



Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU – OA8
route de Saint-Hilaire / rue du Coudreau

Pièce n° 1 – Note de présentation

Préambule	3
1) Contexte général du projet	5
2) Dynamiques démographiques et de production de logements motivant et justifiant le projet	8
3) Besoins ajustés en logements selon le PLU et le PLH en vigueur	15
4) Estimation du besoin restant de production en logements jusqu'en 2026, prenant en compte la production de logements réalisée de 2016 à mi-2019 et les projets en cours de réalisation ou validés (permis autorisés, DP validés)	20
5) Gisement foncier : analyse des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle au sein du tissu urbain	23
6) Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur à urbaniser, situé entre la route de Saint-Hilaire et la rue du Coudreau, devant assurer le complément de création de logements	36
7) Les évolutions du P.L.U. en vigueur liées au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU situé entre la route de Saint-Hilaire et la rue du Coudreau	42
8) Evaluation des incidences du projet sur l'environnement	51
ANNEXES	55

Monsieur le Maire a pris un arrêté municipal en date du 22 juillet 2019 pour engager la modification du PLU de la commune déléguée de Chéméré approuvé le 21 juin 2016, en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur à urbaniser 2AU (OA8), situé au Sud-Est de l'agglomération et au Sud du centre de Chéméré, entre la route de Saint-Hilaire-de Chaléons et la rue du Coudreau. Ce secteur 2AU d'une superficie d'environ 2,1 ha constitue la seconde tranche du lotissement de l'Illette en cours de réalisation sur le secteur 1AU – OA8 riverain.

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal de la commune de Chaumes-en-Retz a pris une délibération en date du 15 octobre 2019, justifiant « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Ces éléments motivant l'ouverture à l'urbanisation du secteur sont repris dans la présente note de présentation.

Une réflexion d'aménagement d'ensemble du secteur destiné à l'urbanisation entre la rue du Coudreau et la route de Saint-Hilaire-de Chaléons, d'une superficie totale d'environ 5,2 ha, avait permis de définir une orientation d'aménagement dans le PLU de la commune déléguée de Chéméré approuvé le 21 juin 2016. L'aménagement de cette extension de l'agglomération proche du centre de Chéméré, s'opère progressivement en deux tranches permettant ainsi à la collectivité de rythmer l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

La première tranche est aujourd'hui en cours de réalisation (viabilisation et commercialisation des lots effectuées, constructions d'une partie de logements déjà réalisées ou en cours et d'autres à venir jusqu'à fin 2020 voire 2021) ; il est désormais souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation la seconde tranche pour permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le Programme Local d'Habitat (PLH) 2019-2024 approuvé le 28 mars 2019 et en cohérence avec ceux définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Chéméré. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de la zone AU rue du Coudreau, se justifie au regard d'une capacité insuffisante de l'offre au sein des zones déjà urbanisées pour répondre aux objectifs de réalisation de nouveaux logements.

La procédure de modification offre d'ailleurs l'opportunité pour la collectivité de préciser les conditions d'aménagement du secteur et d'ajuster les pièces réglementaires et notamment les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, de manière à assurer l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AU tout en échelonnant dans le temps la production de logements dans le respect des objectifs définis par le PADD et par le PLH en vigueur.

La modification envisagée n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de neuf ans suivant sa date de création (le secteur 2AU concerné ayant été créé par le PLU approuvé en juin 2016).
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

1. Contexte général du projet

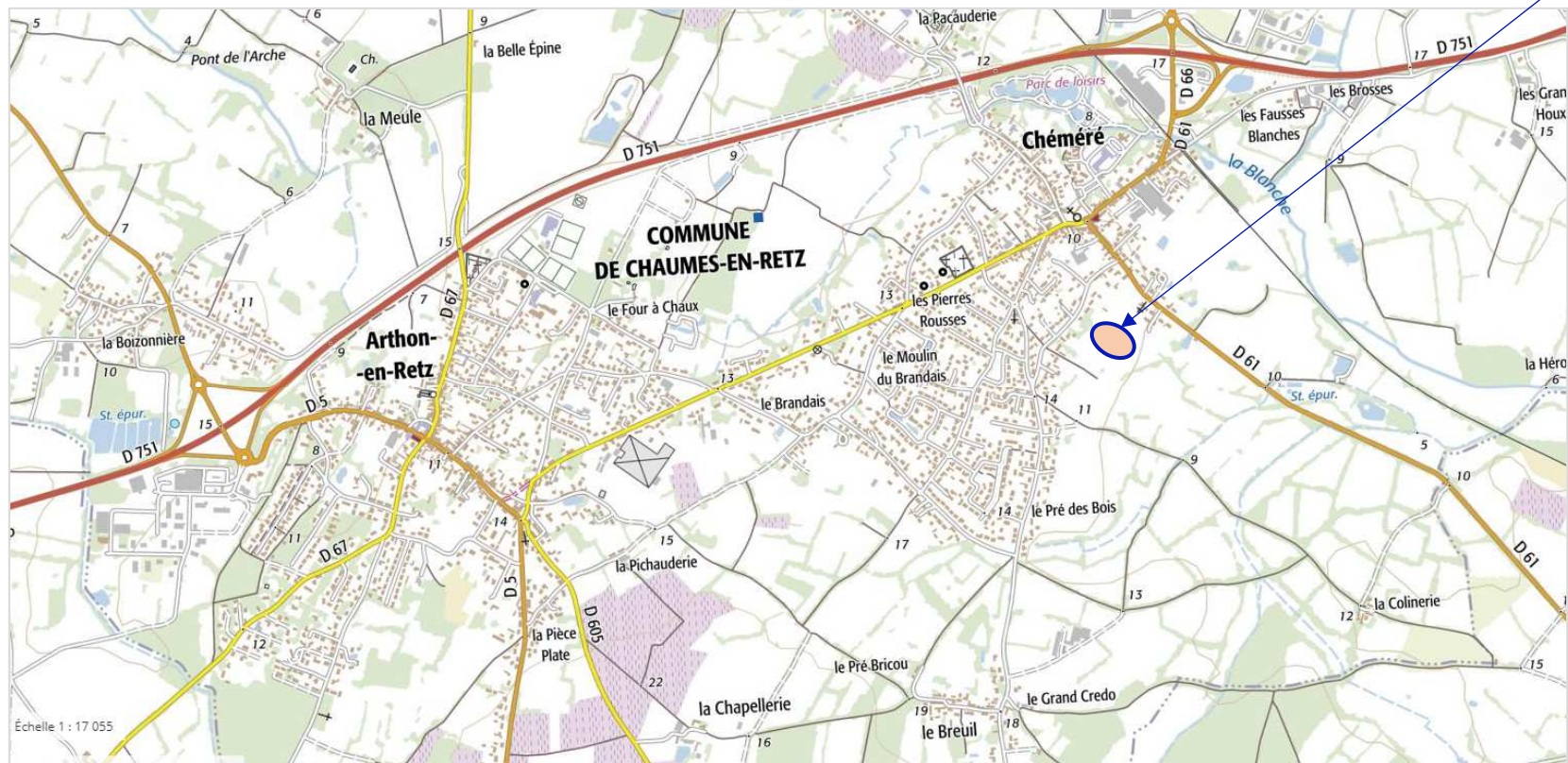
1.1 Localisation générale du projet

Situé sur la commune de Chaumes-en-Retz et plus précisément sur la commune déléguée de Chéméré*, le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne un secteur à urbaniser localisé à l'Est / Sud-Est de l'agglomération de Chéméré – Arthon-en-Retz et au Sud du centre de Chéméré, entre la route de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la rue du Coudreau.

A mi-distance entre l'agglomération nantaise et le littoral atlantique, la commune de Chaumes-en-Retz, inscrite dans la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise et de Pornic à travers sa desserte par la RD 751.

Modification
n° 1
du P.L.U.

1. Contexte général



* La commune de Chaumes-en-Retz est née depuis le 1^{er} janvier 2016, de la fusion des communes de Chéméré et d'Arthon-en-Retz (dites communes déléguées).

1.2 Un projet en extension de la 1^{ère} tranche du lotissement de l'ilette

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU s'inscrit dans une approche globale de création d'un quartier dit "de l'ilette" reposant sur deux tranches opérationnelles d'aménagement.

En 2017, l'obtention d'un premier permis d'aménager est destiné à assurer la création de 55 logements, répartis sur 33 lots libres, 10 lots destinés à des maisons de ville et deux îlots destinés à la réalisation de 12 logements locatifs sociaux.

Cette première tranche du lotissement est en fin de viabilisation, les 55 lots de la première tranche sont déjà commercialisés et devraient être bâtis de fin 2019 jusqu'à la fin de l'année 2020.



1.3 Un projet en extension de la 1^{ère} tranche du lotissement de l'Îlette

Ce projet s'inscrit dans une approche globale de création d'un quartier qui a fait l'objet en 2017 d'un premier permis d'aménager pour la commercialisation de 33 lots libres, 10 lots destinés à des maisons de ville et deux îlots destinés à la réalisation de 12 logements locatifs sociaux, soit un total de 55 logements.

Ce lotissement est viabilisé, les 55 lots de la première tranche sont quasiment tous commercialisés et devraient être bâtis de fin 2019 jusqu'à la fin de l'année 2020 voire début 2021.

A titre indicatif, 16 logements sont construits et habités ou sur le point de l'être, début juin 2020.

2. Dynamiques démographiques et de production de logements motivant et justifiant le projet de modification

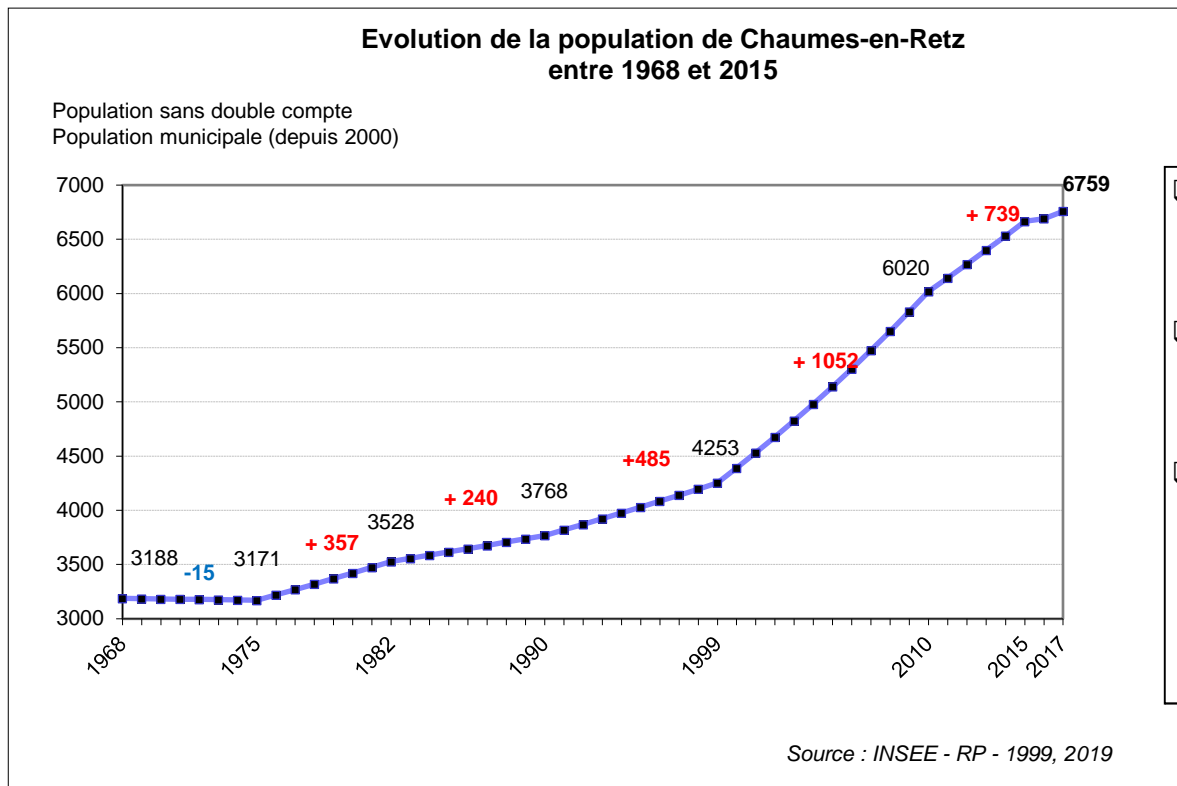
Modification n° 1 du P.L.U.

2. Dynamiques démographiques et de production de logements

2.1 Les dynamiques d'évolution démographique et de construction de logements

Le positionnement géographique de la commune, son bon niveau d'équipements et de services à la population et la qualité du cadre de vie (campagne bocagère et présence de la forêt de Princé) nourrissent l'attractivité du territoire calmétien, qui s'est traduite ces dernières décennies par son dynamisme démographique et de construction de logements :

La commune de Chaumes-en-Retz abrite 6 666 habitants en 2015 contre 4 253 en 1999 (données INSEE).



- ❑ En 2017, la population communale était de 6759 habitants contre 4253 en 1999, soit un accroissement de 59 % et de + 2,6 % / an.
- ❑ Ce dynamisme sans précédent depuis la fin des années '90' s'est appuyé sur un rythme soutenu de la construction (cf. page suivante).
- ❑ Le rythme de construction s'atténue en moyenne depuis 2010 (source : Sitadel, Mairie). La croissance démographique reste vive mais ralentit légèrement, s'étant abaissée à 2,1% /an entre 2010 et 2015 et même 1,7 % entre 2010 et 2017.

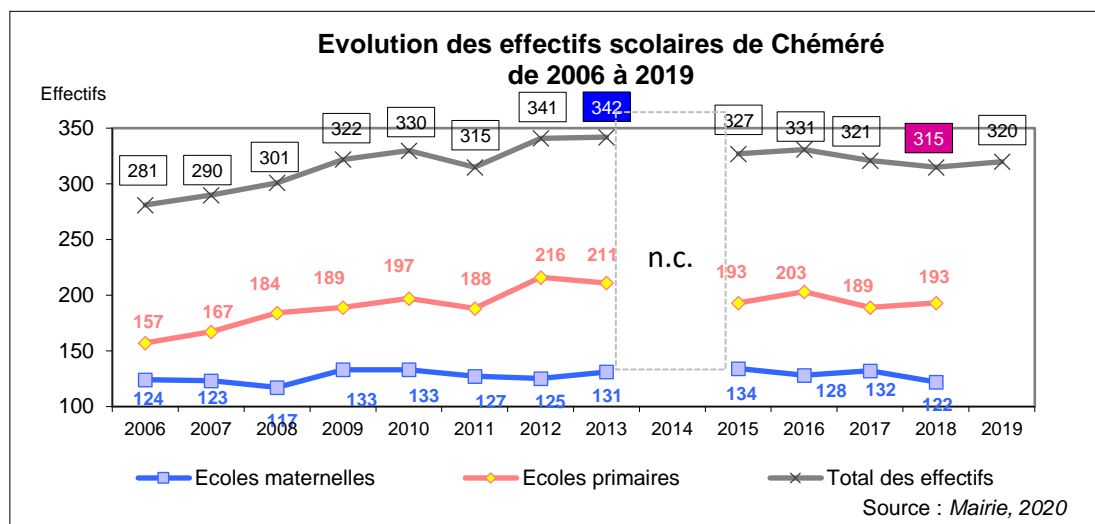
Les communes déléguées d'Arthon-en-Retz et Chéméré sont définies en tant que pôles communaux par le SCoT du Pays de Retz (approuvé avant la fusion des communes citées).

2.2 Une évolution des effectifs scolaires répercutant le récent ralentissement de la production de logements

Depuis 2016, date d'approbation du PLU de la commune déléguée de Chéméré, les effectifs scolaires de la commune de Chaumes en Retz tendent à se stabiliser voire à légèrement baisser, ayant amené une fermeture de classe en 2018. Les effectifs restent quasiment stables en 2019.

Les écoles de la commune de Chaumes-en-Retz accueillent 39 élèves de moins à la rentrée 2018 par rapport à celle de 2016, cette baisse d'effectifs concernant aussi bien les écoles de Chéméré (-16) que celles d'Arthon-en-Retz (-23). Depuis 2013, la diminution des effectifs s'élève à 71 élèves de moins, plus ressentie sur Arthon-en-Retz (-44) que sur Chéméré (-27 enfants).

Les effectifs scolaires retrouvent globalement leur niveau constaté il y a dix ans.

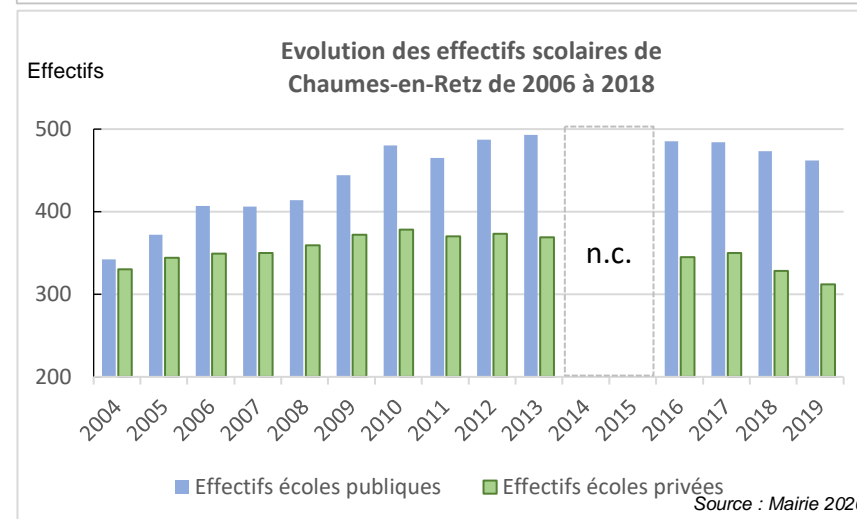
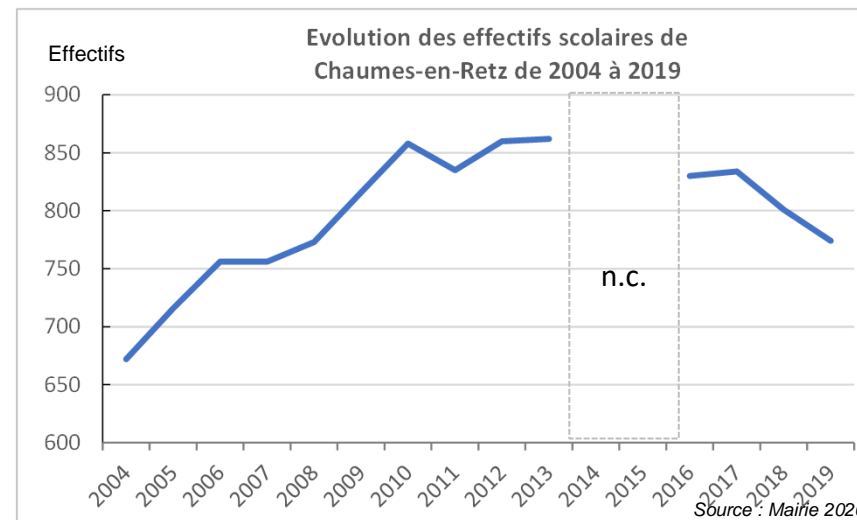


Les effectifs scolaires pâtissent essentiellement d'un manque d'accueil de familles, faute d'offre en logements (et de terrains à bâtir) alors que la demande est forte et que **la commune de Chaumes-en-Retz s'apprête à recevoir un collège à la rentrée 2024.**

L'évolution récente rappelle la nécessité de soutenir le renouvellement démographique et notamment des enfants en âge d'être scolarisés sur la commune, en ayant soin de maintenir une capacité de production de logements et d'accueil de familles, proches des écoles.

Afin de rechercher une stabilité des effectifs scolaires, il convient donc de conserver un rythme régulier de création de logements sur la commune et une typologie de terrains à bâtir et de logements à créer qui favorise l'accueil et l'ancrage de ménages susceptibles d'avoir des enfants.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU en extension du bourg de Chéméré, situé entre la route de Saint-Hilaire-de Chaléons et la rue du Coudreau, s'inscrit dans cette logique.



2.3 Une construction de logements et un accueil de ménages en soutien de la vitalité locale, notamment du tissu de commerces et de services des bourgs constitutifs de l'agglomération calmétienne

La poursuite de la croissance du parc de logements soutient l'accueil de ménages et favorise la croissance de population. Les objectifs de production de logements définis par le PADD et ceux fixés par le PLH pour la commune de Chaumes-en-Retz sont établis :

en prenant en compte les effets du desserrement des ménages : un nombre de logements à créer est nécessaire ne serait-ce que pour pouvoir maintenir le niveau de population et compenser la baisse du nombre de personnes par ménage,

en se fixant pour objectif d'assurer une croissance de la population.

Ces principes sont développés dans le rapport de présentation du PLU.

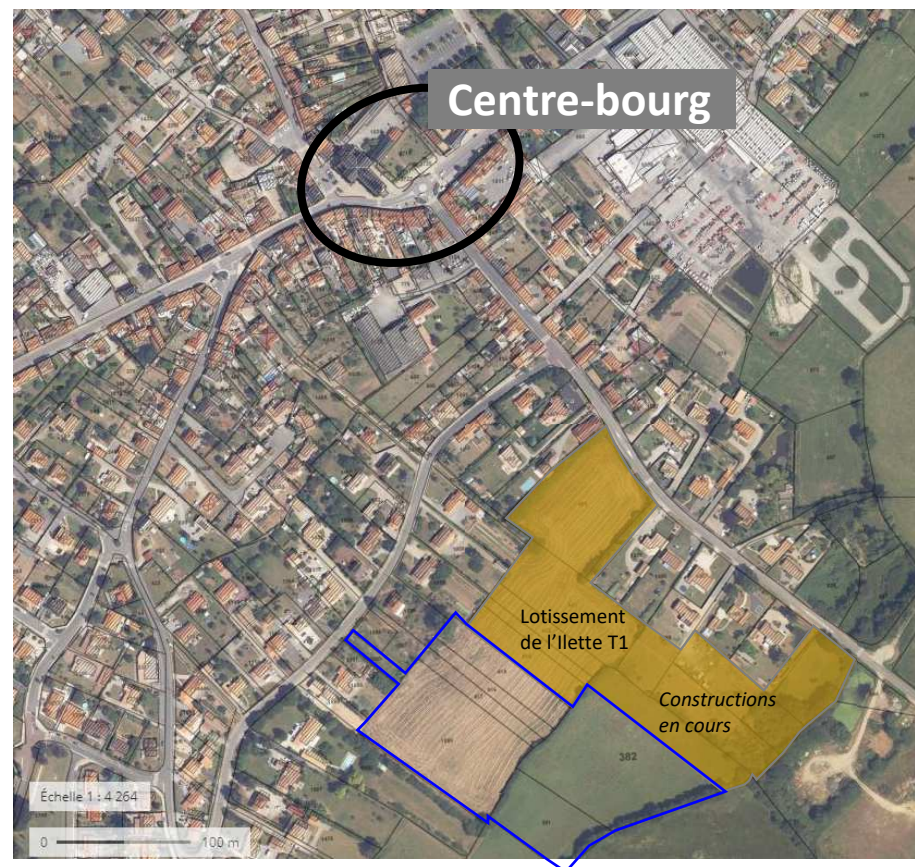
Il convient de rappeler que la croissance escomptée de la population est à même de soutenir la vie locale, celle des équipements d'intérêt collectif, celle aussi des services et des commerces des bourgs d'Arthon et de Chéméré.

A ce titre, le centre-bourg de Chéméré fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain ayant notamment pour objectif de renforcer son tissu commercial et d'accueillir des ménages en intégrant un programme prévoyant notamment des locaux commerciaux ou de services et des logements locatifs sociaux.

Le secteur 2AU, situé entre la route de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la rue du Coudreau, est distant de moins de 500 mètres à pied du centre-bourg. Sa situation s'avère donc propice à l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les commerces et services du centre de Chéméré et de participer à la vie locale de Chaumes-en-Retz, ajoutant aux motivations de son ouverture à l'urbanisation.

La proximité du centre-bourg
de Chéméré :

à moins de 500 mètres à pied



2.4 La production constatée de logements

Méthodologie

A défaut de données Sitadel relatives aux logements commencés pour les années 2017 à 2019 sur Chéméré, les logements créés depuis 2016 (date d'approbation du PLU de la commune déléguée de Chéméré) sont estimés à partir des relevés de terrain, de cadastre et de photos aériennes recoupées avec les données de permis de construire de logements autorisés délivrés par la commune de Chaumes-en-Retz pour les années 2015 à 2019 comprise (seule une partie des logements autorisée en 2018 sont pris en compte pour des logements compatibles pour 2019).

L'analyse de production de logements doit distinguer trois périodes :

- la production de logements réalisés depuis l'approbation du PLU, entre 2016 et 2019 puis 2025-2026, devant être en cohérence avec les orientations du PADD du PLU de Chéméré,
- la production de logements mesurée à partir de 2019 jusqu'en 2024, devant à la fois être compatible avec les objectifs du PLH et en cohérence avec les orientations du PADD.

Production de logements sur la commune déléguée de Chéméré

69 logements ont été réalisés entre 2016 et 2019 (mi-2019) sur Chéméré, soit près de 20 logements par an. En comptabilisant ceux réalisés depuis mi-2019 à mi-2020, **93 logements** ont été édifiés depuis 2016 soit environ 21 logements par an.

Ce rythme de production de logements, sensiblement plus élevé que celui enregistré dans les années '90' (11 par an), est toutefois légèrement moins soutenu que celui relevé dans les années '2000' (près de 26 logements par an). Ce léger fléchissement de la production de logements fait suite à un défaut d'offre en terrains à bâtir par rapport à une demande qui quant à elle se fait de plus en plus forte.

La production de logements locatifs sociaux

En référence aux permis de construire accordés depuis 2015 (permettant d'apprécier les constructions de logements réalisées à partir de 2016, date d'approbation du P.L.U.),

32 logements locatifs sociaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation depuis l'approbation du P.L.U., représentant 33 % des logements ayant été autorisés sur cette période (permis délivrés entre 2015 et 2018 compris).

CHEMERE	Années '2000'	2016 – mi 2019 (3,5 ans, avant le PLH en vigueur)
Logements créés en moyenne annuelle	≤ 26 / an	~ 69 logts soit ~ 20 / an
Logements locatifs sociaux autorisés (PC 2016-2018)		23 / 73 logts autorisés
Soit en % des logements autorisés		32 % des logements

La production de logements sur la commune déléguée d'Arthon-en-Retz

Les logements créés depuis 2016 sont estimés à partir de données Sitadel relatives aux logements commencés pour les années 2015 à 2017 sur Arthon-en-Retz et des données Sitadel et mairie pour les logements autorisés en 2017 et 2018 (seule une partie des logements autorisée en 2018 sont pris en compte pour des logements compatibles pour 2019).

138 logements environ ont été produits entre 2016 et 2019 sur Arthon, soit environ **39 logements par an**. Entre 2016 et 2020, ce sont environ 185 logements qui ont été produits sur Arthon, soit environ 41 logements par an.

Ce rythme de production de logements est en continuité avec celui relevé depuis les années '2000' (près de 40 logements par an) et sensiblement plus élevé que celui enregistré dans les années '90' (21 par an).

La production de logements locatifs sociaux

En référence aux permis de construire accordés depuis 2015 (permettant d'apprécier les constructions de logements autorisées à partir de 2016),

16 logements locatifs sociaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation depuis 2016, représentant 10 % des logements ayant été autorisés sur cette période (permis délivrés entre 2015 et 2018 compris).

En prenant en compte la production de logements autorisés en 2019, 25 logements locatifs sociaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation depuis 2016, représentant 12 % des logements ayant été autorisés sur cette période (permis délivrés entre 2015 et 2019 compris).

ARTHON-EN-RETZ	Années '2000'	2016 – mi 2019 (3,5 ans, avant le PLH en vigueur)
Logements créés en moyenne annuelle	<u>40</u> / an	144 logts soit ~ 41 / an
Logements locatifs sociaux autorisés (PC 2016-2018)		16 / 150 logts autorisés
Soit en % des logements autorisés		10 % des logements

Conclusion sur la production de logements à l'échelle communale

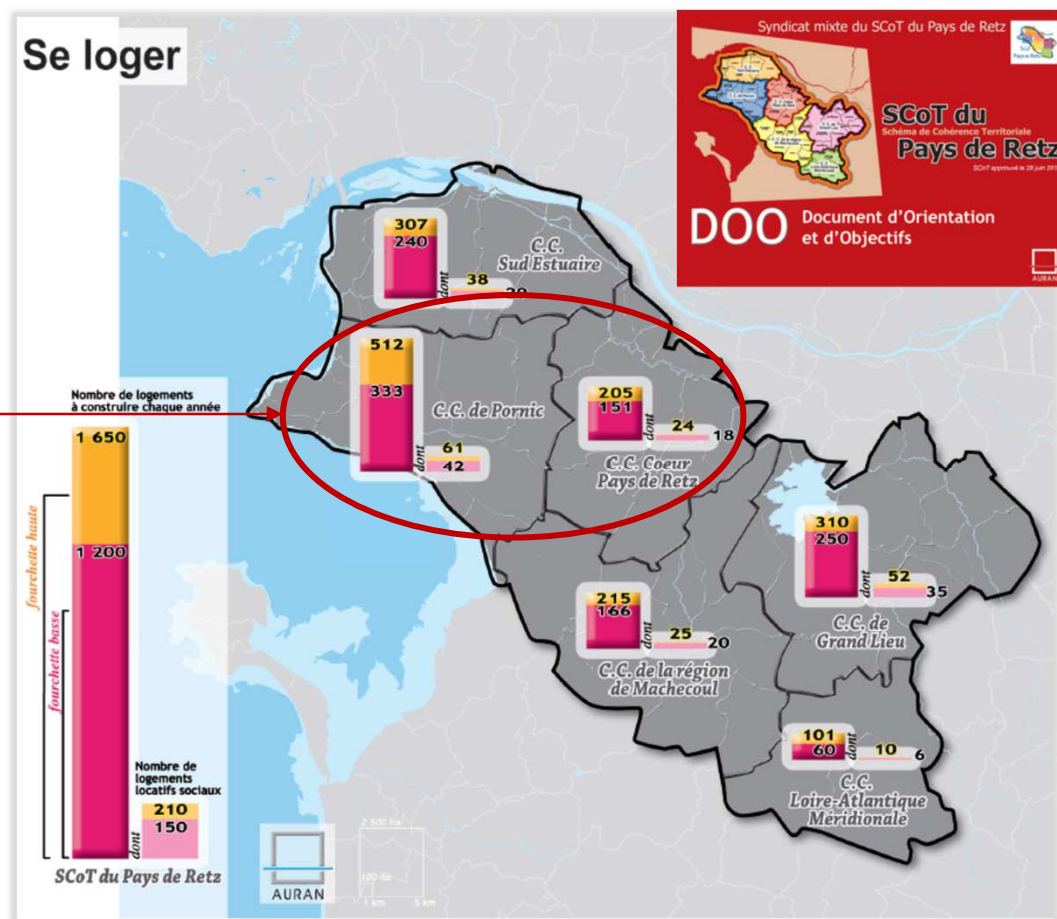
La production de logements s'est donc établie de 2016 à 2019 aux alentours de 59 à 60 logements par an sur Chaumes-en-Retz et avoisine les 62 logements par an pour la période 2016 à mi-2020 Chaumes-en-Retz (selon la source Sitadel, les données communales de permis de construire et les relevés de terrain réalisés sur Chéméré), alors que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Pornic Agglo Pays de Retz en vigueur définit pour la commune, un objectif de 65 logements par an pour la période 2019 à 2024 (compris) comme cela est précisé au chapitre suivant.

La forte demande d'accueil de ménages sur la commune, ressentie par la mairie, est aujourd'hui confrontée à un manque de terrains à bâtir et de production de logements sur le territoire.

La production de logements locatifs sociaux en phase avec les objectifs du SCOT mais en décalage par rapport au PLH.

Depuis 2016, 17 % des logements autorisés correspondent à des logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire calmétien. Cette part de logements locatifs sociaux est en phase avec les objectifs du SCOT du Pays de Retz qui demande une production de 12 % de logements locatifs sociaux sur les structures intercommunales concernées (regroupées aujourd'hui dans la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz).

Néanmoins, au regard des objectifs définis depuis par le PLH de Pornic Agglo Pays de Retz pour la période 2019 à 2024 (cf. chapitre 3 suivant), l'effort de production de logements locatifs sociaux doit être maintenu voire renforcé, d'autant plus que la Commune doit favoriser un rattrapage de la production de logements locatifs sociaux par rapport à l'objectif de 25 % minimum de logements sociaux sur le territoire communal qu'impose l'article 55 de la loi SRU (voir en page suivante).



Un besoin de rattrapage de production de logements locatifs sociaux au regard de l'objectif s'imposant au territoire communal en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU).

La Commune de Chaumes-en-Retz étant intégrée à la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz (comprenant Pornic ayant une population supérieure à 15 000 habitants) est assujettie à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU). Celui-ci impose un taux de 25 % de logements sociaux aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Or la commune de Chaumes-en-Retz dispose d'environ 3,4 % de logements sociaux. C'est pourquoi, elle entend renforcer la part de logements sociaux à travers les principales futures opérations d'aménagement devant être réalisées sur son territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 du lotissement de l'Ilette aura pour effet de soutenir l'effort de production de logements de la commune et de participer à l'offre en logements locatifs sociaux, en compatibilité avec le PLH, en cohérence avec le PADD et au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU s'imposant au territoire calmétien.

Modification n° 1
du P.L.U.

3. Les besoins en logements définis par les PLU et le PLH, motivant le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU sur Chéméré

3. Besoins ajustés en logements selon le PLU et le PLH en vigueur

23 à 24 logements par an
pour 2016 à 2026

pour être compatible avec le PLH
et en cohérence avec le PADD

3.1 Les besoins en logements à satisfaire selon les objectifs définis par le P.L.H. en vigueur approuvé le 28 mars 2019

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) a été approuvé le 29 mars 2019 a été approuvé le 28 mars 2019, soit postérieurement à la date d'approbation des PLU des communes déléguées de Chéméré et d'Arthon-en-Retz constitutives de Chaumes-en-Retz.

Ses orientations fixent pour la commune de Chaumes-en-Retz, un objectif de production de 390 logements, soit **65 logements par an pour les années 2019 à 2024 comprise** (cf. page suivante).

Les logements locatifs sociaux à créer sur cette période doivent représenter au moins 25 % de cette production de logements, soit environ 98 représentant une production moyenne de **16 logements locatifs sociaux par an**.

CHAUMES-EN -RETZ	Années '2000'	2016-2019	Objectif PLH 2019-2024 (6 ans)
Logements créés en moyenne annuelle	≤ 66 / an	59 / an	65 / an
LOGEMENTS SOCIAUX		2016-2018	
Logements locatifs sociaux autorisés		39 / 223 logts autorisés	98 sur 6 ans
Soit en % des logements autorisés		17,5 % des logements	25 % des logements

3.2 Les besoins en logements définis par les P.A.D.D des P.L.U. en vigueur des communes déléguées de Chéméré et d'Arthon-en-Retz

PLU de Chéméré :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du P.L.U. de la commune déléguée de Chéméré approuvée le 21 juin 2016 estime un besoin de création "d'une vingtaine de logements par an", soit au moins 200 logements pour la période 2016 à 2026.

P.A.D.D.

► Créer une vingtaine de logements par an pour maintenir et maîtriser la croissance démographique (atteindre environ 2900 à 3000 habitants d'ici 10 ans) (cf. Fiche 1) : ceci n'est qu'une valeur-guide

PLU d'Arthon-en-Retz :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du P.L.U. de la commune déléguée d'Arthon-en-Retz approuvée le 19 juin 2017 définit un besoin de création "d'environ 39 logements par an", soit au moins 390 logements pour la période 2017 à 2027.

Conclusion : des besoins en logements précisés, pour être compatibles avec le PLH et rester en cohérence avec les PADD

Les objectifs de création de logements définis par les PADD en vigueur représentent donc des minima au regard des orientations du PLH.

Compte-tenu d'un objectif de production de 39 logements par an, pouvant s'élever à 40 logements par an pour Arthon-en-Retz, l'effort de création de logements pourrait être porté à 23 voire 25 logements par an pour le territoire chéméréen à compter de 2019 (voir précisions en page suivante) pour assurer une compatibilité avec le PLH et rester en cohérence avec les PADD des communes déléguées.

Le rattrapage nécessaire de production de logements locatifs sociaux pour être compatible avec le PLH motive le besoin d'accroissement de la production de logements pour inciter à leur programmation et à leur réalisation (cf. pages suivantes).

Besoin d'environ
pour la

24 à 25 logements par an sur Chéméré
période 2019 à 2026

PLU d'Arthon-en-Retz

PLU de Chéméré

Tabler sur la production d'environ 39 logements * par an

permettant de soutenir la vitalité démographique et d'escompter un apport supérieur à 700 habitants d'ici une dizaine d'années (permettant d'approcher les 5000 habitants en 2026 – partant de la base de recensement de l'INSEE population municipale estimée en 2015).

- Créer une vingtaine de logements par an pour maintenir et maîtriser la croissance démographique (atteindre environ 2900 à 3000 habitants d'ici 10 ans) (cf. Fiche 1) : ceci n'est qu'une valeur-guide

PLH

PORNIC
agglo
PAYS DE RETZ

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2019-2024

CODRA

ORIENTATIONS

Territorialisation PLH 2019-2024							
	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAi	Dont PLUS	Dont PLS
Chaumes-en-Retz	390	10%	25%	98	34	50	14

Application du PLH pour la commune déléguée de Chéméré en cohérence avec le PADD

Variante 1 : 23 logts / an en compatibilité avec le PLH
(période 2019-2024 comprise visée par le PLH)

	PADD	PLH
Objectif production de logements	20	23
a) 2016-2019 (estimés)	69	
b) 2019-2025		138
c) 2025-2026 (hypothèse)	23	
Total a)+b)+c)		230

Soit environ 23 logements / an pour la période 2016 – 2026

Variante 2 : 25 logts / an en compatibilité avec le PLH
(période 2019-2024 comprise visée par le PLH)

	PADD	PLH
Objectif production de logements	20	25
a) 2016-2019 (estimés)	69	
b) 2019-2025		150
c) 2025-2026 (hypothèse)	23	
Total a)+b)+c)		242

Soit environ 24 logements / an pour la période 2016 – 2026

en compatibilité avec le PLH et en cohérence avec le PADD

PLU d'Arthon-en-Retz

PLU de Chéméré

Tableur sur la production **d'environ 39 logements * par an**

permettant de soutenir la vitalité démographique et d'escompter un apport supérieur à 700 habitants d'ici une dizaine d'années (permettant d'approcher les 5000 habitants en 2026 – partant de la base de recensement de l'INSEE population municipale estimée en 2015).

- ▶ Créer une vingtaine de logements par an pour maintenir et maîtriser la croissance démographique (atteindre environ 2900 à 3000 habitants d'ici 10 ans) (cf. Fiche 1) : ceci n'est qu'une valeur-guide

PLH PAYS DE RETZ



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2019-2024

CODRA[®]

ORIENTATIONS

	Territorialisation PLH 2019-2024						
	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Chaumes-en-Retz	390	10%	25%	98	34	50	14
Soit par an	65 / an		16 / an				
<u>Indication de production de logements à Chaumes-en-Retz de 2016 à mi-2019 (3,5 ans)</u>	60 / an		<u>Part de logements locatifs sociaux (permis autorisés)</u>				
<u>de 2016 à mi-2020 (4,5 ans)</u>	62 / an		~ 18 % des PC autorisés entre 2016 à 2019 ~ 17 % des PC autorisés entre 2016 à 2019				

Besoin d'environ
pour la

23 à 24 logements par an sur dix ans sur Chéméré
période 2016 à 2026

pour être compatible avec le PLH

4. Estimation du besoin restant de production en logements jusqu'en 2026

prenant en compte la production de logements réalisée de 2016 à mi-2020
et les projets en cours de réalisation ou validés
(permis autorisés, DP validés)

87 à 99 logements

à produire à partir de 2021 jusqu'en 2026

Une estimation des besoins en logements à l'horizon 2026 devant prendre en compte les logements déjà réalisés depuis 2016 ou en cours de réalisation (permis accordés)

Le besoin en logements estimé sur une dizaine d'années en compatibilité avec le PLH et en cohérence avec le PADD, doit être ajusté pour tenir compte des logements déjà réalisés ou en cours de réalisation, depuis la date d'approbation du PLU de la commune de Chéméré en 2016.

Il s'avère, que selon les données de la commune, les relevés de terrain et analyses de photographies aériennes et d'évolution cadastrale,

- 69 logements ont été réalisés depuis 2016 jusqu'à mi-2019 et 24 logements supplémentaires estimés jusqu'à mi-2020, soit environ 93 de 2016 à mi-2020,
- 50 logements sont en cours ou validés et projetés à très court terme,
 - dont . 8 logements locatifs sociaux dans le centre-bourg de Chéméré, sur le secteur visé par l'OA5 (rue de Pornic, rue du Coudreau), dans le cadre du projet de renouvellement urbain de cet îlot prévoyant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
 - ~ 39 des 55 logements de la tranche 1 du lotissement de l'Ilette (dont 14 logements locatifs sociaux), à savoir sur le secteur 1AU (OA8) de la route de Saint-Hilaire, dont la viabilisation est terminée, la commercialisation des lots est assurée et 1/3 des logements sont quasiment édifiés voire habités.
 - . Moins de 5 logements en cours de réalisation sur le restant de l'agglomération chéméréenne.

Ces 50 logements devraient être réalisés entre 2020 et 2022.

A compter de cette date, le besoin en logements complémentaires à réaliser jusqu'en 2026 avoisinerait les 87 à 99 logements pour être en cohérence avec le PADD et en compatibilité avec les objectifs du PLH (cf. page suivante).

Estimation du besoin restant de production en logements prenant en compte la production de logements réalisée de 2016 à 2019 et les projets validés ou en cours de réalisation

Besoin ajusté en logements 2016-2026

230 à 242 logements

Production déjà actée de logements

2016 à mi 2020 (sur 4,5 ans)

- **93 logements**

20,7 logts/ an

2020 à fin 2021 (sur 1,5 à 2 ans)

- **50 logements ***

25 à 33 logts/an

Soit sur 6 ans

- **143 logements**

23,8 logements par an

* PC validés (dont 8 logements locatifs sociaux)
dont les lots restants de la tranche 1 du lotissement de l'ilette
dont la construction est en cours ou escomptée d'ici à fin 2020 voire en 2021

Besoin restant de production de logements

2022 – 2026 (sur 4 ans)

87 à 99 logements

22 à 24 logements/ an

5. Gisement foncier : analyse des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle au sein du tissu urbain

~ 27 à 39 logements * d'ici à 2026
à définir en complément par extension urbaine

5.1 Rappel réglementaire : pourquoi analyser le gisement foncier et les capacités de réalisation de logements au sein du tissu urbain (agglomération et le Breil) ?

Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine de Chéméré a par conséquent été effectuée afin de justifier cette ouverture à l'urbanisation. Une délibération a été prise le 15 octobre 2019 et les principaux éléments d'analyse sont exposés ci-après.

Loi ALUR - Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des **capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** »

5.2 Méthodologie d'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones

Trois niveaux d'appréciation des capacités d'urbanisation

1°. Examen des secteurs de renouvellement urbain visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OA)

avec évaluation pour chaque OA de sa faisabilité opérationnelle

2°. Examen du gisement foncier au sein des zones urbanisées hors secteurs OAP (cf. 1°) :

analyse des "dents creuses", des capacités de divisions parcellaires dans les zones suivantes :

= Secteurs Ua, Ub (y compris Ube, Ubm du Breil),

= Secteurs 1AU compris dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération

3°. Bilan des logements vacants

**Examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées
dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones**

Cette analyse du gisement foncier consiste en un travail d'actualisation du potentiel de création de logements mis en évidence par le PLU de la commune déléguée de Chéméré approuvé en 2016.




Cette étude porte sur :

- 1°. L'analyse des secteurs de renouvellement urbain visés par des OAP
- 2°. L'analyse du potentiel lié aux "dents creuses" et aux capacités de divisions parcellaires dans les zones suivantes :
 - = Secteurs Ua, Ub (y compris Ube, Ubm du Breil) de l'agglomération,
 - = Secteurs 1AU compris dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération
- 3°. L'analyse logements vacants

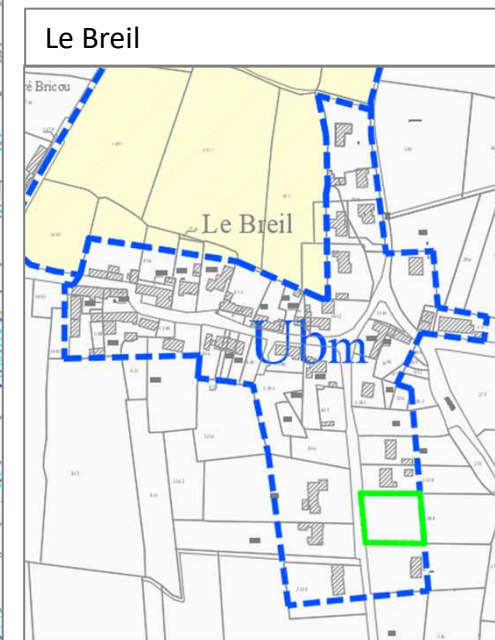
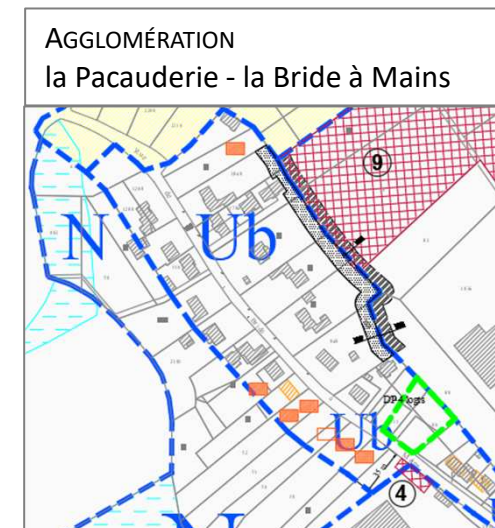
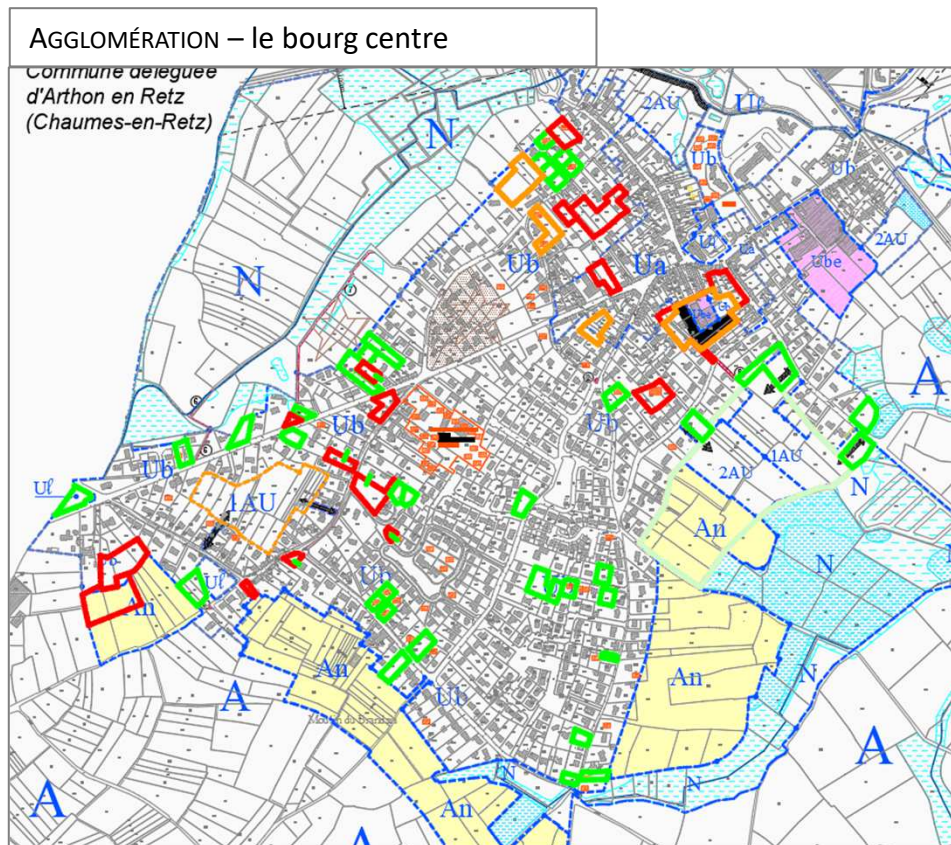
Cartes d'examen du gisement foncier
réalisé par le PLU de 2016,
servant de base à l'actualisation en 2019

(avec report des dernières maisons
réalisées depuis 2016)

Légende

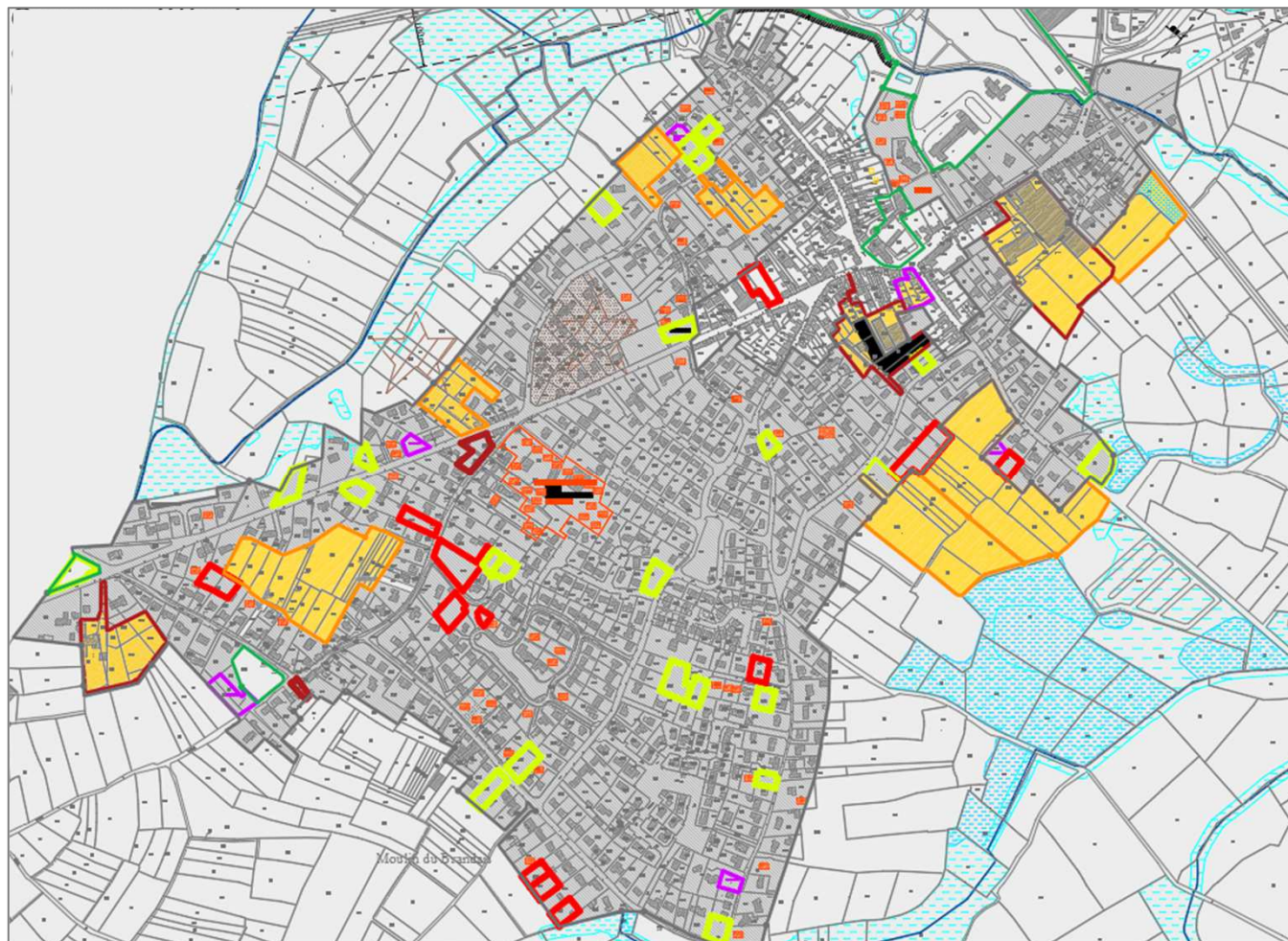
-  Principales entités végétales (en 2016), comprises dans l'enveloppe de l'agglomération
-  Potentiel de création de logements sur des "dents creuses"
-  Potentiel plus incertain (divisions parcellaires de propriétés déjà bâties)

Source : PLU 2016 - Etude du gisement foncier
Commune déléguée de Chéméré / A+B



Présentation graphique de l'examen du gisement foncier au sein des zones déjà urbanisées encore inexploitées en 2019






1/ Sur le bourg centre : secteurs Ub, Ube, Ubm, 1AU OA9 actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019



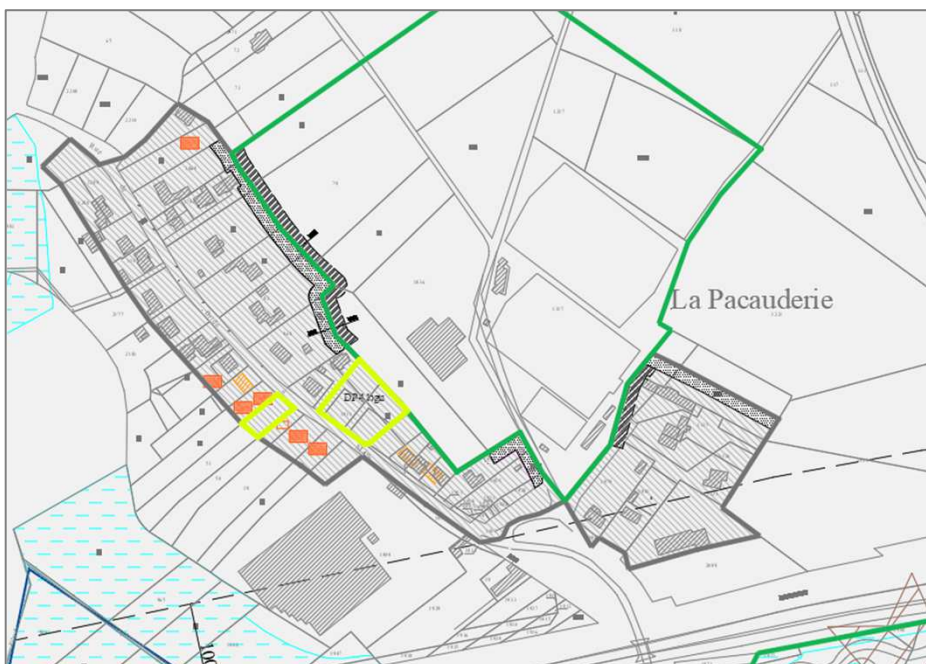
Carte d'examen du gisement foncier actualisé en 2019

(avec report des dernières maisons réalisées depuis 2016)

1. AGGLOMERATION – bourg centre

-  Secteurs visés par des OAP
-  Dents creuses
-  Potentiel de division parcellaire (de propriétés déjà bâties)
-  Site de renouvellement urbain (requalification de sites déjà partiellement bâtis)
- Pour info,*
 secteurs destinés au PLU en vigueur à des espaces / équipements d'intérêt collectif




2/ Sur La Pacauderie / La bride à Main : secteur Ub
actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019



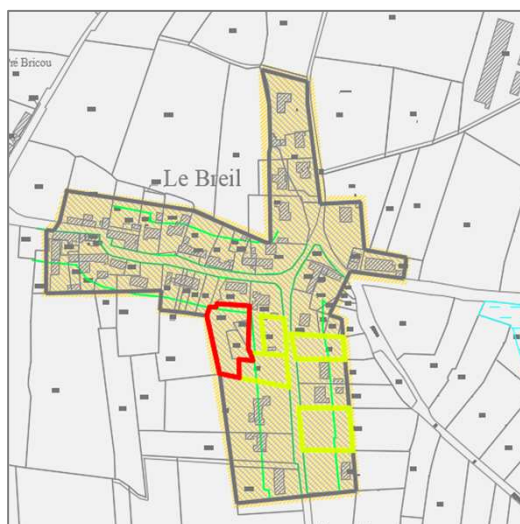
Cartes d'examen du gisement foncier actualisé en 2019

(avec report des dernières maisons réalisées depuis 2016)




2. AGGLOMERATION –
La Pacauderie / La Bride à Mains

-  Dents creuses
-  Potentiel de division parcellaire (de propriétés déjà bâties)
- Pour info,*
-  secteurs destinés au PLU en vigueur à des espaces / équipements d'intérêt collectif

3/ Sur le Breil : secteur Ubm
actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019



3. Secteur du BREIL
(PLU en vigueur : bande constructible de 30 m par rapport à la voie en secteur Ubm)

-  Secteurs visés par des OAP
-  Dents creuses
-  Potentiel de division parcellaire (de propriétés déjà bâties)

Résultats de l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones

1°. Bilan des secteurs de renouvellement urbain visés par des OA

Analyse des potentialités de production de logements sur des secteur visés par des OAP, dont évaluation de la faisabilité opérationnelle de projets sur ces secteurs

Les OA localisées **en enveloppe urbaine**

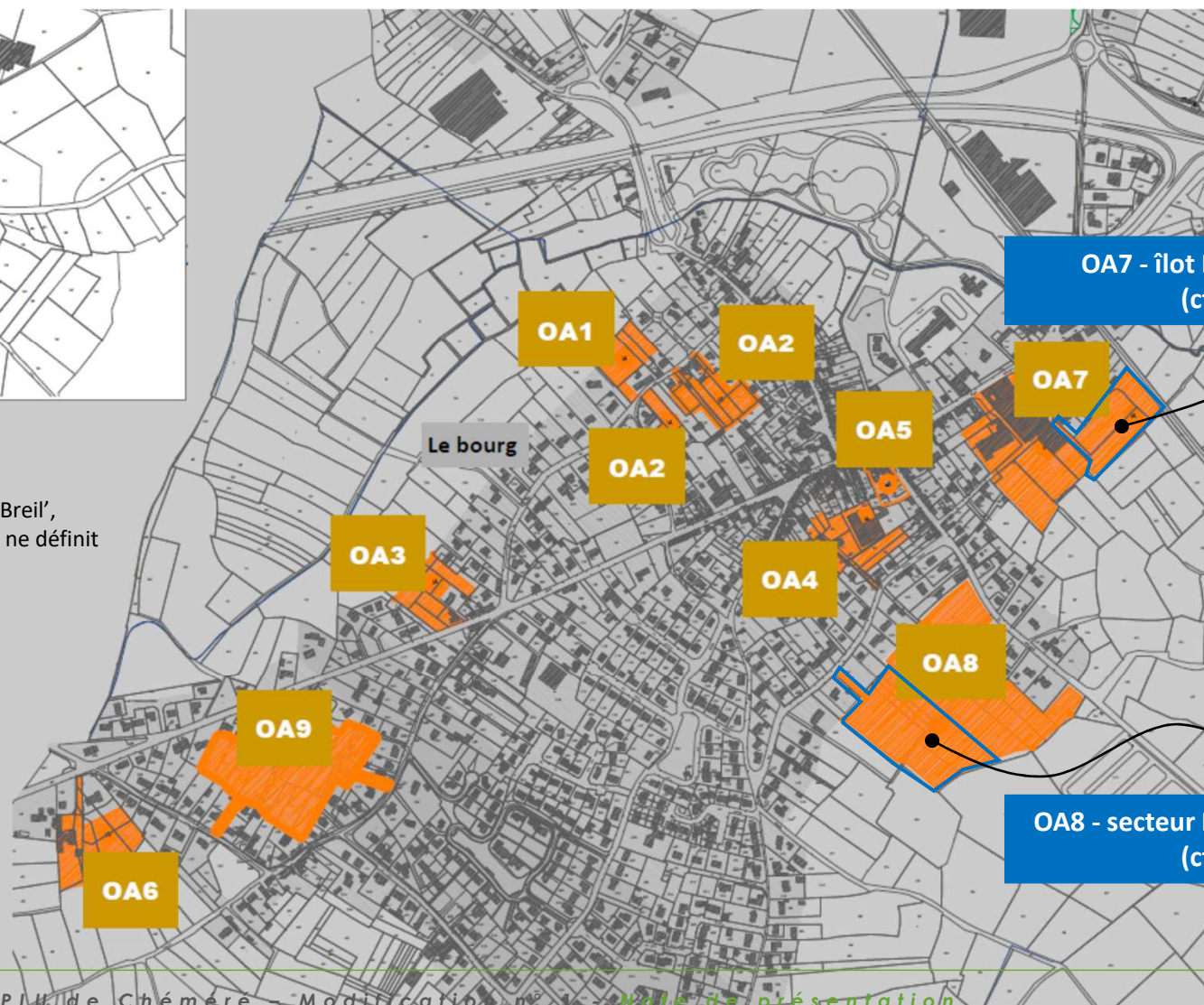
- OA1, OA2, OA3, OA4, OA5, OA6 (en zone U)
- OA7 (îlot A – Kuhn Blanchard)
- OA9 (secteur 1AU, rue du Brandais)

Présentation des OAP



Le Breil, Sud du bourg
("projet de village")

Nota. L'OA10 concerne l'OA de 'village du Breil', définie en compatibilité du SCOT. Cette OA ne définit pas d'objectifs de réalisation de logements



OA7 - îlot B en extension
(cf. secteur 2AU)

OA8 - secteur B en extension
(cf. secteur 2AU)

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OA) :

Les OA localisées en enveloppe urbaine

- OA1, OA2, OA3, OA4, OA5, OA6 (en zone U)
- OA7 (îlot A – Kuhn Blanchard)
- OA9 (secteur 1AU, rue du Brandais)

Nota. L'OA10 concerne l'OA de 'village du Breil', définie en compatibilité du SCOT. Cette OA ne définit pas d'objectifs de réalisation de logements



Potentiel logements OAP (à l'exclusion des espaces déjà bâtis sur l'OA2)

	Superficie	Type de secteur	Nb de logements estimés	Zonage PLU	Densité (logts/ha)	Potentiel 2020-2026	Commentaires
OA1 - 18, rue du Vigneau	5206	OA1- division - second rideau	7	Ub	13	0	cf. OA1 : 7 logts > 2026
OA2 - 11, rue du Vigneau	887,07	OA2 - entité végétale	1	Ub	11	0	cf. OA2 : 7 logts > 2026
OA2 - 7, rue du Vigneau	5087,76	OA2 - entité végétale	6	Ub	12	0	
OA3 - 60, rue de Pornic	2175,72	OA3 - dent creuse	8	Ub	15	0	cf. OA3 : 8 logts > 2026
OA3 - 60, rue de Pornic	828,71	OA3 - division - second rideau				0	
OA3 - 48, rue de Pornic	1537,5	OA3 - division - second rideau				0	
OA3 - 54, rue de Pornic	812,44	OA3 - entité végétale				0	
OA4 - centre bourg Sud (site de la menuiserie)	10780	OA4 - renouvellement	21	Ua / Ub / Ube	19	0	cf. OA4 (îlots A à D) : 6+x logts > 2026 (site menuiserie)
OA5 - Centre- rue de Pornic / rue du Coudreau	2025	OA5 - renouvellement (PC validé)	8	Ua	40	8	cf. OA5 - Projet en cours pour commerces + 8 logts locaux sociaux
OA6 - 89, rue de Pornic	11321,7	OA6 - renouvellement	15	Ub	13	0	cf. OA6 : Site stratégique : cœur Arthon / Chéméré : quel programme ? Délai incertain selon objectifs.
OA7 - Rue de Nantes - Site Kuhn Blanchard	24521	OA7 - renouvellement (îlot A)	44	Ube	18	0	cf. OA7
OA7 - 2AU Rue de Nantes - voie-fermée	<i>SECTEUR D'EXTENSION URBAINE</i>					0	cf. 2AU OA7 : 17 logts / ha (commun avec Kuhn - Ub OA7)
OA8 - 1AU Sud-Est bourg - PA validé (T1) – 55 PC	30586,3	OA8 - extension (PA et 55 PC validés)	55	1AU OA8	18	55	cf. 1AU OA8 : 50 lots - lotisst l'ilette T1 - EN COURS
OA8 - 2AU Sud-Est bourg (T2)	<i>SECTEUR D'EXTENSION URBAINE</i>						cf. 1AU OA8 : 35 lots - lotisst l'ilette T2 - PROJET
OA9 - 1AU Le Brandais	24812,4	OA9 - entité végétale au sein de l'agglomération	37	1AU OA9	15	37	cf. 1AU OA9 : 15 à 16 logts / ha / mobilisation foncière compliquée
TOTAL – OA enveloppe urbaine	120581,6		202		17	100	
TOTAL OA en enveloppe urbaine hors OA5 et OA8 (1AU) : projets validés déjà comptabilisés (cf. 4° de la note)	87970,3		139			37	37 logements escomptés hors permis validés

Un potentiel estimé de création de 100 logements d'ici à 2026 sur des secteurs visés par des OA, prenant en compte 63 logements validés (en cours de réalisation) sur les secteurs Ua OA5 et 1AU OA8 (tranche 1 du lotissement de l'ilette).

En excluant les projets validés et en cours de réalisation sur les secteurs OA5 et une partie de l'OA8 déjà compatibles à court terme (cf. 4° de la présente note), **la Commune escompte donc la création de 37 logements d'ici à 2026 sur les autres secteurs de renouvellement urbain (situés en enveloppe urbaine) visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OA).**

Commentaires particuliers relatifs aux secteurs visés par des OA situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération



Localisation	Orientations d'aménagement	Délai réaliste de réalisation d'opération <i>(à justifier)</i>	Commentaires particuliers
Rue Vigneau	OA1	OA > 5 ans <10 ans	Mobilisation foncière très incertaine, pas avant 2026
Rue Vigneau Sud	OA2	OA > 5 ans <10 ans	Mobilisation foncière très incertaine, pas avant 2026
Rue Pornic	OA3	OA > 5 ans <10 ans	Mobilisation foncière très incertaine, pas avant 2026
Centre (menuiserie)	OA4	OA >10 ans	Mobilisation foncière bloquée par activité en place
Centre en cours (Com+8LSS)	OA5 (opération en cours – centre-bourg)	OA en cours	Projet en cours de commerces / logements, dont 8 locatifs sociaux dans le centre-bourg
Site Pédeau W bourg	OA6	OA > 5 ans ? OU > 10 ans ?	Site stratégique : cœur Arthon / Chéméré : quel programme ? Délai incertain selon objectifs.
Site Kuhn + ext	OA7 (îlot A occupé par Kuhn Blanchard)	OA >10 ans	Mobilisation foncière bloquée par activité en place
Rue St Hilaire – Lotissement en cours	OA8 – T1 : opération validée en cours T2 : opération d'extension urbaine	OA < 5 ans (2022-2025)	Extension urbaine : Projet en cours de 55 logts : lotissement de l'Ilette (1AU) / secteur 2AU, objet de la modification n° 1 du PLU
Rue Brandais	OA9	OA > 5 ans <10 ans	Mobilisation foncière compliquée : une partie de propriétaires aujourd'hui plutôt réticente.

2°. Examen du gisement foncier au sein des zones urbanisées hors secteurs OA

Potentiel de logements estimés par renouvellement urbain (hors secteurs OA)

Cette analyse reprend, ajuste et complète l'étude de gisement foncier réalisé à la parcelle près dans le cadre de l'établissement du PLU validé en 2016.

Le bilan complet de cette analyse est joint en page suivante.

		Potentiel global de logements estimés	Potentiel à 2026
TOTAL 'dents creuses'		34	17
TOTAL divisions		30	2
TOTAL renouvellement		4	1
TOTAL POTENTIEL de création de logements		68	20

Un potentiel estimé de création de **20 logements d'ici à 2026** au sein des enveloppes urbaines existantes (constructibles), à l'exclusion des secteurs visés par des OA analysés au point précédent (cf. 1°).

3°. Bilan des logements vacants

Analyse des potentialités de reprise et de mobilisation à moins de 5 ans (d'ici 2026) de logements vacants.

(cf. analyse réalisée par la Commune à partir du fichier excel des logements vacants à recueillir auprès des Services des Impôts)

Outre les opérations en cours, notamment dans le centre-bourg, la Commune évalue à 2 à 3, le potentiel de “production” de logements par reprise et mobilisation de logements vacants sur la commune déléguée de Chéméré permettant l'accueil de nouveaux ménages d'ici à 2026.

Commentaires particuliers

Les données fournies par les Services des Impôts font état de 50 logements vacants sur la commune déléguée de Chéméré.





Après analyse de ce fichier, il s'avère que seulement 4 à 5 de ces logements offrent un potentiel de reprise en tant que résidences principales, puisque ce sont des logements temporairement inoccupés, en cours de vente ou laissé vacant suite au départ de son propriétaire en maison de retraite (ce qui ne garantit néanmoins pas de mise sur le marché de son logement d'ici à 2026).

D'autres logements ont pu être inventoriés vacants car faisant l'objet d'une rotation de ménages (logements en cours de location voire de vente) à la période de recensement, mais qui sont depuis occupés.



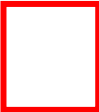

Certaines incertitudes tiennent par ailleurs à la définition et déclaration de logements vacants. Certains sont occupés en tant que résidences principales ou secondaires.

Il est en fin à noter que d'anciens logements vétustes, nécessitant des investissements conséquents voire des opérations de déconstruction / construction pour être remis sur le marché, ont perdu leur vocation de logements. Privés et souvent dispersés sur le territoire, y compris en campagne, les capacités de reprise de ces anciens logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain sont quasiment nulles.

Résultats de l'actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et du secteur du Breil

	Potentiel de création de logements, en dehors opérations et permis validés comptabilisés au 4°	Potentiel global	Potentiel à 6 ans (2026) soit à dix ans à compter de 2016 (approbation du PLU)
	Potentiel sur des secteurs dans l'enveloppe de l'agglomération visés par des OA (voir 2°) (dont opération de RU : 8 logements locatifs sociaux programmés dans le centre-bourg dans l'OA5)	139 (dont 44 site Kuhn OA7, 21 site menuiserie centre-bourg OA5, 15 site Pédeau OA6)	37 ? (sur l'OA9, mais pas avant 2024)
	Dents creuses, DP validées (hors OA)	~ 34	~ 17
	Potentiel de division parcellaire de propriétés déjà bâties (hors OA)	~ 30	~ 2
	Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (requalification de sites déjà bâtis)	~ 4	~ 1
	Potentiel de création de logements par reprise de logements vacants	~ 5	~ 2 à 3
	TOTAL (s'ajoutant au potentiel de 74 logements liés aux permis validés)	~ 212	60

Résultats de l'actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et du secteur du Breil

Potentiel de création de logements, en dehors opérations et permis validés comptabilisés au 4°	Potentiel global	Potentiel à dix ans (2019-2029)	Potentiel à 6 ans (2026) soit à dix ans à compter de 2016 (approbation du PLU)
 Potentiel sur des secteurs dans enveloppe de l'agglomération visés par des OA (voir 2°) (dont opération de RU : 8 logements locatifs sociaux programmés dans le centre-bourg dans l'OA5)	139 (dont 44 site Kuhn OA7, 21 site menuiserie centre-bourg OA5, 15 site Pédeau OA6)	66 à 81 ? * (* variable selon stratégie sur site OA6, rue de Pornic : 15 logements)	37 ? (sur l'OA9, mais pas avant 2024)
 Dents creuses, DP validées (hors OA)	~ 34	~ 27	~ 17
 Potentiel de division parcellaire de propriétés déjà bâties (hors OA)	~ 30	~ 2	~ 2
 Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (requalification de sites déjà bâtis)	~ 4	~ 1	~ 1
Potentiel de création de logements par reprise de logements vacants	~ 5	~ 5	~ 2 à 3
TOTAL (s'ajoutant au potentiel de 50 logements liés aux permis validés)	~ 219	101 à 116 ?	59 à 60

5.3. CONCLUSION

Résultats de l'actualisation du potentiel de création de logements pour l'année 2019, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et du secteur du Breil

L'enveloppe urbaine de l'agglomération offre un potentiel réaliste de création d'environ **59 à 60 logements d'ici à 2026** :

<u>Potentiel de création de logements escomptés d'ici à 2026 par</u>	Nombre de logements escomptés (2020 à 2026) au sein de l'enveloppe urbaine
Urbanisation de "dents creuses", constructions suite à des divisions parcellaires	20 logements
Opération d'aménagement sur OA9 : entité végétale située au sein de l'enveloppe urbaine (sur un secteur visé par des OA), mais pas avant 2023	37 logements
Reprise de logements vacants	2 à 3 logements
TOTAL	~ 60 logements

Par conséquent, pour satisfaire la production de 87 à 97 logements d'ici à 2026, de manière à satisfaire aux orientations du PADD et à être en compatibilité avec le PLH (23 à 24 logements par an depuis 2016), il reste à couvrir un besoin de production d'environ (87-60) à (99-60), à savoir

**un besoin de 27 à 39 logements
par extension urbaine (zones AU)**

à assurer par urbanisation de zones à urbaniser pour la période 2022 à 2026, en prenant en compte :

- la production de 93 logements réalisée depuis 2016 jusqu'à aujourd'hui (2020),
- la production de 50 logements escomptée jusqu'en 2021, résultant des permis validés (cf. 4°).

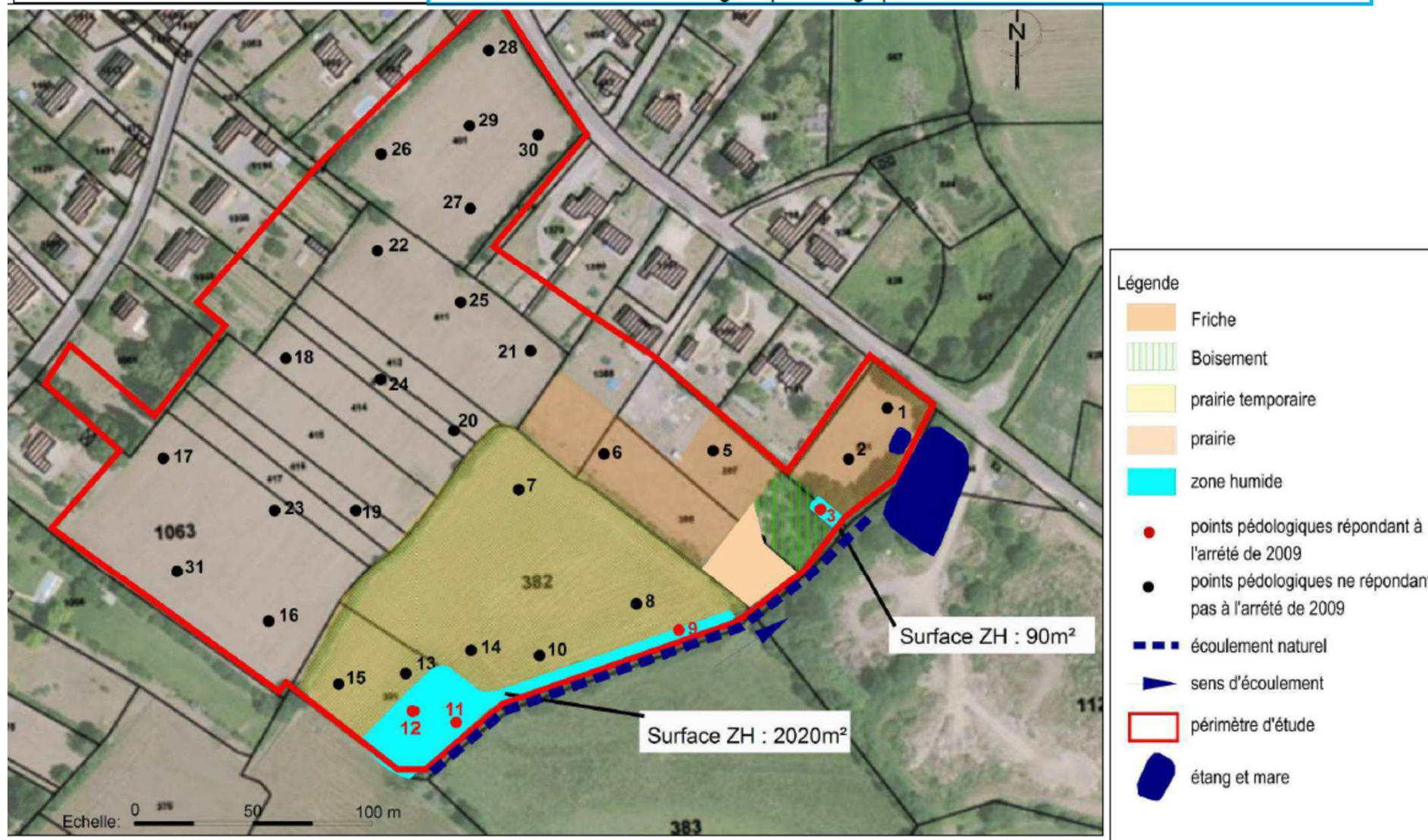
6. Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur à urbaniser, situé entre la route de Saint-Hilaire et la rue du Coudreau, devant assurer le complément de création de logements

6.1 L'état initial du secteur 2AU, rue du Coudreau, destiné à l'ouverture à l'urbanisation

Localisation géographique	Au sud-est de l'agglomération de Chaumes-en-Retz, à proximité du centre-bourg de Chéméré, entre la rue de St Hilaire et celle du Coudreau. Secteur inscrit entre un tissu pavillonnaire qui se prolonge vers l'Ouest de la commune et des prés (inventoriés en zones humides) au Sud. Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 2,1 ha.
Contexte urbain et paysager	Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du bourg de Chaumes-en-Retz et complète le tissu urbain de proximité du centre-bourg de Chéméré, qui est distant de moins de 500 m du secteur d'étude. La faible hauteur du bâti de la commune offre de nombreuses percées visuelles sur son clocher, depuis le site. Celui-ci possède de nombreuses qualités paysagères (zone humide, végétation diverse et abondante sous forme de haies bocagères...) qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Il n'existe pas de constructions sur les terrains concernés. Depuis le site, le clocher de Chéméré est perceptible. L'un des enjeux est donc de préserver en partie cette visibilité. A l'intérieur de site d'étude, le secteur 2AU comprend une haie (plutôt arbustive). Il ne présente pas d'intérêt paysager particulier en dehors de la haie plus arborée qui le borde au sud-est. Il convient de maintenir les haies bocagères en périphérie du lotissement pour une meilleure intégration.
Conditions de desserte par les réseaux	La RD 61 , rue de Saint-Hilaire au sein de l'agglomération, représente la principale voie de desserte du futur quartier et du secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation venant en extension du secteur 1AU faisant l'objet de la tranche 1 du lotissement de l'Ilette. A travers la départementale D61 qui mène jusqu'au centre historique de la commune, le site possède, deux accès principaux à l'Est. La rue de Saint-Hilaire a déjà fait l'objet d'un retraitement en entrée d'agglomération, permettant de sécuriser la circulation à hauteur du secteur d'étude. Le secteur d'étude (2AU au PLU en vigueur), sera également desservi par la rue du Coudreau, située au nord-ouest, devant représenter un accès plus secondaire pour l'ensemble du lotissement. un accès piéton et un accès automobile sont possibles depuis cette voie. A l'Ouest, un chemin agricole dessert les parcelles. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées) et ont été dimensionnés en vue du futur quartier. Le secteur a fait l'objet d'un dossier de déclaration réalisé au titre de loi sur l'eau pour la globalité du site (T1 et T2), cette étude conclut à la réalisation de noues pour récupérer les eaux pluviales de l'ensemble de l'opération et en favoriser la rétention sur le secteur. Des rétentions sont également envisagées sur parcelles privatives, responsabilisant les habitants du quartier à la gestion des eaux de ruissellement. Les zones humides délimitées en limite sud-est du secteur (cf extrait de l'étude page suivante) doivent être préservées.
Hydrographie, risques d'inondation	Le secteur d'étude est localisé dans le bassin versant de la vallée de la Blanche où s'écoule rivière du même nom, affluent de l'Acheneau. Le secteur est situé en dehors de zones à risque d'inondation connu.
Contexte naturel	Les terrains concernés sont en prairies. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface orientée vers le sud-est. Une légère partie du secteur, en lisière sud à sud-est, est délimitée en zone humide (cf. étude de délimitation réalisée en mai 2016 – cf. carte extraite de cette étude en page suivante). Ces zones humides sont en extension de celles existantes au Sud du secteur d'étude, déjà inventoriées au PLU. Le secteur d'étude n'est pas concerné par des continuités écologiques au SCoT du Pays de Retz et au SRCE (cf. annexes). Il est situé à l'écart de toute zone naturelle inventoriée ou protégée pour ses valeurs écologiques, naturelles, paysagères et pour sa biodiversité. A noter que le projet se situe à plus de 7,5 km au sud du site NATURA 2000 d le plus proche, à savoir l'Estuaire de la Loire. Le secteur a fait l'objet d'une expertise naturaliste dans le cadre du dossier de déclaration réalisé au titre de loi sur l'eau (T1 et T2), étude qui n'a pas permis d'identifier d'espèces protégées lors des visites de terrains effectuées. Une attention doit néanmoins être portée aux haies qui subsistent, notamment à celle située en limite (sud à sud-est) de secteur, qui doit être préservée comme le précise les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OA8) du PLU.
Contexte agricole	Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années. Les parcelles concernées appartiennent à un aménageur et sont actuellement entretenues par un exploitant agricole Le secteur n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT.

Source : relevés de terrain ATLAM

Carte des sondages pédologiques et des zones humides du site



6.2 Les règles d'urbanisme en vigueur relatives au secteur d'étude (2AU au P.L.U. en vigueur avant modification)

L'orientation d'aménagement n° 8

Le secteur 2AU situé entre la rue du Coudreau et la rue de Saint-Hilaire est visé par une orientation d'aménagement (OA8). Celle-ci est le fruit d'une réflexion globale sur l'aménagement de cette extension urbaine de l'agglomération englobant le secteur 2AU et le secteur riverain 1AU ayant fait l'objet d'un permis d'aménager validé pour permettre la réalisation de la première tranche d'un lotissement (dit de l'Ilette) de 55 logements, comprenant 14 logements locatifs sociaux.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU correspond ainsi à l'extension de cet aménagement à savoir, à la tranche 2 de ce lotissement.

Le permis d'aménager de la tranche 1 de ce lotissement est compatible avec cette orientation d'aménagement.

La présente modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU constituant la tranche 2 du lotissement nécessite d'ajuster les pièces réglementaires du P.L.U. (zonage, règlement écrit) et les orientations d'aménagement initialement définies (cf. chapitre 7 suivant).

6.3 Le projet d'aménagement préalablement défini sur le secteur projet de tranche 2 du lotissement

Le secteur 2AU de la rue du Coudreau fait l'objet d'un projet de seconde tranche d'aménagement d'un lotissement d'habitations, dont la 1^{ère} tranche est en cours de réalisation sur le secteur 1AU riverain (cf. tranche 1 présentée au chapitre 1). Le projet sur le secteur 2AU s'inscrit donc dans le cadre d'un aménagement global d'un lotissement, fruit d'une réflexion reprenant les grandes orientations d'aménagement définies par le PLU en vigueur.

Le projet présenté en tranche 2 (secteur 2AU) permet de satisfaire la création d'environ 38 logements, dont certains pouvant être réalisés en opération groupée (logements de type collectif ou intermédiaire). Il comprendra au moins 30 % de logements locatifs sociaux et au moins 3 logements en accession sociale.

Légende des réseaux existants:

- Canalisation pluviale
- Canalisation eaux usées

Légende des revêtements et espaces verts

- Rétrocession privée
- Zone humide
- Habitat écologique
- Végétation créée
- Revêtement enrobé
- Revêtement béton
- Pavés de béton
- Revêtement stabilisé
- Arbres à planter
- Arbres à conserver

Légende assainissements:

Eaux Usées :

- Regard de visite Ø1000
- Canalisation principale Ø200 PVC
- Canalisation principale Ø200 PVC privée
- Canalisation de branchement Ø160 PVC
- Canalisation de branchement Ø160 PVC privée
- Boîte de branchement
- Boîte de branchement carrossable

Eaux Pluviales :

- Fil d'eau noue
- Noue
- Fil d'eau de surface
- Ruissellement naturel dans zone humide
- Grille 60x60
- Regard 80x80 avec ouverture latérale
- Regard de visite Ø1000
- Regard avec limiteur de débit
- Redans
- Enrochements
- Canalisation PVC

Principe d'aménagement du lotissement de l'ilette (tranches 1 et 2)

Illustration et découpage des lots à titre indicatif

source : Foncim, 2019



Un projet ayant fait l'objet d'études environnementales

L'ensemble du projet de lotissement (tranches 1 et 2) a ainsi fait l'objet :

- d'une étude préalable de délimitation de zones humides, permettant de préciser et préserver une zone humide sur une partie du secteur,
- d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (en 2017), permettant de concevoir la gestion globale et cohérente des eaux sur l'ensemble du futur quartier d'habitations.

Le récépissé de la déclaration au titre de la loi sur l'eau délivrée par la Préfecture est annexée à la présente note (cf. annexe 4 de la présente note de présentation).

Le principe d'aménagement recherché consiste à changer l'image minérale du lotissement traditionnel grâce à la création de voies dont les emprises minérales sont réduites au profit d'accotements plantés et enherbés permettant la collecte et le stockage des eaux pluviales tout en favorisant l'intégration paysagère de l'opération.

La gestion des eaux usées

L'assainissement en eaux usées du lotissement sera réalisé en système séparatif avec un raccordement qui se fera prioritairement au niveau du réseau d'eaux usées existant situé rue de Saint-Hilaire (RD n°61). Le réseau desservira toutes les parcelles de l'opération afin de collecter la totalité des eaux usées du projet. Les travaux envisagés comprennent :

- l'exécution des tranchées pour la pose de canalisations ;
- la fourniture et la pose de canalisations principales sous voirie Ø200 PVC ;
- la fourniture et la mise en œuvre de regards de visite Ø1000 ;
- la fourniture et pose de boîtes de branchements.

L'ensemble des eaux usées sera ensuite acheminé vers la station d'épuration de Chaumes-En-Retz – Les Roseaux. Inaugurée en septembre 2006, il s'agit d'une station avec traitement de type boue activé aération prolongée (très faible charge) avec épandage dans des filtres plantés, d'une capacité de 2 300 EH.

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable du projet se fera grâce à un repiquage sur le réseau existant.

La gestion des eaux pluviales

La gestion intégrée des eaux pluviales dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- respecter les écoulements naturels ;
- stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation ;
- favoriser l'infiltration ;
- veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Sur le domaine public, la gestion des eaux pluviales est basée sur un principe de 0 rejet et prendra en compte une pluviométrie la plus défavorable d'occurrence vicennale. Seule une éventuelle surverse, pour une pluviométrie supérieure à cet épisode pluvial, est susceptible d'être acheminée à l'exutoire naturel représenté par le réseau existant. Les eaux de ruissellement seront collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation par des noues et espaces verts creux positionnés en accotement de la voirie d'accès. La mise en place d'un massif drainant sous certains stationnements situés au Nord-est du projet permettra d'apporter un complément de stockage nécessaire au bon fonctionnement hydraulique du projet.

L'ensemble du système fonctionnera uniquement par surverse. Pour de fortes pluviométries, les eaux de surverse seront acheminées, en suivant la topographie du terrain, de l'amont vers l'aval au sein des ouvrages de gestion envisagés.

Comme sur le domaine public, la gestion des eaux pluviales sur le domaine privé sera basée sur un principe de 0 rejet, et donc sur une gestion à la parcelle. Chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker puis vidanger, par infiltration naturelle, le volume d'eau correspondant à une pluviométrie vicennale ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle. Seule une éventuelle surverse, pour un épisode pluvieux supérieur à la vicennale, pourra être acheminée sur le domaine public. Le libre choix du dispositif de stockage et d'infiltration est laissé au futur acquéreur (noue, espace vert creux, Échelles d'eau, tranchée drainante, massif drainant, ...).

Ce nouveau dispositif, spécifiquement identifié comme ouvrage de gestion à la parcelle permet un stockage optimal des eaux pluviales privées et s'intègre parfaitement à l'espace parcellaire concentré.

Source : Infra Services - dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau – fév. 2017

7. Les évolutions du P.L.U. en vigueur liées au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU situé entre la route de Saint-Hilaire et la rue du Coudreau

7.1 La modification des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)

Il est proposé à travers la présente modification du P.L.U. de modifier les orientations d'aménagement et de programmation, afin de :

- 1) ajuster l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, afin de privilégier et d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et de légèrement décaler dans le temps le projet d'urbanisation du secteur OA9 de la rue du Brandais,
- 2) modifier légèrement l'orientation d'aménagement n° 8, de manière à préciser :
 - la part de logements locatifs sociaux à réaliser sur le secteur 2AU, en adéquation avec les objectifs du PLU, et d'ajouter une part de logements en accession sociale,
 - mettre à jour les zones humides délimitées sur l'ensemble du secteur 1AU, selon l'étude de délimitation réalisée en mai 2016.

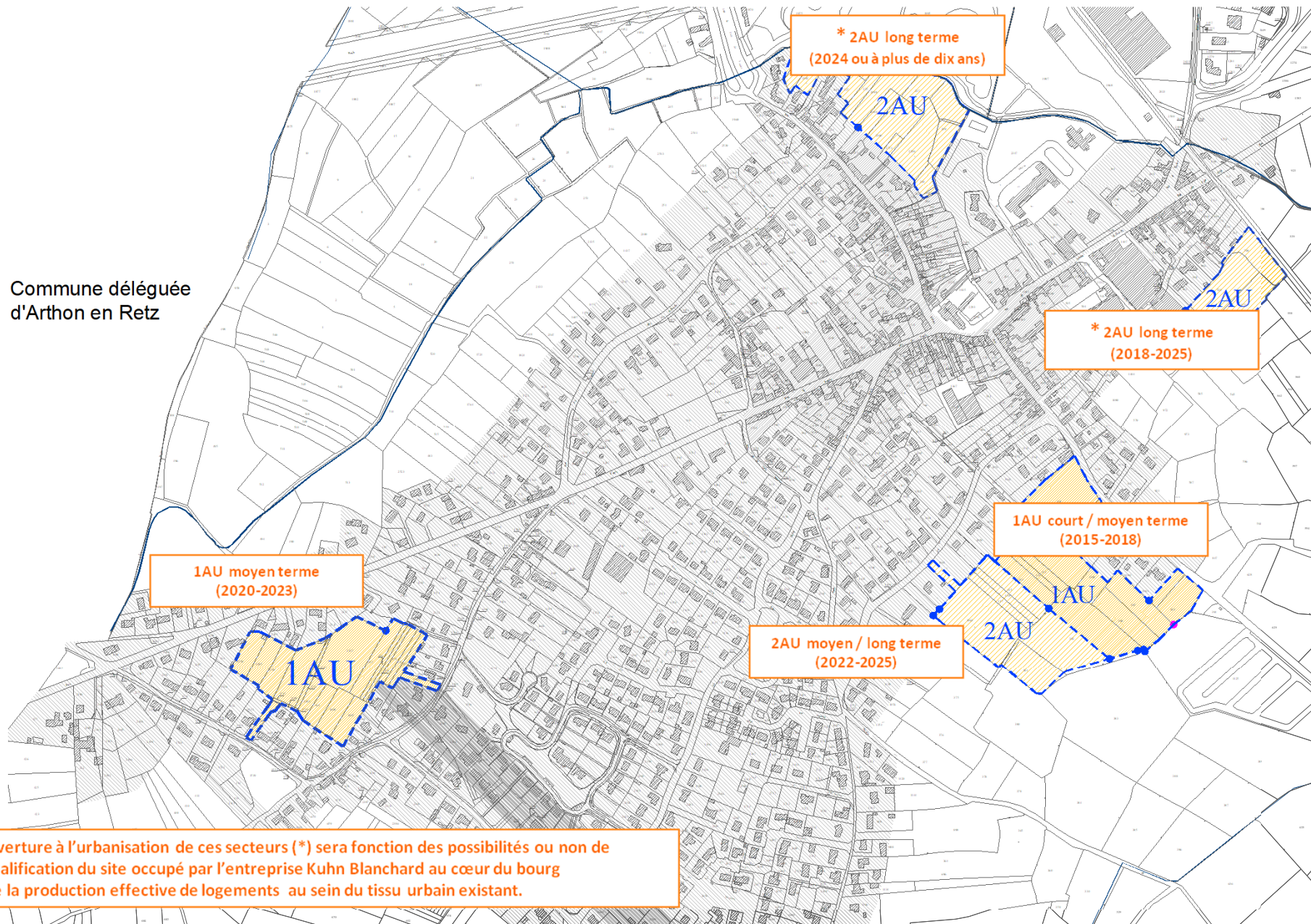
1) Un ajustement de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser inséré dans les orientations d'aménagement et de programmation doit être ajusté et actualisé pour prendre en compte le contexte existant :

- L'urbanisation du secteur 1AU^{OA9} du Brandais doit être programmée à une plus longue échéance, tout en restant maintenue à moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, pour prendre en compte le temps nécessaire pour que les propriétaires concernés puissent s'accorder afin d'engager ou de favoriser une opération d'aménagement sur ce secteur.
- En contrepartie, l'urbanisation du secteur 2AU de la rue du Coudreau doit être anticipée pour satisfaire les besoins en logements à court / moyen terme ("à moyen terme" sur l'échéancier, eu égard à la date d'approbation du PLU en 2016).
- L'urbanisation sur les autres secteurs 2AU devrait être reportée à une plus longue échéance et ne devrait au mieux intervenir qu'après 2026, soit au-delà des 9 ans définis à partir de l'approbation du PLU de 2016. Leur éventuelle ouverture à l'urbanisation serait ainsi conditionnée par une révision du P.L.U. en vertu des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

O.A.P. - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à à urbaniser

Commune déléguée
d'Arthon en Retz



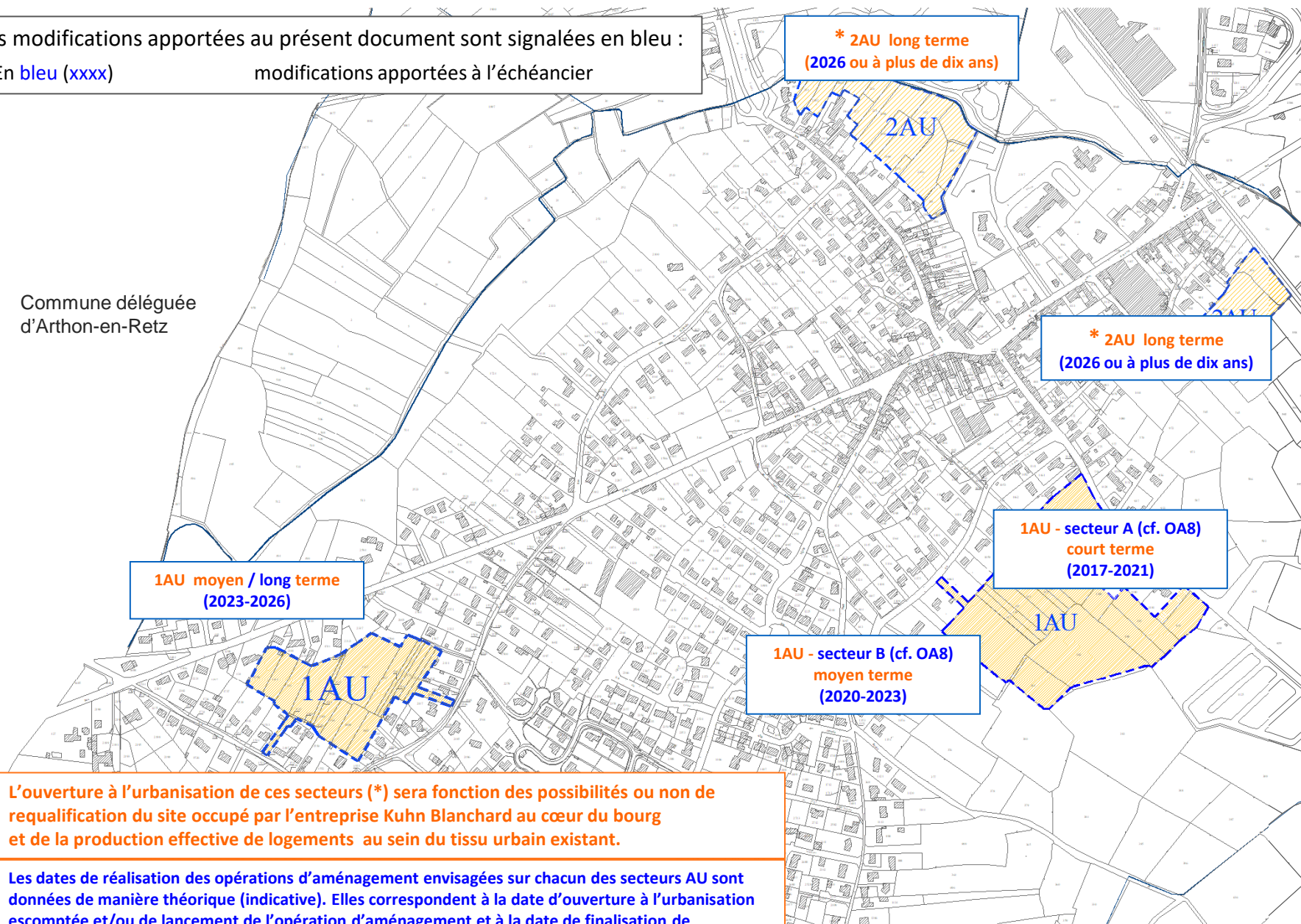
**O.A.P. - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser
(à destination dominante d'habitat)**

Les modifications apportées au présent document sont signalées en bleu :

* En **bleu** (xxxx)

modifications apportées à l'échéancier

Commune déléguée
d'Arthon-en-Retz



* L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs (*) sera fonction des possibilités ou non de requalification du site occupé par l'entreprise Kuhn Blanchard au cœur du bourg et de la production effective de logements au sein du tissu urbain existant.

NOTA Les dates de réalisation des opérations d'aménagement envisagées sur chacun des secteurs AU sont données de manière théorique (indicative). Elles correspondent à la date d'ouverture à l'urbanisation escomptée et/ou de lancement de l'opération d'aménagement et à la date de finalisation de l'opération marquée par l'occupation de la majorité des constructions par leurs habitants.

Il s'agit de :

- mettre à jour les zones humides délimitées sur l'ensemble du secteur 1AU de la route de St Hilaire / rue du Coudreau,
- repreciser la part de logements locatifs sociaux à réaliser en adéquation avec les objectifs du PLH.

Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 8 sont signalées comme ceci :

En rouge barré (xxxx) dispositions supprimées / En bleu (xxxx) dispositions nouvelles

Orientations relatives à l'aménagement du secteur Sud-Est du bourg

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, devant être réalisée au minimum en deux tranches et devant respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra aboutir à la création d'un quartier affirmant sa propre identité. Le respect des orientations suivantes s'inscrit dans cet objectif.



Affirmation de lieux de centralité : coeurs de vie et/ou centralité par les formes urbaines

○ Définir des îlots de quartier faisant office de lieu de centralité et d'identification du quartier, marqués par :

- . un bâti plus serré (par exemple, maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs) et / ou plus élevé, offrant une plus forte capacité de création de logements;
- . accompagné d'espaces de vie extérieurs pouvant être communs (ex : placette, parc, jardins potagers ou autres espaces verts, espace de jeux, local collectif...).

Chaque habitant du quartier doit pouvoir bénéficier d'une accessibilité facile aux lieux de vie communs aménagés au sein du quartier

Prise en compte de l'environnement

Préserver de toute construction, les zones humides inventoriées ou délimitées sur le secteur et ses abords, dans le respect des dispositions du SAGE de l'estuaire de la Loire.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement.

Conserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur le secteur aménagé, pouvant être répartis librement par l'aménageur au sein du secteur.

Veiller à assurer une bonne greffe du quartier créé par rapport :

- aux secteurs bâtis riverains
- aux espaces naturels ou agricoles

Conservé et intégré à la conception du projet d'aménagement du secteur, les haies végétales et alignements d'arbres les plus intéressants, en particulier les haies délimitant au Sud-Est le secteur, en bordure des zones humides.

De légères coupes ou suppressions de haies peuvent être admises pour des raisons de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des éléments végétaux ou pour assurer des passages de réseaux, de voie ou cheminements 'doux'.

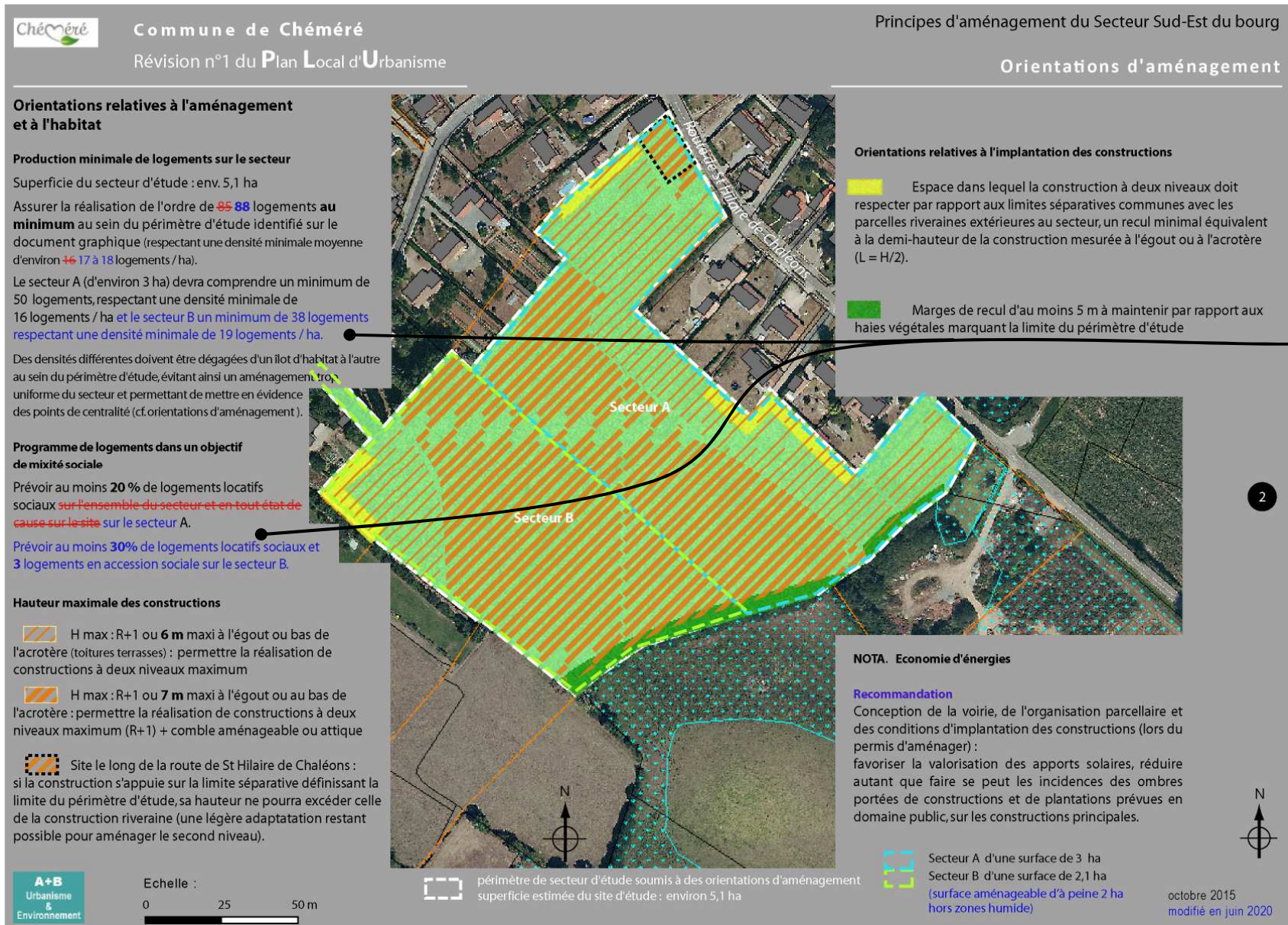
- Secteur A d'une surface de 3 ha
- Secteur B d'une surface de 2,1 ha (surface aménageable d'à peine 2 ha hors zones humide)

Mises à jour des zones humides délimitées

- Sur cette planche de l'OA8 (page 2), il convient réajuster la part de logements locatifs sociaux à réaliser sur le secteur B défini par l'orientation d'aménagement, de manière à être en adéquation avec les objectifs de 25 % de logements locatifs sociaux définis par le PLH (pour la période 2019 à 2024).

Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 8 sont signalées comme ceci :

En rouge barré (xxxx) dispositions supprimées / En bleu (xxxx) dispositions nouvelles

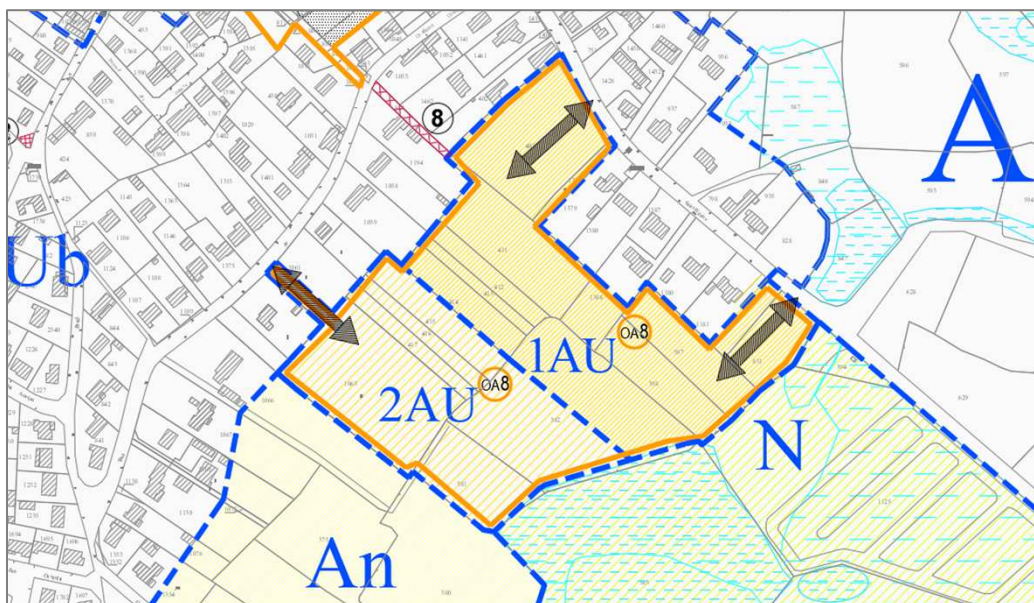


Ajustement du nombre de logements et de la part de logements sociaux à réaliser sur le secteur B défini par l'OA8 (secteur faisant l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation).

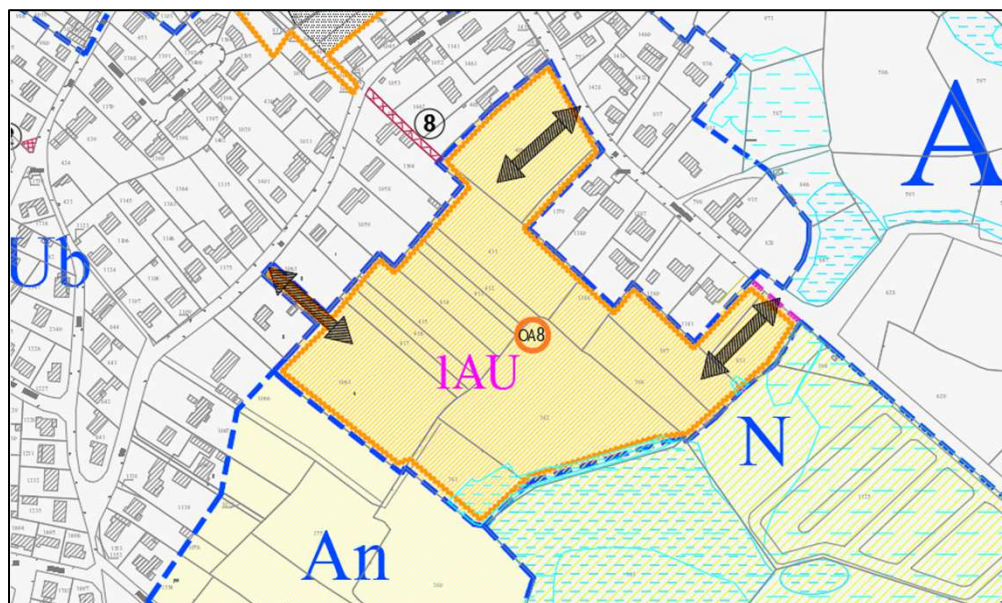
7.2 La modification du zonage du P.L.U. (cf. Pièce n° 4 du P.L.U.) :

classement du secteur 2AU^{OA8} de la rue du Coudreau en secteur 1AU^{OA8} impliquant donc l'extension du secteur 1AU^{OA8} initialement défini

Extrait du zonage **AVANT MODIFICATION**



Extrait du zonage **APRÈS MODIFICATION**



7.3 La modification du règlement du P.L.U. (cf. pièce n° 5 du P.L.U.):

intégration au règlement des secteurs 1AU, des dispositions spécifiques au secteur 1AU OA8 modifié, (englobant les anciens secteurs 1AU et 2AU visés par l'OA8).

A travers l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU^{OA8} de la rue du Coudreau, des modifications sont apportées au règlement applicable aux secteurs 1AU (cf. Titre 3 - chapitre 1). Il est à préciser que le secteur 2AU est reclassé en secteur 1AU, comme le secteur riverain existant.

Par conséquent, le règlement doit être amendé pour être adapté à l'ensemble de ce secteur 1AU regroupant les anciens secteurs 1AU^{OA8} et 2AU^{OA8}.

Les modifications apportées au règlement sont mises en évidence comme ceci :

- En rouge barré (~~xxx~~) dispositions du règlement supprimées
- En bleu (xxxx) dispositions nouvelles apportées au règlement

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

[article complété comme suit]

Sur les zones humides délimitées sur le document graphique réglementaire (zonage), sont interdites toutes constructions, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et les milieux environnants sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU^{OA8}** : ce secteur devra compter au moins ~~50 logements~~ **88 logements**,
 - secteur **1AU^{OA9}** : ce secteur devra compter au moins **37 logements**.

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de logements minimum à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 2°) Dans le secteur 1AU^{OA8}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :
 - . le **secteur A défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8}** devra comprendre au minimum **20 % de logements locatifs sociaux**.
 - . le **secteur B défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8}** devra comprendre au minimum **30 % de logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale**, en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche de la partie du secteur 1AU concerné, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

[... Reste de l'article inchangé...]

7.4 La modification du rapport de présentation

- La modification du bilan des surfaces :

extrait du tableau inséré en page 139 du rapport de présentation (Titre II, chapitre 2, II)

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES		
		PLU approuvé le 18 février 2009*	Présent PLU (2016)	Modification 1 du PLU (2020)
Urbaine "U"	Ua	(Ua+Uaa) 9,5	8,8	8,8
	Ub	(Ub+Ube) 99	(Ub+Ube + Ubm) 108,2	(Ub+Ube + Ubm) 108,2
	Uc			
	Ue	(Uea+Ueb+Uec) 16,7	(Uea+Ueb+Uec) 28,8	(Uea+Ueb+Uec) 28,8
	Uf	19,9	19,9	19,9
Total U	U	145,1	165,7	165,7
A urbaniser "AU"	1AU	5,4	5,6 (5,6 réellement aménageable)**	7,8 (7,5 réellement aménageable)**
	2AU	24,1	5,6 (5,2 réellement aménageable)**	3,4 (3,1 réellement aménageable)**
	1AUe	18,4	9,5 (8,9 réellement aménageable)**	9,5 (8,9 réellement aménageable)**
	2AUe	6,3	/	/
Total AU	AU	54,2	20,7 (19,6 réellement aménageable)**	20,7 (19,6 réellement aménageable)**
Agricole "A"	A	2280,7	2318,9	2318,9
	An	73,9	85,8	85,8
	As	2	2	2
	Ad	1,4	1,4	1,4
	Ac	143,5	/	/
Total A	A	2 501,5	2 408,1	2 408,1

Les modifications apportées ci-contre sont mises en évidence en bleu (xxxx).

- L'intégration (adjonction) au rapport de présentation de la présente note de présentation

La présente note de présentation sera intégrée au dossier de P.L.U. en étant ajoutée ou jointe au rapport de présentation existant.

8. Evaluation des incidences du projet de modification du P.L.U. sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir un secteur à l'urbanisation à vocation d'habitat et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. Ce projet a fait l'objet d'études environnementales préalables, dont une étude de délimitation des zones humides et un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, portant sur l'ensemble du secteur 1AU (défini après modification du PLU).

La constructibilité sur le secteur répond aux besoins en logements et de mixité sociale, dans le respect du SCoT du Pays de Retz et du PLH de la Communauté d'Agglomération Pornic Pays de Retz. Une organisation urbaine et viaire, le maintien de continuités écologiques, une gestion cohérente et raisonnée des eaux pluviales... sont également recherchées.

8.1 Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par l'extension du lotissement de l'Ilette, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. L'opération a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, des ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales (noues) sont prévus, certains étant déjà réalisés dans le cadre de la 1^{ère} tranche du lotissement pour assurer la collecte des eaux pluviales du secteur concerné.

Le règlement du PLU fixe par ailleurs un objectif de conservations d'au moins 30 % de surfaces non imperméabilisées, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant de la STEP mise en service en 2006 dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

L'emplacement du quartier en extension du bourg et le maillage de liaisons douces permettra une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces de la commune et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. La proximité du futur quartier avec le centre-bourg et avec les écoles et autres équipements publics devrait en particulier permettre de limiter les déplacements.

8.2 Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation d'environ 38 logements supplémentaires sur ce secteur, entraînera un accroissement du trafic sur le bourg et de manière plus directe :

- sur la rue de Saint-Hilaire, représentant la principale voie d'accès au quartier créé,
- de manière secondaire sur la rue du Coudreau, destiné à recevoir une partie des flux liés à la réalisation de la tranche 2 du lotissement sur le secteur d'étude.

Ces voies présentent néanmoins des gabarits suffisants pour supporter le surcroît de trafic escompté. Les intersections entre les voies de desserte du lotissement et ces routes existantes, situées au sein de l'agglomération où la vitesse des véhicules est plus limitée, bénéficient de bonnes conditions de visibilité et de sécurisation des flux.

Le réseau viaire développé sur le futur quartier et sur les voies communales riveraines est adapté aux cheminements "doux" et conçu pour favoriser les déplacements des cycles et des piétons, en particulier les liaisons "douces" vers le centre-bourg de Chéméré (situé à proximité) et les secteurs recevant les commerces, services et principaux équipements d'intérêt collectif.

8.3 Impact économique du projet, impact sur l'agriculture, impact social

D'une part, la présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz. Les terrains concernés, en prairie, ne présentent pas d'intérêt notable pour les agriculteurs. Ils ne sont plus exploités et appartiennent à l'aménageur.

Le projet veille par ailleurs à prévoir une densité de logements qui soit à la fois en cohérence avec les formes urbaines rencontrées à proximité du secteur et en adéquation avec sa situation du centre-bourg, s'inscrivant dans les objectifs de modération de la consommation d'espace liée à l'habitat définis à l'échelle communale et visant à réduire voire à éviter à l'avenir les besoins de prélèvement d'espace présentant un intérêt agricole ou naturel, pour satisfaire les besoins en logements.

D'autre part, l'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux de la commune.

La tranche 2 du quartier prévoit un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (soit au moins 11 logements) et la réalisation d'au moins 3 logements en accession sociale (soit environ 7 % des logements), en compatibilité avec le SCoT et le PLH, contribuant ainsi à assurer une mixité sociale.

8.4 Incidences sur les milieux naturels

L'organisation du quartier s'appuie sur la présence de haies qui délimitent la lisière sud-ouest à sud-est du secteur. Leur maintien est préconisée dans l'orientation d'aménagement relative au secteur.

Le projet de quartier n'est pas concerné par des grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz (cf. annexe 2) ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexe 1).

Le projet n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et de manière générale sur les milieux naturels les plus remarquables, compte tenu :

- de leur éloignement (le site de l'Estuaire de la Loire est à 7,5 kilomètres à vol d'oiseau et le site du Marais Breton, Baie de Bourgneuf est à 8 km),
- de son insertion dans un contexte urbain d'agglomération,
- du raccordement de ses eaux usées à la STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes,
- des dispositions prises pour assurer la gestion des eaux pluviales.

8.5 Incidences sur les zones humides

L'aménagement du secteur à urbaniser, rue de St Hilaire / rue du Coudreau, a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau (cf. annexe 4 de la présente note) portant sur le projet d'ensemble du lotissement de l'Illette (tranches 1 et 2). Le projet a fait l'objet d'études préliminaires de délimitation des zones humides et d'expertises faune et flore, permettant de préciser la pré-délimitation intégrée au PLU approuvé en 2016 (cf. chapitre 6 précédent). Les zones humides identifiées sur le secteur et ses abords sont intégralement préservées.

8.6 Incidences sur la consommation d'espace

Le projet prévoit de respecter une densité minimale d'au moins 19 logements par hectare et plutôt d'avoisiner les 20 logements par hectare, de manière à minimiser son impact sur la consommation d'espace en assurant une utilisation rationnelle de l'espace, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local d'Habitat.

8.7 Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de l'occupation du sol en prairie, et de l'absence d'enjeu paysager particulier à l'exception du maintien d'une haie arborée sur la limite sud-est, riveraine des terrains naturels, l'impact paysager du futur quartier sera limité.

Le projet s'appuie sur la trame naturelle existante à l'état initial pour valoriser le paysage du futur quartier.

Il prévoit la conservation des linéaires de haies existantes à l'interface des espaces agricoles riverains, devant être complétés de plantations complémentaires là où celles-ci feraient défaut.

Le projet tient aussi compte de l'existence de haies riveraines situées en limite mais à l'extérieur du périmètre d'étude, notamment en limite ouest à sud-ouest du secteur, qui participent au cadre de vie et à l'agrément paysager du secteur.

8.8 Impact sur la ressource énergétique

Le projet de quartier favorise, dans la mesure du possible une exposition sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil et de ses apports énergétiques.

Aussi, le règlement, dans sa version actuelle, ne s'oppose-t-il pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

8.9 Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation de la seconde tranche du lotissement impliquera nécessairement des bruits inhérents à l'animation et à la vie quotidienne d'un quartier, en particulier ceux liés aux flux de véhicules (surtout en matinée et en soirée pour les actifs). Néanmoins, la situation du secteur proche du centre-bourg et les dispositions prises pour aménager des cheminements "doux" et inciter à leur utilisation plutôt qu'au recours au tout véhicule, permettent d'escompter une limitation des nuisances sonores liées au trafic de véhicules et des impacts sur l'air et l'environnement.

Il est aussi à noter que le choix des plantations végétales veillera à privilégier des essences locales évitant celles susceptibles d'être particulièrement allergènes.

De manière générale, cette création de quartier n'entraînera pas de modification notable de la situation par rapport à l'état initial.

8.10 Appréciation générale des incidences du projet sur l'environnement

L'urbanisation du secteur 2AU^{OA8}, rue du Coudreau, a déjà été programmée et anticipée par le PLU et le PADD de la commune déléguée de Chéméré, ses impacts sur l'environnement déjà appréhendés par le PLU approuvé en 2016.

La modification du P.L.U. destinée à ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU pour permettre la réalisation de la seconde tranche du lotissement de l'Ilette, maîtrise et limite ses impacts sur l'environnement au regard de :

- la teneur et la consistance du projet,
- la situation du projet en extension directe de l'agglomération, proche du centre-bourg, sur des terrains ne présentant pas d'intérêt agricole ou naturel particulier,
- les impacts pressentis du projet sur l'environnement par rapport à l'état initial, qui s'avèrent limités tels que cela est exposé précédemment,
- la réflexion globale portée sur l'ensemble du secteur à urbaniser (OA8) pour définir son aménagement et appréhender ses impacts sur l'environnement, notamment matérialisés par les études environnementales préalables et par le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dont le récépissé est joint en annexe de la présente note.

C'est pourquoi, la modification du P.L.U. destinée à ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU (OA8) de la rue du Coudreau ne générera pas d'incidences notables sur l'environnement.

COMMUNE
DÉLÉGUÉE DE
CHÉMÉRÉ

Modification
n° 1
du P.L.U.

Annexe 1 : Extrait du SRCE

Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

Annexe 4 : Récépissé de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau portant sur les tranches 1 et 2 du lotissement de l'Ilette (5,2 ha)

Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

Secteur d'étude (AU) situé entre la rue du Coudreau et la route de St Hilaire, à Chéméré, en extension de la tache urbaine du bourg de Chéméré, extérieur mais proche du corridor écologique défini plus au Sud.



Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- ▨ Sous-trame bocagère
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors cours d'eau
- Corridors écologiques linéaires
- ▨ Corridors territoires
- Corridors vallées

Fragmentation

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement

Ruptures aux continuités écologiques

- ✗ Totale
- ✗ Partielle
- ▲ Zone de vigilance

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

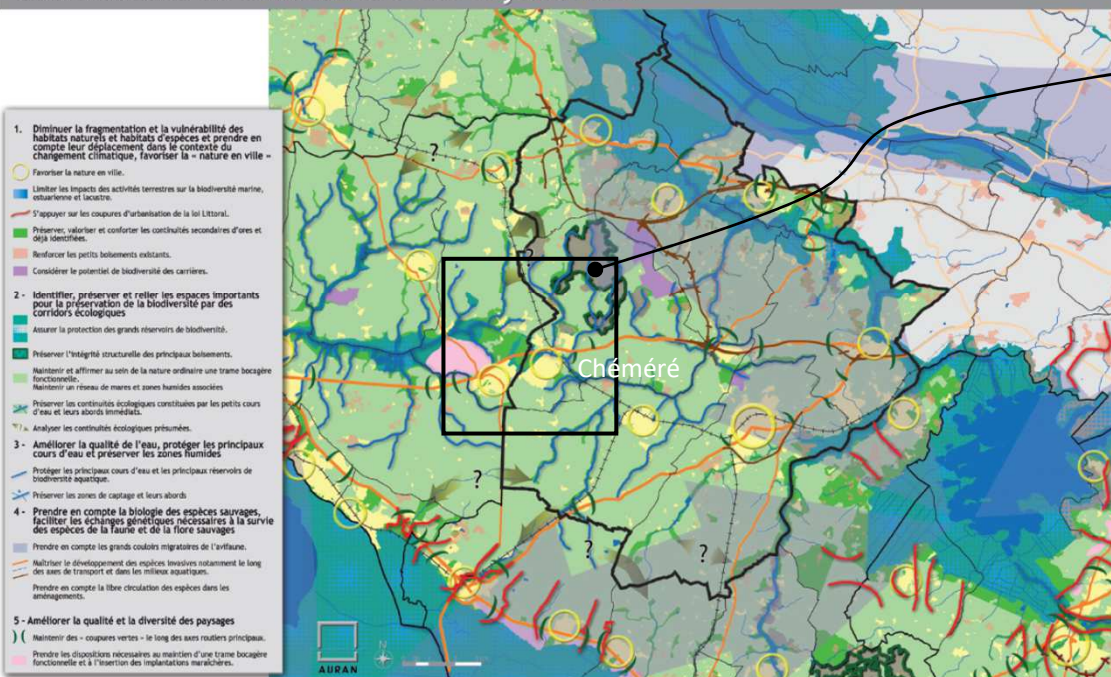
Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité

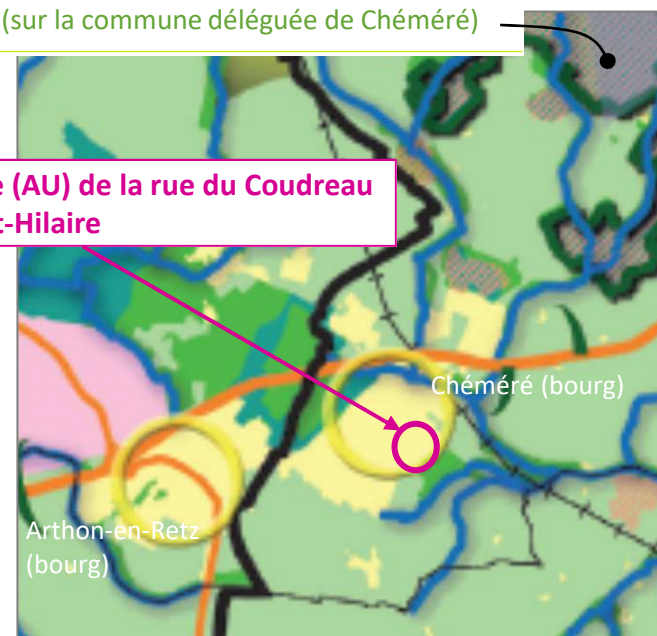
Communauté de communes Cœur Pays de Retz



Le SCoT demande que soit favorisée la nature en ville et les continuités écologiques secondaires, sur l'espace faisant l'objet du projet d'aménagement (rue du Coudreau) à Chéméré.

Forêt de Princé (sur la commune déléguée de Chéméré)

Secteur d'étude (AU) de la rue du Coudreau / route de Saint-Hilaire



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »

- Favoriser la nature en ville.
- Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
- Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
- Renforcer les petits boisements existants.
- Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
- Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
- Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
- Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
- Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides

- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
- Préserver les zones de captage et leurs abords

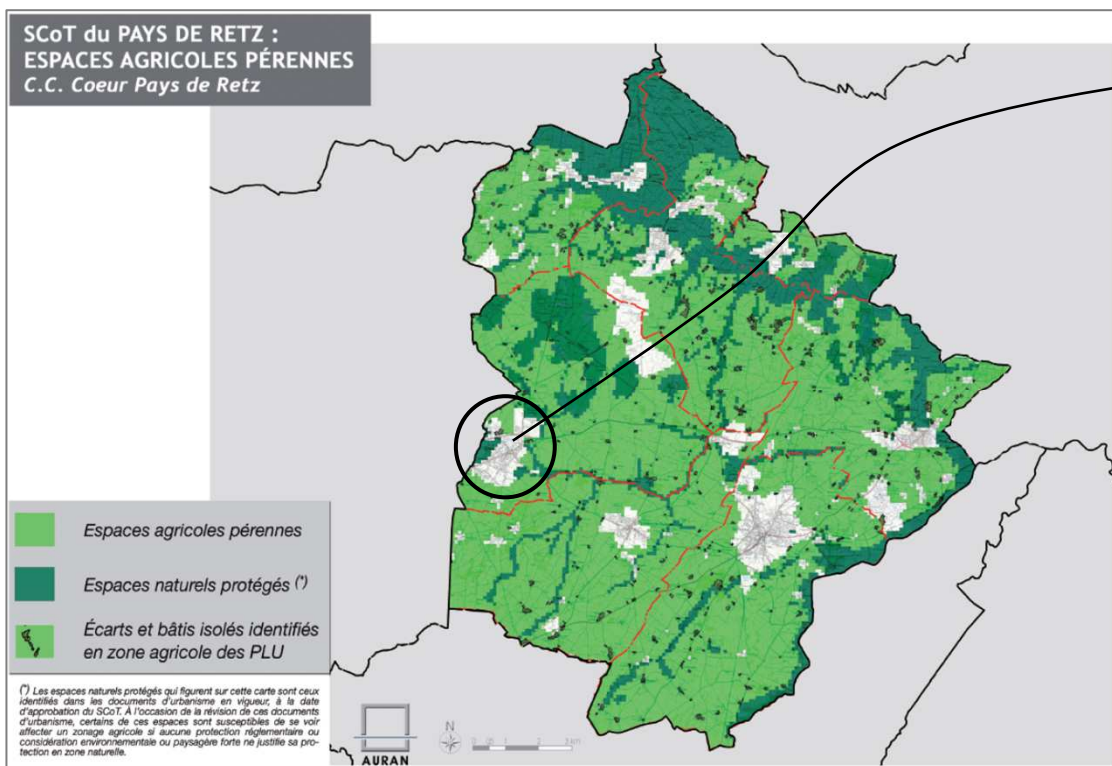
4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
- Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
- Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages

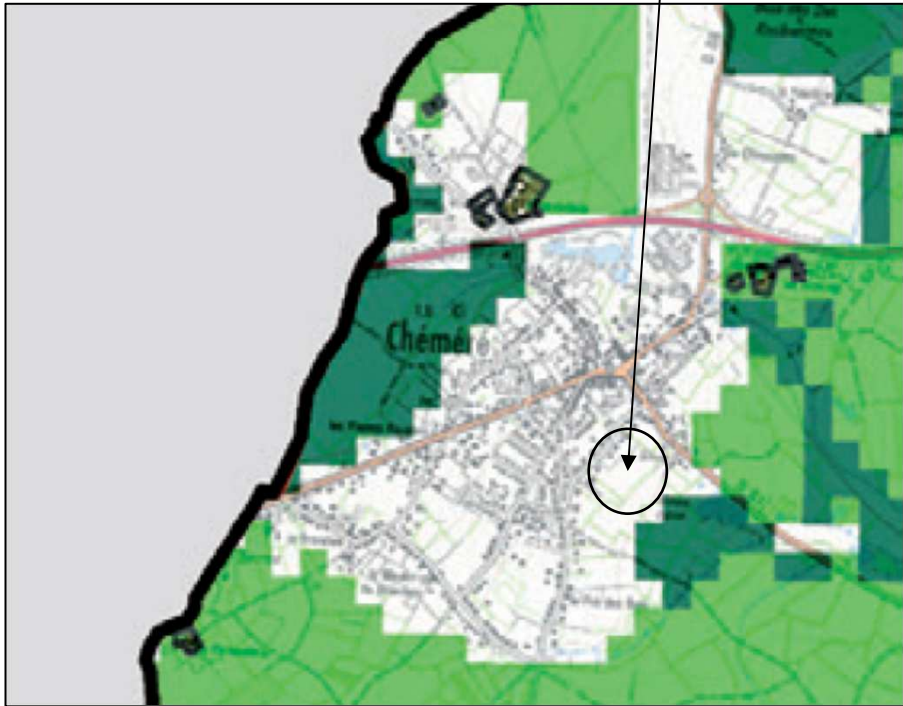
- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz



Bourg de la commune déléguée de Chéméré

Secteur d'étude (AU) de la rue du Coudreau





PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service eau - environnement
Guichet unique de l'Eau

Dossier n° 44-2017-00040

RECEPISSE DE DECLARATION
*concernant l'aménagement d'un lotissement d'habitation
sur la commune de Chaumes en Retz*

LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

ATTENTION : CE RECEPISSE ATTESTE DE L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE MAIS N'AUTORISE PAS LE DEMARRAGE IMMEDIAT DES TRAVAUX.

VU le code de l'environnement notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) ;

VU le code civil, et notamment son article 640 ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement considéré complet le 09/02/2017, présenté par FONCIM, 2 bis boulevard Georges Pompidou, 14000 Caen enregistré sous le n°44-2017-00040 et relatif à l'aménagement d'un lotissement d'habitation sur la commune de Chaumes en Retz ;

donne récépissé :

à FONCIM de sa déclaration concernant l'aménagement d'un lotissement d'habitation, dont la réalisation est prévue sur la commune de Chaumes en Retz.

Les ouvrages constitutifs de ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. La rubrique concernée de l'article R. 214-1 du code de l'environnement est la suivante :

Rubriques	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	2° Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha.	Déclaration	/

Le déclarant ne peut pas débiter les travaux avant le 09 avril 2017, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet durant lequel il peut être faite une éventuelle opposition motivée à la déclaration par l'administration, conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ce délai, il s'exposerait à une amende pour une contravention de 5ème classe d'un montant maximum de 1 500 euros pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, ce montant est multiplié par 5.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être faite opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service de police de l'eau à l'échéance de ce délai de 2 mois, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

A cette échéance, conformément à l'article R. 214-37 :

- copies de la déclaration et de ce récépissé sont adressées à la mairie de Chaumes en Retz où cette opération doit être réalisée, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois et où le dossier pourra être consulté.
- copie de ce récépissé est également adressée à la commission locale de l'eau (CLE) du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, pour information.

De plus, le présent récépissé sera mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'île Gloriette – BP 24111 – 44041 Nantes Cedex, par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai d'un an dans les conditions définies à l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement à compter de la date de sa publication ou de la date d'affichage en mairie de Chaumes en Retz. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage en mairie, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Le service de police de l'eau et des milieux aquatiques devra être informé préalablement des dates de démarrage et d'achèvement des travaux et, le cas échéant, de la date de mise en service de l'ouvrage, de l'installation ou de l'activité, objet du présent récépissé.

En application de l'article R. 214-51 du code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de cette déclaration doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi cette déclaration sera caduque.

En cas de demande de prorogation de délai, dûment justifiée, celle-ci sera adressée au préfet au plus tard 2 mois avant l'échéance ci-dessus.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée, avant réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

En application de l'article R. 214-45 du code de l'environnement, tout transfert du bénéfice de la présente déclaration doit être porté à la connaissance du préfet par le nouveau bénéficiaire dans les trois mois suivants la prise en charge de l'installation, l'ouvrage, des travaux ou des aménagements.

Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront à tout moment libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Nantes, le 15 FEV. 2017

Pour le Préfet et par délégation,

P/le chef du service Eau-Environnement,
l'Adjoint,
Bryan HENNING

signature
électronique

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au Guichet unique de l'eau de la DDTM ;

