



164283

**Direction Territoire
Environnement**
Pôle urbanisme

Monsieur le Maire
Mairie
1 rue de Pornic
ARTHON EN RETZ
44320 CHAUMES EN RETZ

Nantes, le 15 décembre 2016

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géraudière
44939 Nantes cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
Fax 02 53 46 64 19
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.loire-atlantique.chambagri.fr

Objet : élaboration PLU de Arthon en Retz
Affaire suivie par : *Janine PILARD*
janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr
02 53 46 60 13

Réf. : PC/JPI/HP/421M16086

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arthon en Retz, commune déléguée de Chaumes-en-Retz, arrêté par votre Conseil Municipal du 7 septembre 2016. Nous vous en remercions.

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

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune d'Arthon en Retz s'étend sur 3 924 hectares et comptait 4 200 habitants en 2015.

Elle fait partie du SCoT du Pays de Retz. Située à mi-chemin entre l'agglomération nantaise et le littoral, elle bénéficie d'une position d'arrière-pays desservie par deux axes routiers importants (RD 58 et RD 751). Elle comprend un second bourg à la Sicaudais.

Comme le précise le rapport de présentation page 11, « *le territoire communal marqué par sa ruralité est fortement façonné par l'activité agricole* ».

Le PADD confirme bien l'importance de l'économie agricole qui « *oultre son intérêt pour les emplois qu'elle offre et pour les productions qu'elle génère, est aussi garante de l'entretien du paysage et du patrimoine naturel du territoire* ».

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent.

L'URBANISATION

La commune s'est fixée un rythme de croissance de 1,6 % par an, pour atteindre une population de l'ordre de 5 000 habitants à l'horizon 2026. Cet objectif se traduit par une production de 39 logements par an.

Conformément aux différents textes législatifs issus du Grenelle de l'Environnement sur la gestion économe de l'espace, la commune a fait le choix d'organiser prioritairement l'urbanisation sur les deux bourgs.

Cette orientation a conduit la commune à procéder à une étude fine sur le potentiel en renouvellement urbain et en densification dans les bourgs et les villages et hameaux, estimé à 150 logements, soit 40 % des besoins.

Les extensions urbaines représentent 60 % des besoins, soit environ 240 logements. A raison de 15 logements par ha, l'estimation théorique des espaces constructibles nécessaires est de l'ordre de 16 ha.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements, la commune a prévu 20 ha de zones AU pour l'habitat et 3,3 ha pour les équipements collectifs.

Au regard de la consommation de 35 ha sur les dix ans écoulés, cette diminution des zones à urbaniser respecte les prescriptions du SCoT qui imposent de réduire de 30 % la consommation d'espace pour l'habitat et démontre la volonté communale de limiter la consommation d'espace.

La commune a fait le choix de retenir trois villages et cinq hameaux pouvant admettre des constructions nouvelles au sein des enveloppes urbaines existantes.

Cette limitation de l'urbanisation confirme également l'objectif de la commune de mettre un frein au mitage des espaces agricoles et de « *préserver les espaces agricoles et les pratiques agricoles sur les secteurs qui les environnent* ».

Un repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a également été réalisé en identifiant uniquement les bâtiments hors du périmètre de réciprocité des exploitations agricoles.

Il est bien noté que ces possibilités ne sont offertes qu'à condition de ne pas gêner le fonctionnement ou le développement des exploitations agricoles.

La mise en place d'OAP en renouvellement urbain et en extension urbaine permettra d'optimiser le potentiel urbanisable sur l'ensemble des secteurs tout en proposant un aménagement qualitatif.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'analyse des besoins pour les zones d'activité ont conduit à classer 12,6 ha en zone AUe au PLU en « *intégrant la possibilité du développement d'un secteur en campagne dédié aux activités économiques sur le secteur des Grands Houx* ».

Cette surface est identique au prélèvement effectué sur la période 2004-2014 (page 34 du rapport de présentation).

Sur ce point, le PLU ne respecte pas les objectifs du SCoT qui demande de réduire de 10 % la consommation d'espace pour le développement des sites d'activités économiques.

Aussi, il conviendrait de revoir notamment la superficie et le phasage de la zone AUe des Grands Houx dans la mesure où les espaces prélevés correspondent à des parcelles agricoles de qualité, économiquement viables et rentables et que la nécessité d'une telle surface n'est pas démontrée.

L'AGRICULTURE

Comme le précise le rapport de présentation (page 24), « *l'activité agricole demeure essentielle à l'économie de la commune et représente 97 unités de travail annuel en 2010* ».

Elle comprend 23 exploitations agricoles qui entretiennent 2 070 ha de SAU.

Le diagnostic agricole a permis d'identifier :

- la pluralité des activités agricoles sur le territoire où l'élevage bovin et la production laitière sont les activités prédominantes ;
- les enjeux agricoles de préservation des activités agricoles ;
- la pérennisation des activités par un classement en espace agricole pérenne du parcellaire agricole ;
- l'entretien, par l'agriculture de la trame verte.

Ainsi, l'agriculture constitue une activité essentielle pour l'économie de la commune tout en étant un acteur indispensable pour la préservation, l'entretien et la qualité des paysages.

Le PADD confirme bien la nécessité de favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles :

- en préservant l'espace agricole productif reconnu comme espace agricole pérenne,
- en excluant toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace agricole par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.

Le diagnostic agricole a permis d'identifier les sièges d'exploitation et a mis en évidence la nécessité de délimiter des espaces agricoles pérennes pour assurer le maintien et la viabilité économique des exploitations agricoles.

La zone agricole constitue ainsi les espaces agricoles dont la pérennité est garantie par le SCoT et couvrent 3 506 ha (en intégrant 545 ha d'espaces naturels protégés) à l'exception des secteurs An situés aux abords des 2 bourgs.

Ces surfaces devront être comptabilisées dans les 15 430 ha d'EAP définis par le SCoT, pour la communauté de communes de Pornic.

PLAN DE ZONAGE

Zone Ah

Le village du Poirier comprend un siège d'exploitation agricole. Or, ce village fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation permettant la construction de 4 à 5 logements.

Nous demandons que l'OAP indique précisément le périmètre sanitaire de l'exploitation agricole afin d'interdire toute construction au sein de ce périmètre.

Zone 1Aue et 2Aue des Grands Houx

Cette zone comprend des parcelles agricoles équipées de drainage et constitue un espace économique agricole de qualité.

D'autre part, le découpage de la zone conduit à morceler le parcellaire agricole.

Aussi, au regard des enjeux économiques agricoles, nous demandons que le tracé de cette zone soit réduite en limite des parcelles n°154 et 155.

Zone 2AU la Sicaudais

Le découpage du zonage 2AU conduit à créer des espaces constructibles en profondeur sur les espaces agricoles. Un zonage épousant davantage les formes urbaines existantes notamment au nord-ouest du village permettrait de conserver un parcellaire agricole plus homogène.

Zone Uc

Le village du Pas de la Haie comprend au sud-est, un linéaire très lâche d'habitations qui s'étirent le long de la rue du Pas de la Haie. Juste en face est implantée une activité maraîchère.

Aussi, pour protéger l'activité agricole sur ce secteur de production et répondre à l'orientation 3 du PADD (« ...excluant l'implantation de tiers non agricoles à proximité des sites d'exploitation »), nous demandons que la limite de la zone Uc soit réduite au droit de la parcelle n°1 524.

De même, au nord du village de la Danjollerie, au lieu-dit la Mouée, le chemin des Basses Landes constitue de fait une limite de la zone urbanisée de la Danjollerie.

Nous demandons que la zone Uc soit réduite au droit des parcelles n°1 215 et 1 218.

Emplacement réservé

L'unité de traitement des eaux usées du village de la Haute Perche est prévue sur une parcelle agricole de qualité et à proximité d'une activité en maraîchage bio.

Il serait souhaitable d'envisager ce projet à la sortie nord-ouest du village qui est constituée de parcelles agricoles délaissées.

Les zones humides

Le repérage des zones humides a été réalisé en concertation avec les exploitants agricoles. Or, un certain nombre d'observations ne semblent pas avoir été prises en compte. La délimitation de certaines zones serait à modifier.

Aussi, nous demandons que le tramage des zones humides soit revu avec la profession agricole avant validation de l'inventaire.

REGLEMENT D'URBANISME

Article A1

Il est fait mention d'un secteur As qui est inexistant sur le plan de zonage.

Article A2.3

L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve de ne pas entraver le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul de 100 m des bâtiments agricoles concernés.

Pour l'équilibre du règlement, il serait souhaitable de reprendre les mêmes dispositions que pour les changements de destination qui sont :
« ...respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole ».

En conclusion, nous émettons un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sous réserve de la prise en compte de nos observations qui portent notamment sur les points suivants :

- le tracé du périmètre sanitaire de l'exploitation agricole au village du Poirier,
- la réduction et le phasage de la zone d'activité des Grands Houx,
- la redélimitation des zones U et AU sur les secteurs indiqués,
- une rectification des zones humides avec les exploitations agricoles,
- la modification du règlement.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Paul CHARRIAU
Président



