



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIRE-ATLANTIQUE

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
6 rue de Nantes  
44680 CHEMERE

**Direction Territoire  
Environnement  
Pôle urbanisme**

**Siège Social**

Rue Pierre-Adolphe Bobierre  
La Géraudière  
44939 Nantes cedex 9  
Tél. : 02 53 46 60 00  
Fax : 02 53 46 64 19  
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr  
www.loire-atlantique.chambagri.fr

Objet : révision PLU de votre commune  
Affaire suivie par : *Janine PILARD*  
[janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr](mailto:janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr)  
02 53 46 60 13 Fax 02 53 46 61 89

Réf. : PC/JPI/HP/421M16015

Nantes, le 1<sup>er</sup> mars 2016

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal du 3 novembre 2015. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, voici les observations que nous pouvons formuler.

**RAPPORT DE PRESENTATION/PADD**

La commune de CHEMERE s'étend sur 3 731 hectares et comptait 2 440 habitants en 2012.

Elle fait partie des pôles communaux du SCoT du Pays de Retz. Elle bénéficie à la fois de sa proximité avec la métropole nantaise et de celle du littoral atlantique.

La commune se caractérise par la présence d'une activité agricole importante qui représente 70 % du territoire, par la présence de carrières au Nort-Est et la forêt de Princé qui compte 700 ha.

Le bourg, décentré au sud-ouest du territoire communal, abrite 80 % de la population et forme une conurbation avec la commune d'Arthon en Retz.

Le PADD confirme bien l'identité agricole de la commune et nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent.

### L'URBANISATION

Pour se conformer aux objectifs du SCoT et répondre à son objectif de maîtrise de la croissance démographique, la commune a fait le choix de réduire le rythme de construction des logements.

Le PLH ayant défini sur CHEMERE un objectif de production de 120 logements sur la période 2014/2019, soit environ 20 logements par an, le rythme de croissance démographique passe ainsi de 3,2 % par an à 1,6 % pour atteindre un objectif de 3 000 habitants en 2025.

Cette modération du rythme de croissance devrait faciliter l'intégration des populations nouvelles à la vie locale tout en permettant de maintenir un développement en adéquation avec les équipements publics présents sur la commune.

Nous avons bien noté que le projet privilégie aux extensions urbaines, la concentration du développement urbain sur le bourg par les opérations de renouvellement urbain et la requalification d'îlots bâtis.

La mise en place d'OPA permettra d'optimiser le potentiel urbanisable sur ces secteurs tout en proposant un aménagement qualitatif.

La commune a ainsi pu identifier un potentiel d'une quarantaine de logements au sein du bourg et d'une dizaine de logements sur la Bride à Mains et le Breil.

Cet inventaire conduit de fait à une économie de l'espace qui répond aux objectifs de réduction de la consommation d'espace prévus par les dispositions des lois Grenelle.

Le projet d'aménagement respecte les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par le SCoT (page 111 du rapport de présentation) :

- à moins 30 % pour l'habitat par rapport à la décennie précédente, soit une consommation de 14 ha au lieu de 21 ha avec un effort notable en réduisant d'un tiers la consommation par extension urbaine, soit 5 ha ;
- à moins 10 % pour le développement économique, soit une consommation de 12 ha au lieu de 13 ha.

La commune a limité les possibilités de construction nouvelle uniquement sur le hameau du Breil et le secteur de la Bride à Mains. Ces secteurs étant proches du bourg ne constituent pas une gêne pour l'activité agricole.

### L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone d'activité du chemin Saunier fait l'objet d'une extension de 1,2 ha. Sur la future zone, certaines parcelles peuvent être exploitées. Elles peuvent faire l'objet d'une location à usage agricole. De ce fait, elles sont soumises au statut du fermage. Il devra être fait application de l'article L. 411-32 du Code Rural en cas de changement de destination. Pour cette raison, un état des droits réels des usagers doit être réalisé sur l'ensemble du projet qu'il s'agisse de locations en cours, ou d'autres conventions.

L'extension de cette zone devra s'accompagner d'une optimisation des

espaces et équipements existants notamment de parkings communs, afin de limiter la consommation de foncier.

L'ensemble des carrières couvre 147 ha dont 41 ha ne bénéficiant pas aujourd'hui d'autorisation d'exploiter. Sur l'ensemble de cette surface d'extension projetée, les parcelles sont à usage agricole. Il conviendra d'informer les exploitants agricoles en amont des projets d'extension et d'organiser une veille foncière pour anticiper la perte de foncier agricole.

#### L'AGRICULTURE

Comme le précise le rapport de présentation (page 57), le territoire communal est principalement composé d'espaces agricoles bocagers et d'espaces boisés liés à la présence de la forêt de Princé exploitée par la sylviculture.

L'activité agricole comprend 27 exploitations agricoles qui entretiennent 2 740 ha de SAU et constitue une activité essentielle pour l'économie de la commune. L'agriculture est aussi un acteur indispensable pour la préservation, l'entretien et la qualité des paysages.

Le diagnostic agricole a permis d'identifier les sièges d'exploitation et a bien mis en évidence la nécessité de délimiter des espaces agricoles pérennes pour assurer le maintien et la viabilité économique des exploitations agricoles.

Nous apprécions également le travail d'identification et de repérage des périmètres sanitaires des sièges d'exploitation qui permet d'assurer la prise en compte des contraintes agricoles vis-à-vis des habitations de tiers.

Toutefois, au regard de la carte des espaces agricoles pérennes page 19 du PADD, nous notons cependant une part importante d'espace agricole non pérenne notamment au nord de la Pacauderie, au sud du bourg et dans le prolongement de la zone de carrière à l'est de la commune.

Ces espaces qui couvrent 73 ha sont identifiés comme des « zones agricoles inconstructibles au regard de leur proximité de l'agglomération et/ou de la sensibilité naturelle de leurs milieux » page 128 du rapport de présentation.

Nous comprenons le choix de la commune de vouloir maintenir des zones tampon autour du bourg pour « d'une part éviter de compromettre l'extension ultérieure de zones urbaines, dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole, d'autre part d'éviter d'amener sur les abords de zones urbaines d'éventuels risques de nuisances agricoles et de manière réciproque de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à l'avenir gêner par le développement urbain ».

Toutefois, ces surfaces représentent plus de 3 fois la somme des espaces à urbaniser du présent PLU. Aussi, nous demandons un réexamen du zonage afin de réduire ces secteurs qui doivent juste correspondre à un espace de transition aux abords du bourg et des villages sans nouvelle construction ou installation agricole comme le prévoit la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Pour ce qui concerne les espaces agricoles à enjeux environnementaux, ils ont vocation à intégrer les espaces agricoles pérennes du SCoT.

## **PLAN DE ZONAGE**

### **Zone A et An**

Comme nous l'avons évoqué dans le précédent paragraphe, nous demandons une réduction de la zone An cartographiée en périphérie du bourg et des villages notamment au nord du site de la Pacauderie qui comporte déjà un emplacement réservé en extension de la zone U1 existante.

De même le village du Breil étant classé en Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée, il n'y a pas de justification d'anticiper une extension urbaine de ce site. Nous demandons un reclassement en zone A du parcellaire situé au nord du village.

Une autre zone An est identifiée dans le prolongement de la carrière de Tronc. Ces espaces sont constitués de parcelles à usage agricole. Dans le rapport de présentation, il est précisé que « la zone An est l'occasion de ménager des possibilités d'extension pour la carrière du Tronc ». Or, la zone Nc inclut déjà le périmètre de carrière autorisé ainsi que le périmètre d'extension de carrière projeté. Dans ces conditions, il n'y a pas de justification à anticiper la possibilité d'une future zone de carrière qui ne peut relever que du très long terme. Aussi, nous demandons que ces espaces soient classés en EAP.

### **Zone N**

En dehors des zones inondables et les secteurs à enjeux environnementaux classés en zone N, nous souhaitons que les secteurs de l'espace rural valorisés par l'agriculture soient identifiés en A.

A ce titre, le site du château de Noirbreuil est classé en zone de loisir Nhl pour permettre la valorisation du site par des activités de loisir et touristiques.

Il est cependant entouré, sur tout le pourtour d'une large bande de zone N. Ce classement n'est pas en cohérence avec l'usage de ces espaces notamment sur la partie ouest qui comprend des parcelles drainées pour l'activité agricole. Aussi, nous demandons un reclassement en zone A de l'ensemble du parcellaire délimité par le cours d'eau, qui entoure la partie ouest du site de Noirbreuil.

De même, une langue de zone N située entre la Caillauderie et la Poterie correspond à des parcelles en partie drainées. Nous demandons leur reclassement en zone A.

Nous tenons à préciser que la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, notamment la directive-cadre sur l'eau qui s'est concrétisée par l'établissement de programmes d'actions régionaux en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Pour exemple, dans le cinquième programme d'action, la directive nitrates (juin 2014) qui s'applique sur tout le département, limite le plafond d'apport en azote total, impose la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, limite les zones d'épandage avec un calendrier plus restreint, impose une couverture des sols en hiver et des bandes enherbées le long des cours d'eau.

Aussi, il ne semble pas utile de superposer un zonage N sur des espaces agricoles dès lors que les pratiques agricoles assurent la protection des cours d'eau.

**Par conséquent, nous demandons le retrait de la zone N le long des cours d'eau qui sont insérés dans les espaces classés en A et qui font déjà l'objet d'un tramage identifiant les continuités écologiques.**

Nous nous interrogeons également sur le zonage N situé au nord-est du bourg et qui correspondrait à des zones de maraîchage.

## **REGLEMENT D'URBANISME**

### Article A2 et N2

Il conviendrait de réduire la distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale à 30 m au lieu de 60 m afin de limiter l'étalement et le mitage de ces constructions et de limiter leur surface à 40 m<sup>2</sup>.

### Article N2 (secteur Nhl)

A l'intérieur de la zone Nhl, les constructions légères de type habitation doivent être implantées à une distance de 100 mètres par rapport à la limite de la zone Nhl pour ne pas réduire les zones d'épandage des parcelles agricoles situées à proximité.

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal *sous réserve de prise en considération des observations formulées notamment :*

- *la suppression des zones N : - le long des cours d'eau insérés en zone A,*  
*- autour du site de Noirbreuil,*  
*- sur les zones de maraîchage,*
  - *la diminution des zones An.*
- et*
- *la modification du règlement,*

Restant à votre disposition,

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

Paul CHARRIAU  
Président

