



PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Nantes, le 29 FEV. 2016

Service aménagement durable / Littoral et forêt

Affaire suivie par karine RELLE

☎ 02.40.67.24.97

☎ 02.40.67.24.59.

mail : karine.relle@loire-atlantique.gouv.fr

**Le préfet de la région Pays de la Loire
préfet de la Loire-Atlantique**

à

Monsieur le Maire de Chaumes-en-Retz
Mairie
1, rue de Pornic
44320 ARTHON EN RETZ

Objet : Révision du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Chéméré
Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté
Réf. : Délibération du conseil municipal du 3 novembre 2015
PJ : Annexe technique et courriers des opérateurs RTE, Orange et GRT gaz
Compte-rendu modificatif relatif à l'inventaire des zones humides et des cours d'eau

Par délibération en date du 3 novembre 2015 reçue en préfecture le 2 décembre 2015, le conseil municipal de la commune déléguée de Chéméré a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'Etat, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Après examen, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Parti d'aménagement retenu, objectifs de construction de logements et consommation d'espace

Le territoire de Chéméré est composée de plusieurs facettes paysagères structurées par la forêt de Pincé, dont le déploiement homogène au nord de la commune déléguée marque une limite nette avec la trame bocagère encore bien présente au regard de la densité des haies et des talus. L'urbanisation s'est concentrée au pourtour du tissu urbain ancien avant de se développer dans la période récente de manière extensive par l'implantation d'un habitat pavillonnaire essentiellement en direction d'Arthon-en-Retz. La réduction des espaces naturels et agricoles résultant de ce développement urbain a favorisé le rapprochement des deux bourgs, dont la jonction est désormais effective. Les nombreux hameaux répartis dans la partie bocagère assurent quant à eux le maillage du territoire communal.

Les orientations du PADD tiennent compte de ces marqueurs forts. Les choix opérés dans le zonage et le règlement doivent traduire l'évolution des systèmes d'organisation propres aux différents ensemble urbains et paysagers (forêt, bocage) pour concilier leur préservation et les besoins actuels et futurs identifiés sur la commune déléguée de Chéméré.

Construction de logements

Les chiffres publiés par l'INSEE début 2016 font état, pour la commune déléguée de Chéméré, d'une forte croissance démographique, avec un gain de 338 habitants entre 2008 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de 3 %. Je constate que votre projet de PLU fait de la maîtrise de la croissance démographique un des enjeux majeurs pour la commune déléguée, en fixant un objectif de 2950 à 3000 habitants à l'horizon de 2025, soit un taux de croissance annuelle moyen de l'ordre de 1,5 % à 1,6 %.

Pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins actuels en logement de la population, le projet communal prévoit la construction de 20 logements neufs par an, soit 200 logements à l'échéance du PLU.

La mise en œuvre de cet objectif va de pair avec votre volonté de favoriser la diversité et la mixité de l'offre de logements. Sur ce point, je note que l'effort est notamment recherché dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP 6, 7 et 8), en affichant un objectif d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Ces objectifs correspondent à la dynamique rencontrée à l'échelle de la communauté de communes Cœur Pays de Retz et sont en outre conformes aux objectifs du SCoT Pays de Retz et du PLH de la communauté de communes Cœur Pays de Retz.

Consommation d'espace

Le projet communal prévoit la consommation d'environ 20 ha sur la durée de vie du PLU dont 11,11 ha au titre de l'habitat et des activités mixtes (10,2 ha au titre des extensions urbaines) et 8,9 ha au titre des activités économiques. Ces prévisions sont compatibles avec les objectifs du SCoT Pays de Retz de réduction de la consommation d'espace de 30 % pour les secteurs d'habitat résidentiels. Toutefois, une mise en cohérence des chiffres liés à la consommation d'espace escomptée s'avère nécessaire entre les différents documents de PLU (rapport de présentation page 111 et résumé non technique page 19).

Habitat et secteurs mixtes :

Le diagnostic urbain révèle un potentiel théorique de création de logements au sein des enveloppes urbaines existantes propice à la réalisation d'opérations de renouvellement urbain, de requalification d'îlots bâtis et d'urbanisation d'entités végétales au sein du bourg (50 logements). Ces opérations constituent une opportunité en complément des extensions urbaines (150 logements). Bien que le potentiel de résorption de la vacance s'avère faible (3,1 % du parc total de logements), je vous invite à porter une réflexion en la matière dans une optique de renforcement de l'attractivité du centre bourg.

D'autant que la commune déléguée de Chéméré fait le choix de concentrer son développement sur le bourg en limitant les possibilités de construire des logements nouveaux au seul hameau du *Breil* (3 à 4 logements neufs). Ce secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions neuves projetées sur les secteurs de *Bride à Main / La Pacauderie* correspondent à des compléments d'urbanisation limités (4 logements). La césure physique provoquée par la RD751 avec le centre-bourg suscite toutefois l'interrogation quant à l'opportunité d'une consolidation de l'urbanisation sur le secteur *Bride à Main* et aux perspectives de développement de l'équipement sportif de *La*

Pacauderie. Les conditions d'accès et de desserte tant routière, cyclable que piétonne devront être améliorées afin d'assurer une jonction sécurisée entre ces secteurs et le centre bourg.

La valorisation du potentiel urbain est encadrée par la fixation d'une densité minimale de logement dans les principales orientations d'aménagement et de programmation permettant de respecter l'objectif minimum de 15 logements/ha fixé par le SCoT Pays de Retz. La densité minimale de 15 logements / ha recherchée par le PLU pourrait toutefois être plus importante au regard du dynamisme du territoire de Chéméré et de la fusion récente avec la commune déléguée d'Arthon-en-Retz. Le choix d'une urbanisation en opération d'ensemble permettrait par ailleurs d'optimiser la consommation foncière.

Enfin, je tiens à souligner votre volonté de maîtriser dans le temps la consommation d'espace, en établissant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

Activités économiques :

Les services de l'État ont émis des réserves au cours de l'élaboration du dossier de PLU quant au projet d'extension de la zone d'activités de proximité (ZAP) du Chemin Saulnier au profit d'entreprises de type industriel (Kuhn-Blanchard, Aqua-production).

J'observe que la commune déléguée a pris en compte ces réserves en justifiant dans le projet de PLU de la nécessité du maintien de ces entreprises sur le territoire communal pour des raisons historiques, économiques et sociales, tout en assurant cette pérennité dans une logique d'encadrement de l'évolution des sites d'activités localisés en centre bourg au profit d'un renouvellement urbain à vocation d'habitat.

Ces objectifs sont compatibles avec les objectifs du SCoT Pays de Retz.

La commune déléguée souhaite favoriser l'extension maîtrisée des deux carrières situées au nord est de son territoire pour une surface d'environ 41 ha. Le PLU devra faire l'objet d'une complétude de l'état initial de l'environnement (zones humides par exemple) pour toutes les parcelles concernées par les projets d'extension de façon à mesurer l'évaluation des incidences potentielles sur l'environnement.

Les secteurs agricoles inconstructibles (An et Ab)

Le PLU prévoit une zone An d'une surface de 90,6 ha inconstructible au regard de sa proximité de l'agglomération et/ou de la sensibilité naturelle des milieux. J'observe que ces dispositions réglementaires ne correspondent pas aux préconisations de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire signée en février 2012. Cette dernière définit les zones An comme des espaces limités présentant de forts enjeux environnementaux. En outre, les justifications de ces zones sont à ce stade insuffisantes au regard de leur importance.

Le document PLU devra distinguer les zones An présentant des forts enjeux environnementaux et instaurer des zones Ab pour les espaces de transition aux abords du bourg voire des villages en cohérence avec les préconisations de la charte agricole. Ces zones A inconstructibles devront le cas échéant être ajustées voire supprimées au regard de leurs caractéristiques et des justifications apportées dans le document.

Patrimoine naturel et biodiversité

Le territoire de la commune déléguée de Chéméré compte 136,8 ha de boisements représentant 4 % de sa surface totale. Ils font l'objet de mesures de préservation (115 ha protégés au titre des espaces boisés classés et 21,8 ha au titre du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme). Les autres boisements sont soumis à un plan simple de gestion et zonés Nf.

Le rapport de présentation identifie les espaces naturels inventoriés et protégés dont les haies. Or, la carte graphique des éléments de paysage ne reprend que trop partiellement ces mêmes haies. Il conviendra

d'améliorer leur prise en compte sur les documents graphiques pour assurer leur protection et la préservation du maillage bocager de la commune déléguée.

Zones humides

L'inventaire des zones humides validé en janvier 2012 a permis de recenser 254 ha de zones humides représentant 6,8 % du territoire de la commune déléguée. Celle-ci s'attache à prendre en compte les zones humides inventoriées par le biais du zonage du PLU et d'une trame assortie de mesures de protection.

Toutefois, une bande de protection a été instaurée le long de certains cours d'eau sans y intégrer totalement les zones humides adjacentes. Il conviendra de rectifier les documents graphiques en conséquence comme à l'ouest du hameau de *Champ-Blanc* par exemple.

Il conviendra également d'identifier un zonage protecteur N le long de l'ensemble des cours d'eau de la commune déléguée notamment sur le plan de zonage sud. Par ailleurs, je vous demande de remplacer le compte rendu de la réunion du 6 avril 2011 joint à l'inventaire des zones humides en annexe par le compte rendu ci-joint.

Création de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz

Le PLU préserve les possibilités d'une approche de développement urbain pour ce qui concerne le secteur situé à l'interface entre les centres urbains d'Arthon-en-Retz et de Chéméré.

La création effective de la commune de Chaumes-en-Retz au 1^{er} janvier 2016 n'a toutefois pas permis de développer une approche globale du nouveau territoire communal dans le PLU. Une réflexion sera à mener sur le nouvel ensemble urbain ainsi constitué en tenant compte notamment de la qualification de l'axe linéaire liant les deux bourgs, du traitement des entrées des bourgs et de la localisation et dimensionnement des équipements publics. La dynamique de la nouvelle commune devrait conduire à retenir une densité plus ambitieuse pour les zones d'extension urbaine.

Conclusion

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal de la commune déléguée, sous la réserve d'apporter les modifications sus-visées, en particulier :

- de réinterroger la pertinence du zonage An pour les espaces ne présentant pas de forts enjeux environnementaux sur les secteurs de la *Pacauderie* et au nord du *Breil*,
- de compléter la protection réglementaire des zones humides, des cours d'eau et des haies.
- de compléter l'état initial de l'environnement relatif aux zones d'extension des carrières

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'analyse jointe à ce courrier, qui vise à améliorer la qualité technique et la sécurité juridique du document en détaillant par grandes thématiques les amendements que je vous demande d'intégrer.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis devra être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Le PREFET

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

Emmanuel AUBRY

ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DELEGUEE DE CHEMERE

Le projet de PLU devra évoluer afin de tenir compte des demandes exprimées dans le présent avis. Il sera par ailleurs amendé et enrichi sur les thématiques et remarques techniques reprises ci-après.

Remarques thématiques

Projet communal et habitat

Le potentiel de 17 logements liés aux changements de destination sera à intégrer au calcul des besoins en logement à l'échéance du PLU.

Gestion de l'espace et maîtrise de l'urbanisation

RP p21-22,30-32

Le tableau présentant la surface moyenne en m² par logement commencé contient une erreur pour la période 2004-2007.

Il est souhaitable que l'emplacement réservé n°10 soit zoné AUI et non Ab considérant qu'il est identifié pour la réalisation d'équipements d'intérêts collectifs liés aux activités sportives, récréatives, de loisirs. Les chiffres de prévision de consommation d'espace seront mis en cohérence.

Assainissement

RP page 37

Le zonage d'assainissement en cours de révision n'est pas joint au dossier d'arrêt du PLU-annexes sanitaires. Il sera soumis à une étude au cas par cas et devra être joint au dossier d'approbation du PLU.

Dispositions relatives aux pollutions et nuisances

Un emplacement réservé n°5 est identifié dans la zone d'activités du Chemin Saulnier comme extension de la voie de desserte de la ZA. Cet emplacement réservé n'aboutit pas à la route départementale 66 et empiète sur l'espace boisé de transition institué pour protéger les habitations riveraines de nuisances potentielles de la ZA. Il conviendra de réexaminer cet emplacement réservé afin de préserver l'espace tampon végétal de 10m de large à proximité des habitations.

Par ailleurs, un espace boisé classé est identifié sur la propriété de la société Aquaproduction en limite de la RD 66. Or, il apparaît sur le terrain qu'un merlon de terre a remplacé partiellement cette bande prévue à boiser le long de la zone Uec, merlon qui représente une verrue paysagère et qui ne respecte pas le PLU. Il conviendra donc de clarifier la légalité de cette situation.

Les services de l'Agence régionale de santé soulignent que le projet d'aménagement et sa déclinaison en zonage et règlement doit constituer un outil de prévention vis-à-vis des risques et nuisances. Il doit à ce titre veiller à mettre en place des espaces tampon (extension de la zone d'activité du Chemin de Saulnier, extension des carrières,...) pour limiter les risques de nuisance pour le voisinage. Ils attirent, par ailleurs, l'attention sur la nécessité d'identifier et

de protéger dans le PLU la présence d'anciennes activités susceptibles d'engendrer des pollutions résiduelles. Enfin, le risque lié à l'émission de radon doit apparaître dans le PLU.

Dispositions relatives aux déplacements

Le projet de nouvelle voie d'accès aux carrières envisagés par la commune déléguée, avec le raccordement la RD 279, n'est pas mentionné dans le rapport de présentation.

Remarques techniques

OAP

OAP n°7 La zone humide identifiée à l'est du projet devra être protégée et ne pas être dévolue à l'aménagement d'espaces de rétention des eaux de ruissellement. En outre, elle ne devra pas être artificialisée.

Règlement :

Dispositions générales : les notions d'annexe et d'extension doivent être distinguées et précisées. Une annexe est séparée du bâtiment principal et comprend les abris de jardin.

Zone A

La réglementation relative aux extensions et constructions d'annexe doit être précisée. Concernant les extensions il convient de préciser les cas dans lesquels les règles des 40m² et 30 % s'appliquent (page 73, 74, 78). Dans tous les cas, les 30 % doivent être limités à 40m² (pages 78). L'emprise au sol des annexes doit par ailleurs être limitée à 20m² et ne pas se situer à une distance du bâtiment principal supérieure à 10m (page 72). L'emprise au sol des piscines doit se limiter à 30m² voire 40m² maxi (pages 72 et 74).

Les activités artisanales, de commerces ou de services n'ont pas vocation à se développer en zone agricole. Les extensions ou les constructions d'annexe qui s'y rapportent doivent donc être limitées et les changements de destination interdits.

La « reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans... » doit être conditionnée à l'existence d'un sinistre (page 73).

Autres remarques :

La référence à la notion d'activité d'élevage est à supprimer de la définition de la zone An (Page 70).

Page 71 – A2 I – logement de fonction « ...par exploitant.. » il semble nécessaire de réglementer le cas des GAEC pouvant concerner 5 exploitants et donc potentiellement 5 logements de fonction

Page 72 :

- « toutefois une légère adaptation de distance pourra être acceptée... » - formulation nécessitant d'être précisée.
- « les aires naturelles de camping... » les règles relatives aux sanitaires ne sont pas précisées.
- page 73 – article 2-III – « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli » - préciser s'il s'agit d'une reconstruction après sinistre.
- page 76 – A6 préciser si l'interdiction s'applique aux logements de fonction. Le changement de destination en bordure de la RD751 doit être réglementé.
- page 78 – 10.1 : la hauteur des annexes doit être réglementée.

Zone N

La réglementation relative aux extensions et constructions d'annexe doit être précisée pour les extensions. Il convient de préciser les cas dans lesquels les règles des 40m² et 30 % s'applique. Dans tous les cas, les 30 % doivent être limités à 40m² (pages 86, 88). L'emprise au sol des annexes doit par ailleurs être limitée à 20m² et ne pas se situer à une distance du bâtiment principal supérieure à 10m (page 86). La notion de construction légère doit être précisée. L'emprise au sol des piscines doit se limiter à 30m² voir 40m² maxi (pages 72 et 74).

La « reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans... » doit être conditionnée à l'existence d'un sinistre.

Zone Nc : la partie sud de la parcelle n°C 649 devra être intégrée dans son intégralité en Nc et non pas en zonage Nf considérant qu'elle est régie par l'arrêté préfectoral d'exploitation de la carrière.

Zone Nhl (STECAL du site de Noirbreuil) : la CDPENAF réunie le 12 janvier 2016 a demandé que soit observé un recul de 50m des constructions autorisées par rapport au périmètre du STECAL et qu'il soit prévu, dans le règlement Nhl des dispositions garantissant la préservation du boisement.

Article N 9.1 :

La rédaction doit être précisée comme suit : l'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et des carrières n'est pas limitée.

Plan de zonage concernant les carrières : préciser sur le plan de zonage les références de l'article du code de l'urbanisme s'appliquant à la délimitation des carrières (R 123-11-C).

Zone U

La notion de « surface hors œuvre » est abrogée (P37, 39, 46).

Ua 4.2.3 - les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement p16

Ua 6.4 – La rédaction à préciser

Ua 8 : règle imprécise

Ua 12 – La rédaction ne permet de définir les besoins s'agissant de commerces

Ua 16 – prévoir l'équipement internet p21

Ub 1 – L'abri de jardin constitue une annexe. La règle s'appliquant aux extensions n'est pas précisée. p23

Ub 2- 10°) préciser la limite maximale en profondeur (certaines parcelles mesurent 70 mètres de profondeur). À noter qu'une annexe ne peut être accolée, il s'agit d'une extension. p24

Ub 3.5 - la largeur de la voie fixée à 8 m paraît surdimensionnée p25

Ub 4 le paragraphe visant l'absence de réseau d'assainissement collectif semble devoir plutôt se rattacher aux eaux usées domestiques (para 4.2.1)

Ub 10.1 préciser les règles de hauteur pour le secteur Ube – OAP4

Ub 11 la notion de clôture s'applique aux façades uniquement (il n'y a pas de clôture dans les marges de recul)

Ub 12.2 – préciser les cas échéant la réglementation s'appliquant aux zones Ube

Ul 2 – préciser si la loge du gardien s'apparente à un espace de travail ou à un logement de fonction (à mettre en relation avec Ul12). Préciser la surface maximale s'appliquant aux sanitaires et local de jeux p33

Ul 12-2 la notion de surface hors œuvre nette n'existe plus.

Ue1 Exclue les installations classées à l'exception de celles autorisées en Ue2 article qui les acceptent sans exception.

Ue 2 – règlement publicitaire

Ue 11 4 – remplacer CD par RD. Le traitement particulier applicable aux couvertures et toitures n'est pas précisé p44

Ue 12 3 1 – la règle du calcul du nombre de places à prévoir pour une surface comprise entre 150 et 500 m² est difficile à appliquer p45

Ue 12 4 5 – le nombre de places de stationnement prévu dans le cadre des salles de réunion, de sport et spectacle semble élevé au regard des mutualisations possibles.

Annexes

Servitudes

Le dossier de PLU tiendra compte des avis suivants joints :

- Opérateur RTE courrier du 5 janvier 2016
- Opérateur Orange courrier du 11 décembre 2015
- Opérateur GRT gaz – courrier du 18 décembre 2015

Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement en cours de révision n'est pas joint au dossier d'arrêt du PLU-annexes sanitaires. Il sera soumis à une étude au cas par cas et devra être joint au dossier d'approbation du PLU.

Pièces administratives

Je vous rappelle que le dossier soumis à enquête publique devra comporter les avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF), ainsi que la délibération du conseil municipal du 1^{er} octobre 2015 qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Numérisation et publication du PLU

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les communes doivent transmettre leurs documents numérisés à l'État au fur et à mesure des procédures de révision ou de modification. Ces documents devront également être rendus accessibles sur le géoportail de l'urbanisme en cours de développement.

La transmission des documents doit être effectuée conformément aux standards de numérisation validés par le conseil national de l'information géographique (CNIG). Les informations pratiques pour la numérisation des PLU sont téléchargeables à l'adresse suivante : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732