

a. Uba

210493



Mairie de Chaumes-en-Retz
Monsieur Jacky DROUET
Maire
1 rue de Pornic
Arthon en Retz

44320 Chaumes-en-Retz

Nantes,
Le 20 Mai 2021

Nos réf. : 202120

Objet : Modification simplifiée n° 2 du PLU

Dossier suivi par Anne- Cécile BERNARD a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de nous avoir soumis pour avis le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de votre commune.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque de ma part.

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

Yann TRICHARD
Président



Nantes, le 7 juin 2021

Direction générale territoires
Délégation pays de Retz
Service développement local
Référence : S2021-05-5944
Affaire suivie par :
Ludovic SANZ-PASCUAL
Tél. 02.44.48.11.05

Monsieur Jacky DROUET
Maire
Hôtel de Ville
1 rue de Pornic
44320 CHAUMES-EN-RETZ



Objet : **Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune déléguée de Arthon-en-Retz**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 mai 2021, vous signifiez la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune déléguée d'Arthon-en-Retz.

Cette modification porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 et n°12 afin de faciliter un aménagement progressif, en précisant les objectifs de répartition de la production de logements sociaux et en simplifiant les conditions de desserte.

Concernant les intentions poursuivies (page 6 de la notice de présentation), vous indiquez l'objectif de produire « au moins 25% de logements sociaux ». La loi de Solidarité et Renouvellement Urbain vous impose en effet de disposer de 25 % de logement social, **en regard des résidences principales**, d'ici 2035, compte tenu de la fusion de communes. Avec un taux de logement social autour de 3,4%, un effort de rattrapage important est nécessaire sur les années à venir. Dès lors, l'objectif affiché sur ces deux OAP paraît insuffisant.

Sur des opérations spécifiques comme celles-ci, le Département encourage la commune à viser l'objectif de 100% de logements sociaux.

Vous évoquez également le coût des opérations de renouvellement urbain notamment avec les opérations de déconstruction. L'appel à manifestation d'intérêt « cœur de ville – cœur de bourg » porté par le Département répond totalement à ces enjeux à la fois par des aides à l'ingénierie et des aides à l'investissement.

Concernant le document « pièce 2 – orientations d'aménagement et de programmation – extrait : pages modifiées des OAP suite à la modification simplifiée n°2 », la page 2 nécessiterait d'être clarifiée sur le volet « production minimale de logements sociaux » qui apparaît incohérent avec les chiffres de « production totale de logements ». Cette même remarque vaut pour la page 11 du règlement.

Par ailleurs, sur cette même page, il est précisé « dans le cadre d'un aménagement au fur et à mesure des équipements interne à l'îlot concerné, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser peut-être estimé au prorata de la surface concernée par l'opération mais devra au préalable être validé par **la faculté à intéresser des bailleurs sociaux** pour assurer cette production de logements ».

La formulation pourrait être revue pour que le document qui fixe les intentions de la commune ne soit pas, dès sa genèse, affaibli par des intentions prêtées aux bailleurs sociaux.

Considérant l'ensemble de ces éléments, le Département émet un avis réservé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the end.

Bernard GAGNET

*Unba
+ celin*



**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Carole ALFON
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau de la Planification Littorale et de l'Aménagement Commercial

Nantes, le

22 JUIN 2021

Le Préfet de la Loire-Atlantique

À

Monsieur le Maire de Chaumes-en-Retz
1 rue de Pornic – Arthon-en-Retz
44 320 Chaumes-en-Retz

Objet : modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Arthon-en-Retz

Vous m'avez notifié, par courrier du 6 mai 2021, le dossier portant modification simplifiée n°2 du PLU d'Arthon-en-Retz pour avis conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. La présente procédure vise à assouplir les règles définissant les conditions d'aménagement de deux secteurs, l'un en densification du bourg d'Arthon, l'autre en extension du tissu urbain de la Sicaudais, pour une surface d'aménagement ouverte à l'urbanisation d'environ 3,5 ha.

L'étude de révision du PLU, approuvé en 2017, avait mis en lumière le potentiel important d'espaces résiduels constructibles dans l'enveloppe urbaine du bourg d'Arthon. Dans ce contexte, leur mobilisation, adossée à des objectifs de densité ambitieux, constitue un potentiel de densification et de renouvellement urbain de nature à limiter les surfaces en extension de l'urbanisation et rompre ainsi avec le développement pavillonnaire fort consommateur d'espaces qui a prévalu jusqu'alors.

Compte tenu de votre difficulté à investir les gisements fonciers, il vous appartient d'engager dès à présent une réflexion sur la rétention foncière. Une politique d'acquisition proactive, des mécanismes fiscaux, un accompagnement de l'AFLA¹ sur des terrains précis sont autant de leviers qu'il conviendrait d'activer pour produire des logements en réduisant l'impact de cette production sur l'environnement.

Au demeurant, devant l'ampleur du rythme actuel d'artificialisation des sols, tant au niveau national que départemental, et ses conséquences multiples induites sur la biodiversité, l'activité agricole, les mobilités, je souhaite de nouveau attirer votre attention sur l'exigence collective d'une gestion économe de l'espace. Le projet de loi Climat & Résilience, adopté par l'Assemblée nationale et débattu au Sénat en ce mois de juin 2021, est appelé à constituer le cadre législatif et réglementaire de référence en matière de lutte contre l'artificialisation des sols appliquée aux documents d'urbanisme.

¹ Agence foncière de Loire-Atlantique
Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 73
Mél : carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

.../...

Dès lors, le site en densification/renouvellement couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6 offre une opportunité de renforcer la centralité existante. L'assouplissement projeté des règles d'aménagement combiné au caractère très général de l'OAP n'apportent toutefois pas les garanties de protection attendues du couvert végétal et des cônes de vue sur le clocher de l'église Saint-Martin. Aussi, je vous invite à renforcer l'OAP afin d'appuyer la future structure urbaine sur le parcellaire existant en reprenant la configuration des lanières perpendiculaires à la rue de Pornic, propre à favoriser la replantation ou le prolongement de haies bocagères dans les interstices.

1505 MIUL 55
Cette opération constitue également un levier pour favoriser la mixité sociale. Cet enjeu revêt une acuité particulière compte tenu des obligations légales assignées à votre commune en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) par l'article 55 de la loi SRU². Vous devez pour ce faire atteindre le taux de 25 % de LLS à l'issue des cinq périodes triennales, soit 2035. En 2017, la part de logements sociaux sur la commune de Chaumes-en-Retz était de 4,7 % du parc total.

Aussi, la commune doit d'ores et déjà s'inscrire dans une dynamique de rattrapage, nécessitant d'aller bien au-delà de l'objectif de 25 % de logements sociaux affiché pour l'OAP n°6. Votre souhait de concentrer l'effort de production de LLS, à l'échelle de l'opération, sur l'îlot en renouvellement urbain, au sujet duquel vous indiquez des difficultés d'aménagement liées au surcoût généré par la déconstruction, interroge sur votre capacité à engager dès à présent une politique de mixité sociale ambitieuse. Une inversion de la production de logements sociaux au profit de l'îlot en densification constituerait, de ce point de vue, un signal positif.

Le recours, par nature parcimonieux, aux extensions urbaines est quant à lui à concevoir comme un complément de l'urbanisation et, dans tous les cas, à envisager sur des terrains de moindre impact agricole et environnemental. L'opération programmée sur le secteur de la Sicaudais conduit à produire des logements au détriment des espaces agricoles, le terrain d'assiette étant déclaré en culture (blé tendre d'hiver) d'après le registre parcellaire graphique de 2018. Ce secteur couvert par l'OAP n°12 revêt également une sensibilité paysagère eu égard à la présence de haies résiduelles et au relief marqué générant des cônes de vue sur l'église Sainte-Victoire. Les exigences accrues en matière de lutte contre l'artificialisation des sols réinterrogent par conséquent ce type de projet sous l'angle de leur sobriété foncière, de leur insertion ou encore des mobilités.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Saint-Nazaire,



Michel BERGUE

² Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
6, rue de Nantes
44680 CHAUMES-EN-RETZ

A Pornic, le 3 juin 2021

N/Réf : JMB/SM/AG/SB/1559/2021
Objet : Avis PPA modification simplifiée n° 2 PLU Arthon-en-Retz

Monsieur le Maire,

Par courriel du 06 mai 2021, vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arthon-en-Retz.

Ce projet n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

Aussi, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz émet un avis favorable sur votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président Jean-Michel BRARD,

*Par délégation,
La Vice-Présidente en charge de
l'Aménagement du Territoire,
Séverine MARCHAND*

