Pays de Retz révisé actuellement son programme local de l'habitat (PLH) qui devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2025. Nous tenons à souligner l'anticipation de la commune des Moutiers-en-Retz dans la déclinaison des objectifs qui s'imposeront à elle dans un rapport de compatibilité. Quelques ajustements décrits ci-après permettraient de faciliter l'atteinte des objectifs par la commune dans la phase opérationnelle des projets.

Une sécurisation des emplacements réservés dédiés à la production de logements sociaux

Nous tenons à souligner la pertinence des deux emplacements réservés dédiés (n°5 et n°6) pour la production de logements sociaux. Ces derniers permettront la production d'une offre complémentaire avec une maîtrise communale de la réalisation de ces opérations. **Pour être pleinement opérationnels, nous vous proposons quelques ajustements pour en faciliter la mise en œuvre :**

- Concernant le règlement graphique, une erreur matérielle est constatée, dans la mesure où ils ne sont pas reportés sur le plan.
- Leur objet précise qu'il s'agit uniquement de logements locatifs sociaux, alors que leur programmation pourrait être élargie en direction de l'accession sociale à la propriété pour offrir des typologies de logements diversifiées.
- Le règlement écrit ne précise pas les règles associées à ces emplacements réservés, ce qui ne permet pas de répondre pleinement aux exigences de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Une facilitation des programmes prévus par les OAP

Les OAP prévoient différents programmes de construction de logements permettant d'avoir une diversité de produits et de formes urbaines en fonction des secteurs, répondant ainsi pleinement aux objectifs du futur PLH. Pour faciliter leur concrétisation, nous vous proposons quelques ajustements sémantiques.

Les OAP n°1 et n°2 prévoient une partie des logements en locatif social et une autre partie en accession sociale à la propriété, avec un nombre identifié pour chacune des typologies. Pour offrir, une diversité d'option possible et faciliter l'équilibre des opérations, **il est proposé de faire évoluer la rédaction pour prévoir un objectif global (incluant locatif et accession), tout en garantissant une part minimale en locatif.**

Cela pourrait se traduire, par exemple sur l'OAP n°1, par un objectif minimal de 20 % de logements sociaux, dont au moins la moitié en logements locatifs sociaux. Ainsi, l'opération peut tout aussi bien comporter 6 logements locatifs + 6 logements en accession que 9 logements locatifs + 3 logements en accession.

Pour faciliter la compréhension et la lecture des différents documents, **il pourrait être utile d'harmoniser les termes utilisés dans les différents documents.** En effet, il est fait indifféremment référence à la notion de logements sociaux ou de logements abordables, laissant penser qu'une différence existe entre ces deux termes.

En fonction des différentes pages des OAP, la notion d'objectif « minimum » concernant les densités, les logements à produire, les logements sociaux, etc. n'est pas toujours reprise, laissant ainsi penser qu'il peut s'agir d'objectif cible à ne pas dépasser en son absence (ce qui contraindrait alors fortement les programmes et les équilibres des opérations). Ainsi, **il pourrait être utile de faire application systématique de cette notion de minimum sur l'ensemble du document.**

Concernant l'OAP n°1, il est indiqué pour chaque secteur que le nombre de logements sociaux attendus est « sans objet ». Cela laisse ainsi penser qu'il n'y a aucune obligation applicable sur les différents secteurs, alors que l'objectif globale existe. Par soucis de clarté, **la ligne correspondante du tableau dans chaque secteur pourrait être retirée pour ne conserver que la ligne fixant les obligations à l'échelle de l'ensemble du programme.**

Concernant l'OAP n°2, une variation des hauteurs pour permettre des programmes diversifiés est utilement mise en place. Cependant, **le règlement écrit ne prévoit pas de dérogation à la règle des hauteurs pour ce secteur**, ce qui ne permet pas la réalisation de l'OAP, dans le rapport de conformité de la future opération avec le règlement écrit.

Enfin, toujours sur l'OAP n°2, une différence existe sur l'échéancier indiqué entre les éléments du rapport de présentation et l'échéancier prévu dans l'OAP. **Nous vous invitons à clarifier ce point entre les différents documents.** Il est souligné, par ailleurs, que la modification de cet échéancier impacte l'analyse de la consommation d'espaces pour la décennie à venir. Sur ce point, la territorialisation du ZAN en cours de validation au niveau de l'agglomération conduit à octroyer à la commune des Moutiers-en-Retz l'ensemble des enveloppes foncières nécessaires pour le secteur d'Olivier, tant pour la partie dédiée à l'habitat que pour la part dédiée à la gestion des eaux pluviales.

5. Concernant les mobilités

Pornic agglomération Pays de Retz s'est doté en 2022 d'un plan de mobilité et d'un schéma directeur des modes actifs. En protégeant les chemins de son territoire et en inscrivant des emplacements réservés pour la mobilité douce, la commune de Moutiers-en-Retz s'investit pleinement dans la traduction des ambitions affichées dans ces documents. Quelques ajustements de tracés sont toutefois à opérer pour en faciliter la mise en œuvre.

Des ajustements vis-à-vis de la liaison Les Moutiers - Villeneuve

Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé pour assurer la continuité de la future liaison douce entre Les Moutiers-en-Retz et Villeneuve-en-Retz, en accord avec les itinéraires identifiés par l'agglomération.

Cet itinéraire traverse notamment la parcelle AO 99 située le long d'une maison à usage d'habitation. Afin d'éloigner le cheminement et ainsi préserver l'intimité des parcelles, la réalisation du cheminement pourrait se faire légèrement en retrait de la limite parcellaire. En conséquence, **nous vous proposons d'inscrire l'intégralité de cette parcelle dans l'emplacement réservé dédié à la réalisation de cet itinéraire.**

En complément, **nous vous proposons d'afficher d'ores et déjà ce futur itinéraire dans les cheminements à conserver ou à créer** pour ne pas compromettre la réalisation globale de cet itinéraire et pour donner de la visibilité globale aux particuliers et aux partenaires.

Enfin, la légende de l'OAP du village des Sables évoque la réalisation d'un cheminement piéton. Ce dernier ayant vocation à être davantage dédié à l'usage du vélo, **nous vous proposons d'ajuster la légende pour parler de « chemin piéton et/ou cyclable ».**

Une facilitation de la réhabilitation des aires de stationnement

Le projet de PLU prévoit, dans la plupart des différentes zones, l'interdiction des aires de stationnements de plus de 30 places. Si cette mesure vise surtout à faciliter l'intégration paysagère de ces espaces, elle ne tient pas compte de la réalité des stationnements actuellement existants. A titre d'exemples, le parking situé aux abords du péricolaire comporte 43 places et la place du général de Gaulle bénéficie de 77 places (cf. rapport de présentation). **Ainsi, pour ne pas entraver la réhabilitation de ces espaces de stationnement, nous vous proposons de retirer cette règle.**

6. Concernant le patrimoine

Il est souligné l'intérêt de l'ensemble des mesures prises par la commune dans le cadre du patrimoine (élaboration du PDA en parallèle de la révision du PLU, mise en place d'un zonage Uv spécifique, etc.).

La disposition sur les linéaires protégés est intéressante pour conserver l'harmonie globale des séquences visées. **Il pourrait être intéressant de l'élargir à certaines rues ou portions de rue présentant des caractéristiques similaires que celles déjà identifiées** (Rue des Sables, Petit Chemin des Sables, Rue de l'Abbé Baconnais, etc.) **et en reprenant certaines des dispositions applicables aux éléments identifiés individuellement** (sur les murs en pierre, l'harmonie globale de l'ensemble de la séquence bâtie, etc.).

Il ressort, par ailleurs, quelques écarts entre la réalité observée sur le terrain et les délimitations des prescriptions graphiques faites au titre du patrimoine naturel dans les plans règlementaires (haies, EBC, etc.). Par exemple, pour les haies à protéger de part et d'autre du chemin de Trélebourg à l'Ouest de la zone 1AUB de la ZAC de Taillemotte, le seul pointillé ne traduit pas l'épaisseur de la haie côté Ouest : un double trait traduirait mieux son emprise. **Nous vous invitons donc à améliorer la précision des emprises concernées par ces différentes prescriptions.**

7. Observations diverses concourant à l'amélioration de la qualité du document

Plusieurs coquilles ou éléments rédactionnels, complémentaires aux éléments soulevés ci-dessus, pouvant générer des difficultés d'application du document ont pu être relevés. Les éléments ci-dessous sont indiqués par rapport à la première mention dont ils font l'objet. Ils peuvent donc se retrouver dans différents documents ou dans différentes zones du règlement écrit. Il est par ailleurs précisé que ces éléments ne se veulent pas exhaustifs.

En parallèle, plusieurs précisions pourraient s'avérer utiles pour enrichir le document. Il ressort également de la lecture des éléments présentés dans les différentes pièces du PLU que certaines données sont erronées ou obsolètes. Afin d'assurer une bonne information du public et des partenaires, nous vous invitons à les rectifier.

En ce sens, la prise en compte des éléments ci-dessous, permettrait de concourir à l'amélioration globale de la qualité du PLU. Nous nous tenons à disposition pour vous donner les bonnes informations sur ces différents points ou travailler avec vous à des rédactions adaptées.

Rapport de présentation – Diagnostic :

- Page 3 : La mention dans l'encadré sur le contenu des OAP s'avère incomplète. En effet, celles-ci comprennent, outre des « principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques », des orientations propres à certaines thématiques applicables à tout projet (OAP « Bien construire » et OAP « Continuités écologiques »).
- Page 3 : Il est indiqué que le « diagnostic a été établi quelques mois avant l'arrêt du PLU, il se peut que certains chiffres ou informations soient anciennes ». Voici quelques exemples, non-exhaustifs, de données anciennes et d'informations inexactes qu'il pourrait être utile d'actualiser pour assurer une bonne compréhension des enjeux et des choix opérés par la commune :
 - Page 4 : Nombre d'habitants à 1 846 habitants au 1^{er} janvier 2022 (contre 1 703 en 2018).
 - Page 4 : Révision du SCoT en cours qui sera approuvé début 2026.
 - Page 4 : Révision du PLH en cours qui sera approuvé fin 2025.
 - Page 4 : Dénomination du SAGE erronée : « SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton ».
 - Pages 6 et suivantes : Données de l'INSEE de 2022 disponibles (au lieu de celles de 2018 utilisées ici), que ce soit pour la démographie, les logements, l'emploi, la mobilité, etc.
 - Page 10 : Il est indiqué que la taille des ménages a diminué d'une personne, alors que les données montrent une diminution d'une demi-personne.
 - Page 16 : Les couleurs du graphique portant sur l'évolution des types de logements ne correspondent pas avec la légende.
 - Page 28 : 20 sièges d'exploitations sont recensés sur la commune (12 en aquaculture et saliculture, 2 en élevage, 2 en polyculture – élevage, 2 en horticulture, 1 en viticulture et 1 en plante aromatique).
 - Page 37 : Il est indiqué 17 ha artificialisés en extension en 10 ans. Ce chiffre comprenant également la densification, la mention « en extension » mériterait d'être retirée (ou alors, elle peut être maintenue en indiquant un chiffre de 12,2 ha correspondant à la consommation réalisée en extension).
 - Page 38 : Il serait opportun de remplacer la cartographie par celle issue de l'outil ZAN44, partagée et validée par l'ensemble des partenaires.
 - Page 39 : Le potentiel représenté sur les cartes s'élève à 70 logements au lieu des 60 logements indiqués.
 - Page 40 : Il est indiqué l'absence de médecin généraliste, alors que la commune dispose d'un professionnel sur la place de l'Eglise. La synthèse réalisée en page 43 doit également être adaptée en conséquence.

- Page 49 : Le dispositif de navettes estivales a été renforcé avec plusieurs circuits existants. Pour les Moutiers-en-Retz, les circuits D (disposant d'un rack à vélo) et G traversent la commune avec 2 arrêts (La Croix de Prigny et la place de l'église), avec respectivement 7 et 4 passages par jour.
- Page 49 : Le service de transport à la demande n'est pas réservé aux personnes à mobilité réduite. Dispositif reconfiguré depuis le 1^{er} juillet 2024, il comprend 5 arrêts sur la commune, dont 4 points de proximité et 1 point de centralité.
- Page 51 : La carte des itinéraires de randonnées et pistes cyclables n'est pas à jour et nécessite d'être actualisée, notamment au regard des chemins et sentiers qui sont protégés dans le cadre du PLU.
- Etc.
- Page 17 : Il pourrait être opportun d'indiquer les orientations du futur PLH qui entrera en vigueur de manière quasi-simultanée avec le PLU des Moutiers-en-Retz. Ainsi, pour la période 2025-2030, l'objectif s'élève à 84 logements, soit 14 logements par an. Cet éclairage semble d'autant plus important que ces nouveaux objectifs s'inscrivent en concordance avec les choix effectués dans le cadre du PADD.
- Page 17 : Contrairement à ce qui est indiqué, Pornic agglomération Pays de Retz est concernée par l'article 55 de la loi SRU, même si, en effet, la commune des Moutiers-en-Retz n'est pas directement impactée. En ce sens, l'objectif du futur PLH s'élève à 15% de logements sociaux parmi la production neuve, soit 13 logements sociaux sur 6 ans (en moyenne 2 logements sociaux par an).
- Page 21 : Il pourrait utilement être évoqué la stratégie de développement économique de l'agglomération dans ce chapitre.
- Page 28 : Il semblerait opportun de mentionner l'existence du périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels (PEAN) approuvé le 4 février 2025.
- Page 40 : Il serait intéressant de mentionner les travaux en cours sur l'élaboration d'une charte des devantures commerciales, conduits par la commune en collaboration avec l'agglomération.
- Page 47 : Il pourrait être opportun de mentionner les perspectives de développement du train sur la ligne Nantes-Pornic (doublement du cadencement), en lien avec le doublement programmé de la voie au niveau de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la création d'une nouvelle gare desservant l'aéroport. A ce titre, les estimations de besoins en stationnement à horizon 2035 se situent entre 38 et 77 places (source : étude Arcadis de 2021 sur le schéma directeur d'accessibilité de l'aéroport).
- Page 49 : Il semblerait utile de mentionner l'existence du plan de mobilité qui comprend notamment le schéma directeur des modes actifs et le schéma directeur des transports en commun. Celui-ci prévoit, entre autres, plusieurs itinéraires doux permettant de connecter la commune aux autres polarités du territoire intercommunal.
- Page 56 : Il semblerait utile d'évoquer la perspective de la modification du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques dont l'enquête publique se tiendra simultanément à celle du PLU.
- Pages 63 et 67 : Il aurait pu être intéressant de faire référence à l'étude « paysage et formes urbaines » produite en 2022 par l'ADDRN, en collaboration étroite avec les communes et permettant de disposer d'un niveau de connaissance plus fin que celui de l'atlas des paysages de Loire-Atlantique et d'une cartographie des différentes entités urbaines.

Rapport de présentation – Etat initial de l'Environnement :

- Page 5 : La mention sur la beauté des falaises des Moutiers apparaît exagérée et semble plutôt relever d'une autre commune.
- Page 8 : Le SRADDET se substitue désormais au SRCAE, il semblerait donc opportun d'actualiser ce volet, en lien avec l'analyse conduite dans le cadre de l'évaluation environnementale
- Page 9 : Il semblerait utile de préciser que le PCAET de l'agglomération est entré en révision.
- Page 17 : Il serait opportun de mentionner les zones d'accélération des énergies renouvelables et le décret du 27 décembre 2023 sur l'implantation de centrale photovoltaïque sur des friches pouvant déroger à la loi littoral, comprenant un site sur la commune. Ces éléments permettraient d'étayer certains choix réalisés par ailleurs dans le cadre du PLU. Une adaptation en conséquence des enjeux en page 22 semblerait aussi nécessaire.
- Page 26 : Il semblerait utile d'indiquer que le SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton est entrée en révision, notamment pour mieux justifier une anticipation des futures règles (10 m autour des cours d'eau, etc.).

- Page 27 : Il pourrait être intéressant d'évoquer les travaux de reméandrage opérés par l'agglomération et ceux à venir sur le cours d'eau du Pontreau. Ce point permettrait d'apporter un complément d'information vis-à-vis des choix opérés le long de ce cours d'eau.
- Page 29 : Il semblerait intéressant de préciser que des réflexions sont en cours pour relocaliser, à terme, la station d'épuration dans un secteur moins exposé aux risques.
- Page 31 : Le zonage d'assainissement des eaux pluviales a été adopté en juin 2025, avec le passage à une logique d'infiltration des eaux pluviales. Il fixe certaines dispositions communes à l'échelle de l'agglomération (coefficients de pleine terre et de naturalité, volume de stockage et de débit, etc.) que les PLU peuvent renforcer le cas échéant. Ce point semble essentiel pour justifier certains choix opérés dans le cadre du PLU.
- Pages 46, 48 et 49 : Une mise à jour de la cartographie des zones humides s'avèrerait nécessaire pour tenir compte de la suppression d'une zone humide au regard des travaux réalisés dans le cadre de la ZAC du Quartier du Diable, dans le respect des autorisations obtenues (cf. Impasse du Pontreau).
- Page 55 : Il semblerait opportun d'évoquer la trame noire dans ce chapitre au regard des dispositions prises par la suite.
- Page 57 : Dans la logique de compatibilité entre les documents, il semblerait utile de faire apparaître la carte de la trame verte et bleue définie dans le cadre du projet de révision du SCoT du Pays de Retz.
- Page 74 : Le DDRM de Loire-Atlantique a été mis à jour en 2024, et un arrêté de catastrophe naturelle pour sécheresse a été pris en 2022.
- Page 80 : Il semblerait nécessaire, au regard des orientations prises par ailleurs, de mentionner l'étude d'Artelia concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur le Pontreau et de mentionner la connaissance d'un risque (sans disposer toutefois d'études spécifiques) sur d'autres secteurs, aujourd'hui retraduit dans le PLU en vigueur par des dispositions spécifiques.
- Page 81 : Il apparaîtrait également utile de mentionner la stratégie de gestion intégrée de recul du trait de côte de Pornic agglomération Pays de Retz et la cartographie de recul à 30 et 100 ans en cours d'élaboration qui aura vocation, à terme, à se substituer via le PLU aux dispositions de la bande d'érosion côtière du PPRL. A ce stade d'avancement des travaux, il demeure toutefois trop prématuré d'intégrer, dans les pièces opposables du PLU des dispositions en la matière. Une évolution du PLU sera donc à prévoir ultérieurement.
- Page 90 : Il semblerait opportun d'évoquer le site de Nantes Accastillage retenu dans le cadre du décret sur l'installation de centrale photovoltaïque en dérogation de la loi littoral
- Page 92 : Un nouveau plan régional d'élimination des déchets dangereux a été adopté en 2019
- Page 93 : La collecte des déchets ménagers est actuellement effectuée sur le « secteur 1 » tous les mardis, uniquement 1 mardi sur 2 (semaine paire) pour le « secteur 2 ». Concernant les emballages, la collecte a lieu 1 mardi sur 2 (semaine impaire pour le « secteur 1 » et semaine paire pour le « secteur 2 ») avec une collecte tous les mardis en « secteur 1 » pour la période estivale (juillet-août). Il serait donc nécessaire de rectifier l'information donnée.
- Page 93 : La carte des déchèteries n'est pas à jour (la déchèterie de Launay ayant récemment fermé).
- Page 93 : La distinction des types de collecte dans les points d'apports volontaires entre verre, papier, ordures ménagères et emballage ne correspond pas à la réalité des colonnes présentes sur chacun des sites. Il semble préférable de retirer cette mention au regard des changements qui peuvent régulièrement s'opérer.

Rapport de présentation – Justifications et évaluation environnementale :

- En cohérence avec les différents éléments indiqués ci-dessus, il semblerait opportun, le cas échéant, d'actualiser les différents éléments de cette partie du rapport de présentation.
- Globalement, des compléments de justification sur les choix opérés dans le cadre du PLU mériteraient d'être apportés, pour sécuriser juridiquement ce dernier. Par exemple, le choix ayant prévalu à la mise en place du PAPAG et des différents emplacements réservés ne sont pas exposés.
- Page 10 : Il semblerait préférable d'actualiser les données dans le diagnostic (cf. éléments ci-dessus) et de retirer la mention correspondante.
- Page 19 : Une coquille est présente sur le nom du SCoT qui est en réalité celui du Pays de Retz (et non de Pornic agglomération Pays de Retz). Par ailleurs, l'objectif de densité minimale moyenne fixé dans le projet de SCoT est de 20 à 22 lgt / ha (au lieu des 18 à 20 lgt / ha indiqué ici). Ce point n'influence cependant pas le projet retenu par la commune qui s'inscrit bien dans cette densité.

- Page 19 : L'objectif du projet de PLH pourrait utilement être indiqué.
- Page 32 : La fiche correspond à un ancien manoir. Il semblerait pertinent de le mentionner, ainsi que dans l'annexe du règlement écrit.
- Page 39 : La carte des espaces agricoles pérennes ne correspond pas à la carte telle qu'elle a été arrêtée dans le cadre du SCoT. Il serait opportun de la mettre à jour pour mieux justifier les choix retenus.
- Page 41 : Il est mentionné 3 secteurs d'extensions, alors que le PLU en comporte 5 en comptabilisant l'équipement public sur le secteur des Sables et l'impasse des Gabelous (comme cela est d'ailleurs précisé en page 70).
- Page 48 : Une erreur ressort entre le taux et le nombre de logements locatifs sociaux indiqué. Il semblerait plus adéquat de repartir des chiffres avancés par le projet de PLH.
- Page 54 : La mention des emplacements réservés dédiés à de la programmation de logements sociaux pourrait être utile, car ces derniers viennent compléter le programme de production de logements sociaux.
- Page 72 : Il pourrait être utile d'ajouter quelques compléments d'information sur la compatibilité du PLU vis-à-vis de la loi littoral avec les dispositions prévues par le futur SCoT. Ceci permettrait de démontrer cette compatibilité par anticipation de l'approbation à venir du document et de renforcer l'argumentation sur les choix opérés (classement de Prigny et des Sables en village, coupure d'urbanisation, catégorisation des EPR, etc.), sans en modifier le fond.
- Page 89 : La connaissance du risque inondation sur les secteurs délimités par la prescription graphique n'est pas basée sur une étude de Pornic agglo Pays de Retz. Il s'agit d'une connaissance historique de l'inondabilité de ces secteurs, sans délimitation précise, basée sur des constations réalisées sur le terrain. En ce sens, la prescription graphique vise davantage à alerter sur l'utilisation potentielle du R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Page 94 : Il est indiqué que toute construction nouvelle nécessitant de l'eau doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Toutefois, lorsque celui-ci n'est pas présent, il est possible de mettre en place un dispositif d'assainissement non-collectif.
- Page 94 : Il semblerait utile de venir préciser les motivations qui ont conduit à l'instauration d'un PAPAG.
- Page 96 : Il est indiqué que les zones humides sont issues des inventaires communaux validés par la CLE. En réalité, ces inventaires ont été complétés par des investigations propres à la révision du PLU et quelques ajustements des inventaires initiaux ont été opérés pour tenir compte des opérations réalisées dans le respect des dispositions de la loi sur l'eau. Ainsi, ces précisions mériteraient d'être apportées.
- Page 108 : Il serait opportun de compléter avec les zones A dédiées aux STECAL.
- Page 110 : La mention avec « ***** » ne s'applique pas sur le tableau et concerne le STECAL zoné AM. Il conviendrait de la retirer de cette page.
- Page 116 : Il est indiqué par erreur, concernant la zone Aenr, que l'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux, alors que la vocation de cette zone pourrait conduire potentiellement à une augmentation des réseaux électriques. De plus, ce point n'apparaît pas cohérent avec la règle effectivement fixée dans le règlement.
- Page 117 : Il est indiqué par erreur que les OAP thématique prévoient une densité minimale pour les opérations de logements. Ceci est le propre des OAP sectorielles.
- Page 123 : Il est indiqué que les points de vue à préserver visent notamment « la limitation de la hauteur ou de la constructibilité à ces endroits-là ». Il serait plus exact de parler de la limitation de la hauteur ou de la constructibilité sur l'axe de visibilité qu'ils engendrent.
- Page 123 : Il est indiqué que, dans les OAP, les zones humides sont préservées et valorisées. La mention de possibilités, le cas échéant, de réduction et de compensation mériterait d'être ajoutée au regard des dispositions contenues par ailleurs dans certaines OAP.
- Page 134 : Il pourrait être utile de faire mention de la zone dédiée au Port du Collet qui se situe également dans le périmètre de la ZNIEFF de type II.
- Page 140 : Le nombre d'exploitation agricole serait à mettre en cohérence avec le diagnostic.
- Pages 140 et 143 : Il semblerait opportun de mettre les chiffres de la consommation de terres agricoles en concordance avec les données exposées précédemment.
- Page 142 : Le lien avec le PEAN pourrait utilement compléter le propos.
- Page 150 : Il pourrait être opportun de rappeler que des réflexions sont en cours pour la relocalisation à terme de la station d'épuration, avec un dimensionnement qui sera adaptée aux besoins identifiés.
- Pages 153 et 154 : Il semblerait utile de mentionner également la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (Pontreau et prescriptions graphiques complémentaires).

- Pages 157 et 158 : Les informations relatives aux déchets sont à actualiser.
- Page 159 : Il est indiqué que la commune est favorable au grand éolien alors qu'il n'existe pas de secteurs favorables à l'éolien sur la commune des Moutiers-en-Retz. C'est en ce sens que les ZA EnR n'identifient pas de secteurs préférentiels. La mention des ZA EnR semblerait pertinente à cet endroit.
- Pages 212 et suivantes : Il serait opportun de compléter avec une analyse de compatibilité avec le futur PLH, le PDM et le PCAET de l'agglomération.
- Pages 215 et suivantes : Il semblerait utile de compléter l'analyse au regard du futur projet de SCoT.
- Page 229 : Il est indiqué qu'aucun équipement public à enjeu n'est présent dans la zone submersible. Pour autant la station d'épuration se situe dans cette zone. Elle fait l'objet d'une réflexion pour envisager sa relocalisation sur un secteur moins exposé au risque.

Résumé non-technique :

- Au regard des éléments précités, le résumé non-technique mériterait d'être actualisé en conséquence.

Plan de zonage

- Logo de l'agglomération : S'agissant d'une compétence communale, il est souhaité le retrait du logo de l'agglomération de toutes les pages de garde, en particulier des cartouches des plans de zonage.
- Bande des 100 m : Plutôt que d'afficher de manière systématique un tampon de 100 m par rapport à la limite haute du rivage, il pourrait être intéressant de détourner les secteurs situés en espace urbanisé (et donc non-concerné par l'application de cette bande).
- Certains noms de la légende ne coïncident pas avec la dénomination indiquée dans le règlement écrit (Par exemple, pour la zone UC, le règlement graphique l'intitule « espace aggloméré à préserver » quand le règlement écrit la dénomme « espace urbanisé de la bande littoral »). Il en va de même pour les zones AN, Aenr, NS, etc.
- Une harmonisation de la rédaction entre « secteur », « zone » et « espace » serait nécessaire pour clarifier l'application des règles. Il en va de même dans le règlement écrit.
- Une partie de l'ER14 se superpose avec un espace boisé classé, rendant le projet irréalisable en l'état. Au regard du projet porté, il conviendrait de rectifier cette erreur matérielle.

Règlement écrit

- Page 5 : La consultation des OAP thématique devrait être systématique et pas uniquement « le cas échéant ».
- Page 5 : La consultation des annexes du règlement devrait être indiquée.
- Page 5 : Il serait nécessaire de parler uniquement de terrain et d'éviter le terme parcelle. Ce point mériterait d'être rectifié tout au long du règlement.
- Page 8 : La description de la zone UVu pourrait être ajustée : « espaces plus récemment urbanisés en périphérie des villages historiques ».
- Page 11 : Il pourrait être intéressant de préciser la notion « d'éloignement restreint » pour la définition de l'annexe.
- Page 11 : La définition des affouillements du sol nécessiterait d'être précisée pour indiquer qu'il s'agit d'une superficie supérieure « ou égale » à 100 m². Il en va de même pour la définition des exhaussements.
- Page 12 : Les places de stationnement peuvent être considérées de pleine terre dans certains cas (terre battue, intégralement engazonnée, etc.).
- Page 12 : Il semblerait utile de préciser la définition du coefficient de naturalité, en comparaison de celle de pleine terre.
- Page 15 : Il pourrait être opportun de donner la définition d'une liaison douce.
- Page 16 : Il pourrait être intéressant de dissocier la définition de retrait de celle du recul qui s'applique normalement pour les voies et emprises publiques ou privées.
- Page 16 : La définition de ruine pourrait utilement venir compléter le lexique.
- Page 21 : La mention sur les lotissements mériterait d'être clarifiée. En effet, un règlement de lotissement ne peut pas être moins contraignant qu'un PLU, qui s'impose dans tous les cas. Les règles de lotissement peuvent toutefois s'y ajouter, mais deviennent caduques au bout de 10 ans.
- Page 22 : Il pourrait être rappelé que l'édification de clôture n'est pas obligatoire.

- Page 24 : Il serait utile de mentionner, en complément du coefficient de pleine terre, que le coefficient de naturalité peut faire l'objet d'une dérogation.
- Page 27 : L'imposition systématique du respect des places de stationnement en cas de simple réhabilitation (changement de fenêtre, etc.) pourrait s'avérer bloquante pour un nombre important de projets.
- Page 28 : Le stationnement vélo pour les opérations de plus de 10 logements pourrait être assoupli pour ne pas systématiquement exiger qu'il soit clos (ex : Préau sécurisé). Il peut être seulement couvert.
- Page 29 : Sur la mutualisation des voies, il semblerait nécessaire de préciser ce que l'on entend par « ceux-ci ». S'agit-il des différents usages possibles ?
- Page 44 : Une cohérence entre les règles sur les bâtiments protégés et les attentes dans le cadre du PDA pourrait être mise en place avec une vigilance spécifique sur l'implantation des panneaux solaires et les isolations par l'extérieur.
- Page 45 : Par parallélisme avec les autres dispositions, il serait opportun de parler de murs et murets en pierre de pays. En complément, il pourrait être intéressant d'élargir cette disposition à l'ensemble du territoire communal, que les murs soient identifiés ou non.
- Page 58 : Il serait nécessaire d'harmoniser la rédaction de la notion de « voies et emprises publiques ou privées » sur l'ensemble du document.
- Page 58 : Les règles d'implantation, telles que rédigées, ne permettent pas la réalisation de constructions en second rideau.
- Page 58 : Une règle complémentaire serait nécessaire pour les constructions qui s'implanteraient selon un retrait différent en harmonie avec le retrait des constructions voisines. Cette même possibilité pourrait concerner également les zones UA2, UB, UC, UVu et UVp.
- Page 58 : Il est préférable de parler d'implantation en limite séparative que sur la limite séparative. Il en va de même sur les autres zones.
- Page 58 : La règle portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'apparaît pas opportune. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 59 : La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines. Cette mention n'apparaît, en l'état, pas adaptée en cas d'annexes ou autres constructions de faible hauteur qui jouxteraient le terrain d'assiette du projet (limitant ainsi d'autant la hauteur de la construction possible). Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 59 : Le terme « insérer » dans la phrase sur « les extensions de constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants [...] » laisse entendre qu'il faut que l'extension soit réalisée dans une enveloppe bâtie existante. Il serait préférable de parler d'harmonie avec les volumes et gabarits des bâtiments existants. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 60 : Les vérandas sont affichées comme étant des annexes alors qu'elles relèvent de la catégorie des extensions. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 61 : Le cas des cheminées tubulaires mériterait d'être clarifié au regard du développement de ces dispositifs.
- Page 63 : Il conviendrait de préciser que les places visiteurs pour les logements viennent en plus de l'obligation par logement. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 64 : L'article 10 sur la collecte des déchets ménagers apporte peu de plus-value, mais viendrait au contraire imposer un espace, y compris en cas de collecte de déchet mutualisé (conteneur collectif notamment). Le cas échéant, il faudrait plutôt évoquer le terme « d'éventuels bacs ». Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 78 : L'alignement sur les voies est autorisé en zone Ub. Est-ce volontaire ? Il en va de même en zone UC et en zone A.
- Page 84 : Il est fait mention d'une largeur de 5 mètres pour les accès des véhicules, puis d'une largeur minimale de 4 m pour ces mêmes accès. Quelle est la largeur retenue ? Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 146 : Il manque la condition associée aux aires de stationnement. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 152 : Il manque les conditions pour les aires d'accueil de camping-car et les maisons funéraires ;
- Page 159 : Il conviendrait également d'autoriser les constructions à usage d'habitation dans le cadre de changement de destination. Il en va de même sur les différentes zones concernées par des bâtiments identifiés.
- Page 159 : Il serait opportun d'élargir la notion d'extension de 30% d'emprise au sol à celle de la surface

de plancher. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.

- Page 161 : La première règle sur les 10 mètres concerne les limites séparatives et non l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Page 161 : Une clarification des règles applicables pour les logements de fonction, relevant de la destination activité agricole semblerait nécessaire. Il en va de même sur les autres zones et les autres articles de la zone, le cas échéant.
- Page 162 : Il est fait mention des équipements d'intérêt collectif et des constructions nécessaires aux voiries dans les dispositions concernant les habitations. Il en va de même sur les autres zones, le cas échéant.
- Pages 188 et 189 : Le champ d'application du règlement de la zone Aon semble plus large que celui de la zone Ao, alors qu'il a normalement vocation à être plus restrictif. La clarification des règles applicables sur chacun des secteurs semblerait nécessaire.

OAP sectorielles :

- Concernant les obligations de stationnement en matériaux perméables, il pourrait être utile, au-delà des espaces publics, de l'appliquer plus globalement sur les espaces de stationnement mutualisés (qui ne sont pas nécessairement sur l'espace public).
- Concernant l'OAP de Prigny, il pourrait être intéressant d'ajouter un principe de préservation de l'ancien fossé défensif (situé entre la zone pavillonnaire et la zone patrimoniale)
- Concernant l'OAP des Sables, les cartes indiquent par erreur le nom de la rue des Sables à la place de la rue des Maraîchers.

OAP Thématique :

- Il pourrait être intéressant d'inviter, pour la restauration du bâti ancien, à respecter au maximum les pièces d'origine de la construction.

Annexe sanitaire :

- Page 5 : La compétence eaux pluviales en dehors des zones U et AU relève de la commune.
- Pages 22 à 24 : les informations en matière de collecte des déchets ne sont plus à jour ou sont partiellement erronées. Elles méritent d'être actualisées (jour de collecte, mention de « bacs jaunes » au lieu de « sacs jaunes », etc.). De plus, certains éléments évoluant régulièrement, il ne paraît pas nécessaire de les préciser dans la notice sanitaire (lieu d'acheminement des déchets, nombre de colonnes, etc.)