

Madame la Présidente
NANTES METROPOLE
A l'attention de Madame Hélène GARNIER

44923 NANTES cedex 9

Nantes, le 18 juillet 2018

Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL
Chargé de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 61 80
02 53 46 60 13
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Objet : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
Réf. PC/SL/PP/421M18048



Madame la présidente,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, arrêté par le Conseil de Nantes métropole, le 13 avril 2018. Nous vous en remercions.

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

D'une manière générale nous remarquons la qualité et l'exhaustivité des différents documents composants le PLUM.

Nous remarquons également que les éléments du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture ont été dans l'ensemble bien pris en compte. A quelques exceptions près, que nous signalons dans notre avis, la totalité des 244 sièges d'exploitation présents sur le territoire ont été intégrés à la zone agricole durable.

Compte tenu de la complexité du projet, nous nous attacherons dans notre avis à formuler des remarques sur les éléments de zonages (règlement graphique) ainsi que sur les aspects réglementaires afférents aux secteurs agricoles.

Lors de la révision des PLU communaux en 2006, nous avons émis de très fortes réserves sur la création de la typologie de zone Nx, considérant que ces zones, de caractère ambigu entre la zone agricole et la zone d'urbanisation future, seraient génératrices d'une certaine précarisation des espaces valorisés par l'agriculture et d'inquiétudes pour la profession agricole. De fait, il a été observé à de nombreuses occasions des situations préjudiciables pour l'activité agricole liées aux zones Nx : impossibilité de faire valoir le droit de préemption SAFER, non renouvellement de baux ruraux et attente foncière spéculative.

Il apparaît dans le PLUM que les 900 ha de zone Nx ont, dans une forte proportion, été requalifiés en secteur agricole. Nous partageons ce choix qui stabilise à long terme de nombreux espaces agricoles.

Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Site de Nantes
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Siège social
Chambre d'agriculture
des Pays de la Loire
9 rue André-Brouard - CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

Ainsi, le PLUM comporte trois principaux types de zones agricoles :

Le secteur Ad (espaces agricoles durables) identifie les espaces dont la vocation agricole est pérenne. Seules les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole sont permises. Par ailleurs, les exploitants agricoles ont la possibilité de diversifier leur activité économique par des activités de restauration, de commerce de détail, ou d'hébergement hôtelier et touristique si elles sont accessoires à leur exploitation et localisées dans des constructions existantes ou dans une extension limitée de constructions existantes.

Le secteur Ao (espaces agricoles ordinaires) identifie des espaces dont la vocation agricole pourra évoluer à l' horizon 2030. Seules les constructions nouvelles légères liées à une exploitation agricole sont permises.

Le secteur Ap (espaces agricoles à forte valeur paysagère) identifie les espaces agricoles dont la forte valeur paysagère est à préserver. Seules les constructions nouvelles légères liées à une exploitation agricole sont permises.

REGLEMENT GRAPHIQUE : ANALYSE PAR COMMUNES

Basse Goulaine

Nous constatons favorablement le classement en zone Agricole durable de 26 hectares de zones agricoles précarisées pour le zonage Nx dans le PLU.

Sur le secteur des Couperies, une zone agricole exploitée en production maraichère est classée en Nn. Ce classement en zone naturelle n'est pas justifié, nous demandons un classement en Ad ou à minima en Ao pour permettre le maintien et le développement d'équipements de type serre ou installation à ossature légère (voir **doc.1** de l'annexe des documents graphiques).

Le long de la RN 249 à la hauteur de la Ravelonnière, des parcelles agricoles exploitées en production viticole et maraichère sont classées en zone Nn. Ce classement n'est pas justifié, nous demandons un classement en zone Ad sur ce secteur, à l'identique de la zone contiguë sur la commune de Haute-Goulaine classée en Agricole (**Doc.2**).

Concernant les bâtiments d'exploitations agricoles, nous remarquons qu'au lieu-dit Le Gué ainsi que sur Longue Mine des bâtiments d'élevages sont zonés en Nl et Nn. Ce zonage n'est pas de nature à permettre le maintien, le développement et la transmission de ces activités d'élevage, pourtant nécessaires à une valorisation durable des zones de marais de ce territoire. Nous demandons la mise en place de périmètres de zone Ad autour de ces bâtiments (**Doc.3**).

Enfin, nous nous interrogeons sur la pertinence d'un zonage N indicé « Loisir » sur environ 120 hectares de prés-bas mis en valeur par les activités d'élevages. Il nous semblerait plus approprié que ce secteur soit classé en Nn en cohérence avec les prés-bas du secteur est (**Doc.4**).

Bouaye

Nous constatons favorablement que 34 hectares de zone agricole précarisée par le classement en secteur Nx, ainsi que 15 hectares de zones 1 AU et 2 AU ont été réaffectés en secteur agricole durable Ad. Cette situation montre la volonté de prendre en compte et de préserver les espaces agricoles mais indique également que les surfaces prévues à l'urbanisation ou en attente à long terme dans le PLU, étaient surdimensionnées.

Au sud du moulin des Epinettes, un secteur d'environ 3 ha en zone A dans le PLU est classé en zone 1AUmc. Compte tenu de l'enclavement de cette zone et de sa proximité avec les centralités urbaines, ce classement semble pertinent.

En revanche, deux secteurs viticoles en AOC actuellement classés en zone A dans le PLU, sont zonés en secteurs Us et 2AU. Pour l'un des secteurs, ce classement conduit à l'enclavement de la parcelle viticole située au nord (AE 178, 179, 180). Nous demandons le maintien en zone agricole de ces deux secteurs (**Doc.5**).

Bouguenais

Nous constatons favorablement le classement en Ao de 8 ha de la zone 2 AU du PLanty (**Doc.6**) et de 8 hectares de la zone Nx du Brandais (**Doc.7**). Cependant la situation de boisement très avancé de ces secteurs rend peu envisageable un retour en production agricole des terres.

La réduction de 26 hectares de la zone Ug autour de la carrière des maraichères et du laboratoire IFSTTAR permettra de conforter la viabilité de trois exploitations situées au Rolly, à la Matrasserie à Bouguenais ainsi qu'à la Heurte aux Lièvre à Bouaye.

Le retrait de 2 hectares de zone 2 AU sur le secteur de la Marsoire permettra de ne pas aggraver la pression urbaine sur deux exploitations maraichères récemment installées à proximité. Cependant nous constatons que ces parcelles sont là aussi dans un état de boisement très développé qui limite fortement les possibilités de retour en production agricole (**Doc.8**).

Enfin nous constatons la mise en place d'un secteur Ao de 7 hectares au sud-est du territoire communal en limite de la commune de Rezé. Les parcelles concernées sont exploitées par une exploitation située aux Basses Brandes, il s'agit d'une exploitation qui est en cours de consolidation de son parcellaire dans l'objectif de permettre l'installation du fils de l'exploitant.

Par ailleurs cette exploitation est déjà concernée par les futures emprises foncières de la zone d'activité D2A.

La création de cette zone Ao en continuité de la zone de la Brosse sur Rezé qui a supprimé près de 100 hectares de zones agricoles pour l'implantation du futur MIN est un signal très défavorable pour l'avenir agricole de ce secteur de Bouguenais, déjà sous pression des extensions de la zone D2A à l'ouest (28 ha de zone Nx au PLU requalifiés en 2AU et 18 ha de zone Agricole au PLU requalifiés en 2AU) (**Doc.9**). Nous demandons le retrait de cette zone Ao et son maintien dans le zonage actuel du PLU, Agricole Durable.

Brains

Nous constatons favorablement le retrait de 11 ha de zone 2 AU sur le secteur de la Basse Brandes et le retour en Ad de près de 25 ha de zone Nx, permettant ainsi la préservation d'un siège d'exploitation. Cependant, une partie importante de la zone Nx du PLU est classée en 2AU (environ 10 ha) et 10 ha sont classés en Ao, marquant ainsi l'objectif de développement à moyen et long terme de ce secteur dédié aux activités économiques. Ainsi, afin de compenser les futures pertes de terres agricoles sur ces espaces, nous souhaitons que des actions soient engagées afin de permettre la remise en exploitation agricole des parcelles de l'ancienne zone 2 AU de la Basse Brandes (**Doc.10**).

Carquefou

Avec 260 hectares de zone Nx, la commune de Carquefou comporte près d'un tiers des zones agricoles précaires inscrites sur le territoire de Nantes métropole. Nous constatons favorablement que la zone Nx de 85 ha localisée au nord de la zone urbaine du bourg est entièrement requalifiée en zone Ad. Nous avons alerté la métropole et la commune sur le risque que cette vaste zone faisait peser sur plusieurs exploitations agricoles comportant des jeunes agriculteurs installés récemment et ayant réalisé d'importants investissements professionnels.

La seconde zone Nx, d'une surface de 180 ha est requalifiée en secteur Ad sur une surface de 130 ha, et en zone 2AU pour une surface d'environ 50 ha. Cette situation est favorable au maintien de l'activité de deux exploitations agricoles (production maraichère et pépinière) intégrées en zone Ad.

La partie de la zone Nx intégrée en zone 2AU est située, pour la partie Est, en continuité directe de la zone d'activité de la belle Etoile. Cela semble cohérent avec un développement des activités commerciales autour de la route de Paris.

En revanche, nous contestons la mise en place d'une zone 2AU de 7 ha à l'ouest de la D37 rue d'Agona. Cette zone constitue une enclave dans le secteur consacré à une agriculture durable. Ce choix semble d'autant plus incohérent que la parcelle agricole CM14 se trouve de fait amputé de plus deux tiers par la zone 2 AU rendant ainsi difficile l'exploitation agricole des surfaces résiduelles en zone Ad (**Doc.11**). Nous demandons la mise en place d'un zonage Ad sur l'ensemble de la parcelle CM14.

Sur le secteur de la Pintinière, la zone 2 AU de 15 ha est réduite d'environ 2 ha sur la partie Est. Nous partageons la volonté de réduire la zone 2 AU, cependant la nouvelle limite de la zone 2 AU coupe deux parcelles agricoles. Nous demandons que la limite de cette zone suive le contour de la parcelle ZK3 (**Doc.12**).

Sur le secteur des Petites Renaudières, des bâtiments d'élevage sont situés dans une zone classée en zone UMb. Il s'agit d'une activité agricole fonctionnelle et viable dont le développement se trouverait de facto bloqué par le règlement de la zone UMb. Aussi nous demandons l'application d'un zonage Ad sur les parcelles BS 35, 48 et 62 (**Doc.13**).

A l'est de la commune des secteurs classés en zone Naturelle au PLU ont été requalifiés en secteur Ad. Une grande partie de cette zone est boisée et classé en EBC. Compte tenu de cette situation, le classement Ad ne semble pas adapté, un zonage Ns est préférable sur ces espaces boisés classés (**Doc.14**).

Couëron

Nous constatons favorablement le retrait complet des 45 ha de zones Nx présentes sur le territoire communal et leur qualification en secteur Ad dans le PLUm. Nous constatons également, autour du village de la Sinière, la qualification de 5 ha en zone Ao d'un secteur inscrit en 2AU dans le PLU.

La Chapelle sur Erdre

Nous constatons le classement en zone Ad de près de 15 ha d'un secteur dédié au développement du loisir dans le PLU. Nous partageons ce choix qui marque ainsi une limite claire avec les activités du golf de Nantes qui exploite actuellement une surface de 50 hectares.

Nous constatons également favorablement la qualification en zone Ad de parcelles situées à l'est de la Noue Verrière, ceci en cohérence avec le projet de développement d'une nouvelle exploitation agricole sur ce secteur.

Sur les grands villages de Mouline et la Brosse/Chauvais, nous constatons que de nombreuses zones 2AU ont été maintenues en périphérie des secteurs urbains. Dans de nombreux cas, il nous semble qu'il s'agit là de zones de développement situées en extension des enveloppes urbaines. Cela nous apparaît être en contradiction avec les objectifs fondamentaux du

PLUM au regard de la réduction de la consommation foncière. Ainsi pour les zones 2 AU valorisées par l'agriculture et ne constituant pas des espaces en « dent creuse » nous demandons la requalification en secteur Ad (**Doc.15**).

Enfin, au nord du village de la Coutancière trois parcelles d'une surface de deux hectares sont classées en secteur 1 AUMc. Nous considérons qu'il s'agit là encore d'une extension urbaine sur un îlot agricole important, et qui constitue une enclave dans le secteur Ad. Nous demandons le retrait de cette zone qui pourrait être opportunément relocalisée sur la parcelle CB 186 située, elle, en extension de la zone urbanisée (**Doc.16**).

Indre

Pas de remarque à formuler pour cette commune.

Mauves sur Loire

L'ensemble des terres agricoles exploitées situées au sud de la RD 723 sont classées en zone naturelles tandis qu'une grande majorité de ces espaces sont valorisés par l'agriculture. En dehors des secteurs à fortes sensibilités environnementales ou paysagères, nous souhaitons que les secteurs valorisés par l'agriculture soient classés en zone agricole, ceci afin de permettre le maintien ou le développement d'équipements et de constructions agricoles nécessaires à la valorisation des terres. Par ailleurs, un classement Ad serait cohérent avec le classement agricole de secteurs géographiques identiques situés sur les communes voisines de Thouaré sur Loire et du Cellier (**Doc.17**).

La Montagne

Sur la partie sud de la commune, environ 10 ha de zone 2 AU du PLU sont requalifiés en secteur Ad et 30 ha de zone Nn sont zonés en Ad. La globalité de ces secteurs est caractérisée en Zone Humide probable ce qui en limite très fortement le potentiel de développement agricole. Le classement en zone Ad ne semble pas apporter de plus-value agricole par rapport au classement actuel Nn.

Nantes

Au nord de la commune à l'angle Chailloux, une zone 2 AU de 13 ha est requalifiée en Ad. Ce choix permettra de maintenir et transmettre l'exploitation maraîchère présente sur ce secteur.

Orvault

Sur le secteur nord de la zone urbaine du Bourg, nous constatons le retrait d'une zone 2AU de 12 ha et sa réaffectation en zones agricoles. Nous partageons ce choix qui permettra de préserver des parcelles agricoles de qualité mais également de ne pas enclaver le siège d'exploitation situé au Plessis Buron. Cependant une zone Ao est positionnée à l'est, allant au-delà de l'ancienne limite 2AU, tandis que sur la partie ouest, le front urbain est en contact avec une zone Ad (**Doc.18**). Cette situation ne nous semble pas cohérente, nous demandons la mise en place d'une zone Ad sur l'ensemble de ce secteur.

Le long de la route de Rennes, une zone Nx de plus de 25 ha est basculée en zone 2AU. Ce secteur est exploité sur environ 16 ha. Des compensations foncières devront être prévues en amont de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le Pellerin

Nous constatons favorablement le retrait de 12 ha de zone Nx autour de la zone d'activité de la Bréhannerie et 7 ha de zones 1 Au et 2 AU. Ces choix sont cohérents. En effet, la zone de la Bréhannerie ne parvient pas à valoriser les espaces actuellement ouverts à l'accueil d'activités et par ailleurs, les zones 1 AU et 2 AU avaient été positionnées au sud du boulevard Jean Monnet qui marque la limite sud de la zone urbaine. Nous rappelons que la seule exploitation d'élevage bovin en production laitière de la commune est située à environ 300 m de ce secteur, il est nécessaire que le développement urbain soit contenu au nord du boulevard.

Sur le secteur de la Ville au Vay, la zone Nx de 32 ha est requalifiée pour 26 ha en zone Naturelle dédiée au loisir, en Ad pour 6 ha. Ce secteur est constitué, sur sa partie ouest, de grandes parcelles exploitées par l'agriculture. La mise en place d'un secteur NI n'est pas cohérente sur ces parcelles agricoles. Nous demandons la mise en place d'une zone Ad en remplacement du NI, en priorité pour les parcelles exploitées (**Doc.19**).

Sur le secteur du Bois Tillac/La Chauffetière, une zone Ao est positionnée sur un secteur comportant des équipements agricoles. Il s'agit d'une activité agricole dont le développement se trouverait limité par le règlement de la zone Ao. Ce secteur était classé en Agricole Durable dans le PLU. Nous demandons le retrait de l'ensemble de ce secteur Ao et la mise en place d'un secteur Ad (**Doc.20**).

Rezé

Nous constatons la mise en place d'un secteur Ad sur environ 10 ha en remplacement d'une zone NN et la réduction d'une zone 1AU. Nous

partageons ce choix qui permettra de favoriser des actions en faveur de l'installation agricole sur des secteurs de forte intensité urbaine.

Saint Aignan de Grand Lieu

La réduction de 12 hectares de la zone Nx au sud de la zone d'activités de la Forêt permettra de conforter la viabilité de l'exploitation située à la Heurte aux Lièvre à Bouaye.

Nous constatons que les 30 ha de la zone Nx du Bois Brulé sont requalifiés en zone 2AU. Le développement de ce secteur va accroître la pression sur les exploitations agricoles présentes sur ces espaces. Ces exploitations, situées entre la zone du MIN et la zone Aéroportuaire D2A, sont déjà sujettes à des pressions urbaines très fortes. Nous demandons une prise en compte effective de cette situation par l'organisation d'une concertation avec ces exploitations situées sur le territoire de Nantes Métropole et sur celui de la Communauté de communes de Grand Lieu.

Saint Herblain

Au nord de la commune, sur le secteur de la Chatterie, nous constatons favorablement que 77 ha de zone 2 AU du PLU sont requalifiés en secteur Ad. Ce choix ambitieux permet de pérenniser la valorisation de cet espace encore agricole et permettra d'engager des actions en faveur de l'installation agricole sur des secteurs de forte intensité urbaine.

Saint Jean de Boiseau

Globalement sur le territoire communal, nous constatons favorablement le classement en zones Ad et Ao de 23 ha de zone Nx.

Sur le secteur du plateau des Gras, nous constatons également avec intérêt, la mise en place d'un secteur Ad sur environ 18 ha en remplacement d'une zone Nn. Ce choix permettra de favoriser l'installation agricole sur un secteur qui comporte un potentiel agricole intéressant.

Saint Léger les Vignes

Nous constatons favorablement le classement en zones Ad et Ao de 10 ha de zone Nx ainsi que le classement en zone Ad de 3 ha de zone 2AU au nord du village de la Chaussérie.

Cependant, sur le secteur de la Vignonnerie, nous constatons la création d'une zone 2AU sur les parcelles ZB 3 et ZB 188. L'urbanisation future de ce secteur viticole classé AOC a fait l'objet d'un avis défavorable de la part de l'INAO et du Syndicat de défense des appellations contrôlées. Nous

partageons cette position et demandons le retrait de cette zone 2 AU et sa requalification en secteur Agricole (**Doc.21**).

Saint Sébastien sur Loire

Pas de remarque à formuler pour cette commune.

Sautron

La commune comporte 33 ha de zones Nx dans le PLU. Ces secteurs sont valorisés par l'agriculture, un siège d'exploitation maraîcher est présent sur la zone Nx du Bel Abord.

Nous constatons que la zone Nx du Bel Abord (16 ha) est requalifiée en 2AU et la zone Nx de la Haie Molière (17 ha) est requalifiée en secteur 2AU et en secteur Ao pour moitié. Nous considérons que les surfaces prévues pour l'urbanisation future sont très excessives.

Nous rappelons que sur le secteur de la Haie Molière étaient déjà prévus 7 ha de zone 2 AU qui n'ont pas été ouverts à l'urbanisation depuis la précédente révision du PLU. Le PLUm prévoit ainsi le doublement des zones 2 AU sur ce secteur, ce qui aura pour conséquence la fragilisation de l'activité agricole présente sur ces espaces. Nous demandons la mise d'une zone Ao sur la partie est de la zone 2AU Haie Molière ainsi que la requalification en Ad de la zone Ao (**Doc.22**).

Les Sorinières

Nous constatons que la zone Nx des Landes Vertes est requalifiée pour 10 ha en secteur Ad, permettant ainsi la pérennisation d'un siège d'exploitation en pépinière et pour 11 ha en secteur 2AU.

Sur le secteur de la Cour Neuve, nous constatons favorablement la requalification en secteur Ad de 8 ha de zone 2 AU.

Sainte Luce

Dans le PLU actuel, la commune de Ste Luce comporte 62 ha de zone Agricole et 85 ha de zone Nx. Nous constatons avec satisfaction que dans le projet du PLUm, l'ensemble des zones Nx est requalifié en secteur Ao et Ad.

Cependant, sur le secteur maraîcher de la Haie, les secteurs Ad ne concernent pas tous les équipements maraîchers présents sur cet espace. Ce secteur, alimenté par la colonne d'eau brute de la Loire et dont les parcelles maraîchères sont irriguées, aménagées en planche de cultures et améliorées du point de vu agronomique depuis plusieurs générations,

représente un enjeu fort en terme de valeur ajoutée agricole. Par ailleurs, plusieurs jeunes exploitants se sont récemment installés sur les exploitations qui valorisent ces tenues maraichères. Nous demandons la mise en place de zones Ad sur l'ensemble des parcelles maraichères de la zone de la Haie (**Doc.23**).

Au sud de la commune, sur le secteur de Bellevue, il apparaît que des parcelles agricoles dont certaines sont exploitées en arboriculture ont été mises dans un zonage Ns (naturel à forte sensibilité). Ces parcelles sont en secteur agricole dans le PLU actuel, nous en demandons le maintien en Ad dans le PLUm (**Doc.24**).

Thouaré sur Loire

Pas de remarque à formuler pour cette commune.

Vertou

Le secteur est, en limite de la zone urbaine du bourg, est concerné par un vaste zonage Ap (agricole à forte valeur Paysagère). Or il apparaît que certaines zones sont en cours de déprise agricole avec un développement de friches à court terme. Aussi, le maintien d'un zonage Ap risque d'aggraver cette déprise. Ainsi, afin de préserver le potentiel agricole de ces terres et la dynamique agricole du secteur, il nous semble qu'un zonage Ad serait plus pertinent (**Doc.25**).

Enfin, sur le secteur de la Grôlerie, le PLUm confirme la zone 2 AU déjà inscrite dans le PLU. Ce secteur d'environ 15 ha dont la moitié est classé en AOC, comporte de fortes qualités agronomiques et paysagères. Afin de ne pas obérer à l'avenir les possibilités de développement de nouvelles dynamiques agricoles et en appui à la position de l'INAO, nous demandons une temporisation et la mise en place d'un zonage Ao sur l'ensemble de la zone 2AU de la Grôlerie. Cette temporisation pourrait également concerner le secteur 1 AU de la foresterie.

REGLEMENT

LEXIQUE (P.17) sous-destination exploitation agricole :

Pour la définition du logement de fonction nous demandons la reprise du texte de la charte de la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire (p.35) qui indique que :

« le logement devra être implanté soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation afin de limiter la dispersion des parties bâties sur l'espace productif ou soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article A2- point 2 – alinéa 5

Nous demandons d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole (p.29) que :

« Ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».

Nous émettons un **avis favorable** sur le projet de PLUm, sous réserve d'une prise en considération effective de nos demandes et remarques.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

