



Direction générale territoires

Délégation pays de Retz

Service développement local

Référence : S2016-02-4995

Référence : U-15-SDLPR-026R

Affaire suivie par :

Celine FORGET

Tél.02 44 48 11 05

Nantes, le 18 FEV. 2016

160759

Monsieur Georges LECLEVE

Maire

Hôtel de Ville

6 rue de Nantes

Chéméré

44320 CHAUMES-EN-RETZ



Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU de Chéméré
PJ : Carte du chemin des Chênes, sentier inscrit au PDIPR

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 décembre 2015, vous avez adressé pour avis, au Département, un exemplaire de votre « projet arrêté » du PLU (Plan local d'urbanisme), conformément aux dispositions de l'article R.123-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

1. Les infrastructures routières départementales

1.1. Le rapport de présentation

En page 45, il est bien fait référence au schéma routier départemental et les prescriptions qui en découlent sont reprises.

Je vous invite à rectifier le dernier paragraphe de la page 42 : la route des carrières a été mise en service fin 2015, et non en mai 2016 comme indiqué.

Par ailleurs, le projet de nouvelle voie d'accès aux carrières (zone Nc), envisagé par la commune, avec raccordement sur la RD 279, n'est pas mentionné dans le rapport de présentation.

1.2. Le projet d'aménagement et de développement durable

En page 11, le PADD prévoit des possibilités d'extension des carrières en zone Nc. Lors du porter à connaissance, le Département avait relevé, au débouché de la carrière du

Tronc sur la RD 279, des distances de visibilité inférieures aux valeurs minimales requises. Aussi, la création d'une nouvelle voie de desserte des carrières, ci-dessus mentionnée et à l'étude, sera une condition de l'extension des espaces destinés leur exploitation.

En page 12, il est fait référence à l'aménagement de continuités douces. Le Département soutient ce type de démarche et ne peut qu'inciter la commune en ce sens. Toutefois, il est utile de rappeler que pour les aménagements limitrophes ou susceptibles d'avoir un impact sur le réseau routier départemental, les services départementaux doivent être associés.

Enfin, une attention particulière devra être portée à la question de l'isolation acoustique des futures habitations de la zone 2AU, située au nord de la commune et en limite de la marge de recul des 100 mètres par rapport à la route départementale 751.

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- OA 7 – Secteur de requalification et d'extension urbaines de la rue de Nantes

Le nord de la zone concernée présente une façade sur la RD 61, rue de Nantes.

Les conditions de sortie sur la RD ne sont pas optimales, car les véhicules en stationnement sur les places de parking sur la chaussée masquent la visibilité. Il serait souhaitable d'accompagner la desserte nord de ce secteur par un aménagement des stationnements sur la RD, qu'il est possible de prescrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, un accès est également prévu par l'Impasse des Blanchardais qui débouche sur la rue de Saint Hilaire de Chaléons (RD 61).

Or, la visibilité est masquée de part et d'autre de l'accès par le bâti existant. Du côté droit, la situation est aggravée par les poteaux téléphoniques et électriques, et par les véhicules en stationnement sur la chaussée. La prise en considération de ce contexte conduit à proposer de limiter l'usage de cet accès en sens entrant uniquement.

Les autres orientations et de programmation reprennent bien les préconisations du Département émises lors du porter à connaissance, en matière d'aménagements routiers.

1.4. Le plan de zonage

Un emplacement réservé au bénéfice du Département est inscrit en bordure de la RD 279. Aucun aménagement complémentaire n'étant prévu, il convient de le supprimer.

En revanche, aucun emplacement réservé n'est mentionné au profit de la commune pour la réalisation de la route d'accès aux carrières.

Par ailleurs, certains bâtiments sont identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Les bâtiments situés sur les villages de La Héronnière, Tartifume et Le Parc sont accessibles par des voies communales débouchant sur la RD751, axe départemental structurant. Cette situation présente des conditions de sécurité non satisfaisantes et incompatibles avec la préservation du niveau de service de cette voie.

Le Département ne s'oppose pas au changement de destination de ces bâtiments. Néanmoins, afin d'en sécuriser la desserte, il inscrira à l'ordre du jour de la commission de sécurité routière programmée sur ce secteur, l'éventuelle suppression de ces accès sur la RD 751.

Par ailleurs, les bâtiments situés sur les villages de La Biche sont situés dans l'emprise de la marge de recul de la RD 279. Aussi, le Département ne donnera aucune suite aux éventuelles requêtes relatives au bruit.

1.5. Le règlement

Les dispositions règlementaires appellent les remarques suivantes :

- Zone U1

Article 3 : l'interdiction de créer des accès sur la RD 751 n'est pas spécifiée.

Article 6 : il n'est pas fait référence à la marge de recul applicable par rapport à la RD 751.

- Zone Ue

Article 3 : l'interdiction de créer des accès sur la RD 751 n'est pas spécifiée.

Article 6.1 : la marge de recul pour la bretelle d'accès et l'anneau du giratoire s'applique par rapport au bord de chaussée.

Article 6.2 : des implantations différentes sont possibles, sauf pour celles relatives aux routes départementales.

Article 6.4 : il est fait référence aux éléments susceptibles d'être implantés dans la bande d'inconstructibilité par rapport à la RD 751. J'attire votre attention sur la bonne intégration paysagère des dispositifs susceptibles d'être implantés.

- Zone 1AUe

Article 6.1 : la marge de recul pour la bretelle d'accès et l'anneau du giratoire s'applique par rapport au bord de chaussée.

- Zone A

Article 6 : les marges de recul par rapport aux routes départementales s'appliquent y compris lorsqu'un projet de construction jouxte un projet existant.

- Zone N

Article 3 : il convient de reprendre les mêmes dispositions que celles mentionnées pour la zone A (accès aux routes départementales).

De manière générale :

- Il pourrait être précisé en article 11 des différentes zones, dans le paragraphe relatif aux clôtures : *« Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits »* .
- Il est recommandé de prévoir hors agglomération une distance minimale de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (et non 5 mètres dans certains articles 6). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.
- Il semble y avoir une confusion entre la marge de recul préconisée par le schéma routier et la loi Barnier (articles Ub6, A6 et N6) : le recul de 100 mètres est une préconisation du schéma départemental tandis que la loi Barnier préconise 75 mètres.

2. Les mobilités

Le Département a approuvé en décembre 2007 un Plan départemental vélo dont l'objectif prioritaire est d'encourager l'usage du vélo, notamment pour les déplacements utilitaires. Il a également pour but de favoriser les déplacements à vocation touristique ou de loisirs.

Le Département salue la volonté de la commune d'accorder une place importante aux déplacements doux sur son territoire, notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant les modalités de circulation douce.

Les sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) sont bien évoqués en page 47 du rapport de présentation. Toutefois, la carte nécessite d'être mise à jour, selon le tracé du circuit des Chênes annexé au présent courrier. Je vous invite par ailleurs à inclure ce tracé au plan de zonage de votre PLU de manière à en garantir la pérennité.

3. L'économie de l'espace et l'habitat

3.1. L'économie de l'espace

Dans un objectif de réduction de la consommation de foncier, le SCOT du Pays de Retz impose une réduction de la consommation du foncier de 30% pour les zones dédiées à l'habitat et de 10% pour les zones dédiées aux activités économiques.

Le rapport de présentation et le P.A.D.D affichent bien une volonté de maîtrise de la consommation foncière. Toutefois, au vu du pôle que pourrait représenter la commune de Chaumes-en-Retz et des services mutualisés pouvant être offerts à sa population, il pourrait être envisagé d'aller parfois au-delà de la densité de 15 logements à l'hectare préconisée par le SCOT.

- Pour les OAP n°1 à 4 : une densité de 14 à 15 logements à l'hectare est prévue dans des secteurs à proximité du centre bourg. Prescrire une urbanisation en opération d'ensemble et non l'urbanisation partielle de chacun des secteurs permettrait également d'optimiser la consommation foncière.

- Pour l'OAP n°5 : la programmation d'un aménagement global urbain est souhaitée. Il semble relativement risqué de prévoir son aménagement par permis successifs, au vu de sa situation en plein cœur de bourg.

Par ailleurs, il est prévu une densité moindre en zone Ub, pour des secteurs à faible enjeu et pour ne pas dissuader les propriétaires d'engager un programme de constructions : dans ce cas, il pourrait être envisageable de prévoir des modalités de construction évitant de pénaliser une densification ultérieure (en évitant les implantations en milieu de parcelle par exemple).

Malgré ces remarques, je salue la qualité de la réflexion engagée sur les OAP et sur le travail fourni pour permettre une optimisation de l'espace en renouvellement urbain.

3.2. L'habitat et la mixité sociale

Le rapport de présentation et le PADD font bien référence au Plan Départemental de l'Habitat. L'une des orientations pour la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz est de proposer des solutions pour les jeunes, apprentis et saisonniers. Cette question n'étant pas évoquée dans votre PLU, je vous invite à engager cette réflexion.

Le cumul des zones classées Ub ou 1AU et faisant l'objet d'orientations d'aménagement permettent de produire 183 logements sur une base de 15 logements à l'hectare, ce qui conduit à répondre aux besoins sur une période de 10 ans. Une augmentation de la

densité couplée d'une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation permettrait une meilleure maîtrise de la consommation foncière et du rythme de production des logements. En outre, une croissance démographique trop rapide expose la commune à des besoins supplémentaires en équipements publics.

Par ailleurs, les prescriptions du Plan Local de l'Habitat sont respectées en terme de production de logements sociaux.

Sur l'orientation d'aménagement n°6, la possibilité d'urbaniser le secteur au fur et à mesure et sans programmation d'ensemble pourrait rendre difficile la production de trois logements sociaux. En outre, afin de s'assurer de la viabilité d'une opération de cette taille pour un bailleur social, il pourrait être intéressant de la programmer en même temps qu'une opération sur un autre secteur.

Enfin, l'orientation d'aménagement n°8 prévoit 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération, ce qui est effectivement souhaitable au vu de l'emplacement de la zone à proximité des services du centre-bourg. Toutefois, l'article 1AU2 du règlement (page 50) fait état de 10% : il conviendrait donc de corriger cette erreur matérielle.

4. Le développement économique

Le rapport de présentation présente la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées aux activités économiques, notamment pour les entreprises Kuhn-Blanchard, Aqua Production et Lafarge pour les carrières. Toutefois, la question de l'artisanat ne semble pas évoquée. L'étude stratégique de la communauté de communes permet peut-être de quantifier ces besoins.

Par ailleurs, l'interdiction du changement de destination des bâtiments situées en zone Uaa permet de maintenir le commerce de proximité.

5. La préservation de l'environnement

5.1. La gestion des déchets

Le rapport de présentation aborde bien, en page 37 du rapport de présentation, la question des déchets.

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Loire-Atlantique, adopté en juin 2009, est bien mentionné en page 166 du rapport de présentation.

Les impacts dus à l'accueil de nouvelles populations en matière d'augmentation des déchets pourraient être sensiblement réduits par le développement d'actions de prévention des déchets par la communauté de communes Cœur Pays de Retz.

Ces actions renforceront les effets de la mise en place de la redevance incitative en 2014, qui a déjà contribué nettement à la réduction des déchets.

5.2. Les énergies renouvelables

Le rapport de présentation stipule en page 145 que "le règlement du P.L.U. intègre des dispositions visant à favoriser le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique". Il aurait été toutefois intéressant que ces dispositions soient détaillées.

De même, le P.A.D.D. pourrait être étoffé sur les objectifs et moyens mis en œuvre quant à la maîtrise de l'énergie et l'adaptation au changement climatique.

Néanmoins, les orientations d'aménagement et de programmation abordent bien cette thématique et émettent des préconisations en la matière, de même que la partie réglementaire est suffisamment souple pour permettre le développement des énergies renouvelables.

Aussi, je salue le fait que cette thématique ait bien été abordée et réfléchi dans le cadre de votre P.L.U.

6. L'aménagement numérique

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de Loire-Atlantique, approuvé en mars 2012, est bien mentionné dans le rapport de présentation. .

A ce titre, une réflexion est à mener au niveau intercommunal pour connaître les besoins des entreprises du territoire, afin de rationaliser la desserte des zones d'activité en fibre optique.

Enfin, les articles 16 des zones 1AU prévoient bien la pose de fourreaux pour les communications numériques. Il pourrait également être précisé dans les OAP l'obligation d'équiper en fibre optique les immeubles collectifs neufs.

Conclusion

Le Département partage l'ambition de votre commune de limiter la consommation foncière et vous encourage à favoriser un développement progressif de votre urbanisation tout en fixant des objectifs plus ambitieux concernant la densité.

Par ailleurs, les dispositions du schéma routier départemental ont été globalement bien reprises et je vous invite à reprendre les remarques émises sur les ajustements à apporter.

Enfin, je salue la qualité des orientations d'aménagement présentées et leur degré de précision.

Aussi, ce projet de PLU appelle de la part du Département un **avis favorable**, sous réserve de la prise en compte des remarques précitées.

Le service développement local de la délégation pays de Retz (tel : 02.44.48.11.05) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

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



Bernard GAGNET

