



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER**

Service Aménagement Durable

Unité Planification et Aménagement du Territoire

Affaire suivie par : Karine RELLE

☎ 02 40 67 24 97

☎ 02 40 67 25 52

karine.relle@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, le 20 DEC. 2016

164421

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

à

**Monsieur le Maire de Chaumes-en-Retz**  
Mairie

1 rue de Pornic – Arthon-en-Retz

44320 Chaumes-en-Retz

*en communication à Madame la sous-préfète  
de Saint-Nazaire*

**Objet :** Élaboration du PLU de la commune déléguée d'Arthon-en-Retz  
Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

**Ref. :** Délibération du conseil municipal du 7 septembre 2016

**PJ :** Annexe technique et courriers des opérateurs RTE, Orange et GRT gaz

Par délibération en date du 7 septembre 2016, reçue en préfecture le 23 septembre 2016, le conseil municipal de la commune de Chaumes en Retz a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée d'Arthon-en-Retz.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L.153-16 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.101-2 du code de l'urbanisme.

### **Choix d'aménagement retenu**

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visent à préserver le patrimoine bâti et paysager comme vecteur de qualité de vie des habitants et à inscrire le développement urbain dans cette démarche qualitative en favorisant le confortement des bourgs d'Arthon et de La Sicaudais tout en maintenant des possibilités de construction dans les villages et hameaux.

Compte tenu de l'émiettement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, les choix opérés dans le zonage et le règlement du PLU se traduisent par un recentrage des projets d'urbanisation sur le centre-bourg, et dans une moindre mesure, sur le bourg de *La Sicaudais*, par densification et développement progressif des zones agglomérées. Je tiens à souligner l'effort réalisé dans ce domaine, en concentrant 90 % de la production de logements de la commune déléguée sur ces deux entités, dont 74 % pour le seul bourg d'*Arthon*.

Il s'agit ainsi de renforcer la position de carrefour du centre-bourg en tirant parti des axes structurants constitués tant par la RD751 que la route de Nantes et de rompre avec l'urbanisation diffuse dans les hameaux ainsi que le long des voies de communication dans l'objectif de réduire de manière significative la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans cette perspective, le village de *Haute-Perche* et les deux entités agglomérées de taille et de densité significative (*La Danjollerie* et *La Poitevineière*) ont vocation à se densifier uniquement au sein de leur enveloppe.

### **Construction de logements**

D'une population de 2668 habitants en 1999, la commune comptabilisait 4031 habitants en 2013. Le développement de la commune déléguée d'Arthon-en-Retz s'est donc réalisé à un rythme soutenu sur la période récente avec un gain de 1363 habitants, soit une croissance démographique de 51 %. Le taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2013 est de 2,9 %.

Pour maîtriser l'accueil de nouveaux habitants, votre projet communal s'inscrit dans une tendance démographique annuelle de 1,6 %. Le programme de construction correspondant à cette projection sur la période 2016-2026 est de 39 logements par an.

La mise en œuvre de ce programme va de pair avec votre volonté de favoriser la diversité et la mixité de l'offre de logements. Sur ce point, je note que son application est notamment recherchée à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en affichant un objectif d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans les programmes de construction.

Si cet objectif est compatible avec l'orientation du SCoT Pays de Retz de prévoir au moins 10 % de LLS dans les constructions neuves, j'attire toutefois votre attention sur les effets induits, au regard de la réglementation en vigueur, par la fusion programmée des communautés de communes de Pornic et Cœur Pays-de-Retz. Le nouvel établissement public de coopération intercommunale (EPCI) issu de cette fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 comptera dès lors plus de 50000 habitants et sera donc concerné par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), dès que sa commune centre, Pornic, atteindra les 15000 habitants.

Les communes appartenant à cet EPCI et comptant plus de 3500 habitants seront alors tenues de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales. La commune de Chaumes-en-Retz pourrait donc à moyen terme être concernée par cette disposition. Au regard des dispositions législatives en vigueur, vous devrez engager les moyens nécessaires en vue de combler le retard de la commune pour atteindre l'objectif de 25% sur douze années, à partir de son entrée dans le processus. Or, à ce jour, seulement 0,7 % de LLS sont recensés sur la commune déléguée d'Arthon-en-Retz et 1,8% sur territoire de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz.

Votre commune se fixe comme objectif de limiter la consommation d'espace à 2,2 ha/an (dont 1,7 ha par an au titre des extensions) avec un objectif de densité de l'ordre de 15 à 16 logements/ha en compatibilité avec le SCoT, celui fixant toutefois un seuil minimal de densité.

J'attire votre attention sur le potentiel important d'espaces résiduels constructibles dans l'enveloppe du bourg d'*Arthon*. La mobilisation de ce potentiel constructible, adossée à des objectifs de densité plus ambitieux et un phasage échelonné dans le temps des ouvertures à l'urbanisation, constitue un levier de densification et de renouvellement urbain que vous devez prendre davantage en compte afin de limiter les surfaces d'extension de l'urbanisation et rompre ainsi avec la prolifération du modèle pavillonnaire qui a prévalu jusqu'alors. L'analyse détaillée de ce potentiel et les mesures prises en faveur de la densification devront être explicitées.

La part de logements vacants recensés en 2013 sur la commune déléguée d'Arthon-en-Retz (4,4%) est inférieure au taux départemental (5,5%). Bien que le potentiel de résorption s'avère faible, je vous invite à approfondir ce sujet qui va de pair avec la mobilisation des capacités résiduelles en vue de réduire la consommation d'espaces et renforcer l'attractivité du centre-bourg.

#### Équipements publics et de loisirs :

Cette thématique est peu traitée dans le PLU alors que le projet communal prévoit le développement de nombreux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Il en est ainsi du projet de construction de la station d'épuration des eaux usées de Haute Perche, de l'espace récréatifs du centre bourg, du « futur équipement du haut bourg », du projet d'extension de la zone de loisirs 2AU1.

Le PADD ménage en outre une possibilité d'extension et d'aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone spécialisée de l'éco-centre de Sainte-Anne. Cette perspective devra être explicitée et justifiée compte tenu de l'ampleur de la surface consacrée à cet équipement (38,30 ha), dont une part significative est constituée d'espaces boisés. Pour plus de clarté, il conviendra de différencier dans le plan de zonage les parcelles citées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation de cette installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), les parcelles aujourd'hui utilisées pour l'activité mais ne relevant pas du régime ICPE et les parcelles retenues pour une potentielle extension.

#### Activités économiques :

Le PLU est dépourvu de bilan relatif au foncier consommé en matière économique et ne contient pas de réelle justification des besoins eu égard aux extensions projetées.

La projection de consommation d'espaces liée aux zones d'activités est importante (près de 13 ha). Or, à l'instar de l'habitat, une connaissance précise du foncier disponible doit constituer un préalable à toute nouvelle décision de création ou d'extension.

Le PLU indique que la zone du *Butai* arrive à saturation sans le démontrer. Le rapport de présentation doit donc faire apparaître le diagnostic des zones d'activités du *Butai* et de *La Feuillardais* – sites des Terres Rouges et du Grand Houx (taux de remplissage des zones, densité, disponibilités foncières, attractivité du secteur, mutualisation des équipements, activités qui peuvent être insérées dans le tissu urbain...) pour justifier de tout projet d'extension des surfaces à vocation économique. L'articulation et la complémentarité des zones entre elles à l'échelle de la commune nouvelle et de

L'objectif de 20 % de LLS affiché dans le PLU ne permettra pas de répondre de façon satisfaisante aux objectifs de production dans le cas de figure décrit plus haut. Par conséquent, je vous invite à fixer des objectifs plus ambitieux sur les OAP que vous jugerez pertinentes, ne serait-ce que pour satisfaire la demande sociale actuelle (32 demandes de LLS recensées en 2015 pour une attribution).

Par ailleurs, la population de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz dépasse les 5000 habitants (6509 habitants en 2013) et entre ainsi dans le champ d'application de la loi Besson. Il en résulte une obligation de prévoir une aire d'accueil des gens du voyage. Nonobstant un possible transfert de compétence vers l'intercommunalité dans le cadre de la loi NOTRe au 1<sup>er</sup> janvier prochain et la révision en cours du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la réflexion conduite pour l'élaboration du PLU aurait dû intégrer cette dimension en anticipation de cette obligation pour recenser le ou les terrains potentiels.

### **Consommation d'espace**

Le PADD affiche la volonté de votre commune de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels destinés au développement urbain et de maintenir les conditions d'un développement durable.

Cet objectif repose sur une analyse partielle de la consommation d'espace et des prévisions d'urbanisation sur les différents volets – habitat, équipements, activités – insuffisamment justifiées et échelonnées dans le temps. L'essentiel du programme constructif est déterminé sous forme d'extension de l'urbanisation, pour une grande majorité en zone 1AU.

Une analyse des besoins et des capacités s'avère dans ce contexte primordial pour s'assurer de la pertinence du projet communal et ajuster le besoin, le dimensionnement et le phasage des zones d'urbanisation future pour chaque vocation (habitat, équipements, activités). Une réflexion à l'échelle de la commune de Chaumes-en-Retz vous permettra de mettre en perspective les choix opérés dans le PLU et de rechercher un développement équilibré, proportionné et complémentaire de la commune déléguée de Chéméré. Il s'agit par la même d'assurer la compatibilité du projet avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le SCoT Pays-de-Retz que le dossier peine à démontrer en l'absence notamment d'un tableau comparatif des surfaces sur les différentes zones.

#### **Habitat et secteur mixtes :**

Le PLU prévoit de construire près de 90 % des logements nouveaux au sein des deux bourgs (270 à 280 logements à *Arthon* et 70 logements à *La Sicaudais*) dont 27 % des constructions au sein de l'enveloppe urbaine (100 à 105 logements) et 2/3 en extension de celle-ci (240 logements). Il prévoit par ailleurs de construire 10 % de logements (45 à 50 logements) au sein des villages et hameaux.

Je réitère ma satisfaction de constater un recentrage de l'urbanisation sur ces deux entités et son corrolaire, des constructions neuves limitées au sein des enveloppes bâties des villages (*Haute Perche, La Boizonnière, La Danjollerie-Le Pas de la Haie, La Poitevineière - Le Plessis*) et exceptionnelles pour ce qui concerne les hameaux (*Le Poirier, le Pas Bochet, le Brandais / Le Pré Berthelot, le Bois Hamon, La Feuillardais*).

S'agissant de ces derniers, le règlement applicable aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) doit permettre d'assurer ce caractère exceptionnel en définissant pour chacun d'eux une enveloppe au plus près du bâti. Sur ce point, je vous invite à prendre en compte de l'avis émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

l'intercommunalité, notamment avec les communes de Pornic (zone du *Butai*) et de Vue, doit par ailleurs être examinées dans le PLU.

Ainsi les projets d'extension du site d'activités de *La Feuillardais - Grand Houx* et de création d'une nouvelle zone artisanale à l'entrée du village de *La Boizonnière* ne peuvent être maintenus en l'état dans le PLU. Une réflexion sur l'optimisation rationnelle du foncier déjà artificialisé sur ces deux zones assortie d'une expression du besoin au plus juste doit vous permettre de réinterroger les deux extensions tant sur leur implantation au regard des activités projetées que de leur dimensionnement. Compte tenu du manque de justification dans le dossier de PLU, je vous demande de retirer de votre projet la zone 1AUe de 9ha prévue en extension de la zone actuelle de *La Feuillardais* de 7 ha non entièrement exploitée.

Les 12,6 ha de surface prévus au global pour le développement des sites économiques ne permettent pas de respecter l'objectif prescrit par le SCoT de réduction de 10 % de la consommation d'espace.

### **Assainissement**

Le rapport de présentation souffre d'un déficit d'information qui, en l'absence du zonage d'assainissement de la commune annexé au PLU, ne permet pas de démontrer clairement si la capacité de traitement de la station d'épuration du bourg est réellement adaptée à l'augmentation projetée de la population. Il conviendra d'apporter des précisions sur ce point.

Le rapport de présentation fait également état d'études en cours pour la création d'un ouvrage épuratoire au nord-est du bourg de *La Sicaudais* d'une capacité nominale de 500 équivalents habitants (EH). En tout état de cause, ce projet doit être précisé et l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du bourg conditionnée à la mise en service effective de cet équipement.

Le PLU définit par ailleurs un emplacement réservé pour la construction d'une station d'épuration des eaux usées dans le secteur du village de *Haute Perche*, sans que le rapport de présentation n'apporte de précision, en particulier en matière d'échéances de réalisation.

Le plan de zonage d'assainissement à jour devra par ailleurs être annexé au PLU.

### **Patrimoine naturel et biodiversité**

Le PADD fixe pour objectif de préserver les continuités écologiques. J'observe que le zonage et le règlement associé ne permettent pas d'en assurer une protection effective.

Le plan de zonage du PLU identifie des zones An d'une superficie de 205,1 ha inconstructibles au regard de leur proximité de tissus agglomérés et/ou de la sensibilité naturelle des milieux. Au-delà du fait que les continuités écologiques et les ZNIEFF auraient pu bénéficier d'un zonage N, j'observe que règlement de la zone An omet la notion de sensibilité naturelle des milieux dans sa définition et s'avère peu protecteur (les installations y sont en particulier autorisées).

Ces dispositions réglementaires entrent en contradiction avec l'objectif pré-cité du PADD et ne correspondent pas aux préconisations de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. Cette dernière définit les zones An comme des espaces limités présentant de forts enjeux environnementaux. Le document PLU devra

par conséquent 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 sus-mentionnée.

### **Création de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz**

La création récente de la commune de Chaumes-en-Retz au 1<sup>er</sup> janvier 2016 n'a 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 de cette nouvelle zone agglomérée, de la localisation et dimensionnement des équipements publics et des déplacements.

Cette recherche de complémentarité peut être engagée dans votre PLU à travers un phasage des ouvertures à l'urbanisation pour ne retenir que les extensions jugées nécessaires à court terme et un examen global des extensions projetées pour les activités économiques.

### **Conclusion**

En recentrant l'urbanisation future sur les deux bourgs d'*Arthon* et de *La Sicaudais*, vous avez opté pour des choix d'aménagement vertueux en matière de consommation d'espaces. Ce parti pris est toutefois à optimiser en introduisant un phasage dans le temps des extensions d'urbanisation projetées pour l'habitat, la plupart étant ouvertes à l'urbanisation sur le bourg d'*Arthon* dans votre document.

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU arrêté par le conseil municipal, sous réserve d'apporter les modifications sus-visées, en particulier :

- de supprimer la zone 1AUe de 9 hectares prévue en extension du site d'activité de *La Feuillardais* et non justifiée au dossier
- de distinguer les zones An présentant de forts enjeux environnementaux en instaurant des zones Ab pour les espaces de transition.

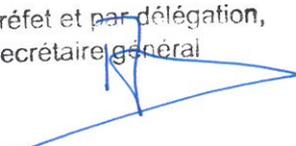
Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'analyse jointe à cet avis, qui vise à améliorer la qualité technique et la sécurité juridique du document en détaillant par grandes thématiques les amendements que je vous demande d'intégrer.

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.

La direction départementale des territoires et de la mer se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

**Le PREFET**

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général

  
Emmanuel AUBRY

## ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ Commune de Chaumes-en-Retz – secteur d'Arthon-en-Retz

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.

### RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation indique que plusieurs hypothèses d'évolution démographique ont été étudiées. Il conviendra de les préciser. Seuls les choix de localisation des futurs secteurs d'habitat ont fait l'objet de variantes.

#### Consommation d'espace

Le rapport de présentation précise que 72 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2004 et 2014, dont plus de 85 % en extensions urbaines (RP page 34). Le PLU affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de :

- 30 % pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif, en comparaison aux surfaces prélevées entre 2004 et 2014,
- 10 % pour le développement de sites d'activités économiques.

Il prévoit une consommation de près de 33 hectares d'espaces agricoles ou naturels pour l'habitat, les équipements sportifs et les activités (RP pages 109 et 130).

Le rapport de présentation doit davantage développer cette thématique et clairement mettre en évidence la consommation d'espace au titre de l'habitat, des équipements et des zones d'activités. Un tableau comparatif récapitulatif de la consommation d'espace des différentes zones s'avère dans ce cadre nécessaire.

#### Logements sociaux

Les objectifs de construction de logements sociaux doivent être chiffrés et explicités dans le rapport de présentation.

#### Activités économiques

La consommation d'espaces pour les activités est importante. Il est indiqué que la zone d'activités (ZA) du Butai arrive à saturation sans indication sur le foncier disponible. Les besoins d'extension des entreprises MARLUX et STRADAL et le besoin de création d'une nouvelle zone d'activité ne sont pas justifiés.

**La ZA du Butai** doit faire l'objet d'un bilan du foncier disponible et d'une démarche de requalification (traitement des espaces publics, liaisons privé/public, requalification des voiries, des aménagements et des espaces végétalisés) avant d'envisager la création d'une nouvelle zone artisanale à l'entrée du hameau de *La Boizonnière*.

**La création d'une zone d'activités artisanales ou tertiaires à l'entrée du village de La Boizonnière** ne semble pas pertinente au regard du caractère rural des lieux et n'est en tout cas pas suffisamment justifiée. Le traitement de cette entrée de village n'est pas pris en compte. La justification de cette zone sur « *son intégration plus facile par rapport aux habitants du bourg* » est discutable.

**Le projet d'extension de la ZA des Hauts Houx située à proximité de La Feuillardais** : Les zones 1AUe (9 ha) et 2AUe (2 ha) sont localisées en extension du site d'activités de l'entreprise Marlux et le long de la RD 206 reliant Vue à Chauvé, en direction de Pornic. Ce secteur est localisé à l'écart des secteurs d'habitat. Le dépôt de matériaux aux dimensions importantes sur le site existant n'est apparemment pas géré de manière optimale. Avant d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau site de stockage de matériaux de 9 ha, une réflexion sur l'optimisation rationnelle du foncier déjà artificialisé et une justification des besoins d'extension aussi conséquents constituent un préalable indispensable. L'OAP 16 qui traite du secteur est en outre particulièrement succincte dans son contenu.

#### Paysages

L'identification des enjeux de paysage de la commune est traitée dans la partie « diagnostic territorial – état initial de l'environnement - chapitre V – appréhension des paysages et patrimoine d'Arthon-en-Retz (RP pages

70 à 74). Cette partie aurait pu être enrichie du travail d'identification des enjeux de l'unité paysagère du bocage rétro-littoral réalisé dans le cadre de l'élaboration de l'atlas régional des paysages.

Le dossier de PLU identifie les cônes de vue sur les points forts du paysage (RP page 75) mais ne montre pas de quelle manière ils sont pris en compte et protégés. Il serait pertinent de reporter sur les plans qui traitent des éléments de paysage ceux qui présentent un intérêt en matière de préservation de la qualité des relations visuelles de certains sites.

#### Assainissement

La station d'épuration des eaux usées du bourg, de type boues activées, dispose des capacités suffisantes pour traiter les effluents générés par les nouvelles zones d'urbanisation du bourg ainsi que les activités artisanales prévues dans le secteur de *La Boizonnière*. Cette station a été mise en service en 2010 et dispose d'une capacité de 2 900 équivalents-habitants. Le rapport de présentation mériterait toutefois d'être précisé dans sa rédaction en mettant en perspective la capacité résiduelle de la station d'épuration avec la charge organique supplémentaire induite par la production de logements sur ce secteur à l'échéance du PLU.

Le zonage d'assainissement, en cours de révision, n'est pas joint au dossier d'arrêt du PLU (annexes sanitaires). Il est précisé (RP page 134) que ce dernier (sous réserve des conclusions de l'étude de mise à jour en cours) préconise le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées dans les secteurs agglomérés du bourg d'Arthon-en-Retz (incluant la zone du *Butai* et le secteur de *La Boizonnière*), de *La Sicaudais* et de *Haute-Perche*. Il est également préconisé de raccorder au réseau d'assainissement collectif les extensions urbaines du bourg projetées. Le zonage d'assainissement sera soumis à une étude au cas par cas et devra être joint au dossier d'approbation du PLU.

La communauté de communes de Pornic projette la construction d'une station d'épuration au nord-est du bourg de *La Sicaudais* d'une capacité nominale de 500 EH pour le traitement des effluents générés à l'échelle cette zone agglomérée. Ce projet doit être précisé dans le dossier. L'ouverture des zones destinées à l'urbanisation devra être conditionné à la mise en service effective de cet équipement.

Le PLU définit un emplacement réservé à la construction d'une station d'épuration des eaux usées dans le secteur du village de *Haute-Perche*. Ce projet n'est pas défini dans le PLU.

#### Pollution et nuisances

Les services de l'agence régionale de santé (ARS) soulignent que le projet d'aménagement et sa déclinaison en zonage et règlement doivent constituer un outil de prévention vis-à-vis des risques et nuisances. Le PLU doit à ce titre permettre de concilier les différentes fonctions du territoire telles que les zones d'habitat, les infrastructures de transport, les activités industrielles. Dans ce cadre, la salle des fêtes mériterait d'apparaître sur la carte des sources de nuisances potentielles de la commune (RP page 83).

#### Divers

Le potentiel de 20 logements liés aux changements de destination sera à intégrer au calcul des besoins en logement à l'échéance du PLU.

La page 111 doit être corrigée puisqu'il y est fait référence à Frossay et non à Arthon-en-Retz.

### **PADD**

Les objectifs du PADD auraient mérités d'être plus ambitieux pour ce qui concerne la préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que la préservation du patrimoine naturel.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme (L.123-1-3 en vigueur au 31 décembre 2015) dispose que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Les objectifs de consommation reprennent ceux du SCoT du Pays de Retz sans traduction de leur application sur le territoire d'Arthon-en-Retz. Afin d'y remédier, un tableau comparatif des surfaces consommées / à consommer pourrait utilement être inséré.

Les objectifs chiffrés de construction de logements locatifs sociaux doivent être également précisés.

### Patrimoine bâti

Pour « *préserver le patrimoine bâti* » (orientation 3.1), la commune a fait le choix de repérer des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en fonction de leur intérêt patrimonial. Si cette mesure permet effectivement d'assurer la pérennité d'un bâti en lui conservant un usage, il ne s'agit pas à proprement parler d'une protection patrimoniale, d'autant qu'elle concerne uniquement certains bâtiments situés en zone agricole, excluant de fait le patrimoine urbain et industriel, pourtant évoqués à juste titre comme un patrimoine forgeant l'identité d'Arthon-en-Retz (RP pages 76-77).

### Énergies renouvelables

Le PADD affiche un objectif de maîtrise de l'énergie (orientation 3.3) et de projets urbains à développer dans une logique d'écoquartier exemplaire en matière de consommation d'énergie et de déplacements. Les OAP ne comportent pourtant aucune prescription en matière d'implantation des constructions, d'orientations des façades ni de dispositifs favorisant les économies d'énergie.

### Autres points

Le hameau *Le Beau Chêne* est identifié par erreur comme constructible (PADD pages 13-20-26).

Le PLU ne prévoit pas d'extension ou de création de campings. La possibilité de « création de terrains de camping et /ou de parcs de loisirs » (PADD page 19) doit donc être supprimée.

## OAP

### Pise en compte de la dimension paysagère – écologique

Concernant la préservation de la qualité des paysages, il est précisé (RP page 140) que « *le déploiement des secteurs d'habitat ne créera qu'un faible impact paysager. En effet, ces secteurs s'inscrivent dans un contexte déjà largement urbanisé. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation préconisées sur les différentes extensions urbaines favorisent une bonne intégration paysagère des constructions (préservation et intégration des haies et arbres remarquables, espaces verts communs à prévoir, traitement paysager des marges de recul...)* ».

Cette rédaction est contestable dans la mesure où la préservation et l'intégration des haies et arbres remarquables susmentionnée, n'est matérialisée que sur 2 des 14 OAP relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat, alors que, dans une grande majorité des cas, les sites retenus pour accueillir de nouvelles constructions portent sur des entités spatiales très végétalisées.

Les dispositions relatives aux orientations paysagères et écologiques sont variables d'une OAP à l'autre et mériteraient d'être renforcées notamment pour les OAP 6 – ilot B (bois et cônes de vue), 9, 10 (zone humide arbres et haies entrée de bourg), 12 (haies et cônes de vues).

**OAP 12 :** Les zones d'urbanisation future de *La Sicaudais* sont localisées au nord-est du bourg, sur des terrains agricoles au relief marqué et comportant des haies résiduelles.

Les principes d'aménagement et d'urbanisation s'inscrivent notamment dans une optique de renforcement de la structure urbaine du centre-bourg. La formalisation d'un cœur de quartier en extension du bourg est également mentionné. Il est précisé que celui-ci « *sera marqué par des formes urbaines alliant une plus forte densité de logements (petits collectifs ou bâtis intermédiaires, constructions mitoyennes à l'image du centre-bourg) et la mise à disposition d'espaces communs et/ou d'espaces de vie extérieurs (jardins, potagers, aires de jeux, place ou placette...)* . »

La carte associée à cette OAP n'est pas suffisamment explicite sur ce sujet.

**OAP 17 :** les informations contenues précisent que la ZA du *Butai* ne dispose plus de capacités d'accueil d'entreprises nouvelles. Après visite sur place, cette allégation est peu plausible et critiquable. Pour éviter toute controverse pouvant fragiliser le document, il conviendrait de faire le point sur l'état de commercialisation et de remplissage de cette zone d'activités.

Par ailleurs, il est précisé que « *les orientations d'aménagement et de programmation (OAP 17) visent donc à favoriser l'accueil d'activités économiques tout en prenant soin de les intégrer dans leur environnement et*

*notamment d'en assurer des capacités de développement en prenant en compte la proximité des secteurs d'habitat localisés au nord-ouest du secteur.* » En d'autres termes, il y a une reconnaissance implicite de l'existence d'un risque de conflit d'usage entre deux vocations antagonistes. Les mesures de protection proposées/énoncées dans l'OAP contre les nuisances liées à l'extension spatiale de la zone d'activités nous semblent insuffisantes pour limiter de manière efficace les processus conflictuels. A titre préventif et en cas de maintien de cette zone, il convient d'être plus exigeant sur ce registre.

Par ailleurs, l'OAP présentée ne prend pas suffisamment en compte la dimension entrée de ville de ce secteur (absence de vision prospective claire sur sa requalification comme entrée de ville). Il est pourtant indispensable d'aborder ce sujet dans une logique de mise en scène globale, en intégrant les paramètres qualitatifs nécessaires en termes de prévention des nuisances, de prise en compte des objectifs de sécurité routière, et plus globalement de qualité paysagère, urbanistique et architecturale.

#### Phasage

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones en extension mériterait par ailleurs d'être précisé afin de permettre la maîtrise du développement de l'urbanisation et les éléments chiffrés mis en cohérence. En effet, le rapport de présentation évoque 10 ha à court terme et 10 ha à moyen terme alors que le zonage prévoit 13 ha en zone 1AU et 7 ha en zone 2AU. La surface concernée pourrait également être précisée dans le tableau récapitulatif - OA page 11.

#### Recommandations des architectes et paysagistes conseils

**L'OAP 6** concernant un îlot en cœur de bourg d'une surface de 1,8 ha pourrait être renforcée pour appuyer la future structure urbaine de l'îlot sur la structure du parcellaire existant (lanières perpendiculaires à la rue de Pornic générant des murs, des haies, des appuis du bâti sur les limites de propriété, des cheminements).

**Les OAP 8 et 9** concernant une zone 1AU de 2 ha à proximité du centre bourg doivent être renforcées de manière à retrouver une forme urbaine qui fasse le lien entre le centre bourg et les lotissements. La densité de 15 logements par ha pourrait être plus ambitieuse pour marquer le rapport au centre bourg.

**L'OAP 10** concernant une zone 1AU de 2,6 ha située en entrée de bourg doit être soignée. Par ailleurs, le cheminement communal est / ouest pourrait être poursuivi le long de la limite parcellaire ; il constitue en effet potentiellement un support structurant pour une liaison douce à mettre en lien avec le chemin du Fief.

**L'OAP 17** concerne le projet de 1,3 ha de création d'une zone d'activités à l'entrée du village de *La Boizonnière* entre en contradiction avec le caractère rural et champêtre de ce village ancien qu'il conviendrait de préserver et risque d'impacter fortement l'entrée du village. Ce secteur mériterait d'être abordé dans une logique globale, en intégrant les paramètres qualitatifs nécessaires en termes de prévention des nuisances, de prise en compte des objectifs de sécurité routière, et plus globalement de qualité paysagère, urbanistique et architecturale.

## REGLEMENT

Les continuités écologiques et milieux naturels cartographiées (PADD page 26) mériteraient d'être davantage identifiées et protégées par le règlement écrit et graphique.

#### Zones humides

La commune garantit la préservation des zones humides inventoriées dans le cadre des SAGE Estuaire Loire et Baie de Bourgneuf par le biais du zonage A ou N et d'une trame assortie de mesures de protection. La légende du plan de zonage devra toutefois être complétée et faire référence à une protection de ces zones au titre du code de l'urbanisme.

Il n'est pas mentionné de prospection complémentaire dans les zones d'urbanisation future.

#### Zone A

La rédaction du règlement est confuse. À titre d'exemple, l'article A1 mentionne les interdictions visant tous les secteurs A alors que certaines sont reprises dans le secteur An.

Les possibilités d'extension du bâti existant, de création de piscines et d'annexes sont encadrés par le PLU pour limiter l'incidence sur l'activité agricole. Toutefois, leur superficie s'avère relativement élevée en cumulé : 40 m<sup>2</sup> minimum et 30 % d'emprise au sol pour les constructions de plus de 130 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> pour les piscines et 40 m<sup>2</sup> pour les annexes.

#### Secteur An

La définition donnée à la zone An ne correspond 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. 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.

Au-delà du fait que les continuités écologiques (zones humides, cours d'eau, marais, znieff..) auraient pu bénéficier d'un zonage N pour plus de lisibilité, le règlement de la zone An paraît être permissif ; il autorise en particulier les installations, les extensions, les constructions d'annexes, les constructions de piscines, le changement de destination y compris pour des activités artisanales. Le règlement An doit être revu pour être réellement protecteur.

#### Secteur Ad

La déchetterie est reprise de façon partielle sur le plan de zonage du bourg d'Arthon-en-Retz. Il manque les délimitations séparant les différents zonages.

#### Zone N

Le PLU pourrait prévoir une zone naturelle spécifique permettant de garantir la protection des abords des cours d'eau, des « znieff » et/ou des continuités écologiques tout en permettant à l'activité agricole de s'y poursuivre.

#### Zone Aue

Le SCoT demande aux PLU d'intégrer des mesures visant à assurer un traitement qualitatif des zones économiques. Or le règlement des zones Aue ne prévoit pas de dispositions en ce sens (absence de réflexion sur le traitement architectural des constructions et des espaces publics).

#### Zone Uc

Les zones inondables définies par l'atlas des zones inondables (AZI) des fleuves côtiers sont reportées sur les plans de zonage. Elles concernent essentiellement le secteur des marais de Haute-Perche. Une partie de la zone urbaine Uc du village de *Haute-Perche* est concernée par ce risque inondation. Il conviendrait d'interdire toute nouvelle construction sur ce secteur, pour les parcelles qui ne sont pas encore occupées.

## ANNEXES

Le plan de zonage d'assainissement devra être annexé au dossier de PLU approuvé.

## RECODIFICATION ET MODERNISATION DU CONTENU DU PLU

Sur le fondement de l'article 171 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, une nouvelle rédaction et codification des dispositions du livre I<sup>er</sup> a été adoptée à travers l'ordonnance n°2025-1174 du 23 septembre 2015, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et applicable à toute procédure d'élaboration, de révision ou de modification d'un PLU. Par conséquent, les références aux articles du code de l'urbanisme cités dans votre document nécessitent une mise à jour.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les PLU existants et les procédures d'évolution des documents. Jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, vous aviez la possibilité d'activer un droit d'option pour intégrer le contenu

modernisé des plans locaux d'urbanisme, en prenant une délibération afin d'appliquer les nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, les anciens articles R-123-1 à R.123-14 dudit code continuent à s'appliquer. Dès lors, il conviendra d'informer les usagers du choix de la commune de maintenir l'application des règles antérieures.

## NUMERISATION

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, prévoit la création d'un site national permettant **l'accès dématérialisé aux documents d'urbanisme**. Ce site internet, dénommé « géoportail de l'urbanisme » est accessible à l'adresse suivante : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) (site actuellement en cours de développement).

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016**, les communes ou les EPCI compétents doivent transmettre leurs documents à l'État au fur et à mesure des procédures de révision ou de modification. Ces documents doivent également être rendus accessibles sur un site internet (qui peut-être le géoportail de l'urbanisme).

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](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)

Un guide pratique contenant des recommandations pour la numérisation des PLU est également téléchargeable à l'adresse suivante : [www.loire-atlantique.gouv.fr/](http://www.loire-atlantique.gouv.fr/) (rubrique : politiques publiques / aménagement du territoire, urbanisme, habitat construction / plan local d'urbanisme et cartes communales / numérisation des documents d'urbanisme).