

24 OCT. 2025

ARRIVEE



Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL
Chargé de mission Aménagement
et Urbanisme
02 53 41 61 80
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Mairie de SAINT ETIENNE DE MER MORTE
A l'attention de Madame le Maire

6 rue de Nantes
44270 SAINT ETIENNE DE MER MORTE

Nantes, le 23 octobre 2025

Objet : Révision PLU ST ETIENNE DE MER MORTE_avis Chambre d'agriculture
Réf. PC/SL/SJ/421M25055__

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme vous nous avez consultés pour avis sur le projet de votre PLU.
Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

Démographie et habitat :

Pour justifier le besoin en logements à produire, le projet de PLU s'appuie sur un scénario d'évolution démographique prévoyant un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1,6%. Avec un taux observé sur la période 2018-2021 de 0,7%, nous constatons que le choix opéré par la commune est de maintenir une dynamique démographique soutenue qui conduirait à accueillir 400 habitants supplémentaire à l'horizon 2032 (+22%).

Ces objectifs de croissance démographique entraînent par conséquent des besoins en termes d'habitat estimés à 140 logements à produire pour la période 2024-2032 répartis de la manière suivante :

- 75 logements en densification du potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine.
- 65 logements en extension urbaine.

Par ailleurs, 27 bâtiments sont repérés pour produire des logements par changement de destination, des logements potentiels qui ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de développements démographiques.

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

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard - CS 70510 - 49105 ANGERS Cedex 2 - Siret : 130 031 487 00015

Les 65 logements à produire en extension urbaine consommeront 3,4 ha. La densité moyenne en extension est estimée à 20 logts/ha.

Cet objectif correspond aux prescriptions du SCOT du Pays de Retz actuellement en révision, qui fixe un minimum de 20 logements / ha pour les pôles de proximité dont fait partie la commune de St Etienne de Mer Morte.

Trajectoire ZAN :

Entre 2011 et 2021, 14,7 hectares ont été consommés pour le développement de l'habitat et des activités. Pour la période 2021-2031, le projet de PLU prévoit une consommation foncière de 8,5 hectares en extension, soit 42% de réduction par rapport à la période précédente.

Il apparaît que la consommation foncière prévue est supérieure au cadre fixé par la trajectoire ZAN. Il nous semble souhaitable de réduire les surfaces en extension, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière prescrits dans la loi Climat et Résilience.

Les STECAL :

La commune a délimité quatre sous-secteurs en tant que STECAL :

1 STECAL Nse à vocation d'équipement (emprise de la STEP)

3 STECAL Ae à vocation d'activité (activités économiques existantes)

Nous n'avons pas de remarques à faire sur les STECAL.

Zonages :

Le projet de PLU a fait le choix de faire muter des parcelles actuellement en zone Agricole (indicée A) dans le PLU, vers un zonage Agricole protégé (indicé Ap) dont la définition réglementaire qui est inscrite dans le règlement du projet de PLU est « secteurs agricoles sur zones protégées ».

Nous constatons que sur plusieurs secteurs, le zonage Ap, qui ne correspond à aucune zone protégée référencée de type ZNIEFF ou périmètre Natura, intègre de vastes espaces cultivés situés en dehors des secteurs de corridors écologiques.

Nous demandons que le périmètre de zone Ap soit revu et réduit sur le secteur Nord des Métairies.

Règlement écrit :

La création de logements de fonction agricole est autorisée sous les conditions suivantes :

- *Être destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal, dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple) ;*
- *En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier) ;*
- *L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ;*
- *Dans la limite de 120 m² de surface de plancher ;*
- *Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole.*

Nous partageons une grande partie des points que vous proposez, cependant nous souhaitons que La Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire reste le cadre dans lequel seront élaborés les éléments réglementaires de votre PLU, pour ce qui concerne l'activité agricole, et en particulier la question des logements de fonctions agricoles.

Ainsi, dans les éléments que vous soumettez à notre avis, **nous ne sommes pas favorables et demandons la suppression des points suivants :**

- La limitation du nombre de logements par exploitation agricole ;
- La limitation de la surface du logement de fonction à 120 m² ;

En conclusion, nous sommes favorables à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

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



