

PLU des Moutiers-en-Retz

6.2 Projet de mémoire en réponse

Avis PPA, MRAe et commissions

Remarques : Ce mémoire en réponse comprend :

- Une synthèse des avis et leurs principales remarques ou réserves, ainsi qu'une première réponse de la municipalité.
- Un rapport détaillé de tous les avis. (en annexe)

Septembre 2025 // Réalisé par le groupe de travail, les techniciens et le bureau d'études : réponses provisoires sur les éventuelles modifications et ajustements du PLU après enquête publique pour répondre aux avis des différents partenaires.

Synthèse des avis et réserves :

Avis de la Préfecture – DDTM 44

Avis favorable, sous réserves

Réserves et remarques	Réponses	Pièce concernée
La déclinaison dans les pièces opposables nécessite toutefois un ajustement pour assurer la cohérence d'ensemble du PLU, en décalant à 2031, en lieu et place de 2028, l'échéance indiquée pour le site de l'Olivier dans le tableau programmatique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.	L'échéance pour le secteur de l'Olivier sera maintenue en 2028 et les documents mis en cohérence. Les justifications de consommation et d'échéances seront clarifiées au regard de la territorialisation du ZAN définie avec Pornic aggro Pays de Retz.	OAP Rapport de présentation
Par ailleurs, la comptabilisation des projections de consommation d'espace ne peut se résumer aux seules surfaces classées en zones U et AU. Aussi, le terrain non construit situé en extension de l'enveloppe urbaine sur le site de l'Olivier et objet d'un emplacement réservé d'une surface d'1 ha afin de réaliser un bassin de rétention, a vocation à être également pris en compte dans la consommation foncière, conformément à la définition donnée par l'article 194 de la loi Climat & Résilience, sauf à démontrer qu'un ouvrage de cette nature n'a pas pour effet, en l'espèce, de transformer son usage agricole/naturel et de le soustraire à sa vocation de départ.	Le bassin est plus un espace de gestion des eaux à grande échelle, qui n'est pas en lien avec l'opération forcément. Il est tout de même intégré dans l'OAP pour flécher une mutualisation des travaux ou des accès. Dans le cadre de la territorialisation du ZAN à l'échelle de l'EPCI, cet espace fait l'objet d'une enveloppe foncière spécifique, indépendamment de l'enveloppe communale. Ce point sera précisé. Cet aménagement est indépendant de l'opération d'habitat du secteur. Un autre espace de gestion des eaux pluviales est prévu dans l'OAP pour l'opération d'habitat : si cela n'est pas clair, les éléments seront ajustés dans l'OAP et le rapport.	OAP Rapport de présentation - Justification

Enfin, plusieurs intentions sont inscrites dans votre document pour concilier sobriété foncière et qualité urbaine. À partir d'un recensement des gisements fonciers au sein du bourg ainsi que des villages de <i>Prigny</i> et des <i>Sables</i>, le PLU retient un potentiel de 50 logements en densification, soit 35 % du programme constructif total. Compte tenu de la part non négligeable attribuée à la densification et de son encadrement relatif sous forme d'OAP sectorielles pour les villages précités, et bien que la densification des tissus urbanisés fasse l'objet de principes via l'OAP thématique « Bien construire », des garanties sur la mobilisation effective de ces gisements mériteraient d'être apportées à l'aune d'une stratégie d'intervention foncière adaptée, non présentée dans le dossier.	La commune a développé plusieurs outils règlementaires dans son PLU pour encadrer et favoriser la densification. Ce document n'a pour vocation de définir une stratégie foncière. Elle n'est pas décrite dans le dossier mais la commune va en définir une, accompagnée par Pornic Agglo. Elle a mis en place par exemple deux emplacements réservés pour des opérations de logements sociaux.	
outil ne semble mobilisé dans votre document pour faciliter l'atteinte de cet objectif. Aussi, je vous invite à étudier la possibilité de délimiter dans le PLU des secteurs réservés à la construction de résidences principales, dans les conditions édictées à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, issu de l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.	Ce dispositif est récent et a été abordé rapidement lors des dernières réunions de travail sans en connaître sa portée ni faisabilité. Il a été choisi de ne pas l'intégrer en fin de réflexion, ni avant approbation. Les emplacements réservés et les logements sociaux définis dans les OAP créeront obligatoirement de nouvelles résidences principales	Règlement
Par ailleurs, le dossier de PLU arrêté comporte les rapports des investigations complémentaires de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié³ sur l'ensemble des secteurs de projet classés en zone à urbaniser, à l'exception de la zone 1AUe en extension du village des <i>Sables</i>. Cette démarche incontournable, à appréhender comme un pré-diagnostic environnemental, fait apparaître dès le stade du document de planification des zones humides, par endroit dans des proportions importantes. Les OAP sectorielles prennent bien en compte les enjeux	Un inventaire zone humide pourra être réalisé sur la zone d'extension aux Sables si nécessaire ou en temps utile.	Annexes + OAP
lisible, sans contradiction apparente avec les dispositions définies dans les pièces opposables. Je vous invite à dupliquer ce type d'approche sur le champ de la biodiversité, à l'appui d'un inventaire naturaliste (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale des secteurs de projet d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité et, en corollaire, justifier l'absence de protection réglementaire au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou via les OAP sectorielles de certains arbres d'essence bocagère, ou garantir leur préservation selon les conclusions tirées de l'inventaire.	Les analyses et inventaires faune-flore seront effectuées en phase pré-opérationnelle des projets. Une première analyse rapide a été effectuée dans le cadre de l'évaluation environnementale et a permis d'éviter des impacts, en préservant notamment les zones humides et naturelles aux abords des sites à urbaniser (ZAC réduite de moitié)	

• DDRM Il est nécessaire d'intégrer le DDRM publié officiellement le 22 août 2024. https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs En conséquence, l'analyse doit être reprise pour chacun des risques affectant la commune afin de mettre à jour l'état des connaissances, et de prendre en compte les risques de transport de matières dangereuses (TMD) par voie maritime et de rupture d'ouvrage hydraulique.	Le DDRM sera pris en compte et le rapport sera complété et actualisé.	Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement (EIE)
• PGRI Les références obsolètes au PGRI 2016-2021 sont à retirer et le rapport de présentation requiert d'être complété avec les dispositions 1.3, 2.3, 2.4, 2.14 et 2.15 introduites dans le PGRI 2022-2027. Une approche détaillée de ce document, notamment dans les justifications, doit permettre d'appuyer sa traduction réglementaire. Il est mis à disposition pour ce faire une note d'aide à son intégration dans les documents d'urbanisme. https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-sur-le-a3972.html	Les références au PGRI seront mises à jour.	Rapport de présentation - EIE
Des compléments nécessitent en outre d'être apportés quant aux études locales engagées par Pornic Agglo Pays de Retz sur le secteur de <i>Prigny</i> et du cours d'eau côtier du <i>Pontereau</i>, en présentant des éléments de contexte, les conclusions et les choix d'aménagement qui en découlent. Par ailleurs, la <i>délimitation du sous-secteur UB au droit de la parcelle cadastrée AA n°441</i>, lui-même enchâssé dans un sous-secteur UB, prête à confusion. Sa localisation en continuité d'un sous-secteur UBi et N longeant le cours d'eau côtier du <i>Pontereau</i> plaide pour un reclassement en sous-secteur UBi.	Les erreurs seront corrigées après enquête publiques et les éléments de contexte clarifiés. Les secteurs inondables identifiés au PLU en vigueur sont repris dans la trame inondable en complément de la zone du Pontereau mise à jour avec l'étude menée par Pornic Agglo. La zone UBi sera rectifiée pour se conformer au tracé de l'étude	Zonage
Au vu de la prégnance des enjeux d'inondation de caves ou débordement de nappe sur le territoire (visibles en page 83 de l'état initial de l'environnement), il convient de définir des règles interdisant la réalisation de caves et sous-sols dans les secteurs affectés par ces phénomènes.	Des règles interdisant la réalisation de caves et sous-sols dans les secteurs affectés pourront être ajoutées.	Règlement
Quant au système d'endiguement existant, contrairement à ce qui est indiqué en page 230 de l'évaluation environnementale, il existe bien un système d'endiguement servant de protection contre les inondations, dont le gestionnaire est Pornic Agglo⁴. Je vous recommande donc de rectifier cette déclaration et d'intégrer concrètement la digue concernée dans le parti d'aménagement du projet de PLU. De surcroît, un emplacement réservé, intitulé « Digue », est représenté au règlement graphique, entre le front de mer et le centre hippique longeant la route du Collet au bénéfice de Pornic Agglo, sans autre précision dans le dossier. Il convient donc de justifier cet aménagement au regard du PPRL et du système d'endiguement existant.	Les éléments seront corrigés et l'emplacement réservé de la digue sera justifié.	Rapport de présentation - EIE

Enfin, du fait de secteurs exposés à un risque moyen de retrait-gonflement des sols argileux (RGA), la commune est concernée par l'article 68 de la loi ÉLAN relatif à la réalisation d'une étude de sol (géotechnique) préalable à fournir à l'acquéreur. Considérant que les phénomènes de RGA auront tendance à s'accroître du fait du dérèglement climatique, le PLU gagnerait à renforcer ses exigences en faisant évoluer le paragraphe en page 79 de l'état initial de l'environnement par une présentation de la réglementation applicable et des actions permettant de limiter ce risque afin d'informer efficacement la population et les porteurs de projet. Dans cette perspective, le guide national intitulé « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques » pourra être annexé. https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/sols-argileux-secheresse-construction.	L'état initial de l'environnement (EIE) pourra être mis à jour et complété. Le guide sera ajouté en annexe du PLU.	Rapport de présentation – EIE Annexe du PLU
rigoureusement encadrées. S'agissant de la réfection des pêcheries, leur encadrement est à préciser en concordance avec le cahier des prescriptions architecturales joint au présent avis.	L'encadrement de la réfection des pêcheries sera complété : le cahier de prescriptions sera ajouté en annexe du règlement ou du PLU.	Annexe du règlement ou du PLU
Les marges de recul issues du schéma départemental n'étant pas directement opposables au PLU, au contraire de celles établies par la loi Barnier, je vous remercie de traduire dans le règlement les dispositions de l'article L. 111-6 et 7 du code de l'urbanisme pour les espaces non urbanisés.	En attente d'une étude loi Barnier, les marges de 75 m seront affichées.	Règlement Règlement graphique
En réponse, l'annexe technique de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) jointe au présent avis vise à enrichir le document d'urbanisme de dispositions réglementaires dans une perspective de valorisation des tissus urbanisés, d'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et de préservation des éléments représentatifs de l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural.	Des éléments et idées de l'avis technique de l'UDAP pourront être utilisés pour améliorer le règlement ou encore certaines OAP.	OAP, règlement

Toujours dans cette perspective, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je vous remercie d'enrichir les cinq « fiches-bâtiment » annexés au règlement écrit, des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination, telles que : – s'inscrire dans la volumétrie existante ; – conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ; – respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ; – reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ; – employer des matériaux traditionnels ; – mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ; – proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ; – proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ; – intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.	Les fiches seront complétées avec des règles d'ordre général reprenant des éléments de la liste.	Annexe du règlement
Le projet de PLU arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination du règlement. Dès lors, il convient d'opérer les modifications nécessaires pour sécuriser le futur document et les autorisations d'urbanisme qui en découleront⁵.	Le document sera sécurisé et améliorera la prise en compte de la loi littoral. (cf. réponses à l'annexe détaillée et lignes suivantes).	
<u>Modifications à apporter au projet de PLU</u> Les droits à construire déployés dans les zones situées en discontinuité de l'agglomération du bourg et des Villages de <i>Prigny</i> et des <i>Sables</i> sont à ajuster, de manière à ne permettre uniquement des extensions limitées de bâtiments existants et édifiés régulièrement ou des travaux de faible ampleur. Ainsi, les zones et sous-secteurs A, AN, N et NF, NE et NL n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, piscines non accolées ou abris pour animaux. Il en va notamment des locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés, à l'exception des règles particulières édictées aux articles L. 121-4, L. 121-5 et L. 121-12 du code de l'urbanisme.	Le règlement de ces zones sera amélioré mais ces espaces sont pour la plupart non constructibles. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés » correspond à des équipements ou éléments techniques déjà existants ou qui seront autorisés par dérogation.	

<u>Précisions à apporter au projet de PLU</u> Dans les espaces proches du rivage (EPR), correspondant au sous-secteur An, seuls doivent être autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale (cf. article L. 121-11) et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants. Le recours à la dérogation édictée à l'article L. 121-10 est restreint en EPR aux cultures marines. Les activités de diversification accessoires à l'activité agricole devront être développées uniquement dans l'emprise des bâtiments existants. En sous-secteur Ao, les constructions liées et nécessaires à la transformation de boues et d'algues marines doivent s'inscrire dans le champ des activités réputées agricoles définies par l'article L311-1 du code rural (correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation).	Ces dispositions pourront être rappelées dans le règlement. Le règlement précisera que « Les activités de diversification accessoires à l'activité agricole devront être localisées dans l'emprise des bâtiments existants. »	Règlement écrit
<u>Modifications à apporter au projet de PLU</u> Toute construction (restauration, locaux accessoires à usage de logement et bureaux) en sous-secteurs NL et NLs est à proscrire en raison de leur situation en discontinuité de l'urbanisation, seule l'extension limitée des bâtiments à cet usage pourra être autorisée. De la même manière, le règlement du sous-secteur NL ne doit pas avoir pour effet d'autoriser un durcissement du camping (augmentation du nombre d'HLL).	Ces règlements n'ont pas pour objet à autoriser les nouvelles constructions. La règle peut être reformulée ainsi : sera autorisé « le renouvellement des constructions et installations liées à une activité de camping existante et régulièrement autorisées, sans augmentation de leur nombre et de la surface d'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »	Règlement écrit
<u>Modification à apporter au projet de PLU</u> Il est recommandé de classer la coupure d'urbanisation déterminées au SCoT du Pays de Retz un sous-secteur ad-hoc (Ncu ou Acu). Certaines constructions actuellement autorisées en zone N et sous-secteur AN ne sont pas recevables dans la coupures d'urbanisation, espaces dans lesquelles seule peut être admise l'extension limitée des bâtiments existants.	Les coupures n'ont pas vocation à apparaître sur le zonage. En matière de règlement, la rédaction d'un règlement Ncu n'apporterait pas de protection supplémentaire à celle définie en zone N. Les coupures pourront être rappelées et cartographiées dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation
<u>Modification à apporter au projet de PLU</u> Le règlement graphique doit délimiter clairement les espaces remarquables en mer identifiés au SCoT en vigueur.	Le règlement graphique identifie une zone Nm. Celle-ci reprendra le tracé du SCoT.	

<u>Précision à apporter au projet de PLU</u> Il conviendrait de rappeler dans le règlement des différents sous-secteurs concernées (NS, NLS2, AN, AO et NP) que la bande littorale des 100 mètres matérialisée via une zone non <i>aedificandi</i> portée au règlement graphique « prescriptions » interdit hors espaces urbanisés toute construction y compris l'extension des bâtiments existants et le changement de destination, hors exceptions prévues aux articles L. 121-17 et L. 111-15 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires du sous-secteur NP figurant en quasi-totalité dans la bande de 100 mètres devront en tenir compte.	Il est proposé de rappeler l'application dans les zones A et N de la règle liée à la bande littorale. En complément, la bande des 100m sera retracée selon l'analyse fournie par le service juridique de Pornic Agglo (concerne la zone NP).	Règlement écrit Règlement graphique
Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. Elles me conduisent à émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 26 mai 2025 par votre conseil municipal, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes figurant dans le corps de l'avis, en particulier : • de décaler à 2031 l'échéance indiquée dans l'OAP sectorielle de <i>l'Olivier</i> en cohérence avec le PADD et les précisions apportées dans le rapport de présentation ; • d'améliorer la connaissance des risques et leur traduction réglementaire ; • d'opérer les modifications nécessaire pour une bonne prise en compte des lois Littoral et Barnier.	Maintien à 2028 en lien avec la territorialisation du ZAN	

Avis de la CCI

Avis favorable

Réserves et remarques	Réponses	
Le PLU entend ainsi conforter la dynamique commerciale, resserrée autour de la place de l'église en cœur de bourg, par la mise en place de linéaires commerciaux. Nous soutenons, sur le principe, cette orientation qui renforcera la polarisation du commerce en cœur de bourg en préservant les emplacements stratégiques. En revanche, sur l'écriture de la règle, nous vous invitons à l'assouplir. En effet, la règle du linéaire (p.36) prévoit de protéger non seulement les locaux commerciaux existants mais aussi d'imposer des cellules commerciales en rez-de-chaussée en cas de construction d'immeuble (après démolition ou construction neuve). Or, une partie du linéaire retenu (notamment rue de l'abbé Baconnais) inclut surtout du logement et reste un peu à l'écart du parcours marchand. Nous vous suggérons donc de le réserver aux seuls emplacements commerciaux ; et à réécrire la règle en laissant plus de marges de manœuvre aux occupations non commerciales (ex. capacités d'un logement à évoluer).	La volonté de la commune est, en cas de démolition/reconstruction d'une construction avec un RDC actif, de conserver un RDC actif, mais elle n'est pas d'imposer la création d'un RDC actif s'il n'existait pas avant. De même, si un RDC actif se crée, il s'agit de le conserver, sans pour autant aller imposer sa création s'il n'existe pas. Un ajustement de la rédaction du règlement sera étudié pour assouplir dans les conditions exprimées ci-dessus.	Règlement écrit Règlement graphique
Concernant la vocation économique de la zone urbaine (Ua et Ub), celle-ci n'autorise pas l'installation de nouvelles activités de la sous-destination « industrie » incluant le secteur de la l'artisanat du bâtiment notamment. Le PLU autorise seulement l'extension de l'existant. Or, il nous paraîtrait intéressant de pouvoir autoriser de nouvelles formes de mixité fonctionnelle au cœur de la zone agglomérée en autorisant les « nouvelles » constructions à destination « d'industrie » en zone Ua et Ub, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».	Les conditions de mixité fonctionnelle ont été largement travaillées dans le règlement. Des améliorations pourront être ajoutées pour favoriser cette mixité sans créer des conflits d'usage et des nuisances. Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » pourront être autorisées à condition de compatibilité avec l'habitat	Règlement écrit
Sur les autres activités économiques, le PLU a bien identifié et pris en compte les différents établissements isolés : activité d'accastillage au nord, activités aquacoles au sud, activités portuaires et touristiques (restaurant) au niveau du Port du Collet. Il est, en effet, important de maintenir et conforter ces activités qui participent activement à l'économie maritime locale et au dynamisme du littoral.	La CCI rappelle l'importance de maintenir et conforter les activités qui participent activement à l'économie maritime locale et au dynamisme du littoral.	
En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un avis favorable sur le PLU des Moutiers-en-Retz, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.		

Avis de la Chambre d'Agriculture

Favorable, avec réserves

Réserves et remarques	Réponses	
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.	Il convient de rappeler qu'une distinction doit être faite entre les surfaces des OAP et les surfaces opérationnelles qui sont les seules génératrices de consommation d'espaces. Ainsi, la réalité de la consommation et des densités s'avère différente. L'ensemble de la surface opérationnelle « consommable » est inférieure à 7ha, comme indiqué dans le rapport. La surface totale des OAP comprend des secteurs humides ne pouvant être urbanisés. Ils sont inclus dans les OAP pour éviter d'avoir des espaces résiduels ne pouvant avoir une vocation agricole. Cependant, ils ne sont à prendre en compte dans la consommation. Les périmètres d'OAP sont volontairement plus larges que les surfaces réellement urbanisables pour intégrer des zones situées à proximité des opérations. Il ne faut pas considérer ces périmètres comme les surfaces de consommation. Le dossier sera amélioré pour clarifier ces éléments.	Rapport de présentation - justifications

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 ».		La condition « 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 » sera ajoutée.	Règlement écrit
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.		Le terme abattage peut remplacer le terme arrachage. Hormis au 3^{ème} tiret : il est proposé d'ajouter cette possibilité en la conditionnant à des sujets ponctuels pour éviter toute atteinte préjudiciable aux fonctionnalités de la haie.	Règlement écrit
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.		Au regard des dispositions de la loi littoral, il n'apparaît pas possible d'appliquer cette demande qui entraînerait des possibilités d'extension de l'urbanisation.	Règlement écrit

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.	<u>Hébergement touristique</u> : ces dispositions relevant d'une autre destination que celle des exploitations agricoles nécessiteraient l'identification de possibilité de changement de destination ou la création de STECAL, avec la complexité pour la création de nouveaux bâtiments au regard de la loi littoral. <u>Transformation/commercialisation de produits agricoles</u> : il est proposé d'ouvrir la possibilité de diversification dans les bâtiments existants dans le cadre d'un changement d'usage.	Règlement écrit
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.	Il est proposé d'ouvrir cette possibilité en zone A en interdisant toutefois les remblaiements.	Règlement écrit
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.	Le paragraphe sur cette possibilité très limitée (20m² maxi) est à repréciser et à repositionner dans « Exploitation agricole et forestière » : cette possibilité sera donc offerte au centre équestre qu'il convient de pérenniser.	Règlement écrit
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.	La surface cumulée des annexes sera limitée à 40m² en zone A, AN et N, conformément à ce qui a été vu en CDPENAF.	Règlement écrit
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.	Le zonage An est à vocation agricole. Il correspond à une zone spécifique au regard des Espaces Proches du Rivage et de la loi littoral.	Règlement écrit

Avis de Pornic Agglo Pays de Retz

Favorable, avec réserves

Réserves et remarques	Réponses	
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.		
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.	Quelques erreurs d'étiquetage des zones apparaissent encore au zonage : des noms de zones ne sont pas au bon endroit, mais les couleurs sont bonnes. Le règlement graphique sera corrigé.	Règlement graphique
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.	Le tracé de la zone Ubi sera ajusté pour s'aligner sur le tracé « zone inondable » de l'étude de Pornic agglo.	Rapport de présentation – justifications Règlement graphique

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 réges 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.	Le règlement de la zone UBi sera amélioré afin de préciser le champ des possibilités, conformément à la demande de Pornic aggro. Autoriser la possibilité de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol liés à la gestion du risque inondation : le règlement sera ajusté. L'étude sera annexée.	Règlement écrit Annexe du PLU
<i>Une traduction adaptée des autres éléments de connaissance en matière de risque inondation</i> Les autres secteurs de connaissance historique du risque (qui n'ont pas fait l'objet d'une étude spécifique par Pornic aggro 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 « <i>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.</i> » 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.	La source des périmètres des prescriptions inondabilité sera ajoutée. Le chapitre du règlement dédié aux secteurs inondables sera clarifié et la proposition de formulation sur les autorisations sera ajoutée. Le règlement graphique sera ajusté en ajoutant l'ancien zonage « Terrains soumis au risque d'inondation » du PLU actuel pour les secteurs correspondant aux zones inondables par ruissellement (par exemple, secteur du chemin de la Bourdaine). La légende sera reprécisée.	Règlement écrit Règlement graphique

Une traduction affinée du schéma pluvial de l'agglomération Pornic aggro 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.	La rédaction concernant l'application des règles relatives aux eaux pluviales sera corrigée et clarifiée. Le règlement de Pornic aggro sera opposable dans les zones U et AU. Pour chaque zone de la commune, le coefficient de pleine terre est précisé et ne peut être qu'égal ou supérieur à celui défini par le règlement de zonage des eaux pluviale urbaines de l'agglo. Le paragraphe relatif au coefficient de naturalité (20%) n'a pas lieu de figurer dans le présent règlement (erreur). Une réflexion sur d'éventuelles dérogations aux coefficients pour des constructions existantes sera menée. <i>Rmq : la définition du coefficient de naturalité (ou biotope) sera placée dans la section « définitions » du règlement, avec celle du coefficient de pleine terre.</i>	Règlement
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.	Le règlement « prescriptions graphiques » sera adapté pour ne faire apparaître que les zones humides à préserver.	Règlement – prescriptions graphiques

3. Concernant le développement économique <i>Une ouverture à l'accueil d'entreprises compatibles avec l'habitat</i> 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.	Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » pourront être autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.	Règlement écrit
<i>Une adaptation des possibilités offertes au sein du PAPAG</i> 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.	Un pourcentage de l'ordre de 5 à 10% des constructions existantes (hors RML/HLL) pourra remplacer la surface maximum autorisée. Le règlement sera ajusté.	Règlement écrit

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.	Des règles sur les haies pourront être adaptées. Les EBC concernent la plupart du temps des boisements significatifs ou des EBC reconduits des anciennes versions de PLU ou POS. La compatibilité avec le PEAN, si elle nécessite de supprimer des EBC ou des haies, sera à étudier dans le cadre d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU.	-
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.	Les emplacements réservés 5 et 6 seront ajoutés au règlement graphique, c'est un oubli lié à une erreur matérielle. La programmation sera élargie à du logement abordable. La commune maîtrisera le foncier ce qui apportera des garanties en répondant à l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Le règlement pourra préciser certaines règles.	Règlement graphique Règlement écrit

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. 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.	La distinction entre Logement Locatif Social (LLS) et autres formes de logements abordables pourra être plus précise. Une définition est rédigée au début du dossier OAP sectorielles. Les OAP parlent de « logements abordables » dans lesquelles on considère le LLS et l'accession sociale (BRS, etc).	Règlement écrit OAP
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.	Le programme dans les OAP sera clarifié et simplifié.	OAP
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.	Les outils seront clarifiés : l'objectif n'est pas d'avoir une dérogation mais de prévoir la possibilité pour des hauteurs plus fortes au Nord du site. Le règlement relatif à la zone concernée sera complété en conséquence pour permettre ces hauteurs plus fortes dans le secteur Nord (OAP n°2 de l'Olivier). L'échéancier (2028) sera corrigé après enquête publique.	Règlement écrit Rapport de présentation - justifications

5. Concernant les mobilités Pornic agglo 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. <i>Des ajustements vis-à-vis de la liaison Les Moutiers - Villeneuve</i> 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 ».	Le contour de l'emplacement réservé sera corrigé après enquête publique. Le tracé des cheminements à conserver et à créer sera corrigé. La légende de l'OAP sera ajustée.	Règlement graphique OAP
<i>Une facilitation de la réhabilitation des aires de stationnement</i> Le projet de PLU prévoit, dans la plupart des différents 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 périscolaire 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.	Le nombre maximum de places sera supprimé	Règlement écrit

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.).	Des linéaires protégés seront ajoutés dans les rues identifiées par Pornic aggro.	Règlement graphique
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 réglementaires (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 Taillemottte, 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.	Des protections pourront être ajoutées sur les haies manquantes. Des erreurs peuvent être encore visible car il y a un décalage entre photo aérienne et cadastre. Ces éléments seront corrigés.	Règlement graphique
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.	L'ensemble des pièces seront corrigées. Les éléments récapitulatifs énumérés par Pornic aggro seront pris en compte pour corriger les documents et plus particulièrement le règlement, à l'exception de certains points. Par exemple, l'implantation en second rideau n'est pas permise volontairement en zone UA1. Par ailleurs, les règles sur les distances d'implantation par rapport à la voirie sont à compléter dans chaque zone pour bien tenir compte des alignements existant.	Ensemble du PLU.

Avis du Conseil Départemental 44

Favorable

Réserves et remarques	Réponses	
C. Changements de destination et extension de bâtis dans l'emprise des marges de recul des routes départementales Votre commune a identifié 5 bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination en page 31 du rapport de présentation (1-3- justification et évaluation environnementale). Je vous rappelle qu'en principe les changements de destination sont interdits dans l'emprise des marges de recul des routes départementales. Toutefois, le Département ne s'y oppose pas afin de permettre une requalification de bâtis existants d'intérêt patrimonial. Un examen au cas par cas sera réalisé. Dans cette hypothèse, la commune devra alerter les futurs occupants sur le fait que le bâti est situé dans l'emprise d'une marge de recul et sur les éventuels risques de nuisances sonores induits par la proximité de la route. Il devra également être précisé que le Département ne donnera aucune suite aux éventuelles remarques relatives à ces nuisances sonores. Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, il est nécessaire de préciser que leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.	Le règlement précisera que l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas diminuée.	Règlement écrit

1.2 Les nuisances sonores Le chapitre, en page 94 de l'état initial de l'environnement, pourrait être complété en inscrivant les marges de recul le long des routes départementales portées au schéma directeur des mobilités du Département. En complément des cartes de classement sonore arrêtées par le préfet qui imposent des isolations minimales, ces marges de recul inscrites au PLU permettraient d'imposer des retraits aux constructions sensibles au bruit comme évoqué. En effet, en complément des objectifs d'optimisation du réseau routier actuel et de préservation du niveau de service, l'instauration des marges de recul permet également de limiter les constructions le long d'axes routiers et d'éviter d'exposer de nouveaux habitants aux nuisances sonores. La commune pourrait donc faire référence à ce nouveau schéma directeur des mobilités et en particulier la nouvelle catégorisation du réseau routier départemental, dans l'état initial de l'environnement (pages 88, 89 et 94), dans la justification des choix (page 155) et le résumé non technique notamment. Par ailleurs, en page 94 de l'état initial de l'environnement, la commune envisage de « préserver les zones calmes et améliorer la qualité de l'environnement sonore dans les secteurs affectés par le bruit ». Cette ambition n'est pas déclinée de manière concrète dans le PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques auraient pu être des outils pour concrétiser cette ambition.	L'état initial de l'environnement (EIE) sera complété. Les marges de recul seront ajoutées aux OAP	Rapport de présentation – EIE OAP
---	---	--

1.3 Les liaisons douces et le covoiturage - Le rapport de présentation en page 49 fait bien référence à l'aire de covoiturage labellisée sur votre commune, située à l'intersection entre la RD 17 et 97. - Le Département ne prévoit pas de poursuivre le développement du réseau d'aires de covoiturage, désormais bien établi sur tout le territoire de Loire-Atlantique. - Concernant les projets d'extension et de création de zones d'activités, il apparaît pertinent de limiter et de mutualiser les parkings entre les différents établissements pour densifier les zones et favoriser nativement les dynamiques inter-entreprises (dont Très Petites Entreprises et Petites et Moyennes Entreprises). De la même manière, il apparaît pertinent de systématiser les possibilités de mutualisation de stationnement pour le covoiturage pendulaire en semaine – avec d'autres usages (zone commerciale, équipement public...). - En page 51, la carte des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et pistes cyclables est erronée. Seul le GR 8 est inscrit au PDIPR. Il conviendra de modifier la carte. - Le rapport de présentation, en page 49, précise bien que le développement des infrastructures dédiées aux mobilités actives est confié à Pornic Agglomération. La prise en compte de l'itinéraire Vélodyssée est décrite. Cependant, il serait intéressant que la commune puisse décrire la manière dont elle souhaite accueillir les cyclotouristes. - Il serait intéressant au niveau communal de mener une réflexion sur les mobilités douces au quotidien, et notamment la pratique cyclable pour les petits déplacements. Un plan d'accroches vélo à proximité des équipements et commerces serait de nature à inciter l'usage du vélo pour les déplacements de courte distance. - L'OAP thématique « Bien Construire aux Moutiers en Retz » décrit bien la volonté de laisser une place aux piétons. Pour favoriser l'usage du vélo, il serait intéressant de préciser dans ce document la place des stationnements vélos sur l'espace public (arceaux, box...) et privé (places extérieures, local dédié...).	Zones d'activités : sans objet sur la commune La cartes des itinéraires de liaisons douces sera complétée et corrigée (correction des sources) dans le rapport de présentation. Le schéma des mobilités actives de la commune sera ajouté à l'EIE. Une règle concernant le stationnement vélo pourra être ajoutée pour les équipements et les commerces. L'OAP thématique abordera également ce point.	Rapport de présentation – diagnostic / EIE Règlement écrit OAP thématique
---	--	--

1.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Plusieurs OAP appellent des observations de la part du Département : - OAP « L'Olivier » : le site est bordé au sud par la RD 97 en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la réalisation d'environ 18 logements sur cette parcelle de 0,9 ha, à raison de 20 logs/ha sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. L'accès unique au site est prévu via la RD 97 et l'OAP envisage un aménagement spécifique en entrée du quartier. J'invite votre commune à solliciter l'avis de la SNCF car l'accès est à proximité du passage à niveau avec un risque de véhicules arrêtés sur le passage à niveau dans le mouvement de tourne-à-gauche. - OAP « Village de Prigny » : la marge de recul de la RD 13, de 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, établissements médico-sociaux, scolaires et de tourisme), aurait pu être intégrée pour une meilleure visibilité quant à son application et en réponse aux secteurs à exclure des secteurs pouvant être densifiés. La sortie route de la Fradouillère sur la RD 67 du fait de sa dangerosité devra faire l'objet d'une attention particulière. - OAP « Les Sables » : cette OAP ne prévoit pas d'opération de production d'habitat en tant que telle, mais englobe le village des Sables afin « d'identifier les secteurs pouvant être densifiés et de délimiter les lieux de vie sociale à renforcer ». - Comme pour le village de Prigny, la marges de recul de la RD 13, de 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, établissements médico-sociaux, scolaires et de tourisme) ou de 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit, aurait pu être intégrées pour une meilleure visibilité quant à son application et en réponse aux secteurs à exclure des secteurs pouvant être densifiés. - Au nord du village, la section de la RD 97 est située hors agglomération. Aussi, la marge de recul le long de cette RD s'applique également et aurait pu être reportée au plan de l'OAP.	Les marges de recul apparaissent sur le plan des prescriptions. Elles pourront être rappelées sur les OAP.	OAP
---	--	------------

Les ENS : En page 134 du rapport de présentation – volet justification et évaluation environnementale, il est bien fait référence aux ENS présents sur votre territoire. Cette partie pourrait être complétée en indiquant qu'il existe trois zones de préemption, modifiées par délibération de la commune le 17 septembre 1999 et par délibération du Département du 1er décembre 1999 : secteurs de Lyarne-le Collet, les Maisons Neuves et les Fresches. La surface totale de ces zones est de 75.6 hectares et le Département est propriétaire de 57,79ha. Le Département souhaite poursuivre les acquisitions foncières dans ces secteurs. Sur ces espaces, outre le respect des objectifs de la politique espaces naturels sensibles, le zonage permet l'application de l'article L 215.21 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre sont aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement est compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels. » Il serait intéressant de reporter les zones de préemption sur les documents graphiques du PLU. Toutefois, un zonage de type Ns est appliqué au périmètre des zones de préemption située dans le marais et la dune du Collet et un zonage N est appliqué au secteur des	Le plan des secteurs de préemption sera ajouté à l'EIE.	Rapport de présentation - EIE
En termes de consommation foncière, le PLU de votre commune se projette sur la période 2025-2035. Cependant, la consommation foncière en application des dispositions législatives, est calculée sur la période 2021-2031. Sur la période de 2009-2021, vous avez consommé 14,6 ha (conso ZAN) et 12,15 sur la période 2011-2021 (9,5 pour l'habitat et 2,65 pour les activités économiques). Une réduction de moitié vise une consommation maximale d'environ 6 ha (4,3 pour l'habitat et les équipements et 1,2 pour les activités économiques) entre 2021 et 2031. Le PADD prévoit une consommation maximale de 7 ha à horizon 2035. Mais à la lecture des documents, cette consommation sera atteinte en 2031 car les STECAL ne semblent pas comptabilisés dans votre calcul. Il conviendra de clarifier les chiffres pour une meilleure compréhension de votre document.	La justification de la consommation d'espace sera améliorée. Le STECAL AM autorise une extension limitée sur un secteur déjà artificialisé, il ne s'agit pas de consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF). Le STECAL Aenr concerne un secteur dégradé, il ne consomme donc pas d'ENAF.	Rapport de présentation - justifications

On peut également regretter que les OAP soient localisées essentiellement en extension urbaines plutôt qu'en cœur de bourg. Seulement 35% des opérations sera réalisées en renouvellement urbain et en densification. Une analyse fine des gisements fonciers en cœur de bourg aurait pu favoriser des opérations en le renouvellement urbain De plus, les OAP affichent des densités relativement faibles (entre 20 et 24 logements par ha). J'invite votre commune à rechercher une densité plus importante pour limiter l'ouverture des secteurs en extension urbaine.	Une analyse fine des gisements foncier en cœur de bourg a été réalisée. La densité du bourg est déjà forte et peu de secteurs sont densifiables. La commune est identifiée comme un pôle relais dans le SCoT avec des objectifs de densité de 20 à 22 log./ha. Le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT en affichant des densités supérieures ou égales aux objectifs du SCoT dans les OAP.	Rapport de présentation - justifications
De plus, l'OAP « Village de Prigny » ne prévoit pas d'opération de production d'habitat en tant que telle mais englobe le village de Prigny afin de définir les orientations du projet de village. Elle précise notamment que « l'objectif est d'identifier les secteurs pouvant être densifiés et de délimiter les lieux de vie sociale à renforcer. » Les secteurs pouvant être densifiés mériteraient d'être précisés sur le plan de l'OAP.	L'objectif pourra être reformulé.	OAP
4.1 La mixité sociale Le rapport de présentation, en page 16, aurait pu faire référence au Plan Départemental de l'Habitat. Le PADD mentionne bien votre volonté d'avoir une offre diversifiée et une mixité sociale et intergénérationnelle pour répondre aux besoins de la population. Cette volonté est retranscrite partiellement dans les OAP qui mentionnent bien la réalisation de logements sociaux ou en accession sur certains secteurs mais ne précisent pas la typologie des logements attendus.	Le PDH sera mentionné.	Le rapport de présentation - diagnostic
Pour ce faire, il conviendra : - de mentionner le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 » ; - de tenir compte des prescriptions et recommandations formulées dans le schéma à l'attention de l'EPCI concerné ; - d'intégrer des zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible.	La commune accueille moins de 5000 habitants. A l'échelle de Pornic agglo Pays de Retz, les prescriptions et recommandations du schéma n'ont pas vocation à s'appliquer sur le territoire des Moutiers-en-Retz. L'interdiction de stationnement de caravanes sur le long terme a notamment pour but d'éviter la « cabanisation ».	-

Dans son PADD, la commune souhaite affirmer la vitalité du bourg en orientant notamment le développement des commerces et de la restauration au sein d'un bourg élargi. La commune n'a pas candidaté à l'AMI cœur de bourg / cœur de ville ; la stratégie à moyen terme n'est pas donc pas suffisamment visible sur les documents présentés. Outre la préservation des locaux commerciaux et de services existants, il conviendra d'identifier de nouveaux locaux en fonction des besoins et d'adapter les équipements en cohérence avec l'évolution de la population.	Un plan guide AMI est en cours d'élaboration sur la commune. Celui-ci devrait aboutir à terme à des préconisations en matière de cellules commerciales. Pour autant, le PLU vient autoriser l'implantation de nouvelles cellules sur une partie de la centralité et garantir leur préservation le cas échéant.	-
L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) n'est pas évoquée dans les différents documents hormis dans le PADD où la commune précise sa volonté de conforter les économies locales en permettant l'implantation d'entreprises tertiaires notamment à travers des espaces de travail partagé, des services divers au sein du continuum aggloméré. Ces éléments ne permettent cependant pas d'appréhender les ambitions de la commune en matière d'ESS.	Le PLU n'est pas compétent en matière d'ESS.	-
Dans le diagnostic, il est mentionné un enjeu de maîtrise du marché des résidences secondaires pour maintenir une vie à l'année dans la commune. Même si l'item des logements saisonniers n'est pas précisé (lié sans doute à une demande moindre que sur d'autres territoires), cette demande doit néanmoins être intégré dans les réflexions tout comme l'accessibilité de l'offre (tourisme social et solidaire).	La problématique des logements saisonniers fait l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre du nouveau PLH de Pornic agglo Pays de Retz en cours de finalisation.	-
De manière générale, le Département encourage la commune à garantir des offres touristiques respectueuses du patrimoine naturel présent sur son territoire, dans une optique de valorisation raisonnée et responsable. Une vigilance doit ainsi être portée sur l'installation potentielle de nouvelles activités touristiques sur la commune, afin de s'assurer que cela ne nuit pas à la préservation des milieux naturels, en particulier à proximité des sites sensibles (notamment les zones de marais).	Un secteur est identifié pour une aire d'accueil de camping-car. Le PLU n'autorise pas de nouvelles activités touristiques à proximité des sites sensibles.	

Avis du comité régional de la conchyliculture

Favorable

Réserves et remarques	Réponses	
Concernant le règlement graphique, nous souhaitons attirer votre attention sur le classement de plusieurs parcelles actuellement prévues en zone NS. Il s'agit des parcelles cadastrales section AS n°103, 108, 123, 144, 153, 154, 155, 161, 162 et 164. Ces parcelles accueillent des claires conchyliques et doivent, à ce titre, bénéficier d'un zonage adapté. Nous demandons à ce que ces parcelles soient classées en zone AOn (pour la partie qui n'est pas déjà en zone AO). Ce classement permettra d'assurer la préservation et l'usage conchylique de ces sites, en cohérence avec les besoins de la profession. (Voir carte ci-dessous)	La délimitation du site sera ajustée : les espaces classés en AOn seront redélimités.	Règlement graphique
Dans le règlement écrit, dans l'article AO 2, page 189, il convient d'ajouter la dégustation parmi les activités, les usages et affectations du sols : « Les constructions et installations liées à la première transformation, la dégustation, ou la vente directe de produits des activités autorisées dans la zone. »	La « vente directe de produits et leur dégustation » sera ajoutée	Règlement
Enfin, dans le PADD, nous demandons que la formulation de la page 6 « Préserver et développer les activités agricoles, halieutiques et sylvicoles » soit modifiée en « Préserver et développer les activités agricoles, halieutiques, conchyliques et sylvicoles », afin de reconnaître explicitement la filière conchylique.	Le terme conchylique sera ajouté.	PADD
Le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire émet donc un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques effectuées ci-dessus.		

Avis de la Chambre des métiers

Favorable

En complément, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUm (à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements), qui se situent dans la continuité du tissu aggloméré du centre bourg, devrait permettre d'assurer une certaine **mixité fonctionnelle** qui ne peut être que bénéfique pour le développement des activités commerciales, artisanales et de services dans la centralité historique.

Par ailleurs, nous constatons que l'ATELIER NAUTIQUE DE JADE (entretien et réparation de bateaux, accastillage) a bien été pris en compte dans le règlement du PLU en tant qu'entreprise isolée au sein de l'espace rural, et est intégré dans un STECAL (secteur AM) lui permettant ainsi de se maintenir et de se développer.

Nous notons toutefois que les possibilités d'implantation pour des activités artisanales relevant de la destination « industrie » (artisanat de production, entreprises du bâtiment, ...) sont très limitées dans le projet de PLU ; et il n'existe pas de zone d'activité pour les accueillir.

Néanmoins, il faut savoir que le tissu artisanal se distingue par **une dispersion géographique des activités** ; aussi, les artisans peuvent être amenés à démarrer leur activité à leur domicile, dans des zones d'habitat résidentiel, ou bien encore dans les villages du territoire communal.

Aussi, nous comprenons que le développement des activités économiques et plus globalement le développement urbain soit très contraint sur la commune des Moutiers en Retz qui doit intégrer des enjeux importants notamment en termes de préservation des espaces naturels, agricoles et aquacoles.

Par conséquent, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire se prononce favorablement sur le projet de révision du PLU.

Avis de la CDPENAF

Favorable sous réserve

Réserves et remarques	Réponses	
► au titre des STECAL et du règlement des zones agricoles et naturelles, un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour : - le STECAL AM correspondant au site de <i>l'Atelier nautique de Jade</i>, sous réserve de modifier le règlement du sous-secteur de manière à autoriser uniquement l'extension des bâtiments existants ; - le STECAL Aenr correspondant à une friche au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme au sein de laquelle les ouvrages nécessaires à la production d'énergies solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés ; - le règlement des zones A, An et N, sous réserve que les annexes soient limitées à 40 m² en cumulé à la date d'approbation du PLU.	STECAL AM : le règlement a pour but de n'autoriser que les extensions. La surface cumulée des annexes sera limitée à 40 m² en zones A, An et N.	
► au titre de la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, un avis favorable conforme à l'unanimité de ses membres pour les deux zones à urbaniser concernées, correspondant aux sites de <i>Taillemotte</i> et d'extension du cimetière/salle <i>Jean Varnier</i>, au motif que les terrains afférents ont perdu leur vocation viticole.		

Avis de la CDNPS

Favorable

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le projet de PLU arrêté de la commune des Moutiers en Retz

PJ : Rapport de synthèse de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer

Vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le classement en espaces boisés au plan local d'urbanisme des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la communauté de communes, au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 9 septembre 2025. Après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), la commission a émis un avis favorable à l'unanimité des votes exprimés au projet de PLU arrêté de la commune des Moutiers en Retz.

Avis de la MRAE

Sans avis

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale des Pays de la Loire
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)
des Moutiers en Retz (44)**

N° PDL 3668 / A PP

La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 10 juin 2026. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance.