



Département de La Loire-Atlantique

Commune de  
**CHEIX EN RETZ**

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER D'APPROBATION**

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**Avis des PPA**

*Pièce n°1.2*



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires



## PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Nantes, le **9 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**  
Mairie  
4 place Saint-Martin,  
44640 Cheix-en-Retz

Objet : Élaboration du Plan local d'urbanisme de Cheix-en-Retz-  
Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté  
Réf. : Délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2015  
PJ : Annexe technique et courrier RTE

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015 reçue en préfecture le 10 novembre 2015, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de votre commune.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, 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 L121-1 du code de l'urbanisme.

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

Le territoire de Cheix-en-Retz présente plusieurs facettes paysagères structurées par la vallée de l'Acheneau dont le déploiement horizontal de prairies humides marque une limite nette avec les boisements et haies du bocage environnant. L'urbanisation s'est concentrée sur trois polarités (le bourg, la Tancherie et le Pilon) avec un développement extensif réalisé sur la période récente générant une réduction des espaces naturels et agricoles. La dizaine de hameaux répartis dans la partie bocagère assure 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 ensembles



architecturaux (découpage parcellaire en lanières transversales à la rue, murs en pierre en limite de propriété) et paysagers (marais, bocage) pour concilier leur préservation et les besoins actuels et futurs identifiés sur votre commune.

### Construction de logements

Cheix-en-Retz a connu une très forte croissance démographique ces dernières années, passant de 779 habitants en 2008 à 973 habitants en 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de 4,5 %. Pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins actuels en logement de la population, le projet communal décliné dans le PADD fixe un objectif construction de 10 logements neufs /an sur 10 ans. Cette prévision de construction de 100 logements à l'échéance du PLU traduit votre volonté de contenir le niveau de croissance de la population à 2 % environ par an et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PLH.

Je note que votre projet de PLU fait de la maîtrise de la croissance démographique un des enjeux majeurs pour la commune en lien avec l'impérieuse nécessité de s'assurer de la capacité des équipements à absorber une hausse de la population. Cette condition *sine qua non* revêt une acuité particulière s'agissant de la station d'épuration. Il convient sur ce point d'indiquer dans le dossier l'état d'avancement du projet d'extension en précisant l'échéance prévue pour la mise en service et la nouvelle capacité en équivalents habitants.

L'objectif de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale de l'habitat est traité de manière très partielle dans le rapport de présentation et le PADD. En particulier, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation en page 103, le PADD ne fixe aucun objectif de construction de logement locatif social ce qui ne permet pas de garantir le respect des objectifs fixés par les documents supra-communaux, notamment le PLH 2013-2019 de la communauté de communes Cœur Pays de Retz. Celui-ci fixe un objectif de construction de logements locatifs sociaux de 12,5 % pour les opérations *ex-nihilo*. Ces objectifs devront impérativement être précisés dans le rapport de présentation, le PADD et les OAP.

D'une manière générale, j'observe de nombreuses incohérences entre les objectifs fixés dans le PADD et les justifications chiffrées figurant dans le rapport de présentation (pages 73, 75, 90-91). En conséquence, le PADD et le rapport de présentation doivent être mis en cohérence.

### Consommation d'espace

Le rapport de présentation fait état, selon la source retenue, d'une consommation de 5,6 ha à 10,6 ha au titre de l'habitat et des secteurs mixtes sans préciser la méthodologie employée et la période de référence. Le PADD fixe un objectif de « modération de la consommation d'espace » non chiffré et provisionne une enveloppe de 7 ha pour les extensions à l'urbanisation.

L'analyse de la consommation d'espace présentée pourrait être davantage développée et la méthodologie explicitée afin de justifier les objectifs de réduction de cette consommation. Les analyses relatives aux potentialités de constructions existantes dans les vides urbains pour la partie bourg entre l'analyse du terrain réalisée en mai 2013 (39270m<sup>2</sup>) et les chiffres retenus suite à la présentation du diagnostic (8152 m<sup>2</sup>) présentent des résultats très différenciés. Une analyse complémentaire permettrait de lever toute ambiguïté sur ce point.

L'objectif de densité « 15 logements / ha environ dans les opérations d'aménagement d'ensemble », bien que supérieur à la densité pratiquée sur la ZAC des quarterons (10 à 13 logements / ha) et compatible avec les préconisations minimales du SCoT Pays de Retz, doit être plus ambitieux pour parvenir à votre objectif établi dans le PLU de réduction de la consommation d'espace dans un contexte de croissance démographique soutenu. Le PLU devra ainsi afficher une densité plus élevée en particulier pour l'extension urbaine prévue au nord du bourg et ainsi permettre une réduction significative de la surface de celle-ci.



De la même manière, le zonage Ab du secteur en continuité de l'extension projetée n'est pas opportun en raison du caractère préservé du paysage bocager et de la topographie du vallon offrant une perspective de qualité vers l'Acheneau. Il convient sur cette interface entre l'Acheneau et l'entrée du bourg de pérenniser la trame paysagère en ce sens qu'elle fait l'originalité et la richesse de ce territoire et participe ainsi à la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, un bilan de la consommation d'espace dans la zone artisanale des Minées et des orientations prises en matière d'optimisation et de densification de l'espace disponible devront être explicités dans le PLU.

Les évolutions législatives récentes (lois ALUR, LAAAF et MACRON) ont réaffirmé l'ambition nationale de lutte contre l'étalement urbain et renforcé en conséquence les obligations des PLU en matière d'analyse et d'objectif de la consommation d'espace. J'attire donc votre attention sur la nécessité pour votre PLU d'afficher un objectif chiffré de consommation d'espace s'appuyant sur une analyse détaillée des espaces artificialisés sur les dix dernières années et des potentiels de mutation et de densification des zones déjà urbanisées. Le calcul de la consommation d'espace doit s'effectuer selon la méthodologie définie dans le SCoT Pays de Retz et être explicité dans le PLU. Les mesures engagées par la commune en faveur de la densification doivent par ailleurs être précisées.

### La zone 2AU

La zone 2AU prévue au nord du Bourg d'une surface de 5,18 ha doit faire l'objet d'une OAP permettant à la commune, à ce stade, de prendre en compte les orientations du PLU parmi lesquelles la densité, les objectifs de création de logements locatifs sociaux et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en relation avec les besoins, les capacités d'assainissement, les conditions d'accès et les sensibilités environnementales du secteur. Les phases d'ouverture de cette zone à l'urbanisation devront correspondre aux besoins réels de la commune et seront strictement conditionnées à la mise en service de la station d'épuration actuellement en cours d'extension.

### Le village de la Tancherie

En dehors de l'agglomération, le PLU recense deux entités urbaines structurées : le village de La Tancherie et un hameau « le Pilon ». Au regard de leurs caractéristiques respectives (village de La Tancherie identifié dans la DTA, structure organisée de l'urbanisation, existence de services de transport collectifs, assainissement collectif sur le secteur du Pilon), la commune a fait le choix de ne pas soumettre ces deux entités urbaines à l'avis de la CDPENAF réunie le 18 janvier en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le village de la Tancherie est situé à proximité du bourg et en bordure immédiate du site Natura 2000 de l'estuaire de Loire. Il se caractérise à la fois par des abords présentant un intérêt avéré pour la qualité des paysages et leur haute sensibilité environnementale, et par un tissu urbain très lâche offrant un potentiel de construction important en dent creuse et de nombreuses parcelles mutables par division parcellaire.

L'orientation d'aménagement de programmation correspondante devra être enrichie d'une analyse précise des vides parcellaires et des parcelles mutables ainsi que d'une identification et quantification du nombre de constructions prévues sur chacune des parcelles concernées. Cette analyse sera assortie de préconisations en matière paysagère et environnementale. Il conviendra en outre de réduire les limites de l'urbanisation en particulier la zone Ub située à l'est du village.

Votre dossier PLU devra être complété sur ces points et afficher dans le PADD un objectif chiffré de consommation d'espace au titre de l'habitat et des secteurs mixtes en cohérence avec les besoins de construction en logement de votre commune.

## Conclusion

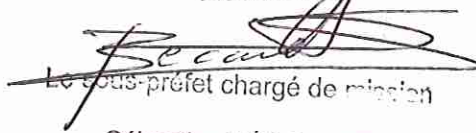
En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal, sous la réserve expresse d'apporter les modifications sus-visées en particulier :

- d'apporter plus de lisibilité au projet communal dans le PADD notamment en chiffrant l'objectif de réduction de la consommation d'espace en cohérence avec les besoins réels de la commune,
- de justifier des choix communaux dans le rapport de présentation et de veiller à la cohérence des éléments chiffrés,
- de réduire la surface de la zone 2AU et d'élaborer une OAP détaillée permettant de garantir les objectifs de densité et de création de logements locatifs sociaux, de soigner le traitement des formes urbaines, de préserver la qualité paysagère de la zone et de conditionner son ouverture à la mise à niveau des capacités d'assainissement correspondantes.
- de conforter l'OAP du village de la Tancherie
- de reconsidérer le choix du classement Ab du secteur situé à l'ouest du bourg, la perspective de constituer une réserve foncière à cet endroit n'étant pas compatible avec le caractère entièrement préservé d'un secteur structurant de votre commune de par sa situation en entrée de bourg et à proximité immédiate de l'Acheneau.

Par ailleurs, une analyse technique est 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**



Le sous-préfet chargé de mission

Sébastien DÉCOULET



## ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE CHEIX-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.

### **Remarques thématiques**

#### **Projet communal et habitat**

Les éléments chiffrés portés dans le document PLU pourraient davantage mettre en perspective l'évolution de la population et du parc de logement dans le temps en comparaison avec la communauté de communes et les communes voisines. Ils doivent être par ailleurs être cohérents entre eux.

L'objectif de construction de logements sociaux fixé par les documents supra communaux en particulier le PLH 2014-2019 doit être précisé dans le document PLU notamment dans le PADD et pour ce qui concerne la zone 2AU.

#### **Gestion de l'espace et maîtrise de l'urbanisation**

Le projet de PLU doit prendre en compte les dispositions de la loi ALLUR notamment sur les points suivants :

L'analyse de la consommation d'espace et des espaces encore disponibles doit être actualisée et complétée de cartographie. Les données chiffrées doivent être mises en cohérence dans le document PLU. Les mesures prises en matière de densification de l'urbanisation doivent par ailleurs être explicitées.

Le PADD doit par ailleurs comporter des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace cohérent avec les éléments de justification du rapport de présentation (analyse de la consommation d'espace et des espaces encore disponibles, mesures prises en matière de densification, surface nécessaire pour la réalisation de logements neufs en extension).

La zone 2AU doit être réduite en cohérence avec les besoins en logement et les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le SCoT.

Les différents documents du PLU devront être mis en cohérence sur ces points.

Par ailleurs, le rapport de présentation page 27 et 28 fait référence au déplacement à brève échéance de l'« espace de loisirs sportifs » dans le cadre de la réalisation de la dernière tranche de la ZAC des quarterons. Il semble que ce déplacement soit à ce jour réalisé. Il convient d'actualiser le rapport de présentation sur ce point.

La zone d'activités des Minées doit faire l'objet d'un bilan en termes de densification, justifier des besoins identifiés sur la zone non encore occupée et des mesures de densification qui seront mises en œuvre.

## **Patrimoine naturel et biodiversité**

Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte. L'inventaire des haies est réalisé et repris dans le document au titre du L123-1-5-3-2.

Une petite partie du site Natura 2000 est située en zone A, au sud du lieu-dit du château de Malnoë. Le règlement de la zone A n'est pas adapté à la présence du site Natura 2000 : il sera donc nécessaire de modifier le zonage pour ce secteur, même restreint.

Le PLU ne comporte pas d'évaluation des incidences potentielles de l'extension de la zone d'activités de la Minée sur l'environnement.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation du projet routier de la déviation de Vue, au profit du Conseil départemental, au nord-ouest de la commune. Compte tenu des impacts prévisibles sur l'environnement et notamment de la traversée de la vallée de l'Acheneau, le PLU aurait dû reprendre des informations issues de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet routier. L'argumentaire qui a conduit au choix du tracé, les impacts de ce projet sur l'environnement ainsi que les mesures associées (dont le franchissement de la vallée par un viaduc pour réduire les impacts sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire) auraient en effet pu être présentés.

## **Gestion relative à l'eau et aux milieux aquatiques**

### **Assainissement**

La station actuelle est implantée au sud-est de l'agglomération, sur des terrains situés en bordure de la RD776. Cette unité de lagunage naturel, d'une capacité nominale de 400 EH, et mise en service en 1999, arrive à saturation (350 eq/hab). Une extension est toutefois en cours pour atteindre une capacité de 800 Eq/hab. Ces éléments devront figurer dans le rapport de présentation et sur le zonage d'assainissement.

Il est important de s'assurer que le périmètre de la station du bourg zonée sur les documents graphiques intègre bien la zone d'extension. Le périmètre de protection sera matérialisé sur le plan de zonage.

Par ailleurs, le raccordement au réseau collectif du village de la Trancherie est évoqué mais sur la base de chiffres erronés (évaluation du nombre de logements datant de 2004). Ces chiffres doivent être réactualisés de façon à identifier plus précisément les besoins et d'actualiser (en y intégrant notamment les 11 logements nouveaux prévus dans le projet PLU) les tableaux des secteurs raccordables pages 10 et 11 du zonage d'assainissement.

D'après une étude de 1995, les sols de la Trancherie sont très défavorables à l'assainissement autonome ce qui justifie le raccordement au réseau collectif tel que présenté sur la carte de la page 58. Il conviendra de s'assurer que les constructions nouvelles y soient raccordés

Par ailleurs, le zonage d'assainissement devra évoquer la station d'épuration de Pillon de type filtre planté de roseaux d'une capacité nominale de 260 Eq/hab. La station d'épuration et le périmètre de protection correspondant devront par ailleurs être portés sur le plan de zonage.



### Zones humides et cours d'eau

La commune s'attache à prendre en compte les zones humides et cours d'eau inventoriées par le biais du zonage du PLU et d'une trame assortie de mesures de protection qu'il convient de conforter dans le règlement écrit.

### Dispositions relatives aux risques

Votre commune est concernée par les risques. Le dossier prend correctement en compte ces dispositions.

Les zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de Grand-Lieu ont été classées dans le projet de PLU en zones Ni, N et de façon très marginale, en zone A. Dans la mesure où ces classements sont assortis d'un règlement visant à préserver le caractère naturel des espaces considérés, le projet de PLU est satisfaisant.

Le règlement des secteurs N (N, Ni, Ne) autorise toutefois les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les unités de traitement des eaux usées sans condition pour les secteurs situés en dehors des zones humides inventoriées au titre du SAGE, et sous conditions dans le cas contraire. Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire aux inondations, il y aurait lieu d'interdire tout projet de cette nature dans les zones inondables identifiées dans l'AZI de Grand-Lieu. Au vu des éléments techniques du dossier, cette disposition apparaît d'ailleurs inutile.

Par ailleurs, afin de mieux respecter lesdites zones inondables, le secteur Ni du PLU devra être ajusté comme suit :

- pour plus de cohérence, le secteur Ni situé au sud du bourg devra être intégré le lit mineur de l'Acheneau (en partie classé en N dans le projet)
- la zone N située en limite du marais de la Chaucorbe, du lieu dit La Vigne du Portail et des marais des Haies devra être partiellement voire totalement intégrée au secteur Ni.
- il en est de même pour la zone A située à l'est du hameau du Pilon.

Enfin, pour une meilleure information du public, la carte des zones inondables de l'AZI de Grand-Lieu devra être annexée au dossier dans son format d'origine (la carte figurant à la page 61 du rapport est peu lisible).

### Dispositions espace rural

Il aurait été souhaitable que le diagnostic agricole soit joint au dossier. Les données chiffrées et graphique concernant le nombre d'exploitations en activité doivent être cohérente.

Un demi-cercle correspondant semble-t-il au rayon de protection des 100 mètres d'une exploitation agricole est identifié sur le zonage au nord du hameau de Pilon. Il convient de confirmer ce périmètre dans la légende et de compléter si nécessaire cette identification vis-à-vis des autres exploitations.

Il convient d'identifier le cas échéant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

### Dispositions relatives aux pollutions et nuisances

Une cartographie des principales sources de pollution et nuisances recensées sur la commune aurait mérité d'être présentée même si celles-ci sont peu nombreuses (activités artisanales potentiellement nuisantes, de loisirs, agricoles, anciens sites potentiellement pollués,..) en complément des infrastructures de transport.



Le dossier mentionne la reconversion d'une ancienne école en salle festive. Or les salles festives peuvent être à l'origine de gênes sur le voisinage qu'il convient de prendre en compte le plus en amont possible. Le rapport de présentation pourrait apporter des éléments complémentaires sur ce point.

Le rapport de présentation stipule la nécessité de conserver la mémoire d'un ancien dépôt de déchets (non inventorié) situé au lieu dit la Case de l'Ecu qui aurait déjà fait l'objet de construction. A la lecture du dossier, la mémoire de ce site manque de précision sur sa localisation et sur les précautions mises en œuvre d'autant qu'il existe des parcelles non construites dans le secteur.

Les données relatives à l'eau potable mériteraient d'être actualisées.

### **Dispositions relatives aux paysages**

Le traitement global du volet paysage se limite dans le PLU à une description succincte des entités paysagères et des mesures de sauvegarde ou protection limitée (RP page 127). Il mériterait d'être complété par des réflexions liées aux enjeux paysagers spécifiques tels qu'une définition des franges urbaines dans le paysage ou encore le maintien de cônes de vue.

Le rapport de présentation doit aborder la prise en compte de la loi Barnier qui impose dans les espaces non urbanisés, à défaut de projet urbain justifié au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme, un bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la RD 723.

La partie non urbanisée de la zone d'activité des Minées localisée en bordure de la RD précitée doit faire l'objet d'un projet urbain pour permettre l'application d'une marge de recul de 50 m comme indiqué dans le règlement de la zone UE du PLU page 31. Outre l'exigence d'une réflexion globale sur ce secteur, le projet urbain devra intégrer les périmètres qualitatifs en termes de prévention des nuisances, de prise en compte des objectifs de sécurité routière et plus globalement de qualité paysagère, esthétique et architecturale.

## **Remarques techniques**

### **Rapport de présentation :**

Les données chiffrées relatives au projet de la commune sont à mettre en cohérence dans l'ensemble du document (à titre d'exemple, RP pages 15).

Les données sociétales, démographiques et relatives au logement (évolution et typologie) auraient mérité d'être davantage développés et traduites dans le temps afin de présenter les évolutions.

Le rapport de présentation doit faire apparaître le diagnostic agricole, l'identification des exploitations et des risques de voisinage ainsi que les changements de destination identifiés.

~~Les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan doivent être complétés pour ce qui concerne les objectifs de construction de logements locatifs sociaux. Les chiffres portant sur la consommation foncière doivent se baser sur les données communales.~~

Les cartographies ne comprennent pas de présentation générale de la commune et sont peu lisibles. Il manque la légende (RP page 17).



## Projet d'aménagement et de développement durable

Le projet communal doit être lisible et l'objectif d'évolution démographique doit être précisé dans le PADD.

Le projet de PADD du PLU doit être mis en conformité avec l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme qui dispose que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La légende de la représentation graphique du PADD manque de lisibilité.

### OAP

#### Le village de la Tancherie

Ce village, proche du bourg et en bordure immédiate du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire (marais et vallée de l'Acheneau) présente une urbanisation très lâche et un potentiel de construction important au regard des dents creuses et de l'existence de nombreuses parcelles mutables par division parcellaire.

Au regard des qualités paysagères du site (proximité des marais, topographie vallonnée, importance des haies bocagères arborées, qualité des vues), l'architecte conseil de la DDTM préconise par ailleurs que l'OAP soit confortée en identifiant notamment les cônes de vue à préserver et valoriser, les éléments de patrimoine végétal et minéral constitutifs de la spécificité du village (murs en pierre en limite d'espace public, haies bocagères arborées), en privilégiant un vocabulaire rural pour l'aménagement des espaces publics en particulier le carrefour (accotement enherbé et non pas trottoir, mobilier rural et non pas urbain...). Des restrictions sur l'emploi de matériaux et des couleurs pourraient être introduites dans le PLU afin de préserver le caractère rural et pittoresque du lieu. Au nord-est, la limite de l'urbanisation doit s'effectuer plus bas avant la courbe pour préserver les vues sur l'Acheneau et la continuité de la frange bocagère de par et d'autre du village, l'ensemble constituant une limite naturelle à l'urbanisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation correspondante devra être enrichie d'une analyse précise des vides parcellaires et des parcelles mutables et d'une identification et quantification du nombre de constructions prévues sur chacune des parcelles concernées et de préconisations en matière paysagère et environnementale notamment.

#### La zone 2AU

La zone 2AU prévue au nord du Bourg d'une surface de 5,18 ha doit par faire l'objet d'une OAP permettant à la commune, à ce stade, de prendre en compte les orientations du PLU notamment la densité, les objectifs de création de logements locatifs sociaux, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en relation avec les besoins, les capacités d'assainissement et les sensibilités environnementales du secteur (RP carte des sensibilités écologiques sur ce secteur RP p85 et p87). Les phases d'ouverture de cette zone à l'urbanisation devront correspondre aux besoins réels de la commune et seront strictement conditionnées à la mise en service de la station d'épuration actuellement en cours d'extension conformément à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (RP page 92, page 101). La zone 2AU présente des intérêts écologiques avec la présence de haies et de mares que le PLU prévoit de préserver. Il manque cependant une analyse de la présence ou non de zones humides sur la base de critères pédologiques (sondages du sol) et floristiques. Par ailleurs, l'architecte conseil de la DDTM préconise que la future structure de la zone s'appuie sur celle du bourg ancien (implantation en limite, mitoyenneté) et sur l'analyse paysagère du site notamment topographie du valon vers l'Acheneau et au-delà de la RD, parcellaire lisible au travers des trames bocagères,



ripisylve arborée de l'affluent de l'Acheneau en fond de vallon, présentation des haies bocagères et d'arbres isolés...)

### Règlement :

Les articles 5 « superficie minimale des terrains constructibles » et 14 « coefficient d'occupation du sol » abrogés sont sans objet.

Les plans de zonage seront établis sur la base du cadastre actualisé (ex ZAC quarterons).

Les annexes devront être précisées et faire l'objet d'une réglementation (articles 6 et 10)

Le règlement évoque les changements de destination en zone A en les limitant strictement. Ils ne sont pas autorisés en zone N.

Une petite partie du site Natura 2000 est située en zone A, au sud du lieu-dit du château de Malnoë. Le règlement de la zone A n'est pas adapté à la présence du site Natura 2000 : il serait donc nécessaire de modifier le zonage pour ce secteur, même restreint.

### Zones humides

Les dispositions générales relatives à la protection et aux conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les zones humides sont à préciser.

*A titre d'exemple, une formulation plus explicite vous est proposée : « Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement des zones concernées, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou matériel. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect des SAGE en vigueur sur le territoire communal. Les programmes de restauration de milieux visant à la reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés. »*

### Zone U

La notion de sous-sol n'est pas compréhensible Rp23-24

Ub6 « en secteur Ubq » : la règle applicable est à préciser (cumul ou règle la plus contraignante)

### Zone Ue

Ue6 : la marge de recul par rapport à la RD723 à 2 x 2 voies est de 75m et non de 50 mètres.

### Zone 2AU

Introduction : Préciser que les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ouvert à l'urbanisation par modification ou révision du PLU devront être compatibles avec les éventuelles orientations d'aménagement susceptibles de les concerner (cf pièce 3 du PLU).

### Article 2AU 2 :

- y compris les affouillements exhaussement s'y rapportant,
- sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement cohérent ultérieur du secteur concerné.

#### Article 2AU 4

L'ouverture de la zone 2AU est strictement conditionnée à la réalisation effective de l'extension en cours de la station d'épuration et à son raccordement à celle-ci.

Article 2AU 11 est ici sans objet

#### Zone A

Les affouillements et exhaussement du sol peuvent être autorisés en zone agricole sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect des SAGE en vigueur sur le territoire communal.

#### A2 2.2. – 3 (R- page 40 )

Les activités développées en zone agricole telles que les gîtes ruraux et aires naturelles de camping doivent par ailleurs être encadrées et autorisées à la condition qu'ils constituent des activités de diversification accessoires d'une exploitation permanente. Au regard du patrimoine naturel de la commune, la réserve pourrait également porter sur le respect de l'environnement par les aménagements envisagés.

Les changements de destination ne sont pas identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

#### A2 2.3. – 1

Il convient de préciser que la surface de l'extension est calculée sur la base de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Les extensions ne doivent entraver le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et doivent respecter les périmètres définis par le règlement sanitaire.

#### Zone N

Les deux stations d'épuration « Centre bourg » et « Pillon » doivent être identifiées sur le plan de zonage avec leur périmètre de protection.

Les affouillements et exhaussement du sol sont strictement interdits en zone N. Ils peuvent être exceptionnellement autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation constructions ou d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt général (extension de la station d'épuration) et pour la restauration ou la mise en valeur de zones humides dégradées. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect des SAGE en vigueur sur le territoire communal.

Article N 6 : la rédaction de cet article doit être revue considérant que dans la zone N seules sont autorisées les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur Le Hérissé, une construction est zonée N alors qu'elle doit être incluse dans la zone A.



## Annexes

Le dossier de PLU ne contient pas le plan des servitudes de la commune.

Le dossier de PLU tiendra compte de l'avis émis par l'opérateur RTE dans son courrier du 7 décembre 2015 joint au présent avis.

## Zonage d'assainissement

Il convient de mettre à jour les documents du PLU et en particulier le zonage d'assainissement pour tenir compte du projet d'extension de la station d'épuration du bourg et du raccordement du village de la Tancherie. La station d'épuration du Pillon doit également être prise en compte.

## 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<sup>er</sup> octobre 2015 qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

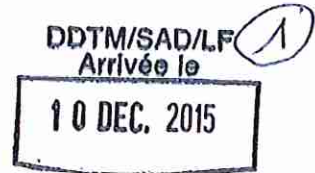
## Numérisation et publication du PLU

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016**, les communes doivent transmettre leurs documents numérisés à l'Etat 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](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)



Réseau de transport d'électricité



VOS REF.

NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-15-Urbanisme

REF. DOSSIER TER-PAC-2015-44039-CAS-96458-M4C2F5

INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS

TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02

MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

FAX

OBJET PA - PLU – CHEIX-EN-RETZ

Monsieur le Préfet

DDTM Loire Atlantique

6 Quai Ceneiray

BP 33515

44035 NANTES CEDEX 1

À l'attention de : Mme Karine RELLE

NANTES, le 7 DEC. 2015

Monsieur le Préfet,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 26 novembre 2015, par lequel vous demandez la contribution de RTE dans le cadre du projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHEIX-EN-RETZ.

Nous vous confirmons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme est implanté des ouvrages de transport d'énergie électrique. Il s'agit de :

- LIAISON 63kV N° 1 CHEVIRE - ST-PERE-EN-RETZ,
- LIAISON 63kV N° 1 CHEVIRE-PAIMBOEUF.

Vous trouverez ci-joint un plan sur lequel a été reporté le tracé de ces ouvrages.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme.

En effet pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement de support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Le dossier communiqué ne contient ni le Plan de servitudes de la commune de CHEIX-EN-RETZ, ni la liste des servitudes en annexe. De ce fait nous ne pouvons pas émettre d'avis sur ces deux documents.

Il conviendra d'actualiser les servitudes I4 en complément du courrier du 07 avril 2009 émanant de nos services, que vous avez annexé au dossier arrêté du projet du plan local d'urbanisme de la commune de CHEIX-EN-RETZ (référence LE-ING-TEO-GIMR-PSC-09-00218).



Sur la liste des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, il conviendra d'inclure les indications suivantes :

- Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4.
- Nous vous demandons d'ajouter les textes en vigueur sur la liste des servitudes I4 concernant les ouvrages de transport d'énergie électrique :
  - Articles L321-1 et suivants et L323-3 et suivants du code de l'énergie ;
  - Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
  - Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.
- Les coordonnées du service de maintenance du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes :

**RTE - Groupe Maintenance Réseaux ATLANTIQUE**  
**4 rue du Bois Fleuri**  
**BP 50423**  
**44204 NANTES CEDEX 2**  
**Standard : 02 40 80 21 00**  
**Fax : 02 40 80 21 66**

À titre de rappel, nous souhaitons d'une manière générale, être consultés sur toute demande de permis de construire, lotir ou certificat d'urbanisme, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec nos ouvrages par référence aux règles de l'Arrêté Interministériel du 17 mai 2001.

Dans le règlement, nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :


- **ARTICLE 10 de la zone A**  
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones du règlement du document d'urbanisme, il conviendra de spécifier que :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- De plus, nous souhaitons que soient expressément autorisés les ouvrages HTB et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre haute considération.

La Responsable Environnement Tiers



Sandrine WILLER

Copie : Mairie de CHEIX-EN-RETZ

PJ : Carte





Machecoul, le 26 janvier 2016

MAIRIE de CHEIX-EN-RETZ

29 JAN. 2016

COURRIER "ARRIVE"

**Monsieur le Maire**  
**Hôtel de Ville**  
**3, place Saint-Martin**  
**44640 CHEIX-EN-RETZ**

☞ A. Thuillier 02.40.27.63.92  
07.86.71.23.66

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire part de l'avis du syndicat mixte du SCoT sur le projet de PLU arrêté le 1<sup>er</sup> octobre 2015 par le conseil municipal de Cheix-en-Retz, après examen du projet par la commission Urbanisme et Habitat le 11 janvier dernier.

L'analyse du document a conduit la commission à émettre un **avis favorable** au projet de PLU de Cheix-en-Retz, à l'appui des observations suivantes :

- Il serait utile que le rapport de présentation apporte des justifications complémentaires quant au respect des objectifs de densité fixés par le SCoT (au minimum 15 logements par hectare à l'échelle de la commune). Une orientation d'aménagement pourrait ainsi être utilement intégrée sur le secteur de la dernière tranche de la ZAC des Quarterons (en s'appuyant sur le dossier de réalisation de la ZAC), voire sur le secteur 2AU prévu au nord-ouest du bourg, qui afficherait des objectifs de densité de 15 logements par hectare ou plus, ce qui permettrait sur d'autres secteurs d'autoriser des constructions moins denses (par exemple dans les villages) ;
- S'agissant des objectifs de production de logements locatifs sociaux, le PLU fait référence à l'objectif fixé par le PLH de la communauté de communes Cœur Pays de Retz, soit 7 logements sur la période 2014-2019. Il conviendrait d'actualiser ce chiffre au regard de la durée de vie du PLU (horizon 2025) et de la production totale de logements (110 logements prévus sur 10 ans). Ainsi pour s'inscrire dans les objectifs du SCoT, 11 logements locatifs sociaux devraient être envisagés. Si des opérations intégrant des logements sociaux sont prévues dans le cadre de la ZAC des Quarterons, il serait utile de les citer dans le rapport de présentation ;
- L'inventaire des haies n'est pas intégré au rapport de présentation, or une analyse a visiblement été faite (dans le cadre d'un aménagement foncier) puisque un linéaire conséquent est protégé. Il serait utile de l'annexer au PLU ou de compléter le rapport de présentation avec ces éléments ;
- Enfin il semble qu'une analyse sur les modes de déplacement doux, notamment internes au bourg, a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Ces éléments pourraient utilement figurer au rapport de présentation du PLU.

Les services du PETR sont à votre disposition pour toute assistance complémentaire permettant de prendre en considération ces observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président en charge de  
l'urbanisme et de l'habitat  
Bernard MORILLEAU

Syndicat Mixte  
du SCOT du PAYS DE RETZ

- 44270 MACHECOUL -

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DE RETZ  
Adresse de correspondance : communauté de communes Sud Estuaire  
6, bd Dumesnil-dot - BP 3014 - 44560 PAIMBOEUF  
Tél : 02.40.27.75.96 Fax : 02.28.53.95.88  
courriel : a.thuillier@cc-sudestuaire.fr

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires applicables à ce projet prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux importants, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de Cheix-en-Retz, concerné au titre de l'article R.121-14- II-1° du code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ».

Le préfet est ainsi saisi, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1<sup>er</sup> alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation) ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- A) le rappel du contexte ;
- B) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- C) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.



## **A) Le contexte**

La commune de Cheix-en-Retz se situe sur l'axe Nantes-Paimboeuf, en périphérie de l'agglomération nantaise. Elle fait partie du canton du Pellerin et de la communauté de communes Coeur Pays de Retz. Elle dépend du schéma de cohérence territorial (SCoT) du pays de Retz.

La population de la commune comptait 913 habitants en 2012 pour une superficie de 834 hectares.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 25 février 2009. Le PLU a été arrêté par délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

La commune, caractérisée par la présence au sud des marais et de la vallée de l'Acheneau, faisant partie du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, présente de forts enjeux paysagers et écologiques en raison de l'existence sur son territoire de vastes zones humides.

La commune est concernée par le risque inondation avec la présence d'un atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grand-Lieu au sud du bourg et aux abords du Pilon.

La commune n'est pas concernée par la présence de périmètre de protection de captage d'eau potable.

Ses orientations générales, telles qu'elles sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), se déclinent selon les axes suivants :

- une maîtrise de la croissance démographique et un développement harmonieux du bourg,
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces,
- des objectifs en termes de logements et de mixité sociale de l'habitat,
- des objectifs en termes de développement commercial et d'activités économiques,
- des objectifs en termes de déplacement,
- la préservation des ressources eau et énergies renouvelables,
- la préservation du paysage et du patrimoine,
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- la protection de l'activité agricole,
- des objectifs en matière de communication numérique.

## **B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est composé d'un diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement, d'un résumé non technique, des objectifs du PADD, de la présentation des choix retenus pour le PLU, des dispositions du PLU, de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et des mesures relatives à l'environnement.

Ainsi, sur le plan formel, le rapport de présentation intègre les exigences des textes réglementaires qui s'appliquent en présentant l'ensemble des éléments prévus à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

### a) Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution

Le diagnostic fait l'objet d'une présentation détaillée.

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal par la communauté de communes Coeur de Retz, suivant le cahier des charges proposé par le SAGE Estuaire de la Loire. Une surface totale de 197,7 hectares des zones humides a ainsi été identifiée.

Un recensement des boisements, dont les principaux sont les bois de Jasson et Corbeau, et des haies a également été réalisé sur le territoire communal.

Pour la définition de la trame verte et bleue, le PLU s'appuie sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire en présentant les milieux réservoirs, les continuités écologiques et les coupures écologiques, et l'ajuste en tenant compte des inventaires de terrain précités.

Le rapport de présentation comporte une présentation des enjeux écologiques (habitats et espèces) et de la vulnérabilité du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

Il présente une synthèse claire des enjeux environnementaux de la commune.

Le rapport de présentation comporte une présentation des caractéristiques de la zone d'urbanisation future 2AU, située au nord-ouest du bourg, avec une présentation des enjeux écologiques propres à ce secteur. Il manque cependant une analyse de la présence – ou non - de zones humides sur ce secteur, sur la base de critères floristiques et pédologiques (sondages du sol).

Le rapport de présentation stipule la nécessité de conserver la mémoire d'un ancien dépôt de déchets (non inventorié dans le PLU) situé au lieu dit la Case de l'Ecu qui aurait déjà fait l'objet de construction. A la lecture du dossier, la mémoire de ce site manque de précision quant à sa localisation et aux précautions mises en œuvre. Ces éléments méritent d'être apportés d'autant qu'il existe des parcelles encore non construites dans le secteur constructible.

Les données relatives à l'eau potable mériteraient d'être actualisées.

#### b) La justification des choix

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies au regard du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des conclusions de l'étude d'un scénario « au fil de l'eau » - scénario théorique correspondant au prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années – et de ses incidences prévisibles sur l'environnement.

Le PLU a étudié trois scénarios de croissance démographique variant de + 2 à +3,5 % par an, sachant que le rythme constaté entre 1999 et 2009 était de + 4,5 % par an. La commune retient le taux de croissance d'environ 2 % par an, soit de 1100 à 1200 habitants à l'horizon 2020-2025 et la construction de 10 logements neufs par an.

La majorité du potentiel de construction, estimé à 138 logements, est centrée sur le bourg (128 logements) avec, dans une moindre mesure, des possibilités d'accueil sur le secteur de La Tancherie (11 logements).

Une nouvelle zone prévue au PLU pour de l'habitat représente 5,18 ha. C'est une zone 2AU : zone d'urbanisation à long terme, fermée à l'approbation du PLU.

On constate des différences sur ces objectifs chiffrés entre le PADD et le rapport de présentation. Ces deux documents devront être mis en cohérence.

Le choix de la localisation de cette zone 2AU mériterait d'être mieux justifié, par l'absence d'alternative de moindre impact sur l'environnement et par une présentation des intérêts de cette localisation, notamment en continuité de l'urbanisation existante.



La densité moyenne affichée de 15 logements par hectare dans le projet de PLU, est supérieure au POS en vigueur (8 logements par hectare), ce qui est compatible avec les préconisations minimales du SCOT du Pays de Retz. Cette densité mériterait cependant d'être plus élevée, pour cette zone 2 AU, afin d'optimiser la consommation d'espace, et ce d'autant plus qu'elle est située à proximité du centre-bourg. Cela permet de réaliser des formes urbaines plus denses tout en respectant l'insertion paysagère.

S'agissant de l'activité économique, la commune projette seulement l'extension, qu'elle qualifie de mesurée, de la zone existante des Minées, correspondant à l'utilisation des délaissés de la RD 723 et de la zone artisanale. Le PLU ne précise cependant ni les besoins, ni la surface prévue pour cette extension.

Ce secteur permettrait de réaliser une dizaine de lots (1500 à 3000 m<sup>2</sup>) pour des entreprises artisanales.

#### c) L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation présente une liste de plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire, la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire et le SCoT du pays de Retz, sans expliciter les moyens et les choix retenus dans le PLU prévus pour y parvenir.

#### d) L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU

L'évaluation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement est déclinée suivant plusieurs thématiques (sols/sous-sols, milieux naturels et biodiversité, eau, risques naturels, paysage et patrimoine, qualité de l'air, énergie et déchets, risques technologiques, environnement sonore) à l'échelle du territoire et fait l'objet d'une présentation claire.

Elle présente une comparaison entre un scénario « au fil de l'eau », correspondant au prolongement des tendances actuelles, et le scénario retenu par la commune.

Les incidences négatives du PLU sont liées aux perspectives de développement urbain, et de manière plus précise sur deux secteurs : la zone partiellement urbanisée Ua à « La Tancherie », en bordure immédiate du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, et la seule zone d'extension de l'urbanisation à long terme (zone 2 AU) située au nord-ouest du bourg.

Le PLU présente ainsi une évaluation détaillée des incidences de la mise en œuvre du PLU pour les deux secteurs précités sur la base de visites de terrain menées par un écologue.

Le premier secteur, la Tancherie, est déjà partiellement urbanisé et le PLU affiche des possibilités de construction pour 11 logements.

La zone 2AU représente une surface de 5,18 hectares et revêt des intérêts écologiques avec la présence de haies et de mares que le PLU prévoit de préserver. Il manque cependant une analyse de la présence – ou non – de zones humides sur la base des critères pédologiques (sondages du sol) et floristiques et a fortiori des impacts potentiels sur ces zones.

Le rapport de présentation présente une évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire qui conclut à l'absence d'impact sur ce site naturel. Cette évaluation comporte l'analyse des effets des zones 2AU et Ua précitées, ainsi qu'une analyse des zonages, des protections et des règlements concernant le périmètre de site Natura 2000.

Le PLU ne comporte pas d'évaluation des incidences potentielles de l'extension de la zone d'activités de la Minée sur l'environnement.

Enfin, le rapport de présentation conclut à l'absence d'effets cumulés du projet de déviation de la RD 723 avec les autres orientations et projets permis par le PLU. Or, ce projet routier va conduire à la suppression d'espaces agricoles et naturels et générer des impacts sur certains milieux et espèces intéressantes. On notera d'ailleurs qu'elle prend place dans un secteur identifié comme structurant pour la trame verte et bleue. Ce point sera développé en partie C.

#### e) Les mesures de suppression, de réduction et de compensation

Le PLU présente de façon claire et synthétique, par thématique, l'ensemble des mesures environnementales envisagées. La plupart des incidences sur l'environnement sont soit positives en appliquant des mesures d'évitement des impacts, soit limitées en prenant des mesures de réduction des impacts.

#### f) Les mesures de suivi

Le document propose, par thématique, une liste d'indicateurs de suivi. Pour plusieurs d'entre eux, le PLU présente un état zéro et lorsque cela est possible un objectif chiffré à l'échéance du PLU. La périodicité du suivi n'est cependant pas précisée.

#### g) Le résumé non technique

Le rapport de présentation comporte un résumé non technique qui comporte une présentation claire et pédagogique du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et du projet communal. Il ne présente cependant pas suffisamment clairement les incidences du PLU sur l'environnement et les mesures associées.

#### h) La présentation de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Le PLU présente des informations claires sur les méthodes utilisées.

### **C) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

#### **Biodiversité et milieux naturels**

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal. Ces zones font l'objet d'une trame sur les plans de zonage et d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III.2 (limitation des aménagements autorisés sur des zones humides) du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure protection de ces zones humides, le règlement devrait cependant être complété en faisant référence à l'absence d'alternatives permettant d'éviter ces zones et à la recherche de mesures de réduction des impacts.

Le PLU prévoit deux types de protection des principaux boisements et des haies selon leurs intérêts, qu'il décline sur les plans de zonage et dans le règlement, en application des articles L 130-1 (espaces boisés classés) et L 123-1-5-III.2 (mesures prévoyant des critères de replantation) du code de l'urbanisme.

Il prévoit, de façon plus générale, la préservation des composantes de la trame verte et bleue avec l'utilisation d'un zonage N (naturel) et An (zone agricole non constructible) pour les abords de certaines zones N.



Le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire fait l'objet en quasi-totalité d'un zonage Ni et, dans une moindre mesure d'un zonage N. Le règlement de ce deuxième zonage mériterait d'être complété afin d'assurer une meilleure protection de ce site naturel remarquable.

En effet, il permet, dans certaines conditions, la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces autorisations devraient être conditionnées à l'absence d'alternatives permettant d'éviter ces secteurs et à la recherche de mesures de réduction des impacts.

Une petite partie du site Natura 2000 est situé en zone A, au sud du lieu-dit du château de Malnoë. Le règlement de la zone A, en ce qu'il permet notamment la réalisation de constructions et installations agricoles, n'est pas adapté à la présence du site Natura 2000 : il serait donc nécessaire de modifier le zonage pour ce secteur, même restreint, et de le mettre en zonage N.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation du projet routier de la déviation de Vue, au profit du conseil général, au nord-ouest de la commune. Au vu des impacts prévisibles sur l'environnement et notamment de la traversée de la vallée de l'Acheneau ainsi que du niveau d'affichage du projet dans le PLU, ce dernier aurait dû reprendre des informations issues de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet routier. L'argumentaire qui a conduit au choix du tracé, les principaux impacts de ce projet sur l'environnement ainsi que les mesures associées (dont le franchissement de la vallée par un viaduc pour réduire les impacts sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire) auraient dû être présentés.

En effet, ces éléments sont nécessaires pour que la collectivité puisse expliquer en quoi ce projet ne remet pas en question la cohérence de son projet de territoire, et notamment la question des continuités écologiques, et comment l'ensemble du projet de PLU - y compris cette déviation - est acceptable, du point de vue des milieux et autres enjeux identifiés.

### **Paysage**

L'approche paysagère dans le PLU se limite à une description succincte des entités paysagères et des mesures de sauvegarde ou protection. Elle mériterait d'être complétée par des réflexions liées aux enjeux paysagers spécifiques, telle qu'une définition des enjeux paysagers des franges urbaines et de leur prise en compte dans le projet ou encore le maintien de cônes de vue.

### **Assainissement**

La station actuelle, une unité de lagunage naturel d'une capacité nominale de 400 équivalent-habitant (EH), mise en service en 1999, arrive à saturation. Une extension est toutefois en cours pour atteindre une capacité de 800 EH. Ces éléments ont vocation à figurer dans le rapport de présentation et sur le zonage d'assainissement.

Par ailleurs, le raccordement au réseau collectif du village de la Tancherie est évoqué mais sur la base de chiffres erronés. Ces chiffres doivent être réactualisés de façon à identifier les besoins plus précisément et de mettre à jour les informations relatives au zonage d'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra être réalisée qu'après la réalisation effective de l'extension du système d'assainissement collectif et son raccordement à celui-ci, condition précisée dans le rapport de présentation du PLU.

## **Risques**

La commune est concernée par le risque inondation avec la présence d'un atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grand-Lieu. La prise en compte du risque d'inondation constitue d'ailleurs un des principaux enjeux de ce PLU au titre de la politique de prévention des risques.

Le dossier prend globalement bien en compte ces dispositions.

Les zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de Grand-Lieu ont été classées dans le projet de PLU en zones Ni, N et de façon très marginale, en zone A.

Dans la mesure où ces classements sont assortis d'un règlement visant à préserver le caractère naturel des espaces considérés, le projet de PLU est globalement satisfaisant.

Les règlements des secteurs N, Ni et Ne autorisent toutefois les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les unités de traitement des eaux usées sans condition pour les secteurs situés en dehors des zones humides inventoriées au titre du SAGE, et sous conditions dans le cas contraire ».

Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire aux inondations, il y aurait lieu d'interdire tout projet de cette nature dans les zones inondables identifiées dans l'AZI de Grand-Lieu.

## **Pollution et nuisances**

Une cartographie des principales sources de pollution et nuisances recensées sur la commune aurait mérité d'être présentée même si celles-ci sont peu nombreuses, en complément des infrastructures de transport.

Le dossier mentionne la reconversion d'une ancienne école en salle festive. Or les salles festives peuvent être à l'origine de gênes sur le voisinage qu'il convient de prendre en compte le plus en amont possible. Le rapport de présentation pourrait apporter des éléments complémentaires sur ce point.

Le PLU aurait pu également évoquer le risque lié à l'émission de radon. En effet, les communes situées sur le socle granitique du massif armoricain ont une probabilité plus importante de présence de radon dans les habitations. Pour la commune de Cheix en Retz, le potentiel radon serait moyen à élevé.

<b>Conclusion</b>
-------------------

## **Avis sur les informations fournies**

Le projet de PLU de Cheix-en-Retz présente de façon détaillée le diagnostic et l'état initial de l'environnement, notamment avec une bonne description et une bonne synthèse des enjeux environnementaux.

Des précisions relatives à l'état initial (zones humides) de la zone 2AU, à l'évaluation des incidences potentielles sur l'environnement de l'extension de la zone d'activités de la Minée et aux incidences et mesures associées prévues dans le cadre du projet routier de la déviation de Vue seraient cependant utiles.



### Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet de PLU répond d'une manière globalement satisfaisante aux principaux enjeux environnementaux de la commune.

La réalisation effective de l'extension du système d'assainissement collectif et son raccordement à celui-ci de la zone d'urbanisation à long terme est un préalable à son ouverture, qui pourra être réalisée en plusieurs phases.

Des compléments et/ou ajustements sont également nécessaires concernant le périmètre de certains zonages et des règlements associés afin de mieux prendre en compte la thématique inondations et la présence des zones humides et du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général



Emmanuel AUBRY



Nantes, le 05 FEV. 2016

Direction générale territoires

Délégation pays de Retz

Service développement local

Référence : S2016-01-8079  
2015-11-8430

Affaire suivie par :  
Celine FORGET

Tél. 02 44 48 11 08

Monsieur Luc NORMAND  
Maire de Cheix-en-Retz  
3 place Saint Martin  
44640 CHEIX EN RETZ

**Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU de Cheix-en-Retz**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 novembre 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**

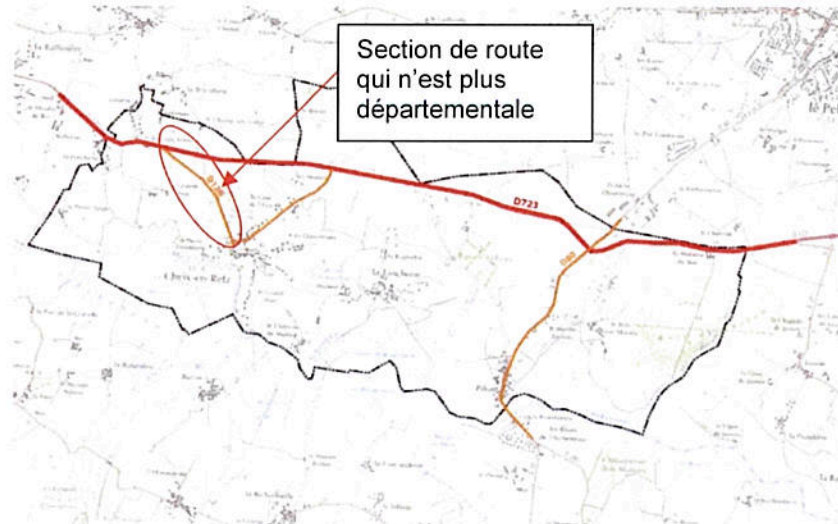
### **1.1. Le rapport de présentation**

En page 29, il est fait référence aux routes départementales qui traversent la commune.

On peut regretter qu'il ne soit pas fait référence au schéma routier départemental et à la hiérarchisation de ces voies, permettant d'expliquer les différentes dispositions d'urbanisme applicables à ces voies dans ce paragraphe (qui sont bien reprises dans le règlement). Le schéma routier est mentionné en page 67 (dans un paragraphe relatif aux contraintes), sans que celui-ci ait été présenté préalablement.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, la route départementale n°128 ne remonte pas en partie ouest vers la RD 723. En effet, cette section est devenue communale suite à un déclassement. Il convient de rectifier le paragraphe de la page 29 et la carte page 32.





Le rapport de présentation fait référence au projet routier de la déviation de Vue. Il convient toutefois de rappeler qu'**aucun ouvrage de rétablissement de liaison entre la Porcherie et la Petite Angle n'est envisagé** (cf. courrier du 21 septembre 2010 en pièce-jointe).

### 1.2. Le projet d'aménagement et de développement durable

Il est bien fait référence à la déviation de Vue, toutefois comme indiqué précédemment aucun ouvrage de rétablissement entre la Porcherie et la Petite Angle n'est envisagé (page 8).

### 1.3. Le plan de zonage

L'emplacement réservé au profit du Département pour la réalisation de la déviation de Vue est bien reporté. Toutefois, des incohérences apparaissent, notamment par la superposition sur cette surface de haies et chemins piétonniers à protéger (et dont les références réglementaires sont à actualiser, l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ayant été abrogé).

Je vous remercie de supprimer ces servitudes de l'emplacement réservé.

### 1.4. Le règlement

Globalement les dispositions du règlement écrit reprennent bien les préconisations du schéma routier départemental, en termes d'accès et de marges de recul.

Toutefois, les ajustements suivants sont à apporter :

- Article Ue6 : il pourrait être précisé pour chaque marge de recul qu'elle s'entend par rapport à l'axe de la voie, excepté pour la bretelle d'accès à la RD723, où la marge de 30 mètres s'entend par rapport au bord de la chaussée.
- Article Ue6 : concernant les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, il convient de prévoir un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) et non d'un mètre. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

Cette préconisation a bien été reprise pour les zones A et N.

- De manière générale, je vous remercie de préciser 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* ».

Enfin, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, sont conditionnés, lorsqu'ils sont dans l'emprise de la marge de recul par rapport aux routes départementales, à la sécurité des accès.

## **2. Les mobilités**

### **2.1. Les aires de covoiturage et les transports**

En page 29 du rapport de présentation, il est indiqué qu'il n'y a pas d'aire sur la commune. Toutefois, la labellisation d'une aire de covoiturage au niveau de la zone d'activités pourrait être envisagée. Afin d'échanger sur cette proposition, vous pouvez vous rapprocher de Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (tel : 02.40.99.19.32).

Par ailleurs, si des travaux d'aménagement importants étaient envisagés sur le village de la Tancherie, il serait intéressant que l'abribus indiqué soit accessible aux personnes à mobilité réduite.

### **2.2. Les aménagements cyclables**

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, comme il l'est mentionné en page 9 du PADD : je vous invite à apporter une attention particulière à l'utilisation du vélo.

Pour les aménagements limitrophes ou susceptibles d'avoir un impact sur le réseau routier départemental, je vous invite à vous rapprocher du service des politiques d'infrastructures et d'urbanisme (tel : 02.40.99.03.00).

### **2.3. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.)**

Le chemin de la Pierre Tremblante est inscrit au PDIPR. Son tracé est en discussion avec les services de la communauté de communes Cœur pays de Retz, en raison de la déviation du bourg de Vue. Les chemins piétonniers protégés et situés dans l'emplacement réservé doivent être retirés.



### **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.

Pour l'habitat, les différents documents du PLU font apparaître des chiffres contradictoires :

- les tableaux en pages 21 et 90 du rapport de présentation n'indiquent pas les mêmes objectifs de densité urbaine,
- le PADD en page 5 évoque pour l'habitat une enveloppe de 7ha « provisionnée pour les extensions », alors que le rapport de présentation évoque 5,18 ha.

Sur le fond, la croissance démographique de 2% peut paraître élevée mais elle se justifie au vu de la proximité avec Nantes Métropole. Aussi, il semble que la densité de 15 logements à l'hectare pourrait être renforcée au vu des enjeux et de la dynamique de la commune.

La réduction de la zone 2AU aboutit tout de même à un potentiel de 139 logements, quand 110 nouveaux logements d'ici 2025 sont requis.

Aussi, une réduction de cette zone avec une densité plus forte est préconisée, dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui permettrait à minima d'établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation et une programmation plus précise, au regard notamment des problématiques d'assainissement collectif évoquées lors des dernières réunions des personnes publiques associées.

Enfin, l'OAP du secteur de la Tancherie pourrait indiquer également une densité minimale sur les dents creuses, importantes, afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'éviter des constructions en milieu de parcelle.

Pour la zone d'activités des Minées, la consommation de 2,34 ha est supérieure à l'objectif du SCOT mais la configuration de la zone peut le justifier. Toutefois, il serait intéressant que les besoins futurs soient justifiés et que des mesures soient prises en matière de densification de la zone existante et sur la partie libre.

#### **3.2. L'habitat et la mixité sociale**

Le rapport de présentation en page 33 omet de faire référence au plan départemental de l'habitat. L'une des orientations prioritaires de ce plan et non évoquée est de permettre le maintien des personnes âgées dans de l'habitat autonome. Une réflexion intercommunale à ce sujet pourrait s'avérer utile au vu des enjeux à venir pour la population vieillissante.

Par ailleurs, il n'est pas fait mention d'un état des lieux de la demande locative sociale et du niveau des loyers de votre commune, comme il l'était préconisé dans le porter à connaissance du Département. Ces indicateurs contribuent à une programmation de logements sociaux plus adaptée.

Le PADD évoque des objectifs de mixité sociale et de diversité mais rien quant au logement social et quant aux outils mobilisés :

- la ZAC des Quarterons ne semble pas prévoir de logement social,
- il est indiqué que la densité moyenne de 15 logements par hectare se traduira sous forme d'habitats différenciés mais l'absence d'OAP ne permet pas de s'en assurer.

Enfin, sept logements sociaux sont prévus sur la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas planifiée. Le plan local de l'habitat, en application du SCOT, prévoit cet objectif à l'échéance 2019.

Par ailleurs, le rapport de présentation évoque un potentiel de 139 logements : l'objectif de 12,5% de logements sociaux sur la période couverte n'est donc pas atteint. De plus, la position géographique de votre commune justifierait des objectifs allant au-delà du PLH.

D'autres outils tels que l'accession sociale à la propriété ne semblent pas mobilisés non plus.

## **4. Le développement économique**

### **4.1. L'agriculture**

En matière agricole, le projet de PLU distingue des zones Ab, destinées à assurer la transition entre les zones urbaines et les zones agricoles. Toutefois, ces dernières ne doivent pas être envisagées comme des zones à urbaniser à long terme, mais bien comme des zones destinées à protéger les habitants d'éventuelles nuisances dues à l'activité. Le rapport de présentation et le PADD les mentionnent comme des zones ne devant pas compromettre l'urbanisation future, ce qui n'est pas leur vocation au regard de la charte de 2012.

Le maintien d'une zone Ab sur le village de la Tancherie est recevable uniquement si elle n'est pas envisagée en extension urbaine à long terme.

### **4.2. Les zones d'activités économiques et le commerce de proximité**

De manière générale, tant pour la création, l'extension ou la requalification des parcs d'activités, le Département encourage, depuis 2009, la réalisation de projets intégrant une dimension transversale, comprenant l'architecture, les infrastructures et l'environnement et ce dans le but de répondre au mieux aux besoins du développement économique, d'une stratégie commerciale raisonnée et de la réalisation d'aménagements de haute qualité.

Aussi, comme indiqué précédemment, il serait intéressant de travailler sur la densification de la zone des Minées, sur la qualité de son aménagement au regard de la demande recensée par la Communauté de Communes.

Concernant le commerce de proximité, le fait de ne pas autoriser de commerces sur la zone d'activités exceptés la restauration, permet de maintenir les commerces en centre-bourg, avec tout ce qu'ils apportent en matière de dynamisme local et de lien social.

L'instauration d'un linéaire de protection commerciale pourrait en outre éviter une disparition des commerces existants si ces derniers venaient à quitter la commune.

## **5. La préservation de l'environnement**

### **5.1. Les espaces naturels**

Votre commune n'est pas concernée par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles. Toutefois, le linéaire de protection des haies me semble intéressant, malgré la demande qui vous est faite sur l'emplacement réservé de la déviation de Vue.

Par ailleurs, il me semble étonnant que l'article N2 autorise la réfection des bâtiments existants en zone humide, alors qu'il l'interdit hors zone humide.



## 5.2. La gestion des déchets

Le rapport de présentation aborde bien, en page 111 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 59 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 renforceraient les effets de la mise en place de la redevance incitative en 2014, qui a déjà contribué nettement à la réduction des déchets.

## 5.3. Les énergies renouvelables

### 5.3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation aborde cette question de manière superficielle. On peut notamment regretter :

- l'absence d'un état des lieux des consommations/productions énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du territoire,
- l'absence de toute considération concernant l'adaptation au changement climatique,
- un état des lieux du potentiel de production énergétique du territoire très général et lacunaire (l'éolien est effleuré, le solaire reste qualitatif, les autres énergies renouvelables, et notamment le bois et la biomasse, sont oubliées).

Sur ce dernier point, le schéma régional éolien approuvé le 8 janvier 2013 a classé le territoire de Cheix-en-Retz comme zone non favorable au grand éolien. En revanche, la question du développement du petit éolien (inférieur à 25m) et moyen éolien (inférieur à 50m) pourrait être soulevée, ce qui nécessiterait des études spécifiques concernant leur insertion paysagère et sonore.

Concernant le solaire, la plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou en façade. Toutefois, le rapport de présentation ne fait pas clairement la distinction entre solaire photovoltaïque (production d'électricité) et solaire thermique (production de chaleur). En page 38 par exemple, le graphique -intéressant- qui présente le taux de couverture des besoins en chaleur d'une maison individuelle est situé dans la partie "photovoltaïque" alors qu'il porte sur le solaire thermique.

Concernant le bois énergie, il s'agit, et de loin, de la première source d'énergie renouvelable du Département. D'après les données disponibles sur le site "pôle bocage" de la Fédération Régionale des Chasseurs, la commune de Cheix-en-Retz possède une densité de haies non négligeable : de l'ordre de 67 mètres linéaires par hectare, soit environ 56 km linéaires de haie présents sur la commune. Outre les haies, d'autres types de boisements (parcelles boisées, bosquets...) sont présents sporadiquement sur la commune, et représenteraient une surface d'environ 45 ha cumulés.

Ce patrimoine boisé pourrait générer, via une exploitation durable, une quantité de bois-énergie intéressante. Cela constitue à la fois une ressource et une modalité de protection des formations végétales et de leur entretien à long terme.

Concernant la production de biogaz, le gisement de matières fermentescibles d'origine agricole (effluents d'élevage) et les débouchés possibles pour la chaleur (en particulier les

serres maraîchères sur la commune de Bouaye) ou pour l'injection dans le réseau de gaz (réseau de distribution au Pellerin) permettent d'envisager l'éventualité d'une installation de méthanisation sur le territoire.

### 5.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Il est à noter que les orientations d'aménagement font des préconisations concernant l'implantation des panneaux solaires "sur les maisons d'architecture traditionnelle". Toutefois, il conviendrait de faire concorder les schémas de la page 7 avec le texte, portant sur les toits à double pente, et non sur des toits mono-pente ou à 4 pentes, comme présenté.

### 5.3.3. Le règlement

Concernant les toitures, le règlement stipule qu'elles doivent "*être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile*". Une interprétation zélée de cette rédaction pourrait conduire à refuser des panneaux solaires puisque ceux-ci ne sont pas "*d'aspect identique à la tuile*". Même si par ailleurs les panneaux solaires sont encouragés dans le rapport de présentation, il serait préférable de les autoriser explicitement dans le règlement.

Pour les zones Ua et Ub, le règlement stipule que les "*installations de pompes à chaleur extérieures devront être intégrées au corps du bâtiment de manière à en limiter les nuisances sonores*". Cette préoccupation se justifie, mais il conviendrait de préciser :

- ce que signifie exactement "l'intégration au corps du bâtiment" d'un élément extérieur, dans la mesure où un échangeur de pompe à chaleur aérothermique doit être placé dans un lieu extérieur où le renouvellement d'air est facilité ;

- en quoi cette intégration garantit la limitation des nuisances sonores. Les dispositions qui influent sur la nuisance sonore sont d'autres ordres : qualité du matériel, coté d'implantation par rapport aux habitations voisines, hauteur d'implantation, présence d'une surface réfléchissant le son ou au contraire d'un écran pare-bruit par exemple.

Aussi, je vous invite à adapter le règlement de manière à ce qu'il puisse permettre de répondre à vos objectifs.

## **6. L'aménagement numérique**

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de Loire-Atlantique, approuvé en mars 2012, a fixé plusieurs objectifs et principes d'intervention publique. Je vous invite à y faire référence dans votre 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.

Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 2AU ou l'article 2AU 16 pourrait prescrire la pose de fourreaux nécessaires à la desserte numérique des futures zones à urbaniser.

Enfin, comme vous le savez, le « conseil général » est devenu « conseil départemental » ou « Département » depuis mars 2015. Aussi, je vous remercie d'apporter cette modification sur l'ensemble des pièces composant le PLU.



## Conclusion

Considérant les remarques faites ci avant, ce projet de PLU appelle de la part du Département un avis réservé.

Pour mémoire, les points suivants demandent à évoluer :

- en ce qui concerne les infrastructures routières :
  - prise en compte du déclassement d'une partie de la RD128
  - absence d'ouvrage de rétablissement de liaison entre la Porcherie et la Petite Angle
  - suppression des servitudes sur l'emplacement réservé de la future déviation de Vue
  - recul minimal de 7 mètres du bord de la route départementale pour toute construction
- en ce qui concerne l'habitat :
  - rédaction d'une OAP sur la future zone 2AU intégrant une densité plus élevée
  - programmation de logements sociaux en cohérence a minima avec les objectifs du SCOT.
- en ce qui concerne l'environnement :
  - votre attention est appelée sur les remarques formulées en matière d'énergies renouvelables, enjeu majeur pour les années à venir.

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

21 DEC. 2015

COURRIER "ARRIVE"

**Monsieur Luc NORMAND**  
Maire  
Mairie de Cheix en Retz

44640 CHEIX EN RETZ

Nantes,  
Le 14 décembre 2015

Nos réf. : PLU/15.092  
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD  
Département Economie et Stratégie des Territoires  
Tél : 02 40 44 63 98  
a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de révision du PLU de Cheix-en-Retz. Après un examen attentif, la CCI Nantes St-Nazaire souhaite vous faire part de ses observations et remarques.

\*\*\*

Nous avons noté votre objectif de produire 10 logements neufs par an, conformément aux objectifs fixés par le SCOT du Pays de Retz, principalement en épaissement du bourg, au plus près des équipements et des commerces.

S'agissant du développement économique, Cheix-en-Retz dispose d'une zone artisanale intercommunale : la zone des Minées. Le PLU conforte cette zone d'activités en ciblant sa vocation sur l'artisanat et l'industrie, et exclut, judicieusement, le commerce de détail. Nous soutenons cette disposition qui reprend l'orientation de la charte d'urbanisme commercial de Cœur Pays de Retz et vise à identifier le centre-bourg comme lieu d'implantation privilégié du commerce de proximité.

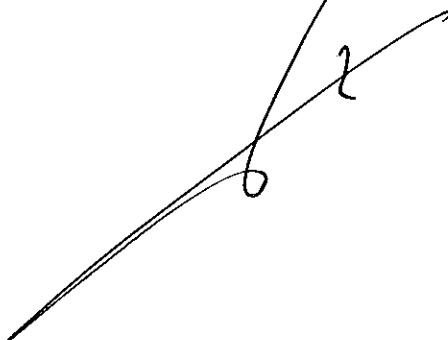
Par ailleurs, le règlement de la zone UE permettra de poursuivre l'aménagement de la zone d'activités et l'implantation d'entreprises dans une logique d'économie d'espace grâce à l'absence d'emprise au sol minimale, ou à la réduction de marges de recul routières (le long de la RD723) à 50 m.

\*\*\*

La CCI émet donc un avis favorable sur le PLU de Cheix-en-Retz.

Restant naturellement à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François GENDRON  
Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Jean-François Gendron'. The signature is positioned below the printed name and extends downwards and to the left.



Direction Action Territoriale et Démocratie  
Dossier suivi par Dorothée Clément  
Chef du Pôle Développement Territorial  
Tél : 02 28 20 61 04  
dorothee.clement@paysdelaloire.fr

DATD/NLBV/DC/MJM/2015-11-17924  
Vos Réf. : 15.11.17-LN/NV

Monsieur Luc NORMAND  
Maire de Cheix-en-Retz  
Hôtel de Ville  
44640 CHEIX-EN-RETZ

MAIRIE de CHEIX-EN-RETZ  
21 NOV. 2015  
COURRIER "ARRIVE"

Nantes, le 20 NOV. 2015

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 10 novembre 2015, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

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

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
La Directrice de l'Action Territoriale et Démocratie



Nathalie LE BOULCH VILLERS



MAIRIE de CHEIX-EN-RETZ

04 DEC. 2015

COURRIER "ARRIVE"

Frédéric Ferrand  
Unité Pilotage Réseau Ouest - Développement d'Affaires  
Relations Collectivités Locales - Servitudes et P.L.U.  
5 rue du Moulin de la Garde - B.P. 53149  
44331 NANTES Cedex 3  
02 28 56 24 82  
frederic.ferrand@orange.com

Luc Normand  
Hôtel de Ville  
3 Place Saint Martin  
44640 CHEIX EN RETZ

Nantes, le 01 décembre 2015

**Objet : Plan Local d'Urbanisme de : CHEIX EN RETZ**

Monsieur le Maire,

Vous trouverez, ci-joint, la copie de notre courrier adressé à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer dans le cadre de l'avis des services de l'Etat sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme concernant votre commune

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Patrice COLLIER

Responsable Relations Collectivités Locales Bretagne Pays de la Loire



Frédéric Ferrand  
Unité Pilotage Réseau Ouest - Développement d'Affaires  
Relations Collectivités Locales - Servitudes et P.L.U.  
5 rue du Moulin de la Garde - B.P. 53149  
44331 NANTES Cedex 3  
02 28 56 24 82  
frederic.ferrand@orange.com

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer - Service SAD / ULF  
10 boulevard Gaston Serpette  
BP 53606  
44036 NANTES Cedex 1

Nantes, le 01 décembre 2015

**Objet : Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de CHEIX EN RETZ**

**Copie : Mairie de Cheix en Retz**

Référence : UPRO.DA.RCL. 334/15/FER

Monsieur le Directeur Départemental,

Dans votre courrier du 23 novembre 2015, vous avez transmis à mes services le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de CHEIX EN RETZ, et je vous en remercie.

Analysant les différents documents qui composent ce projet, ORANGE est tout d'abord conduit à faire les deux observations suivantes :

1 - En ce qui concerne les servitudes de type PT3 :

Je note qu'il n'a pas été établi de plan des servitudes d'utilité publique. Ceci dit, les diverses informations que je vous ai fournies en rapport avec les servitudes liées à notre réseau de télécommunications figurent bien dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

2 - En ce qui concerne les clauses du règlement :

Pour les conditions de desserte par les réseaux, lorsqu'il s'agit de celles relatives à l'électricité, au gaz, à l'éclairage public, aux télécommunications et aux fluides divers, vous avez noté pour les zones : Ua, Ub et Ue que : « L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté ». Pour ce qui est de la réalisation des raccordements en souterrain, votre disposition obligerait ORANGE à enfouir tous ses nouveaux réseaux sur une partie conséquente du territoire de la commune de Cheix en Retz. Même s'il existe toujours sur le terrain, quelques impossibilités techniques à réaliser nos réseaux en souterrain ; il s'agirait, en ce qui concerne vos dispositions, d'une interdiction quasi-générale d'utiliser la technique aérienne pour l'implantation de nos ouvrages.

Sur ces zones Ua, Ub et Ue, dans l'esprit des articles L 332-15 et R 315-29 du code de l'urbanisme pour les opérations groupées et les lotissements, il faut exiger que les promoteurs réalisent les réseaux en souterrain et il s'agit d'une obligation rappelée également par mes services. Mais, je tiens à faire la distinction entre le réseau souterrain à l'intérieur de l'opération groupée ou du lotissement considéré et, l'alimentation de cette opération elle-même. De son côté, ORANGE doit conserver le choix de la technique de raccordement de l'opération. Quoiqu'il en soit, et tel que vous le soulignez d'ailleurs, ORANGE souhaite évidemment, et quelques soient les zones, réaliser autant que possible les extensions et modifications de ses réseaux en cohérence avec les infrastructures qu'il possède déjà sur le terrain.





Sur ce chapitre de la mise en souterrain des réseaux, je souhaite revenir sur le cadre réglementaire régissant l'implantation des réseaux de télécommunications :

ORANGE est l'opérateur en charge du service universel et désigné comme tel par la loi (article L35-2 du code des postes et télécommunications). L'article L47 alinéa dudit code précise : " l'autorité (gestionnaire de la voirie) doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles ". Si au nombre de celles-ci figurent " la protection de l'environnement et la prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'aménagement du territoire " la loi prévoit que ces motifs ne peuvent être évoqués que " dans des cas justifiés ".

Enfin, je souligne que seuls les sites bénéficiant d'une protection particulière peuvent comporter une obligation d'enfouissement ( sites classés ou inscrits, monuments classés ou inscrits, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural... ).

En ce qui concerne la commune de Cheix en Retz, je conçois parfaitement que l'enjeu environnemental puisse être évoqué sur certains sites mais pas sur la majorité des zones composant le territoire communal et notamment sur les zones urbanisées. Ainsi, l'obligation d'enfouir dictée sur le règlement d'un PLU pour une grande partie du territoire de la commune conduirait à créer des contraintes plus fortes que celles prévues par les différentes réglementations existantes. La légalité de telles dispositions paraît donc contestable.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître la suite que vous donnez à mes remarques et observations avant approbation du projet de PLU par le conseil municipal.

Espérant poursuivre avec vos services un dialogue constructif, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Départemental, l'assurance de ma parfaite considération.

Patrice COLLIER

Responsable Relations Collectivités Locales Bretagne Pays de la Loire