



Département de Loire-Atlantique

Commune de CHAUMES-EN-RETZ
Commune déléguée de Chéméré

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 06/02/2021

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Élaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	24 juin 2008	18 février 2009
Révision générale n°1	3 novembre 2015	21 juin 2016
Modification n°1		06 février 2021

Sommaire

Sommaire	1		
TITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	2		
Chapitre 1 :	3		
Une position géographique avantageuse, aux portes de l'aire de développement de l'agglomération nantaise et à proximité du littoral	3		
I. Chéméré, une commune située dans l'onde de desserrement de l'agglomération nantaise et bénéficiant de la proximité du littoral	4		
II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale	6		
Chapitre 2 :	10		
Un développement démographique et urbain témoignant de l'attractivité du territoire	10		
I. Une croissance démographique forte et constante	11		
II. Un rajeunissement de la population	13		
III. L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages	15		
IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la dynamique démographique	16		
V. Occupation du sol et organisation de l'espace	19		
VI. Une vie économique largement influencée par la proximité du pôle nantais	24		
VII. Un tissu économique fortement lié à l'agriculture	25		
VIII. L'économie de l'espace face au développement urbain	30		
Chapitre 3 :	35		
Un cadre de vie attractif	35		
I. Un bon niveau d'équipements	36		
II. L'articulation des flux de mobilité	42		
III. Le contexte physique et les ressources naturelles du territoire	49		
IV. Des milieux naturels liés à l'activité agricole et sylvicole	57		
V. Appréhension des paysages et patrimoine de Chéméré	68		
VI. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Chéméré	76		
VII Des risques et nuisances limités	81		
VIII. Synthèse du contexte réglementaire	83		
		Titre 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE	85
		Chapitre 1 :	
		Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement	86
		I. Rappel des objectifs initiaux de la révision générale n° 1 du P.L.U.	87
		II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D. au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement	88
		III. Synthèse des raisons qui justifient le choix opéré au regard de l'environnement et de solutions de substitution raisonnables	115
		Chapitre 2 :	
		La traduction réglementaire du P.A.D.D. : la délimitation des zones et les prescriptions afférentes	117
		I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de P.L.U. : les choix retenus pour la délimitation des zones	118
		II. Tableau de superficie des différentes zones	139
		Titre 3 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES	140
		Chapitre 1 :	
		Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et Mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement	141
		I. Incidences du projet sur l'environnement physique	142
		II. Incidences du projet sur l'environnement biologique, sur les milieux naturels et aquatiques	147
		III. Incidences du projet sur l'environnement humain	152
		Chapitre 2 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan	155
		Chapitre 3 : Indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des avis émis en application de l'article L.121-14 du code de l'urbanisme	159
		Titre 4 : COMPATIBILITÉ OU PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DES PLANS ET PROGRAMMES	164
		Chapitre 1 :	165
		Compatibilité du P.L.U. avec les plans et schémas supra-communaux	165
		I. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire	166
		II. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	166
		III. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	170
		IV. Compatibilité avec les projets supra-communaux	170
		Chapitre 2 : Prise en compte d'autre documents supra-communaux	171
		I. Prise en compte du PDH et du PLH	172
		II. Prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Loire-Atlantique	172

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

**Une position géographique avantageuse,
aux portes de l'aire de développement de l'agglomération nantaise et à proximité du littoral**

I. Chéméré, une commune située dans l'onde de desserrement de l'agglomération nantaise et bénéficiant de la proximité du littoral

Chéméré, commune déléguée de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz à la suite de sa fusion avec sa voisine Chéméré effective depuis le 1er janvier 2016, comptait 2 436 habitants en 2012 (d'après le dernier recensement de la population - INSEE).

D'une superficie de 3 731 hectares, le territoire jouxte :

- à l'Ouest la commune déléguée d'Arthon en Retz, intégrant le territoire communal de Chaumes-en-Retz,
- au Nord la commune de Vue
- au Sud la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons
- à l'Est la commune de Rouans.

A travers sa situation géographique, la commune déléguée de Chéméré bénéficie d'une position d'« arrière-pays » qui la tient encore éloignée de l'influence directe du rayonnement de l'agglomération de Nantes. Celle-ci bénéficie toutefois de la présence d'un axe de desserte important qui canalise les flux de transit entre la capitale ligérienne et le littoral atlantique.

Le territoire chéméréen est en effet directement desservi par :

- la RD 751, axe structurant reliant l'agglomération de Nantes à la côte de Jade (Pornic). Emprunté par la plupart des actifs travaillant dans le bassin économique local, le trafic enregistré sur cet axe, à hauteur de Chéméré approche 12 000 véhicules par jour. Cette voie est partiellement élargie en 2x2 voies (sur la portion Est de la commune). Plusieurs projets d'aménagement routier s'organisent le long des 48 Km de route départementale avec pour objectif la réalisation d'un axe à 2x2 voies, sans accès riverains, ni franchissement à niveau.
- la R.D. 61 qui assure la liaison vers les communes voisines de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de Ste Pazanne.
- la R.D. 266, qui permet de rejoindre la commune voisine de Vue au Nord.
- la R.D. 66, qui assure la liaison vers la commune de Rouans au Nord-Est
- la R.D. 279, qui relie Cheix-en-Retz au Nord à Saint-Hilaire-de-Chaléons au Sud
- la R.D. 605, qui relie Arthon en Retz à Fresnay-en-Retz et qui marque la limite entre Chéméré et la commune déléguée d'Arthon en Retz au Sud-Ouest du bourg,
- la R.D. 79, qui permet de rejoindre Rouans depuis l'échangeur de Pont Béranger. Elle ne traverse la commune que sur quelques centaines de mètres. Cette voie doit faire l'objet d'un retraitement afin de constituer la nouvelle 'route des Estuaires' assurant, dans de bonnes conditions, la desserte des carrières situées sur Chéméré et sur Rouans.

La commune est également sillonnée par un réseau ramifié de voies communales et de chemins ruraux, permettant d'établir des connexions entre le centre-bourg et les différents hameaux et écarts qui jalonnent son territoire.

Le centre-bourg de Chéméré est ainsi situé :

- à moins d'1/4 d'heure du littoral atlantique, dont la commune la plus proche (La Bernerie-en-Retz) se situe à environ 12 Km,
- à 17 minutes environ de la commune de Pornic, distante de 16 Km
- à environ 1/2 heure de l'agglomération nantaise, dont la porte d'entrée Sud-Ouest n'est distante que de 27 Km,

La proximité de l'agglomération nantaise, renforcée par un positionnement en bordure de RD 751 et celle plus relative du littoral atlantique influe sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune. Dans ce contexte, la pression foncière exercée sur les communes du littoral et sur les centres urbains de Nantes ou de Saint-Nazaire a récemment contribué à renforcer l'attractivité du territoire de Chéméré, où le prix du foncier est resté abordable.

Son cadre de vie privilégié, lié à la qualité de ses paysages, notamment bocagers, à la valeur de son patrimoine bâti, au maintien du caractère rural de la commune, à la tranquillité des conditions de vie, participe également à l'attrait exercé par la commune.

Ce positionnement influe directement sur le développement urbain et sur les dynamiques sociodémographiques et économiques du territoire de Chéméré, illustrés en premier lieu par les graphiques relatifs à l'évolution de la population et du nombre de permis de construire accordés sur la commune déléguée de Chéméré. L'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet également de mettre en évidence les niveaux de relations entre la commune et les pôles environnants.

II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale

2.1. Chéméré au sein de la Communauté de Communes 'Cœur Pays de Retz'

La commune de Chéméré est une commune déléguée de la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz suite à sa fusion avec sa voisine Arthon en Retz effective depuis le 1er janvier 2016.

Or les deux communes déléguées appartiennent à des Communautés de Communes différentes (Communauté de Communes de Cœur de Retz pour ce qui concerne Chéméré. Lors de son premier conseil municipal, le 10 janvier 2016, la commune de Chaumes-en-Retz opte pour l'intégration à la Communauté de Communes de Pornic.

Au 1er janvier 2017, les communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz ne feront plus qu'une pour devenir communauté d'agglomération.

La Communauté de Communes de Pornic assure à ce jour les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

Actions de développement économique :

- Etudes, création, aménagement, entretien, gestion et promotion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire, ... qui sont d'intérêt communautaire
- Promotion du territoire et de ses activités économiques,
- Promotion touristique
- Politique de pays et politique contractuelle

Aménagement de l'espace :

- Elaboration, suivi et modifications du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ,
- Réalisation d'études en matière d'aménagement du territoire,
- Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) d'intérêt communautaire,
- Instruction pour le compte des communes de la communauté des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol,
- Création et gestion d'une aire d'accueil de grands passages des gens du voyage,

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
- Assainissement non collectif : organisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif
- Etudes sur les questions environnementales intéressant la communauté,
- Etudes en matière de préservation et de valorisation de l'environnement et du patrimoine bâti et non bâti,

Equipements et services sportifs, socioculturels et de loisirs

- Construction, acquisition et gestion d'équipements culturels, sportifs et de loisirs
- Coordination gérontologique d'intérêt communautaire,
- Actions d'intérêt communautaire en faveur de l'enfance et de la jeunesse,
- Réalisation d'études en matière de développement social, culturel et de loisirs, dès lors qu'elles concernent le territoire de plusieurs communes.

Autres compétences

- Politique du logement et du cadre de vie : mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, d'opérations d'amélioration de l'habitat (ORAH, OPAH, ravalements de façades),
- Prévention de la délinquance, et création, animation d'un Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
- Gestion de programmes européens d'intérêt communautaire et d'intérêt de Pays
- Transports, notamment transports scolaires
- Service secours et lutte contre l'incendie
- Nouvelles technologies
- Politique de l'enfance et de la jeunesse : relais d'assistantes maternelles (RAM).

Les grandes orientations du SCoT figurent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, document final du SCoT.

Huit orientations se dégagent du DOO :

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire
2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers
3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat
4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire
5. Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable
6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables
7. Protéger l'environnement
8. Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU DOO

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

Cette orientation stratégique se décline en 4 objectifs :

- consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement
- gérer l'espace de façon économe
- respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire
- concilier développement et protection sur le littoral

La commune déléguée de Chéméré fait partie des pôles communaux, second niveau du maillage urbain du SCoT après les 6 pôles d'équilibre (Saint-Brévin-les-Pins, Pornic, Machecoul, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Legé et Sainte-Pazanne).

Le SCoT vise à recentrer le développement communal autour des bourgs et à maîtriser l'évolution des villages, hameaux et 'formes complexes modernes'. Ces derniers ne constituent pas le noyau de développements urbains. Le SCoT demande à ce que les PLU identifient les villages, hameaux et 'formes complexes modernes' relevant de leur territoire, selon les définitions précisées par le DOO. Le développement de l'habitat isolé est, quant à lui, proscrit. Le SCoT demande également aux PLU d'identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de leur intérêt patrimonial.

L'un des grands objectifs du DOO est de maîtriser le développement urbain et la consommation d'espace. A construction équivalente de logements, les communes devront consommer 30 % d'espace en moins pour les secteurs résidentiels et mixtes. Le renouvellement urbain sera privilégié aux extensions urbaines, qui se feront essentiellement en continuité du bourg. En moyenne, le SCoT demande une production minimale de 15 logements par hectare. Les PLU devront privilégier une plus forte densité dans les secteurs urbains stratégiques (centre-bourg notamment).

Le SCoT précise ce qui peut être réalisé dans les 'coupures d'urbanisation' et les 'espaces remarquables'. Il cite les secteurs localisés en 'espaces proches du rivage' pouvant être développés. Les activités liées à l'eau sont soutenues.

2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

Cet axe stratégique se décline en 3 objectifs :

- maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche
- protéger la biodiversité
- préserver, valoriser et développer les boisements

Le SCoT cartographie des 'espaces agricoles pérennes' sur l'ensemble de son territoire, qui devront être classés en zone agricole dans les PLU pendant au moins 20 ans.

Le SCoT établit une carte de la trame verte et bleue de son territoire qui identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités. Les PLU, en précisant cette trame, doivent permettre de garantir le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux. Ils protégeront les principaux cours d'eau, les zones de captages et leurs abords, les principaux boisements et viseront à maintenir un réseau de haies et de zones humides, afin de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels 'banals'. Le DOO demande notamment de réaliser un inventaire des haies, d'assurer la protection des plus intéressantes, et de définir des mesures compensatoires en cas d'arrachage.

3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

Cette orientation stratégique se décline en 6 objectifs :

- Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques
- Diversifier l'offre nouvelle de logements
- Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire
- Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés
- Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques
- Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

Le SCoT fixe un objectif de constructions de logements par intercommunalité (pour la CC Cœur Pays de Retz, à laquelle appartenait Chéméré à la date d'approbation du SCOT, la fourchette est de 151 à 205 logements par an dont 18 à 24 logements locatifs sociaux). Plus de 10% des logements produits devront être des locatifs sociaux.

4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

Le SCoT reconnaît l'emploi comme une priorité.

Le DOO propose une hiérarchisation des zones d'activités en quatre catégories, pour répondre à tous types de besoins :

- Les zones interterritoriales stratégiques (ZIS) qui accueilleront les très gros projets dépassant l'échelle intercommunale,
- Les zones d'équilibre, de rayonnement intercommunal,
- Les zones d'activités de proximité, plutôt pour l'accueil d'entreprises artisanales (le SCoT compte une zone de ce type sur Chéméré : la ZAP 'Chemin Saulnier' localisée au Nord-Est du bourg à proximité de l'échangeur sur la RD 751,
- Les zones d'activités spécialisées (pêche, conchyliculture, énergie, déchets, ...)

Il demande aux PLU d'intégrer des mesures visant à assurer un traitement qualitatif des zones économiques.

Le SCoT met aussi en avant le développement du tourisme, en particulier à l'intérieur du Pays de Retz, moins connu que son littoral : lac de GrandLieu, marais breton, bords de Loire, ...

Enfin, le SCoT comporte un volet commercial, afin de protéger les commerces de centre-bourgs et rendre plus cohérentes les implantations commerciales.

5. Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable

Cette orientation stratégique se décline en 5 objectifs :

- Améliorer le maillage du territoire et mieux le relier aux territoires voisins
- Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture
- Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs
- Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo
- Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique

Le SCoT demande la réalisation d'un nouveau franchissement entre Nantes et Saint-Nazaire, complété par une liaison structurante Nord-Sud à partir du réseau de voiries existantes. L'urbanisation sera renforcée en priorité autour des arrêts de transports collectifs. Lors de la création de nouveaux quartiers, les aménageurs travailleront sur les liaisons avec le centre-bourg et les autres quartiers de la commune, notamment piétonnes et cyclables.

6. Maîtriser l'énergie

Cette orientation stratégique se décline en 3 objectifs :

- Promouvoir un développement économe en énergie
- Favoriser les énergies renouvelables
- Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre

Le SCoT entend promouvoir une organisation et un développement du territoire favorables à la diminution des déplacements en véhicules individuels et plus économe en énergie. Il souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains. Les projets urbains seront développés dans une logique d'éco-quartier, exemplaires en matière de consommation d'énergie, de déplacements, ...

Enfin, le DOO entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales.

7. Protéger l'environnement

Le SCoT incite les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation plus respectueuses du cycle de l'eau. Pour conserver un paysage routier de qualité, le SCoT prévoit des coupures vertes le long des principaux axes, qui ne pourront être urbanisées. Pour limiter les risques d'urbanisation, les PLU devront préserver les zones humides, cours d'eau, haies, ... qui jouent un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement.

Le SCoT impose également un recensement des éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz.

Chapitre 2 :

Un développement démographique et urbain témoignant de l'attractivité du territoire

I. Une croissance démographique forte et constante

Chéméré bénéficie d'une bonne qualité de desserte (RD 751) et de la proximité avec l'agglomération nantaise (à moins d'une demi-heure), tout en proposant des coûts du foncier ou de l'immobilier moindres. La commune est désormais 'rattrapée' par l'aire d'influence de Nantes (3ème couronne) mais profite aussi de la proximité du littoral atlantique (Pornic notamment à moins de 20 minutes).

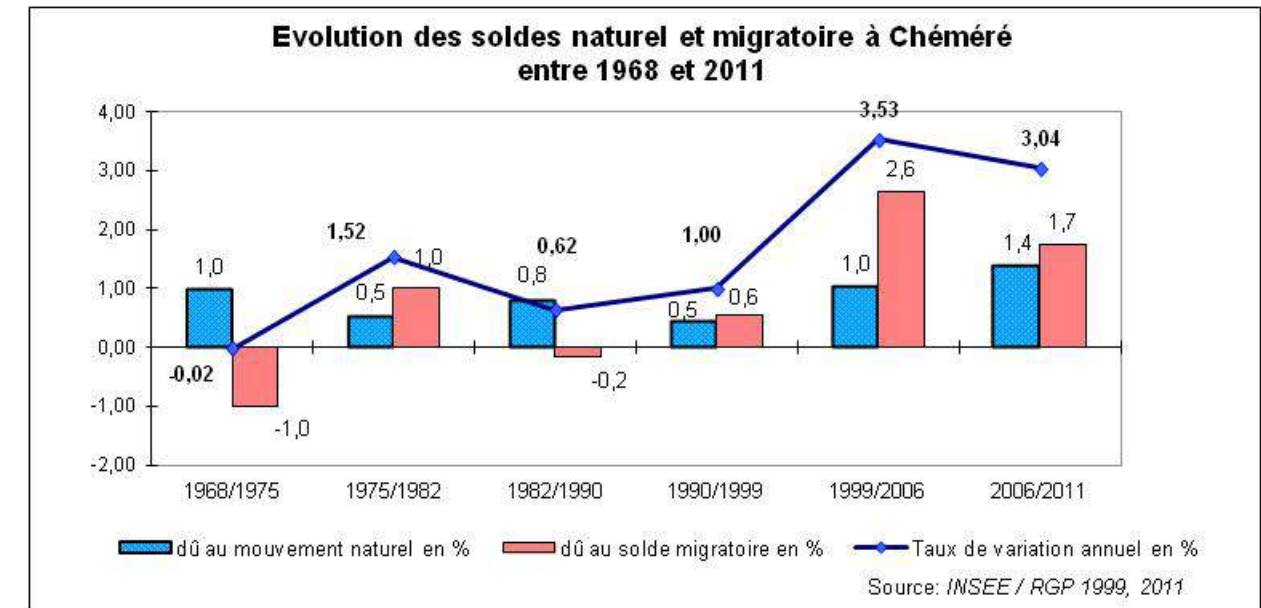
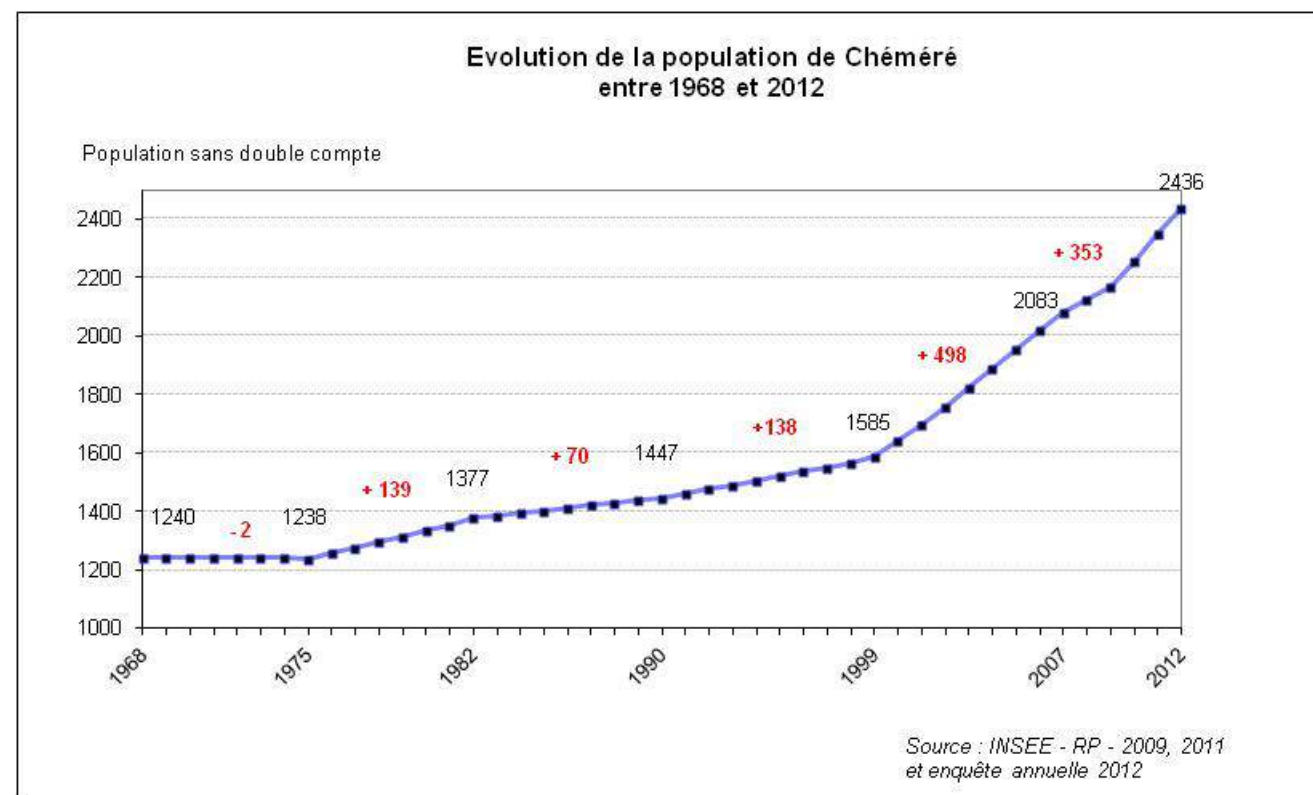
La qualité de son cadre de vie, la qualité de ses équipements et services regroupés sur le bourg et la tranquillité du bourg (circulation sans transit), participent également à l'attrait exercé par la commune.

Cette situation influe directement sur les choix d'implantation des ménages, sur les dynamiques socio-démographiques et économiques du territoire chéméréen, qui trouve les conditions favorables à son développement.

Sa situation en cœur du Pays de Retz, relativement excentrée des grands pôles urbains et d'emplois, peut aujourd'hui être considérée comme un atout (préservation du cadre de vie, flux de transit limités – en dehors de la RD 751, ...) alors qu'elle pouvait être perçue comme un inconvénient durant les années '80'.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à la révision du PLU, le présent rapport de présentation en restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

1.1. Un rythme de croissance qui s'est amplifié ces dernières années



La dynamique démographique de la commune a la particularité d'être toujours restée positive depuis 1975. Entre 1975 et 2012, la commune a gagné environ 1 200 habitants. La commune compte 2436 habitants en 2012 selon l'enquête annuelle de recensement contre 2 083 habitants 2007 (et contre 1585 en 1999).

Bien que le solde naturel soit traditionnellement excédentaire, la commune a perdu des habitants jusque dans les années '70' du fait de l'exode rural. Au tournant des années 1980, l'accroissement des flux migratoires, alimentés par l'arrivée de jeunes actifs, a permis de soutenir le solde naturel sur la décennie suivante. L'affaïssement du solde migratoire à la fin des années '80' a entraîné un ralentissement de la croissance, portée uniquement par les natalités enregistrées sur la commune.

Les années 2000 sont marquées par un dynamisme démographique sans précédent, alimenté par un nouvel apport migratoire, illustrant un net regain d'attractivité de la commune : la commune gagne environ 65 habitants/an entre 1999 et 2012. Cette forte croissance s'appuie sur un rythme soutenu de la construction (+281 résidences principales entre 1999 et 2010). Un léger ralentissement des apports migratoires est constaté depuis la crise économique de 2008.

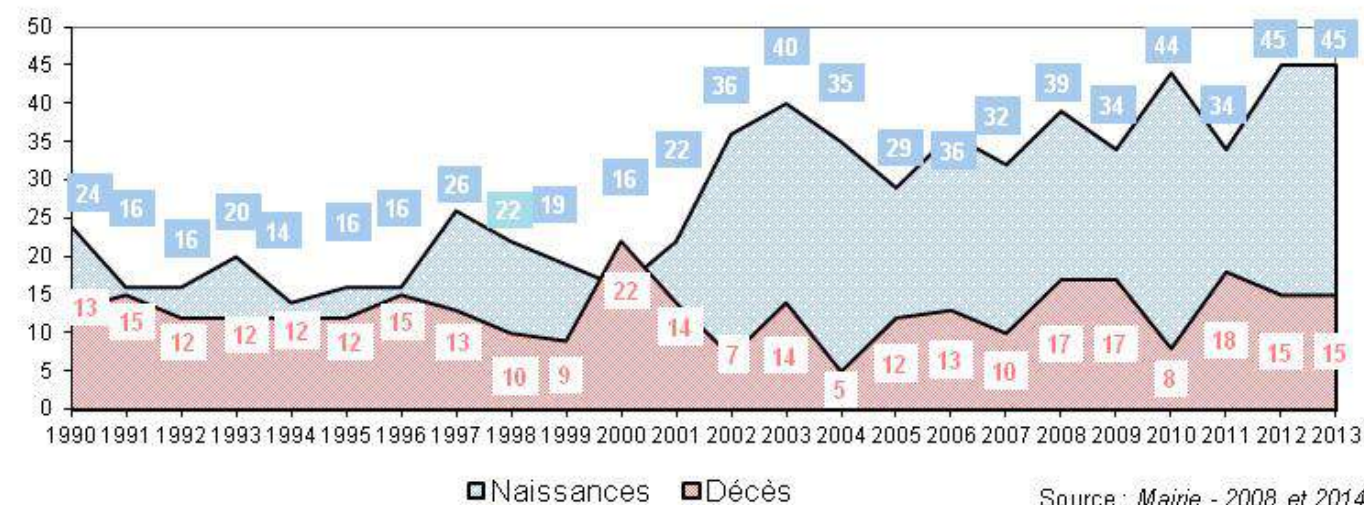
1.2. Une croissance démographique supérieure à celle du département pour l'ensemble des communes de la communauté de communes

La dynamique démographique touche l'ensemble des communes de la communauté de communes. Le desserrement des agglomérations de Nantes, la proximité du littoral, les prix du foncier, la qualité du cadre de vie, l'amélioration des infrastructures routières sont des facteurs pouvant expliquer ce regain d'attractivité. La croissance est encore plus marquée sur Chéméré, son taux de croissance annuel moyen est parmi les plus importants des communes de la communauté de communes.

La commune (déléguée) de Chéméré voit son solde naturel consolidé, à l'inverse des communes littorales où seuls les apports migratoires caractérisent la croissance démographique. La commune attire en effet essentiellement des jeunes couples actifs (travaillant sur Pornic, Nantes voire St Nazaire), souhaitant accéder à la propriété et en âge d'avoir des enfants, ou ayant déjà un voire deux enfants. Une fois ancrés sur la commune, ces ménages voient souvent naître un ou deux enfants. Le graphe ci-contre illustre la forte natalité dont bénéficie le territoire chéméréen. Hormis l'année 2000, le solde naturel est resté positif depuis 1990 et tend à s'accroître dans les années 2000 :

Si l'on considère que l'apport de nouveaux ménages permet de dynamiser la vitalité communale, il faut s'interroger sur l'intégration de cette nouvelle population et son ancrage à la vie communale, sachant qu'1/3 de la population a ainsi moins de 12 ans de vécu sur la commune.

Evolution des naissances et des décès à Chéméré de 1990 à 2013



Source : Mairie - 2008 et 2014

Comparaison des évolutions de population entre Chéméré et d'autres communes selon les données INSEE de 2012 (avant la fusion des communes Chéméré - Arthon en Retz en 2016)

Source : INSEE/RP	Taux de variation annuel en %					Population				
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006	2006/2011	1982	1990	1999	2006	2011
Les communes de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz										
Chéméré	1,52	0,62	1,00	3,53	3,04	1 377	1 447	1 585	2021	2348
Cheix-en-Retz	1,70	2,35	2,01	4,06	4,66	367	442	529	699	878
Rouans	2,40	1,26	1,33	2,29	1,72	1 710	1 891	2 131	2498	2721
Vue	0,77	1,55	1,28	3,62	2,38	784	887	995	1277	1437
Saint Hilaire de Chaléons	1,17	-0,27	1,65	2,13	2,37	1 362	1 333	1 545	1791	2014
Saint Pazane	1,51	0,90	0,98	4,70	3,49	2 940	3 159	3 448	4758	5651
Port Saint Père	3,25	-0,15	2,64	2,41	1,93	1 716	1 695	2 143	2533	2787
CDC Cœur Pays de Retz	1,84	0,71	1,47	3,34	2,74	10 256	10 854	12 376	15577	17836
Arthon-en-Retz	1,5	1,0	1,6	2,8	3,7	2 151	2 321	2 668	3 240	3 887
Département	0,93	0,69	0,84	1,21	0,99	995 498	1 052 183	1 134 266	1 234 085	1 296 364

Source : INSEE/RGP (population sans doubles comptes)

II. Un rajeunissement de la population

2.1. L'arrivée massive de jeunes ménages permet d'endiguer le vieillissement démographique

L'arrivée de jeunes ménages soutient le renouvellement naturel cheméréen et contribue à rajeunir le profil communal. Traduction de ce rajeunissement, l'indice de jeunesse croît: de 1,3 en 1999 à 1,7 en 2010.

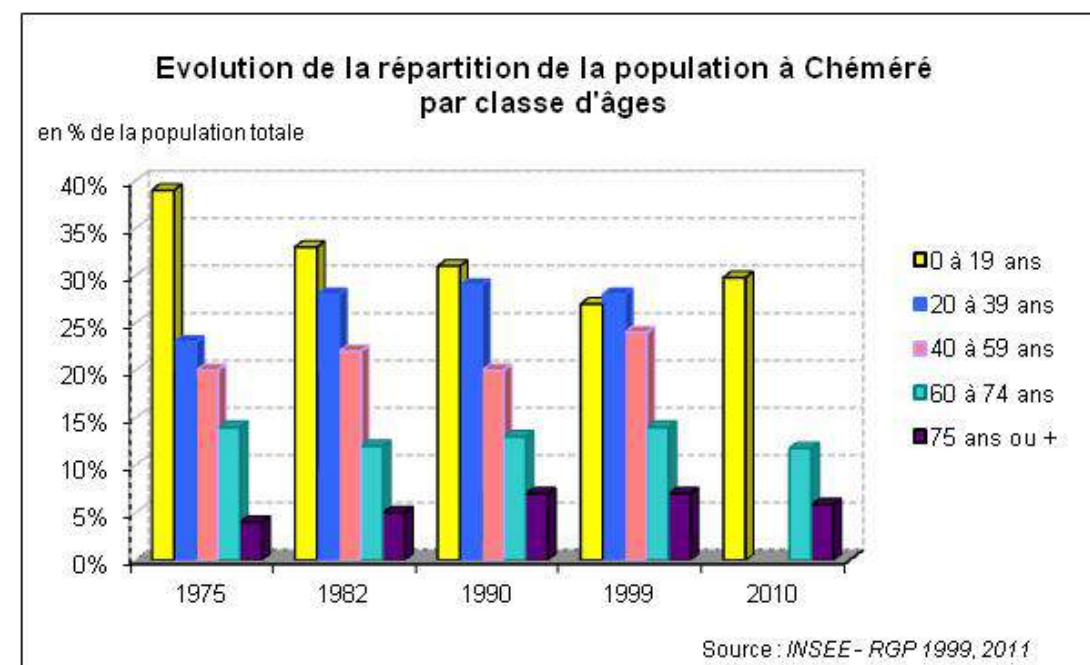
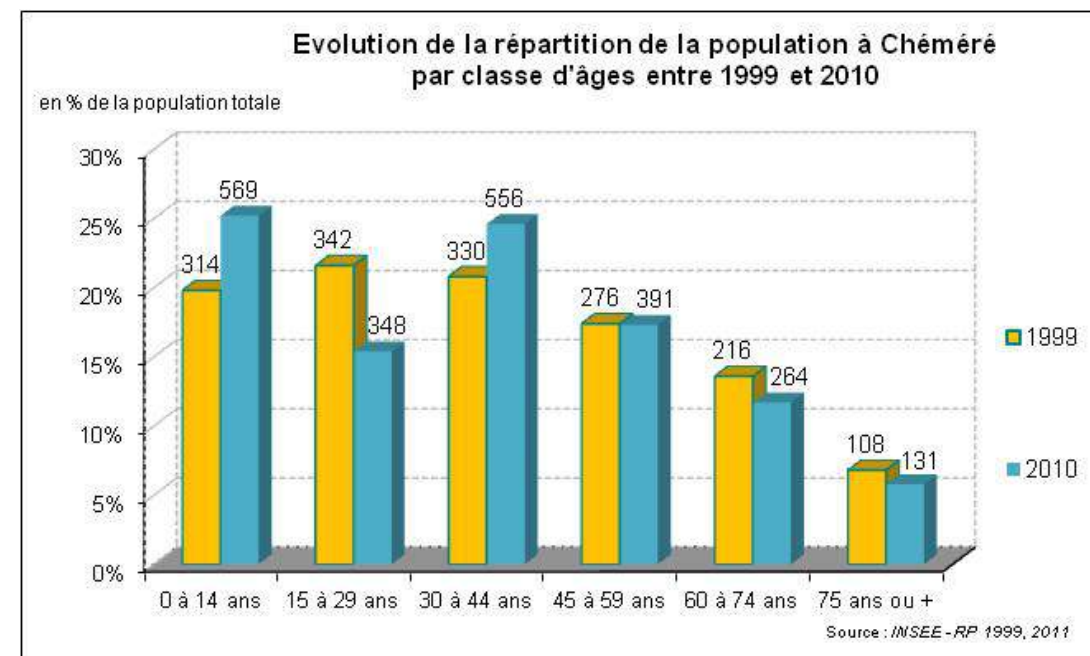
Un rajeunissement de la population qui se traduit par :

- Une forte progression des moins de 15 ans (+255 personnes entre 1999 et 2010) Ils deviennent majoritaires avec plus de 25 % de la population.
- Un apport conséquent de jeunes parents ou futurs parents (30-44 ans) (+226 personnes, soit en 2010 près d'1/4 de la population).
- Une limitation du vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentant moins d'un habitant sur 5 (contre 21% en 1999). Leur nombre brut progresse toutefois. (+60 personnes entre 1999 et 2010).

L'absence de 'glissement' générationnel des classes d'âge jeunes indique que les jeunes générations (15-29 ans) ont ensuite tendance à quitter la commune (pour les études, pour le travail).

Le rajeunissement laisse présager une possible reprise du vieillissement d'ici une dizaine d'années (glissement générationnel des personnes âgées de 30 à 59 ans), même s'il reste contenu par la limitation des structures d'accueil pour personnes âgées.

Evolution de la structure par âge de la population							
Commune déléguée de Chéméré							
Source : INSEE.							
Commune	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	Indice de jeunesse
1975	484	282	247	174	50	1237	2,16
% 1975	39,1%	22,8%	20,0%	14,1%	4,0%	100%	
1982	459	380	297	171	68	1375	1,92
% 1982	33,4%	27,6%	21,6%	12,4%	4,9%	100%	
1990	439	424	290	192	101	1446	1,50
% 1990	30,4%	29,3%	20,1%	13,3%	7,0%	100%	
1999	428	442	377	221	117	1585	1,27
% 1999	27,0%	27,9%	23,8%	13,9%	7,4%	100%	
2010	673	1188	266	132	132	2259	1,69
en %	29,8%	52,6%	11,8%	5,8%	5,8%	100%	
Communauté de communes 2010	30,5%	53%	10,6%	6,4%	6,4%	100%	1,80

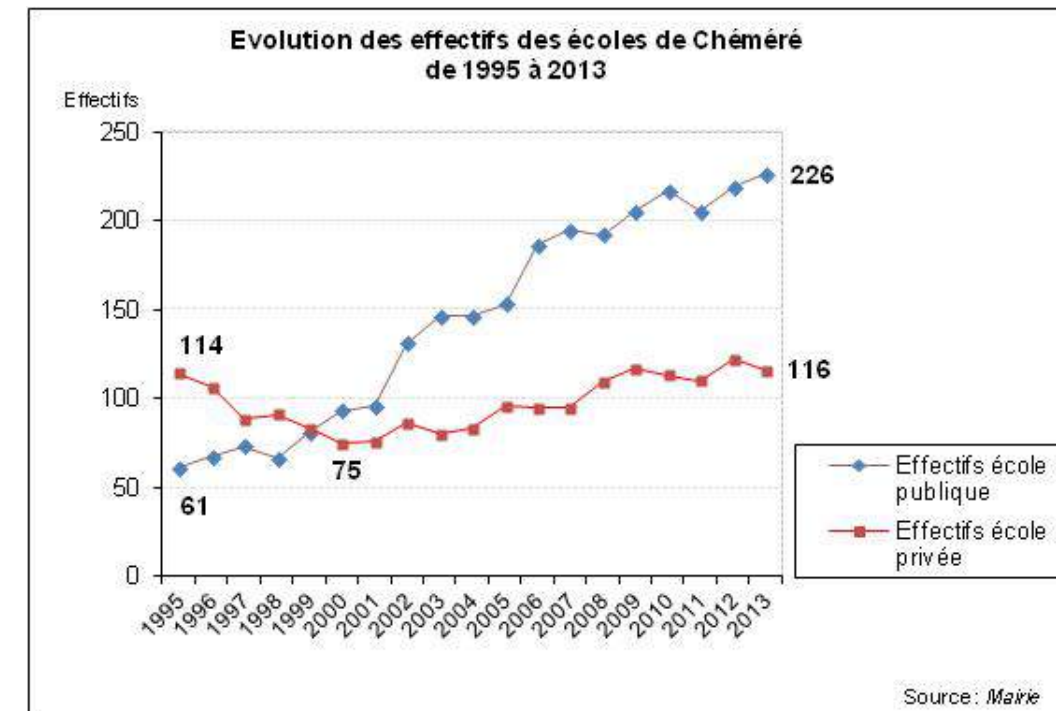
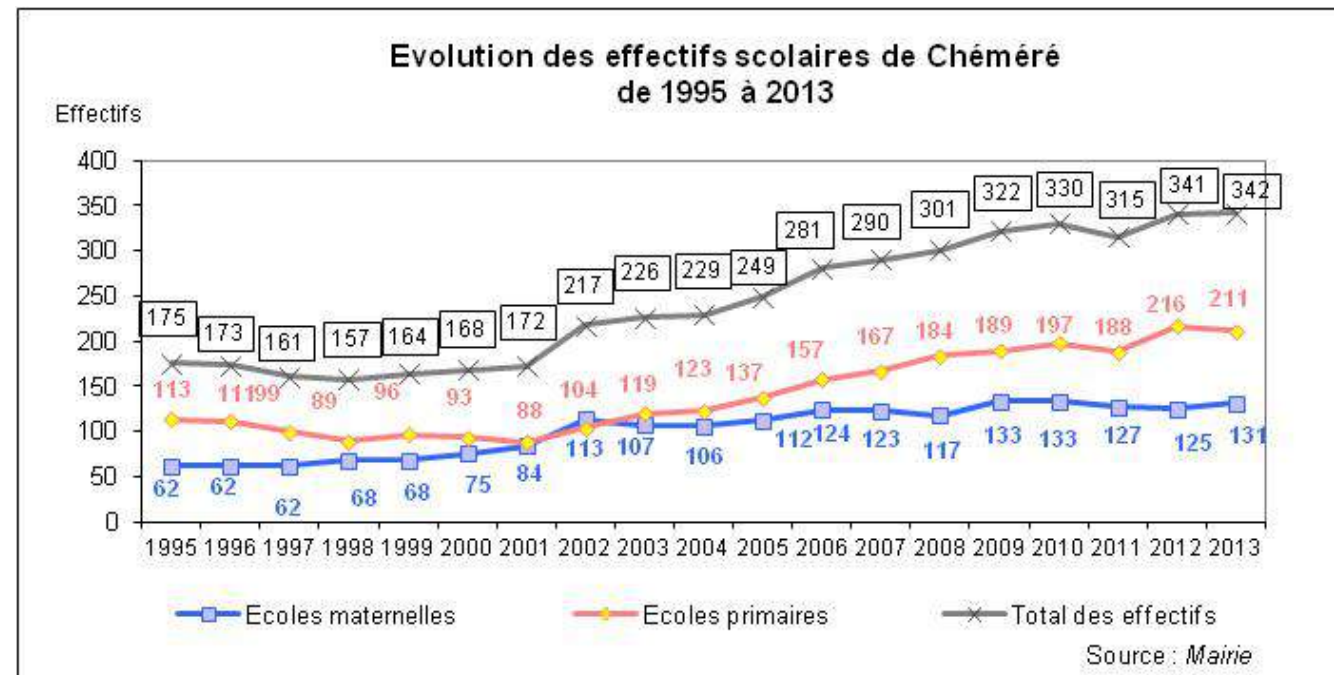


2.2. De nouveaux besoins liés aux écoles

Le niveau élevé des naissances enregistrées sur la commune dans les années 2000 a favorisé un accroissement des effectifs scolaires, particulièrement ressenti ces dernières années.

- ✓ Une forte progression du nombre de naissances : grâce aux apports naturels, la commune gagne environ 25 nouveaux habitants par an depuis 2002 (contre à peine 6 dans les années '90').
- ✓ Les effectifs scolaires ont doublé en l'espace de 10 ans (de 168 élèves en 2000 à 342 en 2013), avec une forte croissance notamment pour l'école publique. 13 nouveaux élèves chaque année.

Le groupe scolaire Armelle Chevalier comptait 69 élèves et 4 classes lors de son ouverture en 2000. A la rentrée 2014, l'école comptait 9 classes pour 220 élèves. La commune a lancé la réalisation d'une extension de l'école publique courant 2015 (création de deux classes et d'une salle de repos) afin d'augmenter à nouveau ses capacités d'accueil.



III. L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages

Le phénomène de décohabitation est global et concerne la majorité des communes françaises. La décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie, départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage... comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Depuis les années '70', l'évolution démographique de la commune est soumise à ce phénomène de 'desserrement' des ménages qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite. La taille moyenne des ménages se situe à 2,52 en 2010 (2,9 en 1990).

La diminution progressive de la taille moyenne des ménages entraîne la réduction du taux d'occupation des résidences principales. Ce phénomène implique qu'à population constante, le desserrement des ménages nécessite l'accroissement du parc de résidences principales.

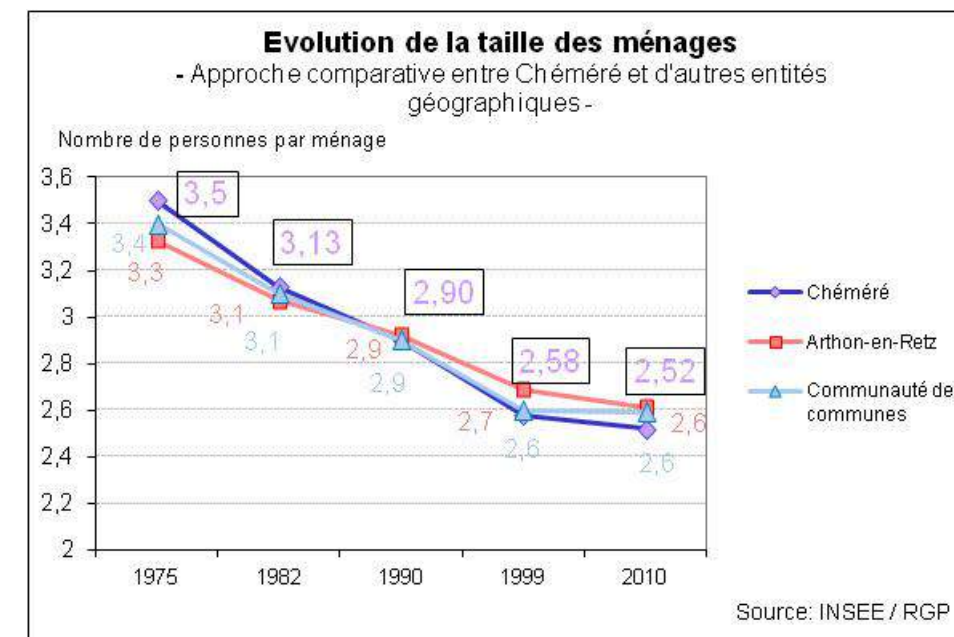
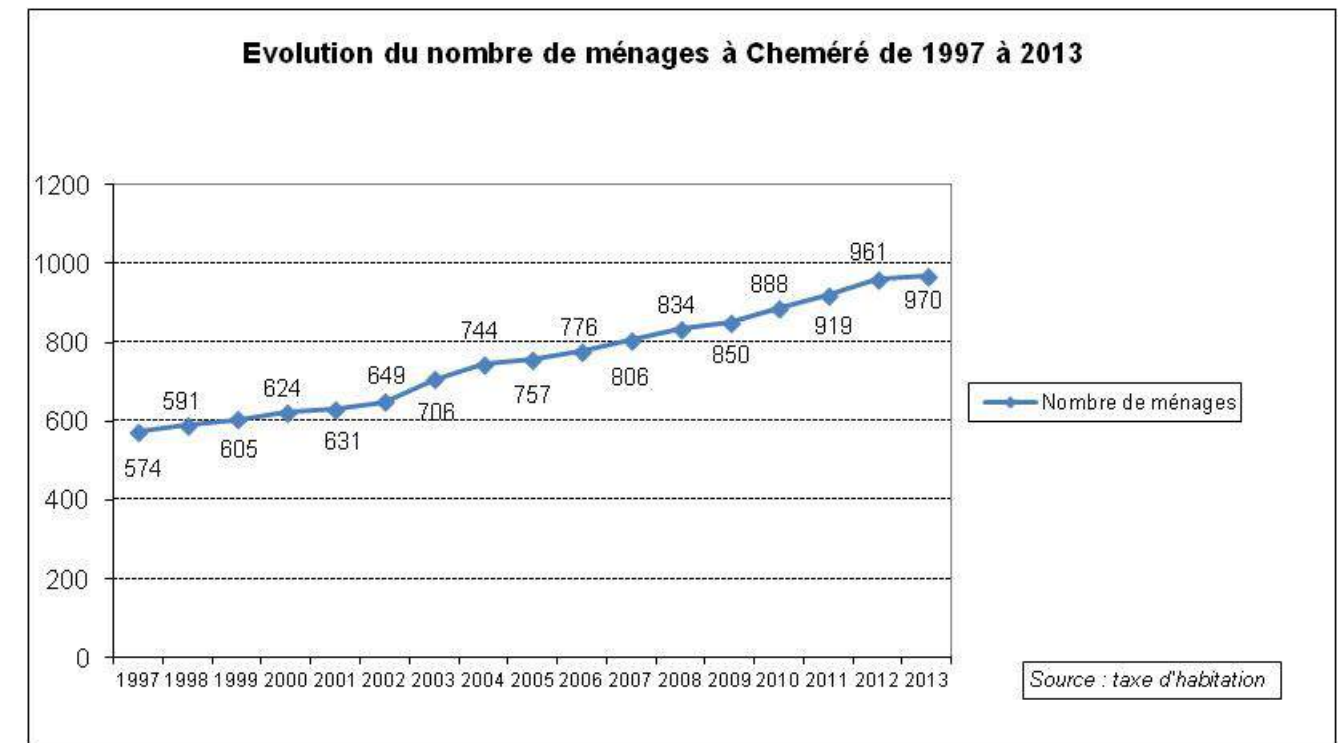
Sur la période 1999-2010, la commune (déléguée) a gagné 674 habitants pour 281 logements construits. Par conséquent, il s'avère qu'en moyenne, une résidence principale supplémentaire sur cette période génère un apport d'environ 2,4 habitants.

Une natalité encore forte permet toutefois d'atténuer ce phénomène (la taille moyenne était de 2,58 en 1999).

La tradition familiale est encore présente à Chéméré :

- Près de 60% des ménages n'ont pas de personne à charge, soit environ 570 ménages en 2013 sur un total de 970.
- Depuis 1999, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse plus rapidement que les ménages sans enfant.
- Les ménages qui progressent le plus rapidement sont les 'petits ménages' avec un et surtout deux enfants. Le nombre de ménages de 4 personnes à charge ou plus reste stable (16 ménages).

Enjeu principal à l'avenir : adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages.

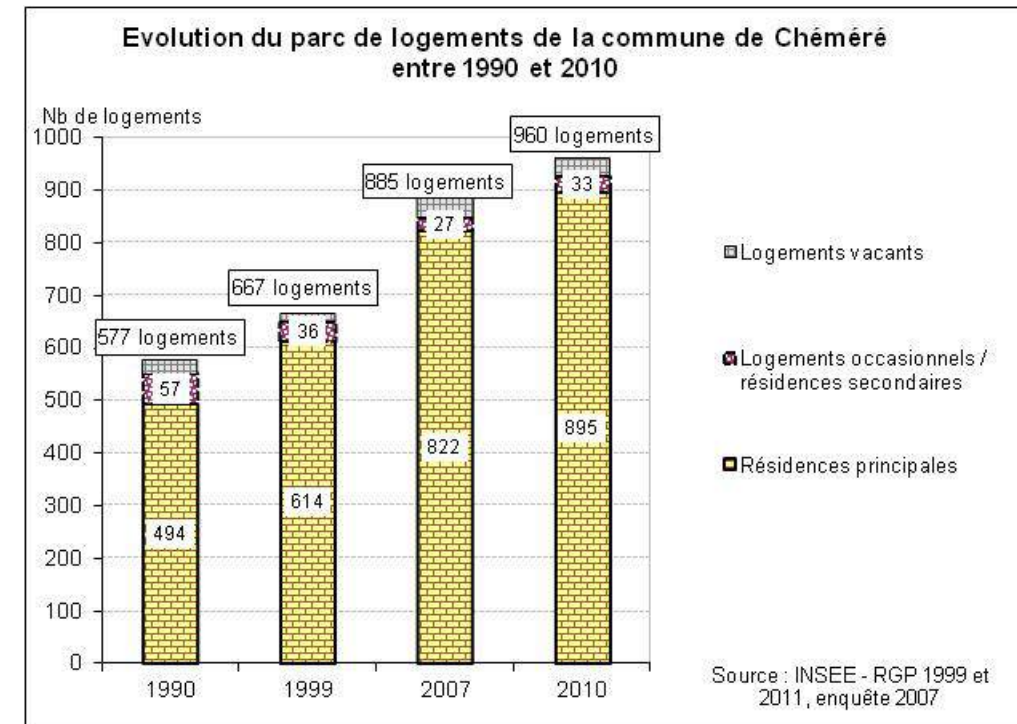
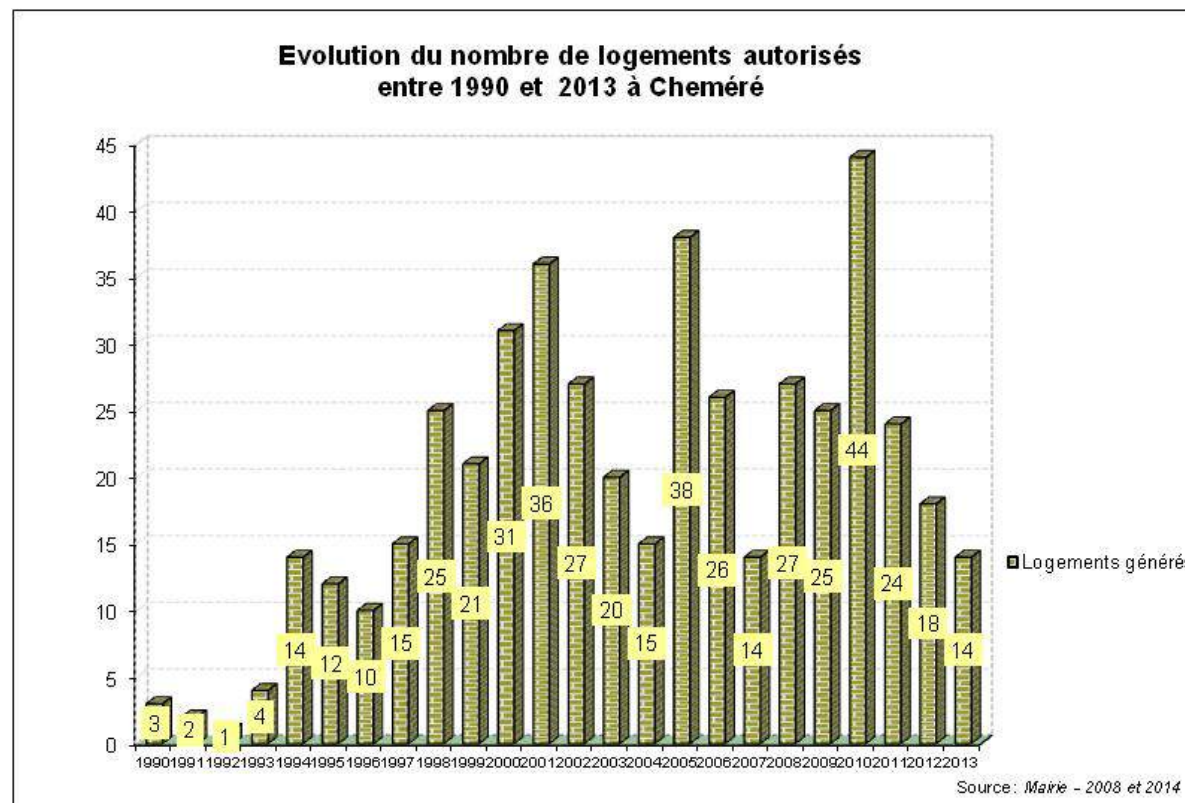


IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la dynamique démographique

4.1. Le nombre de logements a progressé à l'image de l'augmentation du nombre des ménages

Le rythme de la construction s'est fortement accéléré dans les années 2000 (près de 26 logements par an sont autorisés en moyenne sur la commune contre 11 dans les années '90' et 7 dans les années '80') :

- Le parc de résidences principales (plus de 9 logements sur 10) a augmenté de 46 % entre 1999 et 2010, quasi-exclusivement par constructions neuves (sous forme de maisons individuelles).
- Le parc de résidences secondaires (33 logements en 2010) reste stable. Il ne constitue pas de potentiel significatif pour des transformations en résidence principale.
- Le taux de vacance devient presque incompressible (3,4 % du parc, soit 33 logements) et témoigne d'une certaine pression foncière (les logements ne restent pas longtemps inoccupés). Ce taux ne constitue pas de réserve importante pour une production en locatif ou en résidence principale.
- Les pics de construction observés depuis 2000 coïncident avec la commercialisation d'opérations groupées d'initiative privée.
- Un ralentissement est observé dans le nombre de permis est constaté depuis 2012-2013.



Compte tenu du relatif éloignement par rapport aux centres urbains, le prix de vente des terrains viabilisés sur Chéméré devrait rester très compétitif par rapport aux prix de ventes pratiqués aux abords de l'agglomération nantaise ou sur le littoral. Par ailleurs la taille variable mais souvent plus conséquente des lots que celle offerte sur les grandes agglomérations devrait également favoriser l'attrait de ménages et ainsi faciliter la commercialisation des terrains constructibles.

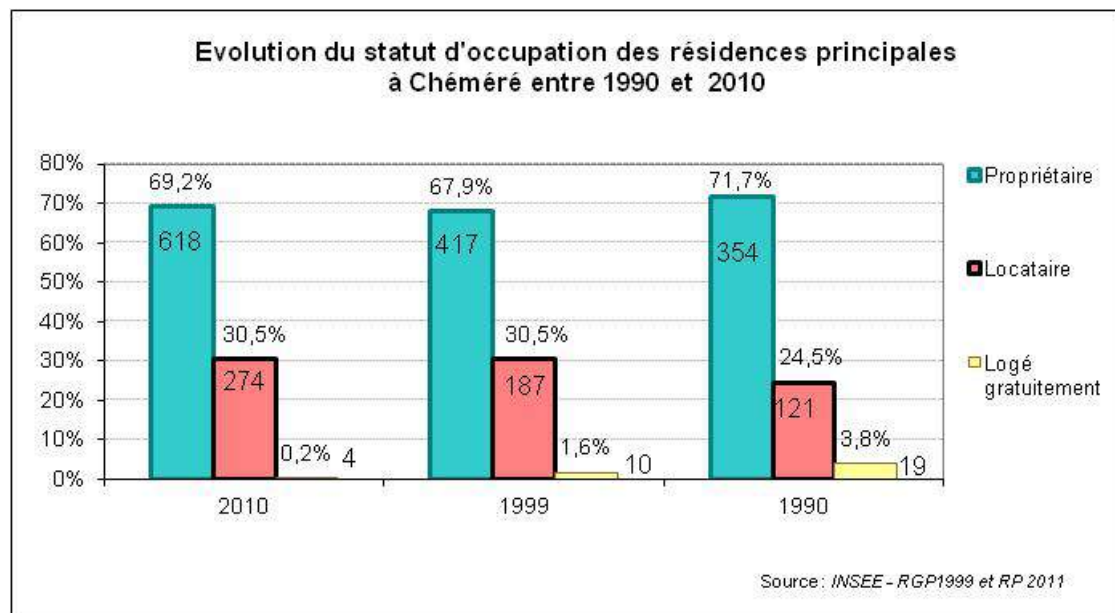
4.2. Une commune « recherchée » pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

Près de 70% des ménages occupant des résidences principales sont propriétaires : l'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur le territoire de Chéméré (+ 201 nouveaux propriétaires entre 1999 et 2010).

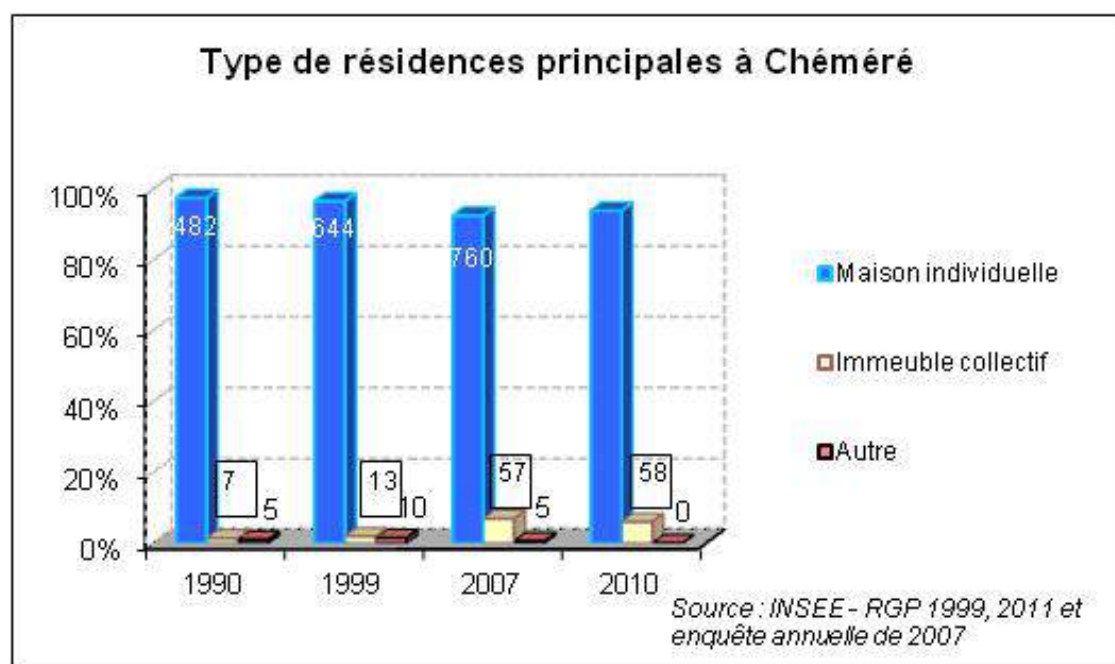
Pourtant, le nombre de locataires progresse au même rythme depuis 1999 (+87 soit une augmentation de près de 47%). Le développement du parc locatif témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements. 30,5% des logements sont ainsi occupés par des locataires en 2010. Cette part, supérieure à la moyenne communautaire (23%), est en progression depuis 1990 (24,5 % en 1990), mais reste toutefois inférieure à la moyenne départementale (36 %).

La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

Le parc de logements sociaux et encore faible (4% des résidences principale) .mais en progression : 40 logements en 2014, contre 32 en 2008 et 12 en 1990.



4.3. Un parc mono-typé « individuel » : 94 % des logements sont des maisons individuelles



L'évolution du parc de logements se traduit essentiellement par une croissance du parc de maisons individuelles (+258 entre 1999 et 2010).

Toutefois, comme sur l'ensemble de la communauté de communes, le poids de l'individuel pur dans la construction neuve baisse au profit de formes d'habitat plus denses de l'individuel groupé et du collectif. 45 logements en collectif ont notamment vu le jour sur la commune depuis 1999.

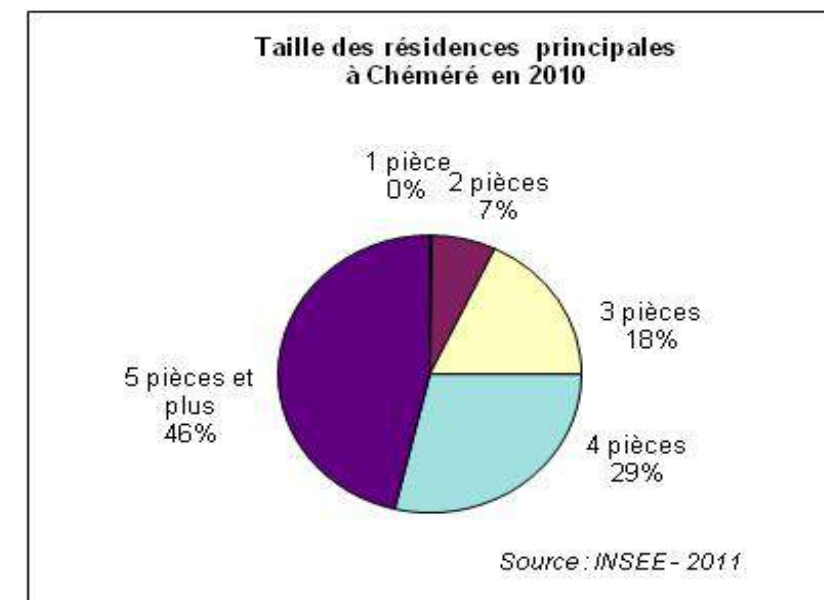
4.4. Des logements de grande taille adaptés aux familles

La proportion en petits logements (1-2 pièces) reste très faible et sa part régresse depuis 1999 (7% du parc en 2010 contre 7,8 % en 1999). Seuls deux studios sont recensés sur la commune en 2010.

La réalisation d'une typologie unique de logements est un frein au parcours résidentiel au sein de la commune et à une certaine mixité générationnelle qui permet de limiter l'effet 'commune dortoir'. L'offre locative peine à répondre à la demande (env. 2/3 demandes par mois) compte de la faiblesse des petites et moyennes typologies, pourtant très recherchées par la demande locative.

A l'inverse, la part des grands logements (5 pièces et plus) progresse de 38% en 1999 à 46% en 2010 (+178 résidences). Cette catégorie de logements est celle qui progresse le plus et sa part tend à rejoindre la moyenne de la communauté de communes.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,3 en 1999 à 4,5 en 2010 (et même 4,6 pour les maisons).



4.5. Le renforcement de l'offre en logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap mental

La commune dispose de 6 logements rue de la Blanche à destination des personnes âgées et projette la réalisation de 9 maisons individuelles de 46 m² environ, de manière à proposer un hébergement intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD près de la zone de loisirs communale et du groupe scolaire.

Sur ce même site, la commune envisage également la réalisation de logements adaptés à des personnes présentant un handicap mental, afin de favoriser leur autonomie par un habitat et des services dédiés : 4 unités de 4 logements pour l'Association départementale des amis et parents des personnes handicapées mentales (ADAPEI), soit 16 logements au total qui sont à l'étude.

4.6. Le Plan Départemental de l'Habitat et le Programme Local de l'Habitat

Le **Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.)** 2014-2019 a été validé par l'Assemblée départementale de Loire-Atlantique le 23 juin 2014. Le PDH s'inscrit en conformité avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et permet l'articulation entre les PLH à l'échelle départementale. Le PDH a pris le parti de territorialiser et de hiérarchiser ces orientations sur chaque EPCI. Chaque orientation départementale est qualifiée de 'prioritaire', 'secondaire' ou 'non prioritaire' pour l'EPCI, en fonction d'indicateurs statistiques croisés départementaux.

En ce qui concerne la communauté de communes Cœur Pays de Retz, quatre orientations majeures ont été retenues :

- Développer l'offre nouvelle centrée sur les polarités,
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants en activant tous les segments de l'habitat,
- Permettre le maintien des personnes âgées dans de l'habitat autonome et améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées
- Développer des solutions répondant aux besoins des jeunes, des apprentis, des saisonniers

Par délibération du 6 mars 2014, la Communauté de communes Cœur Pays de Retz a décidé d'adopter son premier **Programme Local de l'Habitat (PLH)** (qui s'impose à Chéméré, le PLH ayant été réalisé avant la fusion de la commune avec Arthon en Retz). Ce document définit, pour une durée de six ans, les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la communauté de communes et aux communes qui la composent de répondre aux besoins en logements.

Un état des lieux, réalisé en 2011 et 2012 a permis d'identifier les enjeux pour le territoire :

- Développer une offre de logement plus diversifiée,
- Développer une offre abordable pour les ménages aux revenus modestes à modérés,
- Accompagner des besoins de maintien à domicile de la population âgée grandissante,
- Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et jeunes décohabitants,
- Améliorer le parc existant, pour valoriser le bâti existant et lutter contre la précarité énergétique,
- Orienter un développement "équilibré" et "structuré" de l'habitat sur le territoire.

Le PLH définit les orientations suivantes :

- Produire une offre de logement diversifiée,
- Prendre en compte les enjeux du parc existant,
- Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques (personnes âgées, jeunes familles),
- Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH.

13 actions prioritaires ont été définies. Elles seront menées entre 2014 et 2019.

Le PLH définit pour la commune de Chéméré (avant sa fusion avec Arthon en Retz) un objectif de production de 120 logements sur la période 2014-2019 (soit environ 20 logements par an), dont 13 logements sociaux (9 PLUS et 4 PLAI).

Ce que dit le PLH :

Période 2013-2019	Objectifs offre nouvelle	Objectifs PLUS PLAI	Objectif accession sociale-abordable
Saint Hilaire de Chaléons	108	11	75 Soit 12-13 / an
Chéméré	120	13	
Cheix en Retz	60	7	
Rouans	150	17	
Port St Père	132	14	
Sainte Pazanne	450	74	
Vue	72	8	
Cœur Pays de Retz	1092 Soit 182 / an	144 Soit 24 / an	

V. Occupation du sol et organisation de l'espace

5.1. Un territoire rural, encore très agricole

Le territoire communal, marqué par sa ruralité, est fortement façonné par l'activité agricole (70% du territoire environ), l'élevage étant l'activité principale. Le tissu d'exploitations est plutôt bien réparti sur l'ensemble de la commune. La trame bocagère, du fait notamment de l'absence de remembrement, est encore bien présente et marque de son empreinte le territoire.

A noter également la présence de carrières au Nord-Est du territoire chéméréen, ayant une forte emprise dans l'espace.

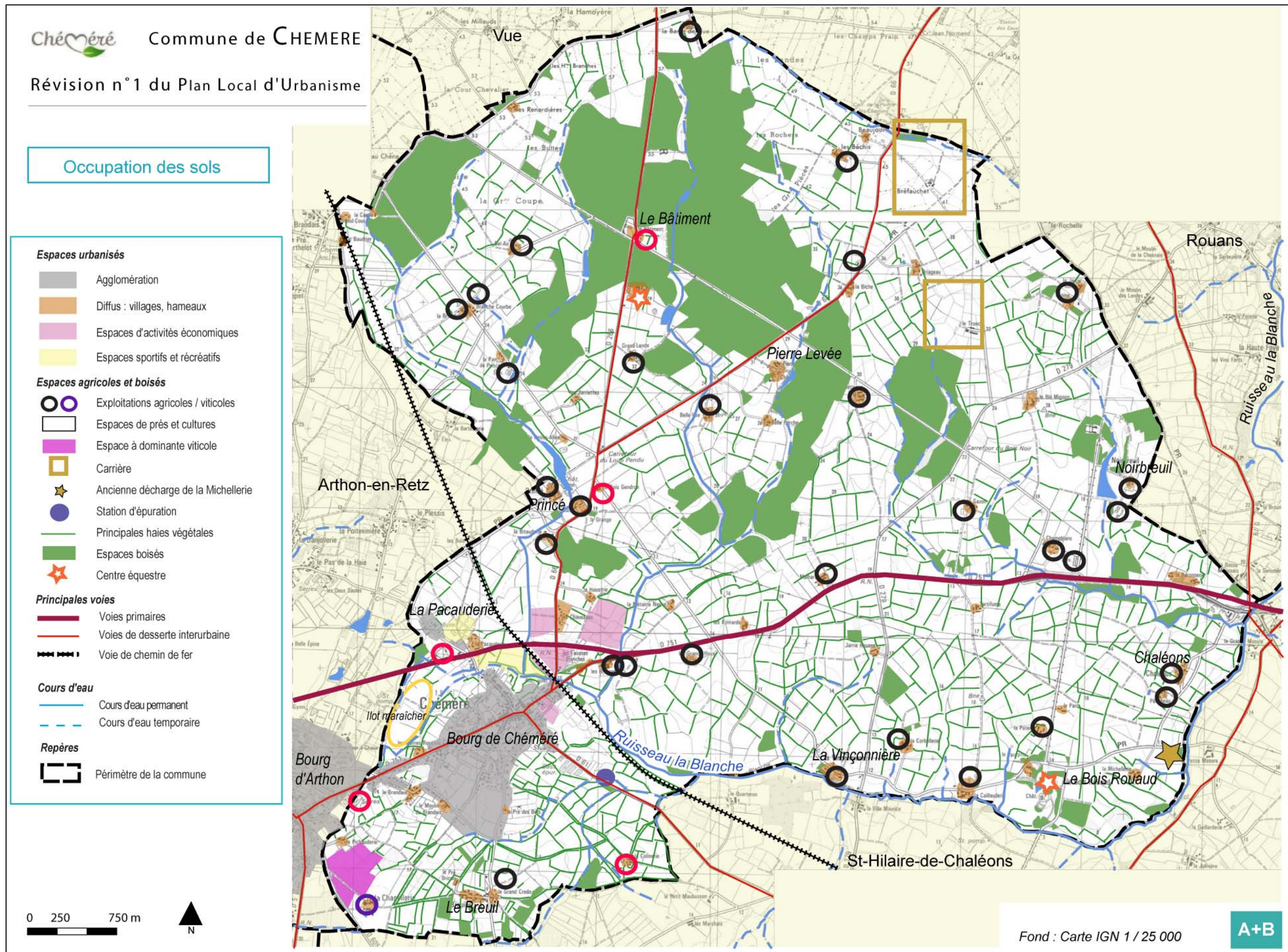
Sur ce territoire à forte valeur agricole, les espaces urbanisés demeurent encore relativement limités (environ 4 % de la superficie communale) et circonscrits dans l'espace Sud-Ouest de la commune. Ils se concentrent en premier lieu sur **le bourg qui abrite à lui seul 80 % de la population communale chéméréenne**, mais aussi, de manière plus mesurée, sur les secteurs du Breil et de la Bride à Mains, relativement proches du bourg. Des secteurs bâtis et occupés par des tiers non agricoles se sont aussi dispersés sur le territoire, profitant de l'existence de nombreux lieux-dits (souvent agricoles ou anciennement liés à des sites d'exploitation agricole), qui restent toutefois de taille réduite.

Une zone d'activités s'est par ailleurs développée près de l'échangeur sur la RD 751, au Nord-Est du bourg. La zone d'activités du 'Chemin Saulnier' accueille aujourd'hui une douzaine d'entreprises.

Résultant d'un découpage administratif particulier de la commune, le bourg de Chéméré présente un positionnement plutôt excentré par rapport au reste d'un territoire, même s'il profite d'un bon niveau de desserte (en particulier par la RD 751) permettant d'y accéder rapidement. L'agglomération forme, depuis les années 2000, une 'conurbation' avec celle d'Arthon en Retz.

Bordé ou arrosé de cours d'eau et de zones humides, largement boisé (notamment par la forêt de Princé et ses 700 hectares), le territoire de Chéméré présente aussi une certaine diversité et richesse d'espaces 'naturels (environ ¼ de la commune).





5.2. Une centralité urbaine 'décentrée' mais très affirmée

L'armature urbaine de Chéméré trouve son équilibre sur :

- un bourg, largement décentré sur la commune, dont le développement s'est vite heurté sur sa façade Nord et Est à Sud-est, aux milieux humides de la Blanche, aux tracés de la voie ferrée (à l'Est) et de la RD 751 (formant le contournement Nord du bourg) ainsi qu'à la limite avec Arthon en Retz en façade Ouest : le front urbain ouest du bourg, développé le long de la rue de Pornic (ancienne RD 751) vient désormais en contact avec le bourg d'Arthon en Retz.
- des entités urbaines de formation plus récente qui se sont développées au Nord de la RD 751 : d'une part le secteur des Chaussées correspondant à un îlot d'habitat et à un site d'activités économiques établi en bordure de la RD 66 (route de Rouans en sortie du bourg) , d'autre part le secteur de la Bride à Mains où quelques habitations se sont implantées de façon linéaire le long de la rue de la Bride à Mains, cet îlot urbain étant en continuité avec l'espace d'équipements sportifs de la Pacauderie (ce lieu-dit englobant aussi quelques habitations diffuses).
- des lieux-dits de taille modeste, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles et globalement réservés de toute urbanisation diffuse. Seul le Breil, localisé au Sud du bourg, qui a accueilli plusieurs nouvelles constructions, forme un véritable hameau.

5.3. Les formes urbaines

a. Le cœur ancien du bourg de Chéméré décentré par rapport au restant de l'agglomération

Le noyau urbain originel s'est tout d'abord structuré autour de la Place de l'église – cf. photo ci-contre – puis autour du carrefour principal de la rue de Pornic et de la rue de Saint-Hilaire et de façon linéaire autour du principal axe de communication constitué de l'ancienne route départementale RD 751 (route de Pornic).

Le centre-bourg originel s'est ensuite développé le long des voies structurantes (rue du Béziau et rue de Saint-Hilaire).

Le cœur du bourg demeure relativement limité, caractérisé par un parcellaire très resserré et des constructions contiguës alignées sur l'emprise publique, régulièrement édifiée sur deux niveaux, plus rarement de plain pied, comme l'illustrent les clichés photographiques ci-contre, rue de Pornic et rue du Béziau.



Outre sa densité urbaine, le centre-bourg est aussi marqué par sa concentration de commerces, services de proximité, même si leur représentation reste limitée.

A ce titre, il est à souligner la réalisation récente d'un programme mixte de commerces de rez-de-chaussée et de logements (locatifs) à l'étage, sur un îlot bâti en continuité de la Mairie et d'un bâtiment recevant le bar-tabac-presse (rue de Nantes).

La réalisation de ces locatifs au cœur du bourg (jouxant la mairie) mérite d'être soulignée, puisqu'elle participe à la diversité de l'offre en logements qui se révèle essentielle à la satisfaction des besoins de mobilité des ménages et œuvre en faveur d'une plus grande mixité sociale.

Malgré sa densité parcellaire et bâtie, ce noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d'espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations.

La trame plutôt dense du centre ancien contraste avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées à sa périphérie.



b. Des extensions récentes orientées vers le Sud-Ouest

Autour du centre-bourg, s'est développé une dominante d'habitat pavillonnaire, occupant des parcelles de surfaces plus conséquentes, où le bâti est en général implanté en ordre discontinu et souvent en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les constructions y sont implantées de manière fréquente à 20 ou 30 mètres de la voie. Elles conservent régulièrement sur leurs arrières des espaces verts, jardins et/ou potagers, ainsi qu'un recul sur voie généralement traité en espace végétale et souvent délimité par des clôtures plutôt hétéroclites d'une propriété à l'autre.

Les extensions du centre-bourg, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des voies de communication secondaires, au "coup-par-coup", participant à la formation de grandes 'dents creuses' au sein de l'enveloppe urbaine (dont une grande partie est aujourd'hui résorbée), avant de prendre la forme d'opérations groupées ayant contribué à :

- résorber une grande partie des grandes 'dents creuses' en tant que complément d'urbanisation (exemple du lotissement du Moulin cf. photo ci-contre ou le lotissement des Grands Ormeaux pour les plus importants),
- assurer la jonction du bourg avec d'anciens écarts tels que les fermes du Brandais ou du Moulin du Brandais.



Le développement urbain s'est exclusivement orienté vers le Sud-Ouest et tend à s'excentrer de son centre originel en rejoignant désormais l'agglomération d'Arthon en Retz. Plusieurs raisons peuvent justifier cette tendance :

- La présence de zones humides au Nord et Sud-Est du bourg, notamment arrosé par le ruisseau de la Blanche, rend difficile l'urbanisation de ces terrains. Le parc de loisirs aménagé en bordure de la Blanche sert de zone tampon entre le centre-bourg et la RD 751.
- Si l'ancienne RD 751 traversant le bourg a pu jouer un rôle prépondérant sur le développement urbain, le nouveau contournement, classé voie à grande circulation, et réalisé en remblai ajoute une contrainte à l'urbanisation des terrains situés au Nord du bourg
- La présence d'établissements industriels ou artisanaux à l'Est du bourg, dont certains se retrouvent désormais insérés au sein de l'enveloppe urbaine (Etablissements Blanchard rue de Pornic, menuiserie impasse du Charron),
- La voie de chemin de fer constitue également une césure non négligeable en entrée Est du bourg,
- La présence d'exploitations agricoles à proximité du bourg (la Pacauderie, les Brosses, le Breil), ainsi que celles des bassins de lagunage en entrée Sud du bourg, ont également contraint l'urbanisation dans ces différents secteurs et renforcé par conséquent le développement vers le Sud-Ouest.

Toutefois, quelques entités urbaines ont pu se développer au Nord de la RD 751 depuis les années '80', à savoir le secteur de la Bride à Mains à proximité des équipements sportifs et de façon linéaire le long de la rue de la Bride à Mains, et le secteur des Chaussées le long de la RD 66.



Le développement récent de quartiers d'habitat en direction d'Arthon en Retz tend plutôt à affaiblir la centralité du centre-bourg ancien. La proximité du bourg d'Arthon en Retz et de ses propres commerces/services voire équipements publics fragilise quelque peu l'attractivité du cœur de vie de Chéméré, les ménages s'implantant à l'ouest du bourg de Chéméré pouvant éprouver la tentation de développer des activités ou pratiques sur Arthon.

Les récentes opérations de lotissements sur la commune

Initiative :	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surface moyenne/Parcelle	Densité moyenne (logements/ha)
privée	Les Genêts	2000	24	800 m ²	
privée	Les Erables	2000	10	600 m ²	
privée	Bourriaud	2000	6	1 000 m ²	
communale	Les Charmilles	2005	2	1 300 m ²	
privée	Les Grands Ormeaux	2006	37	700 m ²	10
privée	Bourriaud	2005	5	1 000 m ²	
privée	Les Pierres Rousses	2007	9	820 m ²	8
privée	Le Moulin	2010	44	600 m ²	12,3
privée	Les Vignes d'Hivert	2015	21	530 m ²	14,3

Il ne reste aujourd'hui que quelques lots de disponible sur le lotissement des 'Vignes d'Hivert'. Tous les autres lots ont été commercialisés.

c. Des lieux-dits préservés où domine une ambiance rurale

Autour du bourg et au-delà de la RD 751, prédomine une ambiance rurale. L'activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire. Le développement urbain centré sur le bourg a permis de préserver le caractère des lieux-dits en limitant le mitage du territoire. Au sens de la définition du SCoT du Pays de Retz*, **Chéméré ne comprend aucun village**. A l'exception du Breil (situé au Sud du bourg), la commune ne dispose pas de véritables hameaux.

En dehors du bourg, se rencontrent quelques corps de fermes, répartis de manière assez régulière dans l'espace (tous les 0,5 à 1 kilomètre environ). Ces exploitations sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent privés. Deux châteaux subsistent à Noirbreuil et au Bois Rouaud, ainsi que quelques maisons bourgeoises (le Bâtiment, la Pierre Levée).

*La typologie proposée s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays de Retz :

- les bourgs sont le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel des communes
- le villages est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé de plus de 15/20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée,
- le hameau est un groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15/20, dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée,
- l'habitat isolé correspond 1 à 5 constructions voisines en situation d'isolement géographique



Commune de CHÉMÉRÉ

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Espaces urbains

Espaces urbanisés

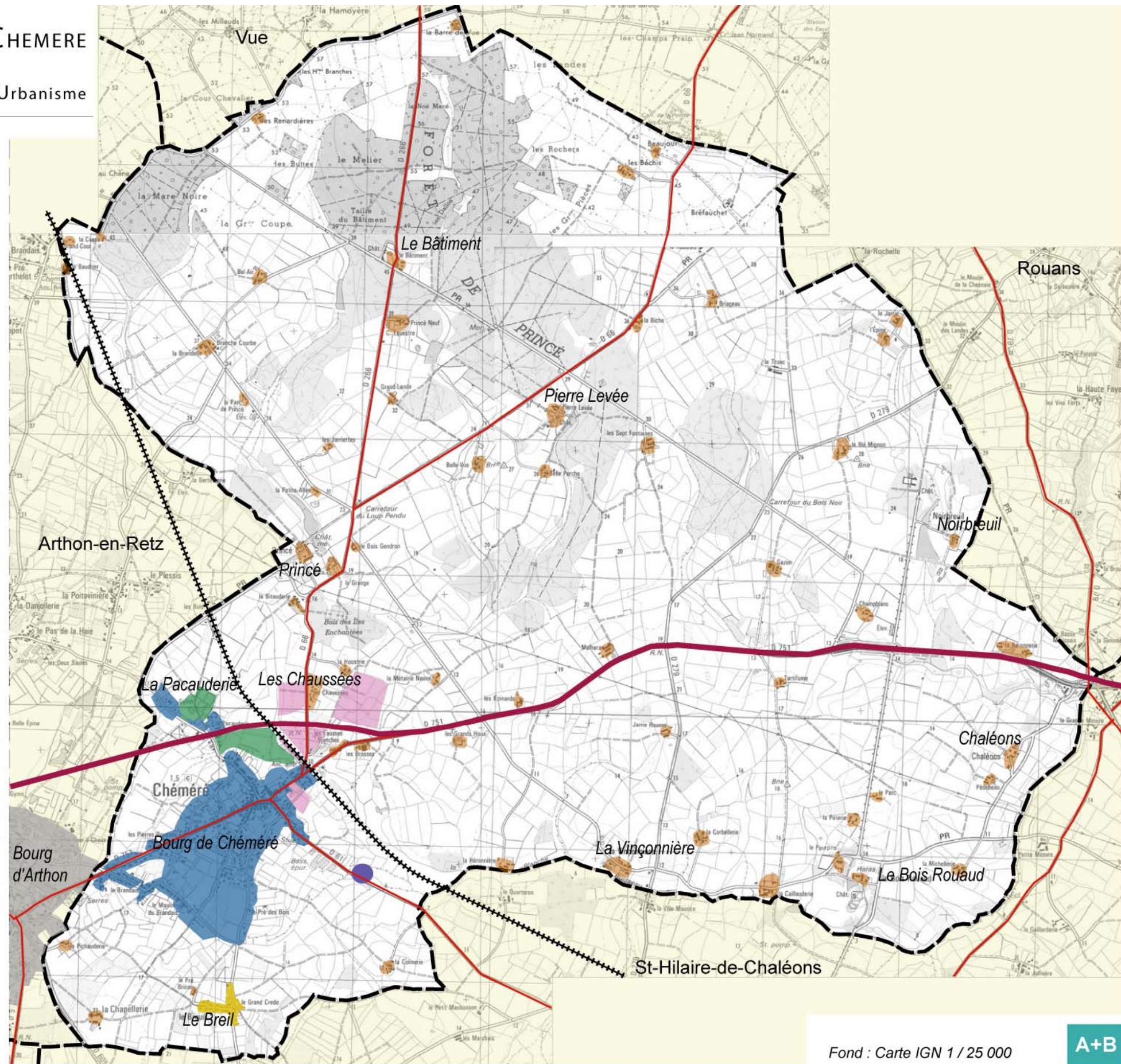
- Agglomération : Bourg de Chéméré
- Le hameau du Breil
- Diffus : autres écarts, lieux-dits
- Espaces d'activités économiques
- Espaces sportifs et récréatifs
- Station d'épuration

Principales voies

- Voies primaires
- Voies de desserte interurbaine
- Voie de chemin de fer

Repères

- Périmètre de la commune



Fond : Carte IGN 1 / 25 000



VI. Une vie économique largement influencée par la proximité du pôle nantais

6.1. Une forte progression du nombre d'actifs sur la commune pour des emplois peu qualifiés

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	1 523	1 327
Actifs en %	80,5	79,2
actifs ayant un emploi en %	74,3	72,9
chômeurs en %	6,2	6,3
Inactifs en %	19,5	20,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,5	5,8
retraités ou préretraités en %	8,6	8,3
autres inactifs en %	5,4	6,7

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La commune fait preuve d'un certain dynamisme sur le plan économique, la population active occupée ayant augmenté de plus de 60 % entre 1999 et 2012. Les ménages s'installant sur Chéméré sont majoritairement des actifs.

La commune (déléguée) de Chéméré offre 755 emplois en 2010 contre 430 emplois sur place en 1999, essentiellement offerts par les entreprises Kuhn Blanchard (environ 110 emplois) et Aquaproduction (environ 295 emplois).

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2012

	Nombre	%
Ensemble	856	100,0
Agriculteurs exploitants	28	3,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	57	6,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	59	6,9
Professions intermédiaires	212	24,7
Employés	114	13,3
Ouvriers	386	45,1

Source : Insee, RP2012 exploitation complémentaire lieu de travail.

La population active est marquée par la prédominance des ouvriers et des employés : 58% des actifs sont ouvriers ou employés. Les professions intermédiaires représentent 1 actif sur 4.

Les agriculteurs exploitants ne représentent plus que 3,3 % de la population active.

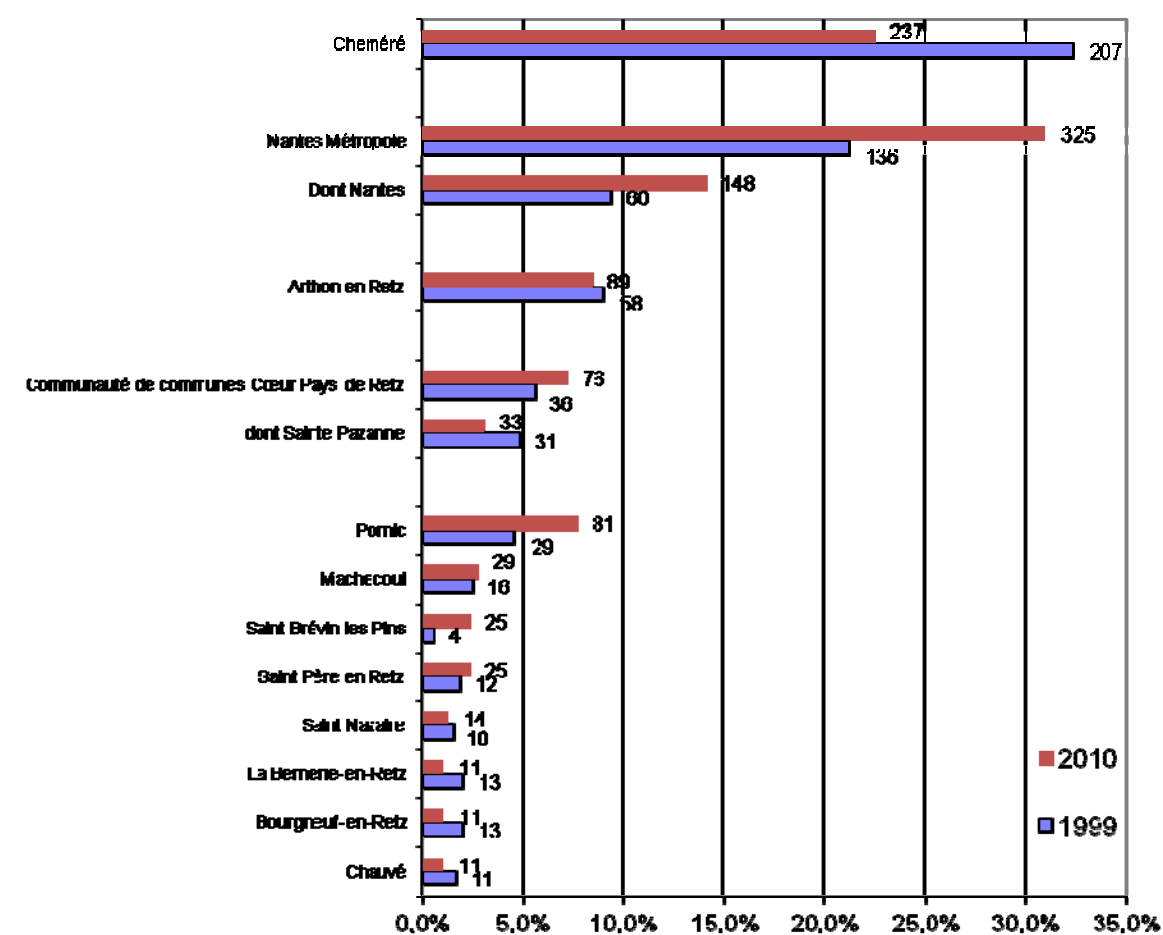
6.2. Une augmentation continue des déplacements domicile-travail depuis près de 30 ans

En 2012, près de 8 actifs sur 10 travaillent en dehors de leur commune d'origine, leur part n'a cessé de croître depuis 1982. Un phénomène comparable à la moyenne des communes de la communauté de communes.

Cet accroissement des flux domicile-travail a nécessairement un impact sur le trafic routier : plus d'actifs résidant Chéméré travaillent sur l'agglomération nantaise (+136) ou encore Pornic (+52).

L'agglomération nantaise représente la première destination des actifs occupés (près d'1 actif sur 3).

Principales destinations des actifs occupés de la commune de Chéméré en 1999 et 2010

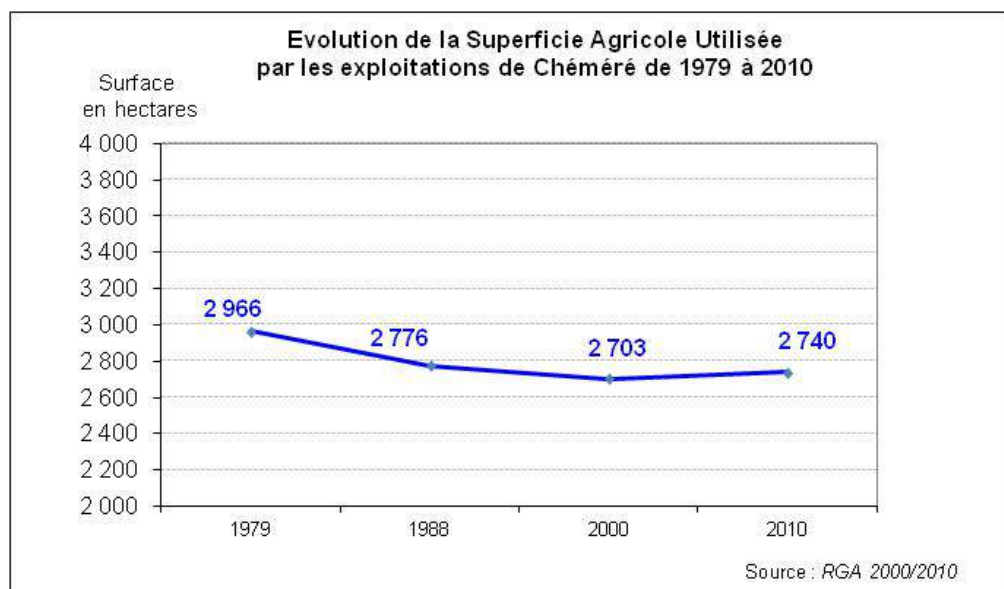


Source : INSEE

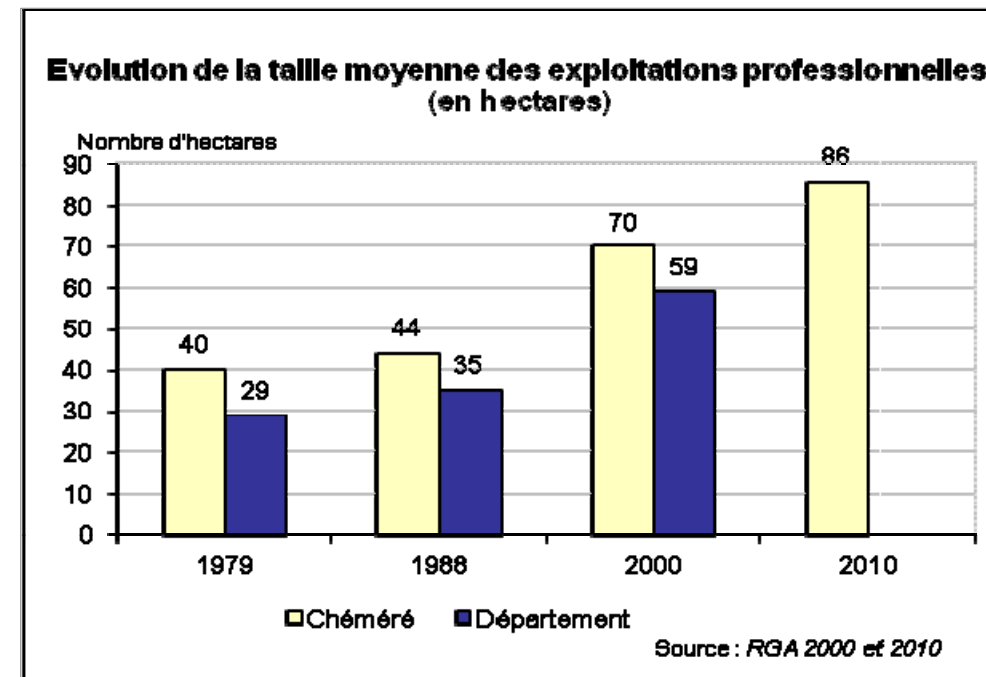
La commune de Chéméré (avant sa fusion avec Arthon en Retz) a remis un questionnaire aux activités économiques de la commune courant 2014 afin de mieux connaître leurs pratiques et attentes (40 questionnaires ont été complétés et remis à la commune). Il en ressort que pour un échantillon de 361 actifs travaillant sur la commune, 80% des utilisent leurs véhicules individuels pour se rendre à leur travail, 8% utilisent le co-voiturage, 2% dont en deux roues motorisées, 6% y vont à bicyclette et 3% à pieds. Aucun de ces actifs n'a déclaré utiliser les transports en commun.

VII. Un tissu économique fortement lié à l'agriculture

7.1. Une restructuration de la profession



La Surface Agricole Utilisée (SAU) par les exploitants agricoles de Chéméré est de 2 740 ha (il ne s'agit pas de la SAU sur le territoire communal, les exploitants pouvant disposer de terrains agricoles sur des communes voisines). Cette SAU a augmenté de 37 hectares entre 2000 et 2010.

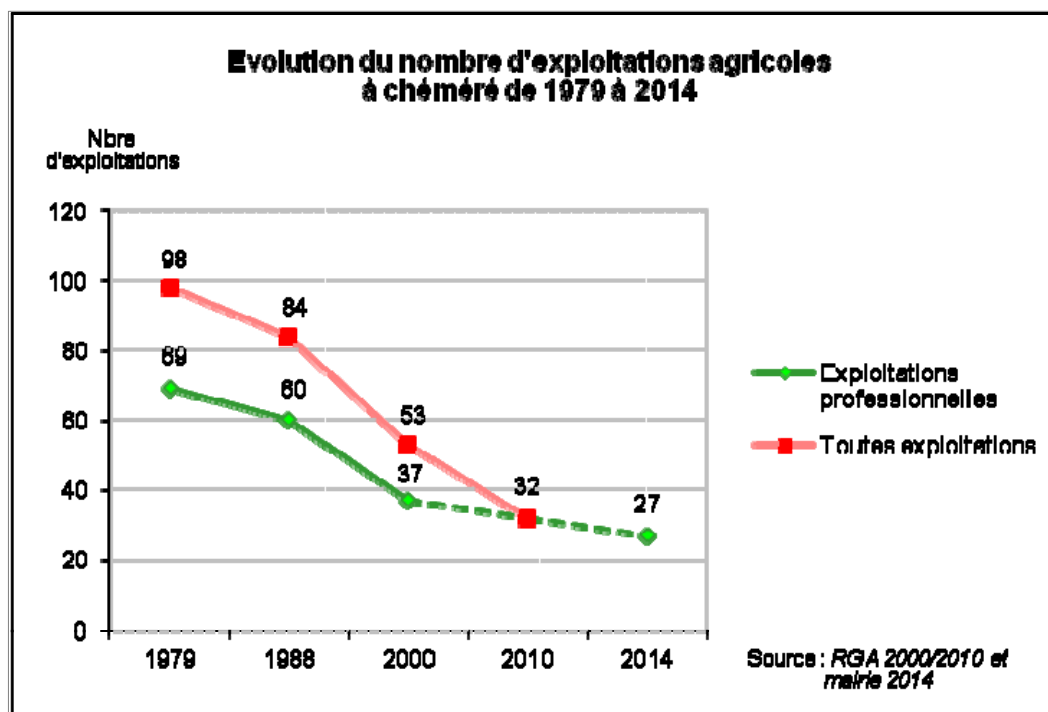


Le nombre d'exploitations a diminué de moitié entre 1988 et 2014, 27 exploitations professionnelles se maintiennent sur la commune en 2014. Parallèlement, leur taille moyenne augmente régulièrement (taille traditionnellement supérieure à la moyenne départementale) : les exploitations se sont agrandies sur les terres délaissées par les exploitations disparues.

En 2010, 15 exploitations étaient sans successeur (ou successeur inconnu), représentant une surface agricole utilisée de 1 172 ha et la moitié des chefs d'exploitation et co-exploitants avaient plus 50 ans.

Le territoire agricole chéméréen s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, ainsi qu'un développement des formes sociétaires (environ la moitié des sièges d'exploitation concernée en 2014, soit 14 exploitations pour une surface exploitée de 2 120 ha.)

Bien que le nombre d'exploitations soit en constante diminution, l'activité agricole demeure essentielle à l'économie de la commune et représente 55 unités de travail annuel en 2010. En pleine mutation, le monde agricole fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui modifie le profil des exploitations.





Commune de CHÉMÈRE

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Exploitations agricoles

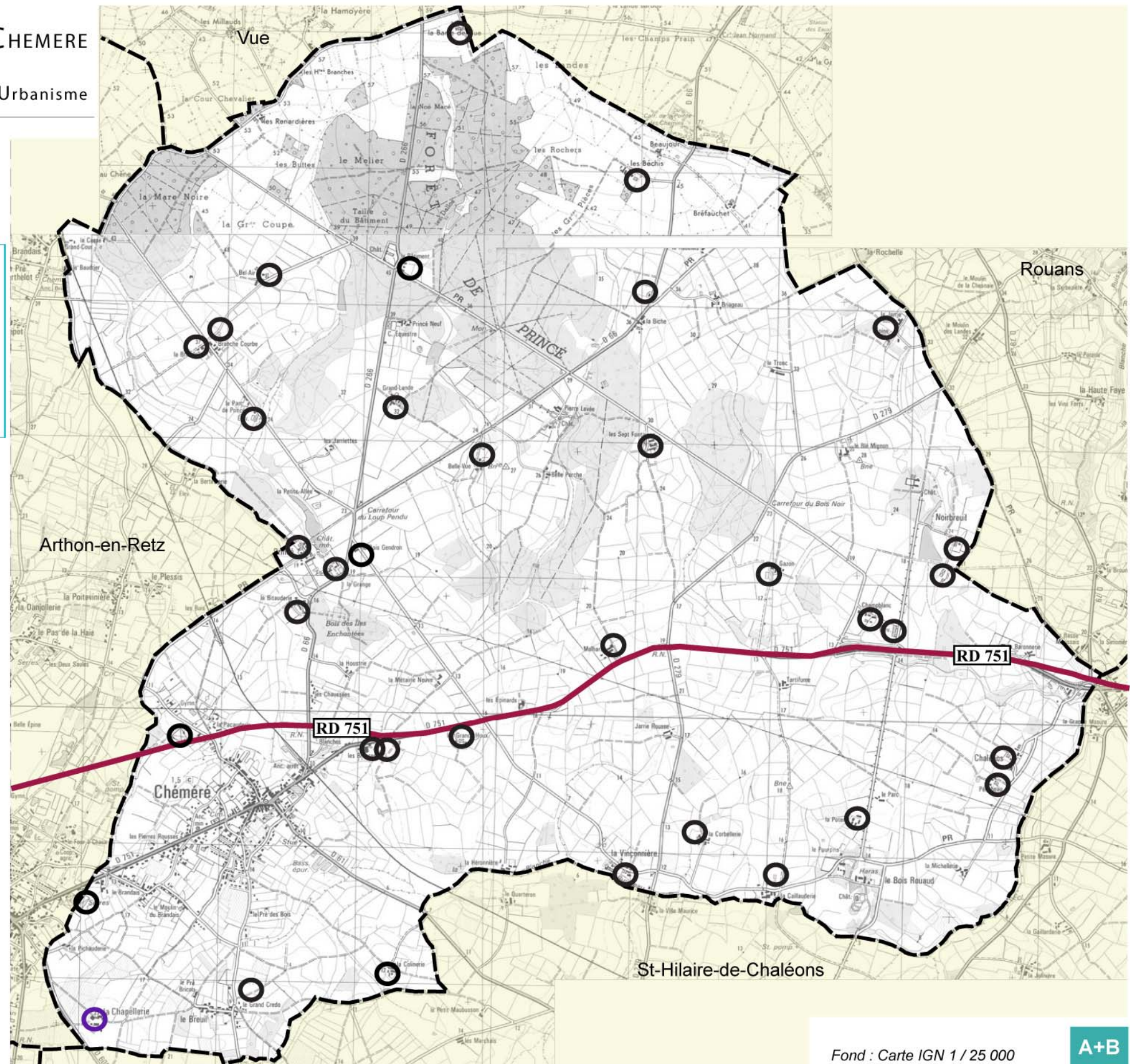


Site d'exploitation occupé par des bâtiments d'exploitation agricole / viticole

Repères



Limite communale



7.2. Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage et la polyculture

Près de 92% de la SAU des exploitations sont réservés aux terres labourables (73 % en 1979).

La superficie des surfaces toujours en herbe (-500 ha. depuis 1979) a été divisée par 4. Elle ne représente plus que 7% de la SAU (24 % en 1979).

La part des céréales dans la SAU progresse de 12% en 1979 à 23% en 2010.

Près d'un hectare sur 4 de la SAU est drainé.

La baisse de la production laitière se confirme au profit de l'élevage : le cheptel a diminué de 5% entre 2000 et 2010 alors que le celui de vaches nourrices progresse de 19% sur la même période.

Le cheptel de porcins se stabilise mais concerne désormais 6 exploitations contre 9 en 2000.

Un viticulteur est implanté au sud-ouest du territoire, proche du bourg d'Arthon (domaine de la Chapellerie) et de nombreux terrains autour du bourg de Chéméré, en limite ouest avec la d'Arthon en Retz sont dédiés au maraîchage (exploitations maraîchères localisées sur la commune d'Arthon).

La commune est également concernée par des activités de sylviculture (forêt de Princé). La forêt de Princé est soumise à un plan simple de gestion qui comprend un programme des coupes et des travaux pour une période de 10 à 20 ans.

Commune de Chéméré	1979	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants-Total	100	92	61	49
Chefs et coexploitants à temps complet	83	71	45	nc
Pop. familiale active sur les expl.	224	164	98	nc
JTA Familiales	172	132	77	48
JTA salariés	10	11	14	11
JTA totales (y c. ETA-CUMA)	182	144	91	59

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Commune de Chéméré								
Céréales	70	60	31	24	350	499	416	624
Fourrages en cult. Ppale	88	71	43		2 505	2 180	2 068	nc
Superf. toujours en herbe	81	62	39	22	698	447	357	199
Superf. Agricole Utilisée	97	83	52	30	2 966	2 776	2 703	2 740
Terres labourables	87	73	39	nc	2 174	2 277	2 310	2 511
Blé tendre	56	51	28	18	210	228	298	276
Oléagineux		13	10	8		38	73	82
Maïs (total)	64	57	34	nc	362	685	464	nc
Prairies temporaires	81	64	37	nc	1 210	1 081	1 281	
Vignes	76	45	10	nc	77	43	34	36
Superficie en fermage	76	65	39	nc	2 252	2 181	2 337	nc
Superficie drainée	0	0	16	nc	0	0	303	616

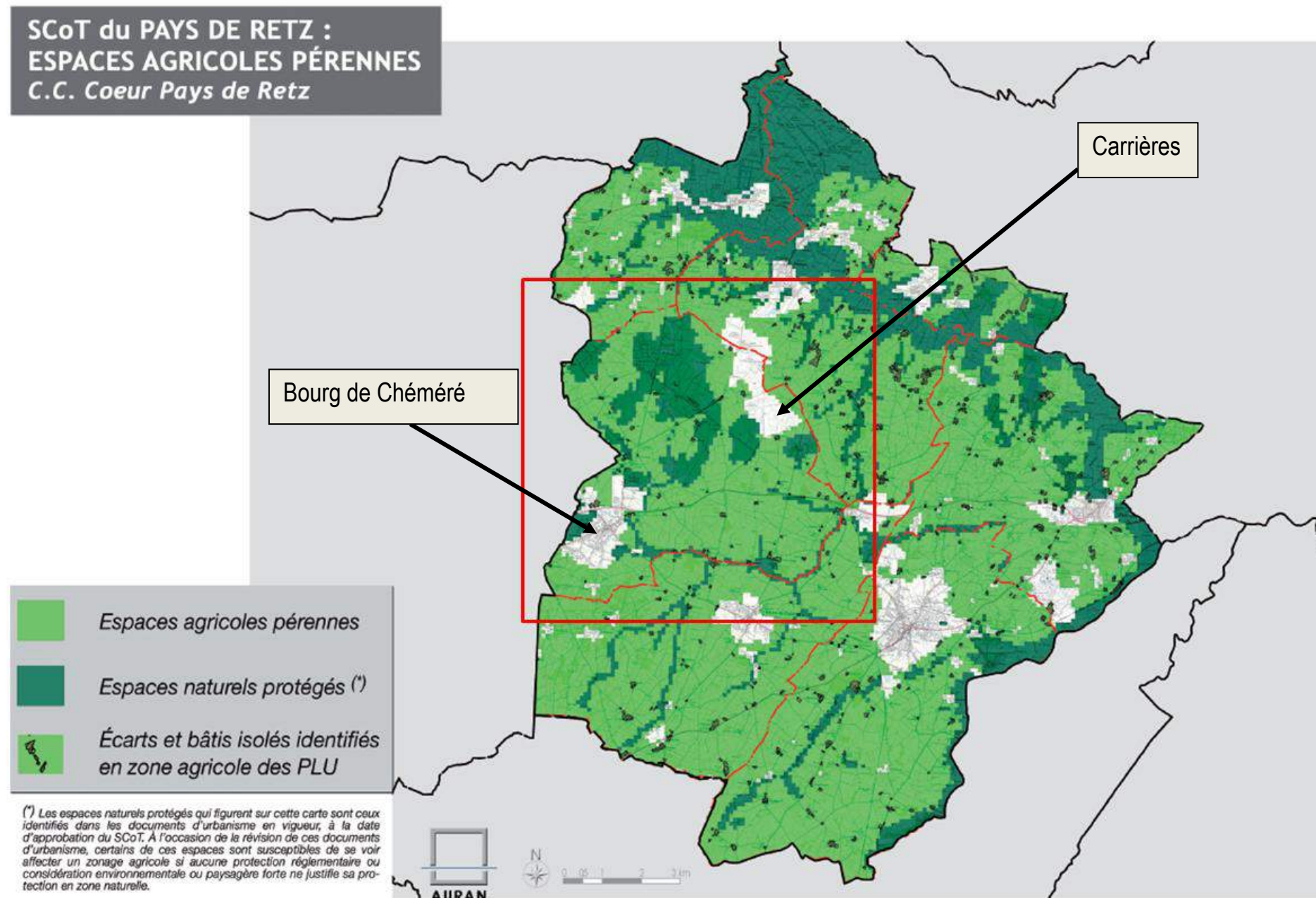
Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Commune de Chéméré								
Vaches laitières	60	43	29	20	1 258	1 241	1 139	1 078
Vaches nourrices	28	27	14	11	192	437	361	428
Total bovins	80	59	34	23	4 821	4 887	4 226	4 100
Total chèvres	13	c	0	0	109	c	0	0
Total brebis	3	c	c	0	13	c	c	0
Total volailles	76	58	30	nc	5 645	43 061	88 285	nc
Total porcins	22	8	9	6	465	635	4 899	4 871

Source : RGA 2010 – pour la commune de Chéméré avant sa fusion avec la commune d'Arthon en Retz

7.3. Les espaces agricoles pérennes

Le SCoT du Pays de Retz définit des espaces agricoles pérennes afin de préserver les zones agricoles des pressions urbaines et de « casser » les mécanismes de spéculation courants sur le devenir constructible des terrains agricoles, de manière à diminuer, à terme, le nombre de friches. Cette cartographie réalisée par une méthode de carroyage permet l'identification de plus de 85 000 hectares d'espaces pérennes à 20 ans sur le Pays de Retz.

Le PLU de Chéméré devra tenir compte des espaces agricoles pérennes du SCOT.



Carte communale des espaces agricoles pérennes

Source : DOO du SCoT - Annexes

7.4. Les principaux enjeux agricoles pour le territoire de Chéméré

⇒ La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole.

Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme les agriculteurs pratiquent essentiellement l'élevage sur la commune, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.

Une carte des **espaces agricoles pérennes** a été définie dans le cadre du SCoT dans cet objectif (cf. page précédente).

La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace.

L'enjeu est d'une part de préserver l'espace agricole du mitage et d'autre part d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants. Les formes et densités urbaines ainsi que les politiques de planification dans le temps influent également sur les structures agricoles.

⇒ Le maintien des valeurs agronomiques et économiques des sols

L'amélioration des structures agricole de la commune s'opère progressivement en s'appuyant sur des noyaux déjà bien constitués.

Ainsi, les terres sont de moins en moins morcelées et les îlots agricoles des exploitations sont globalement compacts et bien regroupés notamment autour des sièges d'exploitation existants ou des bâtiments d'exploitation.

⇒ L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue

Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides, cours d'eau ou talweg.

Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.). Ces haies participent fortement à la mise en scène du paysage de Chéméré.

La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture et les sylviculteurs. Les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- La préservation du milieu prairial par des pratiques extensives d'élevage,
- Le maintien des boisements naturels,
- La restauration du bocage et de la ripisylve,
- Le maintien du réseau et de la dynamique hydraulique naturelle, des zones d'expansion des crues,
- La protection de la biodiversité

La Charte Agricole de Loire-Atlantique

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une nouvelle charte permettant d'actualiser et de compléter celle de 2004.

Source : <http://www.loire-atlantique.chambagri.fr>

VIII. L'économie de l'espace face au développement urbain

Le territoire communal se caractérise par une faible dispersion de l'habitat, le bourg étant le lieu privilégié du développement urbain. Il regroupe à lui seul 80% de la population communale.

8.1. Une consommation d'espace maîtrisée

a. estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2014)

Vocation	Surfaces consommées * en ha/an
Habitat / équipements (extension urbaine)	1,5
Habitat / équipements (au sein de l'enveloppe urbaine)	0,6
Sous-total habitat / équipements ~ 220 logements neufs construits	2,1
Activités économiques (extension urbaine)	1,3
Activités économiques (au sein de l'enveloppe urbaine)	0
Sous-total activités économiques	1,3
TOTAL	3,4

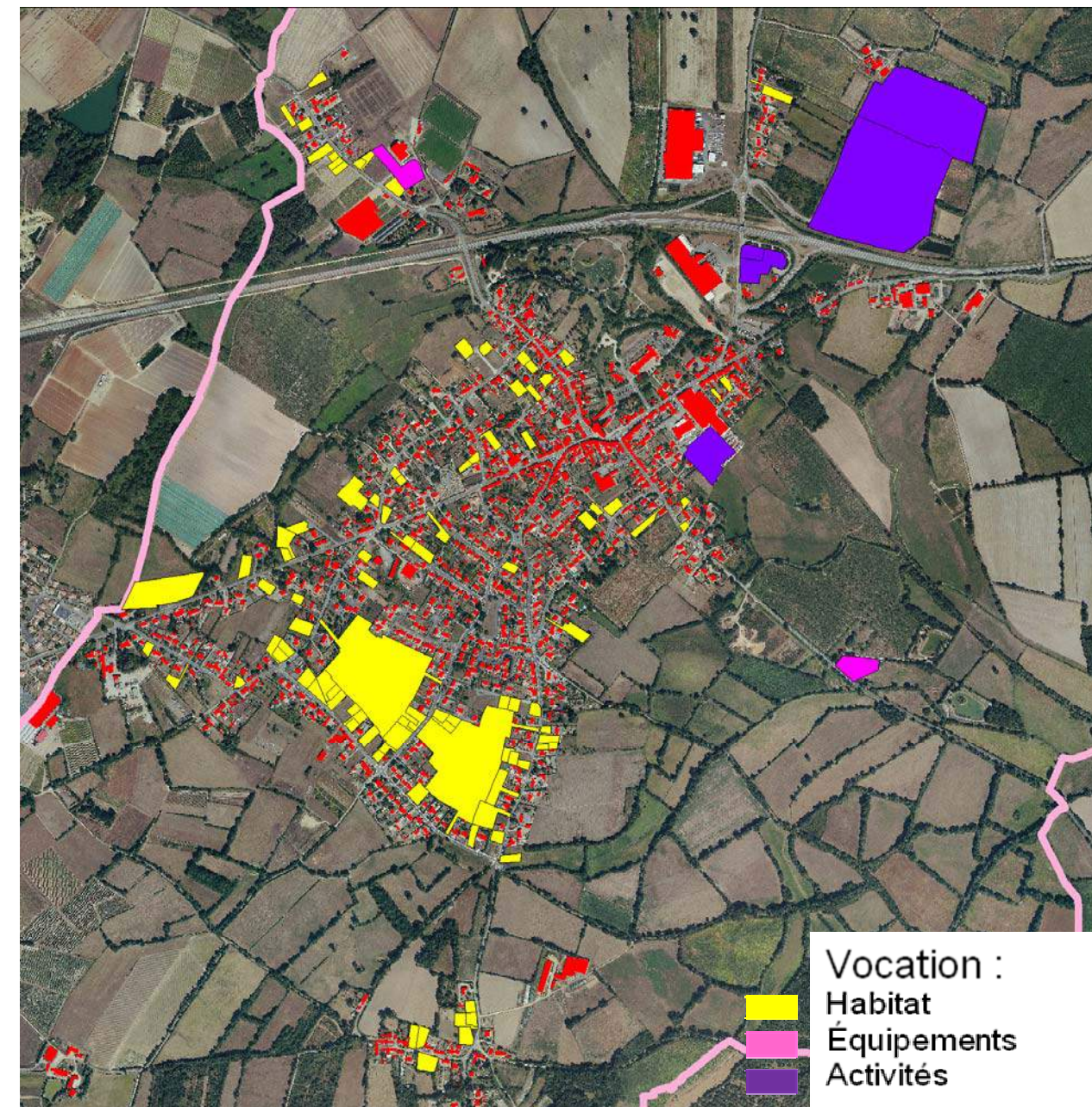
* Les éventuels logements réalisés par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles et/ou naturels, n'ont pas été pris en compte dans les surfaces consommées ci-dessus.

Ce sont ainsi près de 35 ha d'espaces qui ont été consommés par la commune entre 2004 et 2014 (cf. carte ci-contre), dont plus de 80% en extensions urbaines, pour la totalité autour de l'agglomération et du Breil. Un peu moins de 20% des surfaces sont consommées en remplissage du tissu urbain (au sein de l'enveloppe urbaine).

En moyenne, entre 2004 et 2014, la consommation foncière moyenne par logement construit est de 935 m² environ. On constate une nette baisse de cette moyenne depuis la fin des années 2000 puisque sur la période 2009-2014, cette moyenne s'abaisse à 830 m² environ par logement construit.

Le tableau ci-contre compare la consommation foncière de Chéméré avec celle de la communauté de communes Cœur Pays de Retz et du Département (source : DRE 2011, issu du PAC Conseil Général)

Espaces consommés entre 2004 et 2014

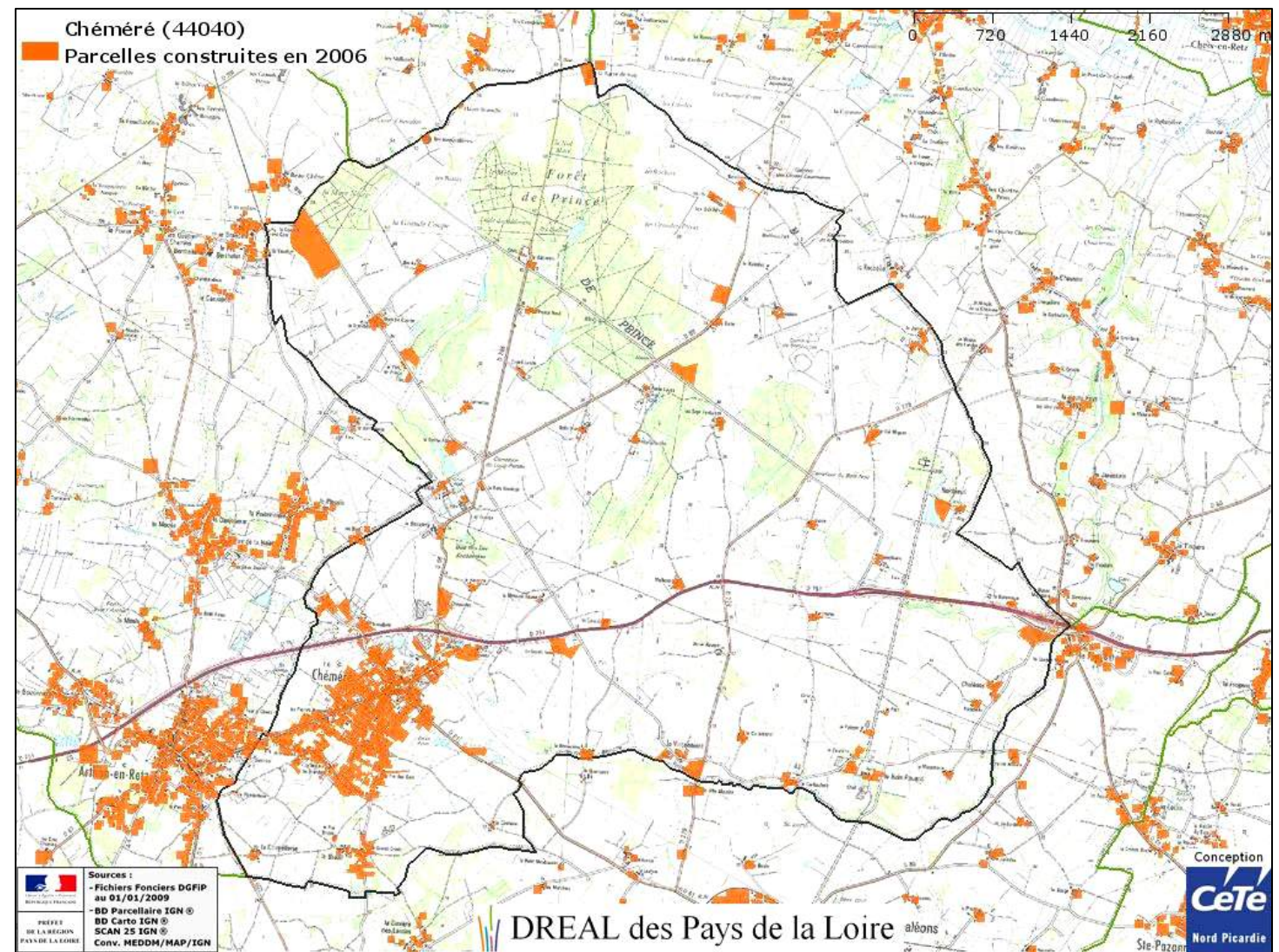
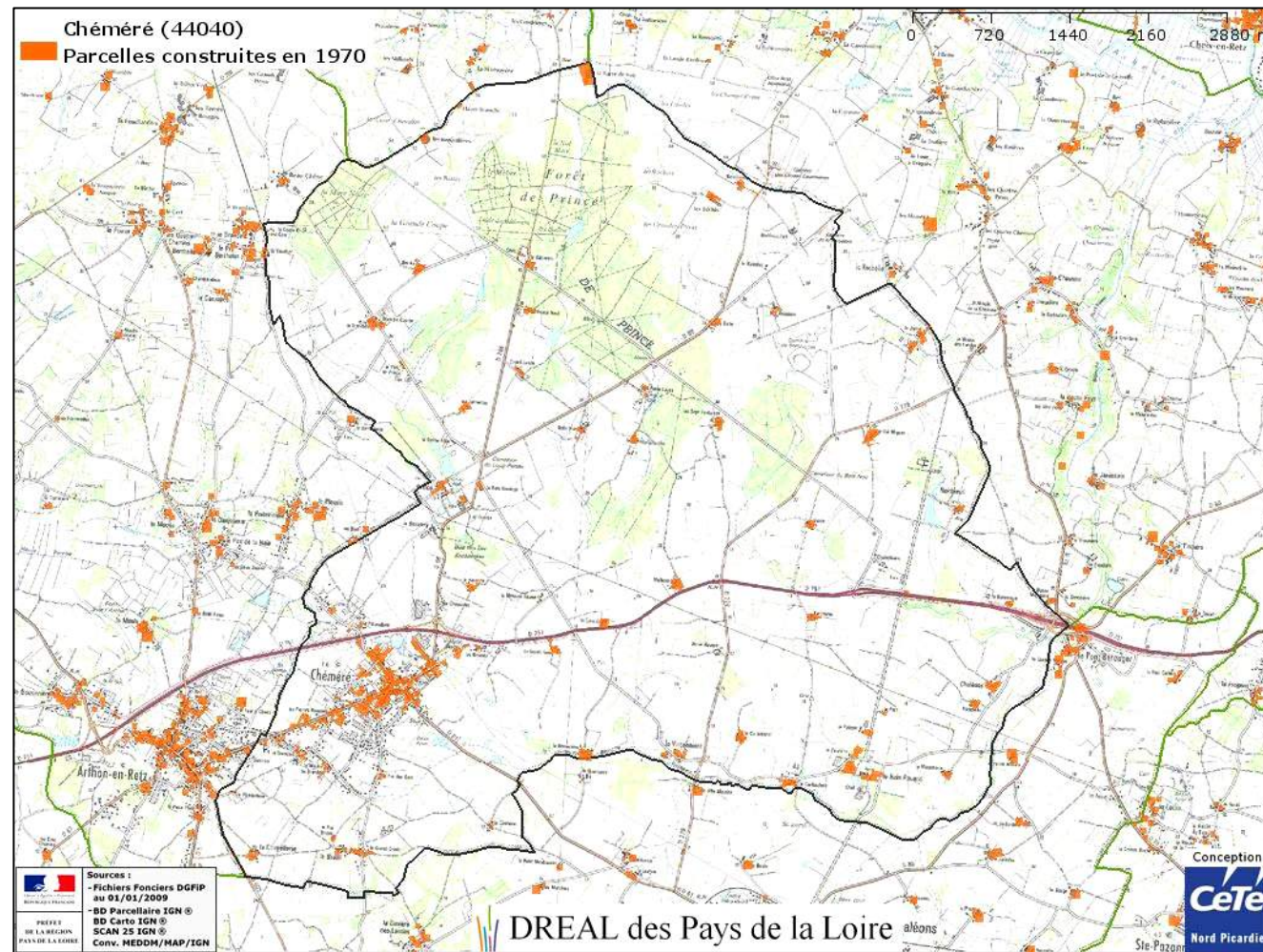


Surface moyenne consommée en m² par logement commencé (sur 4 ans)

	2008-2011		2004-2007	
Commune	835 m ²	12 logements /ha	1037 m ²	1015 logements par ha
EPCI	874 m ²	11 logements /ha	1107 m ²	915 logements par ha
Loire-Atlantique	475 m ²	21 logements /ha	665 m ²	15 logements par ha

Source : DRE 2011

Évolution de la tache urbaine entre 1970 et 2006



b. *bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur*

Depuis l'approbation du PLU en vigueur (février 2009) :

- l'ensemble des zones 1AU ont fait l'objet d'un aménagement (lotissement du Moulin et lotissement des Vignes d'Hivert en cours de commercialisation). En revanche, aucune zone 2AU à vocation d'habitat n'a été ouverte à l'urbanisation,
- la densification de la zone U, amorcée dans les années 2000, s'est poursuivie avec un rythme d'apport de nouveaux logements d'environ 5 à 6 par an. Cette densification est générée pour l'essentiel par des divisions foncières, le potentiel de 'dents creuses' s'étant en effet largement atténué.

Concernant la vocation économique, la zone 2AUe localisée à l'arrière de l'entreprise Blanchard n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. La zone d'activités du Chemin Saulnier a fait l'objet d'une extension dans le cadre de la procédure de révision 'simplifiée' n°1 du PLU (approuvé en 2011). La zone Ueb du site d'activités 'Aqua Production' localisé au Nord de la RD 751 a également fait l'objet d'une extension dans le cadre de la procédure de révision 'accélérée' du PLU (approuvé en 2013).

Bilan du PLU en vigueur

	en hectares	en nombre de logements
Potentiel 'renouvellement urbain' (dents creuses) estimé en 2008		60 { 50 environ sur le bourg 10 environ en campagne (Breil et la Bride à Mains)
Surfaces U urbanisées depuis 2008		~ 80
Ensemble surfaces AU en ha (habitat) <i>dont :</i>	29,5 25,4 réellement urbanisables	290 à 300 logements
Surfaces 1AU (habitat)	5,4	50 environ
Surfaces 1AU urbanisées depuis 2008	5,4 (zones 1AU1 + 1AU2)	65 logements (lotissement du Moulin – zone 1AU1 et lotissement 'Les Vignes d'Hivert' – zone 1AU2)
Surfaces 2AU (habitat)	24,1 20 réellement urbanisables)	240 à 250 logements
Surfaces 2AU urbanisées depuis 2008	0	0
<i>Changement de destination</i>		2 réalisés sur 20 identifiés et admis au PLU

8.2. Les capacités de renouvellement urbain

Si les nouveaux quartiers sont venus petit à petit épaissir le tissu urbain de l'agglomération qui s'était dans un premier temps développé le long des principales voies, quelques entités végétales non bâties sont toutefois encore identifiables en tissu aggloméré. Les principales sont relevées en carte page suivante.

Au regard de la présence de bâtiments parfois peu qualitatifs, délaissés ou délabrés au sein du tissu urbain, des quelques (rares) logements vacants, ou encore de secteurs ou entités végétales non bâties au sein du tissu urbain, s'est posée pour la collectivité la question des capacités de l'agglomération à opérer un renouvellement urbain à la fois au sein du tissu urbain dense du centre bourg ou au sein de ses quartiers périphériques. Une cinquantaine de logements est ainsi estimée au total pour les 10 prochaines années (potentiel théorique estimé sur le bourg, le secteur de la Bride à Mains ainsi qu'au sein du hameau du Breil).

Le développement récent de la construction sur la commune (40% des logements a moins de 20 ans d'après l'INSEE en 2010) limite toutefois le potentiel de reprise de logement.

A l'image de l'opération réalisée rue du Brandais (lotissement 'Les Vignes d'Hivert'), la collectivité s'est de nouveau interrogée sur les possibilités à plus ou moins long terme de requalification et de densification de sites d'activités ou anciens sites d'activités positionnés en cœur d'agglomération (cf. illustrations ci-dessous), au regard de leur implantation en milieu résidentiel (quelles possibilités de développement ? Quels risques par rapport aux riverains ? Quelle intégration dans le tissu urbain ? ...).



Ancien site d'activités rue du Brandais, reconverti en lotissement d'habitat (lotissement 'Les Vignes d'Hivert') cf. photo de gauche



Ancien site d'activité situé entre la rue de Pornic et la rue du Brandais



Site d'activité situé rue de Nantes (entreprise Kuhn Blanchard toujours en activité)

Site d'activité situé impasse du Charron (menuiserie toujours en activité en 2015)



Si un projet de reconversion peut raisonnablement être escompté pour les dix prochaines années sur le site de l'ancienne activité de maçonnerie 'Pédeau' rue de Pornic (l'entreprise ayant transféré son activité au sein de la ZA du Chemin Saulnier), il est beaucoup plus incertain pour ce qui concerne les activités Kuhn Blanchard voire improbable pour la menuiserie impasse du Charron (suite aux échanges menés dans le cadre de la concertation).

Composition urbaine et espaces verts

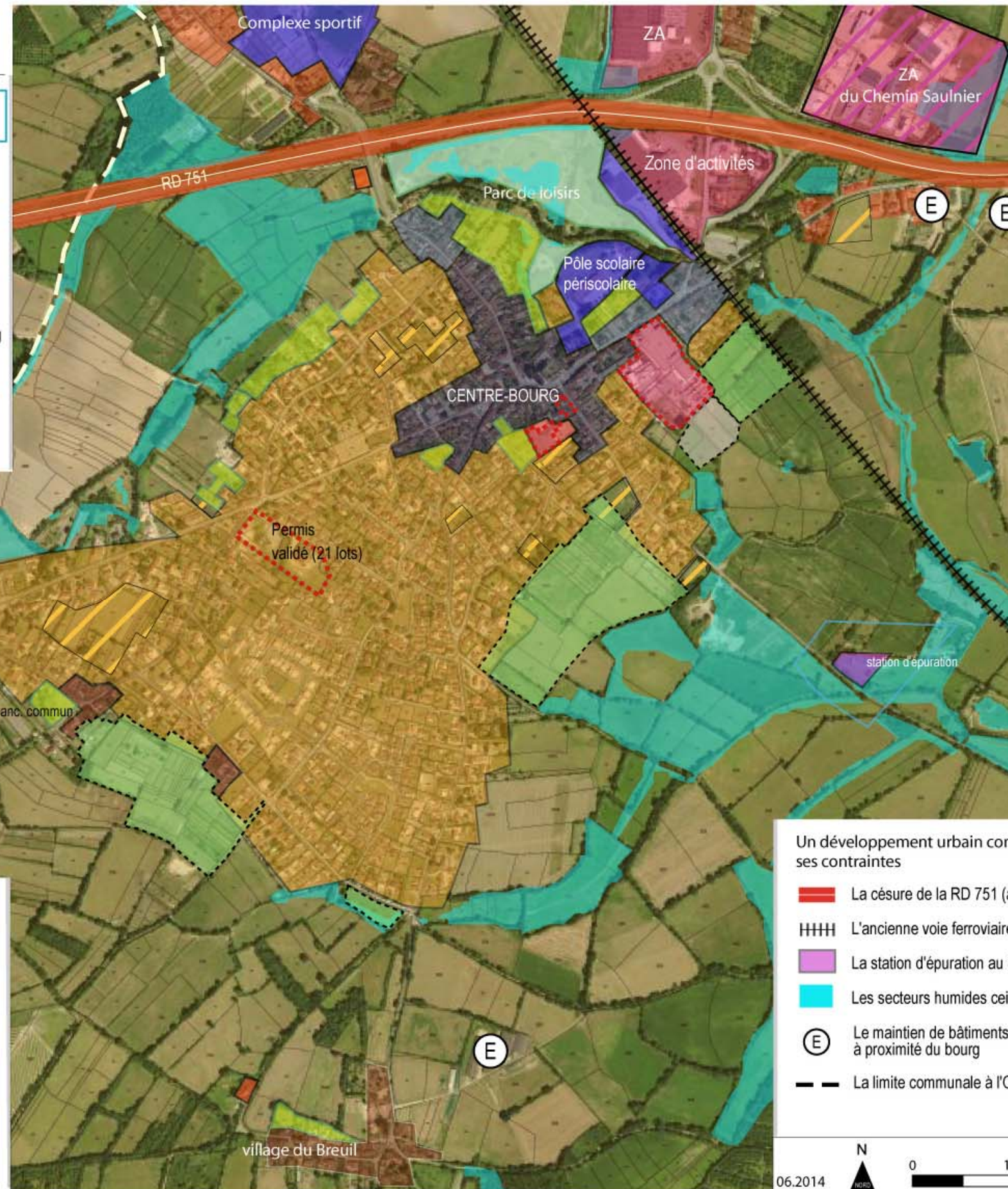
Un développement urbain orienté vers le sud-Ouest et plutôt aéré sur le bourg mais en cours de densification

- le centre ancien autour de la Place de l'église
- des extensions anciennes du centre-bourg
- les extensions récentes et en cours du bourg : radioconcentriques, orientées vers le sud Ouest
- Anciens hameaux ou bâti ancien rattrapés par l'urbanisation du bourg
- principaux îlots de jardins, potagers, espaces verts privés (bourg)
- autres principales entités végétales ou "dents creuses" au sein du bourg
- Des îlots bâtis à requalifier (cf. sites d'activités) ???

La "ceinture verte" du bourg

- le parc de loisirs aménagé au Nord
- les secteurs humides ceinturant le bourg
- les terrains agricoles autour du bourg, dont :
 des terrains destinés à l'urbanisation (pour habitat)
 des terrains destinés à des activités économiques

Arthon-en-Retz



Hors bourg, une urbanisation spontanée le long des axes routiers et îlots d'habitat dispersés proches du bourg

- village du Breuil (coeur ancien et ses extensions plus récentes)
- secteur / îlot d'habitat aggloméré proche du bourg
- habitat diffus en campagne

Des secteurs d'équipements et d'activités bénéficiant de conditions favorables à leur fonctionnement et à leur développement

(qualité de leurs dessertes et isolement des principaux secteurs d'habitat)

- Les pôles d'équipements publics au Nord du bourg
- Sites d'activités au sein du bourg et au Nord-Est du bourg, implantés autour de la RD 751

Un développement urbain composé avec ses contraintes

- La césure de la RD 751 (axe Nantes - Pornic) au Nord
- L'ancienne voie ferroviaire à l'Est
- La station d'épuration au Sud-Est
- Les secteurs humides ceinturant le bourg
- E Le maintien de bâtiments d'exploitations agricoles à proximité du bourg
- La limite communale à l'Ouest du bourg



Chapitre 3 :

Un cadre de vie attractif

I. Un bon niveau d'équipements

1.1. Une offre satisfaisante en équipements d'intérêt collectif

La vie du bourg et de la commune de manière générale s'organise principalement autour du centre historique qui concentre non seulement les principaux équipements d'intérêt collectif, mais également les principaux commerces et services de proximité. A l'exception des équipements sportifs, situés en limite Nord de l'agglomération, au-delà de la RD 751, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif de la commune (pôle scolaire, bibliothèque, mairie, salles communales, école de musique...) et des commerces se concentrent en cœur de bourg à 2 minutes à pied les uns des autres.

Le regroupement du pôle scolaire et périscolaire en limite d'un grand parc aménagé est certainement le point fort de la commune, que ce soit en terme de rationalisation de l'utilisation des équipements existants, mais aussi de stationnements, de réserves foncières pour les équipements futurs et surtout de cadre de vie. La réalisation d'une nouvelle salle multifonctions 'l'ellipse' en bordure du parc de loisirs est venue récemment enrichir l'offre en équipements d'intérêt collectif.

Équipements administratifs : la commune dispose d'une mairie et d'une Poste implantés dans le cœur du bourg (rue de Pornic) ainsi que des ateliers municipaux.

Équipements scolaires : la commune dispose d'un espace presque en cœur de bourg, inséré entre le Parc de loisirs et la rue de Rouans au sud, regroupant plusieurs équipements d'intérêt collectif, dont :

- . l'école publique (« Armelle Chevalier »), desservie par la rue de la Blanche, qui comporte 9 classes. En 2015, la commune a lancé des travaux d'extension de l'école (2 nouvelles classes et une salle de repos).
- . l'école privée (l'école « Notre Dame »), comprenant 5 classes, desservie par la rue de Rouans.

Ces établissements regroupent chacun d'entre eux des classes maternelles et primaires.

Pour le collège, les élèves scolarisés fréquentent majoritairement les établissements de Pornic, Sainte-Pazanne ou encore Machecoul.

Pour les lycées publics et privés, les élèves fréquentent majoritairement Pornic ou Machecoul.

La commune dispose également d'un accueil périscolaire (situé au sein du pôle scolaire), d'un restaurant scolaire ainsi que d'un centre de loisirs.

Équipements socioculturels et de loisirs : la commune dispose actuellement d'une salle multifonctions « l'ellipse », d'une salle municipale, d'une maison des jeunes, d'une école de musique, d'une bibliothèque, regroupés dans le centre-bourg ou ses proches abords.

Au nord du centre-bourg et en continuité de l'espace réservé aux écoles, est aménagé un parc de loisirs de 3 hectares, délimité au Nord par le tracé de la RD 751. Agrémenté d'un plan d'eau, il comprend un parcours de santé.

Son accès est assuré à la fois depuis le secteur des écoles, par la rue de la Blanche, qui dessert plusieurs espaces de stationnement, mais aussi depuis la rue du Béziau, un accès au parc de loisirs ayant été réalisé au pied du pont enjambant la RD 751.

Le château de Noirbreuil est un centre de loisirs qui accueillent de nombreux enfants, notamment pour la pratique de l'activité équestre.

Équipements sportifs : la commune met à disposition de ses habitants deux terrains de football, un gymnase, et un terrain de tennis. Le complexe sportif de la Pacauderie est certes isolé du centre-bourg par la présence de la RD 751 mais un pont en assure la relation. Des possibilités d'extension du secteur sont par ailleurs ménagées, à l'écart des principaux secteurs d'habitat.

Deux centres équestres sont également présents, l'un sur le 'Bois Rouaud', le second au lieu-dit 'le Bâtiment', au cœur de la forêt de Princé.

Le pôle d'équipements sportif est certes isolé du centre bourg du fait de la présence de la RD 751 mais un pont en assure la relation depuis la rue du Béziau. Le pôle scolaire (écoles, centre de loisirs) profite d'une bonne situation en bordure du parc de loisirs aménagé le long de la Blanche, et à proximité immédiate de l'église.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif : L'Association du Service à domicile (ADMR) de Chéméré assure un système d'aides à domicile et d'aide familiale pour les personnes âgées.

La commune projette la réalisation de 9 maisons individuelles de 46 m² environ à destination de personnes âgées, de manière à proposer ainsi un hébergement intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD. Situé en bordure du parc de loisirs, à deux pas du centre-bourg, ce 'village' disposera d'un espace de vie commun ouvert aux besoins de la commune. Dans un contexte intergénérationnel, des jardins collectifs seront proposés aux personnes âgées, aux écoles toute proches et aux habitants. Outre ce projet en cours de réalisation, la commune dispose par ailleurs de 6 logements rue de la Blanche à destination des personnes âgées.

Sur ce même site, la commune envisage également la réalisation de logements adaptés à des personnes présentant un handicap mental, afin de favoriser leur autonomie par un habitat et des services dédiés : 4 unités de 4 logements pour l'Association départementale des amis et parents des personnes handicapées mentales (ADAPEI), soit 16 logements au total sont à l'étude.

La capacité du cimetière communal, localisé rue de Pornic, est satisfaisante. Aucun besoin d'extension n'est envisagé.

La gestion des déchets :

La collecte des déchets est assurée par les services de la communauté de communes Cœur Pays de Retz. Le ramassage des ordures ménagères est effectué en porte-à-porte une fois par semaine, le jeudi sur le bourg et le mercredi pour la campagne. Celui des déchets recyclables (emballages) est effectué ces mêmes jours mais une fois toutes les deux semaines.

Les déchets ménagers sont dirigés depuis le 1er juillet 2009 vers l'incinérateur 'Arc en Ciel', situé à Couëron.

Le verre, le papier et le textile sont collectés en apport volontaire sur différents sites de la commune (5 sur le bourg et 1 en campagne).

Des déchetteries sont situées à Saint-Hilaire-de-Chaléons (au Pont Béranger) et à Rouans (Launay).

Le PLU en vigueur mentionne également, par un zonage et un règlement spécifique, l'existence de l'ancienne décharge de la Michellerie.

L'alimentation en eau potable :

La commune (déléguée) de Chéméré adhère au Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable du Pays de Retz Sud-Loire qui rassemble 16 communes. La commune lui délègue la responsabilité du service public de production et de distribution d'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable à partir du point de captage de Basse-Goulaine sur la Loire. Le réseau approvisionne l'ensemble du territoire communal.

Aucun périmètre de protection de la ressource en eau destiné à l'alimentation humaine n'est recensé sur le territoire communal.

L'assainissement :

Depuis le 1er janvier 2014, la Communauté de communes Cœur Pays de Retz a repris la compétence assainissement collectif des communes. Elle possédait déjà la compétence 'assainissement non collectif'.

La commune (déléguée) de Chéméré dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 1994. Une première mise à jour a été effectuée en 2000. Une seconde mise à jour a été réalisée en septembre 2008. Une nouvelle mise à jour est en cours (de validation) dans le cadre de la révision du PLU.

Le bourg dispose d'un réseau de type séparatif avec un linéaire de 16230 ml de conduites et de sept postes de relèvement (source : Rapport annuel du délégataire 2014) :

- Rue du Breil, d'une capacité nominale de 17 m³/h,
- Route d'Arthon, capacité de 11 m³/h,
- Rue du Béziau, 27 m³/h,
- Route de Rouans, 34 m³/h,
- Route de St Hilaire de Chaléons, 60 m³/h,
- La Pacauderie, 18 m³/h,
- ZA Le Chemin Saulnier, 25 m³/h.

Depuis l'approbation du PLU initial, les secteurs de la Pacauderie et de la zone d'activités du Chemin Saulnier ont été raccordés au réseau collectif.

Le nombre de branchements total était de 926 en 2014 (données SAUR).

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station d'épuration de type boues activées, intitulée 'Les Roseaux', située au Sud-Est du bourg. La capacité de traitement de cet ouvrage mis en service en septembre 2006 est égale à 2 300 équivalents-habitants (capacité organique nominale de 138 Kg DBO₅/j, capacité hydraulique de 460 m³/j). Son rejet se fait dans le ruisseau de La Blanche, affluent de l'Acheneau.

Le dernier rapport annuel du délégataire (SAUR) indique pour l'année 2014 une charge organique moyenne de 82,2 kg/j soit 59,59 % de la capacité de la station avec une charge maximale à 114,9 kg/j soit 83,26 % de la capacité, et une charge hydraulique moyenne de 84,22 %. Les réseaux sont très sensibles aux eaux parasites, la charge hydraulique est donc élevée, l'indice d'eau parasite s'élève à 43% en 2014, il faut toutefois noter une baisse significative de cet indice depuis 2012 suite à la réalisation de travaux de réhabilitation sur le réseau (indice eau parasite = 57% en 2011), ces travaux d'amélioration du réseau doivent donc être poursuivis afin de limiter l'infiltration d'eaux parasites et ainsi la charge hydraulique.

Le rejet de la station est conforme aux normes et les rendements sont excellents.

1.2. Un bon niveau d'activités sur la commune

Les principales entreprises de Chéméré en 2015

Commerces	Entreprises industrielles et artisanales	Divers
Une boulangerie-pâtisserie Une superette Une pharmacie Un bar-restaurant Deux salons de coiffure Un fleuriste Un bureau de tabac-presse Deux agences immobilières Une auto-école	Fabricant de cabines de douches - Aqua Production Matériel agricole Kuhn-Blanchard S.A. Deux carrières Trois maçons Deux plombiers Quatre électriciens Trois menuisiers Trois plâtriers Un peintre Un garagiste Deux couvreurs Deux chauffagistes Un charpentier Un carreleur Deux paysagistes Un informaticien Un jointeur Un maréchal-ferrant Un transporteur-livreur	2 médecins 2 dentistes 2 infirmiers 1 laboratoire d'analyses médicales 1 ostéopathe 2 masseurs kinésithérapeutes 1 esthéticienne

Source : commune

Au total, environ 80 entreprises sont recensées sur la commune, essentiellement des activités artisanales. Les deux entreprises les plus génératrices d'emploi sont situées à l'Est du centre-bourg. Il s'agit de :

- l'entreprise Kuhn-Blanchard (plus de 3000 salariés), constructeur de pulvérisateurs agricoles, située sur deux sites : le site originel, rue de Nantes, insérée dans l'enveloppe urbaine du bourg et plus récemment le site en cours de développement, au Nord de la zone d'activités du Chemin Saulnier,
- la société Aqua production, fabriquant de cabines de douche, implantée sur les franges du bourg, sur deux sites de part et d'autre de l'échangeur sur la RD 751 (8 hectares au total).

Les carrières du Tronc (*la Socachem*) et de Bréfauchet (*les Carrières de l'Estuaire*), situées au Nord-Est du territoire communal, comptent également parmi les principales activités de la commune, tant par la superficie qu'elles occupent que par le nombre de salariés qu'elles emploient.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des entrepreneurs, artisans, commerçants de la commune ont été consultés afin de connaître leurs besoins et leurs projets éventuels. 50% des 80 questionnaires envoyés ont été complétés. 11 entreprises ont émis le souhait de développer leur activité (transfert de locaux, nouvelle implantation, extension des locaux ou des surfaces) dont notamment l'entreprise Kuhn-Blanchard et les deux carrières.

Un niveau de services et de commerces satisfaisant

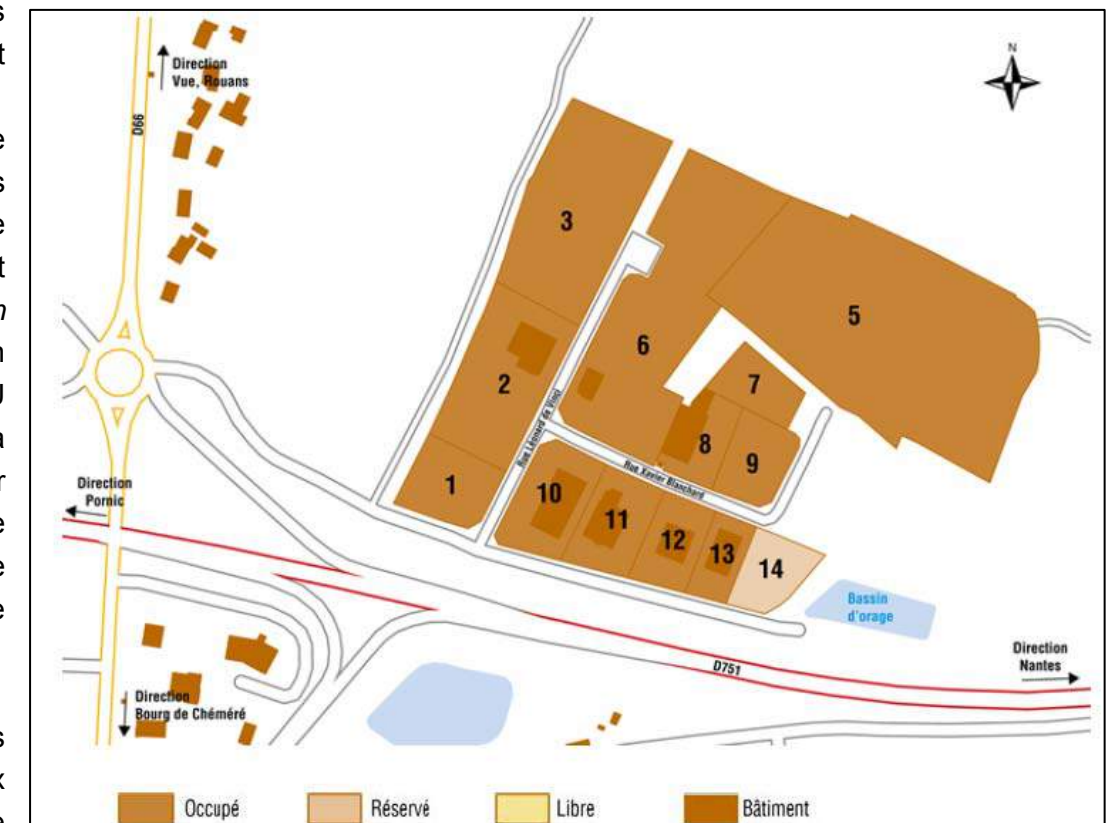
La quasi-totalité des activités commerciales est regroupée dans la trame dense du bourg (une dizaine au total). Le tissu commercial de la commune se révèle satisfaisant compte tenu de la proximité de pôles urbains plus importants offrant un ensemble de commerces et de services très diversifié (Pornic, Nantes, ...) et compte tenu des problèmes de viabilité liés à la fragilité de la demande locale. Toutefois, la commune de Chéméré a été en mesure de développer une offre permettant de répondre à une partie des besoins de première nécessité de sa population. Celle-ci dispose notamment d'une superette. La dynamique démographique dont bénéficie la commune pourrait non seulement rendre durable l'exploitation de commerces sur Chéméré mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

Les zones d'activités

Une première zone d'activités (1,2 ha environ), créée en 2003 et accueillant 8 entreprises (dont plâtrerie, charpente-maçonnerie, masseur-kinésithérapeute, maison médicale, restaurant-bar, auto-école), se situe entre le centre-bourg au Nord-Est et la RD 751 (zone des « Fausses Blanchés »). Elle ne dispose plus de lot pouvant accueillir de nouvelles entreprises.

Le développement d'une nouvelle zone d'activités artisanales intercommunale (« Le Chemin Saulnier » d'une surface de 9,6 ha), en 2007, au-delà de la RD 751 au Nord-Est du bourg a permis de développer l'offre artisanale de la commune.

De nombreuses entreprises se sont rapidement implantées sur cette zone. Il ne reste plus de lot disponible à ce jour, le dernier lot étant réservé (cf. plan ci-contre). La révision simplifiée du PLU approuvée en 2011 a permis d'engager l'extension de cette zone sur la partie Nord. Cette extension, relativement importante, a permis de répondre aux besoins de



développement de l'entreprise Kuhn-Blanchard (aujourd'hui implantée en centre-bourg).

Un premier permis de construire a été accepté le 30 janvier 2014 pour l'aménagement d'une superficie de plus de 17 hectares. Ce développement prévoit notamment :

- la construction de plusieurs ateliers de production de matériel, accompagnés de bureaux et d'un local de gardiennage,
- la réalisation d'aires de stockage de matériel.

L'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier doit également permettre l'accueil de nouvelles activités sur ce secteur à vocation artisanale, industrielle ou de services, en cohérence avec la Charte d'Orientation Commerciale de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz signée le 9 juillet 2010. L'implantation de nouvelles entreprises doit permettre d'accroître l'offre d'emplois et de participer à la vie économique locale.

Les structures d'accueil touristiques

La commune bénéficie de l'attrait touristique de l'ensemble de la région, et notamment du littoral atlantique et de la côte de Jade. Les capacités d'hébergement reposent sur quelques structures touristiques, implantées sur le territoire de la commune. Il s'agit de gîtes ruraux (aux lieux-dits de La Baronnerie, Les Béchis et Les Jariettes) et de chambres d'hôtes (à Princé Neuf et au Pré Bricou).

La part du tourisme lié à la présence de résidences secondaires, au nombre de 32 en 2012, a diminué depuis 1990 (-25) mais représente toutefois, bien que limité, un apport de visiteurs non négligeable.

1.3. L'aménagement numérique du territoire

Le développement des usages et services liés à l'internet constitue désormais un enjeu incontournable de l'aménagement du territoire.

Afin d'éviter le développement de la fracture numérique et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises, le département de Loire-Atlantique a approuvé en mars 2012 le SDAN (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique).

Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont les suivantes :

- assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015,
- préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique,
- assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

La commune de Chéméré est couverte par les réseaux ADSL, ReADSL, ADSL2+ et VDSL2. Mais ces données fournies par France Télécom ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Chéméré sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit.

Elle est concernée par l'opération de montée en débit puisque deux sous-répartiteurs sont éligibles (hors extrémité Nord Est de la commune). Aussi, avec le déploiement de la technologie « VDSL » l'accès au Très Haut Débit (+30Mbps) serait accessible à l'horizon 2016 sur la commune.

En novembre 2015, la commune ne dispose pas de la fibre optique. Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé. Les nœuds les plus proches sont localisés sur Sainte Pazanne, Arthon en Retz, Chauvé, Rouans et Saint Hilaire de Chaléons.

Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).

1.4. L'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg











Le développement récent de l'agglomération ayant eu tendance au fil du temps à se déporter vers le Sud-Ouest tend à affaiblir la situation centrale de ce pôle (glissement du centre de gravité de l'agglomération). Le maintien de la vitalité du centre-bourg paraît essentiel dans l'équilibre urbain du bourg, puisqu'il représente un espace de vie et de convivialité pour l'ensemble des habitants de l'agglomération. Le maintien de cette vitalité passe notamment par l'amélioration des conditions d'accessibilité aux cœurs de vie, enjeu primordial pour l'attractivité du bourg.



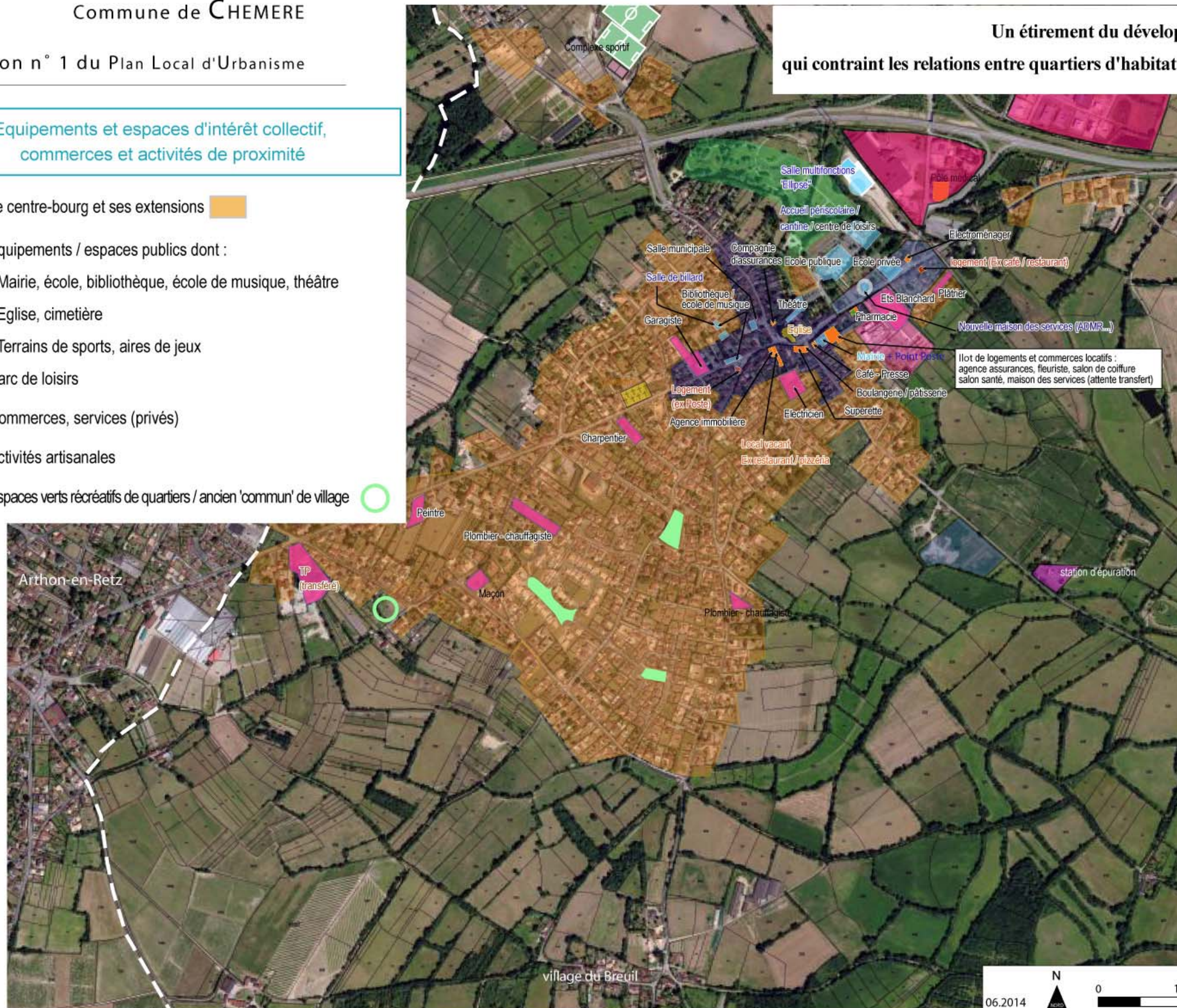
Commune de CHÉMÉRÉ

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Equipements et espaces d'intérêt collectif, commerces et activités de proximité

-  Le centre-bourg et ses extensions 
- Equipements / espaces publics dont :
 -  - Mairie, école, bibliothèque, école de musique, théâtre
 -  - Eglise, cimetière
 -  - Terrains de sports, aires de jeux
 -  Parc de loisirs
 -  Commerces, services (privés)
 -  Activités artisanales
 -  Espaces verts récréatifs de quartiers / ancien 'commun' de village 

Un étirement du développement urbain qui contraint les relations entre quartiers d'habitat et coeurs de vie









Commune de CHÉMÉRÉ

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme



Les coeurs de vie (polarités) :
principaux lieux de vie, d'échanges accessibles au public

-  le centre-bourg (église, mairie, commerces)
-  les écoles, services périscolaires, sociaux proches du centre
-  l'espace de loisirs proche du centre
-  le complexe sportif de la Pacauderie

II. L'articulation des flux de mobilité

2.1. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Chéméré et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre les habitants de la commune et l'agglomération nantaise, et de façon plus relative les pôles urbains environnants d'Arthon en Retz, Sainte-Pazanne, Pornic, ou encore Machecoul.

Cette analyse met en évidence un principal axe de circulation majeur et un axe secondaire par l'intermédiaire desquels se répartissent les principaux flux de circulation :

- la RD n°751, principal axe reliant l'entrée de l'agglomération de Nantes à Pornic, qui supporte un trafic approchant les 12 000 véhicules/jour. Une portion en 2x2 voies est aménagée en limite communale Est de Chéméré au lieu-dit de Pont Béranger. Cette voie contourne le bourg sur sa partie Nord. Un échangeur permet d'y accéder en toute sécurité.
- la RD n°61, qui assure une liaison vers Sainte-Pazanne puis vers Machecoul. Cet axe supporte un trafic de plus de 1 700 véhicules/jour.

Le rôle de ces départementales ne se limite pas à une simple distribution des flux. Ces axes de desserte représentent également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages sur la commune. Ils participent en cela au phénomène de desserrement de l'agglomération nantaise essentiellement.

Trois autres routes départementales de moindre envergure desservent la partie Nord de la commune, la RD 266 en provenance de Vue et qui rejoint le bourg en traversant la forêt de Princé, les RD 66 et RD 279 en direction de Rouans. Dans l'attente de la fin des travaux d'aménagement de la RD 79 entre le projet de déviation de Vue (en cours) et le Pont-Béranger (appelée aussi 'route des carrières'), c'est cette dernière que les poids-lourds empruntent pour rejoindre, depuis la RD 751, les carrières situées en limite Nord-Est du territoire à cheval sur la commune de Rouans.

La 'route des carrières', mise en service fin 2015, constituera l'itinéraire d'évacuation des matériaux (la RD 79 borde le territoire communal de Chéméré au niveau de l'échangeur de Pont Béranger) afin de rejoindre plus aisément la RD 751.

2.2. L'organisation des flux à l'échelle communale

Les principaux axes de desserte communale se singularisent par leur linéarité, en particulier au Nord de la RD 751 (VC n°4, RD 66, VC n°2, ...). Ces derniers permettent d'irriguer aisément le territoire en offrant une bonne accessibilité à la majeure partie des habitations et en développant ainsi un sentiment de proximité du bourg.

Pourtant, la traversée du territoire par le tracé de la RD 751 d'orientation Est-Ouest, voie recevant un trafic soutenu (notamment sur les périodes de congés) et formant un contournement du bourg, crée une contrainte aux liaisons nord-sud au sein du territoire communal. Des ouvrages d'art ont certes été réalisés par endroit pour faciliter les franchissements de la RD 751, mais ils se concentrent à hauteur du bourg : pont entre la Pacauderie et la Bride à Mains, passage sous la RD 751 à hauteur de l'échangeur de Chéméré pour assurer la liaison du bourg vers Rouans, franchissement par le pont à hauteur de la Métairie Neuve. Ces ouvrages présentent une emprise de voirie limitée, qui s'avère au demeurant mal adaptée à la mise en œuvre de cheminements "doux" sécurisés ou en site propre, qui favoriseraient notamment les liaisons des secteurs d'habitat et d'équipements sportifs de la Pacauderie situés au Nord de la RD 751 avec le cœur du bourg et le Parc de loisirs localisés au sud.

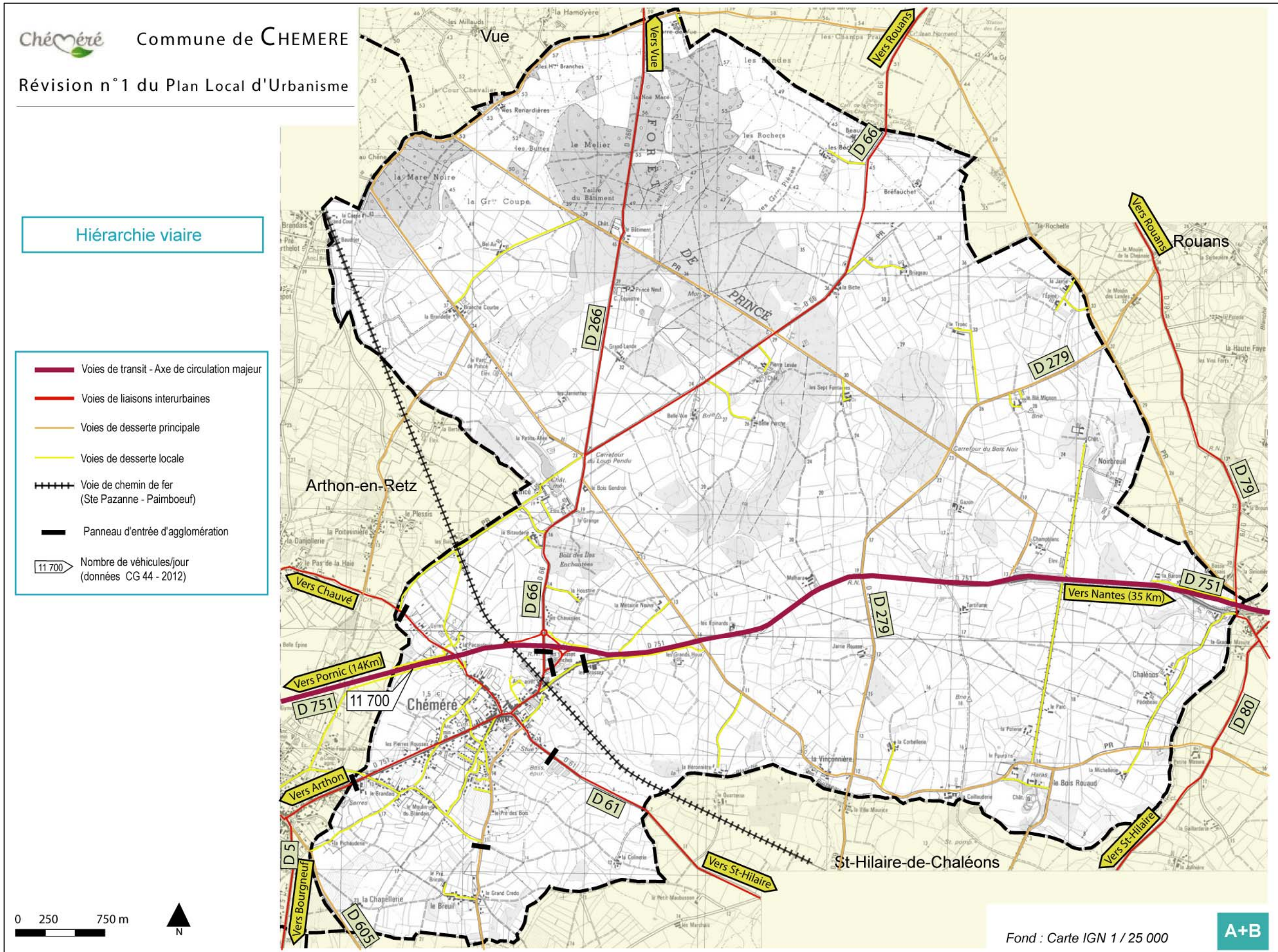
Ainsi, le développement urbain se trouve-t-il confronté à cette contrainte de circulation et de sécurité des flux, qui fragilise la cohésion urbaine et le fonctionnement urbain de l'agglomération perçue par-delà le tracé de la RD 751.

Le bourg de la commune se situe au carrefour de la RD 266, de la RD 61 et la RD 751, principale voie de desserte de la commune reliant Nantes à Pornic.

Le réseau de desserte sur l'agglomération se caractérise par :

- L'entrée Est du bourg, qui est desservie par la RD 751 depuis l'échangeur, est poursuivie en entrée d'agglomération par la rue de Rouans. Cette voie aboutit très rapidement sur le cœur du bourg où elle est baptisée rue de Pornic.
- L'entrée Ouest via la rue de Pornic constitue la continuité physique de l'agglomération d'Arthon en Retz. Du fait du caractère discontinu du cordon bâti développé le long de cette voie rectiligne (et notamment sur sa partie Nord), les limites de l'entrée d'agglomération ne peuvent se discerner qu'au travers de la signalétique.
- L'entrée Sud correspond à la rue de Saint-Hilaire. Elle dessert notamment la station d'épuration. Elle aboutit au carrefour rue de Pornic en face de l'église.
- Au Nord du bourg, la rue de la Bride à Mains, de moindre envergure, assure la liaison du secteur des équipements sportifs ainsi que des habitations de la Pacauderie/Bride à Mains avec le bourg via le passage sur un pont enjambant la RD 751. Elle devient rue du Béziau une fois le pont franchie, pour déboucher sur le carrefour de l'église.

Ces quatre rues constituent les axes principaux de la trame viaire. Des dessertes plus locales (rue du Vigneau, rue du Breil, rue du Coudreau, rue du Moulin, rue de la Treille, ...) irriguent les quartiers d'habitat plus récents qui ceinturent le centre-bourg de la commune.





Commune de CHÉMÈRE

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Conditions de déplacements sur le bourg

STRUCTURATION DU RESEAU VIAIRE

- Voie primaire RD 751 Nantes - Pornic + échangeur
- Voies primaires structurantes du bourg (rue de Nantes et de Pomic, rue du Béziau, rue de St Hilaire)
- Voies secondaires de desserte interquartiers
- Voies de desserte interne de quartiers, d'îlots d'habitat
- Voie de chemin de fer (Nantes - Pornic)
- Chemins ruraux
- Cheminements 'doux' (piétons, cycles) en site propre ou sécurisés
- Desserte par le transport collectif (CG44) : arrêt 'lila'



CONDITIONS DE DEPLACEMENT et d'ACCESSIBILITE

- tronçon viaire à requalifier, déplacements "doux" à sécuriser ou à améliorer
- principaux points névralgiques de circulation (intersections de voirie à retraiter)
- tronçon viaire retraité améliorant les conditions de déplacement des piétons et des cycles
- intersections de voies retraitées : plateaux semi-piétonniers, giratoires
- Limitations de vitesse des véhicules
- Aires de stationnement
- Limite communale



- Liaisons "douces" à améliorer ?
- Secteur enclavé, à desserte interne difficile

06.2014

N

0 160 m 320 m

A+B Urbanisme & Environnement

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire.

La mise en service de la voie de contournement Nord du bourg a modifié le statut de l'ancienne RD 751 et ouvert des perspectives quant à la requalification de la rue de Pornic en tant que voie 'de proximité'. Elle n'est plus seulement une artère de transit et de desserte du centre-bourg, elle devient une voie plus urbaine. Le récent retraitement opéré sur la partie cœur de bourg participe à la sécurisation de tous les types de déplacement.

Le degré d'accessibilité par rapport aux équipements, commerces et services conditionne en grande partie la fréquentation des habitants. Cependant, il existe peu de liaisons ouvertes entre les nouveaux quartiers d'habitat développés au Sud-Ouest du bourg et les pôles commercial ou sportif. La plupart des usagers sont par conséquent plus enclins à utiliser les modes doux qu'à prendre leur voiture particulière, d'autant plus que le ressenti de proximité s'estompe avec l'éloignement progressif des récents quartiers d'habitat.

Le recul sur routes départementales : l'application du Schéma Routier du Conseil Général

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement et cadre de vie, préservation des ressources, ...) le Conseil Général de Loire-Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Ainsi, ce Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.

Prescriptions applicables à la RD 751

La RD 751 est classée dans le Réseau principal de catégorie 1 + (RP1+). Axe d'intérêt régional ou départemental, elle assure la continuité des RP1+ ou des déplacements de transit de moyenne distance. Afin de préserver le niveau de service de celle-ci, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisée et une marge de recul de 100 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Cette marge de recul est réduite à 50 mètres minimum pour les constructions à usage d'activités.

Prescriptions applicables aux RD 61, 66, 266, 279 et 605

Les Routes Départementales 61, 66, 79, 266 et 279 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Elles assurent une desserte de proximité à partir du réseau structurant.

Hors agglomération, les nouveaux accès sont autorisés, sous réserve de sécurité, et une marge de recul de 25 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction.

En application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier du 2 février 1995 et au regard du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, un recul inconstructible (sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi) de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'applique en dehors des zones urbanisées le long de la RD 751. Considérant le projet de sa mise à 2x2 voies, devant ainsi assimiler la RD 751 à une déviation de route à grande circulation, et eu égard des dispositions du Schéma Routier Départemental, ce recul est porté à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie projetée (les réflexions en cours pour ce projet de mise à 2x2 voies prévoient que l'axe du futur doublement de la déviation devrait se situer à 3 mètres du bord le plus au Nord de la chaussée).

Toutefois, « le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Une telle étude a notamment été réalisée pour l'aménagement de la zone d'activités du Chemin Saulnier.

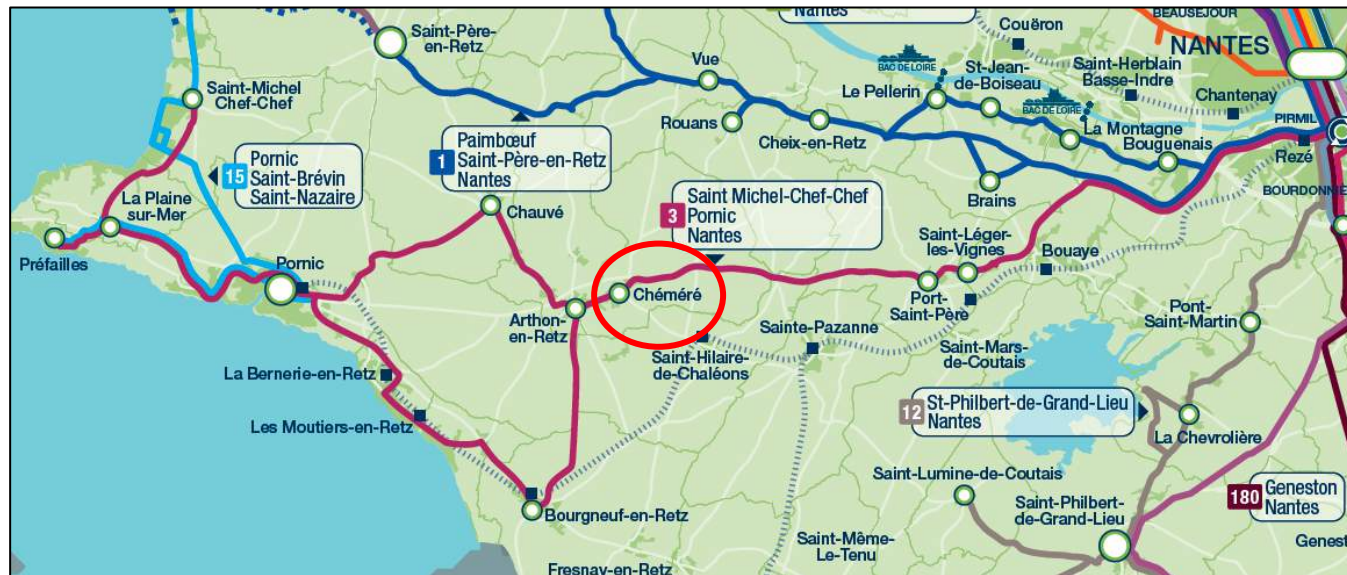
2.3. Les modes de transports alternatifs

Une aire de covoiturage est labellisée sur la commune, au niveau de l'échangeur de la RD 751 (parking de la gare). Une autre aire est située au niveau de Pont Béranger, sur la commune de Saint Hilaire de Chaléons. Le covoiturage est une pratique qui permet de diminuer significativement le nombre de voitures circulant sur les routes.

La première conséquence est la diminution de la pollution et de l'émission des gaz à effet de serre. Ceci permet également la diminution de consommation d'énergie non renouvelable comme le pétrole. Il permet également de réduire le nombre de véhicules circulant au même moment et de réduire les risques d'embouteillages et autres ralentissements aux heures de pointe.

La commune est par ailleurs desservie par la ligne Lila n°3 (Saint-Michel-Chef-Chef – Pornic – Nantes cf. carte page suivante). Deux arrêts desservent la rue de Pornic. Compte-tenu de l'augmentation du nombre de migrations pendulaires vers l'extérieur de la commune et en particulier vers l'agglomération nantaise, le réseau de transport départemental « Lila » peut offrir une alternative à l'usage de la voiture. Toutefois, les temps de trajet (près de 40 minutes pour atteindre Nantes - Pirmil) paraissent aujourd'hui trop limités pour concurrencer l'usage de la voiture.

Enfin, la commune est aussi traversée par la ligne de chemin de fer Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimboeuf. Cette ligne, ouverte en 1876, n'est plus exploitée depuis 1939 pour le service voyageurs et depuis 1998 pour le service fret (pour cause de non-rentabilité à chaque fois). La Région souhaite conserver les emprises pour ménager la possibilité d'une réouverture à long terme.



Dans ce cadre, la Communauté de Communes Cœur du Pays de Retz a mené, en étroite collaboration avec le Conseil Général, un diagnostic de ses circuits afin d'arrêter un réseau définitif de sentiers à valoriser. Suite à ce travail, un plan de signalétique et un plan de gestion ont également été définis. Dans le cadre de cette réflexion, par délibération du 14 février 2006, la commune de Chéméré a demandé au Conseil Général de remettre à jour l'inscription de ses sentiers au P.D.I.P.R.

2.4. Les sentiers de promenade et de randonnée

La commune propose également différents sentiers pédestres de randonnée ou de promenade en campagne, que viennent agrémenter de part et d'autre les linéaires de haies et de talus.

Deux sentiers de randonnée balisés permettent de découvrir les richesses paysagères de la commune et notamment le parc de loisirs, les ruines du château de Princé, la croix du Souvenir Vendéen, le menhir de la Pierre Levée, le Bois Rouaud, Ces sentiers sont inscrits au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Cf. *carte des sentiers page suivante*

Par contre, la circulation pour les cycles est assez délicate sur la commune car assez peu sécurisée le long des routes départementales.

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

Selon l'article 56 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, le Département établit, après avis des Communes intéressées, un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret n°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise :

Les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au P.D.I.P.R. susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

Le P.D.I.P.R. poursuit deux objectifs principaux :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps,
- la valorisation touristique des chemins.

Pour satisfaire à ces deux objectifs, le Conseil Général a défini une politique de soutien financier pour l'aménagement et la gestion des chemins, en application d'une démarche qualité.



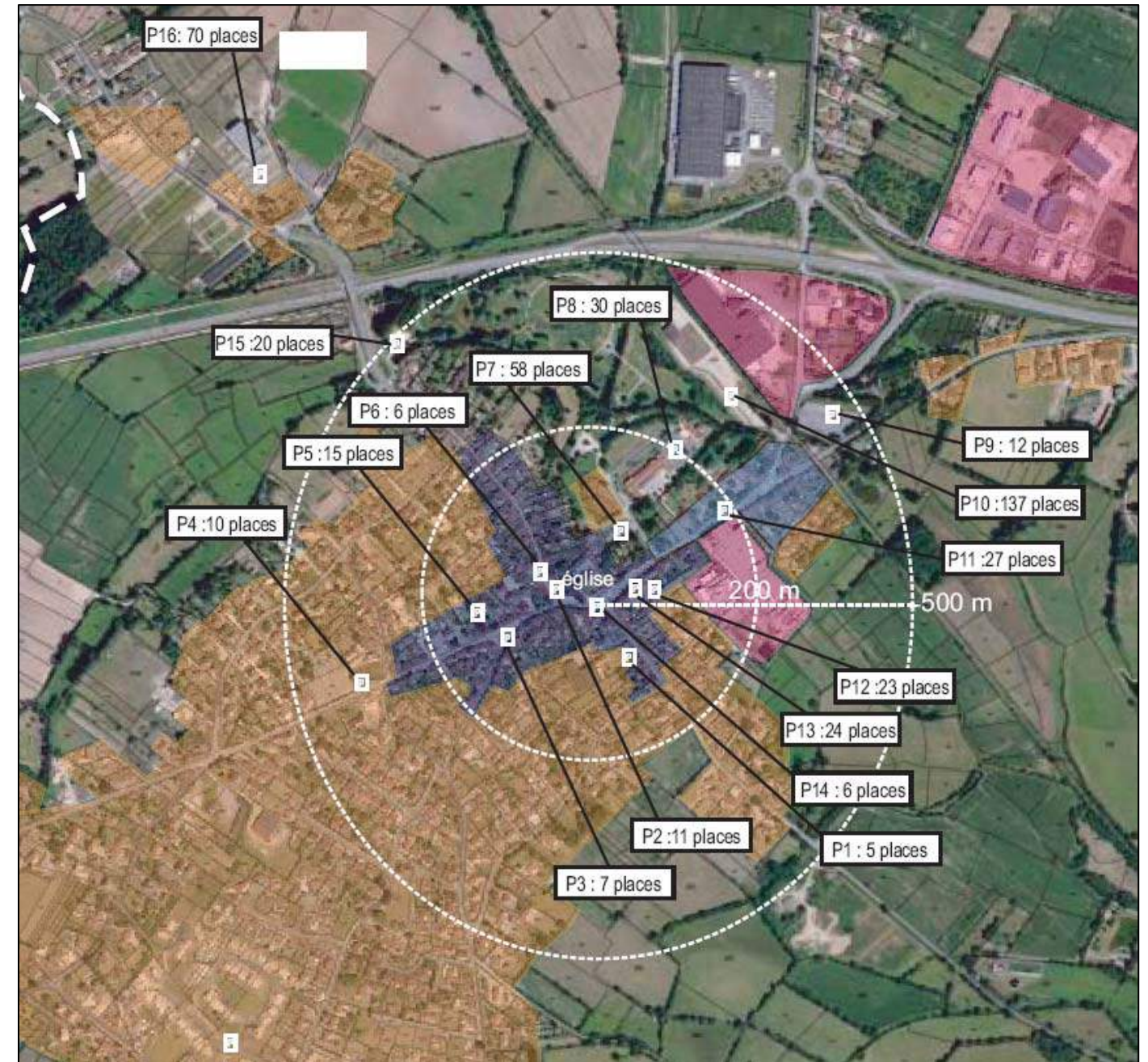
2.5. Des capacités de stationnement adaptées et satisfaisantes

Une offre de stationnement public ou 'semi-public' :

- importante dans le bourg et notamment aux abords des principaux équipements générateurs de déplacements, Au total, plus de 400 emplacements sont estimés dans un rayon de 500 mètres autour de l'église. Cette offre permet ainsi de limiter le risque de concurrence entre le stationnement résidentiel et les besoins liés aux commerces et services de proximité du centre-bourg. Elle permet également de satisfaire aux besoins des employés de l'entreprise Kuhn-Blanchard localisée en plein bourg.
- présente sous forme de parkings intégrés et de stationnement le long des voies.

Capacités des aires de stationnement :

	localisation	Capacités (nombre de places)
P1	impasse Charron	5
P2	église	11
P3	poste	7
P4	cimetière	10
P5	bibliothèque	15
P6	salle communale	6
P7	théâtre	72
P8	pôle scolaire	30
P9	aire de covoiturage	12
P10	salle Ellipse	137 environ
P11	Blanchard (réservé aux employés)	27
P12	arrières mairie	23
P13	mairie	24
P14	superette	6
P15	parc de loisirs	20 environ
P16	complexe sportif	70



L'offre de stationnement public est pour l'essentiel répartie dans un rayon de 200 mètres par rapport à l'église, en réponse à la demande liée aux équipements majeurs (écoles, théâtre, salle l'Ellipse, ...).

Cette offre apparaît suffisamment dimensionnée et bien adaptée aux besoins de l'ensemble des usagers.

III. Le contexte physique et les ressources naturelles du territoire

3.1. Climat, énergie et qualité de l'air

Les données climatiques doivent être prises en considération :

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

L'énergie et le climat relèvent d'enjeux majeurs, que rappelle le **plan climat-énergie** initié par le Département de Loire-Atlantique et voté en 2012 : atténuer le changement climatique, réduire les consommations d'énergies, notamment fossiles, développer les énergies renouvelables, en s'inscrivant dans les engagements nationaux et européens et en visant les objectifs ambitieux du Plan climat-énergie départemental (rappelés par la suite).

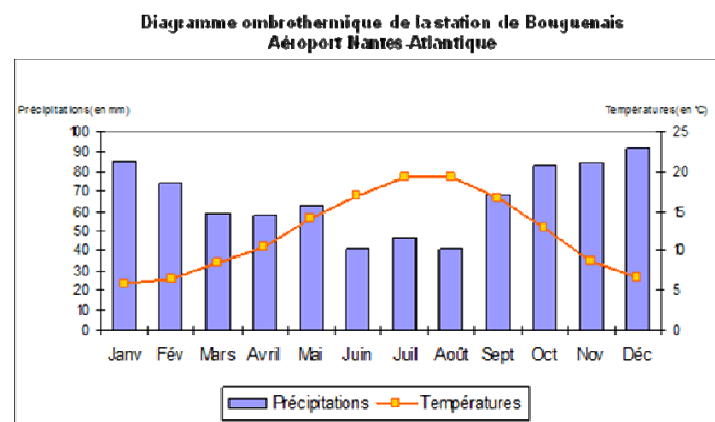
Un climat océanique

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique, implantée à une vingtaine de kilomètres à l'Est de Chéméré.

La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

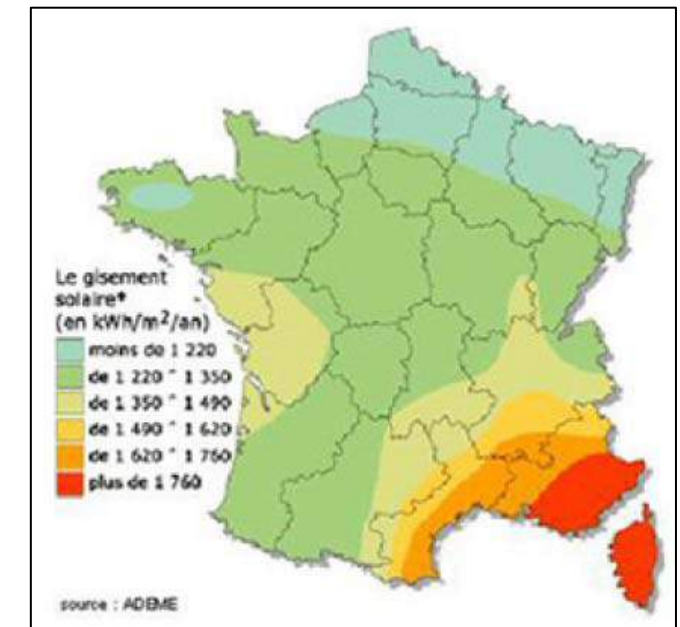
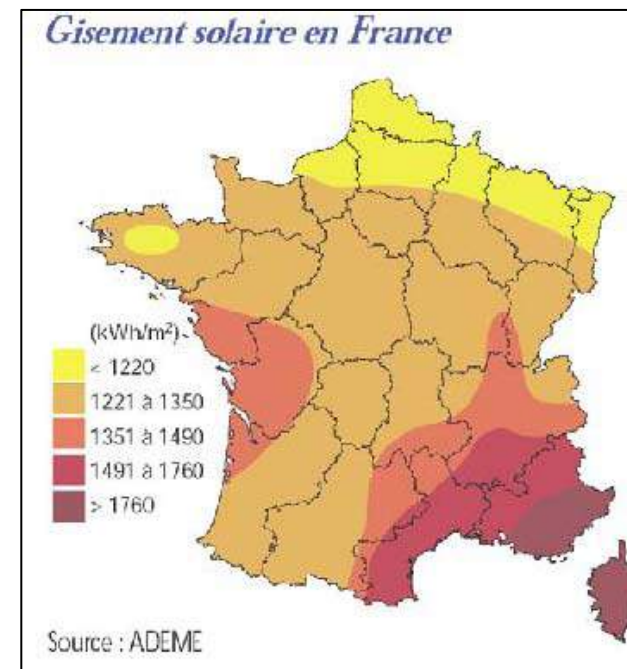
L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.



Le potentiel solaire

Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel non négligeable (environ 1400 KWh/m²/an) et favorable à la production d'énergie passive voire active (essentiellement pour chauffer l'eau).

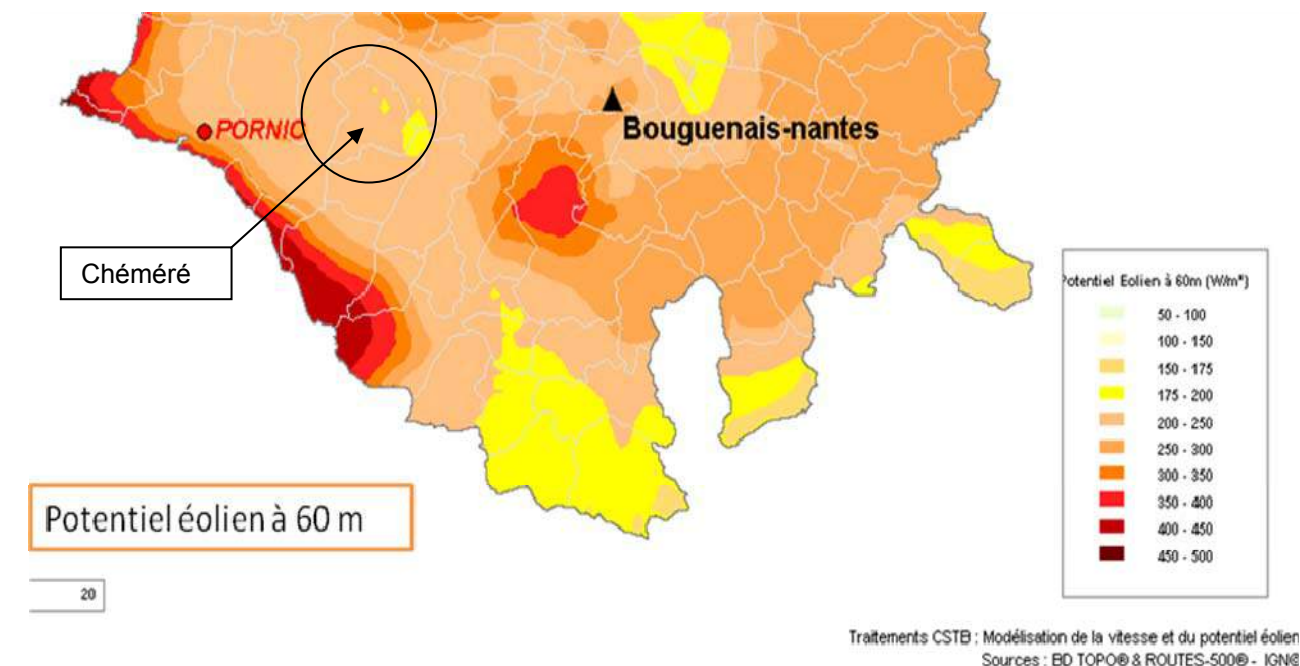
D'après la base de données Pégase, le territoire de Chéméré enregistre 49 installations solaires photovoltaïques au 31 décembre 2013, représentant une puissance de 0,39 MW.



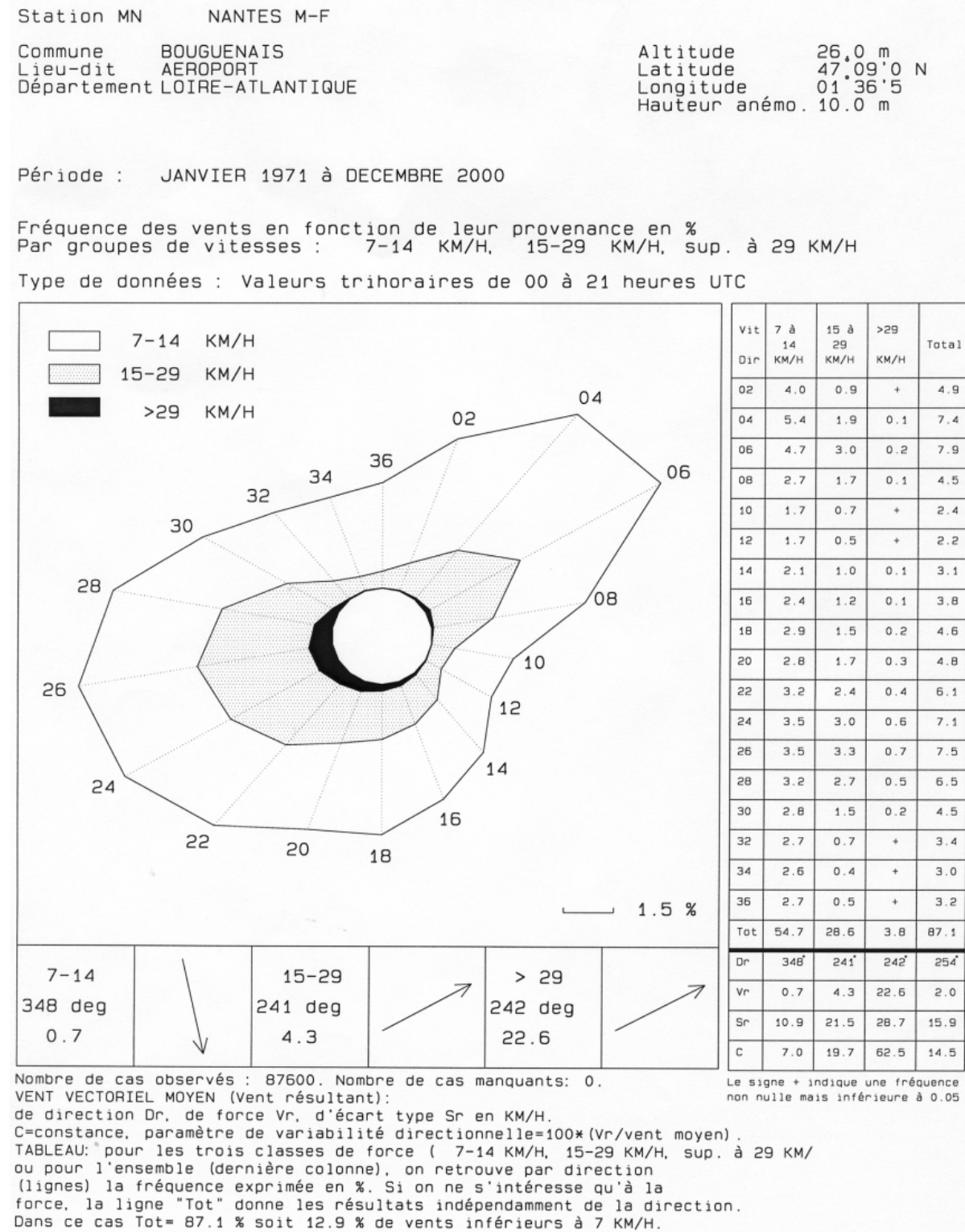
Le potentiel éolien

Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest et dans une moindre mesure Nord-Est.

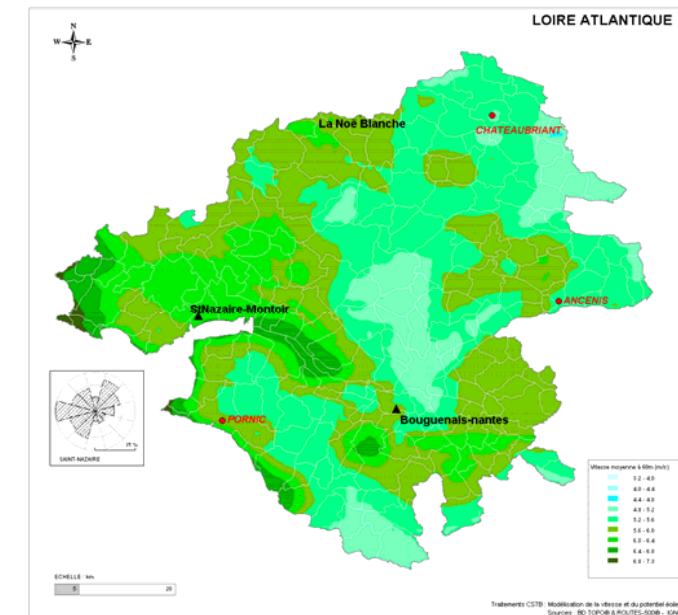
En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, propice au développement de l'énergie éolienne (entre 250 et 300 W/m² à 60 mètres de hauteur).



Rose des vents



Vitesse moyenne du vent à 60 m



En fonction de l'environnement climatique (ensoleillement, exposition au vent, ...), la conception des formes urbaines (toiture terrasse, ...) peut permettre de réelles économies d'énergie tout en créant un confort de vie. Les choix réalisés sur l'orientation de la voirie et du parcellaire et sur l'implantation du bâti sur chaque parcelle influent donc sur les consommations énergétiques des futurs bâtiments.

Ces renseignements sont intéressants quant à l'estimation de la propagation dominante d'éventuels flux atmosphériques polluants, ou bien de nuisances de bruits et d'odeurs :

- qui pourraient être ressentis sur les principaux secteurs d'habitat actuels et futurs (appréciation de l'exposition du site aux nuisances extérieures),
- que pourraient engendrer les projets eu égard aux riverains implantés sur les pourtours.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- ⇒ une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- ⇒ une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;

- ⇒ un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue.

Le Schéma Régional Eolien terrestre (SRE)

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a prescrit l'adoption dans chaque région d'un schéma régional de l'éolien (SRE).

Co-élaboré par l'État et la Région, le SRE a pour objectif de favoriser le développement de l'énergie éolienne terrestre en fournissant un cadre clair et objectif pour l'éolien régional. Pour cela, il identifie, au sein du territoire régional, les zones favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel du vent, des contraintes techniques et des sensibilités environnementales (paysages, patrimoine, biodiversité).

Il formule par ailleurs un certain nombre de recommandations visant à favoriser l'insertion des projets éoliens dans leur environnement.

Le schéma régional éolien terrestre (SRE) constitue le volet éolien du SRCAE.

Le SRE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 8 janvier 2013. Il identifie les zones du territoire des Pays de la Loire favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre, dans une approche se voulant suffisamment ouverte pour favoriser l'accueil des nouvelles installations, mais également respectueuse des paysages et de la richesse du patrimoine, qu'il soit culturel ou naturel.

La commune de Chéméré se situe en zone favorable au développement de l'éolien.

Ce schéma fixe à 1750 MW l'objectif régional de puissance éolienne terrestre à l'horizon 2020, il vise près de 1000 MW supplémentaires d'ici cette date.

Le Plan Climat Energie Départemental (PCED)

Le Département a adopté des objectifs ambitieux pour ses domaines de compétence et d'influence :

- ⇒ diviser par 3, les besoins en énergie et par 4, les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 2010,
- ⇒ promouvoir la sobriété des comportements et l'efficacité des équipements,
- ⇒ développer énergies renouvelables et innovations dans le domaine de l'énergie.

Ces objectifs ont été déclinés à court terme (2017), moyen terme (2030) et long terme (2050), par source d'énergie et par secteur d'activité et 51 actions ont été inscrites au plan climat énergie départemental voté fin 2012.

Pour le secteur des bâtiments, l'enjeu majeur se situe dans la rénovation énergétique.

Pour le secteur des transports, l'enjeu à court et moyen terme pour le transport des personnes, est la réduction de la part modale de la voiture individuelle utilisée en solo, et pour les marchandises, la réduction de la part de fret par camion.

Pour l'agriculture, les objectifs territoriaux qui seront définis à l'issue de la phase de concertation, devraient poursuivre les orientations votées par le Département en mars 2012, soutenant une agriculture durable, compatibles avec la limitation des émissions de gaz à effet de serre et avec la limitation de ses vulnérabilités, en particulier :

- ⇒ Développement de l'agriculture biologique,
- ⇒ Développement des circuits courts de commercialisation,
- ⇒ Gestion optimale des haies et îlots boisés,
- ⇒ Stockage de l'eau, ...

Pour la production d'énergies renouvelables, le Département a fixé des objectifs ambitieux en juin 2012, en particulier pour l'éolien, le solaire photovoltaïque, la valorisation du bois et autres biocombustibles solides, le solaire thermique, le biogaz.

Une qualité de l'air globalement satisfaisante

Le suivi de la qualité de l'air en Loire-Atlantique est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais).

En 2014, la pollution moyenne de l'air est en baisse dans les Pays de la Loire : les indicateurs annuels sur les sites de mesure de particules fines et de dioxyde d'azote sont en baisse par rapport à 2013. Pour l'ozone, les niveaux de pointe sont en baisse et les moyennes annuelles restent stables. Seuls les niveaux de dioxyde d'azote restent élevés près des grands axes routiers autour des grandes agglomérations (Nantes, St Nazaire, Angers, Le Mans), proches de ceux des autres agglomérations françaises de taille semblable. L'année 2014 a connu 3 épisodes de pollution par les particules fines (en mars, septembre et décembre), moins qu'en 2013.

La qualité de l'air mesurée sur l'agglomération nantaise en 2014 est comparable à celle observée à l'échelle régionale : la pollution moyenne est globalement en baisse hormis pour le dioxyde d'azote à proximité d'une voie de circulation (Bd Victor Hugo).

La pollution moyenne est également en baisse sur l'agglomération de Saint-Nazaire.

Localisé en recul par rapport aux principales agglomérations de Loire-Atlantique (Nantes et St Nazaire) et des principaux pôles économiques et industriels, le territoire chéméréen bénéficie globalement d'une bonne qualité de l'air notamment liée aux circulations océaniques (vents d'ouest dominants) qui assurent une bonne ventilation et un bon renouvellement d'air sur ce secteur.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) sont prévus par la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Le PRQA des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air,
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie,
- d'un inventaire des substances polluantes.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergies et à la prévention de la pollution agricole.

Il est élaboré, suivi et évalué par la Région Pays de la Loire.

Les orientations du PRQA des Pays de la Loire sont présentées dans le tableau suivant.

Orientation n°1	Elargir le champ de mesure des polluants d'origine urbaine et industrielle
Orientation n°2	Evaluer la pollution atmosphérique d'origine agricole
Orientation n°3	Connaître la qualité de l'air sur l'ensemble de la région, évaluer l'exposition de la population
Orientation n°4	Prévoir les niveaux de pollution à quelques jours
Orientation n°5	Réaliser de la modélisation prospective
Orientation n°6	Améliorer la connaissance des émissions des sources mobiles
Orientation n°7	Agir sur les choix d'urbanisme pour limiter les déplacements
Orientation n°8	Agir sur les déplacements urbains et périurbains
Orientation n°9	Agir sur les déplacements interurbains
Orientation n°10	Agir sur les véhicules, les carburants et les infrastructures routières
Orientation n°11	Renforcer l'information
Orientation n°12	Améliorer la connaissance des émissions des sources fixes
Orientation n°13	Réduire les émissions industrielles
Orientation n°14	Favoriser les économies d'énergie
Orientation n°15	Réduire les émissions agricoles
Orientation n°16	Réduire l'exposition de la population à la pollution intérieure
Orientation n°17	Réduire l'exposition de la population à la pollution due au radon
Orientation n°18	Améliorer la connaissance de l'exposition de la population et des impacts
Orientation n°19	Mieux connaître et réduire l'exposition aux pollens et moisissures
Orientation n°20	Améliorer la vigilance vis-à-vis du risque légionelles dans l'air extérieur
Orientation n°21	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur les milieux naturels sensibles

Orientation n°22	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la sécurité des végétaux alimentaires en zone de maraîchage, arboriculture et viticulture
Orientation n°23	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la qualité de vie, les sites touristiques et de loisirs
Orientation n°24	Compléter les connaissances sur la pollution et le patrimoine bâti
Orientation n°25	Evaluer et réduire les nuisances olfactives
Orientation n°26	Améliorer l'information de fond du public
Orientation n°27	Sensibiliser le milieu scolaire
Orientation n°28	Sensibilisation des médias
Orientation n°29	Amélioration de l'information lors des pics de pollution

3.2. Le socle géologique

Le territoire est occupé par trois formations géologiques principales : le granite gneissique feuilleté, les sables et calcaires sableux du Lutétien supérieur et les limons éoliens.

Le granite gneissique qui a pu être observé, notamment au Bois Rouaud et aux Chaussées, présente plusieurs faciès :

- un faciès massif à peu altéré,
- un faciès feuilleté avec beaucoup de micas pouvant le faire ressembler à du micashiste,
- un faciès à gros cristaux qui lui donnent un aspect de 'porphyroïde', observé avec une altération limoneuse ou argileuse.

Les sables et calcaires sableux d'âge éocène sont essentiellement constitués de sable moyen à grossier, reposant soit sur une dalle de grès plus ou moins consolidée au niveau du bourg, soit sur un niveau argileux. Ces sables sont souvent jaunes clairs et non calcaires. Dans certains secteurs, les sables éocènes ont été remaniés au pliocène. Ils présentent alors une charge assez élevée en éléments grossiers, constitués principalement par des graviers et cailloux arrondis de quartz. Les sables sont présents au niveau du bourg et de ses environs.

Les limons éoliens, épais de 20 cm à 1 m, recouvrent les plateaux et les interfluves.

Les colluvions et terrains soliflués sont observés sur versants et en fond de talweg. Il s'agit des déplacements de terre qui s'effectuent le long de versant par érosion ou par coulée boueuse (solifluxion). Leurs épaisseurs varient de 0,5 à 1 mètre et parfois entre 2 et 3 mètres.

Des alluvions fluviales récentes se sont déposées dans les vallons et vallées parcourus par des cours d'eau importants, dont le ruisseau de la Blanche. Les alluvions ont 1 à 5 m d'épaisseur, à la base, un lit de graviers sableux contenant des galets est présent, il est recouvert par des argiles sableuses et des limons.

Le socle géologique est propice à l'extraction de matériaux (gneiss) : deux carrières sont ainsi présentes sur le territoire de Chéméré.

3.3. L'hydrogéologie

L'aquifère principal du territoire communal est constitué par la nappe d'Arthon-Chéméré. L'ensemble du bassin représente environ 12 Km² et la nappe est d'une superficie de l'ordre de 850 hectares.

Les axes d'écoulement de la nappe correspondraient aux palléovallées antélutésiennes et le partage des eaux et les écoulements souterrains seraient les mêmes que ceux de surface.

La nappe n'est plus exploitée pour l'adduction d'eau potable, en raison des fortes teneurs en nitrates.

Par ailleurs, la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) a introduit la notion de masses d'eau. Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la DCE, elles servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux.

La commune (déléguée) de Chéméré est concernée par deux masses d'eau souterraines :

Masse d'eau souterraine	Etat quantitatif 2011	Etat chimique 2011	Objectif état chimique
Estuaire - Loire (FRG022)	Bon état	Etat médiocre nitrates et pesticides	Bon état en 2021 ou 2027
Baie de Bourgneuf - Marais Breton (FRGG025)	Bon état	Bon état	Bon état en 2015

Source : Agence de l'Eau Loire Bretagne

3.4. Topographie et hydrographie

Le territoire communal présente un profil peu différencié, lié à la forte présence du bocage et l'absence d'espaces ouverts. Le relief est peu marqué avec un pendage peu accusé orienté Nord-Sud. Le point le plus élevé se situe au Nord de la forêt de Princé avec une cote de 58 m NGF, en limite Nord de la commune. Le point le plus bas se situe en bordure Sud de la commune au niveau du ruisseau de la Blanche avec une cote voisine de 3 m NGF. C'est d'ailleurs sur ces marges Sud à Sud-Est du bourg que l'on retrouve des espaces en dépression, milieux récepteurs d'une partie des eaux pluviales s'écoulant sur le bourg. En revanche, le terrain communal varie peu d'Ouest en Est. Il passe au Nord de 53 à 45 mètres et au Sud, de 13 à 17 mètres.

La commune est traversée dans sa partie Sud par le ruisseau de la Blanche, avoisinant les 10 m d'altitude. La quasi-totalité du territoire communal est inclus dans le bassin-versant de la Loire, la Blanche alimentant l'Acheneau, lui-même affluent de la Loire.

Les différentes ramifications de ce réseau hydrographique sont évasées et participent directement à la constitution d'un paysage bocager où prairies et zones humides côtoient terres agricoles et forêts.

Un inventaire des cours d'eau a été mené par EF Etudes sur le territoire communal, en parallèle à l'inventaire des zones humides (cf. chapitre 3.4), conformément aux SAGE Estuaire de la Loire et Baie de Bourgneuf. Le linéaire de cours d'eau inventorié s'élève à 53,6 km sur le territoire de Chéméré. Cet inventaire a mis en évidence la présence de cours d'eau busés ou calibrés en fossés. Seulement 40 % des cours d'eau répertoriés sur le territoire communal sont considérés comme naturels.



Commune de CHÉMÈRE

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Topographie et hydrographie

Courbes de niveau

- Plus de 55m
- De 45 à 55 m
- De 35 et 45 m
- De 25 à 35 m
- De 15 à 25 m
- De 5 à 15 m
- Moins de 5 m

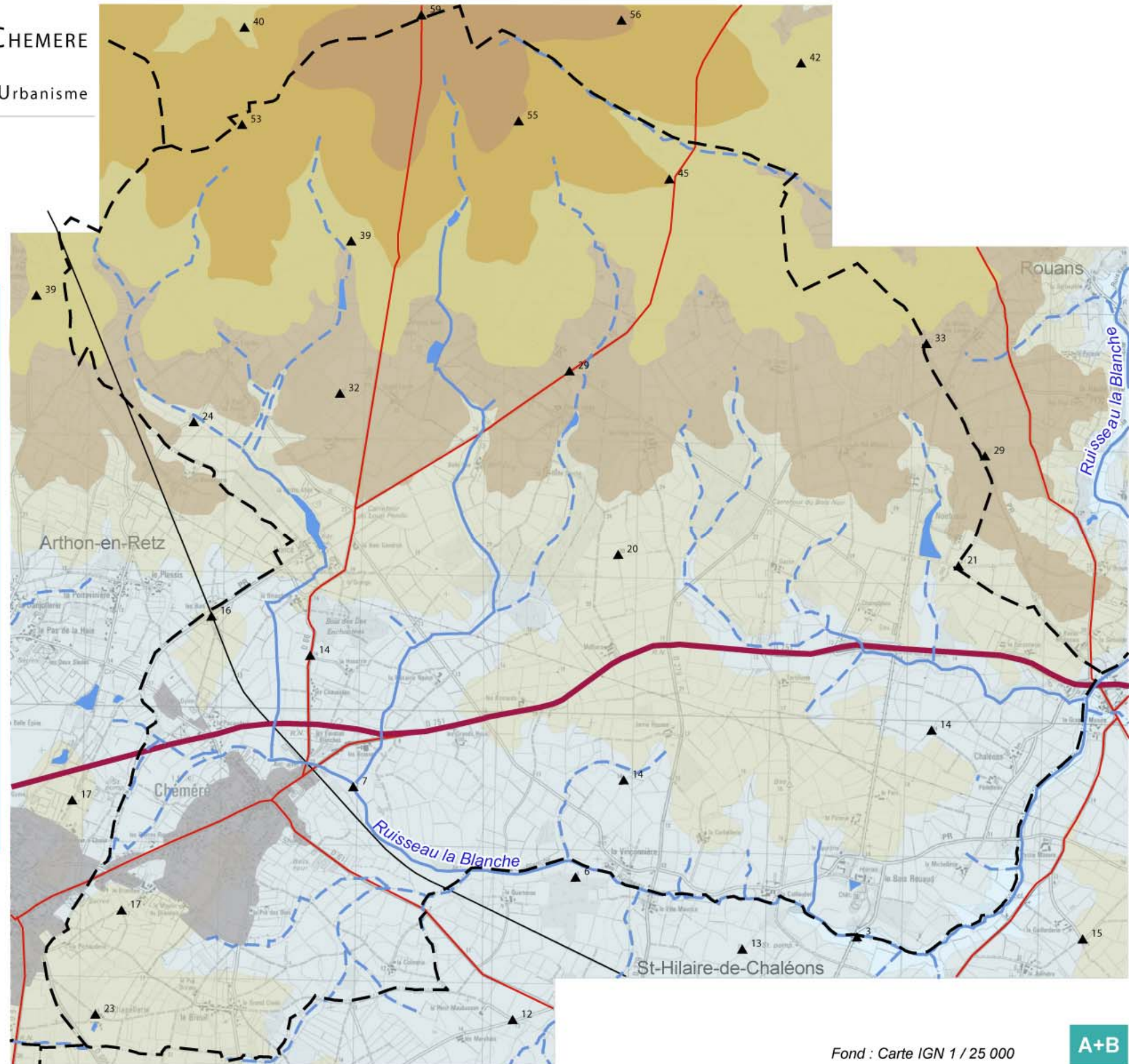
Côte d'altitude

Cours d'eau

- Cours d'eau temporaire
- Cours d'eau permanent

Repères

- Entités urbaines
- Périmètre des communes
- Voies interurbaines



0 250 750 m



Fond : Carte IGN 1 / 25 000



Le SDAGE Loire Bretagne

La commune d'Assérac est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996, en application de la loi sur l'eau de 1992.

Afin de prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006, le SDAGE Loire-Bretagne a été réactualisé pour la période 2010-2015. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a été approuvé le 18 novembre 2009. Il fixe des objectifs - 61 % de nos cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015 contre environ un quart actuellement - , des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en quinze questions importantes classées en quatre rubriques :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques
 1. Repenser les aménagements de cours d'eau
 2. Réduire la pollution par les nitrates
 3. Réduire la pollution organique
 4. Maîtriser la pollution par les pesticides
 5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
 6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
 7. Maîtriser les prélèvements d'eau
- Un patrimoine remarquable à préserver
 8. Préserver les zones humides et la biodiversité
 9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
 10. Préserver le littoral
 11. Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
 12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Gérer collectivement un bien
 13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
 14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
 15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le territoire de Chéméré est concerné par une masse d'eau cours d'eau : la Blanche et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Acheneau (code masse d'eau : FRGR2130). En 2011, l'Agence de l'Eau a évalué l'état écologique en 2011 de la Blanche comme **moyen** avec un indice de confiance moyen. Le SDAGE 2010-2015 fixe les objectifs de bon état écologique et chimique de cette masse d'eau pour 2015. En revanche le projet de SDAGE 2016-2021 prévoit un report de délai pour atteindre l'objectif de bon état écologique à 2027 en raison de coûts disproportionnés. La Blanche et ses affluents sont identifiés en tant que réservoirs biologiques par le SDAGE.

Les SAGE

La commune (déléguée) de Chéméré est concernée par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

- le SAGE Estuaire de la Loire pour la majeure partie du territoire communal, la Blanche étant incluse dans ce bassin versant,
- le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton qui concerne l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal.

Le SAGE Estuaire de la Loire, dont le périmètre a été arrêté le 2 septembre 1998, couvre une superficie de 3 844 km². Ce sont ainsi 116 communes de Loire-Atlantique dont Chéméré et 15 communes du Maine-et-Loire qui sont concernées.

Ce SAGE a été approuvé le 9 septembre 2009, il est actuellement en phase de mise en œuvre.

Les principaux enjeux définis dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire sont les suivants :

Enjeux		Objectifs	Priorité
Enjeu transversal : Cohérence et organisation	1 - Qualité des milieux	Atteindre le bon état	Importante
		Reconquérir la biodiversité	Importante
		Trouver un équilibre pour l'estuaire	Importante
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages	Moins importante
		Atteindre le bon état	Importante
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa	Moins importante
		Réduire la vulnérabilité	Moyenne
	4 - Gestion quantitative	Maîtriser les besoins	Moyenne
		Sécuriser	Moins importante

Le SAGE Estuaire de la Loire a également défini des objectifs à l'échelle de chaque bassin versant. La commune (déléguée) de Chéméré s'inscrit dans le bassin versant Boivre-Acheneau-Tenu dont les objectifs concernent notamment la préservation de la qualité des eaux et des milieux dont la gestion des milieux humides en intégrant les impératifs agricoles, la pérennisation des activités agricoles sur les marais, la gestion des ouvrages hydrauliques pour assurer la transparence migratoire et la surveillance et la réduction des phénomènes d'eutrophisation.

Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton, dont le périmètre a été arrêté le 24 janvier 1996, couvre une superficie de 975 km² (dont 350 km² de marais). Ce sont ainsi 17 communes de Loire-Atlantique dont Chéméré et 22 communes de Vendée qui sont concernées.

Le SAGE a été approuvé le 19 juillet 2004 puis il a été mis en révision en 2009. Cette première révision a été approuvée le 16 mai 2014 par arrêté préfectoral et est actuellement mise en œuvre.

Les enjeux et objectifs du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton sont les suivants :

Thématiques		Objectifs
Gestion quantitative	Eau salée souterraine	- Exploiter durablement les ressources en eau du territoire
	Eau douce superficielle et souterraine	- Limiter la concurrence entre les prélèvements d'eau pour la production d'eau potable et les autres usages - Développer les économies d'eau potable - Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu
Inondations / Submersions marines		- Prévenir le risque - Tendre vers une gestion cohérente du risque inondation à l'échelle du bassin versant
Qualité des eaux	Nutriments (nitrates, phosphore) et oxygène	- Améliorer ou ne pas dégrader (quand les résultats sont déjà bons) la qualité des eaux pour les paramètres nutriments et oxygène - Atteindre un niveau de performance élevé pour le traitement des stations d'épuration
	Phytoplancton	- Améliorer la qualité des eaux en phytoplancton : Objectif : somme de toutes les molécules < 1µg/l
	Bactériologie Micropolluants	- Tendre vers un classement sanitaire « A » pour les sites conchylicoles - Ne pas dégrader la qualité des eaux littorales pour le paramètre micropolluants
Qualité des milieux	Cours d'eau	- Atteindre le bon état biologique des cours d'eau - Assurer la continuité écologique des cours d'eau
	Zones humides	- Préserver les fonctionnalités des zones humides - Encourager la restauration des zones humides dégradées
	Têtes de bassin versant	- Préserver les têtes de bassin versant et leurs fonctionnalités
	Marais rétro-littoraux	- Atteindre le bon potentiel écologique - Assurer la continuité écologique des canaux - Maintenir l'intérêt économique et écologique du marais
Cohérence et organisation		- Porter et coordonner la mise en œuvre du SAGE - Suivre la mise en œuvre du SAGE - Animer, communiquer, sensibiliser

IV. Des milieux naturels liés à l'activité agricole et sylvicole

Le territoire communal de Chéméré est essentiellement composé d'espaces agricoles bocagers et d'espaces boisés liés à la présence de la forêt de Princé exploitée par la sylviculture.

4.1. Les milieux agricoles bocagers

Le territoire communal de Chéméré est caractérisé par ses espaces agricoles bocagers et semi-bocagers, la densité de haies bocagères étant plus importante au Sud de la RD751.

On retrouve les haies et les talus sur l'ensemble du territoire communal. La végétation des haies est principalement représentée par la série atlantique dominante du chêne pédonculé, rencontré dans les haies et sur les talus bordant les chemins. Toutefois, la présence d'autres espèces est probable dans des secteurs où l'humidité reste quasi permanente pendant six mois de l'année (aulne, frêne, ...). Plusieurs haies et talus constituent des entités paysagères intéressantes pour la commune, notamment lorsqu'elles bordent des chemins de randonnée ou de promenade. Celles-ci sont répertoriées dans le zonage PLU et bénéficient d'une protection.



Photo ci-dessus : bouquet d'arbres à proximité du secteur du Bois Rouaud

4.2. La forêt de Princé et les secteurs boisés

L'essentiel des secteurs boisés de la commune correspondent à la forêt de Princé, plantée à partir du XI^e siècle, et couvrant une surface de 700 hectares environ sur la partie Nord du territoire communal. Le chêne pubescent domine associé au châtaignier, hêtre, charme, orme et plus ponctuellement le bouleau.

Quelques reboisements de conifères alternent également avec des espaces de landes xéro et mésophiles, des vallons humides et des zones bocagères abritant une flore assez variée avec quelques espèces intéressantes. Le massif présente une avifaune forestière diversifiée (dont notamment Autour des Palombes, Engoulevent d'Europe, Busard Saint Martin, Faucon hobereau, Pouillot siffleur...) On y note également la présence du Lucane Cerf-volant, un coléoptère considéré comme rare en Pays de la Loire et inscrit à l'annexe II de la Directive 'Habitats-Faune-Flore'. La forêt de Princé accueille aussi une importante population de chevreuil.



Reconnue pour sa valeur écologique, la forêt de Princé fait l'objet d'un inventaire au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : elle est inscrite en **ZNIEFF de type 2 n°10590000 'Forêt de Princé' n°10590000** d'une superficie de 585 ha.

Lors des prospections de terrain menées en 2014 dans le cadre de la révision du PLU, l'Agrion de Mercure, espèce protégée et menacée en France (en danger d'après le Livre rouge des insectes de France métropolitaine (1994)) et inscrite à l'annexe II de la Directive 'Habitats-Faune-Flore', a été observé dans un vallon humide traversant la partie Est de la forêt de Princé.



Agrion de mercure

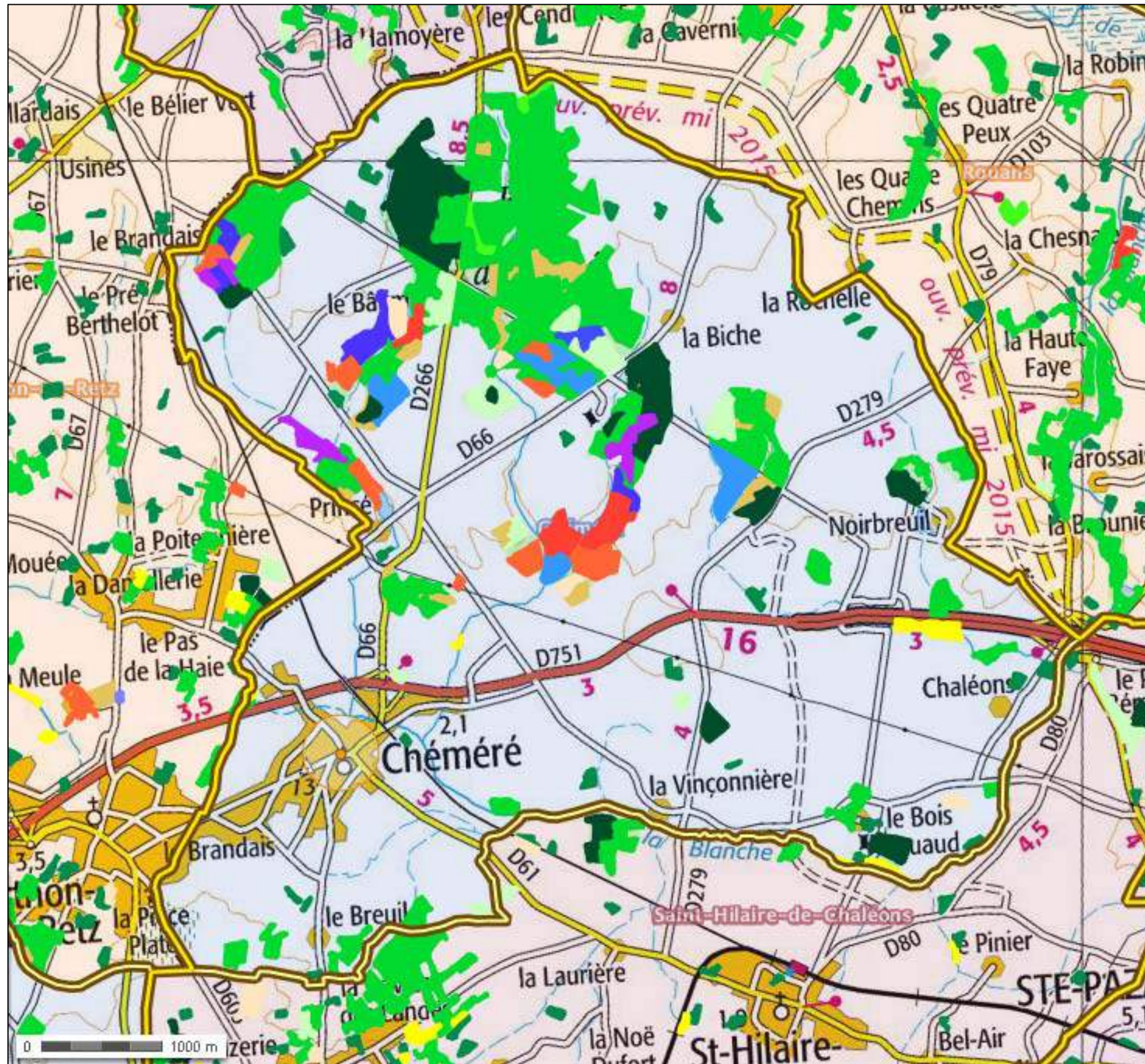
Dans le cadre de la révision du PLU, outre la forêt de Princé, plusieurs secteurs boisés ont été répertoriés sur la commune. 136,8 hectares de boisements (soit près de 4 % de la superficie communale) font l'objet d'une mesure de préservation :

- 115 ha font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés : ils concernent les boisements d'intérêt écologique ne faisant ni l'objet d'une protection au titre du Code forestier (boisements inférieurs à 4 hectares), ni l'objet d'un plan simple de gestion à l'instar de la majeure partie de la forêt de Princé. C'est le cas notamment du bois des Iles Enchantées, inventorié en **ZNIEFF de type 1 n°00001040 – 'Bois des Iles Enchantées et Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré'**, décrite au chapitre suivant 3.3.
- 21,8 ha font l'objet d'une protection au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Ils concernent notamment les secteurs boisés des sites de Noirbreuil ou du Bois Rouaud.



D'intérêt moindre ou bénéficiant d'un plan simple de gestion, le reste des principaux espaces boisés est reporté sur les documents graphiques par une trame indicative, ceux bénéficiant d'un plan simple de gestion étant intégrés dans un zonage spécifique Nf.

Carte forestière (Source : Géoportail, IGN, IFN)



Légende

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de chênes sempervirents purs
- Forêt fermée de hêtre pur
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée de robinier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée de pin d'Alep pur
- Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
- Forêt fermée d'un autre pin pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de sapin ou épicéa
- Forêt fermée de mélèze pur
- Forêt fermée de douglas pur
- Forêt fermée à mélange d'autres conifères
- Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande
- Formation herbacée

4.3. Les prairies et talus calcaires

Les pelouses calcaires rencontrées au Nord-Est de l'agglomération constituent un ensemble original sur le plan floristique entre autre constitué d'une mosaïque de pelouses et de friches calcaro-sableuses, de pelouses sur sables décalcifiés résiduelles, de boisements et prairies divers et d'anciennes carrières. Du fait de la rareté des biotopes calcaires dans le département, le site est inventorié en tant que **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 1 n°00001040 'Bois des Iles Enchantées et Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré'**. Y sont notamment répertoriées des orchidées dont certaines sont protégées dans la région, mais également des Lépidoptères rhopalocères (papillons diurnes) et des Orthoptères (sauterelles, criquets), plus particulièrement inféodés aux milieux calcaires ou littoraux.

Une étude faune et flore spécifique aux secteurs jouxtant le bourg ou l'entité urbaine de la Bride à Main avait été menée en 2007, dans le cadre de l'élaboration initiale du PLU. Des investigations complémentaires ont pu mettre en évidence de réels intérêts écologique et floristique sur certaines parties de ces secteurs mais n'ont révélé qu'un intérêt très limité sur d'autres (sols remaniés, plantes communes, ...).

Les prairies de ce secteur et de ses abords, autrefois d'un grand intérêt écologique et botanique, ont progressivement été détruites au profit d'une agriculture intensive et plus particulièrement d'une activité maraîchère qui s'est développée de part et d'autre de la RD 751, au Nord-Ouest du bourg.

Seules, quelques prairies relictuelles subsistent par endroits et en particulier sur la zone située en bordure de voie ferrée où subsistent deux prairies naturelles humides remarquables par leur richesse floristique, dont

- l'une faisant l'objet d'un **arrêté de protection de Biotope en date du 23 janvier 2003, site n°44005 'Prairie calcaire humide au Nord de la Colinerie'** d'une superficie de 2,52 ha (cf. chapitre suivant 3.4) et abritant 2 espèces protégées au niveau régional : l'Orchis grenouille (*Dactylorhiza viridis*) et l'Inule d'Angleterre (*Inula britannica*)
- la seconde étant inventoriée en ZNIEFF de type 1 n°00001159 – **'Prairie humide à l'Ouest du Quarteron'** d'une superficie de 2 ha et abritant une plante protégée au niveau régional : l'Orchis grenouille (*Dactylorhiza viridis*).

Il est à noter également la présence d'un talus calcaire en limite de voie ferrée sur le secteur des Buis, qui bénéficie d'un intérêt floristique non négligeable. En effet, sont recensées notamment plusieurs espèces de la liste rouge de Loire-Atlantique, dont *Carex liparocarpus subsp.*, espèce très raréfiée qui est protégée au niveau régional.

4.4. Les zones humides

Les SAGE Estuaire de la Loire et Baie de Bourgneuf (présentés précédemment au chapitre 2.3), demandent aux communes de réaliser un inventaire des zones humides et des cours d'eau de leur territoire.

Le PLU élaboré initialement et approuvé en 2009 identifiait déjà des zones humides sur le territoire communal notamment plusieurs vallons, dépressions et espaces humides correspondant essentiellement aux abords des ruisseaux et principaux cours d'eau parcourant la commune. Il s'agissait :

- des abords du cours d'eau de la Blanche (*ci-contre, secteur de la Vinçonnière*), qui borde une partie de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de Sainte-Pazanne. Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau, jusqu'au sein de la forêt de Princé. Aux abords du bourg, le ruisseau borde l'agglomération sur sa partie Nord.



et la Laïche tomenteuse, espèces inscrites sur la liste rouge armoricaine, l'Orchis à fleurs lâches, la Fritillaire pintade, l'Ophioglosse, ...

- des secteurs de dépressions situés au Sud de l'agglomération et bordant la voie ferrée. Le site intègre la prairie humide calcaire au Nord de la Colinerie (*cf. photo ci-contre*) faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope. Cette prairie naturelle humide recèle deux plantes protégées au niveau régional : l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*) dont plus de 50 pieds ont été dénombrés et l'Inule d'Angleterre (*Inula britannica*). D'autres plantes d'intérêt patrimonial y sont également recensées : l'Inule à feuilles de saule



Orchis à fleurs lâches

- des plans d'eau, étangs et mares rencontrés sur la commune, dont notamment les plans d'eau de Noirbreuil (*cf. photo ci-contre*), de Princé ou du Bois Rouaud qui forment, avec leurs châteaux respectifs, des ensembles paysagers remarquables.

Une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales avait également été menée fin 2007 sur l'ensemble des marges Sud à Sud-Est de l'agglomération et identifiait des zones humides sur ce secteur, reprises dans le PLU.



Depuis, conformément aux SAGE, un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été mené sur le territoire communal par EF Etudes, dans le cadre d'une mission coordonnée par la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz sur l'ensemble de son territoire.

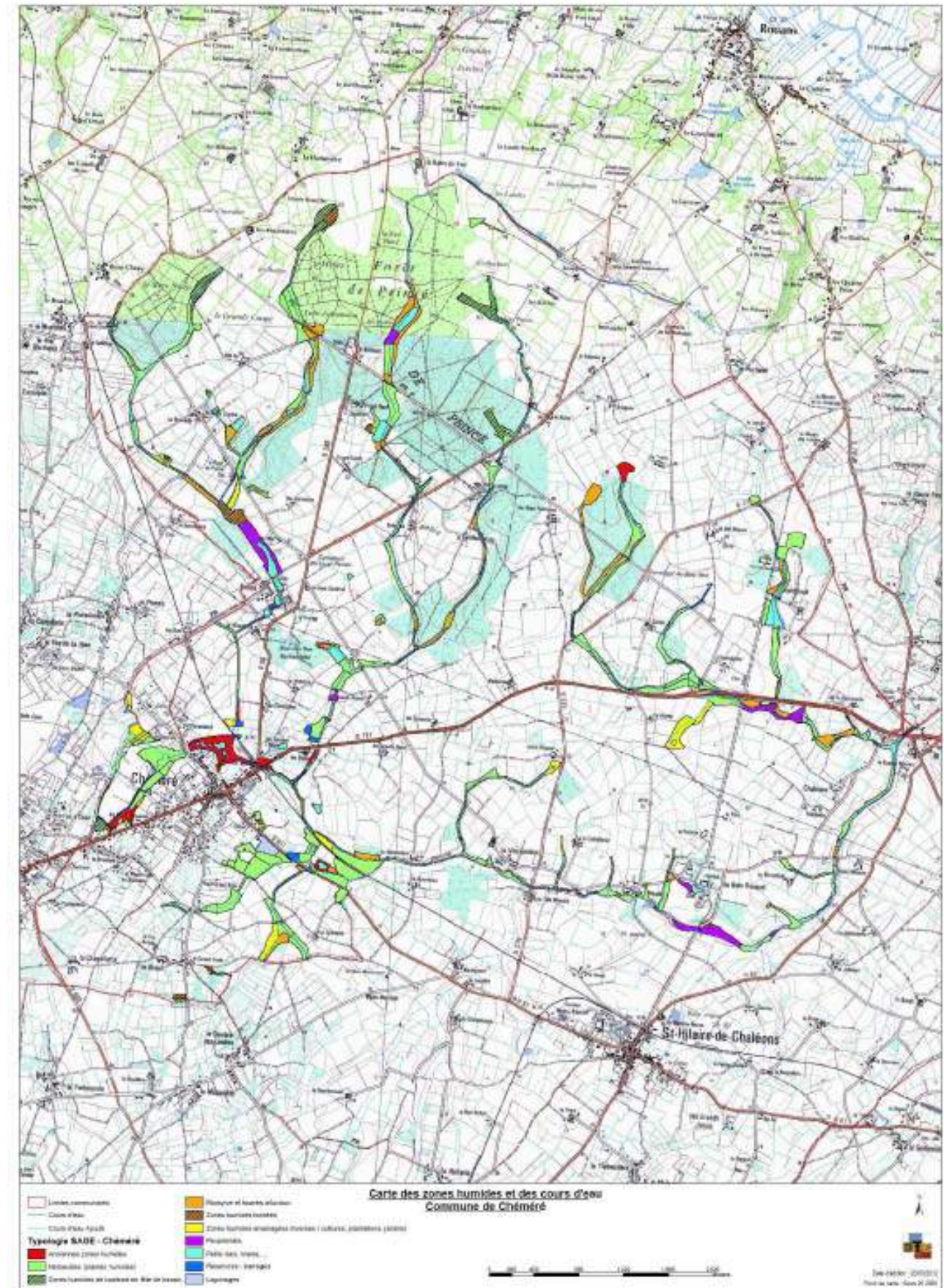
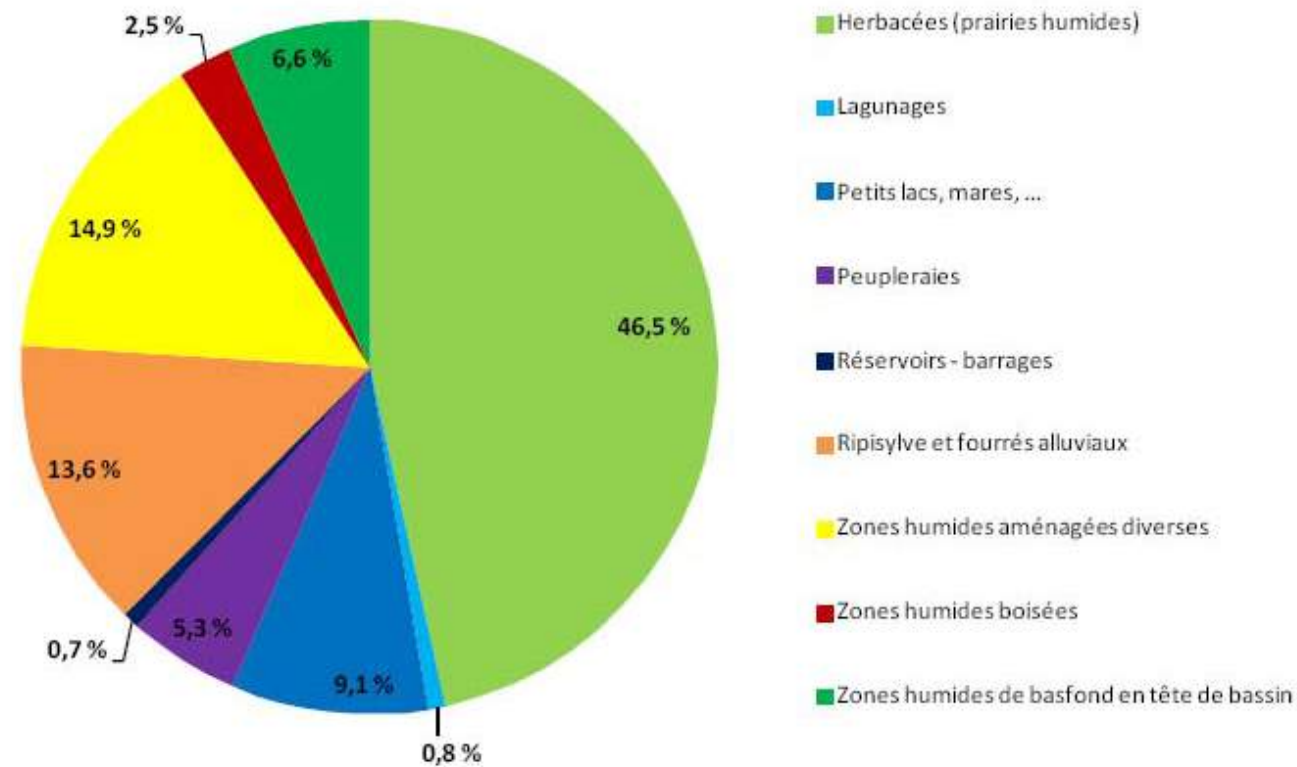
Cet inventaire a été mené entre 2010 et 2012 dont voici les principales étapes :

- réunion de lancement : 3 mars 2010
- expertises de terrain : août 2010 et mars 2011
- affichage en mairie : septembre – octobre 2011
- validation : janvier 2012

Cet inventaire a permis de recenser environ 254 ha de zones humides représentant 6,8 % du territoire communal (Source : Rapport d'inventaire des zones humides et des cours d'eau, EF Etudes, février 2012).

Tableau de la typologie du SAGE

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	118,0	46,5%
Lagunages	2,0	0,8%
Petits lacs, mares, ...	23,1	9,1%
Peupleraies	13,4	5,3%
Réservoirs - barrages	1,9	0,7%
Ripisylve et fourrés alluviaux	34,5	13,6%
Zones humides aménagées diverses	38,0	14,9%
Zones humides boisées	6,3	2,5%
Zones humides de basfond en tête de bassin	16,7	6,6%
Total	253,9	100,0%



D'une façon générale, les zones humides présentes sur le territoire communal peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.



Commune de CHÉMÉRÉ

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Espaces naturels protégés et inventoriés

Ressources et espaces naturels

-  Principales haies végétales
-  Espaces boisés
-  Zones humides inventoriées
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire

Espaces naturels inventoriés




-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

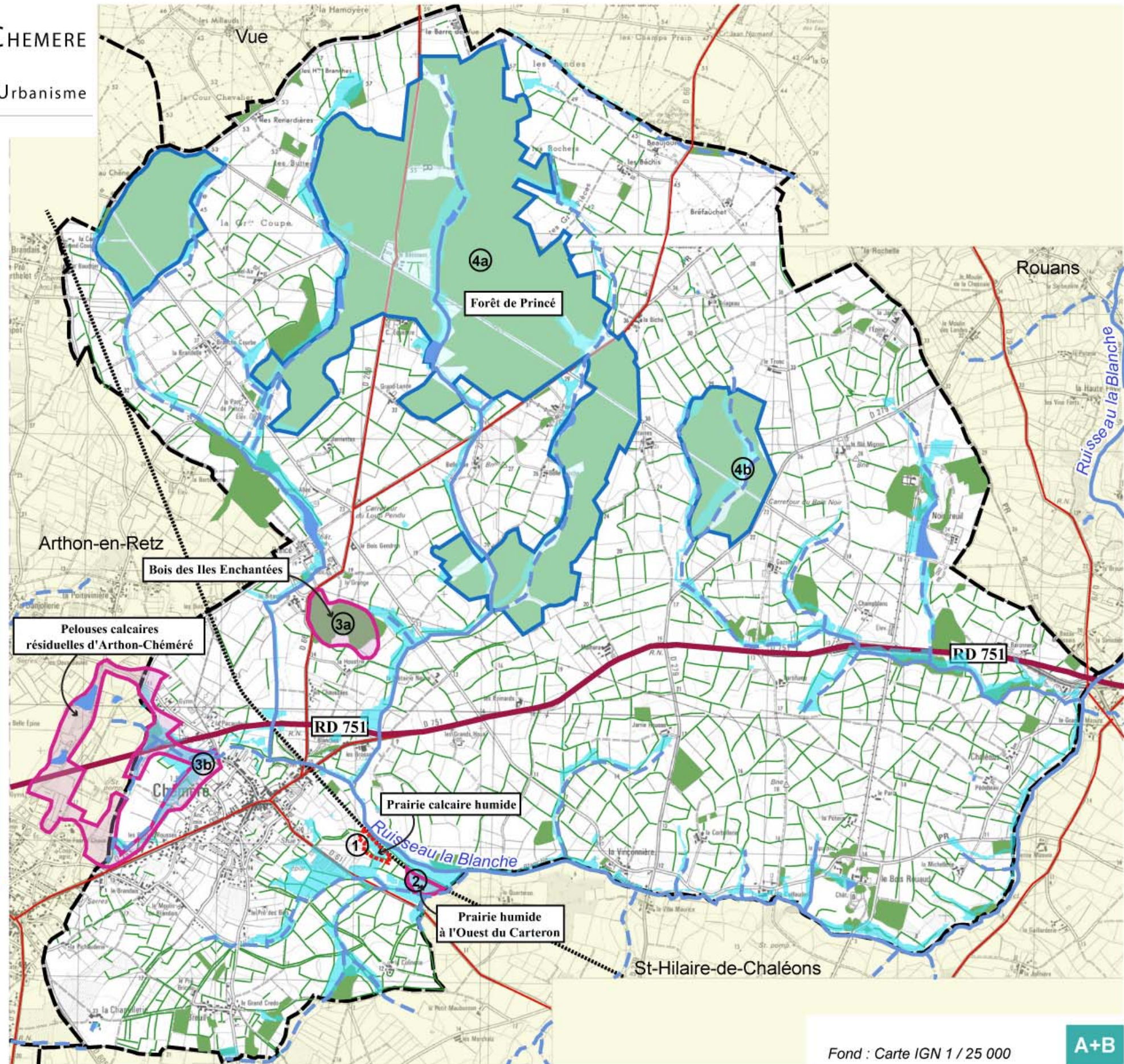
Espaces naturels protégés

-  Arrêté de Protection de Biotope

-  Numéro d'identification (cf. fiches)

Repères

-  Limite communale
-  Réseau routier principal
-  Voie de chemin de fer



0 250 750 m



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

A+B

4.5. Une trame verte et bleue liée à la présence des vallons et zones humides associées, de la forêt et des milieux agricoles bocagers

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les **continuités écologiques** constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

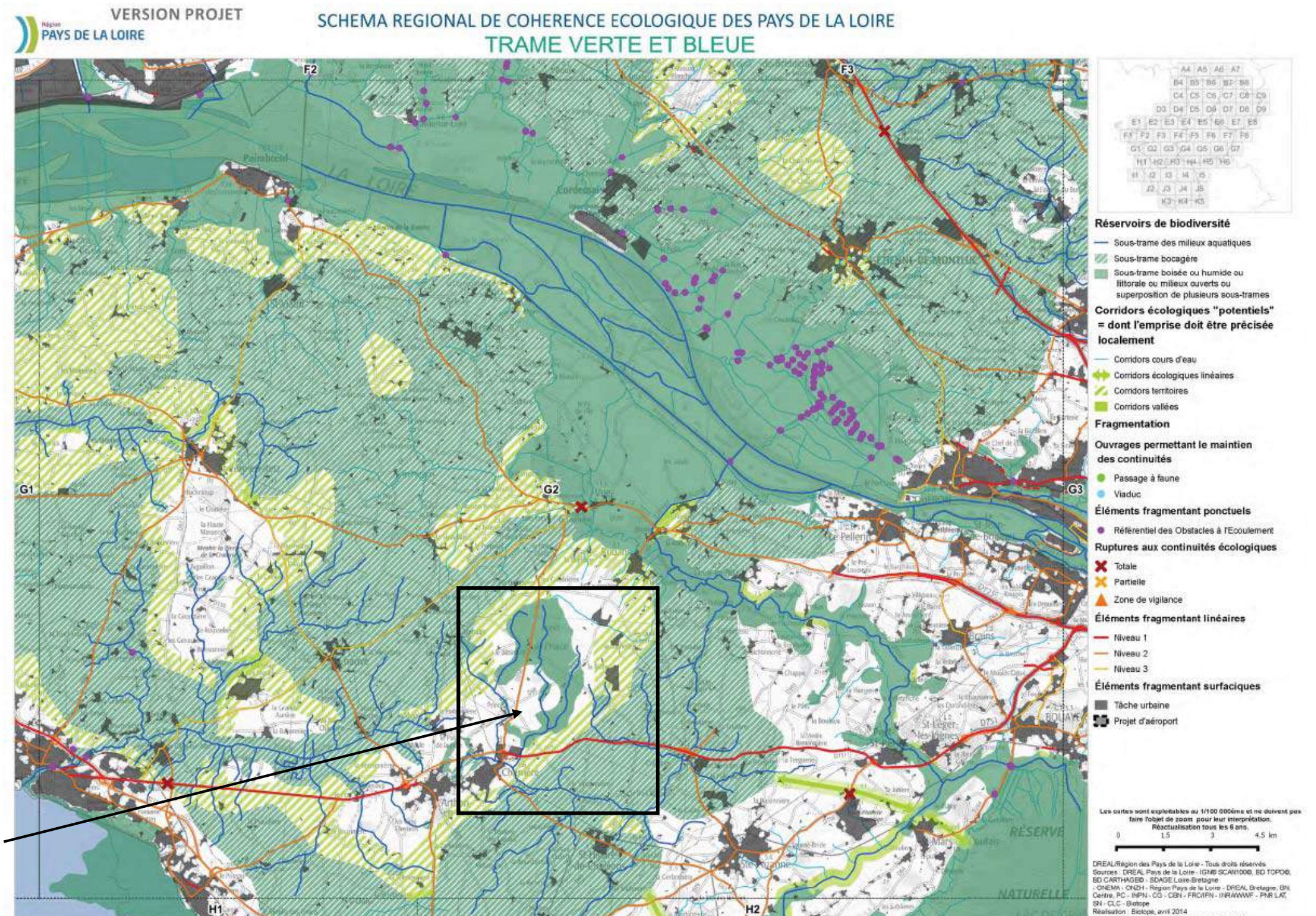
Les **réservoirs de biodiversité** représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

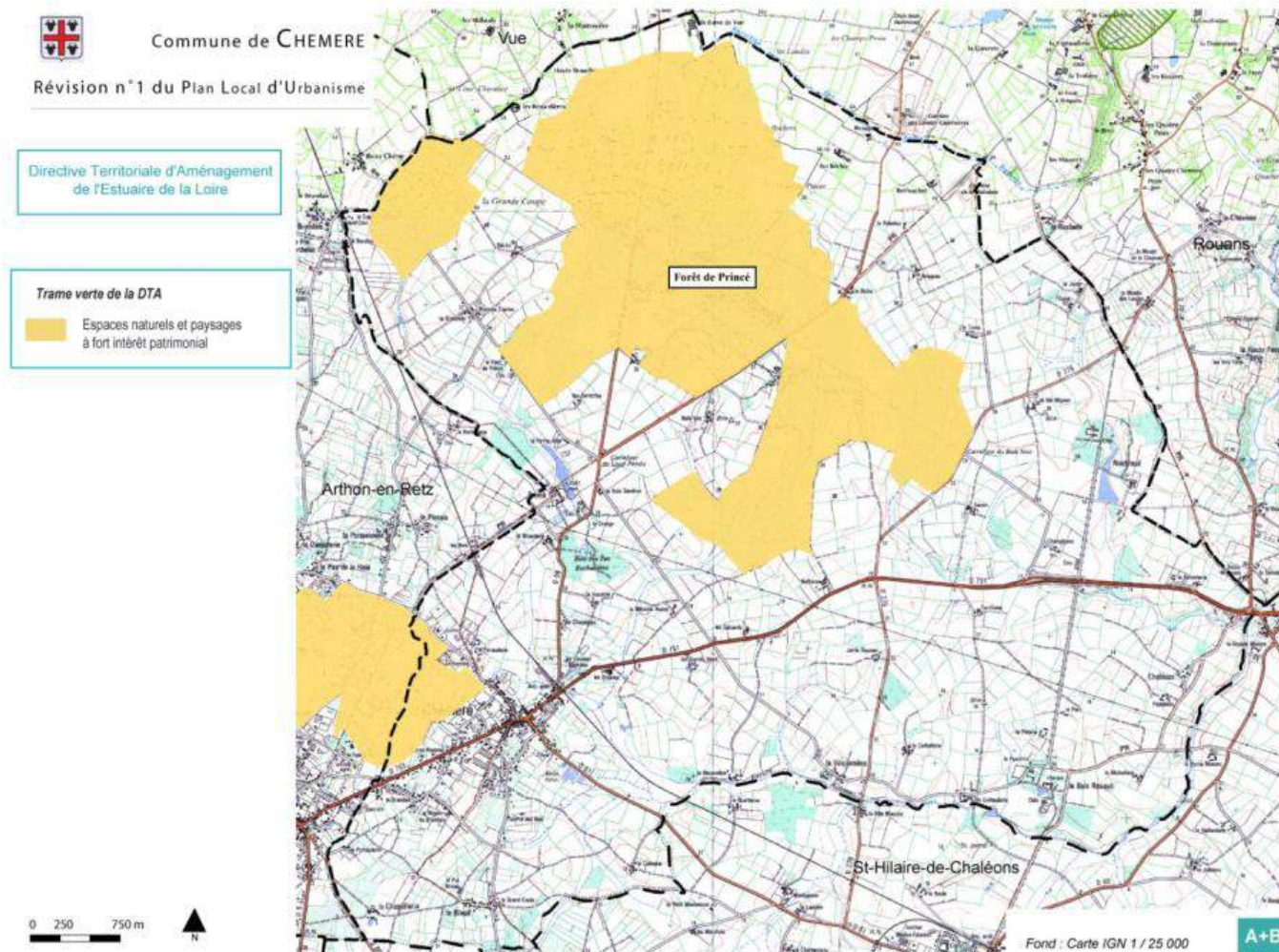
Le **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire est en cours d'élaboration depuis le printemps 2011. Le projet de SRCE a été arrêté le 4 novembre 2014.**

Sur la commune de Chéméré, le projet de SRCE des Pays de la Loire identifie la forêt de Princé ainsi que la ZNIEFF de type 1 'Bois des Iles Enchantées et Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré' comme réservoirs de biodiversité. Il identifie également la partie Sud-Est du territoire communal pour sa trame bocagère bien conservée pouvant représenter un réservoir de biodiversité (cf. extrait de l'atlas cartographique du projet de SRCE ci-contre).

Commune de Chéméré



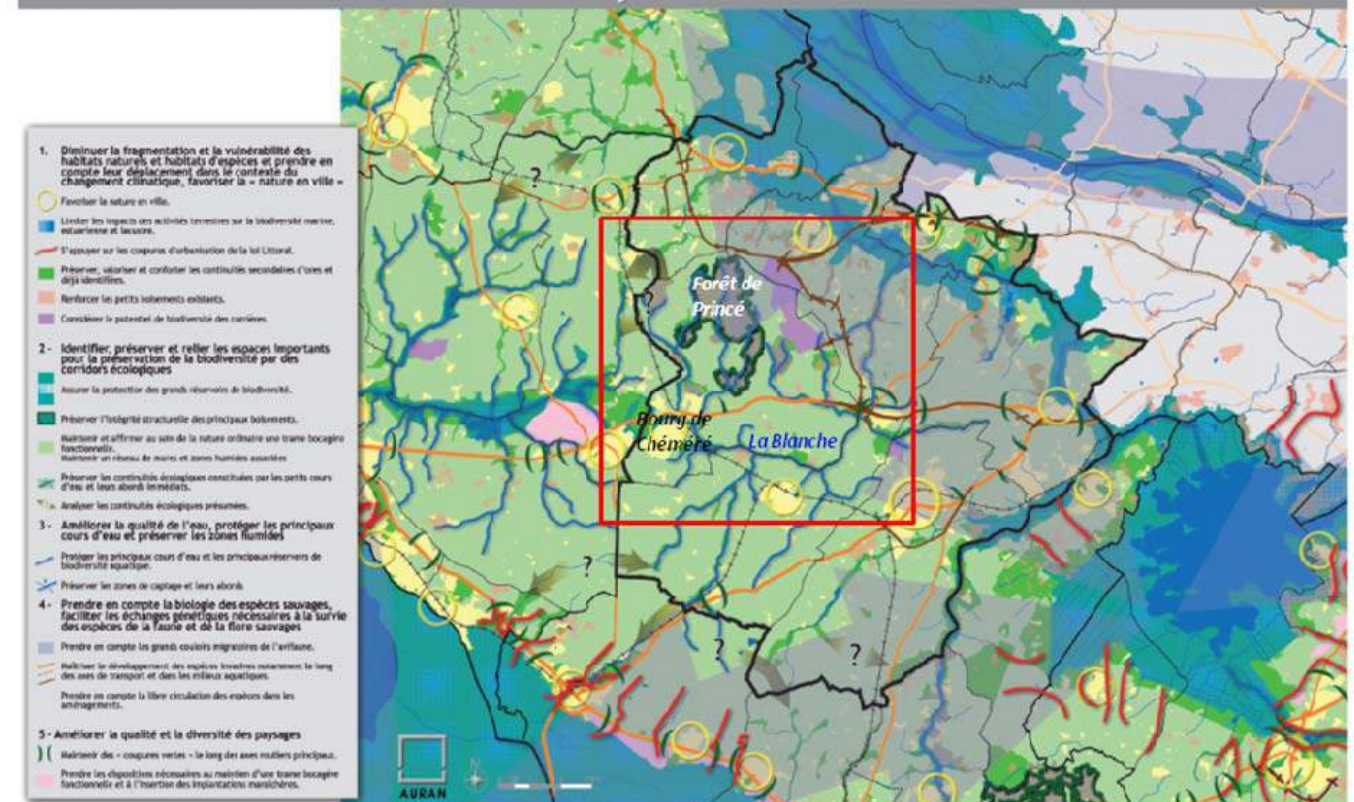
La commune (délégée) de Chéméré est incluse dans le périmètre de la **Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire**, approuvé par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. La DTA identifie une trame verte qui répond aux fonctions essentielles de production agricole et forestière, de conservation de la biodiversité, de prévention des risques naturels, de préservation des ressources naturelles et de lieux d'agrément, qu'il est nécessaire de préserver. Sur le territoire de Chéméré, la DTA identifie ainsi « des espaces naturels à fort intérêt patrimonial » qui correspondent aux ZNIEFF de première génération sur la forêt de Princé et les pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré.



Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz** a également identifié la forêt de Princé dont l'intégrité structurelle doit être préservée ainsi que les cours d'eau et quelques continuités secondaires à préserver. Il identifie également les carrières et précise que leur potentiel de biodiversité doit être considéré.

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



Dans le cadre de la révision du PLU de la commune (délégée) de Chéméré, une pré-identification de la trame verte et bleue a été réalisée lors de l'actualisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Cette pré-identification de la trame verte et bleue s'appuie sur les boisements, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire communal validé en 2012 ainsi que de nouvelles prospections de terrain réalisées en 2014 dans le cadre de la révision du PLU. Elle a permis de mettre en évidence :

- des réservoirs de biodiversité majeurs correspondant aux espaces naturels protégés et inventoriés,
- d'un secteur bocager plus dense au Sud du bourg,
- d'une continuité écologique majeure correspondant au ruisseau la Blanche,
- de continuités secondaires à l'échelle locale liées au réseau hydrographique (trame bleue) et au réseau bocager et de boisements (trame verte),
- d'obstacles ou de risque de fragmentation ou d'altération des continuités écologiques.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune (délégée) de Chéméré a souhaité une large concertation et participation des acteurs locaux. Des groupes de travail en sous-comité ont été organisés dont un sur l'agriculture, le paysage, le patrimoine et l'environnement. Ce sous-comité a notamment travaillé sur l'identification de corridors écologiques. Ce sous-comité a ainsi identifié 8 corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces,

et les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Ces espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (site de reproduction et d'alimentation). Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage (Courlis corlieu, Héron garde-bœufs, Alouettes et autres passereaux, Laridés...). C'est aussi une zone intéressante en termes de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons...). C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons... C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants. La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie. L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.



Commune de CHÉMÉRÉ

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Trame Verte et Bleue

Ressources et espaces naturels, Éléments de la trame verte et bleue

- Principales haies végétales
- Espaces boisés
- Zones humides inventoriées
- Plans d'eau
- Cours d'eau

Pré-identification des continuités écologiques

- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Secteur bocager d'intérêt
- Corridor écologique majeur lié au Ruisseau de la Blanche
- Corridor écologique local lié aux cours d'eau et zones humides
- Corridor écologique local lié aux espaces bocagers et boisés

Atteinte ou risque d'altération des continuités écologiques

- Barrières ou obstacles aux continuités écologiques (urbanisation, réseau routier, maraîchage...)
- Principaux tronçons de cours d'eau recalibrés : qualité écologique altérée ?
- Réseau routier principal
- Voie de chemin de fer

Repères

- Limite communale
- Agglomération

0 250 750 m



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

A+B

4.6. L'absence de sites Natura 2000 sur le territoire communal

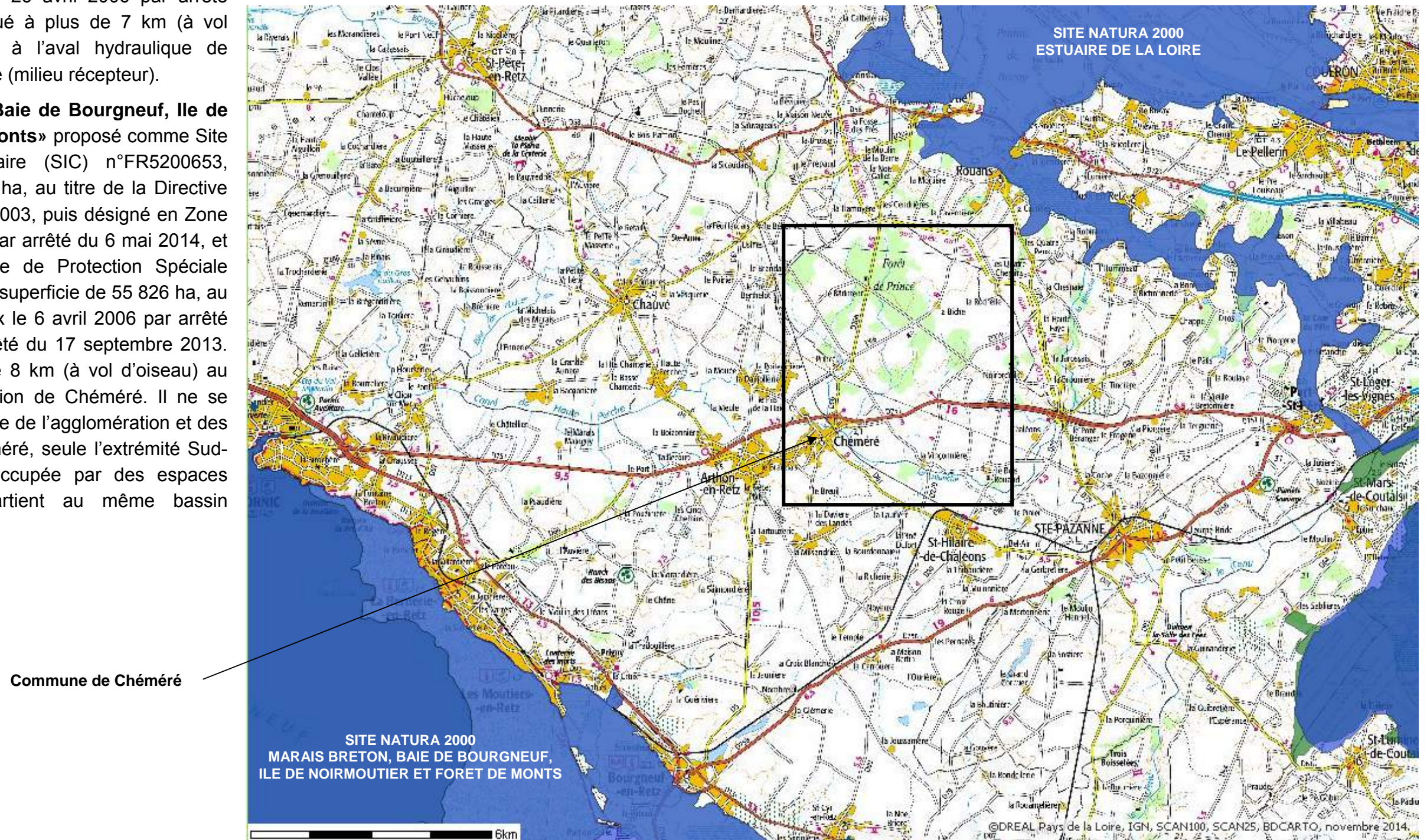
Aucun espace site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal de Chéméré.

Les sites Natura 2000 les plus proches de Chéméré sont :

- le site «**Estuaire de la Loire**» proposé comme Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR5200621, d'une superficie de 21 726 ha, au titre de la Directive 'Habitats' le 31 mars 2004, puis désigné en Zone Spéciale de Conservation par arrêté du 6 mai 2014, et désigné en tant que Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5210103, d'une superficie de 20 162 ha, au titre de la Directive Oiseaux le 26 avril 2006 par arrêté ministériel. Ce site est situé à plus de 7 km (à vol d'oiseau) au Nord-Est et à l'aval hydraulique de l'agglomération de Chéméré (milieu récepteur).

- le site «**Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts**» proposé comme Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR5200653, d'une superficie de 52 337 ha, au titre de la Directive 'Habitats' le 31 décembre 2003, puis désigné en Zone Spéciale de Conservation par arrêté du 6 mai 2014, et désigné en tant que Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212009, d'une superficie de 55 826 ha, au titre de la Directive Oiseaux le 6 avril 2006 par arrêté ministériel modifié par l'arrêté du 17 septembre 2013. Ce site est situé à plus de 8 km (à vol d'oiseau) au Sud-Ouest de l'agglomération de Chéméré. Il ne se situe pas à l'aval hydraulique de l'agglomération et des zones urbanisées de Chéméré, seule l'extrémité Sud-Ouest de la commune, occupée par des espaces agricoles bocagers, appartient au même bassin versant.

Carte de localisation des sites Natura 2000 les plus proches (Source : DREAL des Pays de la Loire)

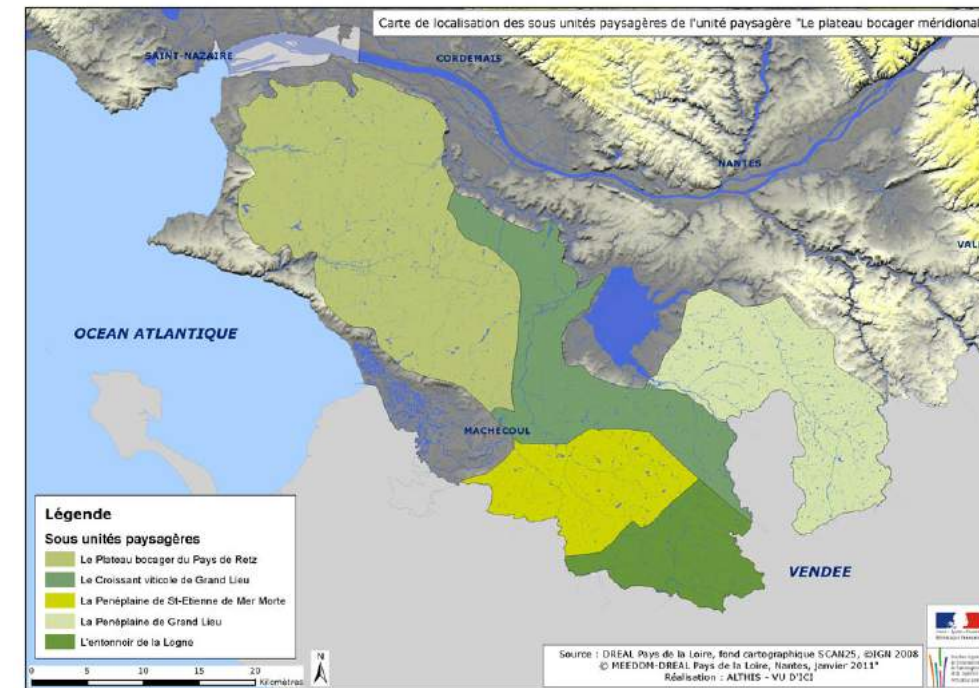


V. Appréhension des paysages et patrimoine de Chéméré

La présente approche des paysages et du patrimoine de Chéméré veille notamment à mettre en évidence, à travers un balayage du territoire et par l'illustration de ses grandes composantes paysagères :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire, essentiellement liés à la trame bocagère et à la forêt de Princé,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Chéméré.
- les points de repère (clocher, ...) ou de perturbation paysagère (carrière),
- la valeur patrimoniale de certains sites ou de secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées de la densité du bocage, de l'imposante présence de la forêt de Princé au cœur du territoire, des variations de relief sur certains secteurs, même si elles restent limitées, et de l'empreinte des axes routiers (RD 751 essentiellement) dans le ressenti de l'espace.



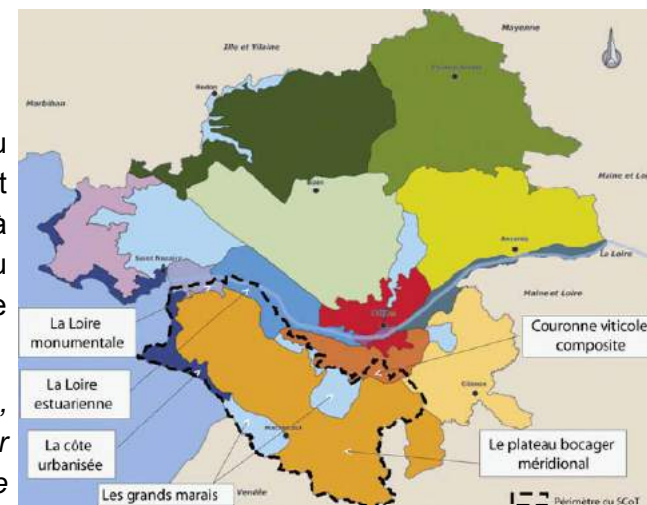
L'unité paysagère « Le plateau bocager méridional » (UP10) est ensuite redécoupée en sous-unités. Chéméré est localisé au cœur de la sous-unité « Le Plateau bocager du Pays de Retz ».

5.1. Des qualités paysagères reconnues à une échelle supra-communale

L'atlas des paysages à l'échelle départementale :

L'Atlas des paysages de Loire-Atlantique réalisé au cours de l'année 2011 à l'initiative de la DREAL permet l'identification des entités paysagères majeures à l'échelle départementale. Chéméré est localisé au cœur de l'unité paysagère départementale dite « Le plateau bocager méridional » (UP10) :

« Cette unité paysagère, malgré son identité marquée, est l'objet de mutations qui font évoluer fondamentalement ses caractères. Cette unité semble être amenée à se transformer au profit des unités voisines (notamment dans leur caractère urbain composite) ce qui pose d'emblée l'enjeu de la persistance de ses caractères propres. »



LÉGENDE

- | | |
|---------------------------|---|
| La Loire des promontoires | L'agglomération nantaise |
| La ville rivulaire | Couronne viticole composite |
| La Loire estuarienne | Le plateau bocager méridional |
| La Loire monumentale | Le plateau viticole |
| Les grands marais | Le bocage suspendu du sillon de Bretagne |
| La presqu'île guérandaise | Les contreforts ligériens du pays d'Ancenis |
| La Côte urbanisée | Les marches de Bretagne orientales |
| | Les marches de Bretagne occidentales |

Le SCoT à l'échelle du Pays de Retz :

Le SCoT du Pays de Retz engage de manière générale les communes du pays de Retz à :

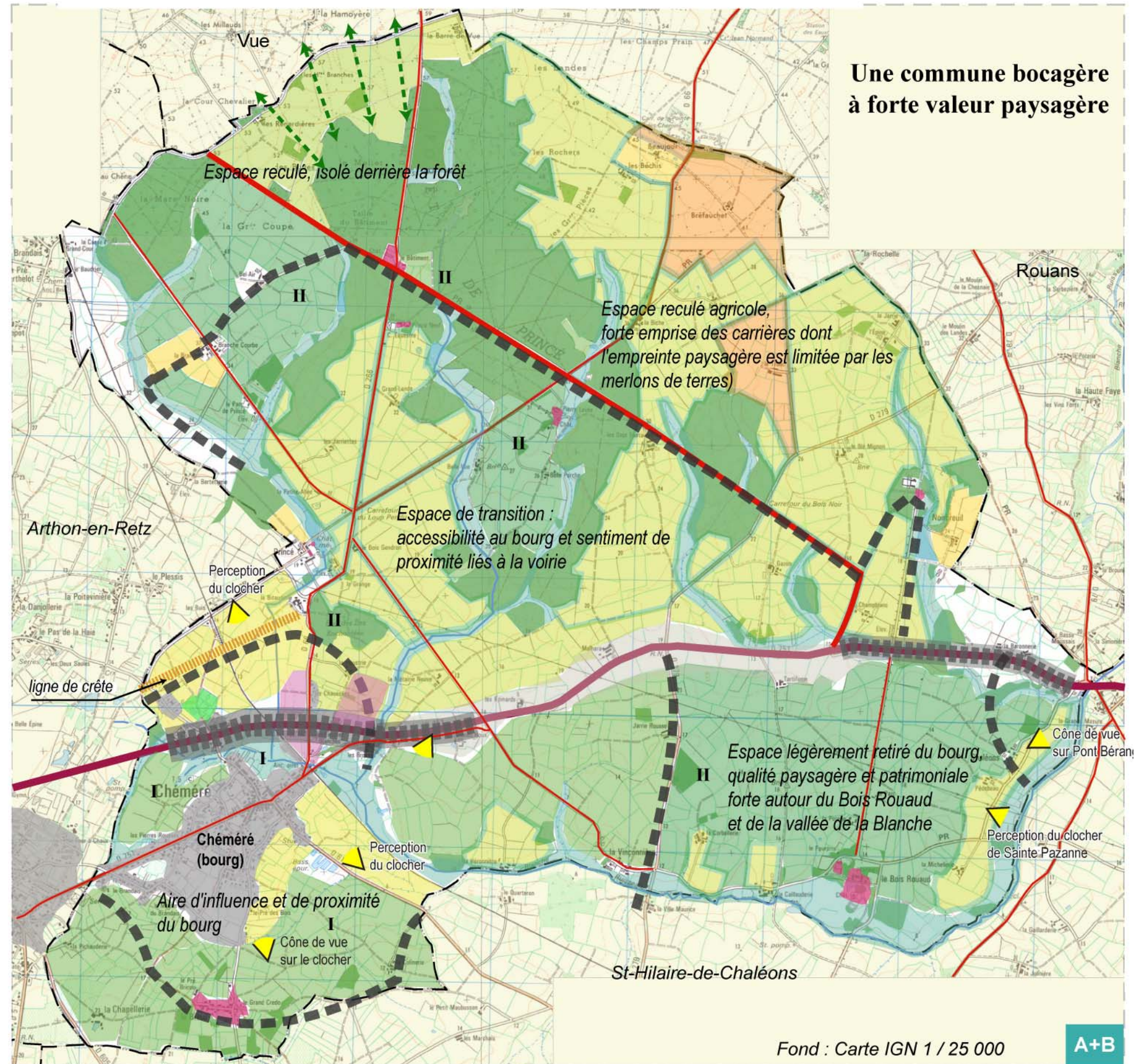
- Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques
- Identifier et protéger les paysages du quotidien
- Valoriser le patrimoine urbain et bâti.

Les documents d'urbanisme doivent notamment, lors de leur élaboration et/ou révision :

- identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.
- identifier des paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir des prescriptions adaptées à la préservation de leur unité,
- recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien
- avoir une réflexion sur l'aménagement des entrées de ville.

Approche paysagère

-  L'enveloppe urbaine du bourg et îlots d'habitat proches du bourg
-  Espace d'activités en entrée NE du bourg
-  Espace semi-bocager et de transition sur les franges Sud du bourg
-  Des hameaux, sites d'intérêt patrimonial et paysager en campagne
-  L'empreinte paysagère de secteurs humides, vallons, dépressions
-  Des espaces de qualité paysagère autour du bourg : secteurs humides, prés bocagers
-  Des espaces boisés, bocagers, à forte qualité paysagère et patrimoniale au contact avec la Forêt de Princé et autour du Bois Rouaud
-  Secteur excentré à trame végétale régulière, d'intérêt paysager
-  Espaces agricoles semi-bocagers, légèrement plus ouverts
-  Des secteurs plus ouverts
-  Secteurs fermés (merlons) réservés à l'exploitation de carrières
-  Espaces de transition autour de la RD 751, sans grande valeur paysagère
-  Cônes de vue et repères paysagers



Une commune bocagère à forte valeur paysagère

5.2. Une qualité des paysages liée au maintien de la trame bocagère et de secteurs humides

L'image de Chéméré reste étroitement liée à celle du paysage hérité d'une trame bocagère, où la densité de haies et d'arbres complète la présence de la Forêt de Princé.

La forte présence du bocage sur l'ensemble du territoire constitue un atout paysager et offre un cadre de vie de premier ordre. Outre l'intérêt naturel et écologique évoqué précédemment, l'abondance de haies constitue un élément paysager intéressant pouvant limiter la perception du bâti ou en faciliter son intégration paysagère.

Néanmoins, la conservation de la trame végétale liée au paysage bocager traditionnel est ressentie de manière inégale sur le territoire, certains secteurs à forte pratique agricole ayant fait l'objet de restructuration parcellaire conduisant à une suppression de haies.

Il n'en demeure pas moins que le paysage bocager s'est maintenu avec force et intérêt (cf. carte jointe ci-après) :

- **autour du lieu-dit de la Colinerie (jusqu'au Breil), à proximité même du bourg**, offrant un cadre de vie séduisant à cette **façade sud à sud-est** du bourg et un réseau de chemins particulièrement adaptés à la promenade ou à la randonnée aux portes même de l'agglomération.
cf. ci-contre : cliché photographique du chemin de la Colinerie, emprunté depuis la rue du Breil.



Le maintien de cette trame végétale sur cette façade sud-est du bourg est aussi liée à la présence de terrains humides, comprenant surtout des prés de fauche.

Ce secteur, pourtant aux portes même du bourg, jouit d'une grande quiétude, où se mêlent à la fois le sentiment d'être reculé de la vie urbaine mais aussi d'en rester très proche, la perception sporadique du clocher de l'église (associée à des ouvertures du champ visuel) rappelant régulièrement la proximité du cœur urbain de Chéméré.

cf. ci-contre : perception du clocher de l'église depuis des espaces agricoles desservis par le chemin de la Colinerie.



- **autour du Bois Rouaud et de la vallée de la Blanche**, (sur un léger quart sud-est du territoire) sur un secteur compris entre ce cours d'eau et la RD 751 au Nord, l'îlot arboré et à forte valeur patrimoniale du Bois Rouaud constituant un des sites à fort intérêt paysager du secteur en question.



Outre la qualité architecturale du patrimoine bâti rencontré au Bois-Rouaud, ce site regorge aussi d'éléments arborés à multiples facettes lui conférant un fort intérêt paysager : **le parc boisé du Bois Rouaud, organisé autour d'un plan d'eau et participant à l'intégration du château et des communs, ce bouquet d'arbres majestueux isolés au milieu d'une prairie riveraine du site du château...** (cf. illustrations photographiques ci-dessous).



- mais aussi **autour d'autres sites à forte valeur patrimoniale**, localisés autour ou en lien avec la forêt de Princé (la Pierre Levée, le Bâtiment...) et reliés entre eux par des chemins "historiques" (liaison Noirbeuil – Bois Rouaud, RD 66, chemin de la Grand Cour à la Vinçonnaire...).

Les anciennes voies et chemins ruraux sont très souvent bordés de talus supportant des haies bocagères* de qualité composées de très beaux chênes. Ce maillage bocager vient d'ailleurs souligner et renforcer le caractère très linéaire des tracés de voies, essentiellement dans la partie Nord du territoire, vraisemblablement issu d'un héritage historique.

- de manière générale, **autour de vallons et de secteurs humides :**

Les vallons ou les secteurs de dépressions retiennent l'attention non seulement à travers leur empreinte physique, mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent souvent leur talweg.

Ces paysages plus renfermés rencontrés au cœur des vallons humides créent des ambiances plus intimistes.

(cf. cliché ci-contre : exemple de prairie bocagère perçue depuis le chemin rural menant à la Vinçonnaire depuis le bourg)

Espaces verdoyants, les vallons attirent ; outre leur intérêt écologique, ils offrent un cadre de vie de qualité à travers leur intérêt paysager voire en tant qu'espace récréatif.

C'est ainsi que la partie nord du bourg, arrosée par le ruisseau de la Blanche, a fait l'objet d'une valorisation dans le cadre de l'aménagement d'un **parc de loisirs** avec parcours de santé et plan d'eau (cf. photo ci-contre de la 'coulée végétale' aménagée au Nord du bourg, en lien avec La Blanche).



5.3. La forêt de Princé, un espace d'intérêt patrimonial

La forêt de Princé constitue une masse relativement homogène de 700 hectares environ, marquant fortement de fait, le paysage du Nord de la commune. C'est au sein de celle-ci que l'on trouve le menhir de la Pierre-Levée, monument mégalithique.

Cette forêt, constituée pour l'essentiel de feuillus, conserve le long des principales voies de desserte la traversant, de superbes alignements d'arbres régulièrement sur talus (chênes pour l'essentiel) qui accompagnent le linéaire des voies départementales ou communales (cf. cliché ci-contre : RD 66 en traversée de la forêt de Princé, bordé de part et d'autre de la voie, de talus surmontés d'arbres formant une voûte au-dessus de la route).

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire identifie la Forêt de Princé en tant qu'espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial.



* Il est à préciser que les haies, alignements d'arbres intéressants à préserver ou des arbres remarquables relevés en bordure de voie, de chemins publics, ont fait l'objet d'un inventaire repris par le plan de zonage du P.L.U.

5.4. Les secteurs d'intérêt patrimonial et paysager :

Le Bois Rouaud, Noirbreuil, Le Bâtiment, La Pierre Levée... et les Iles Enchantées

Situés en plein cœur de la forêt de Princé et bénéficiant de fait d'un intérêt paysager de grande qualité, les maisons bourgeoises de La Pierre Levée et du Bâtiment constituent des entités paysagères particulières de part la qualité de leur architecture et du caractère patrimonial des lieux (cf. *chapitre n° IV relatif au patrimoine bâti*).

Bien que situés à l'écart de la forêt mais bénéficiant de vastes surfaces de parcs et de boisements, les châteaux du Bois Rouaud, de Noirbreuil, le Manoir de Princé-Neuf et le logis de la Pierre-Levée bénéficient, outre d'une architecture remarquable, d'un écrin de verdure participatif à la mise en valeur paysagère du site, bénéficiant souvent de l'agrément de plans d'eau (sur Noirbreuil, la Pierre Levée et le Bois Rouaud).

Deux grandes allées bordées de haies remarquables permettent d'y accéder. Bien que coupées par la RD 751, ces deux allées se rejoignent et marquent fortement le paysage de par leur linéarité (sur près de 3 km) et leur caractère fortement végétalisé.

Le site abritant l'ancien château Princé a quant à lui perdu de son authenticité et de son caractère, malgré le maintien des vestiges du monument aujourd'hui en ruines.

En revanche, initialement lié au château de Princé, est conservé le bois des Iles Enchantées, ancien lieu de fêtes et de plaisirs (début XVII^e siècle), englobant cinq îles artificielles, constituées grâce à un réseau de douves en relation avec celles du château.

Ce site conserve des éléments végétaux, notamment des buis, de grand intérêt paysager.

5.5. Quelques secteurs agricoles plus ouverts, notamment sur les marges du bourg

Autour de la forêt ou des bois constitutifs de la forêt de Princé, mais aussi sur les franges du bourg, les terrains agricoles privilégient des cultures céréalières alternant avec quelques prairies, impliquant des pratiques plus intensives et une nécessaire ouverture du paysage liée à la disparition de la trame bocagère traditionnelle.

Au nord-ouest du bourg, en bordure de la RD 751, s'est aussi développée une activité maraîchère, qui atténue sensiblement la qualité paysagère (et naturelle) de secteurs calcaires concernés par des zones d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Cette ouverture des champs visuels favorise occasionnellement la perception même assez lointaine et furtive du clocher de l'église de Chéméré, contribuant à faciliter un repérage dans l'espace et à intégrer à l'aire d'influence du bourg des espaces pourtant reculés via des liaisons visuelles (cf. *cliché ci-contre : perception du clocher de l'église depuis le secteur agricole localisé au Nord de l'espace d'équipements sportifs de la Pacauderie*).



A l'inverse, isolés au-delà de la forêt au Nord du territoire, les secteurs des Renardières et de La Barre de Vue apparaissent plus retirés par rapport au bourg, à l'instar des espaces localisés à l'extrémité Est à Sud-Est du territoire qui tendent à regarder vers l'Est ou vers St Hilaire de Chaléons.

5.6. L'îlot viticole de la Chapellerie

Un petit secteur, localisé au sud-ouest du territoire, proche du bourg d'Arthon, abrite une exploitation viticole au lieu-dit "la Chapellerie", autour de laquelle s'étendent des vignes.

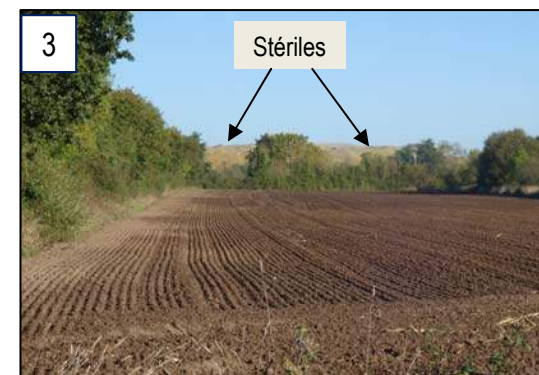
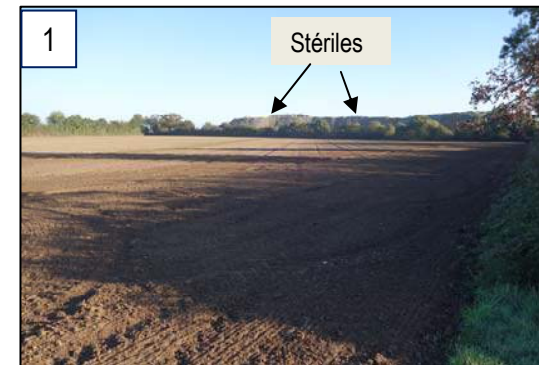
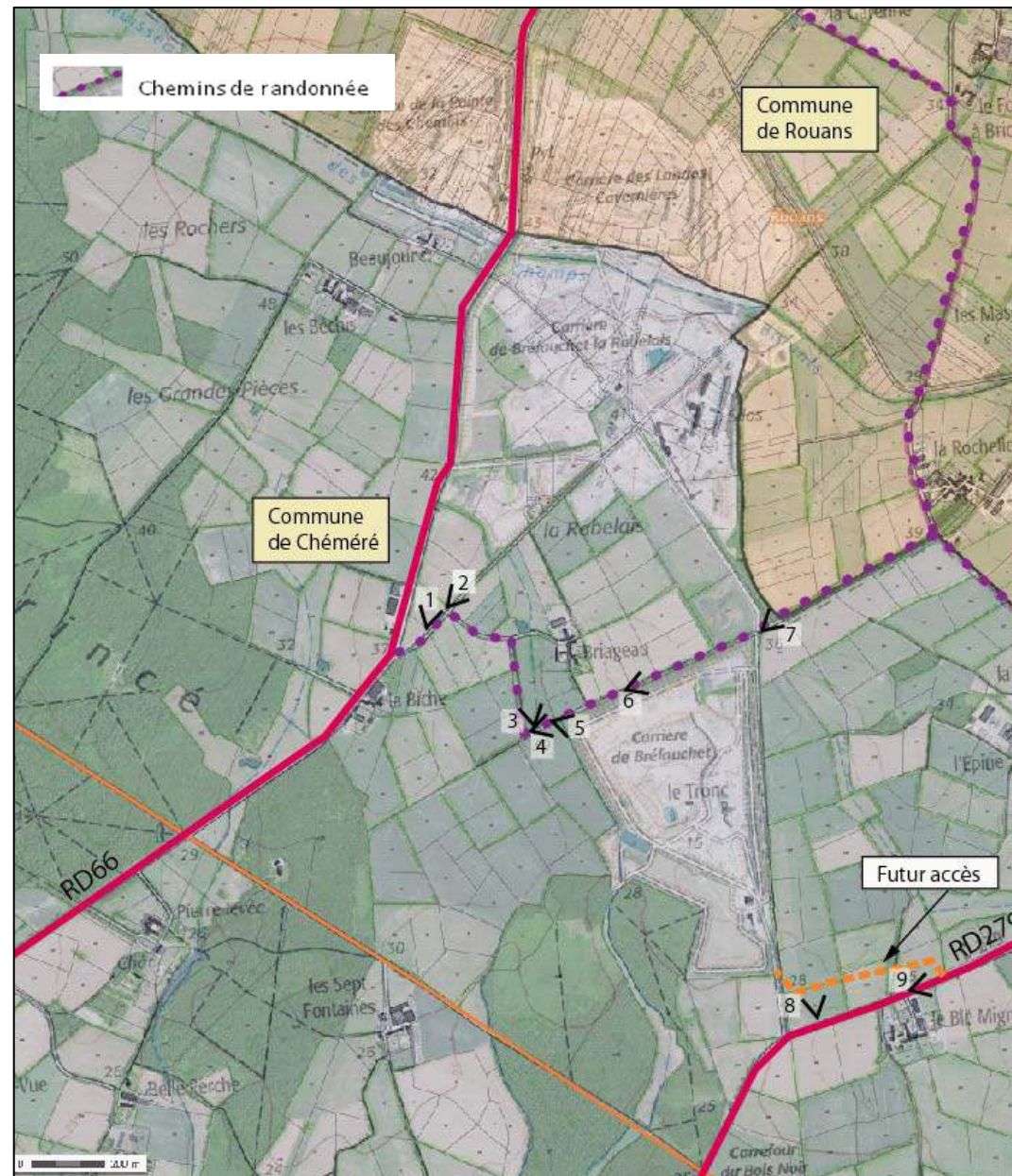
Le site de l'exploitation renferme un patrimoine bâti relativement intéressant.

5.7. Une forte emprise des carrières mais demeurant peu perceptibles

Bien qu'ayant une forte emprise, l'impact paysager des carrières, au Nord-Est du territoire communal, se limite à la perception ponctuelle de « stériles » (amas de terres stériles) et merlons de terres.

Un merlon paysager a été aménagé le long de la RD66 et ne permet pas de percevoir la carrière. Un nouvel accès depuis la RD279 au sud-est est en cours de réalisation et a nécessité un élargissement de voirie de la route départementale (cliché 9) depuis laquelle des merlons sont visibles (cliché 8). Ces derniers ont été aménagés de manière à limiter la perception de la carrière depuis la voie, en accompagnement du projet d'extension de la carrière.

Les clichés photographiques ci-après illustrent les principaux points de perceptions des carrières ainsi que la qualité arborée du chemin de randonnée (dates des relevés : 8 octobre 2015). Le maillage de haies ceinturant les carrières restreignent sensiblement leur perception depuis les chemins de randonnées.



5.8. La césure formée par la RD 751

La liaison entre Nantes et Pornic, qui contourne désormais par le nord le bourg de Chéméré, marque une césure physique sur le territoire communal, ressentie à la fois par :

- . les flux conséquents que supporte cette voie,
- . son emprise physique – assez imposante compte tenu de sa projection de mise à 2x2 voies –
- . ses merlons l'isolant des secteurs d'habitat à hauteur du bourg.



Des ouvrages d'art ont certes été réalisés par endroit pour faciliter les franchissements de la RD 751 et les liaisons nord-sud au sein du territoire communal, mais ils se concentrent à hauteur du bourg (ponts entre la Pacauderie et la Bride à Main, passage sous la RD 751 à hauteur de l'échangeur de Chéméré pour assurer la liaison du bourg vers Rouans, franchissement par le pont à hauteur de la Métairie Neuve), mais ces ouvrages génèrent un impact visuel mais aussi psychologique interférant dans le fonctionnement, le développement urbain et la cohésion du territoire.

5.9. Perception des principales entrées du bourg : paysage, conditions de déplacement

Le maintien de haies bocagères en place atténue la perception des façades urbaines du bourg, en particulier sur sa frange Sud et permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Chéméré.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente donc un des enjeux essentiels du développement urbain.

Les entrées du bourg de Chéméré sont globalement caractérisées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons ou bien restreints (voire absents) ou mal adaptés à leur fonction,
- un intérêt paysager non négligeable (présence du bocage au Sud, ...),
- des flux routiers somme toute limités, mais à vitesse parfois excessive en entrée et traversée de bourg.

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Chéméré véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

- L'entrée de l'agglomération depuis l'échangeur de la RD 751 avec la rue de Rouans, principale entrée du bourg de Chéméré, est essentiellement marqué par la prédominance des espaces réservés aux activités économiques existantes ou en cours de développement, implantés "au pied" de l'échangeur.

Leur présence confère immédiatement un caractère urbain à l'entrée de bourg, mais le manque de traitement adapté et finalisé de la voirie limite la qualité visuelle et la mise en valeur de cette entrée de bourg et des établissements desservis par la route de Rouans.



Après le passage de la voie ferrée, le franchissement du ruisseau de la Blanche (cf. photo ci-contre) accompagné par un rétrécissement de la voie et par l'implantation des premières habitations à l'alignement de la voirie publique marque la véritable entrée de bourg (à dominante d'habitat), où l'étranglement de la voie restreint sensiblement l'espace réservé aux piétons (largeur limitée des trottoirs).



Ce léger étranglement de la voie impose une certaine prudence aux automobilistes et une limitation de la vitesse que renforce l'aménagement du carrefour de la rue de Rouans avec la rue du Clos Gris (giratoire et retraitement des espaces publics avec élargissement des trottoirs).

Les anciennes vitrines commerciales (ouvrant sur ce carrefour) et le bâti à deux niveaux entourant cette intersection évoquent un petit point de centralité urbaine et soulignent réellement le caractère urbain de l'accès au bourg de Chéméré

Le retraitement des espaces publics confère ici plus de confort aux circulations "douces" tout en garantissant un minimum d'accessibilité au site et aux éventuels

commerces qui pourraient s'y implanter

ou s'y maintenir (capacités de stationnement offertes) et à l'école (privée) localisée dans cette rue menant au centre-bourg. Il témoigne ainsi d'un soin accordé au traitement de l'image véhiculée de cette principale entrée du bourg.



- L'entrée sud du bourg par la RD 61, dénommée rue de St Hilaire en entrée d'agglomération, prolonge quant à elle le caractère champêtre fortement ressentie sur cette voie départementale reliant St Hilaire à Chéméré, dont le tracé, marqué par sa succession de linéaires, s'accompagne d'agréables talus et/ou haies végétales, caractéristiques du paysage bocager local.

Au Sud du bourg de Chéméré, à hauteur de la station d'épuration, ces haies se maintiennent mais commencent à s'éclaircir puis à s'ouvrir à l'approche de l'entrée du bourg (cf. photo ci-contre prise en sortie du site de la station d'épuration).



Le talus enherbé bordant le site de l'ancienne station de lagunage, l'accès au terrain communal puis en vis-à-vis l'absence soudaine de haie côté champ agricole à une cinquantaine de mètres du panneau d'entrée d'agglomération rompent la continuité et l'harmonie des haies perçues jusqu'alors, mais la dominante végétale persiste et maintient l'image champêtre de cette entrée de bourg, d'autant que les premières habitations restent discrètes, à l'arrière d'une végétation encore bien fournie, baignant même dans un cadre plutôt arboré (saules en entrée de bourg, chênes un peu plus en recul, imposant peuplier s'élançant par-dessus cette masse végétale...).

Face au caractère fort rectiligne de la voie pénétrant le bourg, propice au maintien de vitesses excessives des véhicules à hauteur des habitations marquant l'entrée d'agglomération, la mise en place de chicanes et d'un îlot central cherchent à casser cette linéarité de la voie et à inciter à une vigilance et à un ralentissement des véhicules, tandis que les accotements enherbés de la campagne laissent place aux premiers trottoirs au droit des chicanes, traités en stabilisé, renforçant le passage en espace urbain aggloméré.

Un second aménagement d'îlot central accompagné de chicanes a été réalisé quelques 160 m plus loin, rue de St Hilaire, néanmoins cette distance et l'absence de traitement intermédiaire permettant le maintien d'une chaussée de même emprise, bordée ci-et-là de séquences d'essences arbustives, peuvent interroger sur l'efficacité réelle de ces aménagements ponctuels pour inciter les véhicules à limiter leur vitesse.

Toutefois, les traitements en stabilisé des accotements (à même niveau que la chaussée), isolés de la chaussée routière par des séquences de végétations arbustives et par des bornes en bois, respectent l'image rurale ou champêtre de l'entrée de bourg et apportent un certain confort et un aspect assez agréable aux déplacements "doux" sur cette entrée de bourg.

Il est à noter que des retraitements de voirie sont en cours sur la rue de Saint-Hilaire (2014-2015).



VI. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Chéméré

Deux sites mégalithiques, un menhir et un cimetière mérovingien témoignent d'une occupation ancienne du site. Un premier château, à l'emplacement de la tour de Princé, aurait été brûlé par les Normands. La paroisse est créée en 1020 par Hars-coët, baron de Retz. A la même époque, le seigneur Aboald fonde le prieuré Saint-Jean rattaché à l'abbaye Saint-Serge d'Angers. Le prince de Begon occupe le château que l'on appellera Princé. A la fin du XIe siècle, le sire de Retz fait planter la forêt de Princé. A la Renaissance, les seigneurs de Princé font creuser dans les bois un réseau de douves délimitant plusieurs groupes d'îlots que l'on nomme 'Tivoli' et 'les Îles Enchantées'. Au XVIIe siècle, le frère du cardinal de Retz, Pierre de Gondy, duc de Retz, fréquente régulièrement le château. Le village est célèbre pour ses foires aux bovins.

Pendant la Révolution, la majorité des habitants se range aux côtés de l'insurrection vendéenne. La forêt de Princé leur sert de refuge. Au début de l'année 1794, le général Turreau, à la tête de ses colonnes infernales, fait incendier le bourg et l'église. La forêt est l'objet d'attaques presque quotidiennes de la part de l'armée qui recherche les royalistes et leurs chefs La Cathelinière et Guérin. Ceux qui échappent à la répression rejoignent alors les troupes de Charrette en Vendée. Le bourg, qui a beaucoup souffert, est remis en état. L'église est reconstruite en 1805. La forêt de Princé est partagée entre plusieurs acquéreurs et de nouveaux manoirs s'y édifient. La ligne de chemin de fer de Nantes à Paimboeuf passe par Chéméré en 1876. (Source : Flohic éditions – Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique 1999)

Du patrimoine bâti, au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage chéméréen renferme une certaine richesse culturelle et historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la carte jointe, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.



Le château du Bois Rouaud et ses communs

L'origine du château remonterait au XVe siècle. On a trouvé dans l'un des murs des communs quelques soubassements d'une forteresse féodale. À la Révolution, c'était un lieu de cantonnement pour les républicains. Les troupes royalistes réfugiées dans la Forêt de Princé les attaquèrent. Tous les républicains furent tués et enterrés dans un bosquet tout proche.

L'édifice actuel date de 1908. Sa toiture curieuse rappellerait les casques prussiens de la guerre de 1870. Il fut construit

par le Marquis de Juigné (apparenté à la famille Schneider du Creusot), qui cumulait richesse, possessions agricoles, et mandats politiques. Dans ce très vaste domaine (3500 ha à l'époque), l'élevage des chevaux de race était une grande activité. La vaste pièce d'eau à proximité, était située au début du siècle dernier au milieu d'un parc avec une importante roseraie.

L'ensemble des communs offre un bel exemple d'ordonnement rationnel dans l'esprit du XIXe siècle. Autour du puits qui s'élevait autrefois au cœur du château féodal, s'alignent les garages au-dessus desquels se trouvent les chambres du personnel et qui se prolongent par la sellerie et le logement du piqueux. Surmontées des greniers à foin, les boxes des écuries ont des portes brisées. Contre le mur de la lingerie, se trouvent deux grands abreuvoirs et derrière, le domicile du régisseur.

Un autre ensemble de constructions plus anciennes comprend les étables, la maison du vacher et le lavoir. Les logements des jardiniers sont les constructions en retrait. A l'arrière des écuries, se trouve la maison du garde derrière laquelle on peut voir les chenils. Puis c'est le potager, entouré d'un haut mur, la bergerie et le pressoir non loin duquel une bascule servait à peser les chargements des charrettes. Un autre bâtiment était réservé au garage à fiacre et au logement du cocher.

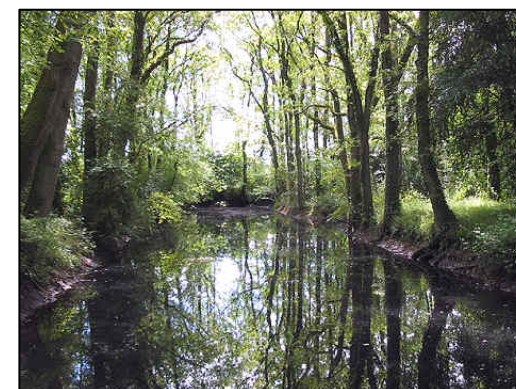
Le domaine de Princé et les îles enchantées



La forêt de Princé fut plantée à partir du XIe siècle. Une motte féodale fut aussi élevée sur ce territoire à cette époque (avec douves, tours et murs d'enceinte). Deux de ses tours demeurent :



l'une comporte cinq étages, l'autre abrite la chapelle. Princé devint alors une dépendance de la seigneurie de Retz. Les revenus du domaine du pays de Retz étaient considérables. Au XVème siècle, le château devint la propriété de Gilles de Rais, connu également sous le nom de Barbe-Bleue. Pour satisfaire nombre de désirs extravagants, Gilles de Rais dilapida la fortune du domaine en peu de temps et il fut obligé de vendre en 1437 au duc de Bretagne. Au XVIe siècle, la seigneurie de Princé revient aux Tournemine, puis aux Gondy. On démolit une grande partie du vieux château féodal pour faire place à une nouvelle construction, manoir de plaisance plus conforme à la mode de la Renaissance.



Henri de Gondy (1590-1659), aménagea à proximité du château les Îles enchantées, un jardin inspiré de l'art italien dédié aux fêtes. Il se présente sous la forme de cinq îlots séparés par des canaux et reliés entre eux par des passerelles en bois. Autrefois agrémenté de statues et de petits pavillons, le jardin est aujourd'hui envahi par la végétation.

Quant au château il passa ensuite dans les mains de plusieurs propriétaires. Reconstitué en 1778, il fut abandonné quelques années plus tard et tomba peu à peu en ruine. En 1929, tout un pan de la haute tour médiévale s'écroule dans la douve. Seuls aujourd'hui quelques vestiges de l'autre tour féodale dans laquelle se trouvait la chapelle, sis au bord d'un étang, rappellent le souvenir de la seigneurie de Princé. Aujourd'hui, les murs noircis sont livrés à la végétation.



L'église St Jean-Baptiste

Comme dans de nombreuses communes du Pays de Retz, l'église de Chéméré fut détruite par les troupes républicaines en 1794. Une restauration provisoire de l'église fut réalisée en 1805. Il fallut attendre 1879 pour l'édification du monument actuel, de style néo-gothique. Les fonds manquaient pour un clocher. Une sorte de beffroi, devant la cour du presbytère, abrita alors la cloche Caroline de l'ancienne église. Le clocher ne fut bâti qu'en 1894. L'église est à la fois vaste et classique. Sa décoration intérieure a repris certains éléments de l'ancien édifice. L'église abrite notamment un christ en bois d'orme datant de la fin du XVIIe siècle.

Le manoir de Princé-Neuf (XIXe siècle)

Le manoir de Princé-Neuf, dont le domaine s'étend sur une grande partie de la forêt de Princé, fait partie de ces parcelles importantes vendues en 1740 par le duc de Villeroy, duc de Retz, lorsqu'il obtint de Louis XV l'autorisation de démembrer sa forêt. Cinquante ans plus tard, le droit de chasse a cessé d'être un privilège réservé aux nobles.

Le domaine de Princé-Neuf a trouvé sa vocation, il devient au XIXe siècle un rendez-vous de chasse pour la bourgeoisie nantaise. On le dote d'écuries et de chenils. Il devient un relais de chasse à courre avec par cet étang. Puis la construction primitive, trop petite est surélevée d'un étage et agrandie. Avec ses deux ailes, elle commence à ressembler à un château.

Le logis de la Pierre-Levée (vers 1830)

Lorsqu'en 1740, Louis XV autorise le duc de Villeroy, duc de Retz, à vendre ses biens, c'est d'abord la forêt de Princé qui est en partie proposée aux acquéreurs. De vastes parcelles sont achetées par de riches commerçants qui en défrichent une partie qu'ils livrent à la culture. Ils en conservent une autre en forêt. Après la Révolution, qui voit le droit de chasse échapper aux nobles, des manoirs ou des rendez-vous de chasse sont édifiés sur ces grands domaines. Le logis de La Pierre-Levée, dont le nom est emprunté au menhir proche, est l'une de ces constructions caractéristiques. Petit château modeste entouré d'un parc comportant une pièce d'eau, le logis de la Pierre Levée dispose de communs principalement destinés à abriter les chiens et les chevaux pour la chasse à courre.



Le menhir de la Pierre Levée (2500 av. J-C) et la croix des Vendéens (1962)

Le menhir de la Pierre Levée (photo ci-contre) se dresse à l'entrée Est de la forêt de Princé. Il témoigne d'une occupation depuis plusieurs millénaires sur le sol de l'actuelle forêt, dont le boisement fut décidé à la fin du XIe siècle. Le monument mégalithique a donné naissance à plusieurs légendes. L'une d'entre elles explique qu'il aurait été jeté à cet endroit par Gilles de Rais, qui alors qu'il était en colère, lança cette pierre par-dessus la forêt. Une autre légende attribue à la pierre des pouvoirs maléfiques et affirme qu'il suffit d'en faire le tour sept fois, par une nuit sans lune, pour entrer dans le monde des Enfers.

Située au cœur de la forêt de Princé, la croix des Vendéens fut élevée par l'Association du souvenir vendéen, pour rendre hommage aux quelques 2000 insurgés vendéens qui pendant les guerres de Vendée, furent abattus et enterrés sommairement dans les allées de la forêt. Pendant la tourmente, les partisans de Charette se réfugièrent en effet dans les bois qui furent le théâtre de batailles sanglantes entre Vendéens et Républicains.



Le château de Noirbreuil

D'une capacité de 105 lits, le château et ses dépendances, situés au cœur d'un parc boisé de 16 hectares à proximité du Pont Béranger, sert aujourd'hui de centre d'accueil pour enfants, et notamment pour la pratique de l'activité équestre.

La Croix de Mal'Hara

Avec celle de Loup Pendu, la Croix de Malhara est la deuxième croix la plus ancienne de la commune. La croix en elle-même a dû subir de sa trop grande proximité avec la route de Nantes. Elle fut remplacée par une croix en ciment. Mais l'origine de cet édifice pourrait être très ancienne (origine inconnue)

La Croix du Loup Pendu (vers le XVIe – XIXe siècle)

Cette croix pattée monolithique se dresse à ce carrefour depuis très longtemps, sans qu'aucune datation n'ait pu lui être attribuée. Son piédestal semble être du XIXe siècle, mais la croix elle-même peut remonter à une époque beaucoup plus ancienne, peut-être au XVIe siècle si l'on tient compte de la proximité du château de Princé. On raconte que son nom lui a été donné lorsque le dernier loup de la forêt fut abattu et sa dépouille suspendue à l'une de ses branches.

D'anciennes fermes ou maisons d'habitation traditionnelles de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées notamment aux lieux-dits suivants (critères architecturaux et paysagers) :

- *La Pichaudrie*
- *La Chapellerie*
- *La Héronnière*
- *La Vinçonnière*
- *La Corbellerie*
- *La Caillaudrie*
- *Le Pourpris*
- *La Michellerie*
- *Le Parc*
- *Pédebeau*
- *La Baronnerie*
- *Tartifume*
- *Champblanc*
- *Bled-Mignon*
- *La Jarrie*
- *Les Sept Fontaines*
- *Mal'Hara*
- *Le Pavillon*
- *Belle-Vue*
- *Belle Perche*
- *La Biche*
- *Briageau*
- *Les Béchis*
- *Hautebranche*
- *Renardières*
- *Bel-Air*
- *Branche Courbe*
- *Grand'Cour*
- *Le Chêne Moinard*
- *Le Parc de Princé*
- *Les Jariettes*
- *Le Bâtiment*
- *La Pierre Levée*

La morphologie des lieux-dits varient de la métairie isolée (Les Epinards, ...) à la cours de ferme organisée (Briageau, ...), ou encore du village linéaire de bord de route (La Biche, ...). Beaucoup de villages se ressemblent car rebâti au début du XIXème siècle à la suite des guerres de Vendée avec des ressources précaires.

On retrouve également le moulin de la Motte-Hiver (1839-1970), construit à l'emplacement d'un ancien cimetière mérovingien et qui a fonctionné jusqu'en 1945. Ce petit moulin est le seul qui soit encore extérieurement bien conservé parmi tous ceux qui s'élevaient au XIXe siècle dans le pays de Retz (la commune en comptait trois : les deux autres se nommaient Moulin de Chaléons et Moulin du Brandais). Il comporte deux étages et ses vergues, d'origine, atteignaient presque le sol. Aussi peut-on y accéder par deux entrées opposées, cette disposition permettant d'éviter le danger que constituent des ailes tournant au ras de l'une des portes. Il sert aujourd'hui d'habitation. Récemment restauré, les ailes lui ont été retirées depuis.





Commune de CHEMÈRE

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

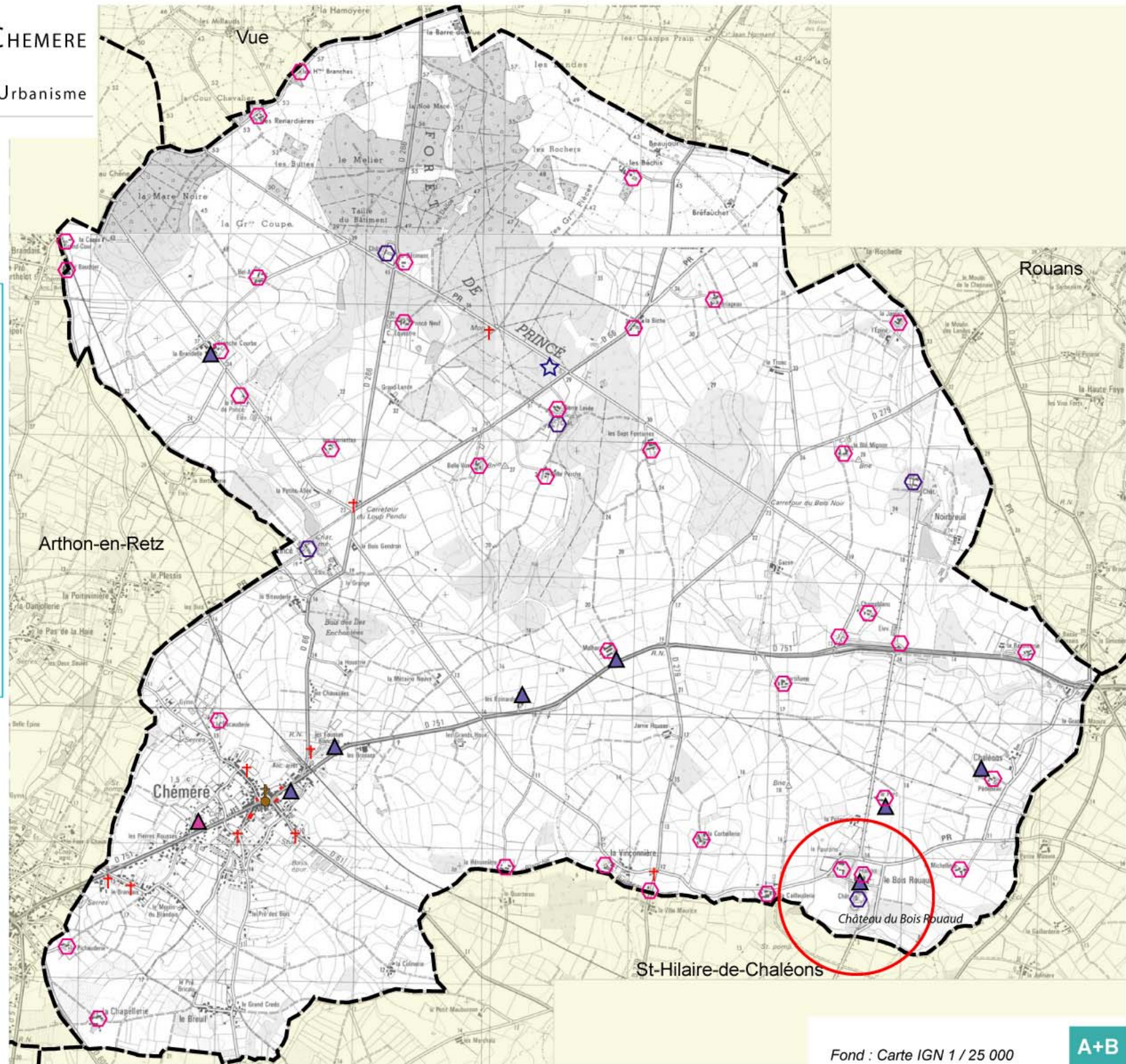
Patrimoine bâti

Éléments bâtis et ensemble bâtis intéressants

-  Eglise
-  Bâti ancien de centre bourg
-  Château
-  Périmètre de protection autour des Monuments Historiques
-  Patrimoine diffus en milieu rural (maisons, granges, fours, ponts ... en pierre)

Éléments du petit patrimoine

-  Menhirs
-  Croix et calvaires
-  Moulins
-  Puits



La protection du patrimoine archéologique

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

La DRAC définit des zones dans lesquelles le potentiel archéologique est particulièrement fort. Dans ces zones, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Deux types de zonages archéologiques sont mis en place par la DRAC :

- les **zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**. Les ZPPA ont une portée réglementaire. Elles sont définies par un arrêté du préfet de région. Il n'existe pas de ZPPA sur la commune de Chéméré.
- les **zones de sensibilité archéologique**. Elles doivent à terme devenir des zones de présomption de prescription archéologique. Comme dans les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares réalisés dans ces zones sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.

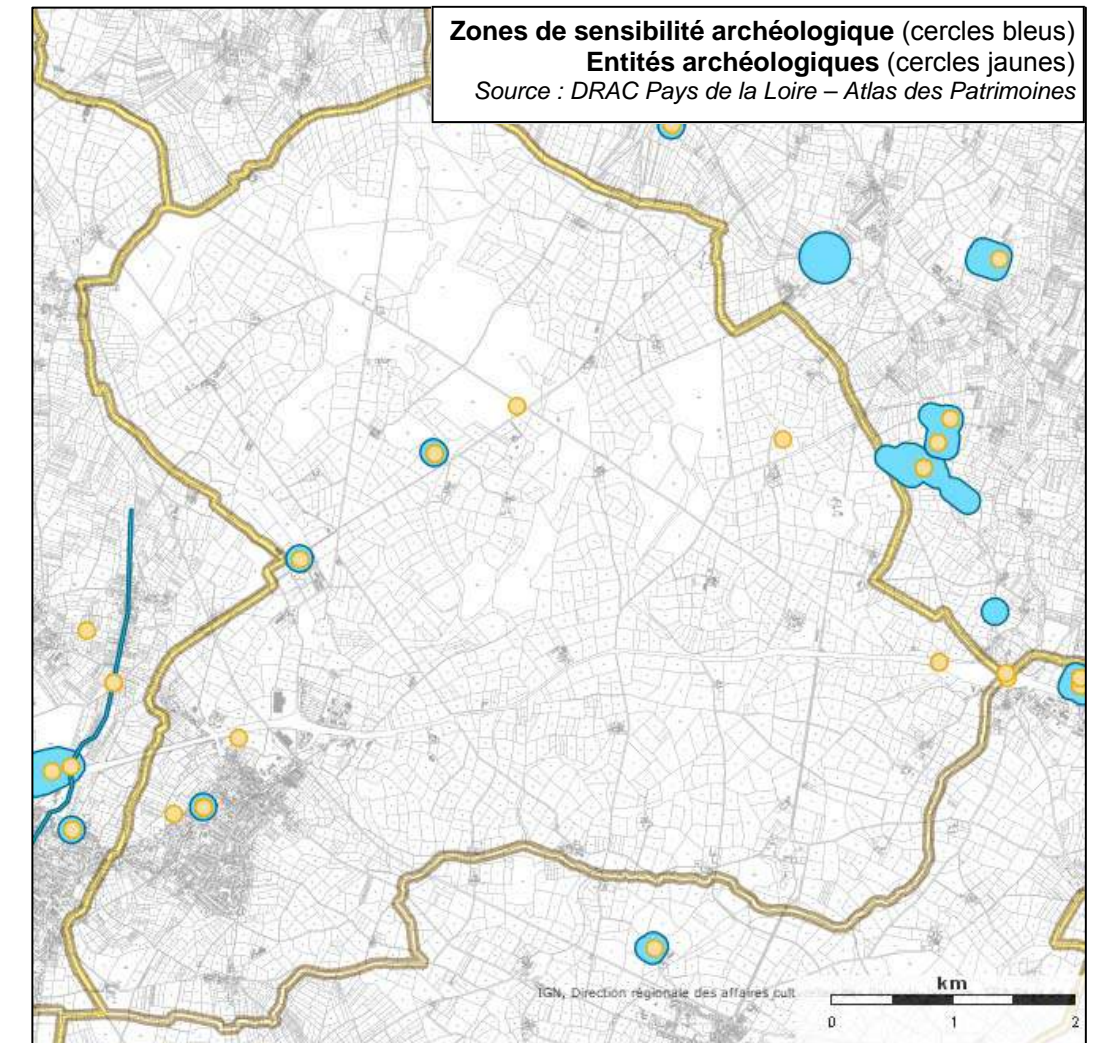
Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour en termes de saisine administrative par le préfet de région. En revanche, plusieurs entités d'intérêt archéologique ou architectural sont recensées sur le territoire de Chéméré :

Numéro de site EA	Nom du site ou lieu-dit	Structure	Parcelles
44 040 0001	Menhir de Pierre Levée / Forêt de Princé	Menhir (néolithique)	NC
44 040 0003	Château de Princé / Princé	Château fort (Moyen-Age)	NC
44 040 0004	La Motte Hyver / La Motte Hiver	Occupation (mésolithique ?)	Localisation approximative
44 040 0005	La Pacaudière	Butte (époque indéterminée)	1994 G 109
44 040 0006	Le Tronc / Le Tronc	Chemin (époque indéterminée)	1985 C1 : 649 C2 : 161, 162, 164, 166 C3 : 220, 227, 348, 620, 621
44 040 0007	La Motte Hivert / Le Brigandin	Cimetière et sarcophage mérovingien (Haut Moyen-Age)	G2 : 1460, 1461, 1464, 1465, 1468, 1469, 1472, 1473, 1464, 1476, 1478, 1596, 1595
44 040 0008	La Barronerie	Bloc (néolithique ? âge du bronze ?)	2005 C 03 : 700
44 040 0009	Grand-Lande	Enclos ovale, fosse interne ? (époque indéterminée)	NC

Les sites n°0004 et 0005 sont cités seulement pour information.

Compte tenu du fait que certaines entités se situent dans des zones U, une recherche du patrimoine archéologique devra être privilégiée le plus en amont possible lors de la réalisation des futurs travaux envisagés (cf. article L.522-4 du Code du Patrimoine).

Par ailleurs, sont inscrits sur l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques certaines parties du château du Bois Rouaud (façades et toitures, lambris du grand salon ainsi que le parc avec ses éléments) par arrêté préfectoral du 27 novembre 2001.



VII Des risques et nuisances limités

7.1. Les risques naturels

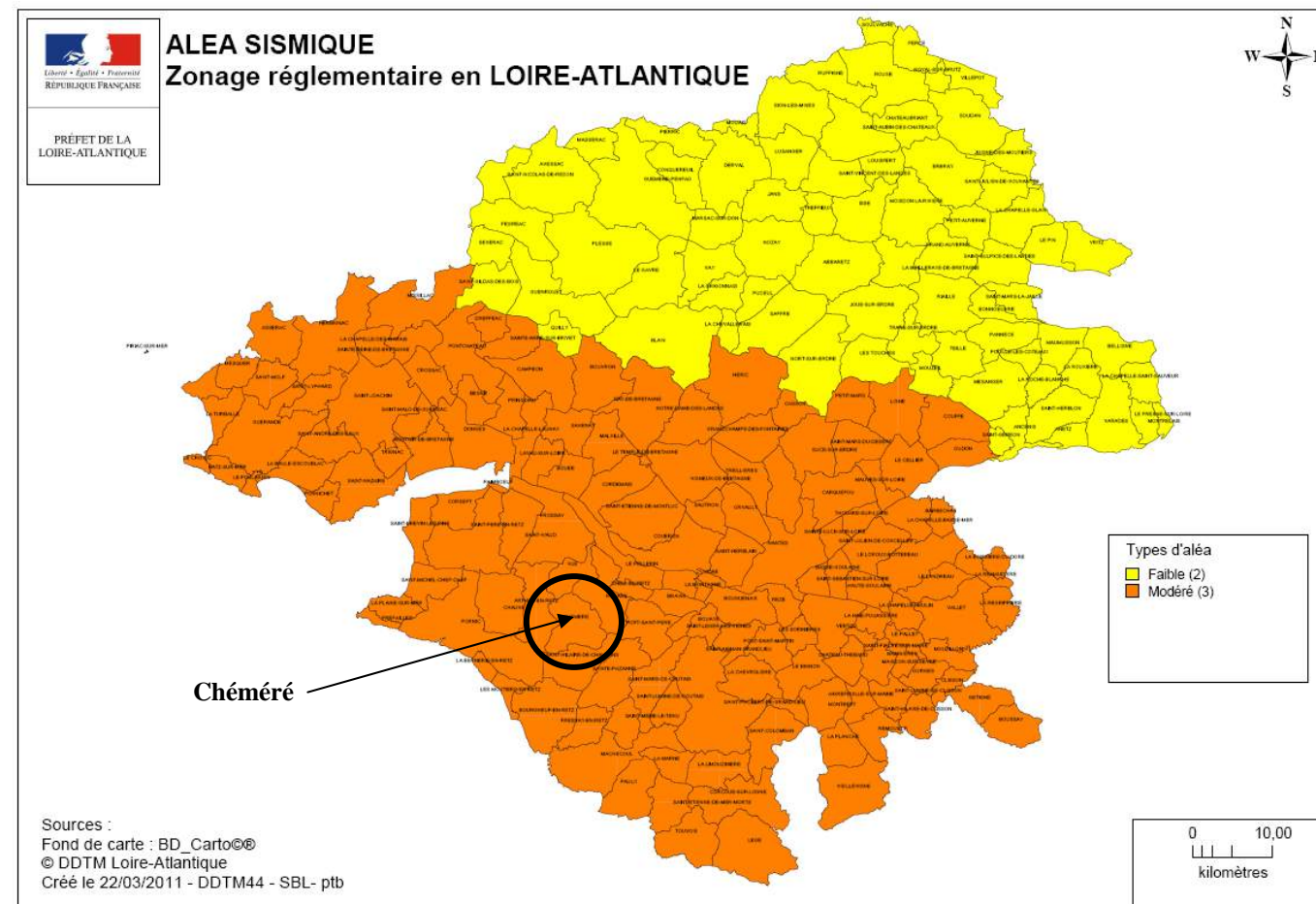
Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2008, recense un seul risque naturel sur le territoire communal de Chéméré : le risque sismique.

La commune (délégée) de Chéméré est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré.

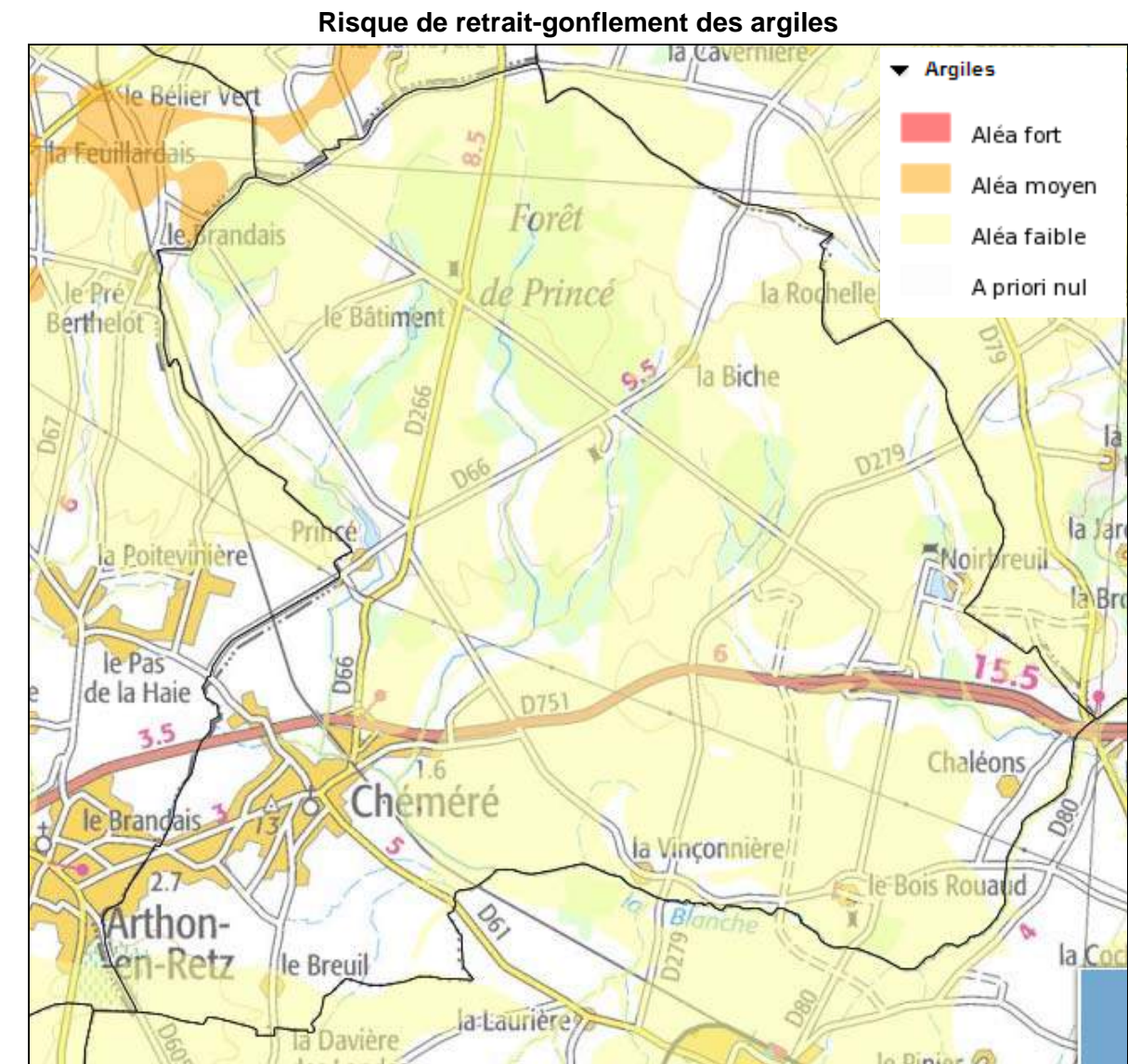
Une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011. Elle s'appuie sur l'Eurocode 8, ensemble de règles de construction parasismique visant à concevoir des structures capables de résister à des séismes.

Ainsi, depuis le 1er mai 2011, toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation sismique à l'exception des bâtiments n'accueillant pas de logements (garage, hangar, dépendances...) dans la zone de sismicité 3.

A noter que ces dispositions concernent également les bâtiments existants lors de travaux envisagés visant à augmenter ou réduire de plus de 30% la SHON.



Par ailleurs, les risques de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont nuls sur l'agglomération et nuls à faibles sur l'ensemble du territoire communal (cf. carte ci-après).

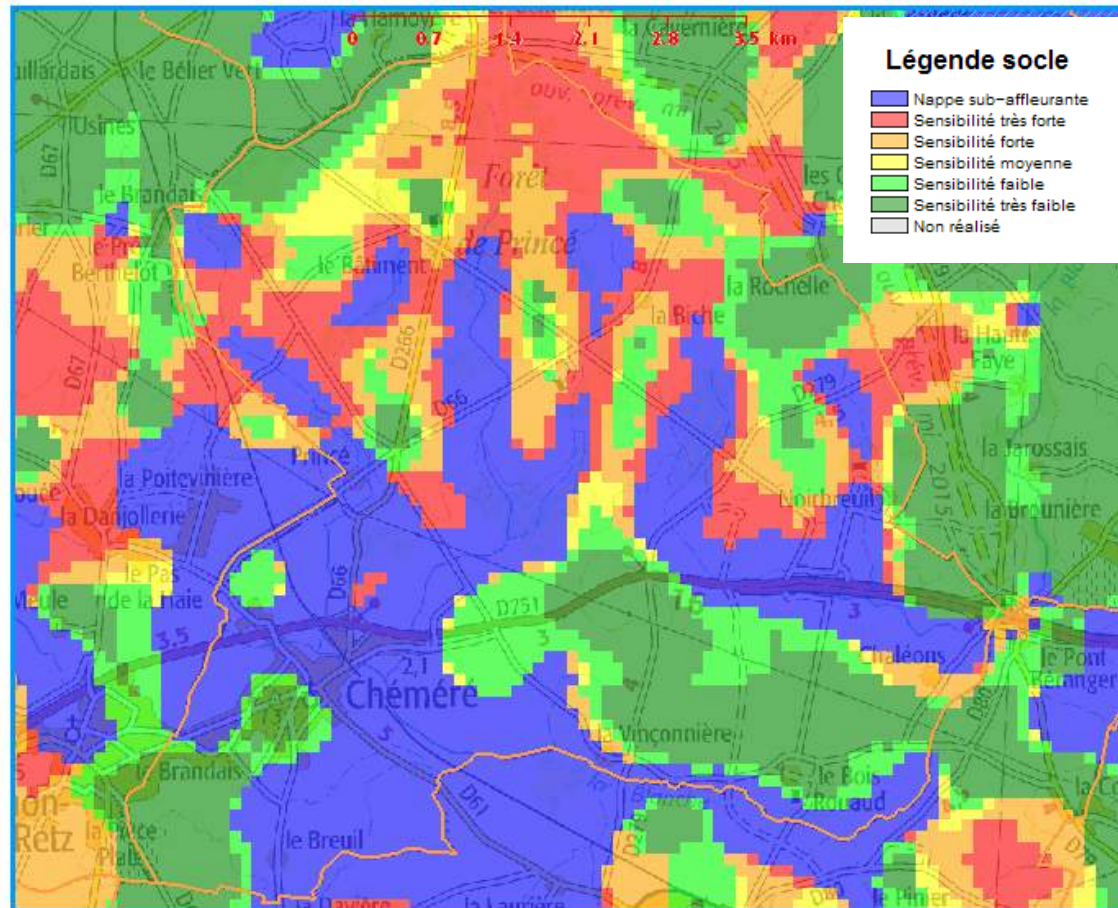


Source : www.georisques.gouv.fr

La commune (délégée) de Chéméré n'est pas concernée par les risques inondations et aucun atlas de zones inondables n'a été établi sur le territoire communal. Toutefois, des problèmes hydrauliques sont constatés au niveau de l'agglomération :

- d'une part au Sud de l'agglomération, ce secteur ayant déjà fait l'objet d'une étude hydraulique, fin 2007, au moment de l'élaboration initiale du PLU ;
- d'autre part au niveau d'un petit ruisseau, affluent de la Blanche, qui traverse l'agglomération en provenance du Nord, les étangs du parc de loisirs sont régulièrement en débordement en hiver après de fortes précipitations, la commune lance une consultation pour réaliser une étude hydraulique de ce secteur.

En revanche, la commune (déléguee) de Chéméré est concernée par des risques de remontées de nappe avec la présence de nappes sub-affleurantes au niveau de l'agglomération. Ces phénomènes de remontées de nappe peuvent engendrer l'inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de cave, la fissuration d'immeubles, des remontées de canalisations enterrées, des dommages sur le réseau routier... Des dispositions constructives pourront être prises dans les secteurs concernés (notamment éviter la construction de sous-sols ou régler leur conception).



Source : www.inondationsnappes.fr

La commune a déjà fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	15/04/1983	30/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

7.2. Les risques technologiques

Le DDRM de Loire-Atlantique indique seulement un risque faible lié au transport de matières dangereuses sur la commune (déléguee) de Chéméré. Le risque lié au transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par des canalisations.

Sur Chéméré, ce risque est lié à la présence de la RD 751 qui supporte un trafic routier de plus de 10 000 véhicules/jour dont 7,3% de poids lourds ainsi qu'à la présence d'une canalisation de gaz

naturel haute pression en limite Est du territoire communal (cf. carte ci-dessous) : Rouans –St Révérend (de diamètre 200 mm). Cette canalisation de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, elle est soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres de son ouvrage.

Aucun autre risque technologique n'est indiqué au DDRM.

Il faut toutefois noter la présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation) liées aux carrières implantées sur la commune, il s'agit de la 'carrière du Tronc - Socachem' et des 'carrières de l'Estuaire' (Lafarge Granulats France – Bréfauchet). Le schéma départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Les emprises de carrière, autorisées par arrêtés préfectoraux du 21 octobre 2002 pour les carrières de l'Estuaire et du 9 mars 1995 pour la carrière du Tronc, sont à prendre en considération.

7.3. Sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- de conserver la mémoire de ces sites,
- de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Ainsi, l'inventaire historique BASIAS des anciens sites industriels et activités de services est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994. Les données recueillies dans le cadre de cet inventaire sont archivées dans une base de données nationale, BASIAS, établie par le BRGM.

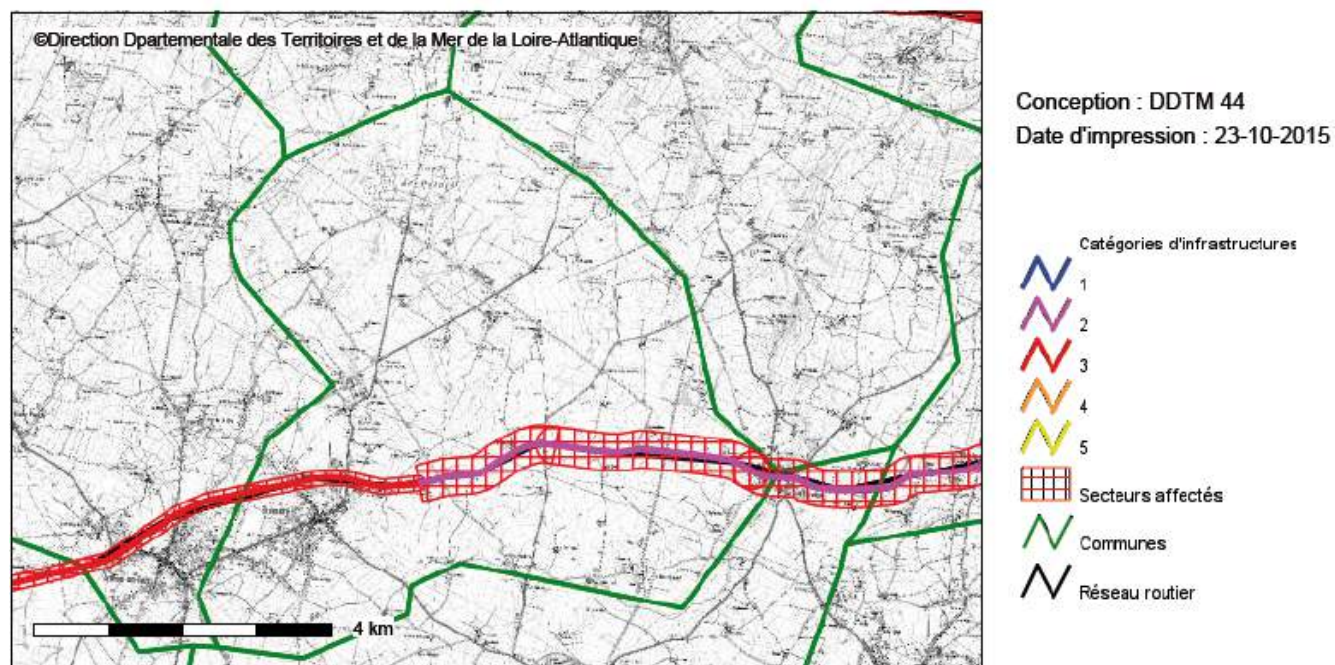
Ainsi, 5 sites industriels ou activités de services sont recensés sur le territoire de Chéméré :

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation
NOUEL (SA), Carrière, DLI	La Rabelais	Dépôt de liquides inflammables	En activité depuis 1987
JADE FLOR (SCEA), DGCL	L'étang	Dépôt ou stockage de gaz	En activité depuis 1991
Ancienne décharge brute de Chéméré	A l'Est de la Michellerie	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges	Activité terminée
FRANCHETEAU / GARRIOU, Garage, station servie	Route de Pornic	Garages, ateliers, mécanique et soudure, commerce, carburants	En activité depuis 1953
CHANSON E., DLI, Charbons, Bières, Transports	Route de Pornic, La Motte Hivert/La Brandais	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée depuis 1991

7.4. La prise en compte du bruit

Traversée par la RD 751, la commune (délégée) de Chéméré est concernée par l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, qui classe cette route comme voie bruyante de catégories 2 et 3. En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolement acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long de la RD 751, à savoir dans une bande de 250 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (hormis la portion correspondant à la déviation des bourgs de Chéméré et d'Arthon en Retz où la bande n'est que de 100 m).

Classement sonore des voies bruyantes et carte de type b



Description :

" Seuls les documents annexs aux arrts font foi "

- Classement sonore des voies bruyantes selon leur catégorie (5 catégories) et carte de type b : secteurs affectés par le bruit.

- Source : DDTM 44 et Nantes Métropole (21 juillet 2009)

- Fond de carte : GEOFLA, ROUTE 500, SCAN 25, SCAN REGIONAL et SCAN 1000 IGN

Carte publiée par l'application CARTELIE
Ministre de l'égalité des territoires et du Logement / Ministre de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie
SG/SPSSI/PSI/PSH1 - CP21 (DOM/ETER)

Les activités sont également susceptibles d'engendrer des nuisances sonores. Sur le territoire de Chéméré, les principales nuisances sonores provenant des activités sont celles liées aux carrières mais celles-ci se trouvent relativement éloignées de l'agglomération et ne sont donc pas perceptibles depuis les principaux secteurs d'habitat de la commune. De plus, des merlons anti-bruit ceinturent les emprises des carrières, ce qui limite les nuisances sonores pour les quelques habitants des lieux-dits les plus proches.

Les zones d'activités se situent au Nord-Est de l'agglomération de Chéméré, de part et d'autre de la RD 751 et se trouvent décentrées de l'agglomération et donc des principaux secteurs d'habitat, le secteur d'habitat des Chaussées au Nord de l'agglomération apparaît le plus exposé aux risques de nuisances sonores, celui-ci étant localisé entre le site d'Aquaproduction à l'Ouest et la zone d'activités du Chemin Saulnier à l'Ouest.

Il convient également de noter la présence d'une petite menuiserie au centre du bourg et du site de Kuhn Blanchard à l'Est du bourg. Ce dernier devrait à terme se délocaliser sur la zone d'activités du Chemin Saulnier.

VIII. Synthèse du contexte réglementaire

La carte page suivante présente les principaux aspects du contexte réglementaire devant être pris en compte pour l'élaboration du projet de révision.

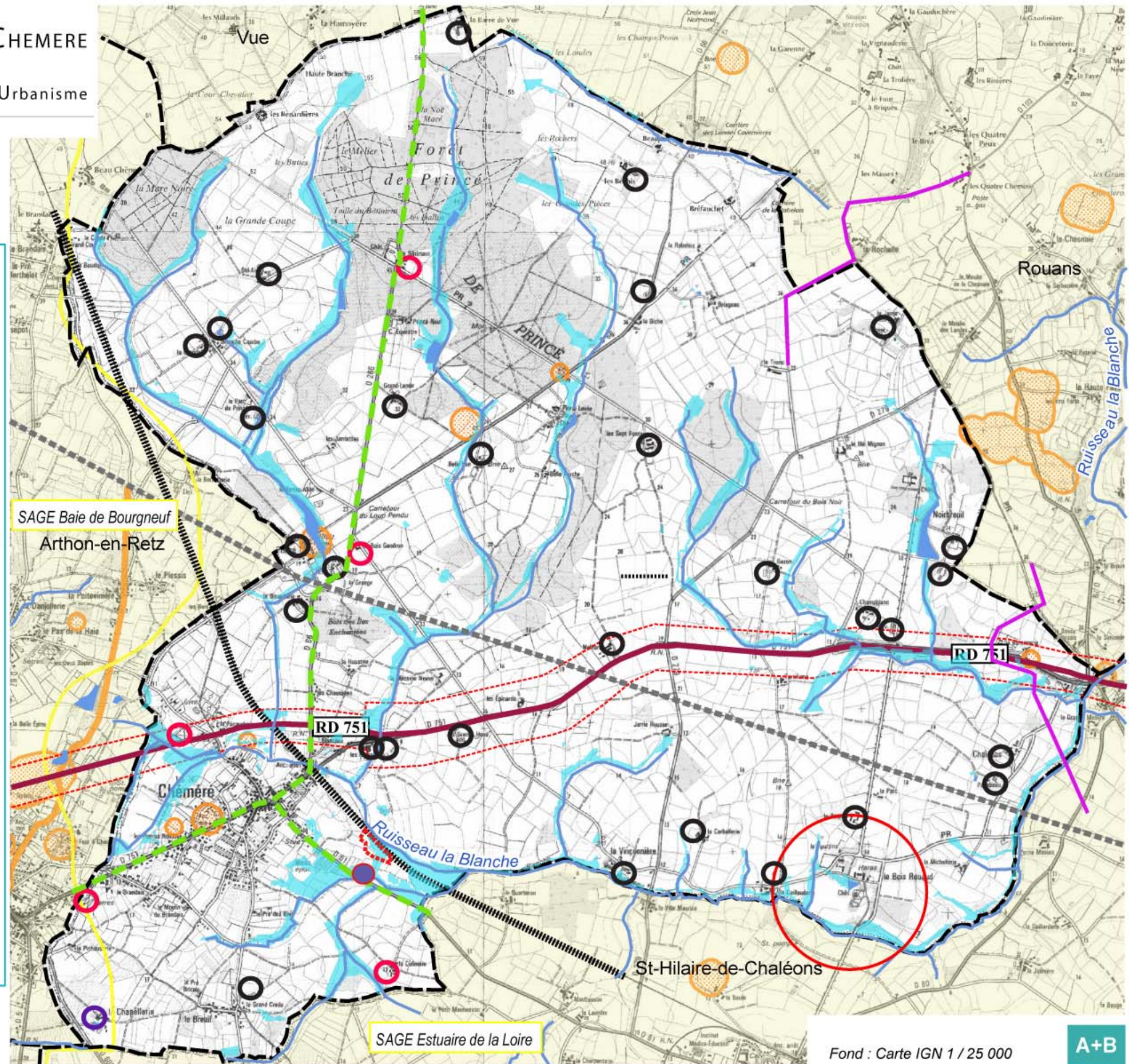


Commune de CHÉMÈRE

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Contexte réglementaire

- Servitudes**
- Périmètre de 500 m autour des monuments historiques
 - Ligne électrique 63 KV Pornic - Ste Pazanne
 - Cable régional téléphonique
 - Canalisation de transport de gaz
 - Voie de chemin de fer
- Patrimoine archéologique**
- Zones de sensibilité archéologique
- Patrimoine naturel**
- Périimètre des SAGE
 - Zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Estuaire
 - Cours d'eau inventoriés
 - Arrêté de Protection de Biotope
- Autres données réglementaires**
- Station d'épuration
 - Recul autour des voies classées à grande circulation
 - Périimètre sanitaire autour des bâtiments agricoles / viticoles
- Repères**
- Limite communale



Fond : Carte IGN 1 / 25 000



TITRE 2 :

PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 :

**Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.
au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement**

I. Rappel des objectifs initiaux de la révision générale n° 1 du P.L.U.

La commune (déléguée) de Chéméré est dotée d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 18 février 2009, (s'étant substitué à l'ancien POS du 23 avril 1986).

Depuis son approbation, ce document d'urbanisme a fait l'objet de :

- une révision simplifiée approuvée le 18 janvier 2011, permettant notamment l'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier nécessaire au transfert progressif des activités et installations de l'entreprise Kuhn Blanchard localisée dans le bourg,
- une révision accélérée validée le 22 octobre 2013, ayant pour effet de permettre l'extension du site d'activité de l'entreprise Aqua Production, située au Nord de la RD 751,
- une modification approuvée le 31 mars 2015, destinée à permettre, à côté des équipements scolaires et à l'entrée du parc de loisirs (côté centre-bourg), la réalisation de constructions à usage de logements sociaux devant accueillir des personnes âgées et des personnes handicapées, ainsi que la mise en place d'équipements et de services communs (animation, restauration, ...) liés et nécessaires à ces logements.

Depuis l'approbation du P.L.U. en février 2009, plusieurs évolutions réglementaires justifient la révision générale du document d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2013.

La révision du P.L.U. s'impose afin de procéder :

- à sa mise en compatibilité avec les lois "Grenelle de l'environnement" (loi Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009, loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010),
- à sa mise en compatibilité avec la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové), *loi adoptée postérieurement à la délibération engageant la révision du P.L.U.*,
- à sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013,
- à l'intégration des zones humides,
- à l'intégration des données du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz, adopté le 6 mars 2014.

Outre ces objectifs déclinés dans la délibération du conseil municipal du 22 octobre 2013, la révision représente aussi l'opportunité pour :

- rectifier des erreurs (techniques) constatées à la mise en place du P.L.U. initial,
- rectifier le zonage de la zone d'activités du Chemin Saulnier,
- procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU,
- procéder à l'étude des demandes diverses des habitants.

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D. au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

La présente révision du P.L.U. procède à quelques ajustements du projet de développement communal mais s'inscrit globalement dans la continuité des orientations générales du P.A.D.D. définies dans le cadre du P.L.U. initialement adopté le 18 février 2009 et légèrement amendées par les récentes procédures de révisions ¹ (simplifiée et accélérée).

Le développement des choix ayant motivé la définition des orientations générales du P.A.D.D. reprend donc le raisonnement prévalant à l'explication du projet initial, mais il aura soin de mettre aussi en évidence les principales évolutions apportées au P.A.D.D. initial.

2.1. Conjuguer le développement de Chéméré avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire

Constante du projet déjà adopté en 2009, la recherche d'un équilibre entre le développement économique et urbain de la commune et la préservation, l'affirmation de son identité, notamment de son identité agricole et de son patrimoine culturel, environnemental et notamment boisé, représente l'axe fondateur des orientations du P.A.D.D.

Commune rurale et agricole, aux portes du littoral, localisée dans l'onde de développement de l'agglomération nantaise, Chéméré bénéficie d'une réelle attractivité : de plus en plus de ménages exerçant leur activité professionnelle sur le bassin d'emploi de Nantes sont en effet à même de venir s'implanter sur Chéméré et de profiter des opportunités d'accession à la propriété, attirés non seulement par un foncier dont le prix reste encore abordable (par rapport aux communes de l'agglomération nantaise) mais aussi par la qualité du cadre de vie (pays bocager), par la proximité de l'agglomération nantaise et du littoral.

Cette attractivité crée des conditions favorables au développement de la commune, en attestent :

- le rythme de la construction lié non seulement à la réalisation de lotissements mais aussi par un nombre de divisions parcellaires permettant la construction de logements qui se sont accrues ces dernières années (cf. diagnostic),
- l'implantation sur la commune de jeunes ménages (familles comprenant souvent au moins 1 enfant).

La dynamique de développement s'illustre essentiellement jusqu'à présent par des compléments d'urbanisation liés à des opportunités foncières au sein de la zone constructible du bourg et par la formation de lotissements.

Dans ce contexte – ci, la commune souhaite réguler et maîtriser son développement pour maintenir son identité, la qualité de ses paysages, de son environnement et le caractère rural de la commune.

Le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit en effet veiller à maîtriser cette dynamique afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie, de l'empreinte du milieu bocager, naturel et agricole sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de Chéméré prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans les pratiques des espaces du bourg, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue de l'urbanisation sous peine d'une modification brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement de Chéméré met l'accent sur les lignes directrices fortes que sont :

- Maintenir le caractère rural, la valeur paysagère et l'identité de Chéméré,
- Favoriser et maîtriser la croissance démographique,
- Favoriser un développement urbain équilibré,
- Veiller à conserver la mixité sociale sur la commune,
- Conserver des possibilités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif et d'aménagement d'espaces publics,
- Favoriser le maintien voire l'implantation de commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques (dans une logique intercommunale) dans le respect de l'habitat et de l'environnement,
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune.
- Assurer la protection de l'environnement, que ce soit à travers la préservation de la ressource en eau, des principales zones humides, de la sensibilité et de la valeur des milieux naturels, des secteurs boisés et de haies végétales, notamment de la trame végétale qui accompagne les chemins publics en campagne et aux abords du bourg, mais aussi à travers les orientations relatives au développement urbain, à la qualité des conditions de déplacement et de vie.

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

¹ Pour rappel, ces dernières révisions avaient acté des possibilités d'extension des secteurs d'activités du Chemin Saulnier et du site d'Aqua Production localisés au Nord de la RD 751 (au Nord-Est de l'agglomération).

2.2. Soutenir et maîtriser la dynamique démographique et urbaine dans une optique de développement durable et économe du territoire

Le projet de territoire préconisé sur Chéméré vise à favoriser un développement démographique et urbain équilibré, permettant notamment de préserver les atouts constitutifs de son cadre de vie et de son identité, tout en continuant à capter la dynamique des flux migratoires liés à sa position géographique privilégiée.

L'objectif est de maîtriser la croissance démographique et urbaine communale, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) assurant le développement et la centralité du bourg, de manière à favoriser le maintien d'un apport régulier de ménages et d'un renouvellement démographique de préférence à proximité des cœurs de vie du bourg.

Cet accueil de population nouvelle reste indispensable pour assurer et pérenniser le fonctionnement des équipements et services d'intérêt collectif, en particulier des écoles, ainsi que pour soutenir les commerces et services de proximité. L'accroissement démographique nécessite toutefois d'être régulé afin d'éviter une surcharge ou saturation des équipements publics.

2.2.1. Définir des valeurs guides de perspective de croissance contenue de la population, en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH

Rappel : le PADD au regard des tendances observées ces dernières années et des objectifs du SCOT et du PLH.

Le P.L.U. approuvé en 2009, partait sur des hypothèses d'évolution démographique pour apprécier et fixer les besoins en logements nouveaux pour les prochaines années. Ces hypothèses s'appuient sur les dynamiques démographiques et de l'analyse des données socio-économiques.

Pour rappel, le P.A.D.D. tablait sur une croissance démographique de l'ordre de 2 % / an s'appuyant sur la réalisation d'une vingtaine (20 à 25) logements par an, atténuant le rythme de croissance démographique observé depuis le début des années 2000 (+3,5 % / an entre 1999 et 2006).

Le projet visait ainsi à atteindre le seuil des 2700 habitants à l'horizon 2020.

Le projet de développement urbain de Chéméré pour les années à venir se doit désormais de prendre en compte les orientations du SCOT du Pays de Retz et les objectifs de production de logements définis par le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz (PLH défini pour la période 2006-2014), avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible.

Le projet de PLH, établi à l'échelle de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz, fixe pour le territoire de Chéméré un objectif de production de vingt logements par an, lui-même défini, en compatibilité avec ceux du SCOT du Pays de Retz.

CHIFFRES CLES

les choix du PADD aujourd'hui des tendances observées et du PADD de 2009

Dynamiques démographiques, construction de logements et les objectifs du PADD depuis 2009

	Evolution relevée entre 1999 et 2006	Evolution escomptée et objectifs du PADD de 2009	Evolution relevée entre 2007 et 2012	Choix du PADD de 2015 (en compatibilité avec le PLH *)
Taux d'accroissement démographique	+ 3,5 % / an	~ 2 à 2,2 % / an	+ 3,2 % / an	~ 1,5 à 1,6 % / an
Rythme de production de logements (log)	26 à 27 log/an	20 à 25 log. / an	28 log/an	20 log/an
HORIZON 2020 Population municipale évaluée à l'horizon 2020 selon les tendances Pour indication : 2012 : 2440 habitants	3200 hab. (si poursuite de + 3,5 % / an à compter de 2012)	~ 2700 hab. (objectif fixé en 2009)	3100 hab. (si poursuite de + 3,2 % / an à compter de 2012)	2750 à 2770 hab.
HORIZON 2025 Population municipale évaluée à l'horizon 2025 selon les tendances Pour indication : 2012 : 2440 habitants	3800 hab.	~3000 hab.	3700 hab.	~2950 à 3000 hab. (objectif ajusté en 2015)

* PLH (Programme Local de l'Habitat) : objectifs de production de logements pour la période 2014 à 2019 (6 ans)

Communes	OFFRE NOUVELLE	DONT LOGEMENTS SOCIAUX	Dont PLUS	Dont PLAI (30%)	Accession sociale abordable
Chéméré	120	13	9	4	
Total **	1092	144	102	42	75

** Le total de logements à produire correspond à celui estimé à l'échelle de la communauté de communes Cœur Pays de Retz, en compatibilité avec les objectifs du SCOT Pays de Retz. Selon le SCOT, l'objectif de construction de logements, ramené à 6 ans, est compris entre 906 et 1230 logements.

Les objectifs de production annuelle de 20 logements et de maîtrise de la croissance démographique définis par le PADD en compatibilité avec le SCOT et le PLH

La croissance démographique relevée ces dernières années dépasse légèrement les perspectives initialement émises par le PADD de 2009, compte tenu notamment :

- d'un rythme de constructions neuves de l'ordre de 28 logements par an, supérieur à l'objectif initial du PADD de 2009, fixé à une vingtaine de logements par an (25 au plus),
- d'un accueil de familles, ayant sensiblement atténué l'impact initialement escompté du desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages ne s'étant abaissée que de 2,6 personnes par logement en 1999 à 2,5 personnes par logement en 2012, alors que le PADD initial table sur une hypothèse de taille moyenne des ménages de 2,35 personnes par logement à l'horizon 2018).

La poursuite de développement préconisé par le PADD de 2009, à un horizon 2020, justifierait donc d'un léger ralentissement de la production de logements.

Aussi, l'objectif de production d'une vingtaine de logements, fixé par le PLH, représente-t-il en ce sens une valeur faisant office de référence pour l'établissement du PADD à venir, au regard du principe de compatibilité du PLU avec le PLH.

Limiter la production de la construction neuve à **une vingtaine de logements par an**, permettrait à la commune de réguler sa croissance démographique à un rythme moyen de 1,5 % à 1,8 % par an en fonction de la variation de la taille moyenne des ménages (voir encadré ci-contre).

Par conséquent, la population municipale devrait avoisiner voire franchir, d'ici une dizaine d'années, le seuil des 3000 habitants et pourrait même s'établir entre 3000 et 3100 habitants (selon l'évolution de la taille moyenne des ménages).

Pour indication, une poursuite de la croissance démographique ('au fil de l'eau') dans les conditions observées sur la période 2007 à 2012, reposant sur la construction d'environ 28 logements par an, signifierait que la population municipale attendrait les 3700 habitants à un horizon 2025.

Ces besoins en logements² sur la commune doivent prendre en compte les incertitudes liées à la variation de la taille moyenne des ménages (voir encadré ci-contre), au renouvellement du bâti existant, à l'évolution de la part de logements vacants et destinés à de la résidence secondaire et les aléas entourant le devenir des entités végétales ("dents creuses", arrières de parcelles...) au sein du bourg, de la Bride à Main et du hameau du Breil, pour lesquelles l'urbanisation reste hypothétique et les densités urbaines pouvant y être escomptées très incertaines (cf. & page suivante : justification des choix de production de logements).

² nombre de logements nécessaire pour maintenir le niveau actuel de la population, prenant en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements (démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement), la fluidité du parc (prise en compte de l'évolution de la vacance et du parc de résidences secondaires).

CHIFFRES CLES

les besoins en logements et les perspectives d'évolution démographique

Les objectifs de production de logements nouveaux définis par le PLH (2014-2019) : 20 logements / an

Besoins en logements – horizon 2025 : 20 logements / an

dont

'Point mort' ** ~ 8 à 9 logements / an

** nombre de logements nécessaires pour maintenir le niveau de la population existante (année 2012 en référence)

Les perspectives d'évolution démographique correspondantes (si 20 logements / an) selon la variation de la taille moyenne des ménages

Taille moyenne des ménages en 2012 : 2,52
(source : INSEE)

Hypothèses : taille moyenne des ménages en 2025 (en nombre d'habitants / ménage)	2,5	2,45	2,4
Population municipale (en nombre d'habitants) pouvant être escomptée à raison d'une moyenne de 20 logements / an	~ 3080	~ 3000	~ 2960

Nota. Dans le cadre de l'évolution prospective du parc de résidences principales, la part de logements qui pourraient changer de destination (transformation pour de l'activité par exemple), ou qui pourraient être intégrés à un autre logement pour agrandissement, devrait rester limitée.

Il s'avère que selon les sources de l'INSEE faisant évolution du parc de logements, les données Sitadel2 croisées à celle de la Mairie, environ 4 à 5 logements par an s'avèrerait nécessaire pour compenser l'effet du renouvellement urbain (selon les données statistiques).

Par ailleurs, le parc immobilier existant de Chéméré n'offre que peu de possibilités de reprise pour créer des logements. Environ 15 à 20 logements vacants sont relevés sur la commune, ce chiffre plutôt stable depuis 1999, témoignant de logements dont les conditions de reprise semblent délicates.

Par ailleurs, même s'il demeure très difficile et incertain à être appréhendé, l'impact des résidences secondaires sur l'évolution du parc de logements et des besoins en logements sur la commune devrait rester mineur.

Autant certaines résidences secondaires peuvent devenir des logements habitations principales (suite à une implantation durable sur la commune de ménages – par exemple ceux devenus retraités... - ou suite à l'acquisition de résidences secondaires par des ménages s'installant sur la commune), autant la commune peut jouir d'une attractivité auprès de personnes désirant obtenir un pied à terre près du littoral et à proximité d'une agglomération offrant tous les services.

2.2.2. Assurer une production annuelle d'une vingtaine de logements par an et tendre vers le seuil des 3 000 habitants à l'horizon 2025

Compte tenu de l'attractivité de Chéméré (croissante avec le développement de l'agglomération nantaise et avec la proximité de Pornic et du littoral) influant les choix d'implantation des ménages, le seuil des 2 950 à 3 000 habitants à un horizon 2025 représente une orientation théorique pouvant servir de repère et pouvant guider le rythme de développement urbain à préconiser sur la prochaine décennie.

Cette valeur guide des 3 000 habitants, s'appuyant sur une production annuelle d'une vingtaine de logements par an, s'inscrit dans une poursuite du développement que la commune a connu ces dernières années, devant lui permettre d'asseoir sa vitalité, de soutenir les effectifs scolaires et les classes ouvertes sur la commune et d'escompter le maintien voire l'installation de nouveaux commerces de proximité sur la commune.

La développement urbain devra être suffisamment échelonné dans le temps, pour assurer une croissance démographique progressive, évitant la surcharge des équipements, facilitant l'intégration des populations nouvelles à la vie locale (cf. échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser en pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation).

2.2.3. Les choix de production de logements : potentiel théorique et capacités escomptées de création de logements.

Le projet privilégie aux extensions urbaines, les opérations de renouvellement urbain, la requalification d'îlots bâtis et l'urbanisation d'entités végétales situées au cœur du bourg. Le diagnostic met en évidence les fortes capacités de création de logements.

Le potentiel de création de logements au sein des enveloppes urbaines existantes reste néanmoins confronté à des incertitudes quant à l'évolution de la densité urbaine du bourg et aux possibilités de mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (bourg) et des villages.

1ère incertitude : un morcellement du foncier et un attachement à la propriété qui rendent incertaines la mobilisation du foncier au sein des enveloppes urbaines

Malgré les dispositifs législatifs en vigueur favorables au renouvellement urbain, la valorisation d'espaces verts et la requalification d'îlots bâtis au sein de ces enveloppes urbaines reste aléatoire.

Le potentiel théorique de production de logements sur des espaces situés au cœur du tissu urbain, analysé dans le cadre du diagnostic urbain (cf. Titre 1 - & 2.3), concerne :

- des îlots bâtis ou des délaissés méritant d'être revalorisés ou requalifiés : cela peut concerner d'anciennes bâtisses délaissées (par exemple dans le cœur du bourg, route de Saint-Hilaire, de manière très limitée sur le hameau du Breil), des sites aujourd'hui occupés par des activités économiques dont le maintien au cœur de l'agglomération n'est pas souhaitable au regard de l'habitat environnant (menuiserie, site Kuhn Blanchard) et qui auraient davantage leur place en zone d'activités. Les rares opportunités relevées sur le bourg s'exposent à des perspectives de reprise de ces sites s'annonçant très incertaines.
- des parcelles non bâties, correspondant à des "dents creuses" : petits espaces non bâtis, intégrés au tissu urbain du bourg et de manière secondaire au sein du secteur urbain de la Bride à Main et du hameau du Breil.
- des entités végétales plus conséquentes localisées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
- des possibilités de division parcellaire ou de création de logements sur des espaces libres privatifs liés aujourd'hui liés à des habitations, pouvant se traduire par la valorisation d'arrière de parcelles déjà bâties ("second rideau"). Dans certains cas, la réalisation d'opérations ou de constructions dites "en drapeau" méritera d'être encadrée et guidée par des orientations d'aménagement, afin de veiller à leur intégration urbaine et paysagère et à une utilisation rationnelle de ces espaces (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Dans ces différents cas, l'accueil de nouveaux logements sur ces espaces bâtis ou non méritant d'être (re)valorisés, au sein du bourg, reste conditionné par une maîtrise foncière et une volonté des propriétaires, de constructeurs ou d'aménageurs d'assurer l'urbanisation de ces espaces (cf. & 2.2.4) et aussi par des capacités financières à favoriser des opérations de renouvellement urbain, souvent plus difficiles à engager sur des îlots bâtis existants.

2nde incertitude : les densités urbaines pouvant être escomptées par opération

La valorisation de terrains ne préjuge en rien de la densité de logements susceptible d'être réalisée sur ces entités végétales (divisions parcellaires ou non, nombre de lots...), sauf sur les principales, pouvant être encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Ces incertitudes demandent à être prises en compte afin que le PADD ne repose pas ses objectifs de production efficace de logements (à dix ans), sur un seul potentiel théorique de logements, identifié notamment au sein des enveloppes urbaines, mais bien sur un potentiel réel et crédible. C'est en ce sens que l'ensemble du tissu urbain a été analysé par les Elus, en lien aussi avec le travail de concertation, pour mieux juger des capacités de création de logements pouvant réellement être escomptées d'ici à 2025, sans pour autant dissiper toute incertitude.

C'est dans cette optique que le projet de P.A.D.D s'accompagne **d'orientations d'aménagement et de programmation**, définies sur les principales entités végétales et de possibles îlots de requalification urbaine localisés sur l'agglomération, afin d'encadrer, de guider les aménagements pouvant y être réalisés et afin de mieux appréhender le potentiel de logements pouvant y être réalisés.

2.2.4. Satisfaire les besoins en logements par une gestion économe de l'espace : renouvellement urbain et extensions urbaines

Le diagnostic soulève des enjeux forts de

- maintien de la qualité du cadre de vie,
- préservation des conditions de développement de l'agriculture,
- gestion économe de l'espace,
- besoin de soutenir la vitalité du territoire en orientant le développement économique et urbain au plus proche des cœurs de vie,

Ces enjeux amènent la Commune à soutenir et poursuivre le renforcement de la centralité du bourg, par son développement urbain et l'apport de ménages. C'est un axe stratégique prioritaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin de renforcer la vitalité du bourg et de répondre favorablement aux enjeux soulevés précédemment, la production des logements nouveaux doit principalement être assurée :

- **PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN (BOURG)**: inciter à l'urbanisation de 'dents creuses', à du renouvellement urbain et à une densification raisonnée du bourg pour assurer la production de logements nouveaux ;
- **PAR UNE PROGRAMMATION D'EXTENSIONS URBAINES DU BOURG**, complétant l'offre en logements ;
- **PAR UN COMPLÉMENT D'URBANISATION LIMITÉE (1), SUR LE SECTEUR DE LA BRIDE À MAIN / LA PACAUDERIE ET SUR LE HAMEAU DU BREIL**, formant deux entités urbaines situées à proximité et en prise directe avec le bourg.

(1) L'urbanisation au sein de ces secteurs, correspondant à du renouvellement urbain.

Illustration graphique du P.A.D.D :
le renforcement de
la centralité du bourg



Le potentiel de production effective de logements escomptée sur une dizaine d'années :
deux variantes envisagées

	BOURG	La Bride à Main (Secteur urbain de taille significative)	Le Breil (Secteur de taille et de capacités urbaines limitées)	SOUS-TOTAL	TOTAL
VARIANTE 1 – PRODUCTION DE LOGEMENTS SANS REQUALIFICATION DU SITE KUHN BLANCHARD					
Par renouvellement urbain	~ 40 log.	~ 4 log.	~ 3 log.	~ 50 log.	V1 : 200 log.
Par extension urbaine	~ 150 log.	Exclu par le PADD	Exclu par le PADD	~ 150 log.	
VARIANTE 2 - PRODUCTION DE LOGEMENTS AVEC REQUALIFICATION DU SITE KUHN BLANCHARD					
Par renouvellement urbain	~ 80 log.	~ 4 log.	~ 3 log.	~ 90 log.	V2 : 220 log*.
Par extension urbaine	~120 à 130 log	Exclu par le PADD	Exclu par le PADD	~120 à 130 log	

cf. commentaires de ce tableau en pages suivantes (chapitres 2.3.2 et 2.3.3)

* V2 : capacité de 220 logements soit 11 années de production moyenne annuelle, ce qui apparaît réaliste compte tenu des délais incertains pour assurer la requalification du site Kuhn Blanchard.

2.3. Des choix de développement urbain visant à renforcer la centralité et la vitalité du bourg tout en limitant la consommation d'espace agricole

2.3.1. Rappel : tendre à un développement urbain équilibré et centré sur le bourg

Au regard des objectifs définis au 2.1. (*conjuguer développement communal et affirmation de l'identité chéméréenne*), le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) de la commune opte pour une concentration du développement urbain sur le bourg afin de :

- renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité (afin de soutenir la vie locale, en particulier les écoles et autres équipements publics et les services et commerces de proximité),
- préserver la majeure partie des espaces agricoles et du patrimoine naturel, paysager de la commune,
- conserver une bonne cohabitation des différents types d'occupation des sols et maintenir ainsi les potentialités de développement des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par le P.L.U. en vigueur, le projet privilégie l'urbanisation sur le bourg et ses marges, tout en prenant en considération :

- . la volonté de favoriser des apports de ménages qui participent en premier lieu à la vie du bourg de la commune (notamment au fonctionnement de ses équipements publics), ce qui implique de rééquilibrer la développement de l'habitat autour du centre-bourg et de limiter voire de reporter dans le temps les extensions urbaines à projeter en direction du bourg d'Arthon en Retz,
- . la répartition des principaux équipements publics participant à la vie locale (les écoles en premier lieu mais également les équipements sportifs et culturels) et les éventuels besoins en espace à réserver à leur développement.
- . la qualité paysagère et la sensibilité de certains secteurs concernés par des terrains humides au Nord (vallée de La Blanche), au Sud et au Sud-Est du bourg, notamment le parc de loisirs aménagé,
- . la proximité de la RD 751 au Nord du bourg, marquant une césure physique dans l'espace et une contrainte à l'implantation de quartiers d'habitat (émissions sonores liées au trafic, contraintes d'accès sur cette voie),
- la qualité écologique et la sensibilité naturelle des secteurs inventoriés en Z.N.I.E.F.F. ou en A.P.B. (arrête de protection de biotope) sur les marges du bourg,
- . la présence d'exploitations agricoles localisées au Breil et sur Les Brosses,
- . le positionnement de la nouvelle station d'épuration au Sud du bourg et les contraintes d'assainissement (calage des projections de développement urbain par rapport au zonage d'assainissement collectif, prenant en compte les paramètres techniques et financiers de raccordement au réseau collectif),
- . la présence d'activités industrielles et artisanales à l'Est du bourg, et notamment du projet de zone d'activités intercommunale du Chemin Saulnier,
- . la présence d'entités urbaines (la Bride à Mains et le hameau du Breil) profitant de la proximité du bourg et d'équipements publics pour recevoir un complément d'habitat au sein de leur enveloppe urbaine.

2.3.2. Un renouvellement urbain privilégié mais entouré d'incertitudes

C'est pourquoi, le P.A.D.D. préconise un développement équilibré, essentiellement centré sur le bourg (cf. extrait du plan du PADD en page précédente sur le bourg, pour illustration), qui cherche à limiter l'étalement urbain, à recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg existant et ses marges, à conjuguer le développement de l'habitat avec le maintien ou l'implantation d'activités économiques, d'équipements publics complémentaires et la préservation / valorisation d'espaces humides, naturels et agricoles.

Dans un premier temps, le PADD veille à renforcer et à densifier la structure de l'enveloppe urbaine existante **en privilégiant l'urbanisation des terrains encore non bâtis inclus dans le tissu actuel**, à savoir par :

- . la valorisation prioritaire des "dents creuses", y compris de terrains situés en 'second rideau', pouvant être encouragée et encadrée par des **orientations d'aménagement et de programmation** pour les secteurs à enjeux particuliers, compte tenu de leur superficie et de leur localisation dans le bourg.

Le projet de P.L.U. table de cette manière, sur un potentiel de création d'une quarantaine de logements au sein du bourg et un peu moins de 10 sur les enveloppes urbaines de la Bride à Main et du hameau du Breil.

- . la reprise et la requalification de sites d'activités localisés au cœur du bourg, faisant également l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation (OA4, OA6 et OA7)** au regard des enjeux liés au devenir et à la localisation de ces sites.

Le PADD et les orientations d'aménagement ainsi définies vise à :

- favoriser la requalification de l'ancien site d'activités de l'entreprise Pédeau (environ 1 ha, rue de Pornic, près de l'entrée d'Arthon), opération permise aujourd'hui par la relocalisation de cet établissement sur la zone d'activités du Chemin Saulnier.
- inciter au transfert de la menuiserie sise impasse du Charron, dont la présence et les risques de gêne pour le voisinage compromettent les possibilités d'accueil de logements nouveaux dans son environnement proche. Néanmoins, suite à la concertation menée, aucune perspective d'évolution de ce site n'est entrevue dans les dix prochaines années.
- encourager au transfert des établissements Kuhn Blanchard de leur site localisé en centre-bourg (rue de Nantes) vers leurs terrains localisés en zone d'activités du Chemin Saulnier.

La requalification de ce site d'environ 2,4 ha, pour un programme intégrant une part de production de logements et le cas échéant des activités (commerces, services, équipements), pourrait permettre la création d'une quarantaine de logements à raison d'une densité minimale moyenne de 18 logements / ha (une production de logements moindre est probable en cas d'intégration d'un programme de commerces ou de services au sein du site).

Cependant, si une première relocalisation d'activités et d'installations a commencé à être opérée depuis 2014 au profit de ce site, le transfert complet de cette entreprise vers l'extension nord de la zone d'activités du Chemin Saulnier demeure très incertain malgré certains signes d'engagements passés, en particulier le projet de cession à la collectivité des terrains aujourd'hui utilisés dans le bourg.

2.3.3. Des extensions urbaines à moduler et à gérer dans le temps en fonction de la production effective de logements réalisés par renouvellement urbain

Les extensions urbaines du bourg sont définies, en compatibilité avec les orientations du SCOT, pour :

- satisfaire les besoins en logements définis par le PADD, en prenant en compte la production effective de logements devant être créés par renouvellement urbain,
- assurer un apport de ménages qui soit relativement proche des cœurs de vie pour favoriser leur participation à la vie locale et inciter au recours à des modes déplacements 'urbains doux' (cycles, piétons),
- donner une lisibilité aux perspectives de développement urbain à long terme et donc aux exploitations agricoles concernées par le foncier situé sur les marges de l'agglomération.

Ces extensions urbaines sont définies (dimensionnées) au regard de trois orientations :

- satisfaire la production de 20 logements / an, en prenant en compte la production de logements escomptée par renouvellement urbain,
- respecter une densité minimale moyenne de 15 logements / ha, sachant que des densités différentes peuvent être définies d'un secteur à l'autre, dans le respect des orientations et objectifs du SCOT³,
- limiter la consommation d'espace liée à la production de logements (au minimum de 30 % par rapport à la consommation relevée ces dix dernières années, en prenant aussi en compte le prélèvement d'espace lié à la création de logements par renouvellement urbain – cf. chapitre 2.6.).

Les incertitudes entourant la production attendue de logements sur dix ans, au sein de l'enveloppe urbaine et plus particulièrement, celles liées au devenir du site de l'entreprise Kuhn Blanchard, amènent le P.A.D.D. à définir **deux variantes de développement urbain**.

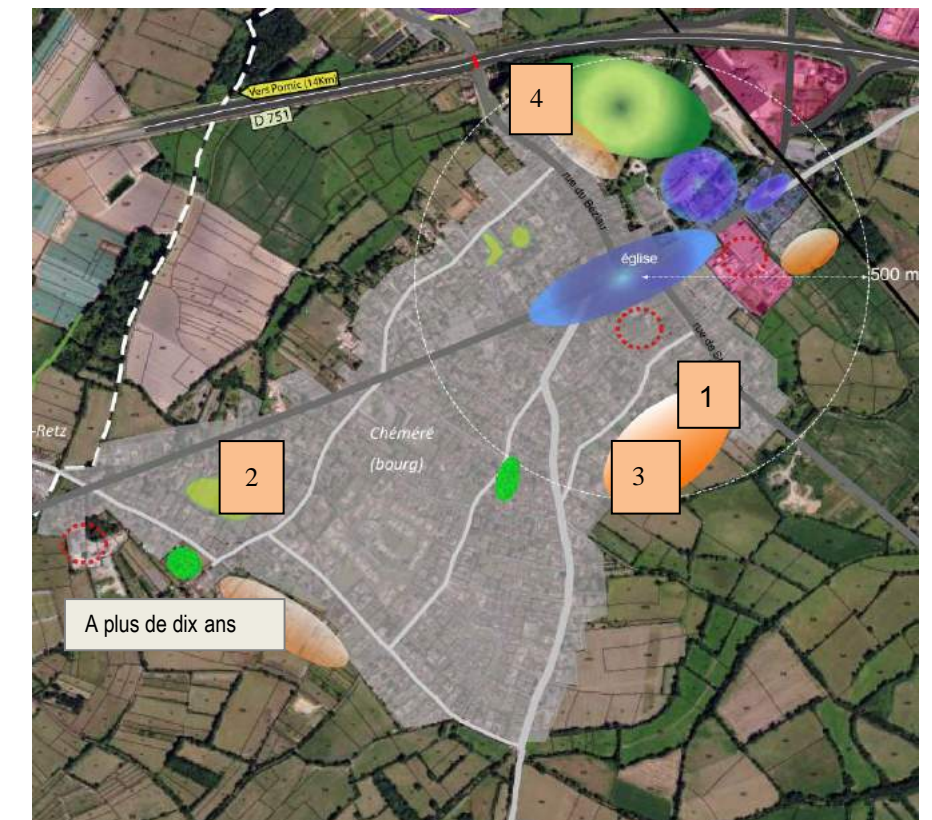
1^{ÈRE} VARIANTE (V1) (qui paraît aujourd'hui la plus plausible) :

V1 : Absence de mobilisation et de requalification possible du site de l'entreprise Kuhn-Blanchard, rue de Nantes

La production de constructions neuves par renouvellement urbain se limiterait alors à une cinquantaine de logements.

Les extensions urbaines doivent couvrir un besoin estimé à environ **150 logements**. Elles correspondraient aux secteurs suivants :

Extensions urbaines	Motivations premières justifiant l'extension urbaine	Surfaces aménageables	Potentiel de logements escompté
A court / moyen terme (2016 – 2020 environ)			
1/ Secteur route de St Hilaire - 1 ^{ère} tranche	Proche du centre-bourg (à moins de 500 m), raccordement à la station d'épuration proche (à 360 m), retraitement conjoint de l'entrée de bourg (route de St Hilaire)	3,3 ha	50 à 55
A moyen terme (2020-2025)			
2/ Secteur du Brandais (entre rue du Brandais, rue de Pornic)	Secteur déjà englobé dans le tissu urbain (grosse 'dent creuse'), sans intérêt marqué pour l'agriculture. Attente d'urbanisation depuis des années, mais opération confrontée à un foncier difficile.	2,4 ha	~ 35
3/ Secteur route de St Hilaire - 2 ^{ème} tranche	Continuité de l'opération réalisée en tranché 1, proche du centre-bourg – retraitement conjoint minimal rue du Coudreau	2,1 ha	~ 30
A long terme (jusqu'à l'horizon 2025)			
4/ Secteur à côté du parc de loisirs (pour tout ou partie)	Secteur, constitué de parcelles en "second rideau" par rapport aux constructions de la rue du Béziau, dénué d'intérêt agricole. Urbanisation difficile et hypothétique, compte tenu de rétentions foncières assez fortes. Détermination précise de zones humides à réaliser (terrains privés aujourd'hui non accessibles).	2,4 ha	30 (maximum)
TOTAL VARIANTE 1		10,2 ha	~150



³ DENSITES : Le projet de PLU, à travers les orientations d'aménagement définies sur des secteurs de renouvellement urbain (au sein de l'enveloppe urbaine) et pour les extensions urbaines, respecte une densité minimale moyenne de 15 logements / ha. Des densités supérieures, de l'ordre de 18 logements / ha, sont demandées pour les opérations réalisées près du centre-bourg (site Kuhn Blanchard et extension riveraine) et sur le secteur de la route de St Hilaire ((15 à 16 logements / ha). Des densités moindres sont demandées pour des secteurs à faible enjeu, aujourd'hui classées en secteur Ub (libres de construction), pour éviter de trop contraindre les propriétaires concernés par un niveau d'exigence les dissuadant d'engager un programme de constructions ; sachant que les densités demandées restent des minima à respecter.

2^{ÈME} VARIANTE (V2) :

V2 : Mobilisation et requalification possible du site de l'entreprise Kuhn-Blanchard, rue de Nantes, permettant simultanément la valorisation des terrains adjacents, localisés en extension Sud-Est du bourg, entre le site de l'entreprise Kuhn-Blanchard et la voie-ferrée.

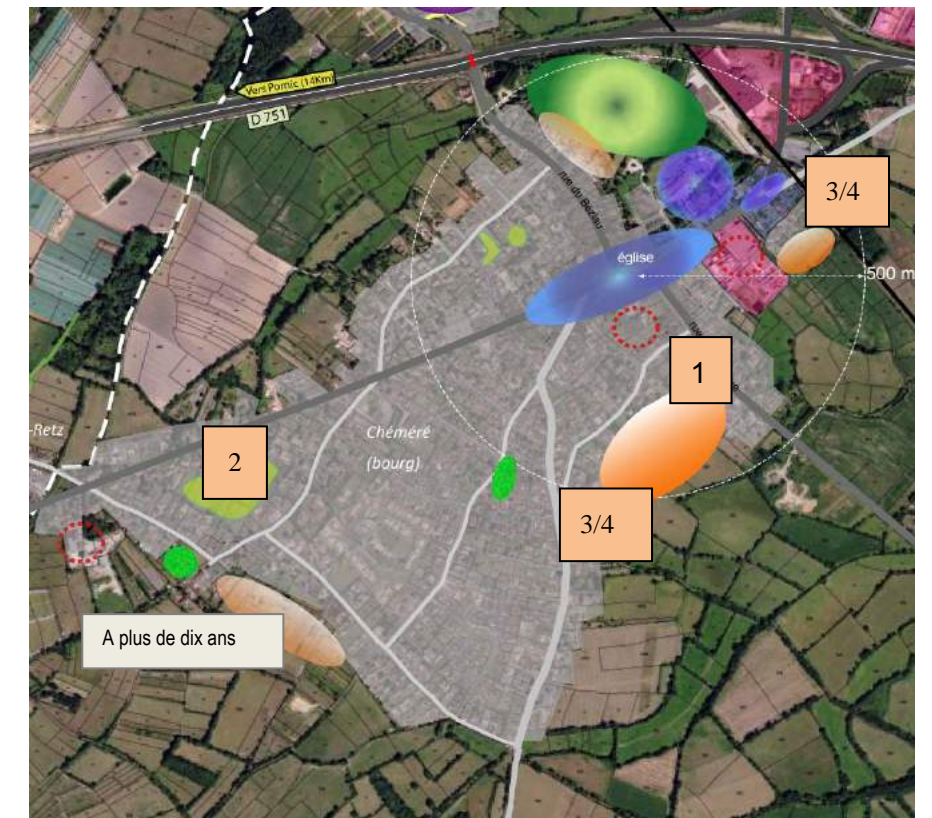
La production de constructions neuves par renouvellement urbain s'élèverait alors à environ 90 logements, une quarantaine de logements pouvant être escomptée par requalification du site occupé par l'entreprise Kuhn Blanchard.

Les extensions urbaines doivent couvrir un besoin estimé à environ **110 logements** pour répondre aux besoins du PADD.

Mais compte tenu de la complexité et du temps nécessaire pour assurer une opération de renouvellement urbain sur le site 'Kuhn Blanchard' (maîtrise foncière, audit de site, étude d'aménagement, déconstruction, études financières...), le PADD table par prudence sur une réalisation effective de cette opération et de l'extension urbaine conjointe programmée à long terme, susceptible d'excéder légèrement 2025.

Dans ces conditions, la programmation d'extensions urbaines s'établirait comme suit :

Extensions urbaines	Motivations premières justifiant l'extension urbaine	Surfaces aménageables	Potentiel de logements escompté
A court / moyen terme (2016 – 2020 env)			
1/ Secteur route de St Hilaire - 1 ^{ère} tranche	Proche du centre-bourg (à moins de 500 m), raccordement à la station d'épuration proche (à 360 m), retraitement conjoint de l'entrée de bourg (route de St Hilaire)	3,3 ha	50 à 55
A moyen terme (2020-2025)			
2/ Secteur du Brandais (entre rue du Brandais, rue de Pornic)	Secteur déjà englobé dans le tissu urbain (grosse 'dent creuse'), sans intérêt marqué pour l'agriculture. Attente d'urbanisation depuis des années, mais opération confrontée à un foncier difficile.	2,4 ha	~ 35
A moyen long terme (jusqu'à l'horizon 2025)			
3/4/ Secteur route de St Hilaire - 2 ^{ème} tranche	Continuité de l'opération réalisée en tranché 1, proche du centre-bourg – retraitement conjoint minimal rue du Coudreau	2,1 ha	~ 30
Ouverture à l'urbanisation en fonction du délai de mobilisation possible du site Kuhn Blanchard.			
3/4/ Secteur d'extension urbaine Sud-Est du bourg, lié au secteur Kuhn Blanchard en projet de requalification	Secteur proche du centre-bourg et de la gare (intérêt en cas de remise en service à très long terme de la ligne ferroviaire ou en cas de réalisation d'une voie verte par requalification de la ligne). Zone humide à prendre en compte.	0,8 ha	~ 10
TOTAL VARIANTE 2		8,6 ha	~130



Une possible extension urbaine est envisagée à très long terme (à plus de 10 ans) à l'Ouest de l'agglomération, au-delà de la rue de la Treille, ce secteur étant déjà destiné à l'urbanisation au P.L.U. en vigueur. Cette éventuelle extension et sa possible ouverture à l'urbanisation, seront subordonnées à une révision du P.L.U. au regard de la réglementation aujourd'hui en vigueur.

2.3.4. Descriptif des extensions urbaines envisagées

Des extensions privilégiées au Sud-Est du bourg, route de St Hilaire-de-Chaléons, au regard de leur proximité du centre-bourg

Ce secteur constitue un complément d'urbanisation intéressant compte tenu de leur proximité avec le centre-bourg (situé à moins de 500 m), permettant de rééquilibrer le développement du bourg qui a eu tendance ces dernières décennies, à se déporter vers le Sud-Ouest, s'écartant des cœurs de vie du centre-bourg.

Cette extension urbaine prend appui sur des espaces en 'dents creuses', les uns localisés le long de la rue de St Hilaire-de-Chaléons, un autre le long de la rue du Coudreau, pour assurer la desserte du futur quartier à aménager. La création de ces accès et voies de desserte, offrira aussi l'opportunité à la Commune, pour entreprendre un retraitement de l'entrée de bourg, route de St Hilaire et a minima sur la rue du Coudreau, pour sécuriser les flux et améliorer le caractère et l'image de l'entrée d'agglomération.

Les aménagements de ce secteur d'extension, doivent tenir compte de la sensibilité naturelle des milieux rencontrés sur les marges :

- Ce secteur jouxte des zones humides, entretenues par l'activité agricole, localisées sur les marges du site d'extension, qui ont été identifiées par l'inventaire des zones humides et par une étude hydraulique réalisée sur le secteur en 2008.

Les orientations d'aménagement de ce secteur demandent notamment de maintenir un espace tampon et la haie végétale, donnant sur ces zones humides, participant au traitement des eaux pluviales gravitant vers les zones humides et permettant aussi de préserver une source de biodiversité, aux portes de l'agglomération.

- Des relevés complémentaires, sur le site, ont mis en évidence un espace légèrement en dépression, localisé au Sud-Ouest du secteur (pointe localisée sur la deuxième tranche de l'extension urbaine) qui sera favorable à la rétention et régulation des eaux pluviales du futur quartier.

Une 'extension urbaine' formant un complément du tissu urbain existant, sur le secteur du Brandais

Le PADD privilégie également l'urbanisation de cette entité végétale, formant une 'grosse dent creuse', au sein du tissu urbain existant. Ce secteur, englobé dans le bourg, ne présente plus d'intérêt pour l'agriculture.

L'aménagement de ce secteur, destiné depuis longtemps à l'urbanisation, a jusqu'à présent été freiné par des problématiques foncières et des difficultés de desserte (notamment liées aux problèmes fonciers).

Les extensions urbaines projetées au Sud-Est et Nord du bourg, respectivement près de la voie-ferrée et près du parc de loisirs s'inscrivent dans une logique d'épaississement de l'enveloppe urbaine existante à priori à plus long terme, sur des secteurs profitant là aussi d'une forte proximité avec les écoles, le parc de loisirs et le centre-bourg.

- L'extension Sud-Est, qui s'insère entre l'entreprise Kuhn-Blanchard et la voie ferrée, reste d'une emprise limitée.

L'aménagement de ce secteur est contraint par :

- des conditions de desserte délicates, reposant sur l'impasse de la Ville aux Bois caractérisée par l'étroitesse de la voirie,
- la présence d'un secteur humide rencontré sur le site, au pied de la voie-ferrée, devant être pris en compte et préservé de toute construction.

L'urbanisation du site est aussi contrainte par la proximité des établissements Kuhn-Blanchard : compte tenu de la présence de ces activités, le PLU approuvé en 2009 demandait la mise en place d'une zone tampon par rapport au site de l'entreprise Kuhn-Blanchard "afin d'assurer de bonnes conditions de voisinage" (pouvant limiter légèrement en conséquence le potentiel de création de logements sur le secteur). Le possible transfert de l'entreprise Kuhn-Blanchard, même si ses perspectives restent incertaines, mérite néanmoins d'être pris en compte, car il représente une opportunité pour aménager et prévoir des conditions de desserte de manière cohérente, sur l'ensemble de ce secteur (site Kuhn-Blanchard et la possible extension urbaine).

C'est pourquoi, dans un souci d'aménagement cohérent de cet espace, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reste conditionnée au réaménagement du site Kuhn-Blanchard. A défaut, la satisfaction des besoins en logements, pouvant le cas échéant être réalisée pour partie sur le secteur localisé près du parc de loisirs.

- Le secteur situé au Nord du bourg, entre la rue du Béziau et le parc de loisirs, représente une surface non négligeable à forte proximité du centre-bourg et des écoles et au contact du parc de loisirs. Le secteur est pour l'essentiel constitué d'arrières de parcelles privatives liées aux habitations établies le long de la rue du Béziau, rendant les conditions d'accessibilité et de desserte du secteur délicates.

L'aménagement de ce site doit composer non seulement avec une forme d'enclavement (routier), mais aussi avec :

- la proximité du cours d'eau, limite du secteur avec parc de loisirs, par rapport auquel une marge de recul inconstructible d'au moins 10 m devrait être respectée (cf. règlement graphique), notamment pour éviter d'exposer les constructions futures à des risques de débordement du cours d'eau⁴,
- la présence (probable) de zones humides, qui pourrait réduire le potentiel théorique d'apport en logements sur le secteur (une détermination plus précise des zones humides étant nécessaire),
- des cas de rétention foncière (exprimés dans le cadre de la concertation) : à défaut d'accords de tous les propriétaires, un aménagement au moins partiel du secteur pourrait alors être admis.

⁴ En ce sens, la commune a engagé une réflexion pour améliorer l'hydraulique de manière à délester le secteur du parc de loisirs, d'une partie des eaux pluviales s'écoulant en amont depuis le secteur de Princé, ce qui aurait pour effet de réduire notablement les risques d'inondation sur le parc de loisirs et de mieux répartir les écoulements.

Une extension urbaine projetée à plus long terme (à plus de dix ans) au Sud-Ouest du bourg s'inscrit dans la continuité logique du développement récent de l'agglomération, sur des terrains partiellement en friches, mais qui s'avèrent relativement excentrés du centre-bourg et qui s'inscrivent plutôt dans l'aire d'influence du bourg d'Arthon en Retz.

Dans ces conditions, ces extensions urbaines au Sud-Ouest du bourg impliquent nécessairement que soit réfléchi et mis en œuvre le retraitement des voies d'accès au centre-bourg (notamment la rue du Brandais, la rue du Moulin), afin d'apporter davantage de sécurité et de convivialité aux liaisons entre ces secteurs et le centre-bourg, de manière aussi à favoriser le recours aux déplacements "doux" entre ce futur quartier au sud-ouest du bourg et les cœurs de vie de Chéméré concentrés dans le centre-bourg et sur la Pacauderie.

Par conséquent, la volonté de favoriser en premier lieu la vie du centre-bourg invite la Commune à limiter et à retarder dans le temps ces possibilités d'extensions urbaines, compte-tenu de leur positionnement entre le centre-bourg de Chéméré et celui d'Arthon en Retz et de la nécessité d'améliorer au préalable les conditions de liaison routière, mais surtout piétonnière et cyclable entre cette façade sud-ouest de l'agglomération de Chéméré et le cœur du bourg.

Toutefois, un autre regard peut être porté sur ce secteur, au regard de sa localisation entre les bourgs d'Arthon en Retz et de Chéméré.

Dans le cadre d'une approche intercommunale du développement urbain, entre Arthon et Chéméré, ce secteur peut représenter (à long terme), à la fois un potentiel d'accueil de logements nouveaux mais aussi un espace d'interface pouvant représenter un intérêt général pour l'accueil d'espaces ou d'équipements collectifs complémentaires à ceux existants sur les deux bourgs.

Compte tenu des incertitudes entourant le devenir de ce secteur, de sa localisation excentrée notamment par rapport au centre-bourg de Chéméré et des capacités de production de logements sur d'autres secteurs, répondant davantage aux préoccupations communales, l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur est reportée dans le temps, au moins à plus de 10 ans, ce secteur devant conserver au préalable une vocation agricole.

Le P.A.D.D. (et sa traduction réglementaire à travers le zonage) favorise à la fois une répartition équilibrée des quartiers d'habitat sur le bourg et une possible urbanisation et densification des entités végétales du bourg, à l'exception du parc situé rue du Moulin, dont la préservation s'impose pour maintenir une certaine aération du tissu urbain relativement uniforme sur ses abords et pour conserver un espace récréatif et convivial au sein du quartier.

2.3.5. Admettre des compléments d'urbanisation limités sur des écarts relevant de l'assainissement collectif : sur le hameau du Breil et sur la Bride-à-Mains

Des possibilités d'accueil de constructions neuves sont ménagées sur le secteur du Breil et de la Bride à Mains (légers compléments d'urbanisation) profitant de :

- . possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif du bourg ;
- . la proximité du bourg, des pôles d'équipements publics de la Pacauderie et du parc de loisirs (pour le secteur de la Bride à Mains).

Considérant la nécessité de préserver l'espace agricole et les contraintes d'aptitude des sols à l'assainissement, les possibilités d'implantation en dehors du bourg sont exclues, à l'exception :

- de capacités de construction nouvelle, très limitées, au sein de l'enveloppe du hameau du Breil, ce hameau bénéficiant qui plus est du raccordement au réseau d'assainissement collectif du bourg de Chéméré.

La constructibilité sur ce hameau sera limitée à des comblements de 'dents creuses'. Trois (à quatre ?) habitations pourraient être créées sur ce hameau. Les constructions principales pouvant être créées sur ce hameau, devront être établies dans une bande de 30 mètres à compter de la voie publique de manière à respecter le caractère traditionnel l'urbanisme local, ce qui aura pour effet de limiter voire d'exclure la réalisation de constructions principales en "second rideau" (à l'arrière d'autres constructions principales existantes).

Cette disposition est également adoptée pour éviter d'implanter des constructions au plus proches des espaces agricoles environnants, de manière à réduire les contraintes réciproques de cohabitation entre pratiques agricoles et habitat.

En cohérence avec les dispositions du SCOT du Pays de Retz, la constructibilité sur le Breil s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation, mettant en évidence le "projet de village" (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.).

- de compléments d'urbanisation qui pourront être admis sur la Bride à Mains, dans la poursuite des orientations du POS en vigueur et bénéficiant de la proximité des équipements sportifs.

L'urbanisation sur ce secteur risque d'amplifier le caractère linéaire du tissu urbain le long de la rue de la Bride à Mains, mais elle s'avère nécessaire pour redonner plus de consistance urbaine à ce secteur afin de souligner et renforcer ce qui représente l'entrée d'agglomération nord de Chéméré, à hauteur du pôle d'équipements sportifs de la Pacauderie.

La Commune accompagne d'ailleurs ces possibilités d'accueil de logements nouveaux à hauteur du secteur de la Pacauderie, d'un projet de retraitement de la rue de la Bride à Mains et en particulier de son intersection marquant l'entrée du secteur d'équipements sportifs (cf. emplacement réservé n° 4).

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat

Les choix des extensions urbaines à des fins d'habitat répondent d'une part à une volonté de renforcement du bourg, et notamment des fonctions centrales de l'agglomération principale, mais obéissent également aux préoccupations suivantes :

2.4.1 Offrir des conditions attractives d'accès au logement : à travers la diversité de l'offre en logements

La diversité de l'offre peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place de lotissements communaux ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Cette diversité se traduit par des orientations relatives :

- . au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs, devant aussi assurer le maintien de la mixité sociale sur la commune, en compatibilité avec les objectifs du PLH.
A ce titre, la Commune vient d'autoriser, près du parc de loisirs un projet de logements pour séniors et personnes handicapées, dans des objectifs de mixité sociale.
Les orientations d'aménagement visent par ailleurs à imposer la réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur les principales opérations d'aménagement à venir, sur les secteurs proches du centre-bourg (secteur rue de St Hilaire, secteur de la rue de Nantes).
- . à une offre diversifiée dans la taille de parcelles constructibles et de logements,
- . à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve, sur différentes façades du bourg (offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires).
- . aux possibilités de création de logements par la réhabilitation de logements anciens ou vacants et en autorisant, sous certaines conditions, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère.

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages, au regard de l'évolution du profil des ménages (*cf. diagnostic socio-démographique*) et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages. Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune.

En ce sens, la commune (déléguée) de Chéméré souhaite proposer des parcelles constructibles de taille différente (en respectant toutefois une densité moyenne de 15 logements / ha pour les principales opérations devant être réalisées sur le bourg (dans le respect du SCOT et de l'économie de l'espace agricole).

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuses et transitoires ;

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat peuvent être retenues.

La commune (déléguée) de Chéméré souhaite aussi favoriser la reprise et la réhabilitation de logements vacants.

2.4.2. Offrir des conditions attractives d'accès au logement : à travers la qualité des formes urbaines

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs quartiers ou îlots d'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - *orientations d'aménagement et de programmation*), le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain de Chéméré (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de chemins piétons et de pistes cyclables) : *cf. orientations d'aménagement et de programmation relatives relatives aux secteurs à enjeux urbains à vocation dominante d'habitat en zones U et AU ;*

En incitant à la création de quartiers "à la campagne" associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines soucieuses d'utiliser l'espace de manière économe et rationnelle et de prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et à l'environnement.

2.4.3. Offrir des conditions attractives d'accès au logement : à travers la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère et des paysages garants de la qualité du cadre de vie

Le territoire communal de Chéméré a conservé un patrimoine bâti intéressant que ce soit sur le centre-bourg et de manière diffuse sur certains lieux-dits (*cf. diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*).

Les principaux éléments du patrimoine bâti (ensembles architecturaux, maisons de caractère, châteaux, ...) et du "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits...) qui jalonnent le territoire, sont répertoriés sur les documents graphiques réglementaires du PLU (cf. pièce n° 4 du P.L.U. - plan des éléments de paysage ... à préserver). S'ils peuvent le cas échéant être valorisés, ils doivent en priorité être préservés afin de pérenniser leur maintien et de préserver ainsi la mémoire des lieux.

Cette préservation passe tout d'abord par la possibilité donnée à la Commune d'imposer le **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (*en application de l'article L.123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme*).

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (granges en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles et pouvant être desservis par les réseaux, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La valorisation de ces anciens bâtiments agricoles par création de logements nouveaux représente un paramètre intéressant de la préservation du patrimoine bâti et culturel de la commune, mais aussi de la mise sur le marché de l'immobilier, d'une offre souvent de qualité dans l'accès au logement et permettant à certains ménages de s'implanter en campagne.

Le territoire de Chéméré bénéficie d'un cadre de vie séduisant, notamment au regard de la qualité de ses paysages bocagers souvent façonnés par les pratiques agricoles, offrant ci-et-là des panoramas, des cônes de vue, des prés et des paysages plus refermés ou vallonnés intéressants.

D'une part, en dehors de leur intérêt écologique, les vallons qui constituent des repères marquants du paysage local sont répertoriés sur les documents graphiques du P.L.U. (sur le PADD et par un classement en zone naturelle sur le plan de zonage), afin d'assurer la protection de ces sites naturels sensibles et d'éviter ainsi leur altération.

D'autre part, afin de maintenir la qualité de ce cadre de vie en évitant le mitage de l'espace agricole, l'ensemble des lieux-dits (à l'exception du Breil, constituant un hameau et non un lieu-dit) est préservé de tout projet d'implantation de nouvelles constructions, à l'exception toutefois de celles admises dans le cadre des activités agricoles.

La préservation des activités agricoles est également garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement chéméréen.

Toutefois, pour sensibiliser les habitants à la qualité d'éléments paysagers, pour essayer d'avertir et de prévenir des incidences paysagères que pourraient occasionner des réorganisations brutales du territoire agricole, la commune a souhaité préserver les éléments les plus remarquables de la trame végétale résiduelle (haies, talus et chemins creux) en dressant leur **inventaire** sur les documents réglementaires, cette préservation passant par une obligation de déclaration auprès du Maire pour toute coupe ou abattage de haies ou d'arbres ainsi identifiés.

Ces derniers, parfois associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et contribuent également à limiter la pollution des cours d'eau en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, la prise en compte de la qualité paysagère des sites doit notamment guider l'intégration de nouveaux quartiers du bourg et/ou participer à véhiculer une image qualitative du bourg.

2.4.4. Offrir des conditions attractives d'accès au logement : à travers le traitement de la relation entre les sites ou les espaces d'activités économiques par rapport aux quartiers d'habitat

Le P.A.D.D. accorde une attention particulière au traitement de la relation entre les sites d'activités économiques à l'égard des secteurs d'habitat riverain.

Deux cas de figure sont à distinguer :

- 1^{er} cas de figure : les principaux sites d'activités localisés au cœur du tissu urbain du bourg

Dans ce cas, le P.A.D.D. encourage d'une part au transfert des entreprises susceptibles de présenter des risques ou des inconvénients pour l'habitat environnant, vers la zone d'activités du Chemin Saulnier, plus adaptée à leur développement.

D'autre part, des orientations d'aménagement et de programmation (OA4, OA5 et OA7) et le règlement du P.L.U. :

- Encadrent et limitent les possibilités d'évolution des activités encore présentes au cœur du bourg, de manière à favoriser la mise en œuvre des travaux de mise aux normes et à éviter d'amplifier les risques pour l'habitat environnant par de nouvelles extensions de ces entreprises.
- Encadrent, guident les possibilités de requalification de ces sites, prenant notamment en compte les formes urbaines et les habitations riveraines.

- 2^{ème} cas de figure : les espaces destinés au développement des activités économiques

Le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'extension de la zone d'activités du chemin Saulnier et le règlement conservent des dispositions pour assurer une transition entre secteurs d'activités économiques et les habitations situées au lieu-dit "les Chaussées", afin de :

- préserver les habitations d'éventuels risques de nuisances liées aux activités,
- maintenir les conditions et possibilités de fonctionnement des activités économiques, sans les exposer à des problématiques de voisinage.

C'est en ce sens, que le PADD, le règlement et les O.A.P. demandent notamment :

- le maintien de zones tampons (à traiter de manière paysagère) sur les limites de secteurs d'activités orientées vers les secteurs d'habitat existants (secteur des Chaussées)
- La conservation d'un espace boisé classé le long du site d'Aqua Production donnant sur la RD 66, limitant ainsi les impacts visuels, paysagers voire sonores résultant des activités de cette entreprise pour les habitations localisées en vis-à-vis.

- s'assurer des conditions de desserte des futures zones d'habitat par les réseaux, appuyer ces futurs secteurs d'habitat sur le découpage des zones relevant de l'assainissement collectif (cf. zonage d'assainissement de la commune), de manière à favoriser et faciliter le raccordement et la récupération des eaux usées de la majeure partie des nouvelles constructions.

Les futures habitations doivent pouvoir bénéficier des comforts en matière de desserte par les réseaux. Les secteurs d'extension urbaine du bourg sont ainsi définies au regard des capacités de desserte par l'ensemble des réseaux, au regard aussi du zonage d'assainissement de la commune.

Par ailleurs, les différents quartiers urbains, existants ou à créer, devraient pouvoir bénéficier de conditions de desserte routière, piétonne et cyclable favorisant des jonctions fluides et aisées avec les principaux axes routiers desservant le bourg (cf. chapitre n° 2.5.4. sur les dispositions prises pour améliorer les conditions de déplacement sur le bourg).

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :

2.5.1. L'implantation d'activités économiques dynamisant le tissu économique local

L'accueil de nouveaux habitants sur Chéméré, et en particulier la volonté de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, implique de développer en perspective l'offre d'emplois de proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat, en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le soutien de l'activité économique vise aussi bien :

- . les services et les commerces de proximité, qui participent pleinement à la vitalité de la commune, véhiculant une image dynamique du bourg,
- . les entreprises (petites ou plus grandes), qu'elles soient industrielles, artisanales, voire liées au tertiaire ou aux activités de commerces de gros,
- . l'activité des deux carrières, représentant un fort potentiel économique, dont il convient de favoriser, de garantir et d'encadrer le développement sur la commune, prenant notamment en compte la qualité et la sensibilité naturelle du territoire et sa valeur agricole,
- . les exploitations agricoles, dont la présence représente une des composantes fortes de l'activité économique locale et du maintien de la qualité paysagère de la commune,
- . le cas échéant, des activités liées à des activités récréatives ou de tourisme, reposant sur des initiatives privées ponctuelles que le projet de PADD compte encourager mais aussi encadrer pour les intégrer de manière harmonieuse à la vie locale et à leur environnement.

Le soutien des commerces de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (valeur-guide des 3 000 habitants à l'horizon 2025) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir une certaine dynamique socio-économique sur la commune et favoriser à terme la pérennité voire l'installation de commerces ou services de proximité qui seraient à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune. L'enjeu est de créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place. Une augmentation de ménages peut contribuer à faire apparaître de nouveaux besoins et à faciliter l'implantation de nouvelles activités.

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limité ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.

Néanmoins, le P.L.U. met en place plusieurs orientations et programmes d'actions pour soutenir à travers, ses commerces et ses services, la vitalité du centre-bourg.

- *Le retraitement d'espaces du centre-bourg*

La commune a pu initier une politique de retraitement des espaces publics, notamment en centre-bourg autour de l'église et face à la mairie qui, par une recherche de convivialité dans la pratique de ces espaces et de facilité d'accessibilité, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.

Elle souhaite désormais inciter au retraitement d'espaces privatifs donnant sur les espaces publics du centre-bourg, pour renforcer l'image vivante et attractive du centre-bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation (n° 5 et 7) s'inscrivant dans cette optique, en visant à requalifier :

- l'îlot bâti localisé à l'angle de la rue de Pornic et de la rue de St-Hilaire-de-Chaléons (OA5), cf. photo ci-contre



- le site aujourd'hui occupé par les établissements Kuhn-Blanchard rue de Nantes, localisé dans la continuité du centre-bourg. L'OA7 définie sur ce site intègre la possibilité d'accueillir de nouveaux services ou commerces, complétant l'offre existante en centre-bourg.

- *La conservation des locaux commerciaux et de services existant en centre-bourg*

Afin de maintenir une vie commerçante dynamique au cœur du bourg, le P.L.U. veille à inciter à la conservation des vitrines commerciales et de services existantes en centre-bourg en évitant qu'en cas de cessation d'activité, ces locaux ne soient repris pour être transformés en logements.

Toutefois, au regard des éventuels projets de restructuration voire de transfert de commerces existants au sein du centre-bourg (favorisés par l'OA5), l'interdiction de changer la destination de locaux commerciaux ou de services inscrite au P.L.U. jusqu'alors en vigueur, n'a plus lieu d'être.

Le renforcement du tissu économique local par le maintien et l'accueil d'entreprises sur des sites adaptés à leur développement

Positionné sur un axe majeur de circulation, la RD 751, à mi-parcours entre la métropole nantaise et la côte de Jade (Pornic), le territoire chéméréen bénéficie d'une situation favorable pour soutenir la dynamique économique locale.

Celle-ci repose pour l'essentiel sur ses espaces d'activités économiques qui se sont développées autour de l'échangeur sur la RD 751 et à l'entrée Nord-Est de l'agglomération chéméréenne.

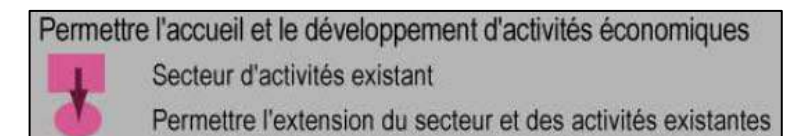
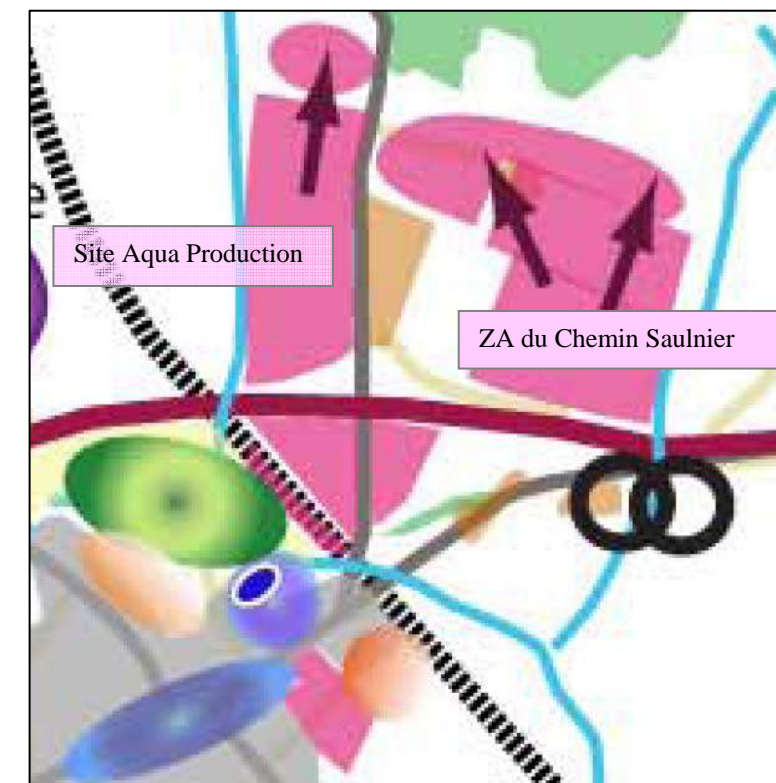
Le P.A.D.D. soutient le maintien des activités en place, que ce soient :

- *Les activités localisées à l'entrée du bourg*, activités surtout artisanales, de commerces et de services, mais comprenant aussi une partie des établissements Aqua Production,
- *Le reste des activités Aqua Production*, dont le développement soutenu au Nord de la RD 751, le long de la RD 66 (route de Rouans), nécessite d'ores et déjà la programmation d'une extension au Nord du site existant, extension ayant déjà été validée par une précédente procédure de révision accélérée du P.L.U. : cette entreprise, qui vient de réaliser une extension de ses bâtiments (en 2014), projette un nouveau développement à court terme.
- *Les activités économiques, essentiellement industrielles et artisanales*, qui se sont implantées sur la zone d'activités intercommunale du Chemin Saulnier, au Nord-Est de l'échangeur, à l'Est du lieu-dit 'Les Chaussées'.

Ce secteur* a notamment permis l'accueil d'entreprises locales, auparavant implantées au cœur de bourgs (bourgs de Chéméré, d'Arthon...), trouvant sur ce secteur des conditions de développement plus en phase avec leur activité.

cf. plan ci-contre extrait de l'illustration graphique (à valeur indicative) du P.A.D.D. : les secteurs en couleur magenta correspondant à ceux réservés aux activités économiques.

* Ce secteur d'activités bénéficie d'un certain attrait, bénéficiant de l'effet "vitrine" sur la RD 751. Il est à préciser que ce site avait fait l'objet d'un 'projet urbain' (au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme) afin de préserver et de mettre en valeur les qualités paysagères du site, de prendre en compte les éventuels risques et nuisances liés à la RD 751 et au développement d'activités économiques, liés aussi à la présence d'habitat au lieu 'les Chaussées'.



- Les activités économiques de l'entreprise Kuhn-Blanchard, ayant engagé le transfert de ses installations de son site du bourg, vers les terrains localisés en extension nord de la zone d'activités intercommunales du Chemin Saulnier.

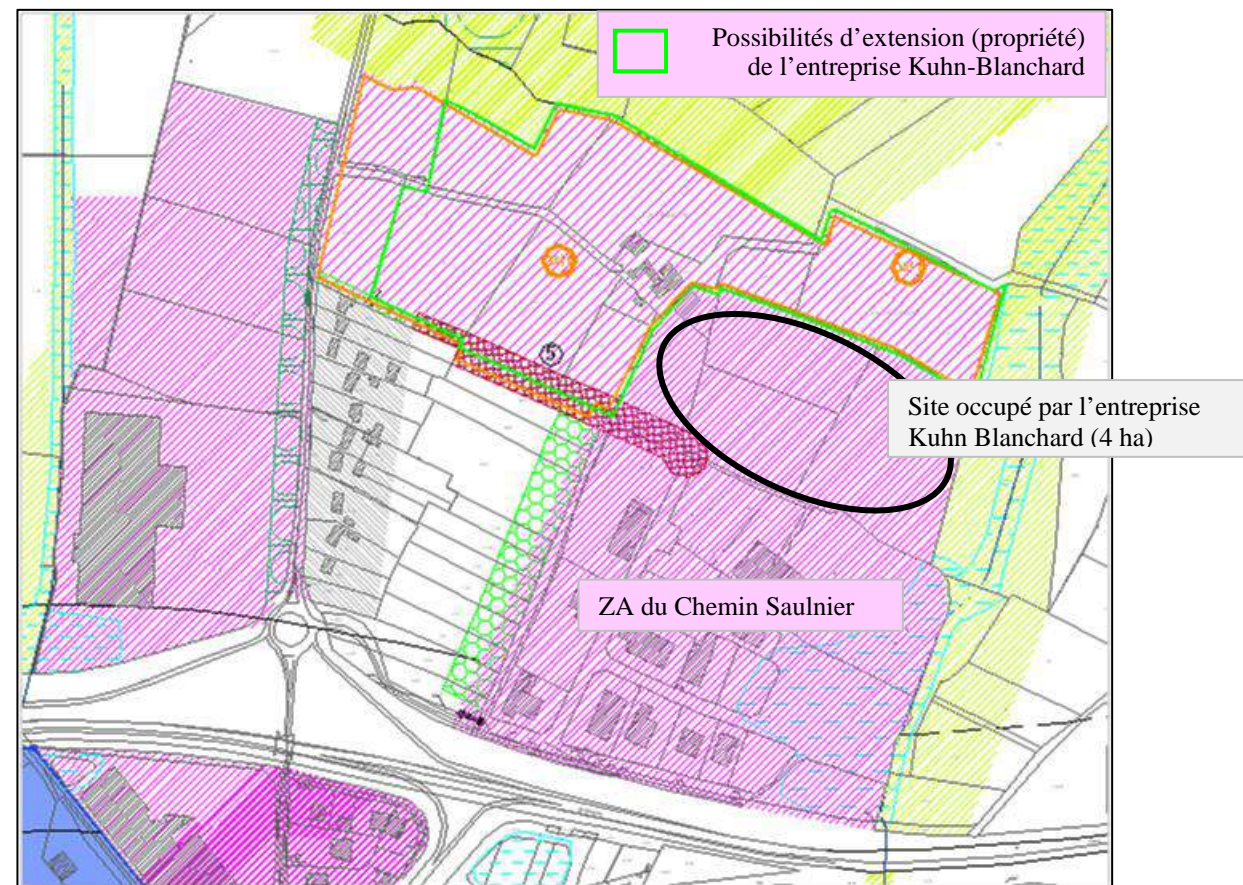
Il est à rappeler que cette extension nord de la zone initiale, est actée par la révision simplifiée n° 1 du P.L.U. approuvée le 18 janvier 2011.

Cette extension est destinée à garantir le déplacement des installations et activités de l'entreprise Kuhn-Blanchard localisée au cœur du bourg de Chéméré, rue de Nantes. Le transfert d'une partie des installations (destinées à la réalisation d'essais de matériel) a déjà été entrepris sur environ 4 ha de terrains.

L'entreprise Kuhn-Blanchard dispose d'environ 7,8 ha de terrains supplémentaires, déjà classés en secteur AUe (destiné à des activités économiques) au P.L.U. en vigueur (depuis la révision simplifiée n° 1), pour assurer le transfert du restant de ses installations présentes dans le bourg.

Le P.A.D.D. entend conserver ces possibilités d'extension destinées à l'entreprise Kuhn-Blanchard (cf. plan ci-dessous et justifications ci-contre) *, afin de lui assurer des capacités de transfert de ses activités localisées dans le bourg, pour :

- Garantir à l'entreprise des perspectives de développement sur Chéméré,
- Favoriser les capacités de requalification du site que l'entreprise occupe actuellement dans le bourg, comme le prévoient les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OA7).



* Rappel des justifications des besoins d'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier pour satisfaire le développement de Kuhn-Blanchard :

L'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier, pour satisfaire les besoins de l'entreprise Kuhn-Blanchard sur Chéméré, est soutenue par la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz, compte tenu des enjeux forts pour l'économie locale, que représente le maintien de cet établissement sur le territoire de la communauté de communes :



Cliché : source Kuhn-Blanchard

Suite à la reprise de l'entreprise Blanchard par le Groupe, cet établissement industriel, spécialisé dans la production de pulvérisateurs pour l'agriculture et l'entretien des espaces verts, a en effet décidé de développer une de ses principales plateformes de production à l'échelle européenne sur Chéméré, pour distribuer ses produits sur le 'Vieux-Continent'.

Ce projet de développement implique :

- . la construction de plusieurs ateliers de production de matériel, accompagnés de bureaux et d'un local de gardiennage,
- . la réalisation d'aires de stockage de matériel.

Face à ces perspectives de croissance, le site jusqu'alors occupé par l'entreprise Blanchard et ses possibilités d'extension permise par le P.L.U. ne suffisent plus pour répondre aux besoins de développement du Groupe.

En outre, sa localisation au cœur du bourg, insérée entre des secteurs d'habitat, s'avère contraignante à la fois pour le développement de l'entreprise et pour les conditions de circulation en centre-bourg, les activités de cet établissement générant du trafic notamment en véhicules lourds.

Le Groupe Kuhn, qui emploie plus de 3000 salariés, table ainsi sur une production de 1500 appareils par an, devant lui assurer un doublement du chiffre d'affaires sur 5 ans.

De ce développement, peut ainsi être escompté le maintien sur Chéméré de la centaine de salariés mobilisés par cette entreprise et son extension peut laisser espérer l'apport d'emplois donc de ménages supplémentaires sur la commune, profitant au Pays de Retz.

Justifications des besoins d'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier le long de la route de Rouans (RD 66), en vis-à-vis du site Aqua Production

Aujourd'hui, compte tenu :

- du remplissage de la zone d'activités du Chemin Saulnier (dernier lot disponible déjà réservé par une entreprise),
- des espaces destinés et nécessaires à l'extension de l'entreprise Kuhn-Blanchard (espaces qui sont propriété du Groupe Kuhn),

la zone d'activités du Chemin Saulnier n'offre plus de disponibilité foncière pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales, notamment locales.

La Communauté de Communes Cœur Pays de Retz dispose certes de terrains disponibles sur d'autres zones d'activités, mais elle souhaite maintenir un équilibre et une proximité entre centralités d'habitat et sites d'activités économiques, de manière notamment à :

- limiter les trajets domicile – travail, pour les artisans et les salariés des entreprises (en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'environnement),
- offrir les capacités aux entreprises locales déjà implantées, à pouvoir se développer au sein de zones adaptées à leur activité, tout en pouvant se maintenir sur leur territoire d'accueil afin de préserver leurs conditions de fonctionnement et de relation avec leurs clients, leur zone de chalandise,
- maintenir un tissu économique local dynamique (même s'il doit rester limité), à proximité de bourgs ruraux, pour soutenir la vitalité de ces territoires ruraux (exemple : participation des salariés des entreprises locales à la vie des bourgs, notamment à la fréquentation de commerces alimentaires ou de restauration...).

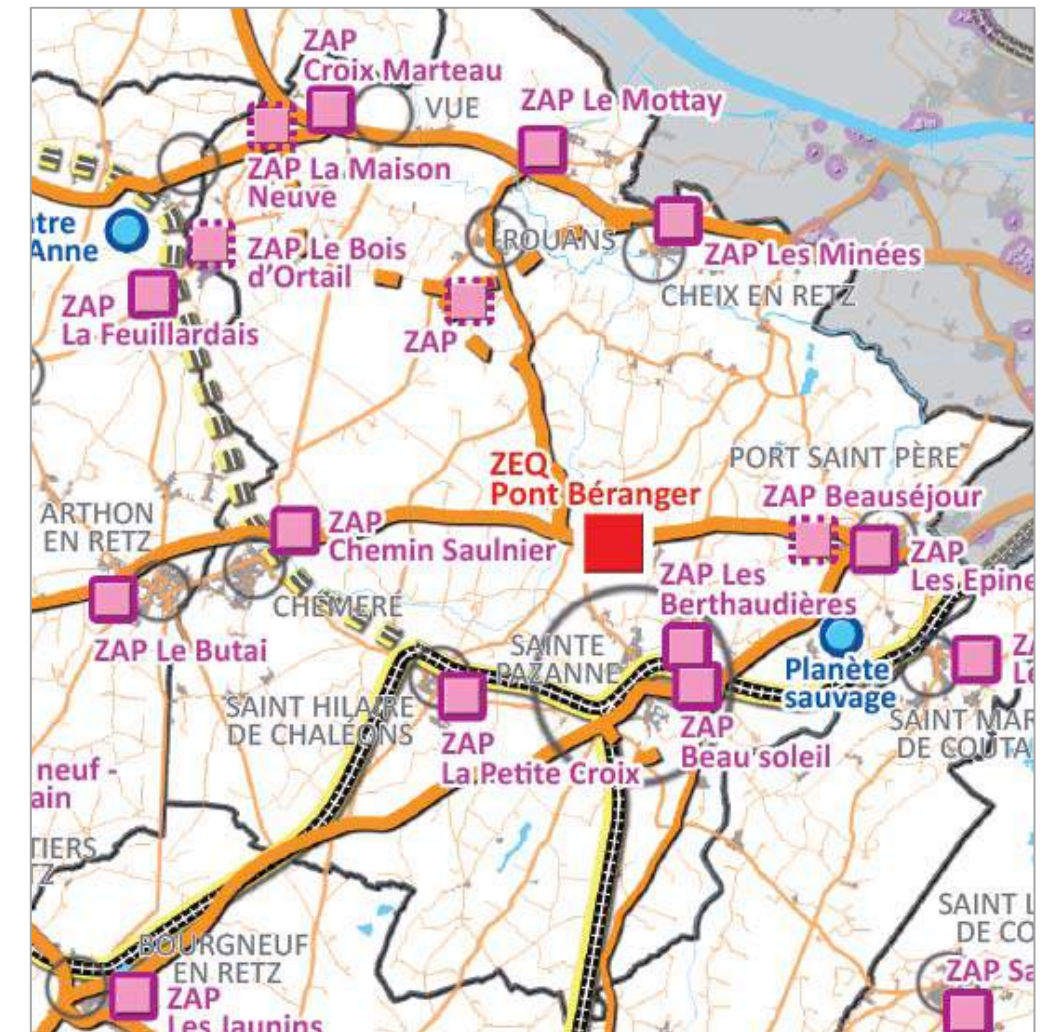
Une enquête menée auprès des acteurs économiques locaux par un sous-comité, dans le cadre de la concertation menée pour la révision du P.L.U., a mise en évidence des demandes d'artisans locaux pour relocaliser leur activité au sein d'un espace plus adapté. Certains ont déjà manifesté leur intérêt pour s'établir sur la zone d'activités du Chemin Saulnier, pour les raisons notamment évoquées ci-dessus.

C'est pourquoi, la Commune (déléguée) de Chéméré, soutenue par la Communauté de Communes, souhaite conserver * une légère extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier, sur un secteur d'environ 1,2 ha, profitant de l'effet 'vitrine' le long de la route de Rouans (RD 66),

* Ce secteur est déjà classé en secteur 2AUe au P.L.U. en vigueur.

Par ailleurs, cette extension pourrait aussi satisfaire d'éventuelles demandes d'implantation d'artisans locaux issus de communes extérieures, en particulier du territoire voisin d'Arthon en Retz dont la zone d'activité de proximité du Butai (cf. carte ci-contre extraite du SCOT du Pays de Retz) ne dispose quasiment plus de terrain libre. Cette commune est aussi confrontée à une difficulté pour offrir de nouvelles potentialités foncières destinées aux activités économiques.

L'extension de la zone d'activités du chemin Saulnier s'inscrit dans une logique intercommunale, entendue à la fois à l'échelle du territoire de Cœur Pays de Retz mais aussi à l'échelle de l'agglomération Chéméré – Arthon en Retz.



Source : extrait du SCOT du Pays de Retz (Annexes)



Justifications des besoins d'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier au regard des enjeux de renouvellement de sites d'activités dans le bourg

Il convient de souligner que la commercialisation des terrains offrira l'opportunité à des artisans installés dans le bourg de Chéméré de s'installer sur cet espace pour y trouver des conditions favorables au développement de leur activité. La zone d'activités offre un espace mieux adapté pouvant répondre à leurs besoins de développement.

Même s'ils restent incertains compte tenu notamment de la conjoncture économique, ces transferts d'activités sont aussi escomptés pour inciter à la requalification de sites localisés dans le bourg, au contact avec les secteurs d'habitat environnants.

Il est d'ailleurs du rôle du projet d'aménagement et de développement durables, de prévoir et d'anticiper de possibles requalifications de secteurs aujourd'hui occupés par des activités, secteurs à fort enjeu au regard de leur localisation dans le centre-bourg. C'est le cas des établissements Kuhn Blanchard, déjà évoqué, mais aussi celui de la menuiserie localisée impasse du Charron, dans le centre de Chéméré, même si aucune perspective de transfert de cette activité ne semble se profiler à l'heure actuelle (un projet de transfert, envisagé un temps, a finalement avorté).

Des orientations d'aménagement et de programmation (OA4 et OA7) encadrent aujourd'hui l'évolution de ces secteurs d'activités de centre-bourg, au regard de la situation connue à ce jour. Ces O.A.P. pourront à l'avenir être ajustées pour prendre en compte de possibles mutations sur ces secteurs.

Afin de garantir de bonnes conditions de voisinage entre le secteur d'activités et les habitations localisées au lieu-dit 'Les Chaussées', le P.A.D.D. reprend les dispositions du projet urbain en matérialisant une zone tampon (avec conservation et renforcement de la haie existante formant la limite Ouest de la zone d'activités) suffisamment importante pour limiter les impacts visuels et sonores.

Ces perspectives de développement économique, relevant d'une logique (et de compétence) intercommunale, visent à :

- **promouvoir ce pôle d'activités d'intérêt et de logique intercommunal**, sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole.
- **garantir les possibilités d'accueil et de développement d'entreprises** sans créer des risques de conflits avec les riverains.

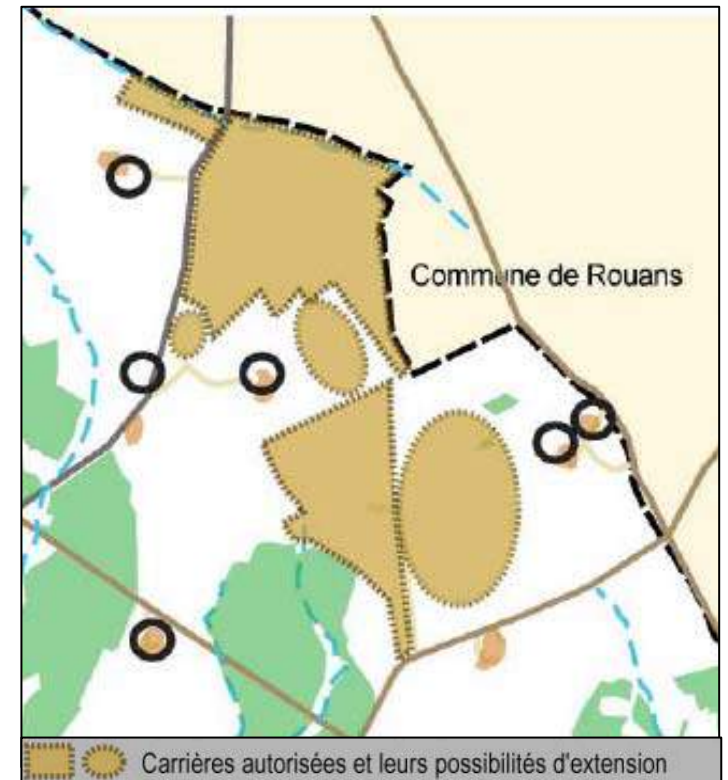
La présence d'un axe routier tel que la RD 751 (axe Nantes-Pornic), joue un rôle essentiel dans l'attractivité économique de la commune qu'il convient de conforter.

Le soutien du tissu économique local par l'affirmation des possibilités de développement des carrières existantes sur le territoire de Chéméré

Le projet d'aménagement et de développement durables favorise aussi l'**extension maîtrisée des carrières** situées au Nord-Est de la commune (cf. plan ci-contre : possibilités d'extension projetée des carrières, à long terme, symbolisées par des bulles), sous réserve que ces extensions puissent être réalisées en prenant en compte les activités et exploitations agricoles présentes et susceptibles d'être concernées par ces projets d'extension.

Les principales extensions envisagées, l'une au Sud de la carrière Lafarge et l'autre à l'Est de la carrière 'Socachem', portent sur respectivement environ 7,5 ha et près de 33 ha de terrains, sont déjà affirmées par le P.L.U. en vigueur, validé en 2009.

Ces possibilités d'extension, demandées par les exploitants de carrières concernés, ont fait l'objet d'une concertation préalable auprès des agriculteurs et des exploitants de carrières.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables acte ces perspectives de développement des carrières, afin de donner une lisibilité indispensable aux acteurs économiques ainsi concernés, que ce soient les exploitants de carrières ou exploitants agricoles.

Il est à préciser que la majeure partie des terrains, objet des extensions prévues, est déjà intégrée dans le giron foncier des exploitants de carrières concernés, à l'exception d'une nouvelle demande d'extension, sollicitée par la société Lafarge, portant sur environ 3,8 ha de terrains localisés au Sud-Ouest de leur carrière, terrains aujourd'hui utilisés par un exploitant agricole.

En tout état de cause, les extensions envisagées des carrières sur des terrains agricoles ont fait (?) ou feront l'objet de mesures compensatoires et/ou d'indemnités, auprès des exploitants agricoles concernés.

Principales motivations des extensions projetées

Les extensions envisagées de la carrière des établissements Socachem, sont nécessaires pour pérenniser l'exploitation des gisements de matériaux en extension de son site actuel. Cette extension, qui porte sur 33 ha de terrains, est déjà intégrée au P.L.U. en vigueur.

L'exploitant de carrière maîtrise déjà le foncier en question, laissé à la disposition de l'agriculture en l'attente d'exploitations de carrières ultérieures.

Afin de contribuer à une intégration paysagère d'une future carrière et surtout pour atténuer les impacts du projet pour l'habitat riverain localisé sur l'Épine (exploitation agricole en activité), le P.A.D.D. et sa traduction réglementaire demandent l'aménagement de bandes végétales à traiter de manière paysagère, en façade de zone d'exploitation projetée de carrière et en direction de lieux-dits encore concernés par de l'habitat.

Ces espaces paysagers devront faire office d'espaces tampons afin de limiter les risques de nuisances pour les tiers.

La société Lafarge sollicite quant à elle :

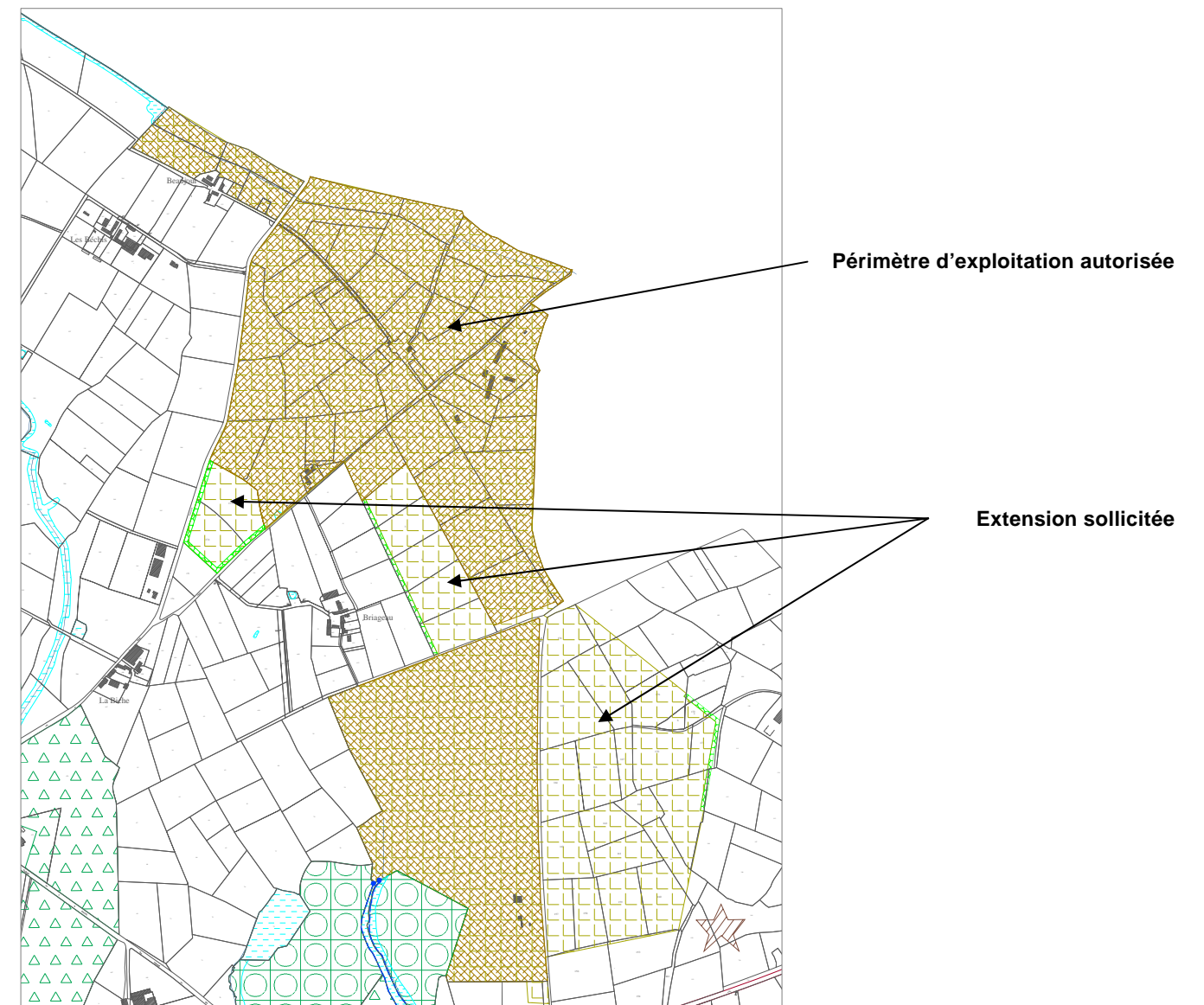
- le maintien de l'extension déjà envisagée par le P.L.U. en vigueur, sur une surface de l'ordre de 7 à 8 ha de terrains, nécessaire pour assurer le stockage de matériaux, ne disposant quasiment plus d'espace suffisant sur le site actuellement destiné à cet usage. L'exploitation de ce site devra s'accompagner du maintien et/ou de la reconstitution d'un espace traité de manière paysagère en limite ouest du site, commune avec les espaces agricoles riverains.
- une possibilité d'extension supplémentaire, visant près de 4 ha de terrains, localisés entre la RD 66 (route de Rouans) et le chemin de desserte du Briageau, pour faire face à un manque d'espace pour gérer convenablement les stériles (formant aujourd'hui une butte à fort impact paysager par manque d'espace). Ces terrains permettraient d'y déposer des stériles et de l'accompagner d'aménagements paysagers.
A ce titre, le P.L.U. prévoit d'ores et déjà des retraitements paysagers d'espaces tampons, définis sur le pourtour de cette nouvelle extension sollicitée.

Ces possibilités d'extension des carrières, sont soutenues par la Commune, compte tenu des intérêts économiques apportés par ces activités (emplois, participation aux travaux d'infrastructures, d'équipements, etc....).

Elles concernent des terrains agricoles, pour lesquels les intérêts paysagers, écologiques s'avèrent limités au regard des investigations de terrain opérées (cf. état initial de l'environnement).

L'inscription des possibilités d'extension de carrière au P.L.U. ne préjuge en rien du résultat des demandes d'autorisation officielles que devront déposer les entreprises concernées, ni des mesures compensatoires qui pourront leur être imposées dans le cadre de ces demandes et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les périmètres de carrières autorisées et les possibilités d'extension sollicitée



2.5.2. L'anticipation des besoins en équipements ou espaces d'intérêt collectif

Le PADD conserve des espaces pour leur intérêt collectif.

L'espace d'intérêt collectif du centre-bourg lié au parc de loisirs

Il maintient le rôle de 'poumon vert' du Parc de loisirs au sein de l'agglomération, espace récréatif et de loisirs autour duquel gravitent la salle 'ellipse', les équipements scolaires, périscolaires ainsi que des bâtiments d'intérêt collectif implantés près de l'église. Le projet maintient des espaces à usage d'intérêt collectif à proximité des écoles pouvant répondre à d'éventuels besoins liés aux établissements scolaires ou liés à des activités d'intérêt communal.

Cet espace naturel fait aussi office d'espace tampon par rapport à la RD 751.

Le P.A.D.D. et le règlement introduisent la faculté de valoriser aussi cet espace de loisirs, propriété de la commune, par des activités récréatives voire à portée touristique, allant jusqu'à recevoir des structures légères d'hébergement de loisirs, aisément démontables, respectant le caractère naturel des lieux.

La Commune témoigne ainsi de sa volonté de renforcer la vitalité de son centre-bourg en proposant une diversité d'activités destinées au public.

Le pôle d'équipements sportifs de La Pacauderie

Le P.A.D.D. ménage des possibilités d'extension et de renforcement du pôle d'équipements sportifs du site de la Pacauderie pour y permettre l'implantation d'équipement(s) d'intérêt collectif, tout en conservant des marges de recul faisant office d'espace tampon par rapport aux habitations environnantes de la Bride à Mains pour préserver les commodités de voisinage.

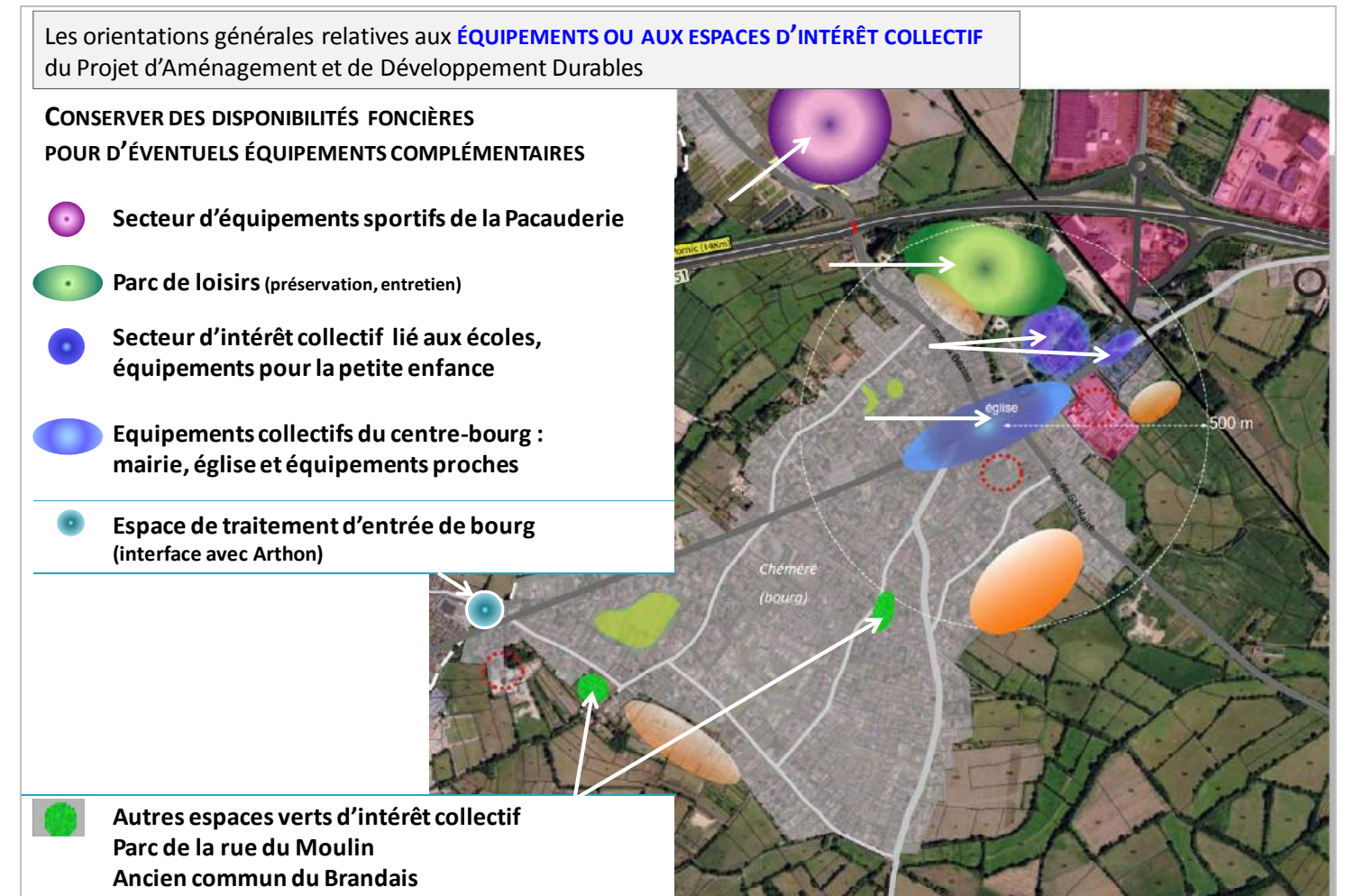
L'amélioration de la desserte du pôle existant figure également parmi les orientations du projet de P.L.U., se traduisant notamment par la mise en place d'un emplacement réservé (n° 4) pour sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au secteur d'équipements sportifs et la rue de la Bride à Mains.

Le maintien d'espaces verts de quartiers

Déjà préservés au P.L.U. en vigueur, le P.A.D.D. confirme la volonté de préserver le parc de la rue du Moulin et l'ancien commun du Brandais.

La définition d'un espace d'intérêt collectif, à l'interface des agglomérations de Chéméré et d'Arthon en Retz

Cet espace est considéré d'intérêt général, offrant l'opportunité de retraiter les entrées d'agglomération de Chéméré et d'Arthon et de favoriser un retraitement du carrefour de la rue de Pornic avec la rue des Pierres Rousses (sur Arthon) et avec la voie de desserte du secteur à requalifier, concerné par l'orientation d'aménagement n° 6 (ancien site d'activité).



2.5.3. L'amélioration des conditions de déplacements

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation mais favorise également les déplacements doux : les sentes piétonnes paysagères épousent des tracés plus directs et cherchent à réduire les temps de déplacement.

Au regard du diagnostic établi sur le bourg, le projet de P.L.U. veille à faciliter les conditions de circulation sur le bourg et notamment des voies de liaison irriguant le Sud-Ouest de l'agglomération, améliorer la desserte du pôle d'équipements sportifs, requalifier les entrées de bourg en accompagnement des extensions urbaines, enfin pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

Les projets développés auparavant relatives à l'amélioration des conditions de déplacement sur le bourg s'inscrivent dans cette optique.

Les objectifs : améliorer l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg, gagner en convivialité dans la pratique du bourg par les cycles et les piétons, tout en facilitant le stationnement et les flux routiers

La réalisation de la déviation des bourgs de Chéméré et d'Arthon (RD 751 actuelle) a permis de délester la traversée de cette grande agglomération d'une grande partie des flux routiers de transit, notamment des poids-lourds et des flux "touristiques". Des retraits de la rue de Nantes et de Pornic (ancien tracé de la RD 751 traversant le centre-bourg de Chéméré) ont depuis été réalisés, redonnant ainsi un caractère plus urbain à cette artère structurante et commerciale.

Le retraitement des abords de l'église et de la mairie a contribué à développer des pratiques conviviales de l'espace en améliorant l'accessibilité aux commerces et services localisés à proximité (au travers notamment de l'offre satisfaisante en stationnement), et en sécurisant les modes de déplacements « doux » comme la marche à pied et le vélo. Il permet aussi, tout en apportant plus de sécurité aux déplacements, de revaloriser l'image de la traversée d'agglomération de Chéméré.

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements sportifs) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, écoles, bibliothèque, cimetière, commerces...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet. L'enjeu est d'autant plus important que le développement urbain a eu tendance ces dernières années à s'éloigner du centre-bourg et à accentuer de fait les déplacements motorisés

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

Les actions envisagées : poursuite du retraitement de voiries et de points névralgiques de déplacement

Le P.A.D.D. poursuit le programme d'actions de retraitement de voiries déjà amorcé sur le bourg dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. initialement validé en 2009 (cf. diagnostic).

Retraitement de linéaires de voiries :

- Poursuite du retraitement des voiries assurant la liaison entre les principaux quartiers d'habitat, notamment ceux développés à l'ouest du bourg et les cœurs de vie du centre-bourg : rue du Moulin, rue du Brandais, rue de Pornic (cf. amélioration des liaisons 'douces').
- Poursuite du retraitement de la voirie assurant la liaison entre le centre-bourg et les espaces d'activités économiques, à savoir : la rue de Nantes, en particulier pour faciliter les déplacements "doux" (continuité du retraitement déjà réalisé en entrée d'agglomération depuis les Chaussées).
- Retraitement de l'entrée d'agglomération, sur la rue de St Hilaire-de-Chaléons,
- Retraitement au moins partiel, de la rue du Coudreau (cf. retraitement d'intersections et sécurisation des cheminements 'doux').
- Etude de retraitement de la liaison entre le centre-bourg et le secteur de la Bride à Mains et des équipements sportifs de la Pacauderie : principales voies concernées, la rue du Béziau et la rue de la Bride à Mains.

Retraitement de points névralgiques de circulation, en particulier :

- l'intersection la rue de Pornic avec la rue du Brandais,
- l'intersection de la rue de Pornic avec la rue des Pierres Rousses, en entrée Ouest d'agglomération (voie desservant des quartiers d'habitat sur Arthon en Retz),
- l'intersection de la rue de St Hilaire avec la ou les voies de desserte du futur quartier d'habitat au Sud du bourg,
- l'intersection de la rue du Coudreau avec la future voie de desserte devant être créée pour desservir l'extension du quartier d'habitat au Sud du bourg,
- l'intersection de la rue de la Bride à Mains avec la voie d'accès au secteur d'équipements sportifs de la Pacauderie (motivant la mise en place de l'emplacement réservé n° 4).

Les actions envisagées : poursuite du développement de liaisons 'douces' de qualité

La commune souhaite ensuite développer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :

- accompagne la desserte des équipements d'intérêt collectif
- soit intégrée aux futures opérations d'aménagement : les orientations d'aménagement et de programmation instituées pour les principaux secteurs à enjeu de développement pour de l'habitat, intègrent des objectifs de desserte des quartiers ainsi projetés par des cheminements 'doux' reliés au réseau communal.

Un emplacement réservé (n° 8) a ainsi été créé pour assurer une liaison "douce" adaptée entre la rue du Coudreau et le futur quartier d'habitat développé au Sud du bourg.

Avec le réaménagement espéré, même à long terme, du secteur de l'ancienne menuiserie, impasse du Charron, il pourrait être escompté à long terme, une liaison piétonne reliant ensuite la rue du Coudreau au centre-bourg via ce secteur réaménagé, offrant aux piétons une liaison plus sécurisée avec le centre-bourg, que celle existante le long de la rue de St Hilaire.

- assure une continuité de cheminements "doux" au sein du bourg, en particulier les liaisons avec les quartiers périphériques, les relations entre le bourg / le pôle d'équipements sportifs de la Pacauderie/ le 'pôle scolaire' puis avec les espaces extérieurs en campagne.

Deux emplacements réservés (n°6 et 7 sur les documents graphiques) ont notamment été programmés depuis la rue de Pornic dans le but d'assurer une liaison piétonne entre l'Ouest et le Nord de l'agglomération en empruntant des secteurs en contact avec la campagne (sentiers de randonnée inscrits au P.D.I.P.R.),

- permette de raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) du bourg avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.

2.6. Préserver les espaces agricoles durablement en limitant la consommation d'espace et préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles (et sylvicoles)

Le PLU de Chéméré garantit les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de la commune (en particulier du paysage bocager).

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable et des conditions de développement des exploitations représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal.

Cela passe par :

2.6.1. La préservation des espaces agricoles pérennes et des espaces boisés

Le P.A.D.D. identifie sur le territoire communal, les espaces à préserver durablement au regard de leur intérêt et valeur pour l'agriculture (y compris viticole), mais aussi des espaces boisés, notamment ceux de la forêt de Princé concernés par l'exploitation sylvicole.

Les espaces agricoles pérennes, définis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, concernent globalement l'ensemble du territoire agricole, à l'exclusion :

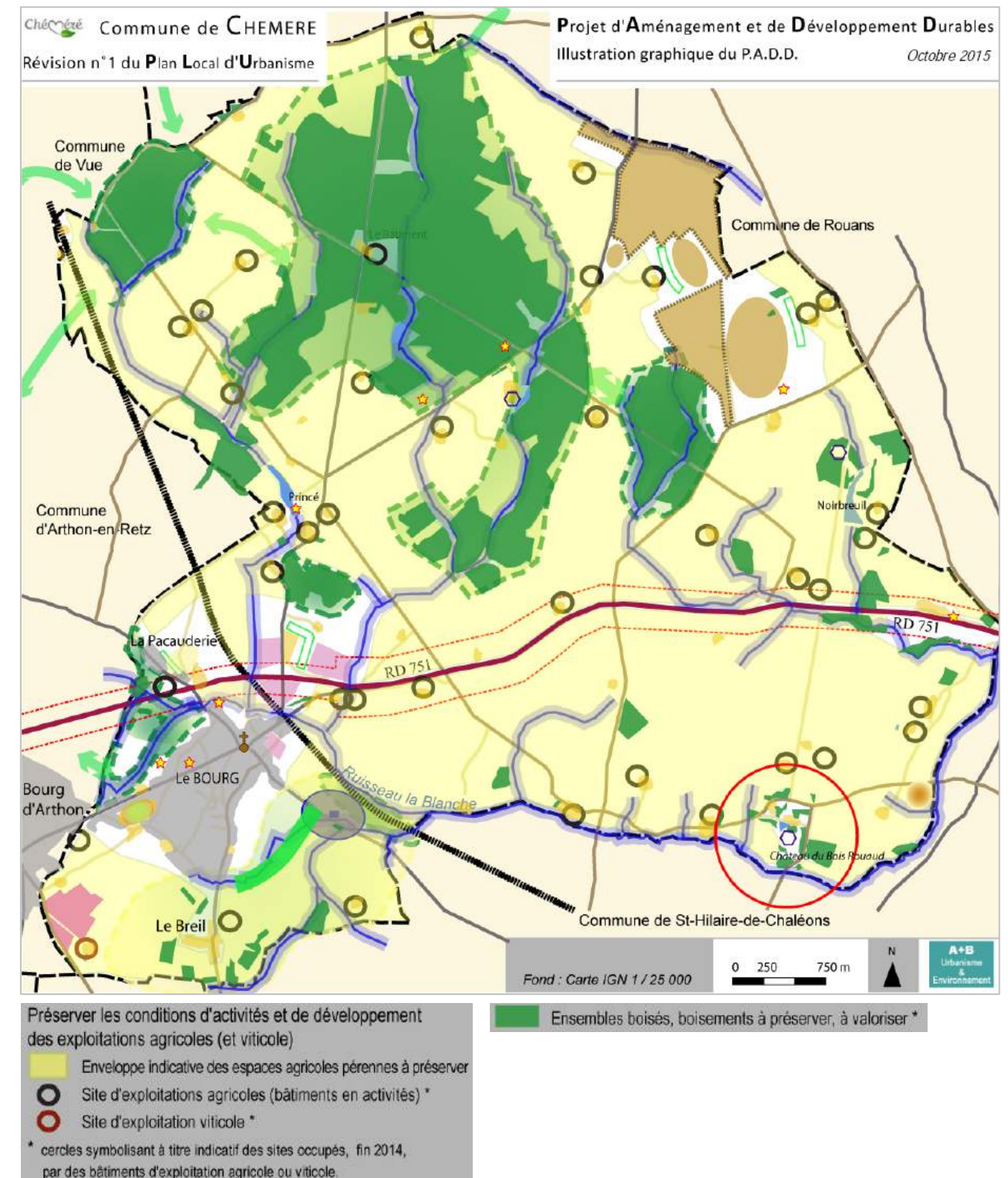
- des secteurs localisés sur les marges de l'agglomération (bourg et secteur au Nord-Est de la Pacauderie), susceptibles d'être concernés par des projets de développement urbain nécessaires pour satisfaire une partie des besoins en logements ou en équipements collectifs pour le secteur de la Pacauderie,
- des secteurs concernés par les projets d'extension des espaces d'activités économiques,
- des secteurs situés sur les marges des carrières, permettant de donner une lisibilité à long terme (au moins 20 ans) sur les capacités de développement de ces activités.

2.6.2. Une utilisation rationnelle de l'espace destiné au développement urbain et la modération de la consommation d'espace

Le projet témoigne de la volonté de préserver au mieux le capital de ressources agricoles, sylvicoles et naturelles d'un territoire, profondément lié à l'agriculture.

Le P.A.D.D. satisfait le développement de la commune, en particulier la production de logements nouveaux, des possibilités de réalisation d'équipements nouveaux et des potentialités de développement d'espace d'activités économiques, en veillant à utiliser au mieux les espaces prélevés et à modérer le prélèvement d'espace à valeur agricole ou naturelle.

La préservation des espaces agricoles pérennes et des conditions de développement des exploitations agricoles (extrait de l'illustration graphique à caractère indicatif du P.A.D.D.)



Ces objectifs sont déclinés et traduits de différentes manières, en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et avec le SCOT du Pays de Retz :

- Le projet favorise la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de manière très limitée, au sein du secteur urbain de la Bride à Mains et du hameau du Breil.

- Variante 1 : 25 % de logements créés par renouvellement urbain d'ici 2015**
(environ 50 logements sur 200 escomptés au sein de l'enveloppe urbaine)
en l'absence de requalification possible du site rue de Nantes, occupé par Kuhn Blanchard
- Variante 2 : 40 % de logements créés par renouvellement urbain d'ici 2025**
= environ 90 logements sur 220 escomptés au sein de l'enveloppe urbaine
en cas de mobilisation et de requalification du site rue de Nantes, occupé par Kuhn Blanchard

- Le projet privilégiera la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, par rapport aux extensions urbaines.

Les orientations d'aménagement et de programmation échelonnent dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

De surcroît, l'urbanisation de secteurs d'extensions urbaines sera engagée au regard de la production effective de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine.

- Le projet incite à la requalification de sites déjà artificialisés et bâtis, pour assurer la création de logements nouveaux (voire de services et commerces, comme cela pourrait être envisagé sur le site occupé par les établissements Kuhn Blanchard).

SITES DE REQUALIFICATION URBAINE (déjà bâtis)	Dispositions du P.L.U.
ANCIEN SITE D'ACTIVITÉ, RUE DE PORNIC (projet de permis d'aménager en cours)	Secteur Ub + orientations d'aménagement n° 6 (OA6) Minimum 14 logements à réaliser
SITE D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE KUHN-BLANCHARD, rue de Nantes, centre-bourg	Secteur Ube + orientations d'aménagement n° 7 (OA7) Minimum 44 logements à réaliser si requalification
SITE D'ACTIVITÉS (MENUISERIE), impasse du Charron – centre-bourg Absence de perspective d'évolution à 10 ans	Secteur Ube + orientations d'aménagement n° 4 (OA4) Absence d'évolution possible des activités (sauf mises aux normes, remise en état de site...)

- Le projet veille à une utilisation rationnelle et économe des espaces pouvant recevoir de nouveaux logements à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

DÉFINITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION* pour l'essentiel des secteurs, susceptibles de satisfaire a minima 60 % (hypothèse V1) à 80 % (V2) de la production de logements, de manière à :

- fixer des objectifs minimum de production de logements, pour des espaces localisés au sein du tissu urbain existant, là où les zones Ua et Ub du P.L.U. initial permettent la construction libre sur des terrains, quelque soit leur surface : ces objectifs sont définis au regard du contexte urbain dans lequel s'insère le secteur d'étude, mais en cherchant à **respecter en moyenne une densité minimale de 15 logements / ha**, densité minimale moyenne requise par le SCOT pour la commune.
- fixer des objectifs minimum de production de logements, **respectant au minimum une densité minimale de 15 logements / ha**, pour les extensions urbaines destinées à assurer l'offre complémentaire en logements.

* OAP° définis y compris sur des secteurs pour lesquels aucune production de logements n'est à priori escomptée ces dix prochaines années.

- Le projet favorise les opérations de renouvellement urbain et limite les extensions urbaines, de manière à réduire la consommation d'espace par rapport à celle relevée ces dix dernières années (en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Pays de Retz) :

- objectif de modération de consommation d'espace d'au moins **30 %** pour l'habitat et les équipements

- objectif de modération de consommation d'espace d'au moins **10 %** pour les zones d'activités économiques

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace

La consommation d'espace liée à la création de logements et d'équipements liés à l'habitat

Consommation d'espace 2004-2014 (inclus) (sur dix ans)	
En enveloppe urbaine *	Par extensions urbaines
6,1 ha	15,3 ha
21,4 ha	

Consommation d'espace escomptée 2015-2025 (inclus) (sur dix ans)		
En enveloppe urbaine *	Par extensions urbaines	
	V2	V1
~4,5 ha	8,6	10,2
V2 : 13,1 ha à V1 : 14,7 ha		

Réduction minimale
de consommation d'espace

V1 : - 31 %

V2 : - 39 %

* En cohérence avec le SCOT du Pays de Retz, la consommation d'espace liée à la production de logements en enveloppe urbaine, n'intègre pas les secteurs ayant fait l'objet d'une opération de requalification urbaine de sites déjà bâtis ou aménagés.

La consommation d'espace liée au développement d'espaces d'activités économiques

Consommation d'espace lié aux activités 2004-2014 (inclus) (sur dix ans)
13,4 ha

Potentiel de consommation d'espace ** maximale 2015-2025 (inclus) (sur dix ans)
12 ha

Réduction minimale
de consommation d'espace

- 10 %

2.6.3. un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées.

Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admises en espace à dominante agricole.

Les conditions d'implantation des logements de fonction des exploitants agricoles sont également encadrées pour éviter toute forme de mitage d'espace, en cohérence avec la charte pour l'agriculture et l'urbanisme en vigueur dans le département.

2.6.4. l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers par des constructions nouvelles dans les périmètres de protection entourant les principaux bâtiments* de l'exploitation agricole

* à savoir les bâtiments d'élevage, fosses, principaux bâtiments susceptibles de générer des nuisances...

Il s'agit d'exclure l'implantation de nouveaux tiers dont la présence serait à même de contraindre le fonctionnement d'une exploitation, de gêner les possibilités de son développement (notamment lors de l'implantation ou de l'extension de bâtiments liés à l'exploitation agricole) ou encore de compromettre la reprise d'un siège ou de bâtiments d'exploitation agricole.

2.6.5. une stricte limitation et un encadrement des possibilités de constructions nouvelles à usage d'habitation en dehors du bourg

Les possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg, sur le secteur de la Bride à Mains et de manière exceptionnelle, sur le hameau du Breil, sont notamment justifiées par les possibilités d'intégrer de nouvelles constructions, sans créer des gênes notables pour l'agriculture, bénéficiant de la proximité du bourg et de la desserte par les réseaux d'assainissement collectif et par le transport scolaire.

Ces possibilités prennent en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles. Elles restent très limitées et encadrées.

Des dispositions * sont prises pour écarter la réalisation de constructions principales 'en second rideau' sur le hameau du Breil, de manière à :

- respecter les formes urbaines traditionnelles du hameau et de l'urbanisme local, où les constructions sont généralement établies à l'alignement ou à une distance relativement proche de la voie publique (souvent à moins de 30 m de la voie publique),
- éviter l'implantation de nouveaux tiers à proximité des limites avec les zones agricoles environnantes et limiter à l'avenir, l'émergence de gênes réciproques entre agriculteurs et riverains de zones agricoles (problématiques liées à l'épandage, à la circulation d'engins agricoles...),

* instauration d'une bande de constructibilité de 30 m à compter de la voie et des emprises publiques *existantes* pour les constructions principales.

2.6.6. un encadrement des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. fiche n°3 des orientations écrites du PADD)

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles peuvent être admis pour les cas identifiés par le règlement (graphique et écrit) à condition :

- qu'ils ne gênent pas le développement d'exploitations agricoles, en application des dispositions prévues par l'article L.111-3 du code rural (principes de réciprocité) ;
- qu'ils n'impliquent pas un accroissement de manière disproportionnée, de l'accueil de tiers non agricoles sur des lieux-dits par la valorisation d'anciens bâtiments de caractère.

2.7. Paysage, environnement, identité : préservation de la diversité et sensibilité de ses milieux naturels, intégration des continuités écologiques et des enjeux environnementaux au projet de développement du territoire

Le territoire de Chéméré bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à son "patrimoine" végétal bocager, à son imposante forêt, à ses prés et espaces plutôt fermés et à ses vallons ou talwegs humides qui offrent des ambiances plus intimistes.

Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

Afin de maintenir la qualité de son environnement, en particulier des milieux naturels qui façonnent le cadre de vie de la commune, en dehors des unités urbaines déjà constituées (le bourg, la Bride à Mains et le Breil), les écarts ou lieux-dits, les grands ensembles naturels et agricoles sont préservés de tout projet d'extension urbaine.

La préservation des milieux agricoles ou naturels, d'intérêt écologique

Le PADD veille à épargner de toute urbanisation les espaces qui présentent un fort intérêt écologique, naturel, floristique ou faunistique, voire paysager. Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les grandes entités naturelles de la commune, les principaux boisements, notamment la forêt de Princé, prend en compte la sensibilité naturelle des secteurs humides, des milieux naturels récepteurs que sont les vallons et talwegs, en particulier celui de La Blanche qui ceinture l'agglomération. En ce sens, le projet tient compte d'une ancienne étude hydraulique réalisée sur l'ensemble des franges Sud à Sud-Est du bourg.

L'ensemble des terrains inventoriés en ZNIEFF de type 2 (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, remarquable) est préservé de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation qui serait à même de remettre en cause les équilibres écologiques du site. De même les terrains soumis à l'arrêté de protection de biotope sont strictement préservés de tout projet d'aménagement.

Les secteurs inventoriés en ZNIEFF de type 1 qui présentent un intérêt majeur pour la biodiversité, restent préservés de toute urbanisation, à l'exception des parties de terrain déjà intégrées à l'enveloppe urbaine du secteur de la Bride à Mains et de la Pacauderie, dès lors que ces terrains ne présentent en l'état, pas d'intérêt faunistique et floristique particulier, au regard des pratiques et de la dégradation déjà observée des milieux concernés.

La préservation des continuités écologiques

Le P.A.D.D. veille à préserver les principaux réservoirs de biodiversité que représentent :

- ceux liés à la trame 'verte' : les espaces boisés, en premier lieu les différents boisements constitutifs de la forêt de Princé,

- ceux liés à la trame 'bleue', comprenant pour l'essentiel le ruisseau de la Blanche et ses abords, et d'autres vallons ou prairies humides accompagnant des linéaires de cours d'eau, rencontrés notamment au contact de la forêt de Princé.

Il subsiste également sur la commune, un réseau de haies végétales hérité d'une trame bocagère ancienne, rencontrée notamment autour de la Colinerie au Sud du bourg, autour de la Vinçonnière, au Nord-Ouest du territoire ou encore entre la forêt de Princé et les carrières, qui contribuent à biodiversité et participent directement à des continuités écologiques.

Celles-ci font l'objet d'une préservation spécifique réglementaire, traduisant les orientations du PADD.

La préservation des espaces agricoles, garants du maintien de continuités écologiques et de la qualité du cadre de vie

Des espaces agricoles s'inscrivent également dans des continuités écologiques et participent à leur maintien.

En ce sens, la préservation des activités agricoles est également garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement de Chéméré. Toutefois, afin d'atténuer les incidences paysagères des réorganisations foncières anciennes du territoire agricole, la commune a souhaité préserver les éléments les plus remarquables de la trame végétale résiduelle (haies, alignements d'arbres et chemins creux) en dressant leur inventaire sur des documents réglementaires.

L'intégration des enjeux environnementaux au développement urbain : nouveaux quartiers, secteurs d'activités économiques

L'intégration de nouveaux quartiers, au sein ou en périphérie de l'enveloppe urbaine existante, sera réalisée dans le respect de l'environnement, sensibles à la nécessaire gestion des eaux de ruissellement, aux besoins d'intégration paysagère et d'encadrement par des plantations, par le maintien d'espaces verts, sans que soient occultés certains cônes de vue qui peuvent constituer des repères paysagers pour la population locale.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à urbaniser incitent au maintien de surfaces non imperméabilisées pour limiter les flux en eau de ruissellement, à la prise en compte des enjeux liés aux économies d'énergie.

La recommandation de maintien ou de création de linéaires végétaux associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et peuvent constituer des coupe-vents intéressants sur un territoire à même d'être relativement exposé aux vents. Ils contribuent également par leur développement racinaire à retenir les terres et à limiter l'apport de charge en matières en suspension vers les cours d'eau.

Le projet de développement d'espaces d'activités économiques doit aussi intégrer les enjeux environnementaux : la gestion des eaux de ruissellement, la prise en compte de l'habitat, les enjeux d'insertion paysagère sont notamment repris par les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur d'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier.

III. Synthèse des raisons qui justifient le choix opéré au regard de l'environnement et de solutions de substitution raisonnables

3.1. Un projet établi dans la continuité de la logique du développement défini en 2009 et dans le respect des caractéristiques du territoire

La Commune a initialement engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme pour assurer sa mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), intégrer et prendre en compte l'inventaire des zones humides et respecter les nouvelles dispositions législatives susceptibles de concerner les P.L.U.

La révision du P.L.U. et l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent donc dans la continuité des grandes orientations dégagées et validées en février 2009, prenant aussi en compte l'ajustement opéré par les révisions simplifiée et accélérée de 2011 et 2013 relatives à l'extension des secteurs d'activités économiques.

Même si la révision générale du P.L.U. représente l'opportunité de remettre à plat les perspectives et orientations du projet de développement de la commune, la diversité de partis d'aménagement pouvant être envisagé apparaît aujourd'hui très limité au regard du contexte réglementaire et des caractéristiques du territoire communal, comme cela a déjà été démontré (cf. chapitre II) et rappelé de manière synthétique ci-après.

La préservation de l'agriculture, de la sylviculture, des milieux naturels et la maîtrise de l'urbanisation

Le parti d'aménagement retenu reste en adéquation avec les valeurs agricole, sylvicole, naturelle du territoire et avec son armature urbaine :

Il privilégie et renforce le développement de l'habitat sur le bourg, admet, encadre et limite de manière stricte les capacités d'accueil de logements sur le secteur de la Bride à Mains et sur le hameau du Breil, bénéficiant de la proximité avec le bourg et d'une desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif, permettant d'y envisager un complément d'accueil d'habitants devant rester limité.

Le territoire ne reçoit, en dehors de ces espaces urbanisés, que des lieux-dits, jadis agricoles, aux emprises encore limitées, que le parti d'aménagement ne souhaite en aucun cas développer afin de préserver les espaces agricoles et les pratiques agricoles sur les secteurs qui les environnent.

La concentration de l'habitat sur le bourg et les rares secteurs urbains proches du bourg, répond bien aux enjeux environnementaux et locaux.

Il s'agit de :

- **limiter la gêne que peut occasionner le développement de l'habitat sur l'agriculture**, en limitant notamment les extensions du bourg vers les secteurs très agricoles pour privilégier l'implantation de logements au sein du tissu urbain existant,

- **orienter l'accueil de nouveaux habitants sur des secteurs pouvant profiter de la proximité des cœurs de vie**, des écoles, des équipements sportifs (pour les jeunes notamment), des locaux associatifs, des services et commerces du bourg : les enjeux étant de :
 - . inciter les habitants à participer à la vie du bourg, en privilégiant la proximité entre lieux d'habitat et cœurs de vie,
 - . limiter les déplacements liés à ces pratiques extra professionnelles, pour réduire les impacts de la circulation automobile sur l'environnement, sur les ressources (énergie), sur la qualité des conditions de vie notamment sur l'agglomération, sur la qualité de l'air...

C'est en ce sens que le parti d'aménagement accompagne le développement de l'habitat mais aussi des espaces d'activités économiques, **d'actions en faveur des déplacements** par cheminements "doux" sécurisés et aisés, reliant notamment les quartiers d'habitat aux 'cœurs de vie' et d'activités.

La concentration de l'habitat sur l'agglomération et l'admission de manière très limitée, de nouveaux logements au sein du hameau du Breil, s'appuie aussi sur la volonté de valoriser les réseaux existants de la commune, de profiter notamment de leur desserte par le réseau d'assainissement collectif, plutôt que de favoriser une diffusion d'habitat nouveau sur des lieux-dits relevant de l'assainissement non collectif, dont les conditions de maîtrise de la qualité des rejets restent moins bien maîtrisées.

Les seules possibilités d'accueil de logements en campagne (en dehors de l'agglomération et du Breil), se circonscrivent à :

- la réalisation de logements de fonction liés et nécessaires à des exploitations agricoles, dont la probabilité de création s'avère réduite au regard des logements de fonction existants et du faible nombre d'installations d'agriculteurs,
- la création de logements par reprise d'anciens bâtiments existants, anciens logements ou anciens bâtiments agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination (à condition de ne pas gêner des exploitations agricoles) : cette dérogation à l'interdiction d'accueillir de nouveaux logements en campagne, reste motivée par la volonté de préserver et de valoriser des éléments de patrimoine. Elle se limite à des bâtiments localisés au sein de lieux-dits existants, afin que la création de logements nouveaux ne gêne l'agriculture, évite le mitage d'espace agricole ou naturel et respecte l'environnement.

Continuer à faire cohabiter l'agriculture et l'environnement naturel pour maintenir des équilibres de fonctionnement du territoire et intégrer les continuités écologiques au développement pérenne de Chéméré

Territoire agricole gardant à certains endroits l'héritage de la trame bocagère, la commune de Chéméré comprend aussi des boisements liés à la forêt de Princé (valorisés en grande partie par la sylviculture) et des cours d'eau accompagnés souvent de zones humides. Cette multiplicité de milieux est le support de réservoirs de biodiversité (au demeurant plutôt limités sur la commune au regard de la banalisation ou de l'exploitation anthropique de milieux) et de continuités écologiques.

La concertation, la participation d'acteurs d'horizon large (dont des représentants de la profession agricole) à la définition de ces continuités, sont l'amorce de l'adhésion aussi de ces acteurs du territoire à la reconnaissance et à la volonté de maintenir ces espaces d'intérêt pour la biodiversité, dès lors

qu'elles ne soient pas perçues comme des contraintes de fonctionnement ou de développement des activités agricoles.

Le parti d'aménagement du P.L.U. table en effet sur cet équilibre et cohabitation entre agriculture, sylviculture et préservation de milieux naturels, pour pérenniser la qualité du cadre de vie et des paysages de la commune.

Renouvellement démographique et urbain, satisfaction des besoins en logements

Plusieurs hypothèses d'évolution démographique et de production nouvelle en logements ont pu être émises, mais en tout état de cause, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables doivent être en compatibilité avec les dispositions du SCOT précisées par le PLH, pour ce qui est de l'habitat et des évolutions démographiques (cf. chapitre 2.2.1. précédent).

Les orientations adoptées par le P.A.D.D. recherchent un équilibre entre

- la poursuite de la dynamique de constructions et d'accroissement démographique, souhaitée par le P.A.D.D. initial et
- la volonté de mieux maîtriser et réguler ces évolutions, notamment par la mise en place de nouvelles orientations et de programmation, permettant de soutenir une production de logements en phase avec les objectifs du P.L.H.

Au final, seuls les choix de localisation des futurs secteurs d'habitat, notamment des extensions urbaines permettant de couvrir une partie des besoins en logements, ont fait l'objet de variantes de développement pouvant être raisonnablement intégrées à la définition du futur parti d'aménagement.

3.2. Le projet d'extension urbaine sur le secteur du Brandais : une alternative étudiée, inscrite dans une perspective de développement à long terme

Le parti d'aménagement et de développement de la commune, retient deux variantes de production de logements, liées à la réalisation ou non du projet de requalification urbaine du site de l'entreprise Kuhn-Blanchard, rue de Nantes.

Ce projet reste un objectif, mais sa réalisation une incertitude telle, que le P.A.D.D. se doit de l'intégrer aux projections de développement de l'habitat.

Autre questionnement, le choix de localisation des différents secteurs à privilégier pour accueillir les futurs logements, a balayé différentes hypothèses, sur les bases du P.A.D.D. initial.

Prenant en compte la volonté d'une part de privilégier la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et d'inciter à la requalification d'îlots bâtis, les partis d'aménagement étudiés ont été étudiés et comparés les intérêts et contraintes des extensions urbaines localisées en dehors de l'enveloppe urbaine, à savoir :

1. une possible extension urbaine au Sud du bourg (deux tranches étudiées),
2. un potentiel d'extension urbaine, auprès du site Kuhn-Blanchard,
3. la possible extension urbaine à l'arrière des habitations de la rue du Béziau, en limite du parc de loisirs,
4. une éventuelle extension urbaine à l'Ouest du bourg et de la rue de la Treille, sur le secteur du Brandais, en direction du bourg d'Arthon.



Le choix retenus par le P.A.D.D. obéissent aux objectifs déjà énoncés précédemment, notamment au chapitre n° 2.2.1.

Critère déterminant, le recentrage du développement urbain autour du centre-bourg, pour favoriser l'accueil de ménages au plus proche des cœurs de vie et donc surtout du centre-bourg de Chéméré, milite très largement pour des choix d'extensions urbaines sur les secteurs 1 à 3 proches du centre-bourg. Ceux-ci bénéficient de surcroît de la proximité avec l'échangeur sur la RD 751 et avec les espaces d'activités économiques reliés au centre-bourg par le réseau de cheminements 'doux', voire avec la gare (dans l'éventualité d'une remise en service même à longue échéance de la ligne ferroviaire).

L'appréciation des disponibilités foncières, des conditions de desserte et des probabilités d'accueil de logements sur ces secteurs, l'influence de la situation de l'entreprise Kuhn-Blanchard sur le devenir sur secteur 2, ont permis de déterminer en suite l'échelonnement des ouvertures à l'urbanisation des secteurs concernés (cf. Titre 2 - chapitres 2.3.3. et 2.3.4).

3.3. Le projet d'extension urbaine sur le secteur du Brandais : l'incertitude de la vocation du secteur à long terme

Dans ces conditions, le P.A.D.D. a choisi de percevoir le secteur du Brandais, à l'Ouest du bourg, comme une possible extension du bourg à long terme (à plus de dix ans). Le maintien de l'inscription de cette possible extension urbaine se justifie notamment par la volonté de donner une lisibilité aux perspectives de développement urbain et d'évolution aussi des espaces agricoles sur les marges du bourg, dans une approche durable du développement (aussi pour les agriculteurs)... lisibilité pouvant aussi intéresser le bourg d'Arthon en Retz, dans une optique de lecture commune et complémentaire de l'aménagement du territoire et de l'agglomération Arthon – Chéméré...

La Commune s'est aussi interrogée sur la vocation future de ce secteur, notamment en cas d'extension urbaine : au regard du caractère très résidentiel des quartiers qui se sont étendus à l'ouest du bourg, est avancée l'hypothèse d'intégrer des espaces, équipements d'intérêt collectif sur cet espace, pour y créer un cœur de vie. Cette réflexion devra aussi prendre en compte, le cas échéant, des stratégies de développement communes au bourg de Chéméré et d'Arthon en Retz.

Chapitre 2 :

La traduction réglementaire du P.A.D.D. : la délimitation des zones et les prescriptions afférentes

I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de P.L.U. : les choix retenus pour la délimitation des zones

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de Chéméré dans la sphère de développement de l'agglomération nantaise, pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.

Territoire riche de son agriculture entretenant un paysage de grande qualité, territoire riche d'un patrimoine bâti et naturel qui en forge son identité, la commune (déléguée) de Chéméré se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres, qui circonscrivent notamment sur le bourg, les extensions urbaines devant satisfaire les principaux besoins en logements et favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités économiques accompagnant l'accueil de ménages.

En concentrant son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, de développement concerté des carrières et de la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U. et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

A noter que la loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol). Elle a en revanche instauré deux nouveaux articles 15 (obligations en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques).

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

Présentation générale des secteurs composant la zone U

La zone urbaine (U) du PLU distingue 6 secteurs, en fonction de leur vocation et des conditions d'implantation et de densité urbaine différentielle pouvant être admises pour chacun d'entre eux.

Déjà, doivent être distingués, selon leur vocation et la nature de l'utilisation des sols admise :

- des secteurs à vocation dominante d'habitat, où les activités compatibles avec l'habitat (de services, de commerces voire d'artisanat "de service" ne créant pas de nuisances) peuvent être admises : ce sont les secteurs Ua et Ub,
- des secteurs déjà urbanisés ou en voie d'urbanisation, destinés à l'accueil d'activités économiques : ce sont les zones classées en secteurs Uea, Ueb et Uec,
- des secteurs urbains destinés aux équipements d'intérêt collectif ou équipements publics, à vocations récréative, sociale, culturelle, éducative, de sports, de loisirs correspondant au secteur Ul, ce secteur accueillant déjà les terrains de sport, les écoles et le parc de loisirs notamment.

Il est à préciser que sont classés en zone U des terrains desservis par les réseaux au sens du Code de l'urbanisme.

En particulier, ces zones urbaines sont actuellement desservies par le réseau d'assainissement collectif.

La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien du centre-bourg

La zone **Ua** est destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat (services, commerces...). Elle correspond au noyau urbain originel et traditionnel de Chéméré, ancré sur l'église.

Les caractéristiques urbanistiques et paysagères, que souligne l'implantation générale des constructions à l'alignement de l'emprise publique et en contiguïté les unes aux autres, la relative qualité architecturale et patrimoniale de ce noyau urbain originel du bourg justifient la délimitation d'un zonage réglementaire approprié. Le centre-bourg pourra ainsi préserver sa physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine du centre ancien, qui se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie plus importante que sur le reste du territoire (hauteur des constructions),
- des constructions implantées en général à l'alignement des voies et emprises publiques,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Le règlement du PLU conserve les dispositions du PLU actuel : l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est privilégiée même si un retrait de 5 mètres maximum est autorisé si celui-ci n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle. Quelques éventualités de construction ne peuvent être écartées et sont admises par le P.L.U., notamment sur des jardins ou espaces verts privatifs localisés à l'arrière de constructions existantes, mais celles-ci demeurent très limitées.

Ce manque de capacité et la volonté de maintenir une densité urbaine en centre-bourg, caractéristique et symbolique du rôle de centralité qui lui est dévolu (en cohérence avec la loi S.R.U.), expliquent ainsi :

- l'absence de règles relatives à l'emprise au sol des constructions,
- l'implantation de la construction en limite séparative est permise et peut également être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect,
- l'assouplissement des règles de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété). Il n'est plus fait référence aux masques des pièces d'habitation et des angles de 45° ou 60°. Le Code civil continuera de s'appliquer pour éviter les abus. Pour des raisons de sécurité, le règlement ajoute toutefois qu'une distance minimale de 4 m pourra toujours être imposée entre constructions principales non contiguës,
- l'assouplissement des règles de stationnement pour les opérations de plus de 3 logements : le règlement n'exige plus qu'une place 'visiteur' par tranche de 4 logements (et non plus de 3 logements). Il est par ailleurs précisé que les places de stationnement demandées peuvent être mutualisées. Les règles de stationnement sont aussi simplifiées pour les constructions autres qu'à usage d'habitat.

Mais face à l'absence de règles relatives à l'emprise au sol, de manière à respecter le caractère de la zone Ua et dans un souci d'intégration harmonieuse de projet de construction dans le paysage du centre-bourg, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions - y compris des annexes - est maintenue. Elle est très légèrement assouplie, notamment pour la réalisation d'annexes ou de constructions à toiture terrasse.

Dans la continuité du PLU actuel, la hauteur des constructions (9 mètres maximum à l'égoût de toiture ou au sommet de l'acrotère) et des annexes est réglementée. Les règles précisent notamment les hauteurs maximales admises des annexes, notamment pour celles qui s'implanteraient en limite séparative. Celles-ci sont limitées à 3,5 m à la sablière (voir précision dans le règlement) afin de limiter pour le(s) riverain(s), les inconvénients liés à ces annexes (jugées d'un intérêt secondaire par rapport à l'habitation).

Le projet de révision intègre des dispositions à l'article 6 et 7 concernant l'implantation d'éoliennes de manière à limiter les impacts de ce genre d'installation sur les parcelles riveraines (ombre portée, effet stroboscopique, ...) ou pour des raisons de sécurité publique (en cas de chute sur la voie publique).

L'aspect des clôtures ont, elles aussi été réglementées en ce sens. Le type, les matériaux et la hauteur des clôtures autorisés sont précisés dans le règlement. Les règles du PLU en vigueur sont maintenues.

Les secteurs ou bâtiments inventoriés d'intérêt architectural, constitutifs de la qualité patrimoniale du centre-bourg, sont soumis au permis de démolir et aux dispositions complémentaires de l'annexe n° 2 du règlement de P.L.U., afin de préserver le caractère du centre-bourg.

La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé

Une zone composite : présentation de la zone Ub

La zone Ub correspond pour l'essentiel aux secteurs urbains, à dominante pavillonnaire du bourg, créés (souvent après les années '1950') autour du noyau urbain originel classé en zone Ua et le long de la rue de Pornic.

Ceux-ci englobent surtout les opérations de lotissement qui se sont développées à partir des années '80' jusqu'aux dernières réalisations que sont les lotissements du 'Moulin' au Sud du bourg et des 'vignes d'Hivert' rue du Brandais (respectivement anciennes zones 1AU1 et 1AU2 au PLU en vigueur).

Suite à la modification n°14 du PLU (en date de 31 mars 2015), la zone Ub intègre aussi un terrain communal situé en bordure du parc de loisirs (auparavant classé en zone U_l) et visé pour la réalisation d'un pôle d'habitat proposant des logements adaptés aux séniors et à personnes présentant un handicap mental.

La zone Ub comprend aussi le secteur de la Bride à Mains, qui s'est développé le long de la rue du même nom, le hameau du Breil, ainsi que le secteur des Chaussées au Nord-Est du bourg. Outre le hameau du Breil qui présente un cœur de constructions plus anciennes autour duquel se sont développées de nouvelles constructions, ces trois secteurs Ub résultent d'une urbanisation ponctuelle admise dans les années '80'. Ils correspondent globalement à l'ancienne zone Uc du POS.

La zone Ub renferme encore quelques terrains non bâtis offrant des capacités théoriques de réalisation d'une cinquantaine de constructions (pour les 10 prochaines années).

La zone Ub est desservie (ou sera desservie à terme) par le réseau d'assainissement collectif.

Aspects réglementaires de la zone Ub

La zone Ub à l'instar de la zone Ua, est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Y sont admis les constructions, lotissements et les travaux qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. La forme dominante est l'habitat pavillonnaire.

Les règles d'implantation y sont un peu moins strictes qu'en zone Ua, l'urbanisation pouvant y être réalisée en ordre continu ou discontinu, en général en respectant un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques (le projet de révision ne fait plus référence à l'axe comme dans le PLU en vigueur, trop imprécis, mais à la limite d'emprise des voies et emprises publiques, plus fiable). Des implantations différentes sont toutefois possibles, ceci devant être apprécié en harmonie avec le contexte urbain dans lequel s'insère tout projet de construction.

Dans cette zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale afin de permettre au tissu urbain du centre-bourg de se densifier. Toutefois, pour éviter une trop forte imperméabilisation des sols et conserver une maîtrise de la densification, une surface de l'ordre de 30% de la superficie du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

La hauteur maximale des constructions est maintenue à 6 mètres à l'égout de toiture. Elle est toutefois portée à 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse.

Comme en zone Ua :

- . la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 m au faitage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative,
- . le règlement précise également dans un souci d'harmonie et de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes et dépendances sont ainsi réglementés. L'aspect des clôtures est également réglementé.

Afin de limiter et de réglementer la construction d'habitations édifiées à l'arrière de constructions existantes par rapport à la voie publique ('constructions drapeau'), la largeur minimale de l'accès sur la voie publique est maintenue. Elle passe néanmoins de 5 m au PLU en vigueur à 4 m au projet de révision, afin de permettre davantage de possibilités de densification du tissu urbain (tout en limitant ses abus). Dans le cas de la réalisation de plusieurs habitations à l'arrière de construction(s) existante(s), la largeur minimale de la voie à double sens desservant ces nouvelles habitations est abaissée à 5 mètres (et non plus 8 m).

Enfin, l'article 16 est réglementé en zone Ub. Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements devra prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour anticiper une éventuelle desserte par les communications numériques.

A noter également que la zone Ub comporte des entités archéologiques (secteur du Brigandin – La Motte Hivert), répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises dans la zone ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Lors de la réalisation d'éventuels travaux, une recherche du patrimoine archéologique devra être privilégiée le plus en amont possible (cf. article L.522-4 du Code du Patrimoine).

Le secteur Ube : favoriser le renouvellement urbain de sites d'activités situés en cœur de bourg

La zone Ub comprend un secteur Ube, recevant des activités économiques. Les possibilités de construction sont circonscrites de manière à éviter d'accroître le risque de conflits pouvant être liés au contexte à dominante d'habitant dans lequel ces sites s'inscrivent.

Ils correspondent au site de la menuiserie localisée impasse du Charron, à deux pas du centre-bourg, et au site de l'entreprise Kuhn-Blanchard localisé rue de Nantes.

Sur ces secteurs, seuls les éventuels travaux de mise aux normes ou les extensions mesurées sont admis. Les deux sites ont en effet vocation à être requalifiés en cas de cessation ou de transfert d'activité, pour permettre la création de logements et le cas échéant des activités compatibles avec l'habitat.

Les deux sites font d'ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. OAP n°4 et OAP n°7).

Le secteur Ubm : la maîtrise de la construction sur le hameau du Breil

Un secteur Ubm est créé pour le hameau du Breil (déjà classé en Ub au Plu en vigueur). Les constructions principales pouvant être créées sur ce dernier devront être établies dans une bande de 30 mètres à compter de la voie publique de manière à respecter le caractère traditionnel l'urbanisme local, ce qui aura pour effet de limiter voire d'exclure la réalisation de constructions principales en "second rideau" (à l'arrière d'autres constructions principales existantes). Le règlement précise que cette disposition ne s'oppose pas aux extensions des constructions principales, ni à l'implantation d'annexes.

Cette disposition est également adoptée pour éviter d'implanter des constructions au plus proches des espaces agricoles environnants, de manière à réduire les contraintes réciproques de cohabitation entre pratiques agricoles et habitat.

En cohérence avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz, la constructibilité sur le Breil s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation, mettant en évidence le "projet de village" (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P. n°10).

La constructibilité sur ce hameau sera limitée à des comblements de 'dents creuses'. Trois (à quatre ?) habitations pourraient être créées sur ce hameau.

La zone Ue : permettre le développement des constructions, activités et installations à usage industriel, tertiaire, artisanal et commercial

La zone Ue est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, et commerciales, ainsi qu'aux équipements liés au fonctionnement de ces activités. Cette zone est susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. De fait, l'implantation de construction à usage d'habitation y est interdite.

Dans la continuité du POS et du PLU approuvé en 2009, la zone Ue se divise en deux sous-secteurs, la zone Uea, correspondant aux activités de la zone agglomérée (au Sud de la RD 751) et la zone Ueb, correspondant au site de l'entreprise Aqua au Nord de la RD 75. La zone Ueb intègre désormais également la zone d'activités du Chemin Saulnier (classée 1AUe au PLU en vigueur et aujourd'hui urbanisée).

Conformément à l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme, la zone d'activité du Chemin Saulnier, étant localisée en bordure de la RD 751, a fait l'objet d'un projet urbain adopté lors de la modification du POS d'août 1998. Les dispositions réglementaires issues de ce 'projet urbain' sont reprises dans le règlement du secteur Ueb du Chemin Saulnier

Depuis la révision accélérée approuvée en date du 22 octobre 2013, la zone Ue comprend également un secteur Uec, qui correspond au site d'activité industrielle de l'entreprise Aqua Production localisée au Nord de la RD 751 et à l'Ouest de la RD 66, en sa partie Nord. A noter que le périmètre de la zone Ueb et Uec intègre non seulement l'emprise de la RD 66 mais également une bande d'espace boisé classé inscrite le long de cette voie.

Le règlement de la zone Ue du PLU en vigueur est complété par les mesures suivantes :

- les commerces de détail y sont interdits, de manière à éviter toute implantation pouvant entrer en concurrence avec les commerces du centre-bourg,
- afin d'optimiser le foncier et de permettre la densification des secteurs d'activités, l'implantation d'une limite séparative (aboutissant à la voie) à l'autre est désormais admis (avec réalisation de murs coupe-feu pour des raisons de sécurité),
- dans ce même objectif, l'article 8 est assoupli afin de permettre la contiguïté des constructions comme des annexes,
- à l'instar de l'ensemble des zones, les articles 5 et 14 sont abrogés.

La zone Ul : un secteur voué à l'accueil d'équipements, d'activités et d'installations d'intérêt collectif

La zone Ul est susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'implantation de construction à usage d'habitation y est alors interdite. Seules sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain, les constructions et installations qui sont directement liées et nécessaires à des activités sportives, culturelles ou de loisirs ainsi que les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liés à l'activité de la zone.

Un intérêt particulier devra être accordé à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Celles-ci devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

La zone Ul, qui couvre près de 20 hectares, essentiellement au Nord du bourg comprend les équipements sportifs (terrains et salle de la Pacauderie), le parc de loisirs avec l'école publique, la salle « l'Ellipse », et le centre de loisirs, ainsi que le commun du Brandais à l'Ouest de l'agglomération. Suite au projet de révision, elle englobe désormais le secteur de l'église et du théâtre ainsi que l'espace vert marquant la coupure d'urbanisation avec le bourg d'Arthon en Retz sur la rue de Nantes (à l'arrière de l'arrêt de car Lila).

La zone Ul de la Pacauderie est ajustée sur sa frange Nord (une surface de l'ordre de 3500 m² est reclassée en zone An) afin d'avoir un périmètre plus cohérent. Un emplacement réservé (n°10) est conservé pour permettre l'extension du complexe sportif. Afin de préserver de bonnes conditions de cohabitation, une zone tampon de 20 mètres est préservée entre les habitations de la rue de la Bride à Mains et le complexe sportif. Cet espace tampon est notamment constitué :

- d'un espace à constructibilité limitée côté zone Ub (seules les annexes aux constructions principales y sont autorisées),
- d'un espace non aedificandi côté zone Ul

A l'exception de l'abrogation des articles 5 et 14 suite à l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014, le règlement de la zone ne fait l'objet d'aucune modification par rapport au PLU approuvé en 2009.

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones 1AU ont une vocation principale d'habitat. Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires, artisanales ou commerciales, reprennent l'indice 'e' (1AUe) en cohérence avec la dénomination adoptée pour le secteur urbain à usage d'activités existant (zone Ue évoquée auparavant).

La zone 1AU : les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs 1AU

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D, les zones 1AU correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court ou moyen terme) se concentrent sur le bourg, où 2 secteurs 1AU ont été définis :

secteur 1AU^{OA8}, situé route de Saint-Hilaire (3,1 ha environ),

secteur 1AU^{OA9}, situé entre la rue du Brandais et la rue de Pornic, d'une emprise de 2,4 hectares environ. Ce secteur est englobé dans le tissu urbain et de ce fait, pourrait être assimilé à un complément d'urbanisation plutôt qu'à une véritable extension urbaine.

Le tableau suivant illustre les modifications apportées par le nouveau zonage de secteurs 1AU par rapport au zonage du P.L.U. jusqu'alors en vigueur

Secteurs 1AU	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.L.U.
1AU ^{OA8} route de St Hilaire	Zone très majoritairement classée en zone 2AU (secteur voué à l'urbanisation) au PLU. La zone 1AU1 intègre depuis sur ses abords, quelques terrains auparavant classés en zone Ub en bordure de la route de Saint Hilaire.
1AU ^{OA9} rue du Brandais	Ce secteur est déjà voué à l'urbanisation puisque classé en zone 2AU. Son périmètre intègre désormais les deux possibilités d'accès depuis la rue du Brandais (classés en Ub au PLU initial).

Evolution du zonage des anciens secteurs 1AU du PLU jusqu'alors en vigueur

Anciens secteurs 1AU	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
Secteur 1AU1 au Sud-Ouest du bourg	Le secteur a fait l'objet d'une opération de lotissement en 2010. Désormais entièrement urbanisé en 2015, ce lotissement est donc intégré à la zone Ub du P.L.U., correspondant aux quartiers plus récents de la commune.
Secteur 1AU2 à l'Ouest du bourg, rue du Brandais	Le secteur a récemment fait l'objet d'une procédure de lotissement. Actuellement en cours d'urbanisation (lotissement des 'Vignes d'Hivert'), il est donc intégré à la zone Ub du PLU.

Conditions d'aménagement des secteurs 1AU :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en zone 1AU "soit lors 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement".

N.B.

Ainsi, des **orientations d'aménagement** concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement de chacun des secteurs 1AU devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies.

En revanche, les éléments définissant les principes d'aménagement d'un secteur AU indiqués sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le document graphique du P.L.U. précise s'il y a lieu pour les secteurs AU :

- les conditions d'accès routier principal au secteur AU depuis les voies périphériques (le positionnement de l'accès à titre indicatif symbolisé par une flèche, doit être précisé dans le cadre par un schéma d'aménagement de la zone dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une Z.A.C.),
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les espaces inconstructibles où sont admis les ouvrages d'intérêt collectif (notamment ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement).

Pour chacun de ces secteurs, le règlement exige un nombre minimal de constructions à usage d'habitation à réaliser, afin de s'assurer d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **1AU^{OA8}** : ce secteur devra compter au moins **50 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU2^{OA9}** : ce secteur devra compter au moins **37 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales 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 constructions minimales 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.

De manière générale, le règlement impose une desserte des secteurs 1AU par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

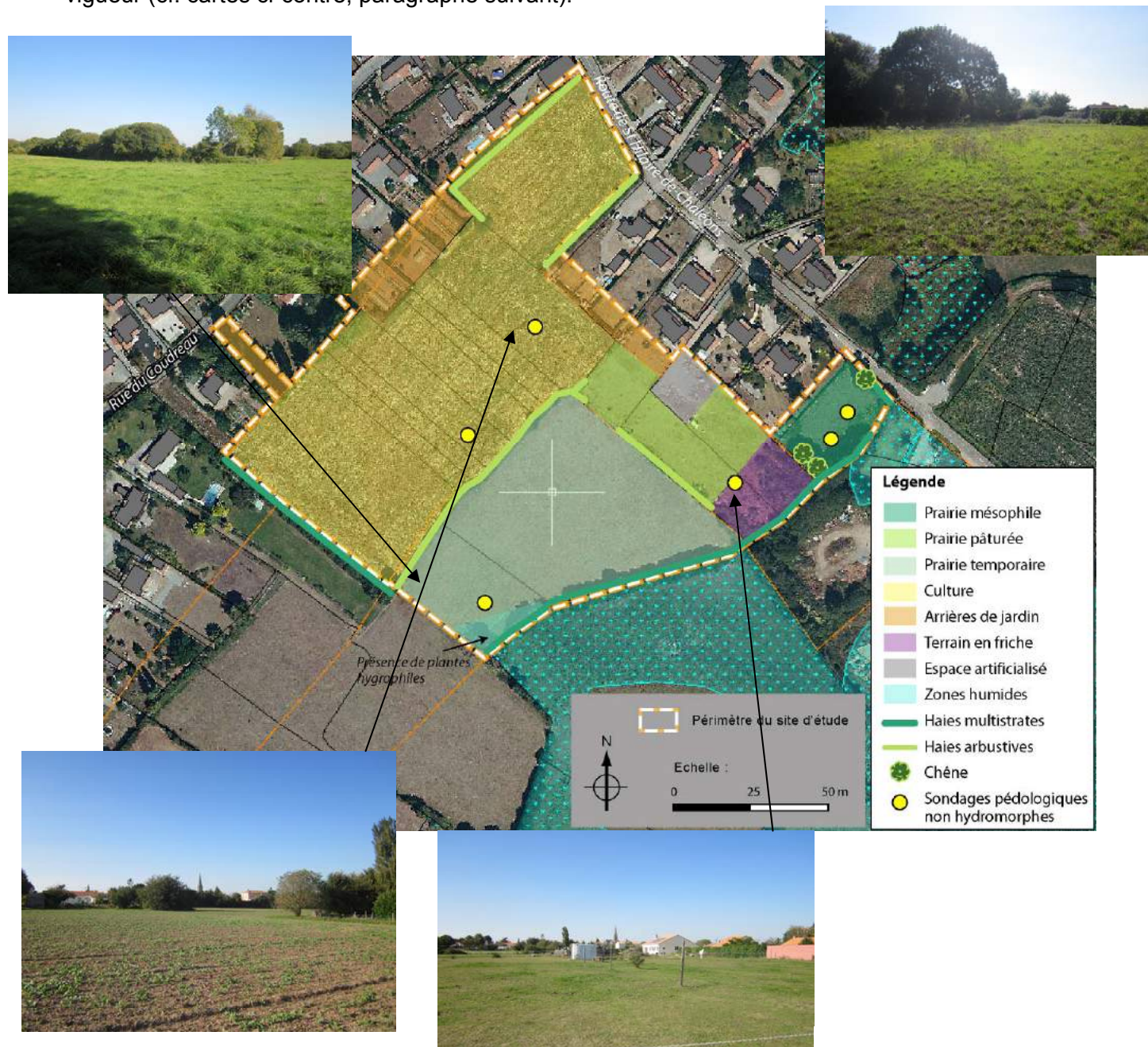
Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ses impacts sur les eaux de ruissellement, une surface de 30 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés (pouvant toutefois être répartis librement par l'aménageur). Les opérations de plus de 5 logements devront également prévoir au moins 10% de la superficie du terrain concerné pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale.

Ajustements intégrés au règlement de la zone 1AU par rapport au PLU jusqu'alors en vigueur :

- au sein du secteur 1AU^{OA8}, le règlement demande la réalisation de logements locatifs sociaux, en comptabilité avec les orientations relatives au PADD et aux OAP, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme,
- afin de favoriser la densification des secteurs ; l'emprise au sol des constructions n'est plus limitée. Le maintien de dispositions visant à limiter l'imperméabilisation permettra de conserver un minimum d'espaces verts au sein des secteurs,
- les toitures terrasses sont admises (article 11) afin d'ouvrir les possibilités et la diversité de conception architecturale,
- article 13, le règlement autorise, en cas de nécessité, la suppression de plantations existantes de qualité. Toutefois, cette suppression doit s'accompagner de replantations équivalentes d'essences locales,
- l'assouplissement des règles de stationnement : le règlement n'exige plus qu'une place 'visiteur' par tranche de 4 logements (et non plus de 2 logements). Il est par ailleurs précisé que les places de stationnement demandées peuvent être mutualisées. Les règles de stationnement sont aussi simplifiées pour les constructions autres qu'à usage d'habitat.
- intégration de dispositions à l'article 6 concernant l'implantation d'éoliennes (comme en zones Ua et Ub),
- la régulation des eaux pluviales est exigée (article 4),
- à l'instar de la zone Ub, l'article 16 (relatif aux communications électroniques) est réglementé,
- les articles 5 et 14 sont abrogés (suite à la loi ALUR du 24 mars 2014).

Secteur 1AU^{OA8} au Sud-Est du bourg (environ 3,3 ha)**État initial du site**

Le site d'étude, qui englobe les deux secteurs 1AU et 2AU au Sud-Est du bourg, route de St Hilaire, sont essentiellement composés de cultures et de prairies. Il englobe également quelques arrières de jardins, un espace artificialisé, un secteur en friche. Quelques haies arbustives sont présentes au sein du site et des haies multistrates (arborée, arbustive et herbacée) de qualité sont présentes sur les marges Sud-Ouest et Sud-Est du site. Quelques espèces végétales hygrophiles (caractéristiques de zones humides) ont été relevées sur les marges Sud à Sud-Est du site (principalement joncs, saules et frênes) mais les sondages pédologiques n'ont pas mis en évidence de sols hydromorphes caractéristiques de zones humides au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009. Les zones humides recensées dans l'inventaire communal et dans l'étude hydraulique de 2007 se situent en limite Sud et Sud-Est du site et ont été exclues des périmètres des secteurs 1AU et 2AU par rapport au PLU en vigueur (cf. cartes ci-contre, paragraphe suivant).

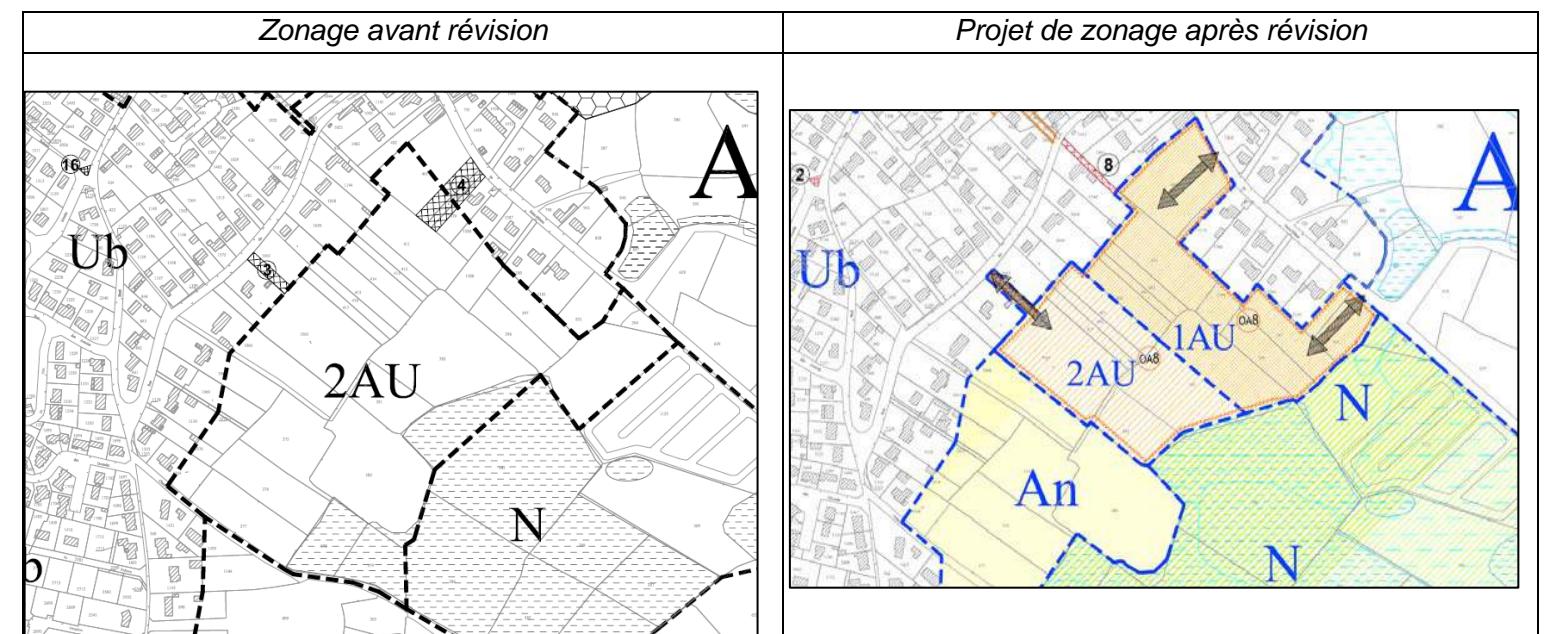
**Principaux aspects réglementaires et évolution du zonage**

L'urbanisation du secteur 1AU est prévue à court/moyen terme. Son extension (secteur 2AU) est prévue à moyen/long terme.

L'ensemble du secteur (1AU + 2AU) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Une densité minimale moyenne de 16 logements/ha est demandée, soit une production minimale de logements de l'ordre de 85 logements. Afin de favoriser la mixité sociale par l'offre en logements, il est demandé de prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux sur le secteur et en tout état de cause sur le secteur 1AU.

Par rapport au périmètre de la zone 2AU définie au PLU en vigueur, le projet de révision prévoit de modifier ses contours :

- route de St Hilaire et sur les franges Sud, une partie est exclue du fait de la présence de zones humides inventoriées (classées désormais en zone naturelle N),
- en revanche, en partie Nord, la zone 1AU intègre les fonds de jardins des habitations de la rue du Coudreau ainsi que la parcelle encore non bâtie située le long de la route de Saint Hilaire. Cet ajustement permettra d'intégrer ces terrains dans un aménagement global et cohérent et de s'assurer par la même occasion d'une densité minimale exigée par le règlement (dans un objectif d'économie de l'espace).
- Le secteur 2AU intègre désormais l'ancien emplacement réservé n°3 de manière à intégrer l'accès routier au secteur et assurer ainsi une meilleure ventilation des flux à terme. Deux accès au secteur 1AU sont imposés route de St Hilaire. La réalisation de ces accès permettra par ailleurs d'envisager un retraitement ponctuel de la route de St Hilaire (au droit des intersections), de manière aussi à matérialiser la nouvelle entrée d'agglomération de Chéméré.
- La partie Sud-Ouest est reclassée en zone An (afin à limiter les surfaces classées en zones AU).



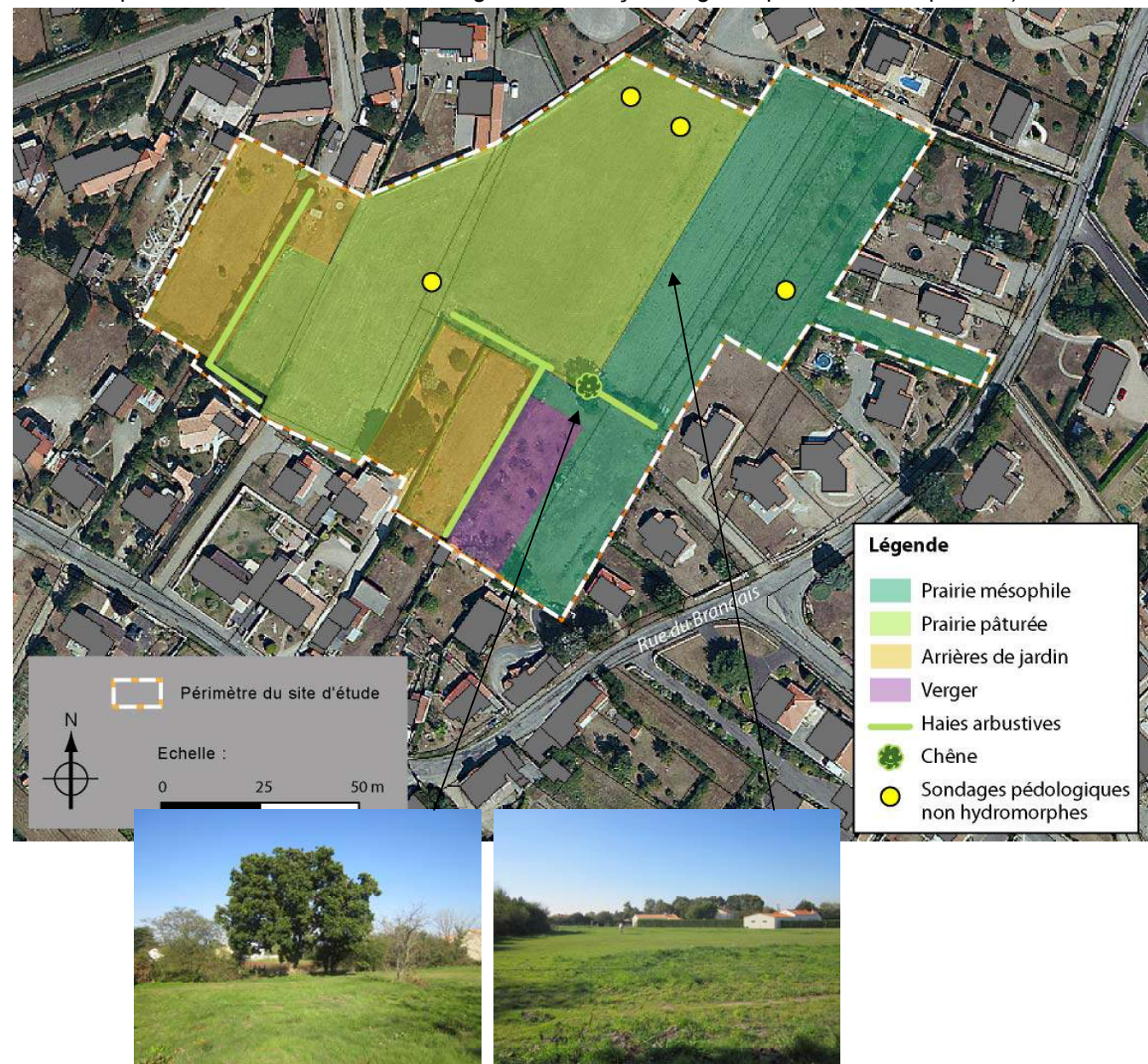
Par ailleurs, un nouvel emplacement réservé est inscrit sur les documents graphiques (n°8) afin de ménager des possibilités d'accès piéton/cyclable au secteur 1AU depuis la rue du Coudreau. Cet accès facilitera les liaisons vers le centre-bourg.

Secteur 1AU^{OA9} : au Sud-Ouest du bourg (environ 2,5 ha)

État initial du site

L'urbanisation de ce secteur, situé au sein de l'agglomération, sur un terrain déjà voué à l'urbanisation au précédent PLU et ayant perdu toute valeur agricole ou naturelle, permettra de 'comblé' et de compléter le tissu urbain sur la partie Sud-Ouest du bourg. Le secteur bénéficie de la proximité des réseaux situés rue du Brandais.

Ce site est principalement occupée par des prairies, mais aussi de quelques arrières de jardins et d'un petit verger. Quelques haies arbustives essentiellement composées de ronce, prunellier, aubépine et fusain sont présentes ainsi qu'un beau chêne. Les sondages pédologiques réalisés au sein du site n'ont pas mis en évidence de sols hydromorphes caractéristiques de zones humides au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, ce secteur ne renferme donc aucune zone humide. De plus, les espèces rencontrées sont communes (pissenlit, carotte sauvage, achillée millefeuille, picride fausse vipérine, plantain lancéolé, petite centaurée commune, marguerite, séneçon vulgaire, panicaut champêtre...).



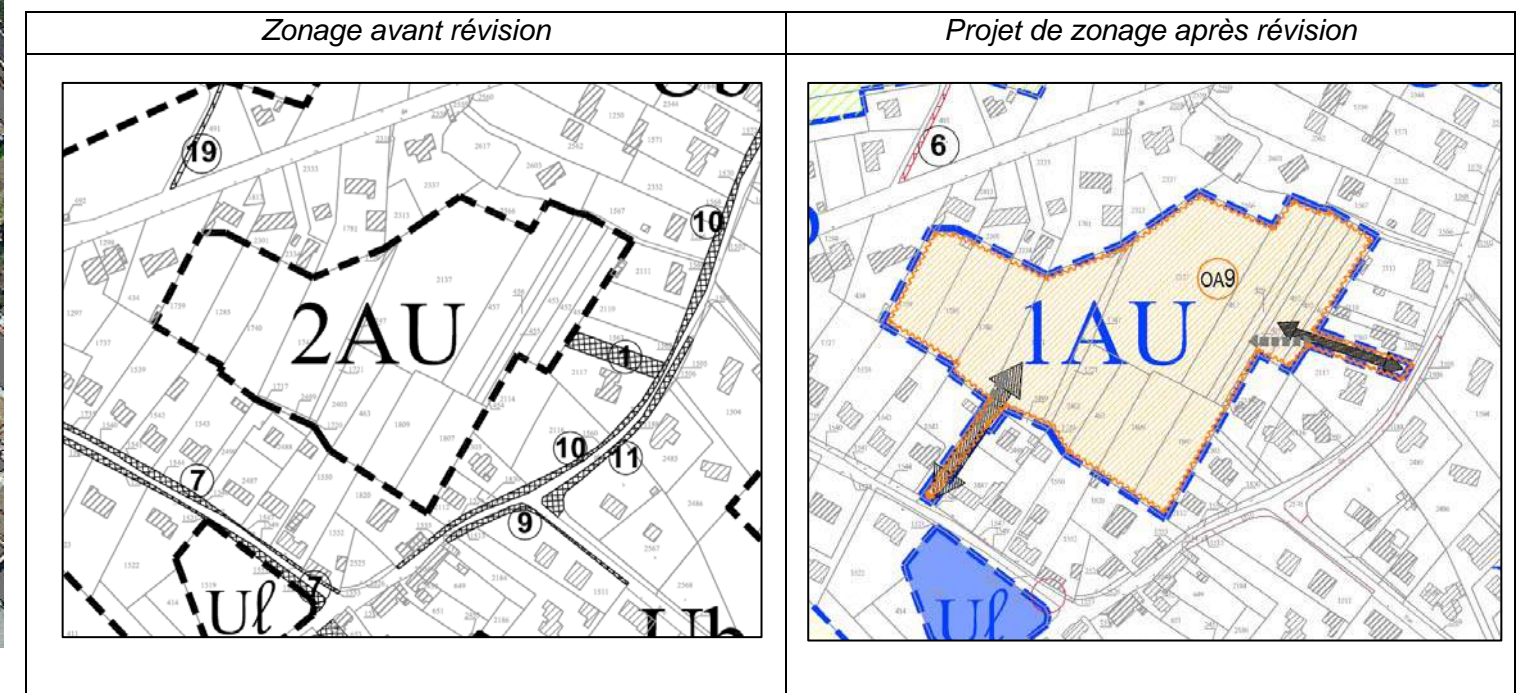
Principaux aspects réglementaires et évolution du zonage

Au regard de sa situation et des enjeux d'intégration du futur quartier, la conception de l'aménagement devra veiller à proposer une transition cohérente avec les formes urbaines de l'environnement riverain (à dominante pavillonnaire). En ce sens, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur prévoit des dispositions relatives à l'aménagement, aux formes urbaines, et aux déplacements. Une densité moyenne de 15 à 16 logements/ha est demandée. Pour garantir un minimum de rentabilité à l'utilisation de cet espace situé en pleine zone urbaine et escompter satisfaire ainsi les besoins en logements définis au P.A.D.D., le règlement impose aussi la réalisation d'un minimum de 37 logements.

Le secteur sera desservi par la rue du Brandais. Plusieurs accès depuis cette dernière sont possibles, permettant ainsi d'assurer une meilleure ventilation des flux. L'accès principal devant toutefois se réaliser à l'Est du site (cf. orientations d'aménagement et de programmation). L'accès prévu au Sud est déjà existant : il dessert une habitation implantée en 'second rideau'.

Une liaison piétonne est imposée entre la rue du Brandais et la rue de Pornic afin de favoriser la greffe du futur quartier au sein de l'agglomération. Cette liaison permettra également de rejoindre aisément l'arrêt de car Lila situé rue de Pornic à environ 150 mètres au Nord-Ouest du site.

Outre l'ouverture à l'urbanisation du secteur (passage de 2AU en 1AU), le projet de révision prévoit d'intégrer les deux possibilités d'accès au secteur encore existants depuis la rue du Brandais au sein de la zone 1AU.



La zone 2AU : les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat insuffisamment desservies et/ou dont l'urbanisation est prévue à plus long terme

Le développement urbain de la commune envisagé à long terme est programmé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Trois zones ont été répertoriées, elles constituent aujourd'hui des "réserves foncières" destinées à l'urbanisation qui, à long terme, pourront devenir des futurs secteurs d'habitat, afin d'assurer le développement de la commune.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU restant subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U., la commune veillera aussi à préciser le moment venu les conditions d'aménagement de ces secteurs.

D'ores et déjà, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 2 des 3 secteurs et mettent l'accent sur la qualité des opérations, devant notamment assurer leur intégration au sein du bourg de Chéméré.

Secteur 2AU au Sud-Sud-Est du bourg (2,1 hectares environ)

Cette zone constitue le prolongement du secteur 1AU^{OA8} localisé au Sud-Est du bourg, route de Saint-Hilaire. L'ensemble, déjà classé en zone à urbaniser (2AU) au PLU en vigueur, forme la principale extension urbaine du bourg.

Ses caractéristiques sont présentées conjointement avec le secteur 1AU^{OA8}.

Zone 2AU entre le centre-bourg et le parc de loisirs (2,4 hectares environ)

État initial du site

Ce secteur représente un possible complément de l'enveloppe urbaine du Nord-Est du bourg. Il s'agit aujourd'hui essentiellement de jardins privés attenants aux habitations localisées rue du Béziau. Étant donné qu'il s'agit de parcelles privées enclavées entre les maisons de la rue du Béziau et le parc de loisirs, pour l'essentiel des jardins, il n'a pas pu être fait de prospections de terrain approfondies sur ces secteurs, notamment de sondages pédologiques. Des zones humides ont d'ailleurs été identifiées à l'inventaire communal et un petit ruisseau marque la limite Nord de ce secteur avec le parc de loisirs. Une délimitation précise des zones humides conformément à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 devra être réalisée en préalable à l'aménagement de ce secteur.

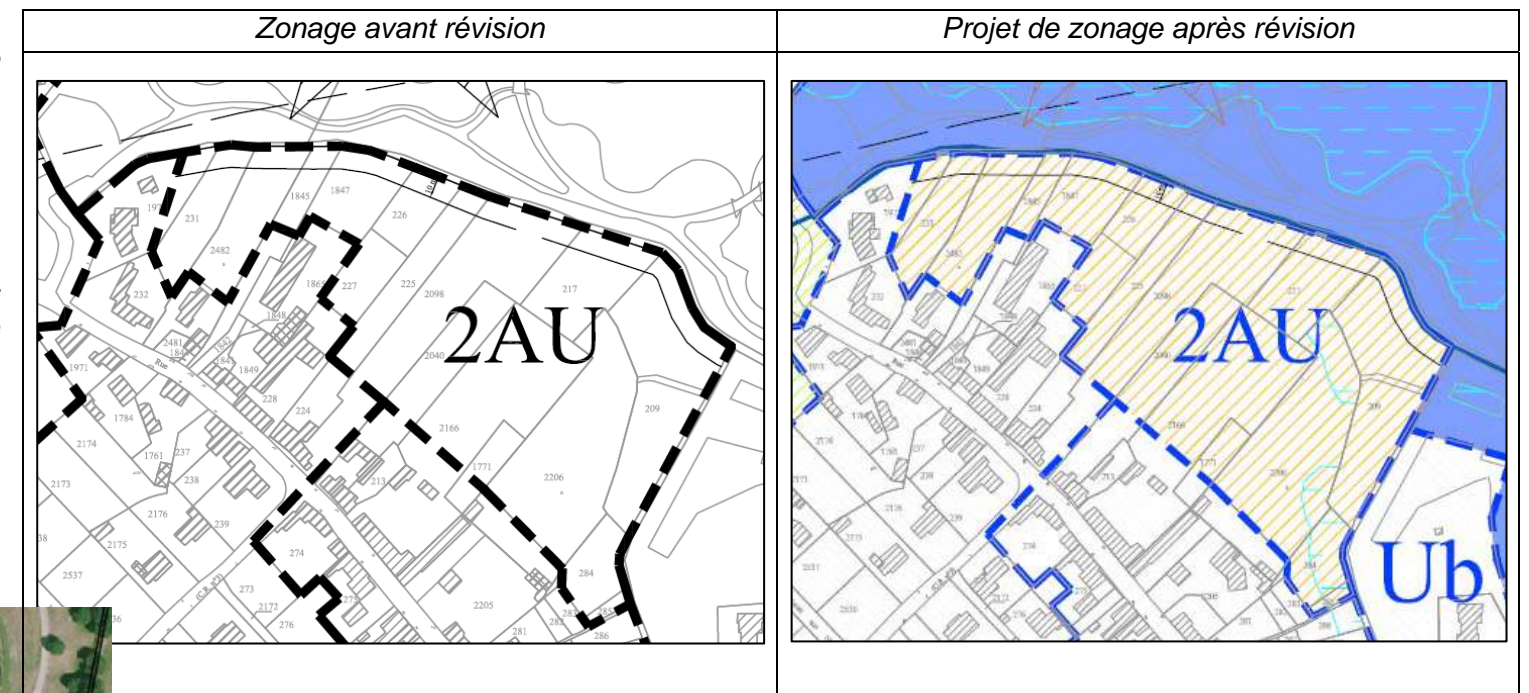


Principaux aspects réglementaires et évolution du zonage

A défaut de maîtrise foncière sur ces terrains et au regard des enjeux d'aménagement du site (rappelés en titre 2, chapitre 1, partie II), la Commune souhaite différer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de cet espace pour approfondir la réflexion sur les conditions d'accès et préciser le projet qui devrait être privilégié sur un tel secteur. Le secteur est donc maintenu fermé à l'urbanisation.

Le secteur est déjà classé en 2AU au PLU en vigueur. Son périmètre est repris à l'identique.

Le projet de révision conserve l'obligation de respecter un recul inconstructible de 10 mètres minimum le long du petit ruisseau formant la limite avec le parc de loisirs. Il intègre désormais l'inventaire des zones humides qui recense deux petites zones en partie Sud du secteur (environ 1400 m² au total).



Zone 2AU à l'Est du bourg, le long de la voie ferrée

État initial du site

Le secteur bénéficie d'une forte proximité avec le centre-bourg. Cependant, ses conditions de desserte restent aujourd'hui insuffisantes en l'état actuel (desserte par l'impasse de la Ville en Bois dont le gabarit est très limité).

Ce secteur est occupé par une prairie, dont une partie est en zone humide (cf. carte ci-dessous), les sondages pédologiques ont confirmé la présence de la zone humide déjà identifiée dans l'étude hydraulique de 2007 et reprise au PLU en vigueur (environ 2400 m²). Il convient également de noter la présence d'une haie multistrates de qualité, intégrant des frênes têtards, sur les marges Nord-Est et Sud-Est du site.

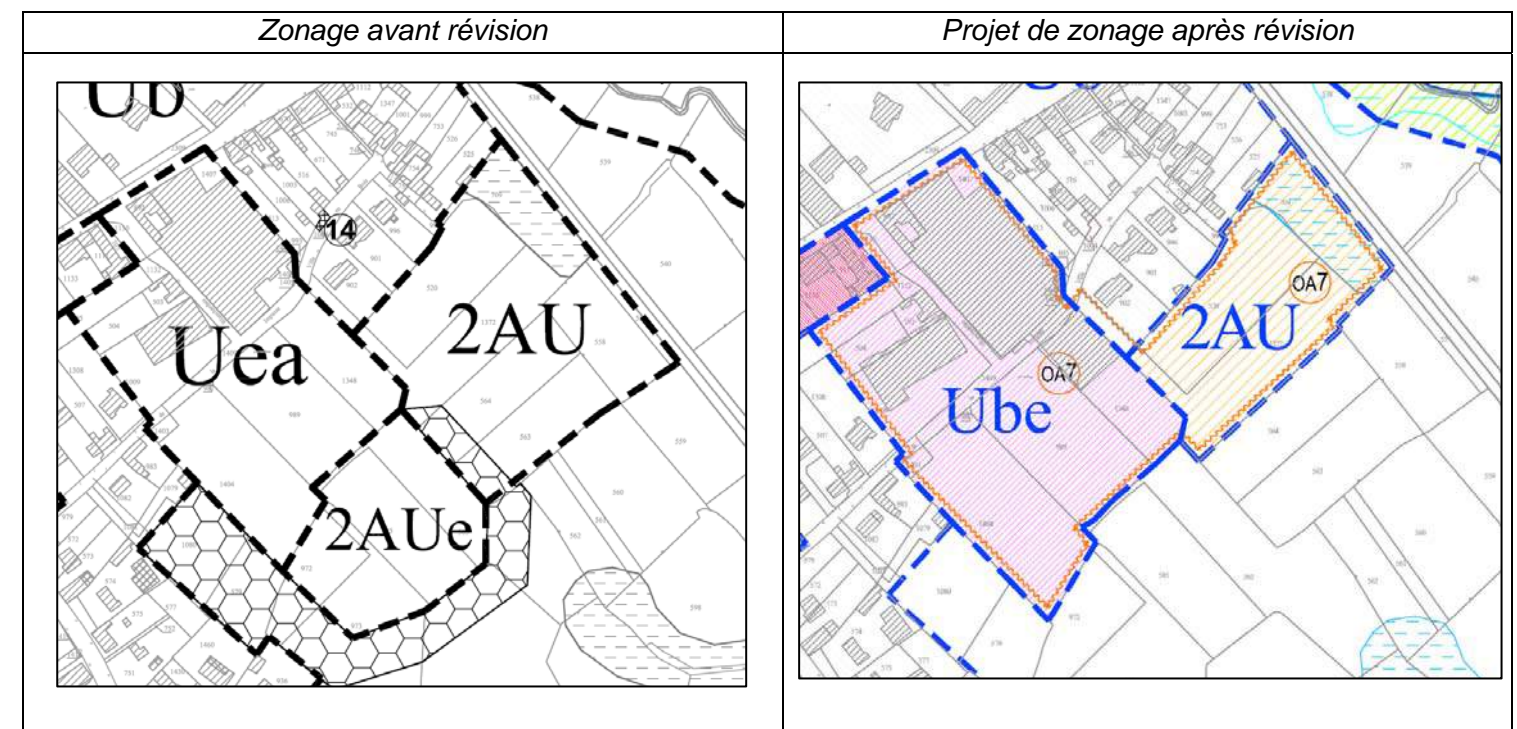


Principaux aspects réglementaires et évolution du zonage

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. OA n°7) dont le périmètre intègre également le site d'activités adjacent (classé en Ube), de manière à bien intégrer les enjeux de cohérence globale d'aménagement du site avec son environnement.

Cette extension prévue à long terme, fermée à l'urbanisation (2AU), de superficie limitée, représente un potentiel d'apport de 13 logements (dans le respect d'une densité minimale imposée de 15 logements/ha). Il est en effet destiné avant tout à de l'habitat.

Ce secteur d'un peu plus d'un hectare était déjà classé en zone 2AU au PLU en vigueur. Son périmètre a toutefois été réduit de moitié de manière à limiter les surfaces de zones AU en cohérence avec les dispositions du PADD.



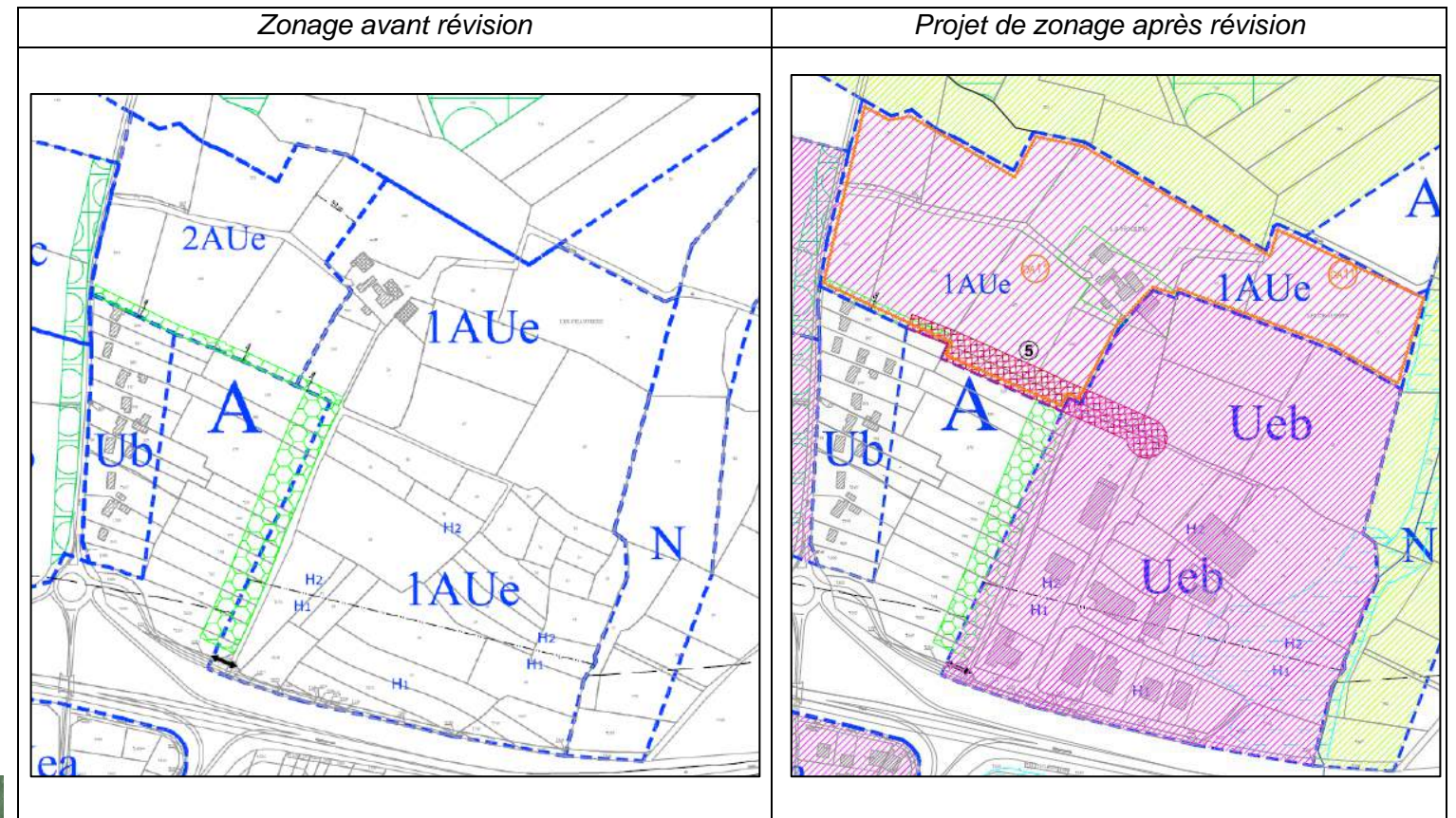
La zone 1AUe : permettre l'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier

La zone 1AUe correspond à des terrains à caractère naturel ayant vocation à accueillir des activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D. et dans une logique intercommunale, le projet de révision vise à ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUe défini lors de la révision simplifiée approuvée en 2011 (cf. extraits de plan ci-dessous). Le secteur est localisé entre la zone d'activités du Chemin Saulnier et la RD 66 (route de Vue/Rouans). Profitant de l'effet 'vitrine' perçu depuis la RD 66, ce futur site d'activités constitue un secteur de développement économique communal d'intérêt communautaire, couvrant une superficie d'environ 9,5 ha. Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

État initial du site :

L'extension projetée de la zone d'activités du Chemin Saulnier est principalement composée de terrains cultivés, une seule parcelle est en prairie de fauche et ne renferme aucun milieu remarquable. Elle intègre également l'ancien hameau de la Houstrie (environ 5600 m²) inhabité et racheté par l'entreprise Kuhn Blanchard. Quelques haies parcourent le site mais la plupart sont aujourd'hui relictuelles ou dégradées, le plus souvent à l'état arbustif avec parfois quelques arbres. Les plus intéressantes sont situées en limite Nord-Est et Est du site.



Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. OAP n°11), précisant les principes (conditions de déplacements et d'accès, traitement paysager, prévention des risques, implantation du bâti) avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

A l'instar de la zone Ue, le règlement interdit l'implantation des commerces de détail, de manière, là aussi, à éviter toute implantation pouvant entrer en concurrence avec les commerces du centre-bourg. Les commerces de gros restent toutefois admis.

Le règlement impose également, en cohérence avec les prescriptions du Conseil Départemental, le maintien d'une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 66. Cette marge de recul devra être enherbée, les aires de stationnement ou de stockage y sont interdites, de manière à participer à la mise en valeur de la zone d'activités.

Une distance d'isolement de 10 mètres par rapport aux espaces environnants à vocation d'habitat ('Les Chaussées') est maintenue, de manière à préserver de bonnes conditions de voisinage. Celle-ci devra être traitée de manière paysagère (cf. trame spécifique sur les documents graphiques).

Par ailleurs, afin de permettre la desserte du secteur 1AUe et d'assurer une liaison entre la voie de desserte existante de la zone du Chemin Saulnier et la RD 66, un emplacement réservé est inscrit aux documents graphiques (desserte reprise dans l'orientation d'aménagement et de programmation).

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une zone agricole (A) destinée avant tout à pérenniser l'activité agricole

Seuls les exploitants peuvent développer en secteur A leur activité, y édifier des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

La zone agricole (A et An) étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu agricole. Exception à cette règle, les exploitants peuvent édifier leur logement de fonction en zone agricole à condition qu'il soit bien lié et indispensable à l'exploitation et à condition toutefois de l'implanter à proximité de leur exploitation ou d'un ensemble habité (à l'écart des zones N préservées pour leur intérêt paysager ou patrimonial) de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, outre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées celles *nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (qui sont globalement admises sur l'ensemble du territoire).

Des secteurs agricoles inconstructibles (An) au regard de leur proximité de l'agglomération et/ou de la sensibilité naturelle de leurs milieux

Certains secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (notamment ceux ayant tendance à être rattrapés par le développement du bourg), sont classés en **zone An**. Les secteurs concernés, rencontrés essentiellement au Sud du bourg et au Nord du Breil et de la Pacauderie, conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole y est exclu.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet d'une part d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de zones urbaines, dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole, d'autre part d'éviter d'amener sur les abords de zones urbaines d'éventuels risques de nuisances agricoles et de manière réciproque de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à l'avenir gênée par le développement urbain.

Le classement en zone An des abords de la Pacauderie permet de ne pas compromettre à l'avenir un éventuel développement urbain sur ce secteur. De même, au Nord du Breil, un tel classement ménage la possibilité de raccorder le hameau du Breil au sein de l'agglomération de Chéméré.

Les zones An sont aussi l'occasion de ménager des possibilités d'extension pour la carrière du Tronc. Ces espaces classés en zone An se distinguent de la zone agricole stricto-sensu qui reste affectée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.

Des possibilités d'évolution des habitations existantes situées en zone A

La zone A est composée de nombreux secteurs correspondant à des écarts à dominante d'habitat répartis sur l'ensemble du territoire communal et situés en milieu agricole ou naturel. Ces secteurs, auparavant classés en zone Nh au PLU initial, regroupent les habitations des tiers non agricoles. Il s'agit à la fois de préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent et d'assurer la pérennité du caractère patrimonial de ces groupes d'habitations parfois associés à d'anciens bâtiments tombés en désuétude.

Des possibilités d'évolution sont admises pour ces habitations :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle n'induisse pas la création d'un nouveau logement. L'emprise au sol des extensions est limitée à un maximum de 30% de la construction existante ou de 40 m² considéré à compter de la date d'approbation initiale du PLU (février 2009). Il convient aussi de préciser que ces extensions limitées sont admises sous réserve qu'elle n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul de 100 m des bâtiments agricoles concernés. Leur hauteur est réglementée à l'article 10 (6 mètres maximum à l'égout).
- la construction ou l'extension d'annexes à l'habitation. Leurs emprises ne doivent pas excéder une emprise au sol maximale de 40 m² (toujours à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial),
- la construction de piscines, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.

Afin d'éviter de créer ou d'accentuer le mitage de l'espace agricole par ces deux derniers types de constructions et suite à la suppression des secteurs Nh, le règlement précise leur distance maximale d'implantation admise. Les annexes devront être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale tandis que les piscines devront se situer dans un périmètre de 20 m à compter de la construction principale.

Des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments en zones agricoles ou naturelles

Au titre de l'article L. 123-1-5-II-6° (dernier paragraphe) du code de l'urbanisme, le règlement désigne en zone agricole et naturelle des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, "dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site".

C'est pourquoi, ces changements de destination permis dans le respect de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés sont marqués d'un symbole (étoile ☆).

La révision du P.L.U. en vigueur a permis de mettre à jour l'inventaire existant :

- . les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination n'ont plus lieu d'être relevés,
- . ceux précédemment identifiés et dont la situation n'a pas évolué, sont conservés à l'inventaire,
- . des bâtiments supplémentaires (4) sont désignés sur les plans de zonage et au règlement du P.L.U., dès lors qu'ils satisfont aux critères d'identification.

Les fiches annexées au règlement (cf. pièce 5 du P.L.U.) identifient les anciens bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination et précisent les critères ayant amené à les retenir.

Ces critères reprennent globalement ceux ayant déjà prévalu à l'identification des possibilités de destination réalisée dans le cadre du P.L.U. initial.

Deux critères déterminants prédominent :

- Dans le respect de l'article L. 123-1-5-II-6° (dernier paragraphe) du code de l'urbanisme, ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole et ne peuvent être autorisés qu'à partir du moment où le changement de destination respecte les dispositions réglementaires en vigueur, notamment les règles de réciprocité (art. L.111-3 du code rural).
- La valeur patrimoniale ou architecturale du bâtiment demeure aussi un critère déterminant pour permettre le changement de destination : les changements de destination sont ainsi admis de manière à sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine bâti local, qui constitue une des richesses de l'identité communale.

Autre critère,

- Les possibilités de changement de destination doivent rester limitées sur un lieu-dit ou un hameau, pour maîtriser l'apport potentiel de nouveaux tiers en campagne sur les hameaux et réduire les risques de gênes pour une agriculture pérenne ou pour les habitants présents : le nombre de changements de destination admis sur un hameau ou un lieu-dit ne peut excéder le nombre d'habitations existantes sur ce même site, dans une limite de 2 possibilités de changements de destination.

De surcroît, il n'est admis qu'un seul nouveau logement par unité bâtie.

Le secteur As, destiné à l'unité de traitement des eaux usées

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant l'espace réservé pour la station d'épuration. Celle-ci se localise en entrée Sud du bourg, le long de la route de Saint-Hilaire. Un zonage **As** a été mis en place afin de réglementer ce secteur. Sur ces terrains, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées sont interdites.

Le secteur Ad, mémoire de l'ancienne décharge de la Michellerie

Enfin, un zonage **Ad** a également été mis en place pour mentionner l'existence de l'ancienne décharge de la Michellerie (1,4 ha.), localisée au Sud-Est de la commune et pour s'assurer de la compatibilité de l'usage du sol avec la présence de déchets.

1.4. La zone N : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de leur intérêt paysager ou du maintien de l'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire. L'essentiel des zones humides liées à ces cours d'eau et constituant un intérêt écologique ont également été intégrés en zone N.

La zone N intègre ainsi les abords du ruisseau de La Blanche, qui suit la limite communale avec la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons au Sud et de Rouans à l'Est. Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau agricole jusqu'au sein de la forêt de Princé (jusqu'au Nord de Princé et de Belle-Vue notamment).

Par ailleurs, les secteurs à fort intérêt naturel, écologique, floristique et faunistique sont également intégrés, et notamment l'essentiel des secteurs inventoriés en ZNIEFF (forêt de Princé, Bois des Iles Enchantées, Pelouses calcaires au Nord-Ouest de l'agglomération, prairies humides au Sud-Est du bourg) et le site soumis à l'Arrêté de Protection de Biotope (prairie au Sud-Est du bourg). Le talus calcaire situé à l'Est de la voie ferrée en limite communale (secteurs des Buis) est également intégré à la zone N pour son intérêt floristique.

Enfin, les secteurs humides rencontrés au Sud du bourg et identifiés par l'étude hydraulique sont classés en zone N, tout comme les sites d'intérêt paysager du Bois Rouaud et de Noirbreuil.

La zone NP

La zone NP (2,52 ha.) correspond au secteur naturel concerné par l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) 'prairie calcaire humide au Nord de la Colinerie'. Un tel classement spécifique permet ainsi de l'adapter aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2003 portant création de la protection de biotope.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, afin de préserver la qualité patrimoniale des biotopes présents sur ce site, sont notamment interdits toute construction même celles ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers et tout aménagement.

La zone Nf

La zone Nf correspond aux secteurs boisés de la forêt de Princé où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes (sans exclure toutefois les activités agricoles).

La forêt de Princé est soumise à un plan simple de gestion (obligatoire pour les forêts privées de plus de 25 ha. d'un seul tenant) qui comprend un programme des coupes et des travaux pour une période de 10 à 20 ans.

Sur tous les sites de la forêt de Princé soumis à un plan de gestion, le règlement de la zone Nf assure la protection des boisements contre toute occupation du sol étrangère à leur gestion tout en permettant leur exploitation. Une trame indicative rappelle toutefois le caractère boisé du secteur. Les autres boisements, non subventionnés, sont conservés en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Le secteur Nh1

La zone N comprend un secteur, dit secteur Nh1 correspondant au site du château de Noirbreuil, comprenant un sous-secteur Nh1. Ce dernier constitue actuellement un centre d'accueil pour enfants pour la pratique de différentes activités ludiques ou sportives dont l'activité équestre.

Le règlement permet une valorisation du site par des activités récréatives, de loisirs et/ou touristiques, permettant l'implantation de constructions légères liées et nécessaires à la vocation du site au sein de ce sous-secteur Nh1, alors que le restant du secteur Nh1 ne pourra pas accueillir de constructions pour préserver le caractère naturel et limiter les inconvénients éventuels pour les activités agricoles environnantes. Le règlement précise aussi que le caractère boisé prédominant du secteur devra être conservé.

Le secteur Nc, destiné au développement des carrières

Des dispositions particulières concernent également les carrières du Tronc et de Bréfauchet, localisées au Nord-Est de la commune. Un zonage **Nc** a été mis en place afin d'assurer les conditions de développement des activités et d'apporter une grande lisibilité à plus long terme des possibilités d'extension de leur exploitation.

Cette lisibilité apparaît indispensable autant pour les exploitants et les acteurs économiques qui en sont liés, que pour les exploitants agricoles concernés par ces extensions, mais aussi par les perspectives de réaménagement du site prévoyant notamment la possibilité de redonner une valeur agricole à ces terrains pour les "rétrocéder" aux exploitants agricoles.

Outre un zonage Nc, une trame 'périmètre de zones d'exploitation de carrières' est inscrite aux documents graphiques (conformément aux dispositions de l'article R.123-13-9° du CU). Elle reprend strictement le même périmètre que celui de la zone Nc.

État initial:

Le zonage Nc couvre une superficie totale d'environ 152,8 ha pour l'exploitation des carrières et englobe des secteurs envisagés pour les extensions de carrières ne bénéficiant pas aujourd'hui d'autorisation d'exploiter sur 41 ha. Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU, des prospections de terrain ont été réalisées sur ces secteurs en octobre 2015 afin de mieux connaître l'état initial de ces sites et d'identifier les enjeux et les incidences pressenties des projets d'extension de carrières.

Trois secteurs sont concernés par des projets d'extension :

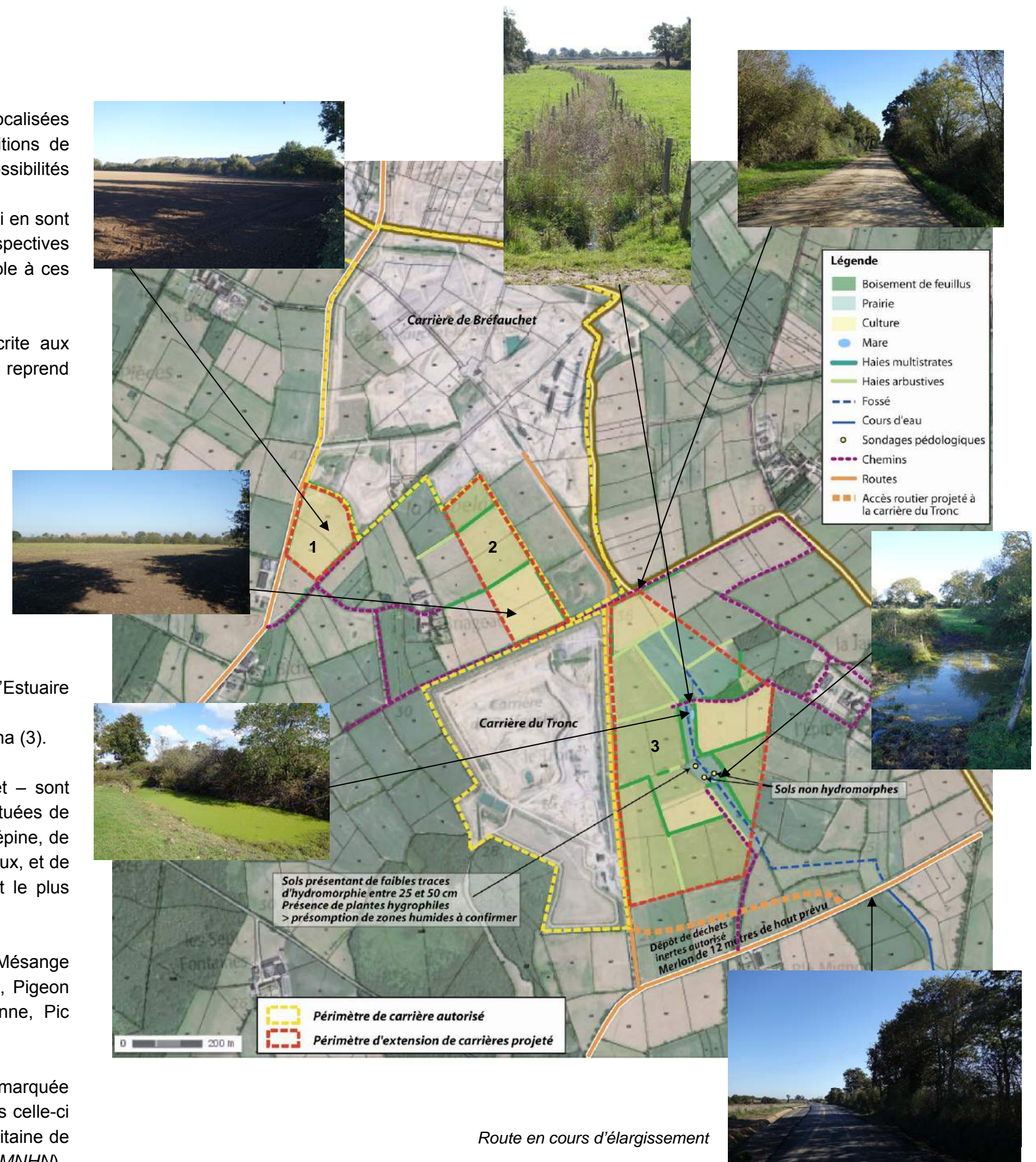
- un secteur situé à la pointe Sud-Ouest des carrières de l'Estuaire (Lafarge) (1),
- un secteur constitué d'une bande constituée de 5 parcelles au Sud des carrières de l'Estuaire (Lafarge) déjà classé en secteur Ac au PLU initial (2)
- un secteur situé à l'Est de la carrière du Tronc (Socachem) (à l'Est de la voie) d'environ 33 ha (3).

Les deux secteurs situés en extension des carrières de l'Estuaire – carrière de Bréfauchet – sont aujourd'hui entièrement cultivés. Quelques haies bocagères sont présentes. Elles sont constituées de chêne pédonculé, de saule roux, de frêne commun, de prunellier, d'églantier, de ronce, d'aubépine, de fougère aigle, de lierre grimpant, d'ajonc d'Europe, de daphné laureolé, de genêt à balai, de houx, et de quelques rares châtaigniers. Celles localisées le long des chemins et des voies présentent le plus d'intérêt, notamment celle située en limite Sud, le long du chemin de randonnée.

Les espèces animales observées sur ces secteurs sont relativement communes :

- Oiseaux : Pinson des arbres*, Alouette lulu*, Rouge-gorge familier*, Étourneau sansonnet, Mésange charbonnière*, Troglodyte mignon*, Bergeronnette grise*, Pipit farlouse*, Pouillot véloce*, Pigeon ramier, Geai des chênes, Bouscarle de Cetti*, Fauvette à tête noire*, Grive musicienne, Pic épeiche* ;
- Papillons : Tircis, Vulcain.

On notera toutefois la présence de 11 espèces d'oiseaux protégées au niveau national (marquée d'un *) dont l'Alouette lulu qui est également inscrite à l'annexe I de la Directive 'Oiseaux' mais celle-ci n'est pas menacée en France (d'après la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine de 2008) et sa population nicheuse est stable (évaluation Directive Oiseaux 2013 – source : INPN MNHN).



Route en cours d'élargissement

Le secteur situé en extension Est de la carrière du Tronc est composé majoritairement de cultures mais renferme également un petit talweg constitué de prairies et traversé par un fossé, on y note également la présence de deux mares servant aujourd'hui à l'abreuvement du bétail, l'une d'entre elles étant alimentée par le fossé et ses berges étant dégradées par le piétinement du bétail, l'autre résultant probablement d'anciennes exploitations de carrière et couverte de lentilles d'eau.

Dans cet état, ces mares semblent aujourd'hui peu propices à l'accueil d'une flore et d'une faune diversifiée et rare.

Le site comprend aussi un petit boisement de feuillus dominé par le chêne au Nord-Est ainsi que des haies bocagères arbustives (ronce, prunellier, aubépine, églantier, fusain, ajonc d'Europe, genêt à balai...) et multistrates (en plus des arbustes précédemment cités se rencontrent majoritairement le chêne pédonculé, accompagné de saule, de frêne, rarement de châtaignier), les haies présentant le plus d'intérêt sont celles localisées autour des prairies dans le talweg ainsi que celle bordant le site au Nord, le long du chemin de randonnée. Aucune espèce végétale rare, menacée ou protégée n'a été identifiée (à noter toutefois la réalisation des relevés à une période tardive qui ne permet pas de relever toutes les espèces présentes).

Trois sondages pédologiques ont été réalisés dans le talweg où pouvaient être pressenties des zones humides. Deux de ces sondages n'ont pas mis en évidence de sols hydromorphes caractéristiques de zones humides au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, les taches d'oxydo-réduction débutant à plus de 50 cm de profondeur. Le troisième sondage a fait apparaître de faibles taches d'oxydo-réduction entre 25 et 50 cm de profondeur (environ 20 à 25 % de taches) et une espèce caractéristique de zones humides a été relevée en lieu et place de ce sondage : la Pulcaire dysentérique, ce qui laisse envisager une présomption de zones humides. Une délimitation précise des zones humides devra être effectuée dans le cadre de l'étude d'impact.

Les espèces animales observées au sein du site sont les suivantes :

- Oiseaux : Pinson des arbres*, Bruant zizi*, Buse variable*, Rouge-gorge familier*, Étourneau sansonnet, Mésange charbonnière*, Troglodyte mignon*, Pouillot véloce*, Pigeon ramier, Geai des chênes, Grive musicienne ;
- Papillons : Paon du jour, Mégère, Argus bleu, Myrtil, Vulcain, Souci.
- Reptiles : Lézard des murailles*,
- Odonates : Aeschna bleue.

Parmi ces espèces, 7 espèces d'oiseaux sont protégées au niveau national (marquée d'un *), mais celles-ci sont relativement communes et ne sont pas menacées.

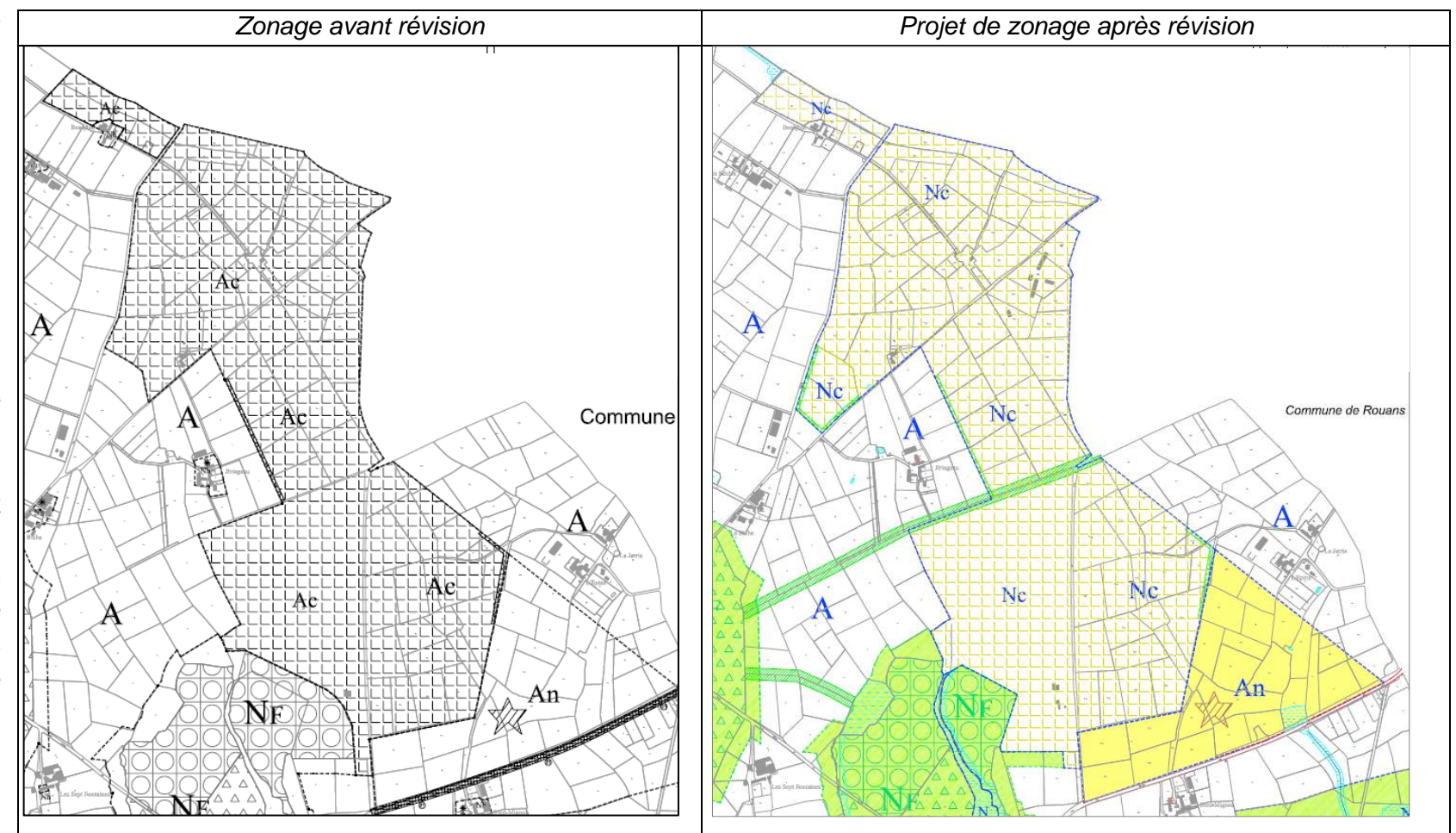
Le Lézard des murailles est également protégé au niveau national et inscrit à l'annexe IV de la Directive 'Habitats-Faune-Flore', toutefois cette espèce n'est pas menacée en France, elle est très commune. Le site est propice à sa présence puisqu'il renferme de vieilles souches d'arbres (deux individus de Lézard des murailles ont été observés, au niveau de deux souches différentes) et des tas de pierres.

Le site est susceptible d'abriter d'autres espèces, notamment des Odonates étant donné la présence de mares et éventuellement des amphibiens mais leurs caractéristiques ne semblent pas très propices à leur reproduction. Des inventaires plus complets (aux périodes favorables) devront être réalisés dans le cadre de l'étude d'impact pour la demande d'autorisation.

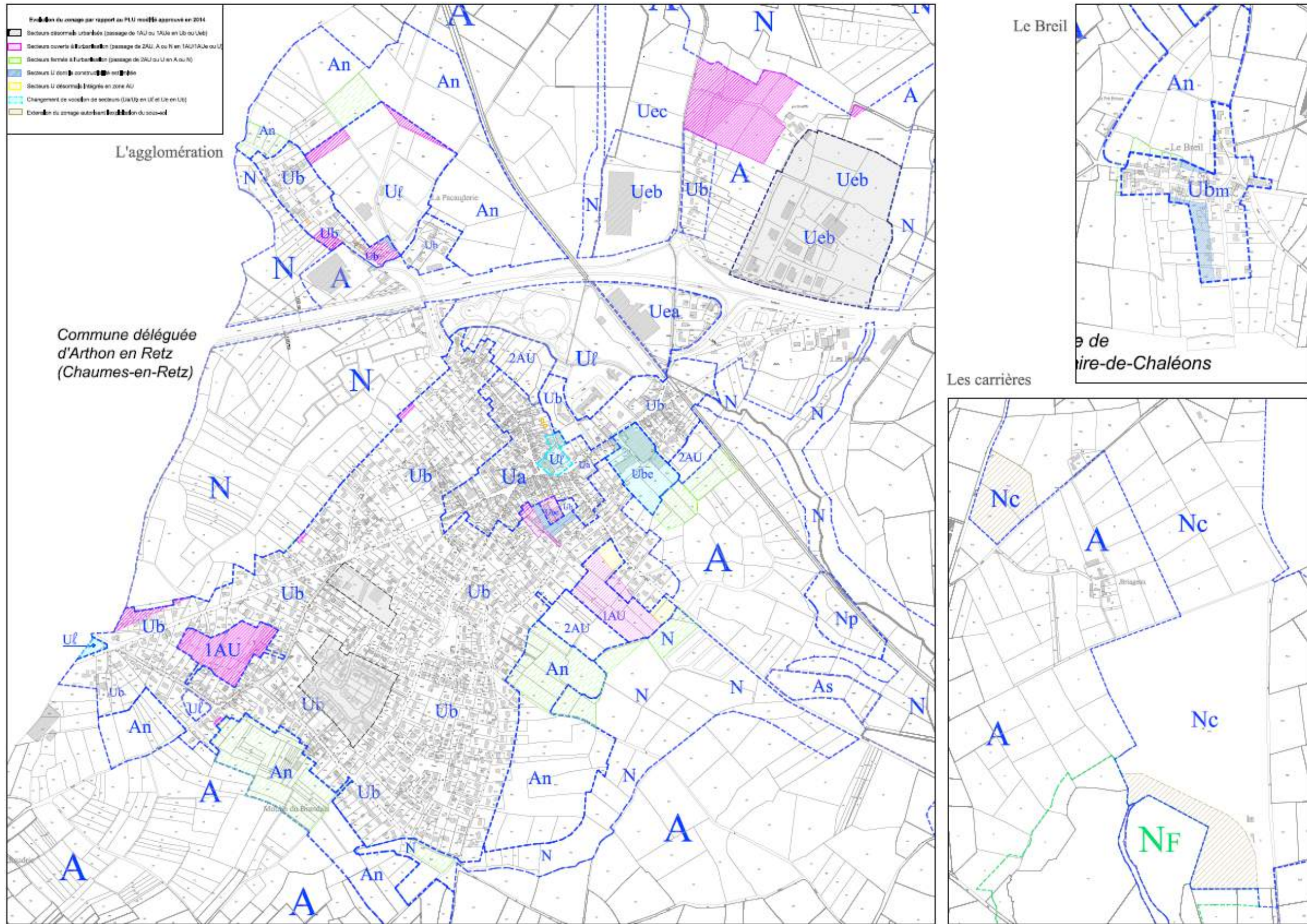
En zone Nc, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité des carrières sont interdites. Une bande végétale de 10 mètres de largeur à traitée de manière paysagère est imposée au droit des lieux-dits les plus proches (Le Briageau et l'Epine) afin de garantir de bonnes conditions de voisinage et de limiter les nuisances générées par l'exploitation du sous-sol.

La superficie du secteur tient compte des récentes demandes d'extension des carrières, elle englobe désormais 152,8 hectares. Au PLU actuel, la superficie du zonage vouée aux carrières, auparavant classée en zone Ac, était de 143,5 hectares.

Ces dispositions répondent aux orientations du P.A.D.D. et traduisent la volonté de préserver à la fois les conditions de développement des carrières mais aussi de donner une lisibilité et d'apporter des conditions favorables au fonctionnement des exploitations agricoles.



1.5. Bilan de l'évolution du zonage par rapport au PLU jusqu'alors en vigueur



1.6. Présentation des STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limité

Présentation des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité – Article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme)

Le projet de révision du PLU prévoit 3 STECAL (cf. carte ci-contre) :

- le hameau du Breil, à vocation dominante d'habitat
- le site de Noirbreuil, à vocation de loisirs
- le site de la station d'épuration, à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

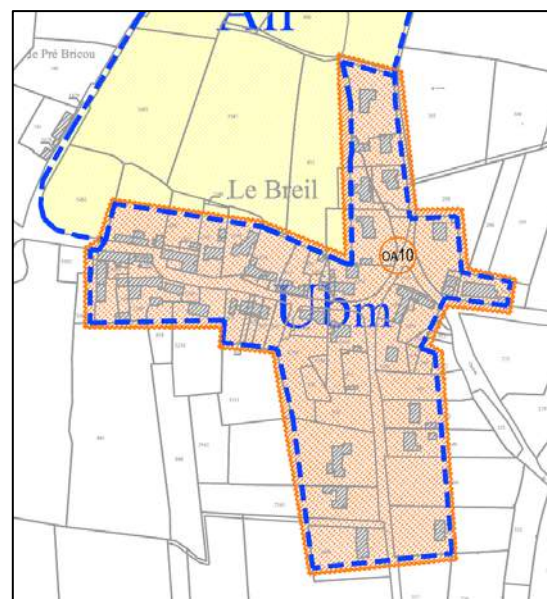
STECAL n°1 : le hameau du Breil

Le hameau du Breil est classé en zone constructible Ubm au PLU (5,2 hectares). Déjà constructible au PLU en vigueur (zone Ub), sa délimitation a été réajustée au plus près du bâti existant de manière à supprimer toute possibilité de construction en extension de l'enveloppe urbaine. Aucune surface agricole ne sera donc prélevée par la constructibilité maintenue de ce secteur. Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction (annexes comprises) : aucun mitage supplémentaire de l'espace agricole/naturel n'est à prévoir.

La constructibilité sur ce hameau, desservi par le réseau d'assainissement collectif, sera strictement limitée à des comblements de 'dents creuses'. Trois (à quatre ?) habitations pourraient être créées sur ce hameau. Les constructions principales pouvant être créées sur ce hameau, devront être établies dans une bande de 30 mètres à compter de la voie publique de manière à respecter le caractère traditionnel l'urbanisme local, ce qui aura pour effet de limiter voire d'exclure la réalisation de constructions principales en "second rideau" (à l'arrière d'autres constructions principales existantes).

Cette disposition est également adoptée pour éviter d'implanter des constructions au plus proches des espaces agricoles environnants, de manière à réduire les contraintes réciproques de cohabitation entre pratiques agricoles et habitat. Ces possibilités d'implantation n'impacteront pas les plans d'épandage.

En cohérence avec les dispositions du SCOT du Pays de Retz, la constructibilité sur le Breil s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation, mettant en évidence le "projet de village" (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.).



STECAL n°2 : le site de la station d'épuration

En 2006, la commune a mis en service une nouvelle station d'épuration, remplaçant les bassins de lagunage localisés aux portes du bourg route de Saint Hilaire. Cette station est située à l'écart du bourg (à plus de 100 mètres des habitations), en secteur à dominante agricole, de manière à éviter tout risque de nuisances.

Le projet de révision maintient des possibilités de constructions qui seraient liées et nécessaires au fonctionnement ou au développement de cet équipement d'intérêt général. Le zonage As (environ 2 hectares) est maintenu.

**Justification du caractère exceptionnel des STECAL**

Le nombre de STECAL reste très exceptionnel puisqu'il ne concerne que 3 secteurs, dont un seul à vocation dominante d'habitat (le hameau du Breil) qui ne devrait générer que 3 à 4 logements supplémentaires. Le PLU maintient en effet quelques possibilités d'implantation de nouvelles habitations sur ce secteur desservi par l'assainissement collectif, proche du bourg. Il offre ainsi la possibilité à quelques ménages de s'implanter en dehors de l'agglomération (tout en y restant très proche), afin de bénéficier de la quiétude de la vie en 'campagne' (seule possibilité sur la commune). Ces quelques possibilités, en 'dents creuses' uniquement, viendront compléter et densifier l'enveloppe urbaine actuelle du hameau.

Le STECAL n°2 relève d'un intérêt collectif puisqu'il s'agit d'admettre des possibilités de développement de la station de traitement des eaux usées, dans la continuité de la station existante implantée au Sud du bourg.

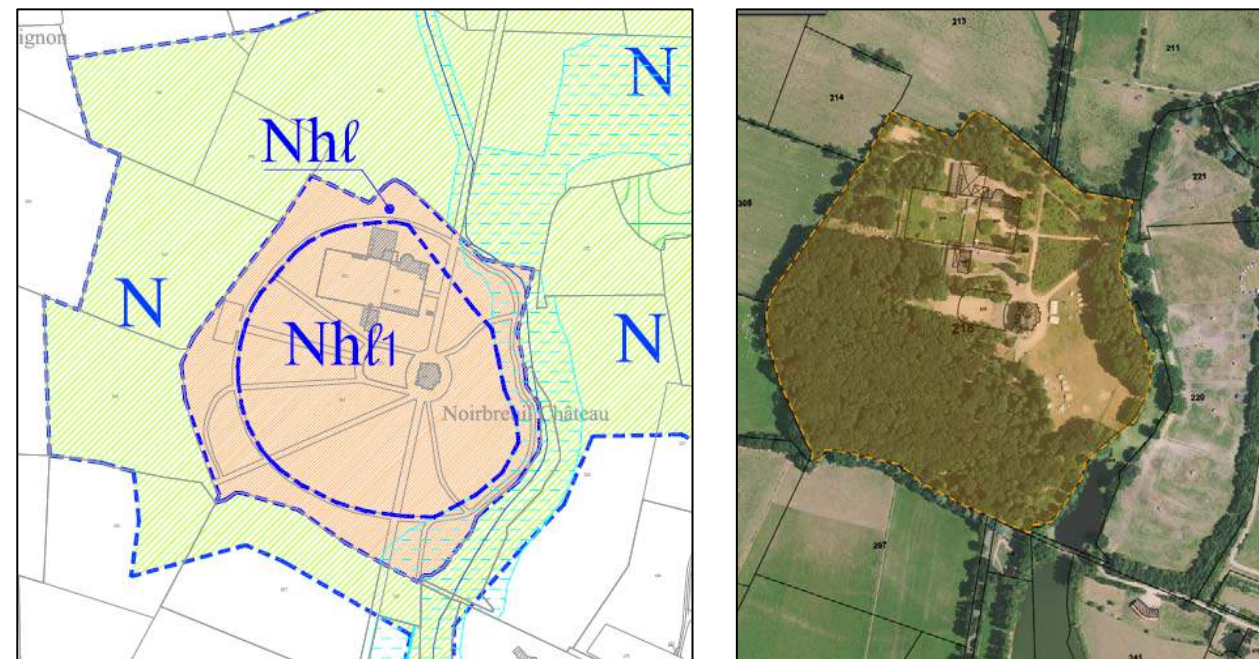
Le STECAL n°3 vise à conforter l'activité de loisirs existante et participe à l'attractivité du territoire. Tout en conservant le caractère naturel du site, il s'agit de permettre quelques possibilités d'accueil de constructions légères de manière à ménager des possibilités de développement de cette activité.

Pour ces STECAL, le règlement précise les types d'occupation des sols admis et les conditions d'implantation des constructions autorisées dans ces secteurs.

STECAL n°3 : le site de Noirbreuil

La zone N comprend un sous-secteur, dit secteur Nhl correspondant au site du château de Noirbreuil. Ce dernier constitue actuellement un centre d'accueil pour enfants pour la pratique de différentes activités ludiques ou sportives dont l'activité équestre.

Le règlement permet une valorisation du site par des activités récréatives, de loisirs et/ou touristiques. Il précise toutefois que le caractère boisé du secteur devra être conservé. Outre les parcs d'attraction et aires de jeux, seules des constructions légères pourront y être admises, dans une limite de 60 m² d'emprise au sol.



1.7. Autres modifications apportées au plan de zonage

Le tramage des zones humides

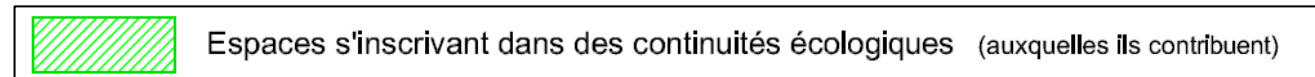


Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne, et des S.A.G.E. en vigueur.

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt public ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux. A titre dérogatoire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique.

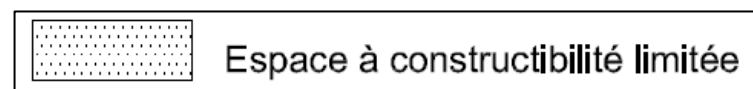
Les espaces s'inscrivant dans des continuités écologiques



Les documents graphiques identifient des espaces participant à des continuités écologiques. Dans ces secteurs, toute construction ou installation est interdite à l'exception toutefois :

- des équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.
- des programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Les espaces à constructibilité limitée



Conformément à leur légende, ces espaces, représentés par des pointillés, ne peuvent accueillir que des annexes et abris de

jardins. Cette disposition permet ainsi d'éviter l'apport de nouveaux logements et de nouveaux résidents sur des secteurs localisés en contact avec des sites incompatibles avec l'habitat (site de la menuiserie impasse du Charron et secteur d'équipements sportifs de la Pacauderie).

Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés de la commune a bien entendu été mise à jour au regard de l'évolution des projets communaux et des éventuelles acquisitions effectuées par la collectivité depuis 2009.

Les emplacements réservés identifiés au PLU répondent à des besoins précis de sécurisation des déplacements, de création de cheminements "doux" (piétonniers / cyclables), de nouvelles voies routières, et de besoins pour des équipements d'intérêt collectif.

Liste des emplacements réservés			
Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
A - Voirie			
1	Elargissement de voie (rue du Breil)	Commune	7 m ²
2	Retraitement de carrefour (rue du Moulin/rue de la Croix Rabeau)	Commune	64 m ²
3	Retraitement de l'intersection	Commune	27 m ²
4	Sécurisation du carrefour, rue de la Bride à Mains à l'entrée du secteur sportif de la Pacauderie	Commune	277 m ²
5	Extension de la voie de desserte de la ZA (zone d'activités du chemin Saulnier)	Communauté de Communes	8165 m ²
6	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	518 m ²
7	Création d'un cheminement pour entretien du réseau d'eau pluviale	Commune	1605 m ²
8	Création d'un cheminement 'doux' (piéton / cycle) pour relier le secteur 1AU à la rue du Coudreau	Commune	363 m ²
B - Ouvrages publics			
9	Réalisation d'équipement(s) d'intérêt collectif lié(s) aux activités sportives, récréatives, de loisirs	Commune	44 980 m ²

1.8. Autres dispositions maintenues au plan de zonage

Les espaces boisés classés, les boisements et haies à préserver au titre de la loi Paysage

Les boisements à préserver au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU approuvé en 2009 sont maintenus. Leur préservation est complétée par d'autres éléments présentant un intérêt paysager et/ou écologique, également maintenus, et identifiés au document graphique du PLU. au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les abattages d'arbres ou arasage de haies ou boisements ainsi répertoriés sont soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression, si elle est admise, doit alors être compensée par la plantation de surfaces de boisements ou de linéaires de haies équivalents sur le territoire communal, pour assurer le renouvellement du patrimoine boisé local.

Les éléments du patrimoine et du petit patrimoine à préserver au titre de la loi Paysage

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, un ensemble d'éléments du patrimoine ont été inventoriés et identifiés par un tramage, conformément à la légende des documents graphiques. Ces secteurs d'intérêt patrimonial sont maintenus au projet de révision. Ils bénéficient d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et sont soumis à permis de démolir.

Les entités archéologiques

Les entités archéologiques sont inventoriées aux plans de zonage du présent P.L.U.

Elles sont destinées à assurer la prise en compte et la préservation des sites dans le cadre d'aménagements pouvant impacter les secteurs. Le règlement de ces zones précise que 'toutes les occupations et utilisations des sols sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques'.

II. Tableau de superficie des différentes zones

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

Naturelle "N"	N	267,8	261
	Nc	/	152,8
	Np	2,5	2,5
	Nf	717,6	710,1
	Nh	32,2	/
	Nhl / Nhl1	10,1	10,1
Total N	N	1030,2	1136,5
	Total superficie communale	3731	3731

* Intégrant les modifications de surfaces liées aux différentes modifications du PLU (révision simplifiée n°1 du 18/01/2011, révision accélérée n°1 du 22/10/2013 et modification n°1 du 31/03/2015)

** ces surfaces intègrent des espaces non aménageables (lieu dit La Houstrie pour la zone 1AUe, zones humides, voies existantes...).

NOTA. Ce tableau de surfaces est modifié suite aux procédures d'évolution du P.L.U. réalisées à compter de son approbation initiale le 21 juin 2016. Ces évolutions sont présentées en Titre 5 du présent rapport de présentation.

TITRE 3 :

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES

Chapitre 1 :

Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et Mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune (déléguée) de Chéméré a fait l'objet d'une décision préfectorale en date du 28 septembre 2015 au titre de l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme précisant qu'elle **est soumise à évaluation environnementale** en application de l'article R.121-14-1 du Code de l'urbanisme, suite à la demande d'examen au cas par cas déposée par la commune (déléguée) de Chéméré et reçue le 31 juillet 2015.

Conformément à l'**article R. 123-2-1** du Code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et d'exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

Cette analyse des incidences est développée au regard du diagnostic du territoire et de l'**état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés en titre 1 du présent rapport de présentation (notamment le chapitre 2 du titre I), ainsi qu'à l'appui d'**investigations de terrain complémentaires** qui ont été réalisées les 1^{er} et 8 octobre 2015 suite à la décision de l'autorité environnementale de soumettre la révision du PLU de Chéméré à évaluation environnementale, principalement sur les secteurs envisagés pour les extensions de carrières.

De plus, le rapport de présentation du P.L.U. *“présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.”*

Ces mesures sont directement contenues dans le projet de P.L.U. et sont mentionnées dans le présent chapitre car elles s'imposent de fait dans l'appréciation des incidences du projet sur la protection de l'environnement.

I. Incidences du projet sur l'environnement physique

1.1. Incidences notables du projet sur la topographie, sur les sols et les sous-sols, sur la consommation d'espace

Développement urbain et modification de la nature et de l'occupation des sols

Le projet de P.L.U., répondant à des besoins de développement de la commune indispensables au maintien de ses équipements publics, de ses services et quelques commerces, vise à concentrer le développement de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée, en privilégiant des opérations de renouvellement urbain ou de compléments d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Il prévoit également, de manière limitée, quelques extensions urbaines pour accueillir de nouveaux ménages ainsi que de nouvelles activités économiques. La concentration de l'urbanisation sur le bourg permet de limiter le mitage du territoire.

Ce sont ainsi à court et moyen terme, environ 6 hectares de terrains, aujourd'hui à l'état naturel ou plutôt agricole (mais aussi en partie aménagées en jardins, vergers...), qui sont amenés à être artificialisés, à changer d'affectation pour répondre aux besoins et à la demande en logements (zones 1AU).

En référence à l'ensemble des surfaces à urbaniser, à la fois ouvertes à l'urbanisation mais aussi celles pour le moment fermées à l'urbanisation, il peut être escompté qu'à l'horizon 2025, environ 11,6 hectares de terrains pourraient accueillir des constructions principalement à usage d'habitat (et en soustrayant les zones humides qui seront préservées, seulement 11,2 ha pourront réellement être aménagés). Il convient également de préciser que le secteur 1AU du Brandais, d'une superficie de 2,6 ha, se situe au sein de l'enveloppe urbaine et peut être considéré comme un complément d'urbanisation, les véritables extensions urbaines projetées pour l'habitat s'élèvent donc à 9 ha (soit 8,6 ha réellement aménageables si l'on exclue les surfaces de zones humides intégrées à ces secteurs mais devant être préservées).

Par ailleurs, le projet prévoit des opérations de densification du tissu urbain, plusieurs orientations d'aménagement ont été prévues en ce sens en zone Ub, ainsi que des opérations de renouvellement urbain qui concernent 3 activités présentes au sein du bourg : une menuiserie en cœur de bourg, l'ancien site de maçonnerie de l'entreprise Pédeau localisé en entrée Ouest du bourg route de Pornic désormais implantée dans la zone d'activités du Chemin Saulnier, l'entreprise Kuhn Blanchard qui transfère ses activités situées en centre-bourg dans la zone d'activités du Chemin Saulnier. Ces 3 sites pourront être réaménagés afin d'accueillir de nouveaux logements.

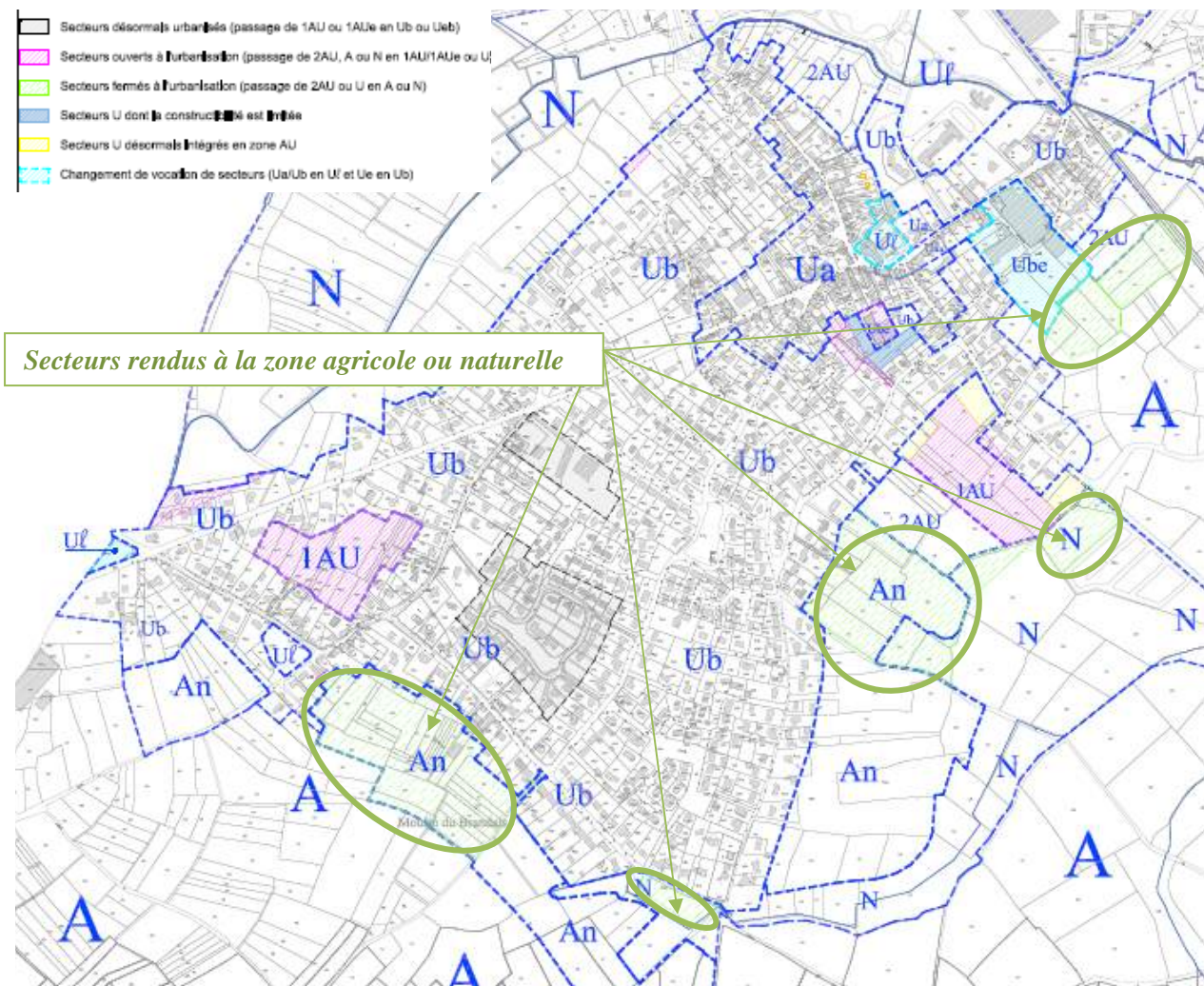
De surcroît, le P.A.D.D. adopte des orientations soutenant l'économie locale pour maintenir ses entreprises et favoriser l'offre d'emploi :

- en préservant les conditions de maintien et de développement des activités agricoles, viticoles et sylvicoles,
- en favorisant l'implantation et le développement des activités économiques autour de l'échangeur de la RD 751 sur le Parc d'Activités Intercommunal du Chemin Saulnier (et son extension envisagée de 9,5 ha dont 8,9 réellement aménageables), pour les établissements Aqua Production (dont extension projetée à très court terme de 3,6 ha déjà validée par une révision accélérée du PLU en 2013), et sur la zone d'activités des Fausses Blanches,
- en favorisant le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement,
- en soutenant le maintien voire l'accueil de commerces et de services de proximité, en priorité au cœur de bourg,
- en permettant des extensions mesurées des espaces destinés ou liés à l'exploitation des carrières au Nord-Est de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) veille ainsi à maîtriser la consommation et la transformation de surfaces "naturelles" par le développement urbain, les perspectives de construction de logements et d'accueil d'activités économiques signifient la consommation d'environ 20 hectares de terrains vierges de construction d'ici les 10 prochaines années. **Le projet permet donc de limiter la consommation d'espace en la réduisant d'au moins 31 % pour l'habitat et les équipements et environ 10 % pour les activités**, par rapport à la consommation d'espace de la décennie passée (relevée sur la période 2004-2014), soit des taux compatibles avec les objectifs du SCoT (-30 % pour l'habitat et les équipements et -10 % pour les activités).

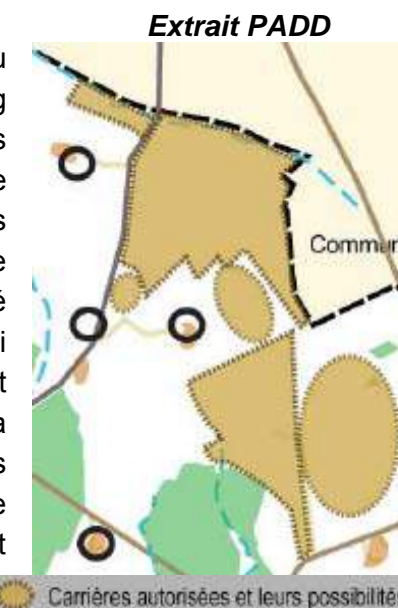
De plus, il convient également de noter que le projet de révision du PLU restreint fortement les zones 1AU et 2AU comparativement au PLU initial, notamment celles situées en extension urbaine. Ainsi, il prévoit notamment la suppression de 2 secteurs 2AU au Sud-Ouest de l'agglomération, ceux-ci étant les plus éloignés du centre bourg, et la diminution de 2 secteurs 2AU : celui situé au Sud-Est route de Saint-Hilaire et celui situé au Nord-Est à proximité de l'entreprise Kuhn Blanchard.

Carte de l'évolution du zonage du bourg de Chéméré entre le PLU initial et le PLU révisé



De plus, ces projets de développement urbain ne créeront pas de perturbation, de modification sensible des conditions topographiques, puisque les affouillements et exhaussements des sols y seront interdits, sauf ceux pouvant s'avérer nécessaires à l'établissement de réseaux, d'équipements et des constructions admises sur ces secteurs ainsi qu'à la réalisation de dispositifs permettant de recourir à des énergies renouvelables ou à des installations de récupération des eaux pluviales.

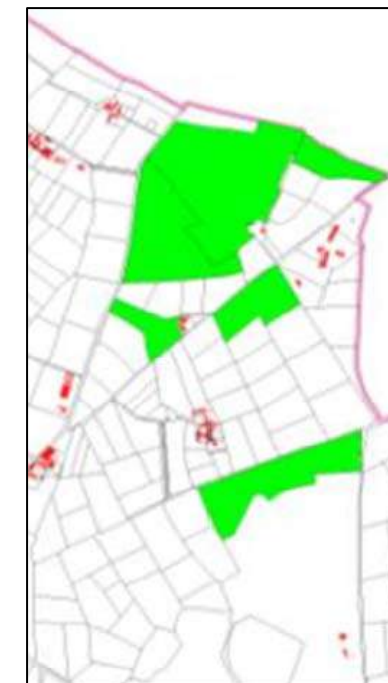
Par ailleurs, le PADD prévoit des possibilités d'extension des carrières au Nord-Est de la commune sur environ 44,6 ha, il s'agit d'une vision à long terme, jusqu'à au moins 20 ans afin d'apporter une grande lisibilité à plus long terme des possibilités d'extension aussi bien pour les exploitants de carrières que pour les acteurs économiques qui en sont liés, notamment les exploitants agricoles. Ces possibilités d'extension étaient en grande partie déjà inscrites au PLU initial : sur ces 44,6 ha, seulement 3,8 ha ont été ajoutés en extension Sud-Ouest de la carrière de Bréfauchet (Lafarge). Si ces extensions étaient consommées dans les 20 ans à venir, cela induirait une consommation d'espace de 2,23 ha/an. Entre 2004 et 2014, 40,9 ha d'espaces ont été consommés par les carrières, soit 4,09 ha/an. Les prévisions d'extensions de carrières du PLU révisé permettent ainsi de limiter d'environ 45 % la consommation d'espace liée au développement des carrières par rapport à la dernière décennie.



Photographie aérienne 2012



Photographie aérienne 2014



Parcelles consommées entre 2004 et 2014

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Par ailleurs, le projet adopte des orientations d'aménagement favorables à une gestion raisonnée des eaux de ruissellement. Dans cette optique, la régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU. Sur les autres secteurs, en l'absence de réseau suffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués devront être réalisés à la charge exclusive du propriétaire. De plus, la proposition de conservation d'espaces verts communs sur les futurs secteurs à urbaniser (au moins 10 % pour les opérations de plus de 5 logements) et d'espaces non imperméabilisés par parcelle privative constructible (30 % minimum requis) favoriseront une infiltration des eaux de ruissellement et atténueront l'impact des opérations d'aménagement sur le sol et le sous-sol.

Incidences sur le sous-sol : assainissement non collectif et infiltration des eaux dans le sol

Le zonage d'assainissement de la commune (sous réserve des conclusions de l'étude de mise à jour en cours) préconise le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées dans les secteurs agglomérés du bourg de Chéméré, des secteurs de la Pacauderie - la Bride à mains, du hameau du Breil et de la zone d'activités du Chemin Saulnier existante ainsi que son extension. Il est également préconisé de raccorder au réseau d'assainissement collectif les extensions urbaines du bourg projetées.

Le zonage d'assainissement préconise par ailleurs le recours à des dispositifs d'assainissement non collectif pour le reste des habitations situées dans les écarts de la commune situées en campagne (zones A, N, Nhl).

Le P.A.D.D. table sur la construction d'une moyenne d'environ 20 logements par an, donc sur un apport d'environ 200 ménages supplémentaires d'ici 10 ans, qui pourraient représenter un accroissement démographique –desserrement des ménages pris en compte – de l'ordre de 500 habitants.

A partir d'un ratio de 250 litres/j/personne de rejets d'eau sanitaire et domestique, la quantité d'effluents ainsi générée liée à l'accroissement démographique serait de l'ordre de 125 m³/j pour 500 habitants supplémentaires.

Selon l'arrêté du 10 décembre 1991, qui fixe la quantité de pollution journalière par habitant, les rejets d'eaux usées sanitaires et domestiques (avant traitement) produiraient les charges suivantes (pour une estimation de 400 habitants supplémentaires) :

	Arrêté du 10/12/1991 pour 1 éq. habitant	Rejets d'effluents liés à l'accroissement de population
MEST	90 g. / j.	45 kg/j
DCO	100 g. / j.	50 kg/j
DBO5	57 g. / j.	28,5 kg/j
AZOTE	16 g. / j.	8 kg/j
PHOSPHORE	4 g. / j.	2 kg/j

Sous réserve des conclusions de la mise à jour du zonage d'assainissement, la station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour traiter les futurs effluents générés par les nouveaux logements et ceux générés par les futures activités artisanales qui s'implanteront sur l'extension de la ZA du Chemin Saulnier (sachant que la majeure partie sera occupée par Kuhn Blanchard déjà présente sur le site actuel).

En application de l'arrêté du 7 mars 2012 (modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif, les eaux usées

des secteurs relevant de l'assainissement non collectif feront l'objet d'un traitement par dispositif d'assainissement adapté aux caractéristiques de l'habitation et du lieu où ils sont implantés.

Les eaux usées ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement satisfaisant les normes de rejet en vigueur et assurant :

- . la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol,
- . la protection des nappes d'eaux souterraines.

Comme le rappelle le règlement du P.L.U., les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conformes aux normes en vigueur, à savoir respecter les prescriptions du Document Technique Unifié ou D.T.U. n° 64-1 relatif à la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome d'habitation individuelle.

Ainsi, pour les habitations non raccordées à un système d'assainissement collectif, les filières d'épuration sont choisies en fonction de l'aptitude des sols, de la pente des terrains, de la superficie disponible et de la possibilité de trouver un exutoire. Ces ouvrages privés doivent être contrôlés dans le cadre du SPANC mis en place par la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz.

Ces dispositifs d'assainissement non collectif favorisent l'épuration des eaux usées évacuées et limitent sensiblement les risques de concentration de charges polluantes dans le sol issues des rejets d'effluents domestiques et sanitaires.

Enfin, il est à souligner que le territoire communal de Chéméré ne renferme aucun captage d'eau potable.

La réussite et la poursuite du développement de Chéméré doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

1.2. Incidences notables du projet sur les eaux superficielles

Le projet de développement de la commune implique des incidences à la fois sur les conditions d'écoulement et les volumes d'eau pluviale mis en jeu, mais aussi sur la nature et la qualité des eaux de ruissellement se déversant ensuite dans les milieux récepteurs et gravitant notamment vers la Blanche située à l'aval hydraulique des secteurs amenés à être urbanisés.

Développement urbain et modification des conditions d'écoulement des eaux superficielles et gestion quantitative des eaux de ruissellement

Résultante du développement urbain, l'imperméabilisation de terrains aujourd'hui agricoles par de nouvelles constructions ou par les aires de circulation et de stationnement peut provoquer de fait un accroissement sensible des volumes d'eaux de ruissellement qui transiteront sur chacun des secteurs à aménager.

Toutefois, plusieurs aspects réglementaires s'imposent à la gestion des eaux de ruissellement et en limiteront les incidences sur les débits évacués depuis chaque secteur aménagé :

- **les prescriptions de la loi sur l'eau**, imposeront la mise en place de dispositifs de rétention permettant de réguler les débits de fuite (passant par le respect des débits à l'état initial voire règles plus drastiques pouvant être imposées par la Police de l'eau) pour toute opération dont la surface augmentée de celle correspondant à la partie du bassin naturel concernant le projet est supérieure

à 1 ha (cf. article R.214-1 du Code de l'environnement relatif à la Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration),

- les dispositions réglementaires du P.L.U. rappellent que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- le règlement du PLU demande que soit conservé un minimum d'espaces verts communs pour les opérations de plus de 5 logements (au moins 10 %) et le maintien d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés par parcelle privative constructible, ce qui favorisera une infiltration des eaux de ruissellement et atténueront l'impact des opérations d'aménagement sur le sol et le sous-sol.

Les projets d'urbanisation vont modifier les conditions d'écoulement et d'infiltration dans le sol des eaux pluviales, mais la répartition sur plusieurs secteurs des extensions urbaines et les dispositions réglementaires visent à favoriser une bonne répartition spatiale des rejets en eau, une infiltration des eaux permettant de maintenir une alimentation des eaux souterraines et d'éviter d'engorger les fossés collecteurs qui évacuent les eaux vers le marais.

Développement urbain, modification de la nature des sols et gestion qualitative des eaux de ruissellement

Dans le souci de satisfaire à ses prérogatives environnementales, le P.L.U. prévoit de doter chaque futur quartier urbain d'un réseau d'assainissement de type séparatif, permettant d'affiner au mieux le traitement des eaux pluviales, des eaux usées et d'éventuelles eaux d'extinction-incendie.

Le traitement des eaux usées limite les incidences du projet sur l'environnement (cf. chapitre précédent).

Dans l'état actuel du site, les eaux pluviales gravitant sur le secteur d'étude se répartissent pour l'essentiel sur des espaces souvent agricoles, de manière secondaire sur les voies de circulation existantes sur les périmètres des futurs secteurs à urbaniser.

Le développement projeté de l'imperméabilisation, lié à l'extension de la voirie et à la construction de nouveaux bâtiments (habitations et activités), entraînera une probable variation de la nature des eaux pluviales qui tient surtout à la densité de fréquentation (routière) sur le quartier.

Il s'avère délicat d'approcher une estimation de la modification de flux polluants liés à l'artificialisation et exploitation des milieux.

De manière générale, les activités agricoles existantes sur ces secteurs peuvent occasionner des apports et transferts de polluants liés notamment à l'emploi d'engrais, de fertilisants (azote, phosphore), voire d'épandage pour des terrains reculés des espaces urbains.

Les eaux pluviales sont par ailleurs déjà légèrement chargées de traces polluantes, liées à la pollution atmosphérique dont les polluants se présentent sous la forme de gaz ou de solides en suspension tels que les oxydes de carbone, le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, des poussières diverses, des hydrocarbures.

A titre indicatif, des valeurs indicatives concernant la qualité globale des eaux de pluies sont fournies par Valiron et Tabuchi (Agence de l'Eau Seine-Normandie).

Paramètres	Valeur ou concentration
PH	4 - 7
DCO	20 - 30 mg/lO2
SO4	2 -35 mg/l
Ca	0,5 - 2 mg/l
Na	0,5 - 2 mg/l
Zinc	0,02 - 0,08 mg/l
Pb	0 - 0,15 mg/l

Source : *Dépolluer les eaux pluviales - Contribution à l'élaboration d'une stratégie*, OTV, 1994.
Considérant le positionnement de Chéméré à l'écart de grands centres industriels, inscrit dans une région balayée par les vents océaniques, l'influence de cette pollution atmosphérique sur les eaux pluviales paraît limitée.

A travers le développement de nouveaux quartiers d'habitat et de secteurs d'activités, les eaux de ruissellement des voiries et de manière moindre de toitures sont susceptibles d'être chargées de traces polluantes (suies, traces d'hydrocarbures...).

Selon une source bibliographique (Ellis – 1995), les concentrations moyennes en mg/l par événements pluvieux seraient :

- pour des eaux de toiture :
 - MES : 12,3 à 216 mg/l
 - DBO5 : 2,8 à 8,1 mg/l
 - DCO : 57,9 à 80,6 mg/l
 - NH4+ : 0,4 à 3,8 mg/l
 - Pb : 2,9 mg/l
- pour les eaux de ruissellement des espaces de voirie (avant traitement) :
 - MES : 112 à 1104 mg/l
 - DBO5 : 7 à 56 mg/l
 - DCO : 37 à 120 mg/l
 - NH4+ : 0,3 à 3,3 mg/l
 - Pb : 0,06 à 0,85 mg/l

Ces flux de pollution brut, plus sensibles pour les eaux de voirie, pourront être atténués par les dispositifs de traitement d'eaux pluviales mis en place sur chacun des secteurs à urbaniser (bouches d'égout à cloison siphonide, fossés voire noues ou bassins de rétention permettant de retenir les eaux pluviales).

Il est à préciser qu'un bassin tampon doit permettre d'abattre 80% de la pollution en matières en suspension (MES).

L'assainissement général de chaque secteur à urbaniser fera l'objet d'une grande vigilance, qui est exigée au regard de la proximité de milieux récepteurs naturels et aquatiques sensibles : les eaux pluviales collectées, régulées et traitées regagneront in fine le milieu naturel, que ce soient par voie infiltration ou par voie superficielle, mais la Blanche puis l'Acheneau représentent les principaux milieux récepteurs de ces eaux de ruissellement.

1.3. Incidences notables du projet sur l'air et le climat

Le développement urbain, à des fins de construction de logements nouveaux et d'implantation d'activités économiques implique nécessairement des impacts sur l'air, liés en particulier à :

- la circulation automobile sur le secteur (a),
- les émissions liées aux installations thermiques des immeubles ou des habitations édifiés (b),
- aux installations de ventilation (b).

a) La réalisation étalée sur 10 ans d'environ 200 logements, concentrée sur le bourg et répartie au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de renouvellement urbain, de densification et de compléments d'urbanisation, de manière limitée sur des extensions en marges Est et de manière secondaire sur quelques dents creuses dans le hameau du Breil et dans des opérations de réhabilitation en campagne, générera de fait un accroissement assez sensible du trafic automobile sur les voiries desservant ces futurs quartiers d'habitat.

Néanmoins, le projet veille à la poursuite des retraitements de voiries et de points névralgiques de déplacement déjà engagés depuis le PLU initial, notamment la poursuite du retraitement de la voirie assurant la liaison entre le centre bourg et les espaces d'activités économiques (rue de Nantes) en particulier pour faciliter les déplacements doux, des voiries assurant la liaison entre les principaux quartiers d'habitat à l'ouest et le centre-bourg (rue du Moulin, rue du Brandais, rue de Pornic), le retraitement de l'entrée d'agglomération Sud route de St Hilaire. Il est également projeté une étude de retraitement de la liaison entre le centre-bourg et le secteur de la Bride à Mains et des équipements sportifs de la Pacauderie (rue du Béziau, rue de la Bride à mains). Les principales intersections à retravailler sont celle de la rue de Pornic avec la rue du Brandais, la rue de Pornic avec celle des Pierres Rousses en entrée Ouest d'agglomération et desservant des quartiers d'habitat sur Arthon en Retz, celle de la rue de la Bride à Mains avec la voie d'accès aux équipements sportifs de la Pacauderie afin de sécuriser les flux et de faciliter les liaisons douces.

Le projet prévoit également le maintien et le développement des activités à proximité de l'échangeur de la RD 751, sur la zone d'activités des Fausses Blanches, sur le site d'Aqua Production et sur la zone d'activités du Chemin Saulnier amenée à être étendue pour permettre le maintien des activités locales et notamment la délocalisation des activités présentes actuellement en centre-bourg (Kuhn Blanchard, menuisier...). Cela permettra à terme de diminuer encore les déplacements de poids lourds dans le centre-bourg de Chéméré qui resteront rares grâce à l'accès direct des entreprises à la RD 751.

Les flux de véhicules provoqueront des rejets à l'air qui peuvent se manifester par :

- des émissions olfactives (voire visuelles) résultant d'émissions de poussières et de gaz,
- une pollution gazeuse liée aux rejets de gaz d'échappement : dioxyde de carbone (CO₂), monoxyde de carbone (CO), oxydes d'azote (NO_x), composés organiques volatils (COV), hydrocarbures imbrûlés ou évaporés, poussières.

“Le CO₂ contribue au réchauffement global de la planète (effet de serre anthropique). Le CO, les NO_x et les COV évoluent quant à eux chimiquement dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire et sont à l'origine d'une pollution photochimique, caractérisée par une production d'ozone et d'autres espèces dangereuses pour la santé et l'environnement” (Source : ADEME).

La teneur en polluant varie en fonction du régime et du réglage du moteur. A cet égard, le renouvellement du parc automobile actuel et les améliorations globales de qualité de rejets des véhicules (contrôles techniques, essences sans plomb, pots catalytiques...) limitent les nuisances atmosphériques liées au trafic routier.

Par ailleurs, les incitations au recours à des modes de déplacement souple (cycle, piéton) telles qu'elles sont développées par la suite dans le chapitre suivant (cf. chapitre relatif aux incidences du projet sur le trafic), doivent contribuer à limiter les émissions de gaz à l'atmosphère lié au trafic routier.

b) L'implantation d'habitations et d'activités est susceptible de générer des émissions à l'atmosphère liées :

- aux installations thermiques des bâtiments,
- à des installations (notamment de combustion) intégrées au process d'entreprises,
- à la ventilation des installations,
- à la climatisation.

Concernant les entreprises, chaque établissement devra adopter des dispositions constructives pour garantir des émissions à l'atmosphère liées à leurs installations ou à leurs activités, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le règlement du P.L.U. intègre par ailleurs des dispositions visant à favoriser le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Enfin, la plantation ou le maintien de haies végétales est préconisé dans le cadre du P.A.D.D. Celles-ci peuvent représenter des coupe-vents d'autant plus intéressants, que ce territoire à faible relief et au paysage ouvert, est exposé aux flux océaniques.

II. Incidences du projet sur l'environnement biologique, sur les milieux naturels et aquatiques

2.1. Incidences du projet sur la protection des espaces naturels

Sensible à la qualité et à la vulnérabilité d'espaces naturels à protéger, le P.A.D.D. impose la préservation de ces milieux abritant une diversité d'espèces animales et végétales :

- **la prairie humide faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope,**
- **les secteurs naturels inventoriés en ZNIEFF de type 1** qui présentent un fort intérêt écologique, naturel, floristique ou faunistique voire paysager,
- **les cours d'eau et leurs vallées** (notamment la vallée de la Blanche), les **secteurs humides** de la commune qui représentent des milieux récepteurs d'eau pluviale,
- **les boisements, les principales haies** ou alignements d'arbres qui participent à la qualité du cadre de vie,
- **les continuités écologiques** liées aux trames « verte » et « bleue ».

La prairie humide faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope est ainsi strictement protégée par un classement en secteur Np. L'implantation de toutes constructions à usage d'habitation y est donc interdite. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit (remblais, déblais, drainages, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériau ou de matériels, ...).

Les secteurs en ZNIEFF de type 1 sont préservés par un classement en zone naturelle, seuls quelques petits secteurs de la ZNIEFF de type 1 « Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré » aujourd'hui bâtis ou exploités par l'agriculture en cultures sur le secteur de la Bride à main, ayant perdu leur intérêt naturel, ont été exclus de la zone naturelle, ils sont classés en zone Ub ou An (agricole inconstructible) (*ces secteurs avaient fait l'objet d'une étude faune-flore spécifique en 2007 démontrant leur perte d'intérêt écologique*).

Les abords du secteur de Noirbreuil et de son plan d'eau sont également classés en zone naturelle N.

Les zones humides inventoriées sont protégées par une trame spécifique au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires. La vallée de la Blanche et les principaux vallons sont intégrés à la zone naturelle N sauf en milieu forestier (forêt de Princé) où ils sont intégrés à la zone Nf, en milieu très agricole (cultures, cours d'eau recalibré...) où ils sont classés en zone agricole et en milieu urbain dans le centre bourg de Chéméré en zone Ub et UI (parc de loisirs) – à noter qu'une zone tampon de 10 mètres inconstructible est prévue le long du cours d'eau dans la zone 2AU située au Nord du bourg, à l'interface avec le parc de loisirs.

Les boisements de la forêt de Princé (inscrite en ZNIEFF de type 2) sont l'objet d'un secteur forestier spécifique Nf créé au PLU initial et repris dans le cadre de la révision, ces boisements faisant l'objet, pour la plupart de plans simples de gestion. Le règlement de la zone Nf précise que le caractère naturel à dominante forestière doit être préservé, l'implantation de toutes constructions à usage d'habitation est interdite. Seuls sont autorisés en zone NF, les affouillements et exhaussements sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des opérations d'intérêt général. Sont

également autorisés les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, de même que les constructions et installations liés à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. Les boisements présents au sein du périmètre de la ZNIEFF et non soumis aux plans de gestion font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (EBC).

Le Bois des Iles enchantées, inventorié en Z.N.I.E.F.F de type 1, les secteurs boisés autour du site de Noirbreuil, du Bois Rouaud ainsi que les autres petits boisements épars du territoire communal (inférieurs à 4 ha) font également l'objet d'une protection en Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Quelques autres petits boisements sont préservés au titre de l'article L.123-1.5-III 2° du Code de l'urbanisme (issu de la Loi Paysage).

Les haies bocagères les plus remarquables sur les plans écologique et paysager avaient déjà été inventoriées et protégées dans le PLU initial, celles-ci sont donc reprises dans le cadre de la révision du PLU et sont protégées au titre de l'article L.123-1.5-III 2° du Code de l'urbanisme (issu de la Loi Paysage).

Les continuités écologiques ont été étudiées et identifiées dans le cadre de la révision du PLU, elles sont intégrées en zones naturelle ou agricole selon la sensibilité des secteurs, celles d'intérêt majeur étant intégrées en zone naturelle, les autres faisant l'objet d'un tramage spécifique (en zone agricole principalement) afin d'y interdire toute nouvelle construction.

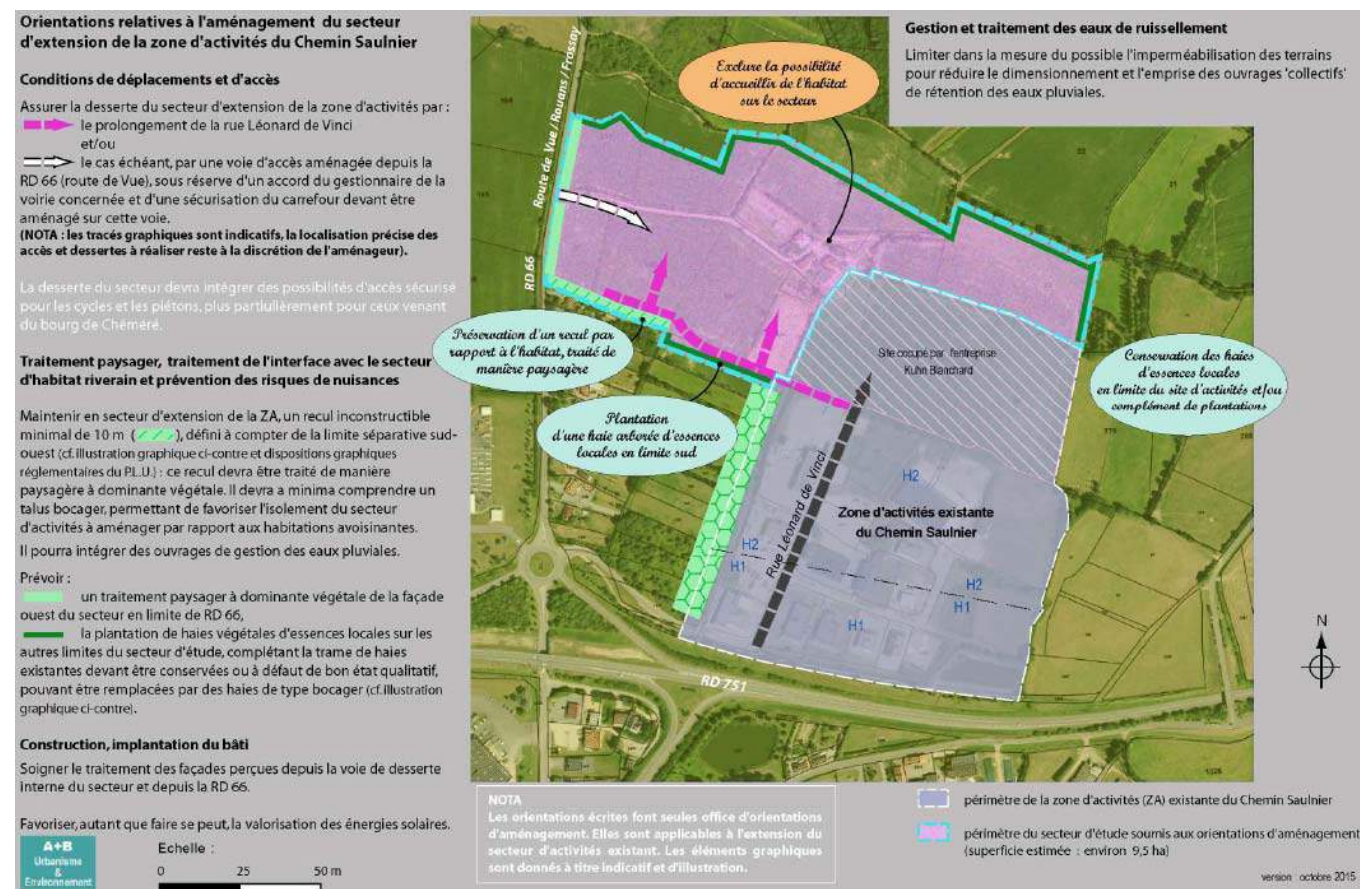
Incidences des futurs secteurs d'habitat

Les principaux secteurs concernés par le développement urbain constituent des entités agricoles, souvent ouvertes et rarement pourvues de haies végétales pouvant abriter quelques espèces animales ou floristiques (*cf. présentation de l'état initial des zones AU au chapitre 1.2. du Titre 2*). L'urbanisation qui y est consentie ne générera en ce sens pas de destruction de biotopes riches ou intéressants. Il convient toutefois de noter la présence de quelques zones humides au plan de zonage, assorties de dispositions réglementaires, qui devront être préservées dans le cadre de l'aménagement des secteurs concernés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des futurs secteurs d'habitat identifient, le cas échéant, les zones humides à préserver, les haies à préserver ou à planter, les espaces tampon et marges de recul à conserver en limite d'espace naturel sensible (zone humide, cours d'eau...).

Incidences des futurs secteurs d'activités

Concernant l'extension projetée de la zone d'activités du Chemin Saulnier, le projet prévoit des zones tampon vis-à-vis des secteurs d'habitat riverains inconstructibles et devant être traitées de manière paysagère. Les orientations d'aménagement demandent également la conservation des haies bocagères présentes et la plantation de haies végétales d'essences locales sur les marges du secteur (*cf. extrait de l'OA11 ci-dessous*).



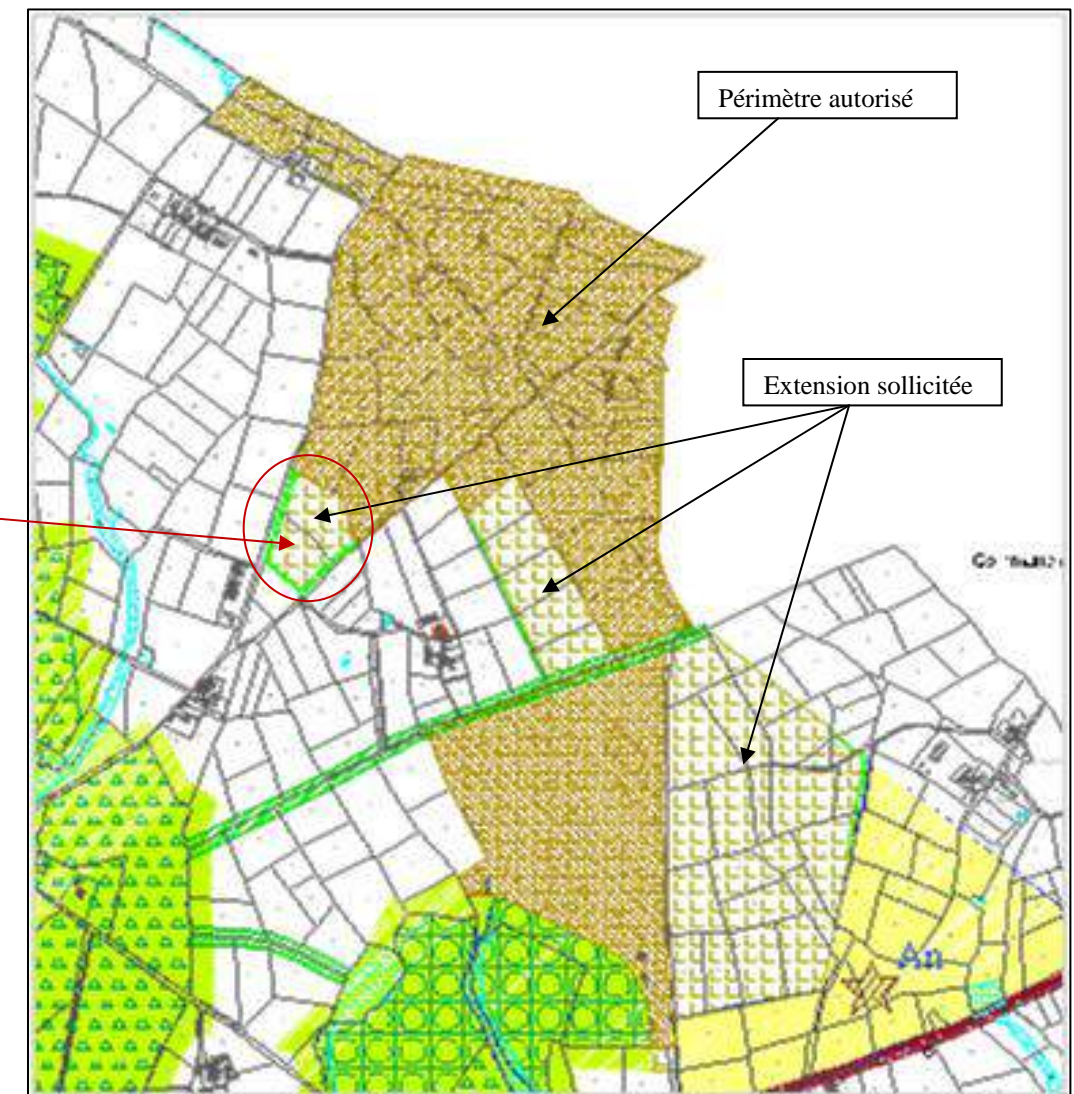
Incidences des futurs secteurs de carrières

Le projet de révision du PLU prévoit également le maintien et le développement des carrières localisées au Nord-Est du territoire communal. Un zonage **Nc** a été mis en place afin d'assurer les conditions de développement de ces activités et d'apporter une grande lisibilité à plus long terme des possibilités d'extension de leur exploitation. Cette lisibilité apparaît indispensable autant pour les exploitants et les acteurs économiques qui en sont liés, que pour les exploitants agricoles concernés par ces extensions, mais aussi par les perspectives de réaménagement du site prévoyant notamment la possibilité de redonner une valeur agricole à ces terrains pour les "rétrocéder" aux exploitants agricoles. Outre un zonage Nc, une trame 'périmètre de zones d'exploitation de carrières' est inscrite aux documents graphiques (conformément aux dispositions de l'article R.123-13-9° du CU). Elle reprend strictement le même périmètre que celui de la zone Nc. Le zonage Nc couvre une superficie d'environ 147 ha pour l'exploitation des carrières.

Concernant ces zonages Nc (et périmètres d'exploitation de carrières), un seul secteur été ajouté dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLU initial (cf. carte ci-dessous). Il s'agit d'un secteur d'environ 3,8 ha, situé à la pointe Sud-Ouest des carrières de l'Estuaire (Lafarge). Par ailleurs, bien que déjà intégrés en secteur Ac, spécifique aux carrières, au PLU initial, deux autres secteurs ne sont pas intégrés dans le périmètre aujourd'hui autorisé pour l'exploitation des carrières (cf. carte ci-dessous), soit environ 41 ha, il s'agit :

- d'une bande constituée de 5 parcelles au Sud des carrières de l'Estuaire d'environ 7,8 ha
- du secteur Nc situé à l'Est de la carrière du Tronc (Socachem) (à l'Est de la voie) d'environ 33 ha.

Secteur ajouté dans le cadre de la révision du PLU



Ces trois secteurs ont donc fait l'objet d'investigations de terrain complémentaires au mois d'octobre 2015, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU.

Concernant les deux secteurs en extension des carrières de l'Estuaire – carrière de Bréfauchet (Lafarge), d'après l'exploitant de la carrière, ces secteurs ne feront pas l'objet d'exploitation du sous-sol, il s'agira de zones de stockage :

- la pointe Sud-Ouest devrait permettre d'étaler les matériaux inertes et non exploitables (stériles) et de réaliser un aménagement paysager afin de réduire la hauteur des merlons existants en limite de site sur les parcelles attenantes (cf. chapitre 3.5 du Titre 1 sur le paysage),
- la bande Sud devrait servir au stockage de matériaux.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de milieux naturels remarquables sur ces deux secteurs, toutes les parcelles concernées étant aujourd'hui mises en culture, seules les haies bocagères présentes sur les marges de ces secteurs, le long des voies et des chemins (notamment le long du chemin de randonnée) mériteraient d'être préservées, voire renforcées par endroit afin de maintenir une bonne intégration des carrières dans le paysage bocager de la commune et limiter ainsi leur perception depuis l'extérieur. En ce sens, des espaces tampon végétaux à maintenir (au niveau des haies bocagères existantes le long des voies et chemins) et à traiter de manière paysagère (afin de replanter des haies en limite d'emprise des extensions de carrières, de limiter l'impact paysager et les

nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitat riverains notamment Briageau) sont imposés au plan réglementaire.

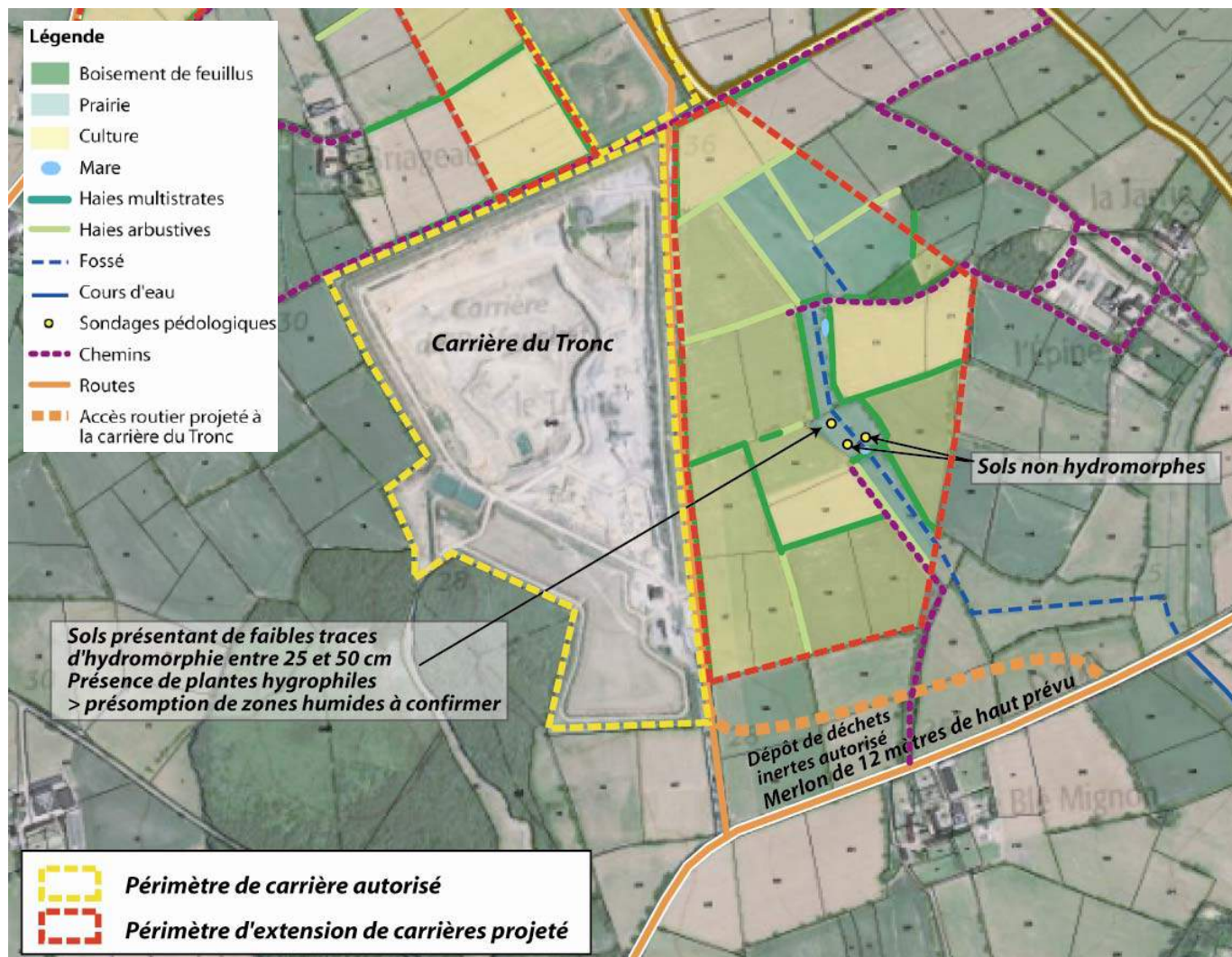
Concernant le secteur en extension Est de la carrière du Tronc, il s'agit en revanche de nouvelles surfaces à exploiter, sur une superficie d'environ 33 ha. Ces terrains sont aujourd'hui exploités par l'agriculture et la majeure partie d'entre eux ont été mis en culture, seul un léger talweg au centre du secteur est en prairie. Au sein de ce talweg, un fossé a été créé et draine les eaux s'écoulant sur les parcelles agricoles du secteur jusqu'au ruisseau localisé plus au Sud-Est du site (cf. carte ci-dessous). Deux points d'eau ont également été relevés : une mare alimentée par ce fossé et servant à l'abreuvement du bétail, un point d'eau plus artificiel résultant probablement d'exploitation d'anciennes carrières, servant aujourd'hui également pour l'abreuvement du bétail. Des sondages pédologiques ont été réalisés dans le talweg mais n'ont pas mis en évidence de sols hydromorphes caractéristiques de zones humides au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009. A noter toutefois, la présence de haies bocagères délimitant les parcelles plus ou moins bien conservées, mais souvent dégradées ou relictuelles, et quelques beaux sujets de chêne ou châtaignier au niveau des haies. Il faut noter également qu'au Sud de ce secteur, en zone An, un élargissement de la RD 279 est en cours avec la création d'une nouvelle voie d'accès à la carrière du Tronc, en lien avec l'aménagement de la 'route des carrières' sur la commune de Rouans (RD 79). Un merlon de 12 mètres de hauteur doit ensuite être aménagé à l'interface avec le hameau de Bled Mignon.

Au vu des investigations de terrain, ce secteur ne renferme pas de milieux remarquables, seules quelques haies bocagères voire les points d'eau peuvent représenter un intérêt écologique mais abritent vraisemblablement que des espèces relativement communes (cf. chapitre suivant 2.2). Les incidences du projet d'extension de carrières seront donc limitées. Des mesures compensatoires devront être prévues dans le cadre de l'étude d'impact, notamment pour la compensation des mares et des haies amenées à être détruites (voire des zones humides s'il en était identifiées au titre de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009). Au P.L.U., une bande végétale de 10 mètres de largeur à traiter de manière paysagère est imposée au droit des lieux-dits les plus proches (l'Épine et la Jarrie) afin de garantir de bonnes conditions de voisinage et de limiter les nuisances générées par l'exploitation du sous-sol.

En outre, en conformité avec la loi S.R.U., le P.A.D.D. respecte l'économie des espaces agricoles :

- par un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées et par l'absence de possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors de l'agglomération, à l'exception du hameau du Breil (STECAL),
- par la préservation de la majeure partie de ces espaces (à l'exception de deux réservés aux extensions urbaines à court, moyen et à plus long terme) qui s'impose pour maintenir les conditions satisfaisantes de développement des exploitations agricoles.

La conservation de ces terrains pour l'agriculture (y compris d'ailleurs en zone naturelle) participe aussi directement à la préservation des équilibres écologiques et des écosystèmes locaux.



2.2. Incidences du projet sur les espèces animales et végétales

Comme énoncé précédemment, le PADD veille à épargner de toute urbanisation des espaces qui présentent un fort intérêt écologique, faunistique, floristique voire paysager. Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les grandes entités naturelles de la commune à savoir les principaux boisements et notamment la forêt de Princé, les vallées, vallons et secteurs humides (le projet intègre désormais l'inventaire des zones humides réalisé conformément au SAGE Estuaire de la Loire), les pelouses et prairies calcaires (protégées ou simplement inventoriées) qui renferment des espèces végétales protégées.

Traduction réglementaire de ces orientations, le P.L.U. classe ces espaces en zone naturelle ou agricole selon leur sensibilité.

Les zones humides sont identifiées sous forme de tramage au document graphique du PLU assorti de dispositions réglementaires pour les préserver.

De façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages, mises en cultures et urbanisation), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...)
- un rôle paysager.

On y a notamment noté la présence de l'Agrion de Mercure, observé dans un vallon traversant la forêt de Princé, cette espèce étant protégée au niveau national, inscrite à l'annexe II de la Directive 'Habitats-Faune-Flore' et menacée : elle est considérée comme en danger sur le livre rouge des insectes de France métropolitaine (1994). La préservation de son habitat au PLU en zone naturelle N aura donc une incidence positive sur la population d'Agrion de Mercure.

Les boisements soumis à des plans simples de gestion sont intégrés dans une zone naturelle forestière spécifique Nf comme au PLU initial. De même, les haies bocagères déjà préservées au PLU initial sont maintenues sur le plan paysage (préservation au titre du L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme). Les plus petits boisements (inférieurs à 4 ha) et ceux de Noirbreuil, du Bois Rouaud sont préservés en Espaces Boisés Classés, quelques autres au titre du L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les principaux secteurs concernés par le développement urbain constituent des entités agricoles, souvent ouvertes et rarement pourvues de haies végétales pouvant abriter quelques espèces animales ou floristiques (cf. *présentation de l'état initial des zones AU au chapitre 1.2. du Titre 2*). L'urbanisation qui y est consentie ne générera en ce sens pas de destruction de biotopes riches ou intéressants et ne remettra pas en cause directement le maintien d'une espèce rare et/ou protégée. Les quelques observations ponctuelles réalisées en visite de site ont surtout confirmé l'absence d'intérêt faunistique et floristique sur ces parcelles agricoles.

Les seules incidences à rechercher du développement préconisé sur le bourg de Chéméré sur la protection d'espèces animales ou végétales seraient liées à des retombées ou impacts indirects de modifications de conditions d'écoulement, d'évacuation ou d'infiltration d'eaux, ou de rejets polluants à l'atmosphère.

Seules des études scientifiques très précises permettraient d'apprécier ces impacts, mais :

- . la distance entre les secteurs concernés par ces modifications d'occupation de sol et les secteurs naturels et milieux aquatiques protégés,
 - . les dispositions prises pour favoriser l'infiltration des rejets en eaux et pour limiter l'évacuation de débits plus conséquents qu'en l'état initial d'eaux de ruissellement vers les milieux récepteurs (ruisseau de la Blanche puis Acheneau),
- permettent de réduire sensiblement les risques de modification des équilibres écologiques qui caractérisent ces milieux naturels.

Dans ces conditions, les conditions de vie d'espèces particulièrement sensibles à toute modification de leur milieu, ne ressortiront pas affectées par le développement tel qu'il est préconisé.

Il est aussi à préciser que le PADD prévoit :

- une extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier et du site d'Aqua Production, déjà inscrites au PLU en vigueur. Celles-ci ne renfermant pas d'espaces naturels remarquables (hormis quelques haies bocagères en limite pouvant représenter un intérêt écologique), ni d'espèces emblématiques d'après les investigations de terrain, elles n'auront pas d'incidences notables sur la faune et la flore. De plus, elles seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et les eaux pluviales devront être régulées et tamponnées, ce qui limite les risques d'atteinte de la qualité des eaux et donc des milieux aquatiques pouvant abriter des espèces plus rares ou remarquables (notamment plus à l'aval au sein du site Natura 2000).
- des extensions des carrières au Nord-Est du territoire. D'après les prospections de terrain réalisées en octobre 2015 dans le cadre de l'évaluation environnementale, ces secteurs ne renferment pas de biotopes intéressants ou remarquables, les espaces concernés étant exploités par l'agriculture (majoritairement en culture), seules quelques haies bocagères peuvent présenter un intérêt écologique et un habitat pour certaines espèces (notamment oiseaux, insectes, reptiles) ainsi que deux mares identifiées dans le secteur Est en extension de la carrière du Tronc (Socachem). Les espèces animales rencontrées sont relativement communes mais certaines sont toutefois protégées. Des mesures devront être prises dans le cadre de l'étude d'impact afin d'éviter au maximum les incidences du projet sur ses espèces voire de les limiter. En dernier recours, des mesures compensatoires devront être envisagées (replantation de haies bocagères, restauration de zones humides, création de mares...). Toutefois, au regard de l'état initial de ces secteurs et leur localisation en dehors d'espaces protégés ou inventoriés, les incidences seront limitées.

De surcroît, le projet prévoit la préservation des continuités écologiques en zone naturelle ou agricole, et en les identifiant par un tramage spécifique au document graphique du PLU afin d'y éviter toute construction et ainsi de permettre et faciliter les déplacements d'espèces entre les différents habitats naturels représentant des zones de reproduction, d'alimentation ou de refuge.

2.3. Incidences du projet sur les sites Natura 2000

Comme énoncé dans l'état initial de l'environnement (chapitre 4.6 du Titre I), aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal de Chéméré. Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux de l'«**Estuaire de la Loire**» (ZCS et ZPS), situé à plus de 7 km (à vol d'oiseau) au Nord-Est et à l'aval hydraulique de l'agglomération de Chéméré (milieu récepteur) et du «**Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts**» (ZSC et ZPS), situé à plus de 8 km (à vol d'oiseau) au Sud-Ouest de l'agglomération de Chéméré.

Le site Natura 2000 du «**Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts**», n'étant pas situé à l'aval hydraulique de l'agglomération, il ne constitue pas le milieu récepteur des eaux s'écoulant sur les espaces urbanisés et à urbaniser amenés à se développer sur l'agglomération de Chéméré. Ainsi, et du fait de son éloignement de l'agglomération de Chéméré, il n'y aura aucune incidence du développement projeté par le PLU sur ce site Natura 2000.

Par ailleurs, le projet du P.L.U. prend plusieurs dispositions pour éviter toute atteinte au milieu récepteur que constitue le **site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »**.

En premier lieu, le projet à l'échelle communale vise en effet à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques. Les abords des cours d'eau et l'ensemble des zones humides sont préservées au document graphique et au règlement du PLU (zone naturelle N ou A et tramage spécifique pour les zones humides assorti de dispositions réglementaires). Les boisements ainsi que les haies d'intérêt paysager et écologique sont également préservés. Ces éléments naturels contribuent à l'autoépuration et à la régulation des eaux et ainsi à la préservation de leur qualité (eaux s'écoulant vers la Blanche en direction de l'Acheneau, cours d'eau intégré au site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire).

D'autre part, le raccordement des principales zones urbanisées (agglomération de Chéméré y compris zones d'activités, village du Breil) au réseau d'assainissement collectif permet de s'assurer un bon traitement des eaux usées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui évite toute dénaturation potentielle de la qualité des eaux du ruisseau de la Blanche, affluent de l'Acheneau.

Enfin, le projet prévoit également des dispositions pour la gestion des eaux pluviales (limitation des débits sur les futures extensions urbaines) et la limitation de l'imperméabilisation des sols, ce qui contribue également à la préservation de la qualité des eaux et des milieux humides et aquatiques récepteurs.

Le projet ne remet ainsi pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et évite toute atteinte aux sites Natura 2000.

III. Incidences du projet sur l'environnement humain

3.1. Incidences sur la qualité du cadre de vie : le paysage, le patrimoine

Les orientations relatives aux extensions urbaines et celles concernant le développement économique impliquent inéluctablement des incidences conséquentes sur le paysage, mais de manière générale préservent de toute amplification de mitage, les espaces naturels et agricoles.

Le déploiement des secteurs d'habitat ne créera qu'un faible impact paysager. En effet, ces secteurs s'inscrivent dans un contexte déjà largement urbanisé. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation préconisées sur les différentes extensions urbaines favorisent une bonne intégration paysagère des constructions (préservation de la trame bocagère, traitement paysager des arrières de parcelles bâties et des franges urbaines en contact avec l'espace agricole...).

En particulier, le développement, localisé au Sud-Est du bourg (route de Saint-Hilaire), permettra de redessiner la frange urbaine du bourg. L'extension de la ZA du Chemin Saulnier marquera, quant à elle, une nouvelle entrée d'agglomération au Nord, le long de la RD 66.

A plus ou moins long terme, il est programmé le transfert de sites d'activités situés en cœur de bourg (entreprise Kuhn-Blanchard rue de Nantes, menuiserie impasse du Charron,...) et de les réaménager afin d'accueillir de nouveaux logements, ce qui aura un impact positif sur le cadre de vie au sein du bourg. De même, il est envisagé une requalification du site de l'ancienne activité de maçonnerie localisé rue de Pornic (OAP n°6).

En définitive, ces orientations d'aménagement et de développement urbain vont s'accompagner d'un retraitement des entrées de bourg, notamment Nord (route de Vue) et Sud (route de Saint-Hilaire), concernées par les extensions urbaines, permettant d'ailleurs de mieux souligner et marquer le caractère urbain de ces entrées d'agglomération.

Parallèlement, le parc de loisirs, localisé aux portes du centre-bourg, est conforté afin de maintenir un cadre de vie agréable.

Concernant le développement des carrières, le projet prévoit la mise en place d'espace tampon à traiter de manière paysagère afin de limiter l'impact paysager et les nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitat riverains (Briageau, La Biche, l'Epine et la Jarrie). De plus, l'extension de la pointe Sud-Ouest de la carrière de Bréfauchet permettra un étalement des stériles formant aujourd'hui d'imposants merlons parfois perceptibles au-dessus des haies bocagères afin de les limiter et de réaliser un aménagement paysager en limite de site.

La préservation des principaux secteurs de caractère paysager, des ensembles architecturaux et du « petit patrimoine » de la commune (longères, calvaires, puits, Château, manoir, logis,...), accompagnée d'une protection des grandes entités naturelles et agricoles de la commune (dont la forêt de Princé), visent à préserver l'ensemble de ce patrimoine qui nourrit l'identité de Chéméré.

3.2. Incidences sur la qualité du cadre de vie : l'air, le bruit, les nuisances olfactives, la santé

Le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation mettent l'accent sur la préservation de l'environnement, la valorisation du cadre de vie. Il s'agit d'offrir des conditions de vie agréables à tout habitant en place ou arrivant sur la commune.

Dans cette optique,

- la mise en place des futurs secteurs d'habitat est suffisamment éloignée des activités pour éviter de subir des contraintes de bruit, des rejets à l'atmosphère (de toute manière soumises à la réglementation relevant du Code de l'environnement), d'éventuelles odeurs qui porteraient préjudice à la qualité de vie des habitants de ces nouveaux secteurs. Le secteur 2AU^{OA7} est conditionné par le transfert de l'activité riveraine Kuhn-Blanchard, qui permettra d'envisager une requalification complète de ce secteur localisé aux portes du centre-bourg. De surcroît, le projet veille à maintenir des espaces tampons entre les équipements publics (notamment le complexe sportif de la Pacauderie), les activités et les zones d'habitat, ainsi que par rapport à la RD 751 et à la station d'épuration. Ces espaces tampons favorisent ainsi la préservation des commodités de voisinage et des conditions satisfaisantes de vie ou d'activité.
- l'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier est localisée en direction opposée de l'agglomération. Tout en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises (génératrices d'emplois), les orientations d'aménagement et de programmation veillent à préserver un recul par rapport au secteur d'habitat riverain ('Les Chaussées'), à traiter de manière végétale. Cet espace tampon favorisera l'isolement du secteur d'activités à aménager par rapport aux habitations avoisinantes.
- l'amélioration des conditions de déplacement et la sécurisation des flux, notamment via le traitement des intersections sécurisant les entrées Nord (RD 66) et Sud (route de Saint Hilaire), en accompagnement des extensions urbaines envisagées sur ces secteurs. Le transfert envisagé de certaines activités localisées au sein du bourg permettra par ailleurs de délester le bourg du trafic généré par ces activités (principalement du trafic lourd).
- le développement de l'habitat sur Chéméré, s'il est nécessaire à la vitalité de la commune, devrait accroître les flux domicile-travail notamment entre la commune et les principaux centres d'emploi, à savoir l'agglomération nantaise, la commune voisine d'Arthon en Retz ou encore Pornic.
- l'affirmation d'un réseau de cheminements piétonniers et cyclables sur la commune (notamment entre les quartiers d'habitation, les équipements publics et les lieux de vie du bourg) contribue à inciter au recours à des modes de déplacements plus économes et moins polluants.

3.3 Incidences sur la qualité du cadre de vie : le trafic, les déplacements, la sécurité

L'accueil de nouveaux ménages escompté notamment à travers les extensions urbaines projetées induit un accroissement prévisible du trafic routier sur la commune, notamment lié aux déplacements domicile-travail et aux flux privés.

Les orientations d'aménagement et de programmation des principaux secteurs d'extension proposent de sécuriser l'ensemble des accès aux futurs quartiers (notamment rue du Brandais, route de Saint-Hilaire et rue du Coudreau). Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU en vue d'améliorer les conditions de déplacements (élargissement de la rue du Breil, retraitement du carrefour rue du Moulin/rue de la Croix Rabeau et du carrefour chemin de la Pichauderie, sécurisation du carrefour à l'entrée du secteur sportif de la Pacauderie).

Le traitement des entrées de bourg, en lien avec l'aménagement des secteurs d'extension urbaine permettra aussi de diminuer la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération.

Selon les estimations d'apport moyen de logements sur chacun des secteurs voués à l'implantation de nouveaux logements, l'agglomération (comprenant le secteur de la Bride à Mains, ainsi que le hameau du Breil) pourrait accueillir environ 200 logements supplémentaires d'ici 2025 (dont au moins 25% au sein de l'enveloppe urbaine actuelle), ce qui générerait un trafic supplémentaire.

Considérant qu'un logement puisse disposer en moyenne de deux véhicules, il est plausible d'estimer que ces futurs ménages pourraient générer le trafic suivant :

- sur le bourg : près de 400 véhicules de plus au moins par heure de pointe (matin et soir au minimum, voire également le midi), soit au minimum 800 véhicules par jour pouvant représenter en "débit" de pointe des flux de près de 13 véhicules par minute (en supposant que les actifs en question partent travailler sur une plage d'environ 30 minutes).
- sur le secteur de la Bride à Mains : environ 8 véhicules de plus par heure de pointe, soit au minimum 16 véhicules par jour.
- sur le secteur du Breil : environ 6 véhicules de plus par heure de pointe, soit au minimum 12 véhicules par jour.

Au regard des conditions de desserte de ces futurs quartiers ou îlots d'habitat, les flux générés par les futures habitations pourraient se répartir sur les voies de circulation de la manière suivante :

- secteur 1AU route de Saint Hilaire : le trafic généré sera totalement supporté par la route de Saint Hilaire puisque les seuls accès au quartier y sont situés (dans l'attente éventuelle d'un prolongement du réseau de desserte vers le secteur 2AU riverain, dans ce cas-ci une liaison sera éventuellement possible vers la rue du Coudreau).
- secteur 1AU rue du Brandais : le trafic généré sera supporté par la rue du Brandais (seuls accès possibles) puis par la rue de Pornic.
- secteur 2AU rue du Coudreau : le trafic généré par ce secteur destiné à l'urbanisation future sur le moyen à long terme (pour le moment fermé à l'urbanisation) sera supporté par la rue du Coudreau et, en fonction des conditions d'aménagement du secteur 1AU adjacent, par la route de Saint Hilaire.
- secteur 2AU impasse de la Ville en Bois : le trafic généré sera supporté par l'impasse de la Ville en Bois (à condition toutefois que celle-ci fasse l'objet d'un retraitement compte tenu de son gabarit actuel).
- secteur 2AU au Sud du parc de loisirs : le trafic généré sera supporté par la rue du Béziau.

La majorité des flux sera reporté ensuite sur la rue de Nantes, menant à la RD 751 en direction de Nantes, principal pôle d'emploi extérieur des actifs de Chéméré, ou via la rue de Pornic en direction d'Arthon en Retz, 2nde destination des actifs de Chéméré.

La distribution des zones à urbaniser et les conditions de desserte permettent d'assurer une bonne ventilation des flux générés par ces extensions. Elles devraient surtout limiter les risques de congestion du centre-bourg et les risques de nuisances (bruit et sécurité) résultant de ce trafic en milieu urbain.

De surcroît, le projet veille à poursuivre le retraitement des entrées de bourg, en accompagnement des extensions urbaines envisagées et ainsi à sécuriser les déplacements.

Le développement de la zone d'activités du Chemin Saulnier au Nord du bourg, desservie en premier lieu par la rue Léonard de Vinci (voie desservant la ZA actuelle, raccordée au giratoire de l'échangeur de la RD 751) puis à terme par la route de Vue (RD 66), suscitera un accroissement de trafic mais qui sera supporté par des voies adaptées et n'aura pas d'incidences fortes sur les traversées de zone urbaine. Seules les quelques habitations localisées au lieu-dit 'Les Chaussées' seront concernées par un surcroît de trafic sur la RD 66. La volonté de créer un nouvel accès à la zone d'activités depuis la RD 66 participera à assurer une bonne ventilation des flux et permettra d'envisager un retraitement ponctuel de la RD 66 (sécurisation de l'intersection avec le futur accès à la zone). Ce retraitement (sous réserve néanmoins d'un accord du gestionnaire de la voirie), en 'cassant' la vitesse des véhicules, participera à la sécurisation des flux de déplacements le long de cette voie.

Le positionnement de cette zone d'activités sur la commune, en contact direct de l'agglomération et bien desservie par la RD 751, peut d'ailleurs représenter une opportunité d'offre d'emploi ou d'activités de proximité pour les habitants de la commune, éventuellement partiellement intégrée par les projections d'impact sur le trafic lié à l'implantation des nouveaux quartiers d'habitat.

La fin des travaux d'aménagement de la 'route des carrières' (mise en service prévue en mai 2016) permettra d'améliorer la desserte des deux carrières localisés sur Chéméré.

Le projet d'aménagement et de développement durables et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines reliant les nouveaux quartiers d'habitat aux équipements et commerces du centre bourg afin de renforcer les liaisons entre les différents quartiers. La proximité des principaux secteurs de développement de l'habitat avec le centre-bourg participe d'autant plus à cette ambition.

Ce maillage de voies piétonnières et cyclables doit permettre de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs et lieux de vie du bourg (écoles, mairie, église, théâtre, commerces et services de proximité, ...).

Le projet vise aussi à assurer une continuité de cheminements doux avec les parcours de promenade ou de randonnée en campagne. Le P.L.U. affirme ainsi la volonté de compléter le réseau existant par des liaisons douces par exemple entre les secteurs urbains et les espaces naturels situés en marge Nord-Ouest du bourg.

3.4. La production et la gestion des déchets

Le développement urbain à des fins d'habitat et d'activités s'accompagnera d'une augmentation de production de déchets, en particulier d'ordures ménagères. Selon les ratios observés sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz en 2011 et 2013, l'apport d'un nouvel habitant est à même de générer la production annuelle d'environ 133 kg d'ordures ménagères, 24 kg de papier, 46 kg de verre, 18 kg d'emballages.

Le développement de la construction s'accompagne aussi de déchets de chantier, devant être collectés et traités durant les travaux.

L'ensemble des déchets ménagers sera collecté pour être traité. Le règlement du P.L.U. impose en ce sens que le gabarit et les caractéristiques de la voirie de desserte des quartiers, en particulier des futurs secteurs d'habitat, soient adaptés au ramassage des déchets.

3.5. La prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances

Le P.A.D.D. et le zonage du P.L.U. prennent en compte les risques, pollutions et nuisances existants sur la commune, communiqués notamment au travers du porter à connaissance.

La commune (déléguée) de Chéméré est principalement concernée par le risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité d'aléa modéré. Depuis le 1^{er} mai 2011, toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation sismique à l'exception des bâtiments n'accueillant pas de logements (garage, hangar, dépendances...).

Concernant la prise en compte des sites et sols pollués, le projet prend en compte le site de « la Michellerie », ancienne décharge, en l'identifiant au plan de zonage par un classement 'Ad'.

De plus, le projet prend en compte les nuisances sonores liées au trafic routier de la RD 751, concerné par le classement des infrastructures terrestres par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, en reportant les périmètres des secteurs concernés sur le document graphique du PLU (cf. annexe n°10). Des prescriptions d'isolation acoustique s'appliquent aux constructions édifiées dans ces secteurs.

Enfin, le projet prévoit de maintenir des espaces tampon entre les équipements publics, les activités et les zones d'habitat afin de limiter les risques de nuisances sonores et de conflits de voisinage.

Chapitre 2 :

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Conformément à l'article L.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs retenus et leurs modalités de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU, conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées. Si des impacts négatifs sur l'environnement sont identifiés dans le cadre de cette analyse, des mesures appropriées devront être prises.

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Période et modalités de suivi	Objectifs chiffrés du PLU
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU - en zone A - en zone Nhl	Commune	Consommation entre 2004 et 2014 : 20,5 ha pour 217 logements environ soit 2,05 ha/an et environ 11,1 log/ha Rythme de production de logements les années passées : - 26 à 28 log/an entre 2000 et 2013	Bilan tous les 3 ans* : - analyse du rythme de production de logements - analyse de la consommation d'espace (densité globale, taille moyenne des parcelles urbanisées) - examen de la part de renouvellement urbain (y compris dents creuses).	- Production d'~20 logements/an, - Densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les opérations d'aménagement d'ensemble - Réduire d'au moins 30 % la consommation d'espace agricole et naturel pour satisfaire les besoins en logements des dix prochaines années
	Surface consommée par les activités et les équipements (dans toutes les zones)	Commune	Consommation entre 2004 et 2014 : - - 13,3 ha soit 1,33 ha/an pour les activités - 0,9 ha soit 0,09 ha/an pour les équipements d'intérêt collectif	Tous les 3 ans*	
	Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Année de référence : 2015 : 0 logements sur 17 changements de destination identifiés au PLU	Tous les 3 ans*	
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune	27 exploitations agricoles professionnelles en 2014	Tous les 6 ans	
Climat et énergie	Recensement des installations de production d'énergie renouvelable	Commune	Année de référence : 2015	Tous les 6 ans	

*La Loi ENL prévoit que le Conseil municipal procède à une analyse de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant tous les 3 ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision, d'où ce rythme intermédiaire de 3 ans proposé pour ces indicateurs.

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Période et modalités de suivi	Objectif
Déplacements	Linéaire de voies nouvelles retraitées	Commune	Année de référence : 2015	Tous les 6 ans	
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2015	Tous les 6 ans	
	Nombre moyen de véhicules par jour sur les RD 751 à hauteur du bourg de Chéméré	CG44	8 234 véh/j en 2006 env. 11 700 véh/j en 2012	Tous les 6 ans	
	Évolution de l'offre en transport alternatif à la voiture	CG44	Ligne de car LILA n°3 (9 allers-retours par jour vers Nantes et 2 allers-retours par jour vers Pornic) 1 aire de covoiturage (parking de la gare)	Tous les 6 ans	
Gestion de l'eau	Suivi des dispositifs d'assainissement non collectifs (nb de dispositifs mis aux normes)	SPANC de la CC Cœur Pays de Retz	Diagnostic en cours	Tous les 6 ans	
	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Gestionnaire de la station d'épuration (rapport annuel) CC Cœur Pays de Retz	<u>Nouvelle station d'épuration de type lagunage</u> : mise en service en 2006 - capacité de 2300 EH soit 138 kg DBO5/j et débit nominal de 460 m3/j Charge organique estimée en 2014 = 82,2 kg DBO5/j soit 59% de la charge organique. Charge hydraulique en 2014 = 84 % dont 43% d'eaux parasites	Tous les 3 ans*	Réduire le taux d'eaux parasites
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	Année de référence : 2015	A chaque nouvelle opération d'urbanisation. Bilan tous les 6 ans.	

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Période et modalités de suivi	Objectif
Déchets	Nombre de points de collecte des déchets	Communauté de communes	6 points de collecte du verre et papier	Tous les 6 ans	
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	5 sites BASIAS dont 2 activités terminées	Tous les 6 ans	
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (Site Internet : http://macommune.prim.net/)	2 arrêtés : 1 en 1983 et 1 en 1999	Tous les 6 ans	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	266,7 hectares de zones humides inventoriées et protégées au PLU en 2015	Recensement des zones humides détruites et restaurées à chaque révision du PLU. Bilan tous les 6 ans	
	Surfaces de boisements protégés	Commune	115 hectares de boisements protégés en Espaces Boisés Classés 25,2 hectares de boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme <i>Cf. plan des éléments de paysage</i>	Recensement des déclarations de coupes et abattages et des surfaces défrichées réalisées sans déclaration. Bilan tous les 6 ans.	
	Suivi du maillage bocager	Commune	56,1 km de haies sont préservées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme <i>Cf. plan des éléments de paysage</i>	Recensement des déclarations de coupes et abattages et des linéaires défrichés réalisés sans déclaration. Bilan tous les 6 ans.	
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	<i>Cf. plan des éléments de paysage</i>	Tous les 6 ans	

Chapitre 3 :

**Indications relatives à la manière
dont il a été tenu compte des avis émis
en application de l'article L.121-14 du code de l'urbanisme**

Les différents avis émis lors des consultations des personnes publiques associées et notamment de l'autorité administrative de l'Etat, ainsi que l'avis du Commissaire-enquêteur, ont fait l'objet d'un examen préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les avis du Commissaire-enquêteur ont amené à examiner l'ensemble des requêtes, observations et demandes formulées par le public. Chacune d'entre elles, a fait l'objet d'une identification sur le projet de zonage du P.L.U. Elles ont été mises en rapport avec les orientations générales du PADD et s'il y a lieu, avec les O.A.P.

Les avis et observations émis lors de ces consultations et de l'enquête publique ont pu amener à ajuster le projet de P.L.U., dès lors que ces évolutions s'inscrivaient dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables arrêté par le conseil municipal.

Le tableau ci-après expose de manière synthétique (mais aussi détaillée) l'examen des principaux avis émis et les éventuels amendements apportés au projet de P.L.U. arrêté.

Points soulevés à l'issue de l'enquête publique, relayés par le commissaire-enquêteur	Examen des observations et/ propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
Propriétaire concerné par la zone 1AU et l'OA9 et ne souhaitant pas vendre son terrain.	<i>Sans commentaire</i>
Propriétaire de parcelles situées rue de la Bride à Mains. Conteste le maintien d'une partie de cette zone en A et souhaite un zonage Ub pour la partie au bord de la route.	<i>Urbanisation linéaire poserait le problème de l'enclavement et de la valorisation du restant des parcelles. Besoins en logements définis par le PADD satisfaits par ailleurs. Demande intervenue tardivement, après la validation du PADD par le conseil municipal et l'arrêt du PLU. Or le PADD vise à préserver les espaces agricoles et les sites d'exploitations agricoles existants et à limiter l'impact de l'urbanisation projetée sur ces exploitations.</i>
Propriétaire d'une parcelle en bordure de la rue de la Treille et en zone N au projet de PLU, souhaite qu'il soit constructible.	<i>Secteur concerné par la proximité de zone humide mais aussi par une problématique hydraulique (alimentant la zone humide).</i>
Propriétaires d'une parcelle à proximité du hameau du Breil souhaitent que cette parcelle en zone A au projet de PLU soit constructible.	<i>Impossibilité légale de rendre constructible cette parcelle : toute extension de hameau est proscrite par le SCOT du Pays de Retz.</i>
Le commun du Brandais est en zone UI au projet de PLU. Les ayants-droit demandent à être associés au projet d'aménagement de cette zone et y sont favorables.	<i>Vu. Prend acte.</i>
Propriétaire d'une parcelle riveraine de la zone 1AU (OA9), opposé à l'aménagement de cette zone telle qu'elle est définie dans l'OA9. Il ne veut pas de la voie douce projetée.	<i>Projet d'aménagement respectant un intérêt collectif à travers le projet de desserte. Les cheminements "doux" représentant une priorité du Grenelle. Cheminement permettant aux habitants de regagner le centre-bourg via la rue du Brandais. Ceci ne reste qu'une possibilité permise par l'OA9. Aux aménageurs d'en apprécier l'opportunité.</i>
Propriétaires de plusieurs parcelles sur la commune, contestent le classement An de parcelles qui étaient en zone Ub au PLU de 2009 et donc constructibles.	<i>Parcelles en extension d'un secteur situé à l'autre bout de l'agglomération, donc pas une priorité à l'urbanisation par rapport à d'autres secteurs retenus permettant de satisfaire les besoins en logements définis par le PADD en compatibilité avec le PLH. Terrains formant aujourd'hui une entité agricole restant intéressante pour son exploitation. (Terrains concernés par la ZNIEFF de type 1). Ce déclassement dans le cadre de la présente procédure n'interdira pas un réexamen du classement de ces terrains dans une procédure ultérieure de révision.</i>

Points soulevés à l'issue de l'enquête publique, relayés par le commissaire-enquêteur	Examen des observations et/ propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
Propriétaires de parcelles concernées par la zone 1AU et l' OA8, demandent que leurs parcelles soient retirées du projet 1AU afin de pouvoir être éventuellement urbanisées séparément.	<i>Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains pourront être urbanisés de manière indépendante.</i>
Demande que les parcelles sises sur le secteur de la Bride à mains deviennent constructibles.	<i>Parcelle partiellement en Ub. Cette demande va à l'encontre des orientations du PADD. Secteur présentant un intérêt agricole. Opposition à cette demande d'extension de la Bride à Mains, surtout à proximité d'un secteur destiné à des équipements collectifs (éviter risque de problèmes de voisinage, ne pas compromettre les perspectives d'accueil d'équipements collectifs complémentaires).</i>
Propriétaire des parcelles, concerné par la zone 1AU et l'OA8, demande que celles-ci soient retirées du zonage 1AU (route de St Hilaire-de-Chaléons) en projet et constructibles séparément (Ub).	<i>Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains pourront être urbanisés de manière indépendante.</i>
Secteur de Noirbreuil zoné en Nhl au projet de PLU : vérifier que l'implantation d'équipements légers de loisirs reste possible au projet de PLU. Noter que la construction d'équipements en « dur » n'était pas possible sur ce secteur.	<i>Accord pour réduire et adapter le secteur pouvant recevoir des installations ou équipements légers de loisirs et des annexes, par la création d'un nouveau périmètre (cf. annexe 1 à la note : création d'un sous-secteur Nhl1). Au sein du secteur Nhl extérieur au sous-secteur Nhl1, seules seront admises les activités récréatives et de loisirs sans constructions.</i>
Contestation du « désétoilage » de la grange de Belle Perche au projet de PLU. Cette modification au projet de PLU remettrait en question un projet de « réception/hébergement » sur le site.	<i>Statut du pétitionnaire à éclaircir. Si exploitant agricole, possibilité de changer la destination du bâtiment dans le cadre d'une diversification de son activité agricole. Le PADD souligne la volonté de préserver les exploitations agricoles et les capacités de reprise des sites d'exploitation agricole (et du foncier agricole lié). L'étoilage d'un bâtiment permettant son changement de destination pour un tiers (non agricole) nécessite d'obtenir la certitude d'une cessation effective d'activité agricole sur le site concerné ou de l'absence de possibilité de reprise d'une exploitation agricole.</i>

Points soulevés à l'issue de l'enquête publique, relayés par le commissaire-enquêteur	Examen des observations et/ propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
Demande de revoir le tracé de la zone « non aedificandi et de la zone « à constructibilité limitée » ne permettant pas d'urbaniser pour habiter, trop près de la zone UI.	<i>Espace à constructibilité justifiée par la proximité des équipements collectifs. Prévenir de risques de nuisances et de gênes réciproques entre habitants et activités (sportives, loisirs) développées sur le site d'équipements publics.</i>
Demande que des parcelles ne soient pas frappées par la zone « à constructibilité limitée » en bordure du zonage UI. Souhaite connaître l'emprise précise de cet emplacement.	<i>Réponse similaire. Emprise de l'espace à constructibilité limitée en effet de 10 m à compter de la limite avec la zone UI.</i>
Remarque sur l'OA N°4 en secteur de renouvellement urbain. Réticence à la réalisation de l'éventuelle extension de cheminement doux vers le Nord pour rejoindre le centre-bourg rue de Pornic. La voie qui servirait à cette extension est une propriété privée et dessert 5 autres parcelles avec un droit de passage acté.	<i>Projet de voie d'intérêt général, pour faciliter les liaisons "douces" avec le centre-bourg par un cheminement sécurisé et plus court plutôt que devoir emprunter les trottoirs de la rue de Saint-Hilaire. Essayer de réfléchir à une réalisation qui préserve l'intimité et la qualité des conditions de vie des riverains (traitement des limites avec le chemin). Ceci doit être approfondi lors de la mise en œuvre du projet.</i>
Plusieurs remarques autres, relatives aux : - Périmètre des zones NF, étendu systématiquement par un important zonage N (50 m). - Maintien de l' « étoilage » du bâtiment dans le village de Briageau. - Tracé et l'utilisation faite sur l'emplacement réservé N°7 permettant l'entretien du ruisseau des Pierres Rousses.	<i>Espace tampon d'environ 50 m défini autour de la forêt en cohérence avec la DTA de l'estuaire de la Loire, identifiant la forêt de Princé en espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial. L'objectif étant d'éviter des constructions sur les proches abords de la forêt. Ce zonage Nf avait été défini au PLU de 2008. (La délibération fixant les objectifs de révision du PLU n'avait pas fixé pour objectif de revoir ce zonage). Changement de destination validé par l'arrêt du PLU par le conseil municipal. Emplacement réservé n° 7 : destination précisée dans la liste des emplacements réservés erronée : la notion d'accès piétonnier doit être supprimée, un autre accès existant à proximité.</i>

Source	Remarques / avis de personnes publiques associées	Examen des avis, propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
DREAL des Pays de Loire	<p>Pas d'avis et demande de prise en compte des remarques.</p> <p>Évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'analyse contenue dans le rapport de présentation. <p>- Le rapport de présentation est clair, précis et détaillé. (1) Toutefois, la DREAL regrette que les terrains de la zone 2AU située près du parc de loisirs n'aient pas été prospectés. Le PLU ne justifie pas suffisamment le maintien de cette zone en 2AU d'un point de vue environnemental.</p> <p>- (2) Que les terrains de la zone 1AUe du chemin Saulnier n'aient pas fait l'objet de recherche de zones humides par sondage de sol.</p> <p>- (3) Que l'on ait pas la garantie que l'ensemble des intérêts environnementaux aient bien été évalués sur la zone d'extension des carrières. (4) Une demande de rectification du plan de zonage est faite pour corriger une erreur (parcelles 179 et 182).</p> <ul style="list-style-type: none"> Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU. <p>- (5) Il n'y a pas de mesures encadrant les arrachages ni de critères de replantation concernant les haies et boisements non protégés.</p> <p>- (6) Vérifier également le report de ces zones sur les plans.</p> <p>- (7) Demande de créer un règlement différencié en zone UI afin de mieux prendre en compte le caractère naturel du parc de loisirs.</p>	<p>(1) <i>Terrains en zone 2AU privés, manquant d'accès. Seule perception des abords des terrains depuis le parc de loisirs.</i></p> <p><i>Une ouverture à l'urbanisation (hypothétique – cf. rapport de présentation : choix du projet) ne pourrait être justifiée qu'après examen précis de ces terrains, ne serait-ce que pour réaliser une étude de délimitation précise de zones humides (éventuelles).</i></p> <p>(2) <i>Secteur déjà classé en 1AUe par révision simplifiée en 2011, examinée et validée par les services de l'Etat. Terrain acquis par la société Kuhn Blanchard suite à ce classement opéré en 2011.</i></p> <p>(3) <i>Analyse des sites avec étude de terrain réalisée par le bureau d'études mandaté par la Commune dans le cadre de l'évaluation environnementale. La demande d'extension des carrières devra faire l'objet d'une d'autorisation (code de l'environnement) exigeant elle-même une étude d'impact, précisant les mesures :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour éviter, - pour réduire, - voire pour compenser les impacts du projet sur l'environnement. <p>(4) <i>A priori, parcelles bien autorisées (cf. Arrêté préfectoral du 26/06/2015)</i></p> <p>(5) <i>Articles A13 et N13 : la suppression de boisements préservés (hors EBC et hors plans simples de gestion) doit s'accompagner de plantations équivalentes par compensation.</i></p> <p>(6) <i>Haies et boisements préservés dès le PLU de 2008, essentiellement le long de chemins publics (choix municipal), inventaire mis à jour en 2015.</i></p> <p>(7) <i>Secteur UI relevant du domaine public. La Commune maîtrise le devenir de ces espaces.</i></p>
DREAL des Pays de Loire	<p>Demande de rectifier le zonage de la parcelle n°C 649 (Nc/Nf). La DREAL demande la prise en compte de ses remarques par le maître d'ouvrage.</p>	<p>(8) <i>Carrière Charrier : cf. arrêté préfectoral de 2007</i></p>
Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique.	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques.</p> <p>- Demande de réexaminer les zones An qui ont beaucoup trop augmenté. Demande la suppression des zones N: Le long des cours d'eau insérés en zone A. Autour du site de Noirbreuil. Sur les zones de maraîchage.</p> <p>- Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N.</p>	<p><i>Zones An : préservation des abords de l'agglomération et du Breil de toute construction agricole. En revanche, possibilité de restreindre le secteur An autour de la Pacauderie (réduire de manière à laisser la possibilité d'installations agricoles plus au Nord, côté chemin communal "Les Buis"). A valider par le conseil municipal.</i></p> <p><i>Seuls les abords de tronçons des cours d'eau les plus importants sont en N. Sensibilité naturelle méritant une préservation plus soutenue, notamment le long du ruisseau de la Blanche</i></p> <p><i>Site de Noirbreuil : cf. réponse apportée précédemment et annexe 1 - remarque n° 14</i></p> <p><i>Zones de maraîchage sont partiellement en ZNIEFF de type 1, d'intérêt écologique remarquable : elles étaient déjà en zones N au PLU de 2008. Toutefois, les secteurs de maraîchage n'étant plus concernés par le nouveau périmètre de ZNIEFF de type 1 (de dernière génération) pourront être reclassés en secteur (?).</i></p> <p><i>Annexes : modifications proposées : emprise au sol de 40 m², distance par rapport à l'habitation : 20 m maximum</i></p>
DDTM Avis de la CDPENAF.	<p>Avis favorable.</p> <p>- Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N.</p> <p>- Demande de revoir les distances d'implantation des constructions sur le secteur de Noirbreuil .</p>	<p>Voir réponses ci-dessus apportées à la Chambre d'agriculture</p>

Source	Remarques / avis de personnes publiques associées	Examen des avis, propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
Conseil Général de Loire Atlantique	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant les infrastructures routières. <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner le projet de nouvelle voie d'accès aux carrières dans le rapport de présentation et rectifier la page 42. - Demande de mieux gérer les accès de la zone concernée par l' OA 7. - Demande de créer un emplacement réservé pour la route d'accès aux carrières et d'en supprimer un sur la RD 279. - Demande de réfléchir avec les équipes du département pour desservir dans de bonnes conditions les bâtiments concernés par des changements de destination dans les villages. - Diverses préconisations concernant le règlement zone par zone. <ul style="list-style-type: none"> Les mobilités. Pérenniser et mettre à jour les sentiers du PDIPR. L'économie de l'espace et l'habitat. <ul style="list-style-type: none"> - Le département souhaite que la commune densifie davantage la construction sur les zones ouvertes à l'urbanisation (Ub et 1AU) et puisse ainsi dépasser les préconisations minimales du SCoT. 	<p>- OA7 : orientations relatives aux déplacements laissent suffisamment de possibilités pour améliorer les conditions d'accès au secteur. A préciser par l'aménageur lors des études préalables au dépôt du permis d'aménager.</p> <p>- Vu : supprimer ER n° 9</p> <p>- La Commune se rapprochera du Département pour ces cas précis.</p> <p>- 1 PDIPR existe sur la commune, un autre ayant été déclassé par le Département. Porté sur le plan spécifique (paysage, patrimoine)</p> <p>- Le PLU doit être compatible avec le SCOT. La Commune souhaite maintenir ses orientations de PADD et d'OAP en l'état, pour préserver la philosophie de son développement de commune rurale, offrant une qualité de vie à ses habitants par un parcellaire encore raisonnable tout en maîtrisant la consommation d'espace.</p> <p>- Les secteurs concernés par les OAP, respectent la densité minimale moyenne requise par le SCOT dans leur globalité. En outre, des opérations de renouvellement urbain sont prévus ou en cours de réalisation sur le bourg, assurant une densification supérieure aux objectifs du SCOT.</p>
Syndicat mixte du PETR du Pays de Retz.	Avis favorable.	

Source	Remarques / avis de personnes publiques associées	Examen des avis, propositions et amendements éventuels pouvant être apportés au projet de P.L.U.
DDTM.	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> Réexaminer la pertinence du zonage An sur les secteurs de la Pacauderie et au nord du Breil. Compléter la protection réglementaire des zones humides, des cours d'eau et des haies. Compléter l'état initial de l'environnement relatif aux zones d'extension des carrières. 	<p>- Secteurs An à limiter sur le secteur de la Pacauderie. Vu précédemment.</p> <p>- Complément : il existe une réglementation (SDAGE, SAGEs) qui est respectée et des choix municipaux en matière de gestion des haies et boisements, déjà entérinés par le PLU de 2008 et mis à jour en 2015. Accord pour intégrer un boisement et quelques haies à préserver au Sud du territoire, notamment le long du PDIPR et le long d'une zone humide</p> <p>cf. Réponses données à l'avis de la DREAL</p>
Orange	- L'opérateur souhaite des précisions sur la volonté exprimée dans le PLU d'enfouissement des lignes.	Prise en compte sera faite de l'avis d'Orange. La Commune souhaite les enfouissements dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement (habitations). L'enfouissement sinon s'applique au sein des parcelles privatives. Les dispositions en Ue peuvent être supprimées.
CCI Nantes St Nazaire	<p>Avis favorable.</p> <p>La cci fait toutefois une remarque concernant l'interdiction de mutation en secteur Uaa. Si le règlement de ce secteur est destiné à préserver les commerces du centre-bourg, il faut réfléchir à ne pas imposer des règles qui pourraient se montrer contre-productives.</p>	Au regard des projets en cours, le maintien du secteur Uaa n'est en effet plus opportun. Secteur à supprimer.

TITRE 4 :
COMPATIBILITÉ OU PRISE EN COMPTE PAR LE PLU
DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DES PLANS ET PROGRAMMES

Chapitre 1 :

Compatibilité du P.L.U. avec les plans et schémas supra-communaux

I. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

La commune (délégée) de Chéméré est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) de l'Estuaire de la Loire, approuvée par décret en date du 19 juillet 2006.

La forêt de Princé, ainsi que le secteur des pelouses calcaires en limite communale Sud-Ouest sont inscrits au titre de la D.T.A. en tant qu'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial'.

Le projet de P.L.U. répond à la préservation de ces espaces par un classement essentiellement en zone naturelle.

Par ailleurs le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation des futurs secteurs à urbaniser mettent l'accent sur la qualité des paysages et favorisent une bonne intégration paysagère des futures constructions.

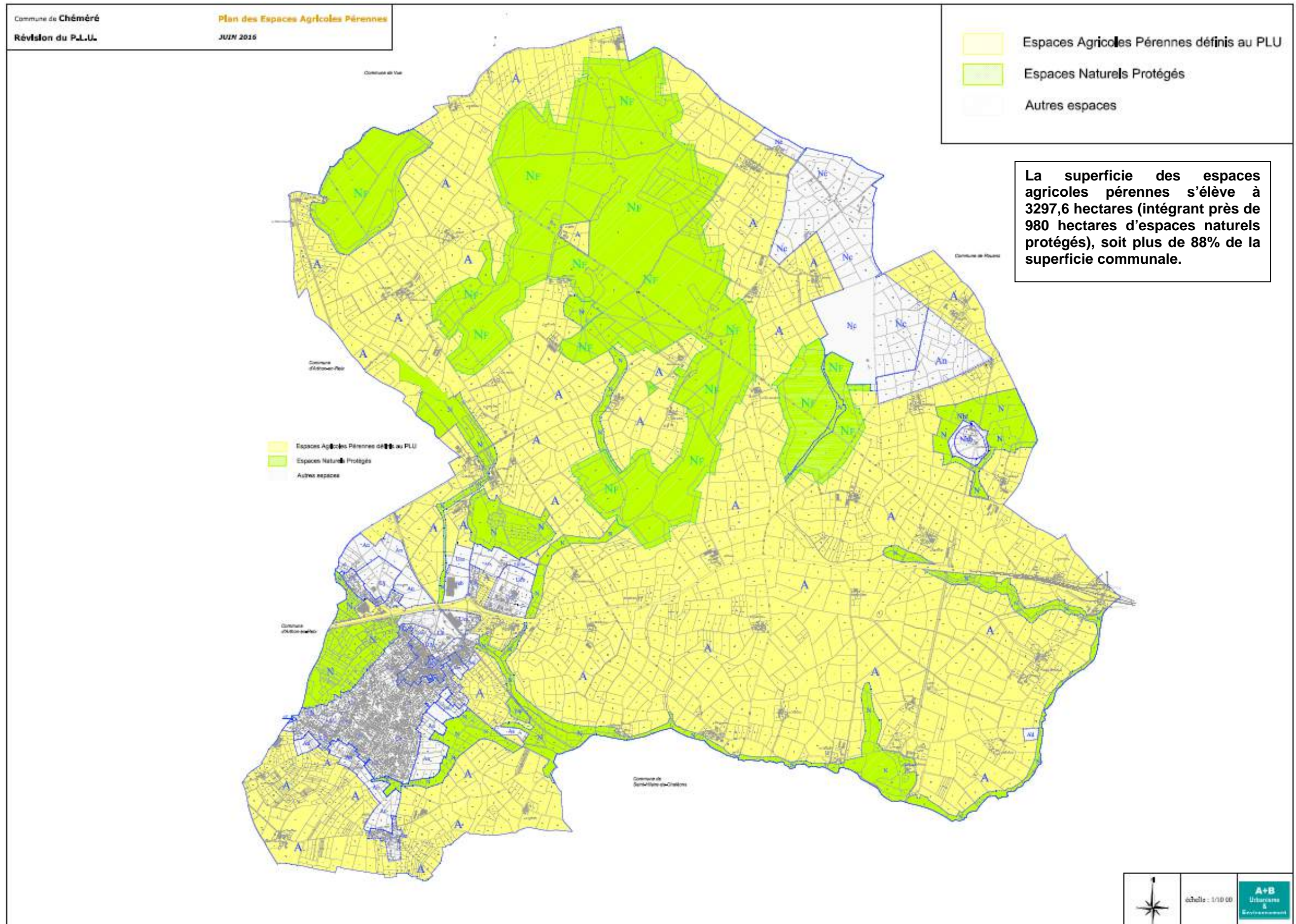
II. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Frossay fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz qui a été approuvé le 28 juin 2013.

Le projet de P.L.U. doit être compatible avec les orientations du SCoT et recueillir l'avis favorable du Syndicat mixte en charge du SCoT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants du Syndicat mixte ont été étroitement associés à l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

Les dispositions prises par le PLU en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays du Pays de Retz sont présentées dans le tableau page suivante.

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
<p>1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> – Etudier dans les PLU le potentiel de renouvellement urbain – Assurer une densité moyenne minimale de 15 log/ha dans les bourgs – Identifier les villages, hameaux et formes complexes modernes : définition de projets de village ou de hameau pour ceux pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires et traduction en orientations d'aménagement et de programmation – Ne pas étendre les secteurs d'habitat isolé – Réduire la consommation d'espace de -30% pour l'habitat et -10% pour les activités – Préciser dans les PLU les modalités d'application de la Loi Littoral définies dans le SCoT : pastillage des espaces bâtis localisés au sein des espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 m, espaces proches du rivage – Evaluer à l'échelle communale la capacité d'accueil et de développement 	<p>Le projet de P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> . en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain, notamment en affichant un objectif minimum de 20 à 25 % de la création de nouveaux logements au sein du bourg (intégrant le secteur de la Bride à Mains) et 75 à 80 % maximum par des extensions urbaines du bourg, . en concentrant la quasi-totalité de l'urbanisation autour de l'agglomération principale, . en limitant les possibilités de construction en dehors du bourg, par des compléments d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du hameau du Breil (capacité restante de 3 à 4 logements dans l'enveloppe urbaine), et en identifiant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de leur intérêt patrimonial, . en affichant dans le PADD un objectif de réduction global de la consommation d'espace de -30% pour une vocation d'habitat par rapport aux 10 dernières années et d'au moins 10 % pour une vocation économique, . en respectant une densité moyenne de 15 logements/ha. pour les opérations d'aménagement par extension urbaine. <p>Le diagnostic du rapport de présentation identifie les formes urbaines et la typologie des espaces bâtis à l'échelle communale (absence de village ou de forme moderne complexe).</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les actions à mettre en œuvre pour maintenir ou recréer une vie de village sur le hameau du Breil, admettant au moins 3 logements.</p>
<p>2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> – Préserver les espaces agricoles pérennes, les classer en zone agricole dans les PLU – Préciser la trame verte et bleue à l'échelle des PLU – Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies et protéger les haies les plus intéressantes au niveau écologique, hydrologique ou paysager – Préserver et valoriser les boisements 	<p>Le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone agricole (<i>cf. carte des EAP à l'échelle communale page suivante</i>) et les sièges d'exploitations. Il prend également en compte la charte agricole de Loire-Atlantique.</p> <p>Les continuités écologiques définies dans le cadre de la Trame Verte et bleue sont classées en zone naturelle ou agricole. Dans ce dernier cas, un tramage, assorti de dispositions réglementaires, est inscrit aux documents graphiques.</p> <p>Le projet prévoit la préservation des boisements et des haies bocagères d'intérêt écologiques et paysagers (<i>cf. plan réglementaire des éléments de patrimoine</i>). Les bois de la forêt de Princé faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion sont classés en zone Nf (avec une réglementation adaptée).</p>
<p>3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> – S'intégrer dans les objectifs de production de logements définis par les PLH quand ils existent – Atteindre 10 % de logements locatifs sociaux 	<p>Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. Il répond aux objectifs du PLH. Les OAP n°6, 7 et 8 affichent un objectif d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux à réaliser.</p>



Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
<p>4. <u>Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique – Optimiser le foncier à vocation économique – Permettre la mise en œuvre de projets de ZAP que lorsque les ZAP existantes à l'échelle de la commune s'approcheront de la saturation – Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités – Harmoniser l'aménagement commercial – Améliorer l'accessibilité numérique du territoire 	<p>Le PADD permet le développement des activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à l'échelon intercommunal par les possibilités d'extension de la zone d'activités de proximité du Chemin Saulnier, à vocation artisanale, tertiaire ou industriel, localisée à proximité de l'agglomération, (cette zone, inscrite au SCoT en tant que ZAP, couvrira à terme environ 24 hectares - une OAP permet d'encadrer l'aménagement de l'extension de la zone, notamment de manière qualitative) – à l'échelon communal par le confortement de la petite zone d'activités des Fausses Blanches et le maintien de possibilités d'extension de l'activité Aqua Production (zones Uea, Ueb et Uec) – par le maintien de possibilités d'extension des carrières au Nord-Est de la commune. <p>Le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du centre-bourg, en interdisant notamment le changement de destination des locaux commerciaux dans le règlement.</p> <p>Le projet veille à conforter les structures et équipements touristiques, tout en respectant l'environnement (site de loisirs de Noirbreuil), par un zonage adapté (Nhi).</p> <p>Le règlement du PLU prévoit la desserte de la zone d'activités du Chemin Saulnier par les communications numériques.</p>
<p>5. <u>Définir une stratégie de mobilité durable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Améliorer et compléter le réseau routier – Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture – Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs – Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenade 	<p>Le projet prévoit, au travers des OAP et du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retraitement des intersections marquant les entrées de bourg, de manière à davantage sécuriser les conditions de déplacements, - le développement des liaisons piétonnes et cyclables aussi bien pour la desserte des équipements publics et des futures opérations d'habitat que pour assurer des liaisons interquartiers, avec notamment la mise en place d'emplacements réservés, - la poursuite du raccordement des cheminements doux avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.
<p>6. <u>Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Favoriser le développement des énergies renouvelables 	<p>Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Le PADD soutient le recours aux énergies renouvelables et leur valorisation.</p>
<p>7. <u>Protéger l'environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Veiller à la protection des ressources en eaux locales dans les PLU – Intégrer les inventaires de zones humides dans les PLU et assurer leur protection dans le zonage, le règlement, les OAP – Préciser dans les PLU les modalités de gestion des eaux usées et pluviales – Identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines sur les paysages – Préserver dans les PLU les coupures vertes définies dans le SCoT – Recenser et valoriser le patrimoine urbain, rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz – Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville – Prendre en compte le risque inondation 	<p>Le développement urbain projeté par le PADD se situe en dehors de tout périmètre de protection de points de captage d'eau potable.</p> <p>La qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels est prise en compte et préservée par le projet de révision du P.L.U : cônes de vue préservés, requalification des entrées de bourg, préservation du patrimoine bâti rural, du petit patrimoine, protection des zones humides, des haies et boisements d'intérêt, des arbres remarquables.</p> <p>Le projet prend en compte le zonage d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Le PLU prend en compte la gestion des déchets, les risques et les nuisances (notamment par la préservation d'espaces tampons autour des principaux équipements publics et des espaces d'activités).</p>

III. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

La commune (délégée) de Chéméré est d'une part incluse dans le périmètre du SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne initialement approuvé le 18 novembre 2009 puis ayant fait l'objet d'une révision ayant abouti à la version 2016-2021 entrée en vigueur le 21 décembre 2015.

D'autre part, le territoire de Chéméré est intégré aux périmètres des SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009 et Baie de Bourgneuf, dont la dernière révision a été approuvée le 16 mai 2014.

Les orientations du SDAGE et des deux SAGE ont été présentées dans l'état initial de l'environnement.

Les principales dispositions du projet de révision du PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité sont les suivantes :

- l'inventaire des cours d'eau et la préservation de leurs abords par un classement en zone naturelle,
- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger, les zones humides d'intérêt écologique et/ou hydrologique majeur étant intégrées à la zone naturelle,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et des zones AU desservies par le réseau collectif (totalité de l'agglomération, du secteur de la Bride à Mains et du hameau du Breil) ou mise en place d'installations d'assainissement non collectif dans les zones pas encore desservies par le réseau collectif qui devront être conçues pour être raccordées au réseau public à l'avenir (l'ensemble des zones U et AU sont ou seront desservies par l'assainissement collectif),
- l'ensemble des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au travers du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient une gestion intégrée des eaux pluviales (pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés),
- la localisation des futurs secteurs d'habitat et d'activités en dehors de toute zone inondable et en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable,

IV. Compatibilité avec les projets supra-communaux

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 :

Prise en compte d'autres documents supra-communaux

I. Prise en compte du PDH et du PLH

Le Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.) 2014-2019 a été validé par l'Assemblée départementale de Loire-Atlantique le 23 juin 2014. Le PLH, quant à lui, définit pour la commune de Chéméré (avant sa fusion avec Arthon en Retz) un objectif de production de 120 logements sur la période 2014-2019 (soit environ 20 logements par an), dont 13 logements sociaux (9 PLUS et 4 PLAI).

Le PLU répond aux objectifs et orientations du P.D.H. et du P.L.H, notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) - orientations relatives à l'habitat parmi lesquelles :

- la production d'environ 200 logements sur les dix prochaines années (soit environ 20 par an),
- la variation de l'offre en terrains constructibles (variation des surfaces), liée à leur localisation et leur typologie,
- la diversification de l'offre en typologie de logements (maisons individuelles, logements intermédiaires voire semi-collectifs, ...)
- le soutien de l'offre en logements sociaux: les logements locatifs sociaux représenteront au minimum 20 % de l'offre en logements sur trois secteurs localisés à proximité du centre-bourg (cf. OAP n°6, 7 et 8),
- la création de formes urbaines qualitatives.

II. Prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Loire-Atlantique

Le premier Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) de Loire-Atlantique a été réalisé sous l'autorité du Préfet et approuvé par arrêté le 23 janvier 1997. Ce plan a ensuite été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2003. Le PDEDMA est désormais élaboré par le Conseil Général, compétence qui lui a été confiée par la loi de décentralisation du 13 août 2004.

Le Conseil Général a alors entrepris la révision de ce plan en 2005, le nouveau PDEDMA a été adopté le 22 juin 2009. Il met l'accent sur le développement de la prévention de la production de déchets et la réduction significative de la part des déchets traités hors du territoire départemental.

La commune de Chéméré a transféré sa compétence «déchets» à la Communauté de communes. Le projet de révision du PLU ne remet pas en cause les orientations du PDEDMA.

Il est à noter par ailleurs que l'ancienne décharge de la Michellerie fait l'objet d'un zonage Ad où tout affouillement ou exhaussement de sols est interdit.

TITRE 5 :

EVOLUTIONS APORTEES AU P.L.U. APPROUVE EN 2016



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

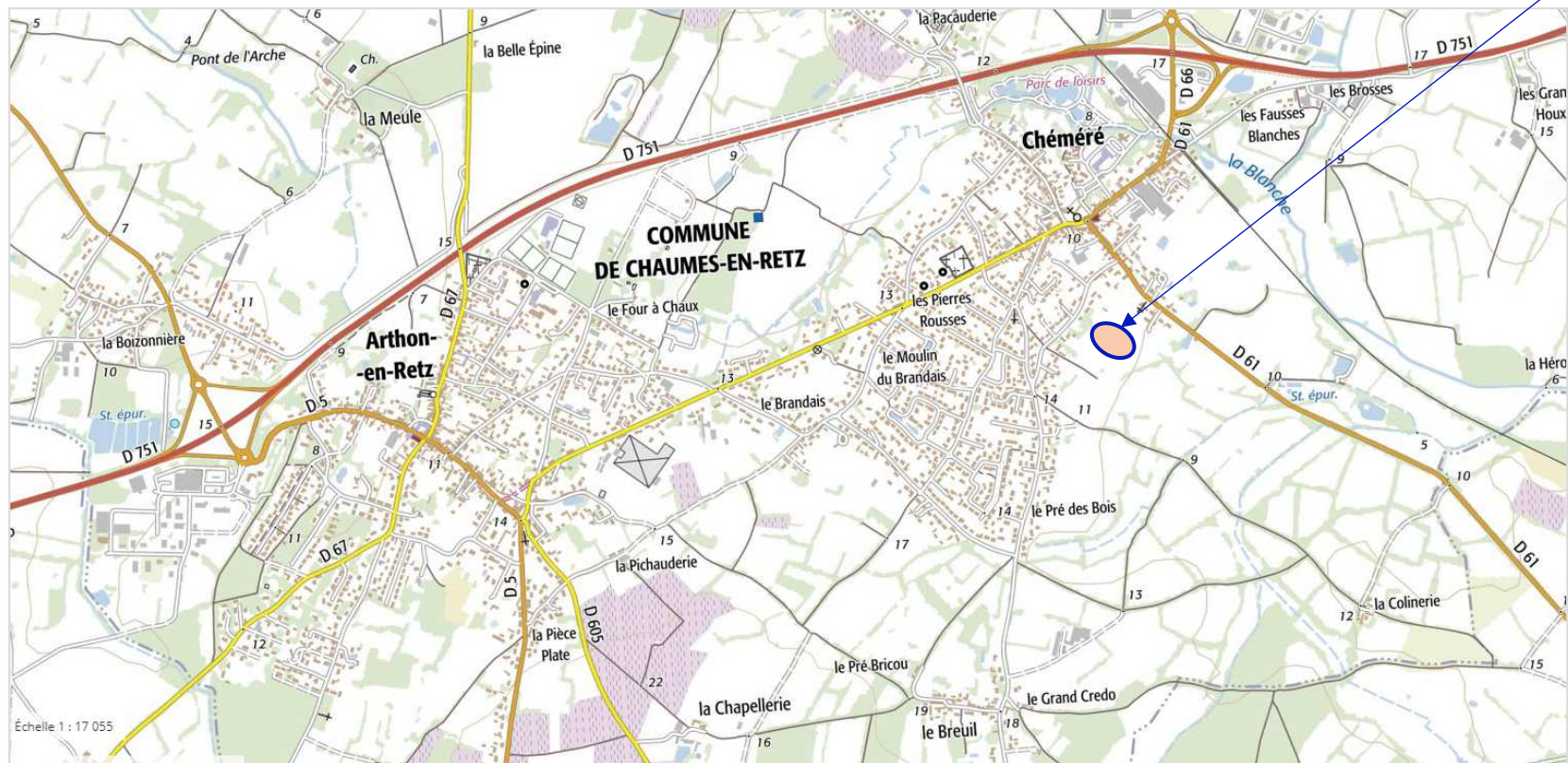
1.1 Localisation générale du projet

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'ilette

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

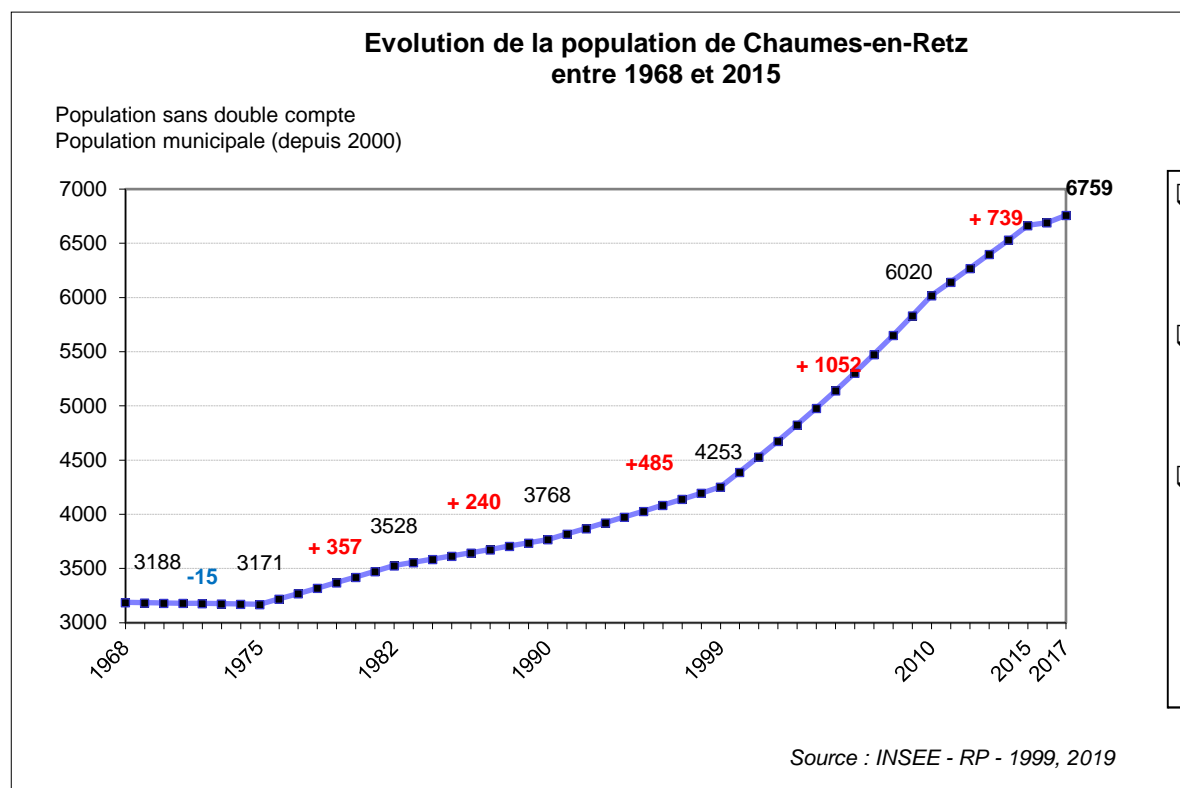
Modification n° 1 du P.L.U.

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.

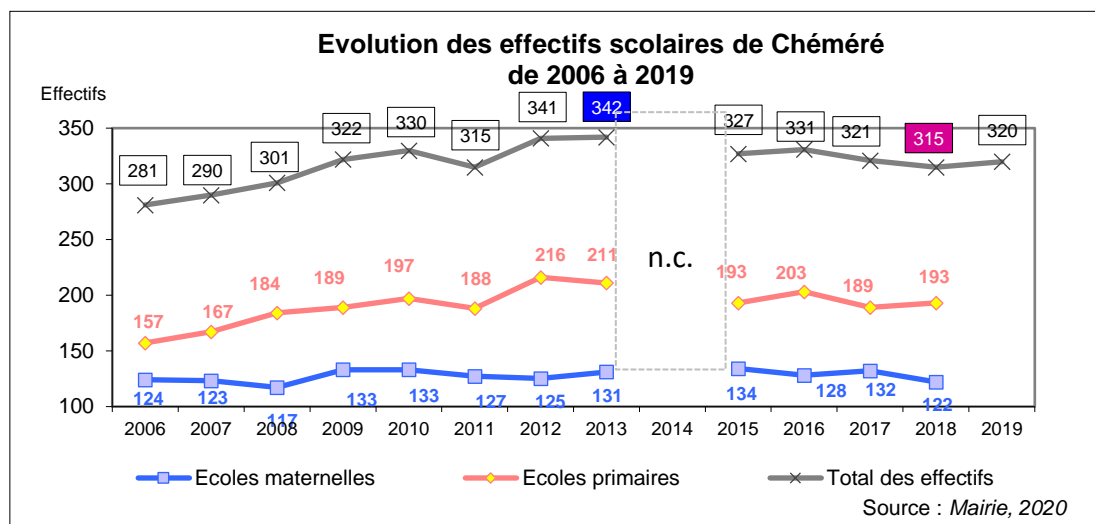
Les communes déléguées d'Arthon-en-Retz et Chéméré sont définies en tant que pôles communaux par le SCoT du Pays de Retz (approuvé avant la fusion des communes citées).

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.

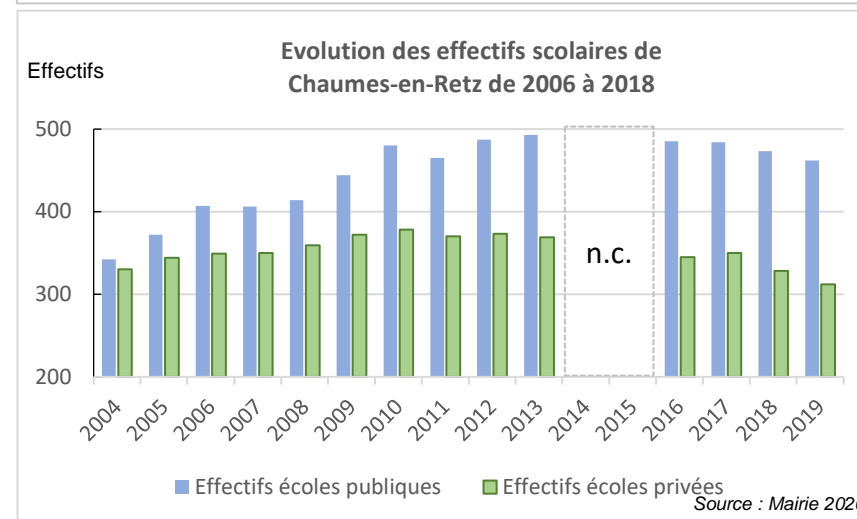
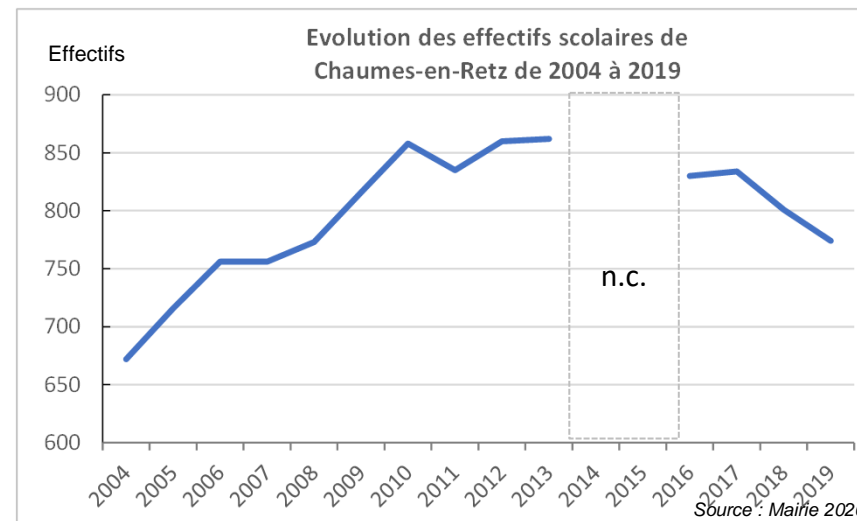


Les effectifs scolaires pâtissent essentiellement d'un manque d'accueil de familles, faute d'offre en logements (et de terrains à bâtir) alors que la demande est forte et que **la commune de Chaumes-en-Retz s'apprête à recevoir un collège à la rentrée 2024.**

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.

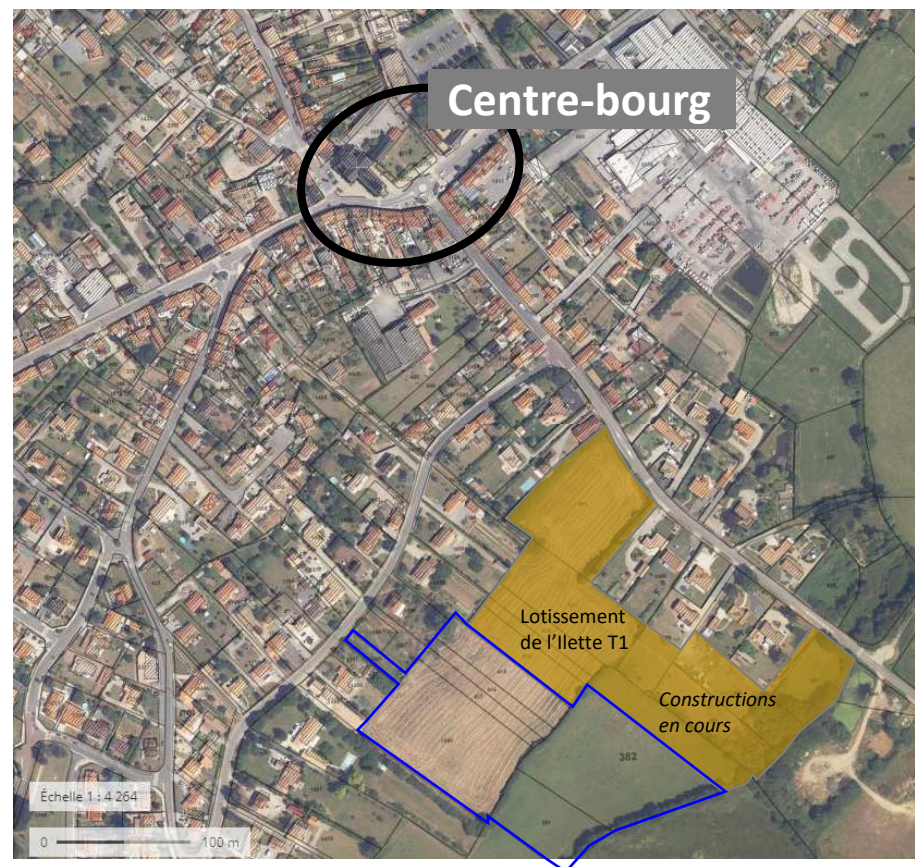
Il convient de rappeler que la croissance escomptée de la population est à même de soutenir la vie locale, celle des équipements d'intérêt collectif, celle aussi des services et des commerces des bourgs d'Arthon et de Chéméré.

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

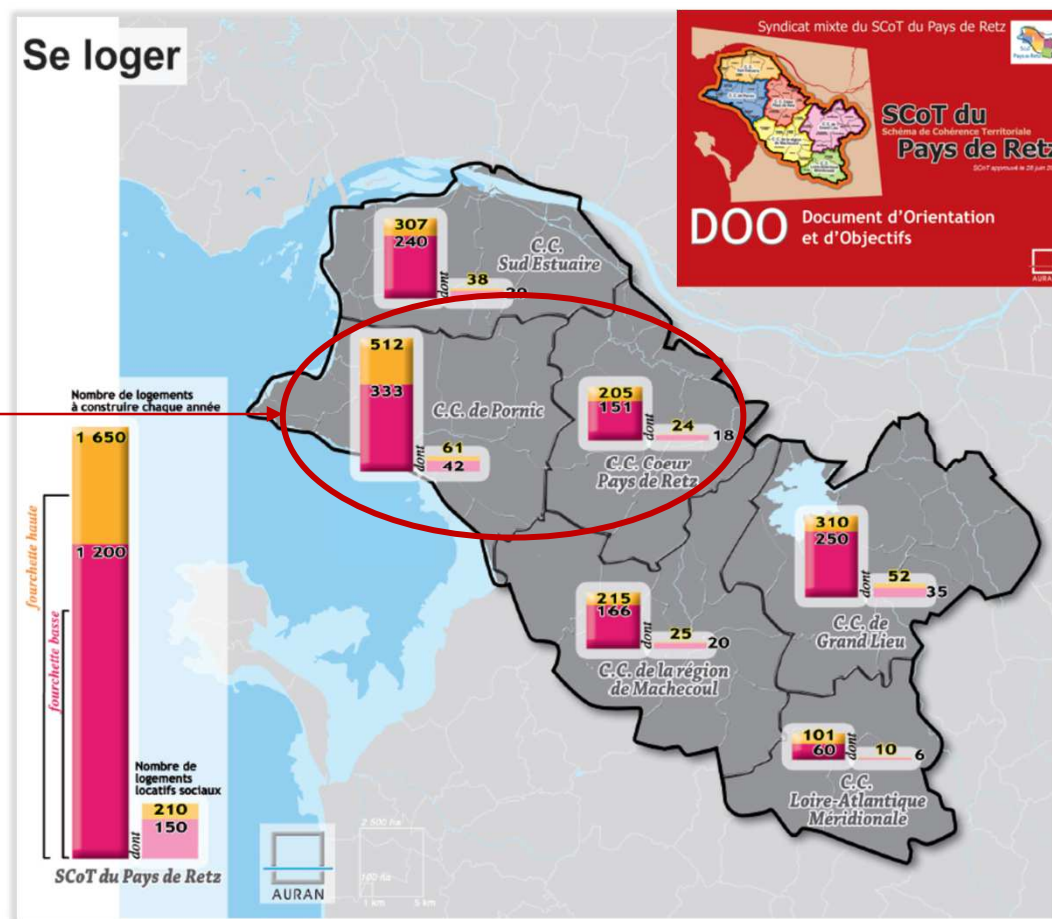
La production de logements s'est donc établie de 2016 à 2019 aux alentours de 59 à 60 logements par an sur Chaumes-en-Retz et avoisine les 62 logements par an pour la période 2016 à mi-2020 Chaumes-en-Retz (selon la source Sitadel, les données communales de permis de construire et les relevés de terrain 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

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 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

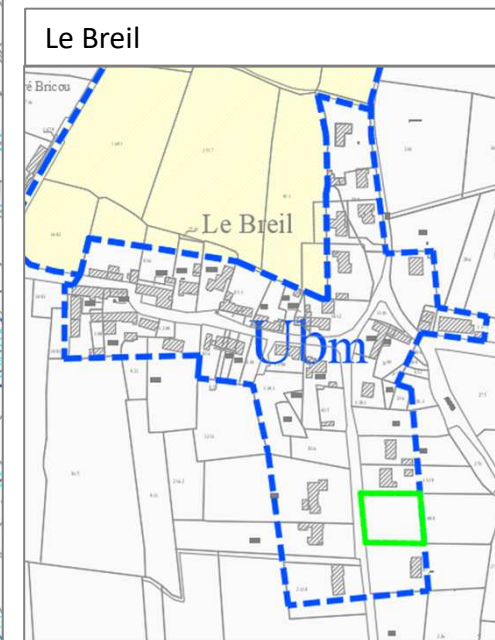
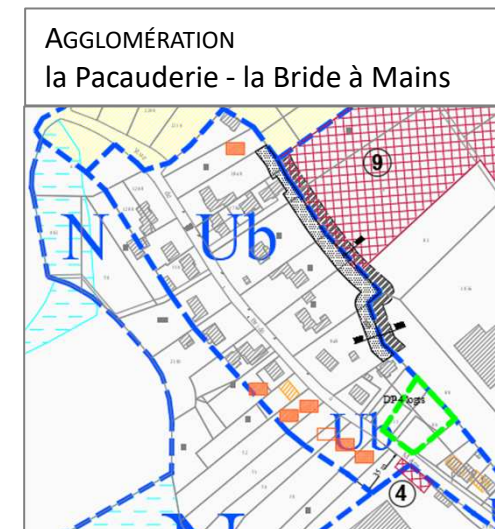
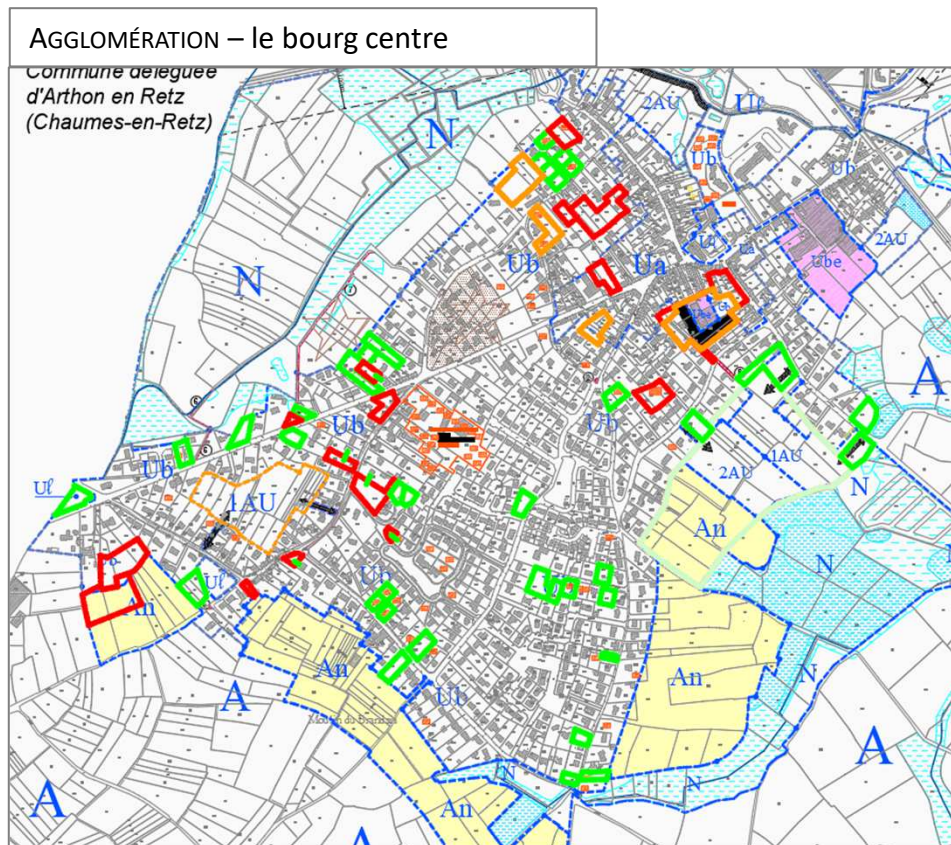
Cartes d'examen du gisement foncier
réalisé par le PLU de 2016,
servant de base à l'actualisation en 2019

(avec report des dernières maisons
réalisées depuis 2016)

Légende

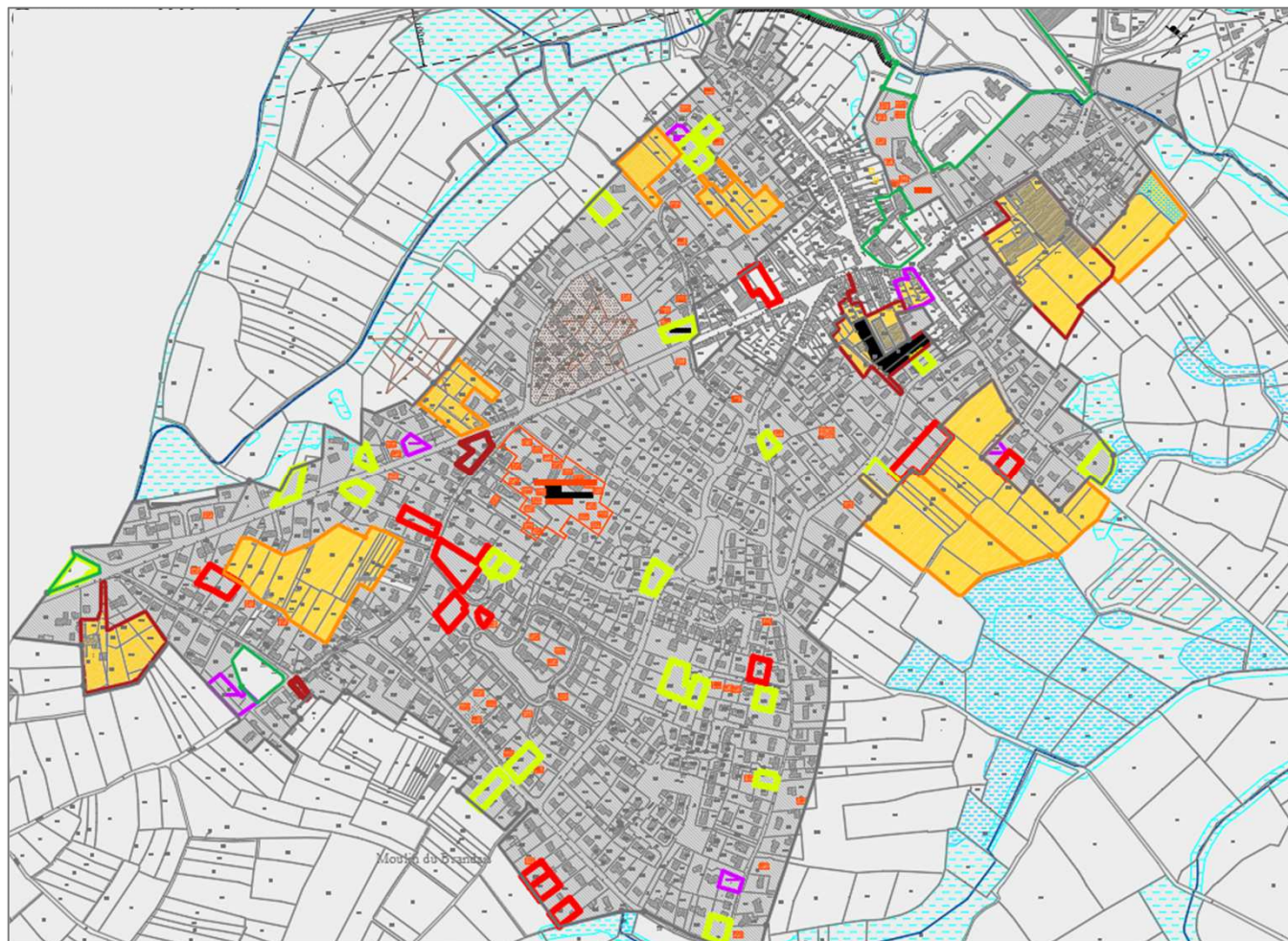
-  Principales entités végétales (en 2016), comprises dans l'enveloppe de l'agglomération
-  Potentiel de création de logements sur des "dents creuses"
-  Potentiel plus incertain (divisions parcellaires de propriétés déjà bâties)

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



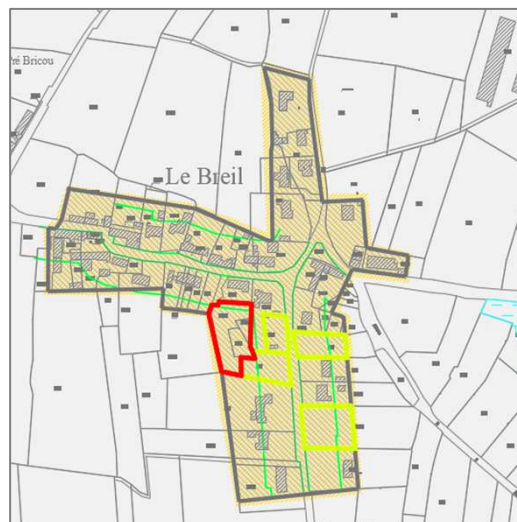
Cartes d'examen du gisement foncier actualisé en 2019

(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**

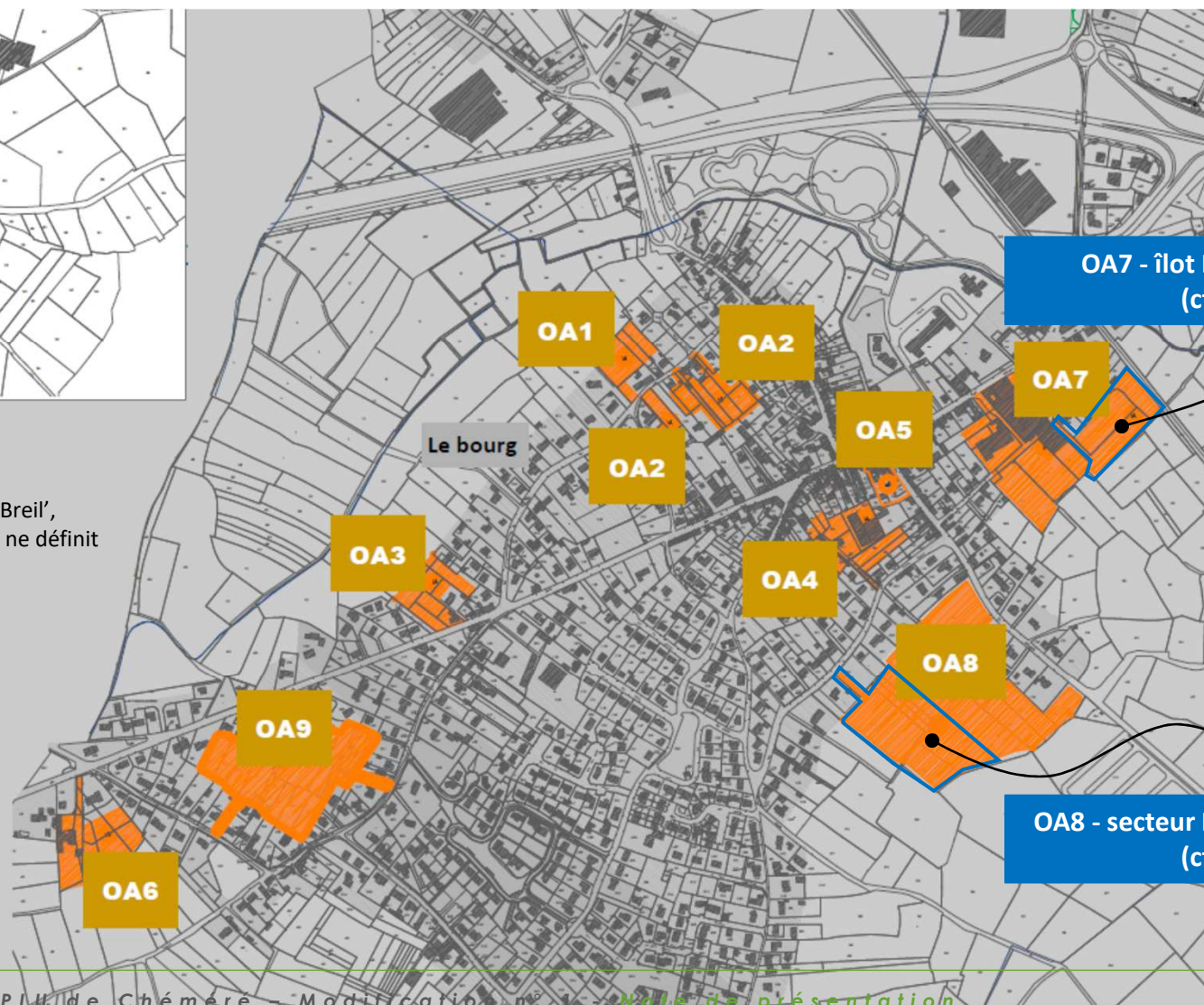
- OA1, OA2, OA3, OA4, OA5, OA6 (en zone U)
- OA7 (îlot A – Kuhn Blanchard)
- OA9 (secteur 1AU, rue du Brandais)

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



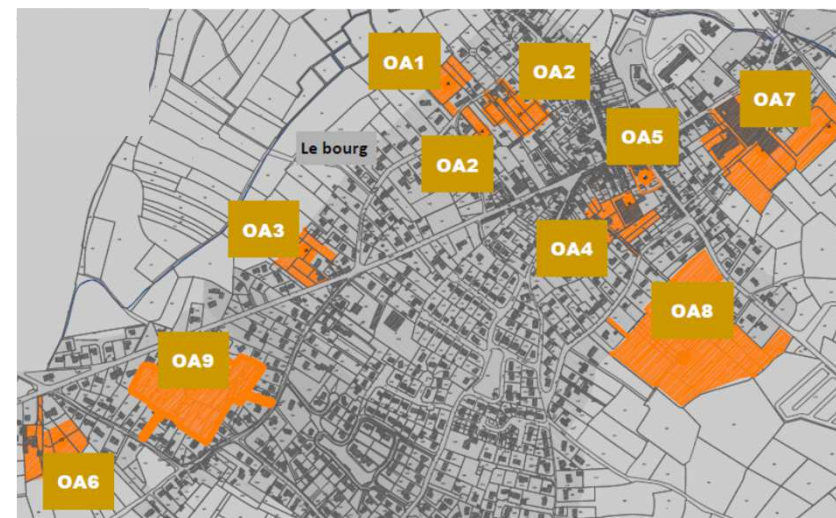
Potentiel logements OAP (à l'exclusion des espaces déjà bâtis sur l'OA2)

	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.



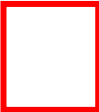

Certaines incertitudes tiennent par ailleurs à la définition et déclaration de logements vacants. Certains sont occupés en tant que résidences principales ou secondaires.

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°).

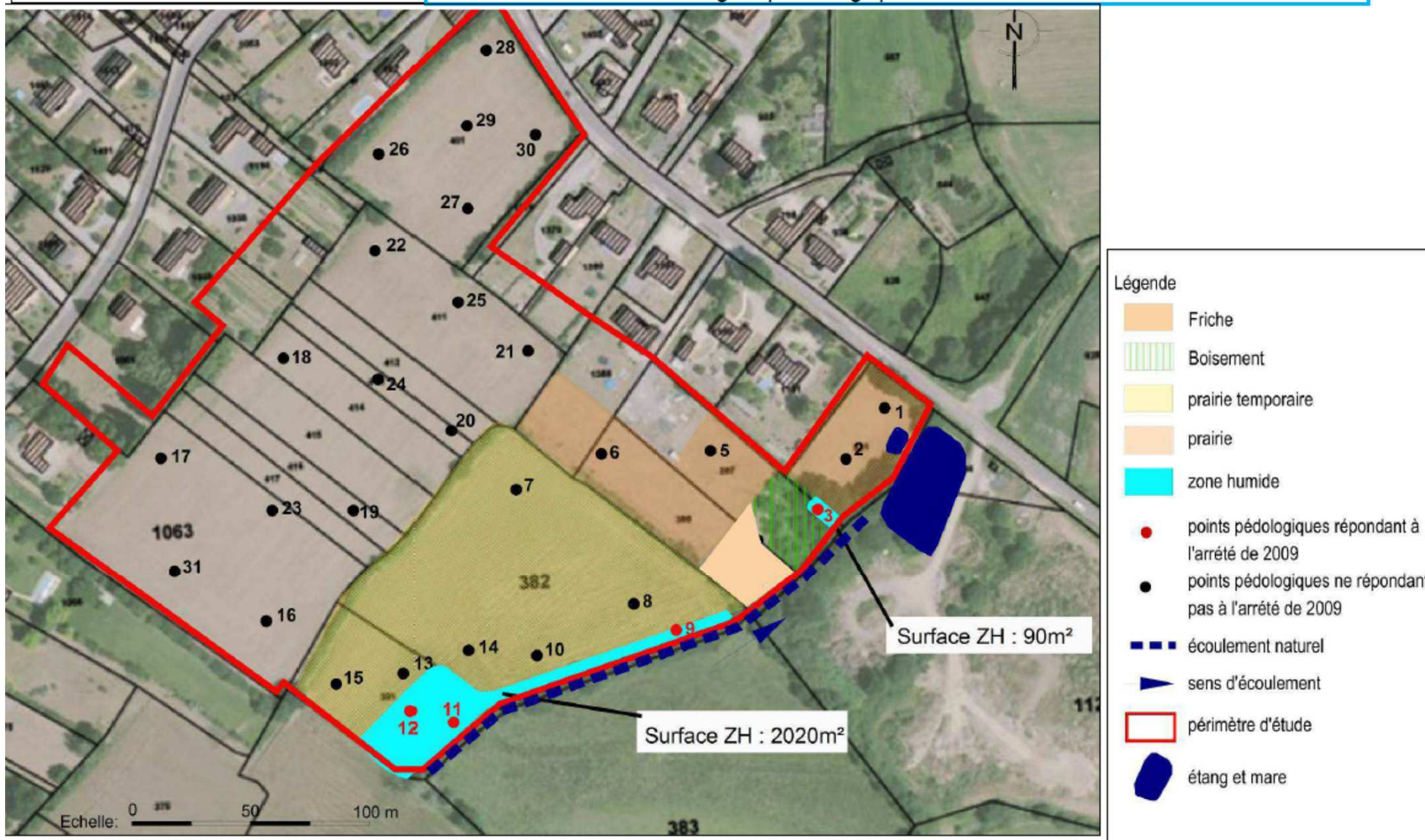
6. Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur à urbaniser, situé entre la route de Saint-Hilaire et la rue du Coudreau, devant assurer le complément de création de logements

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'lette. 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.

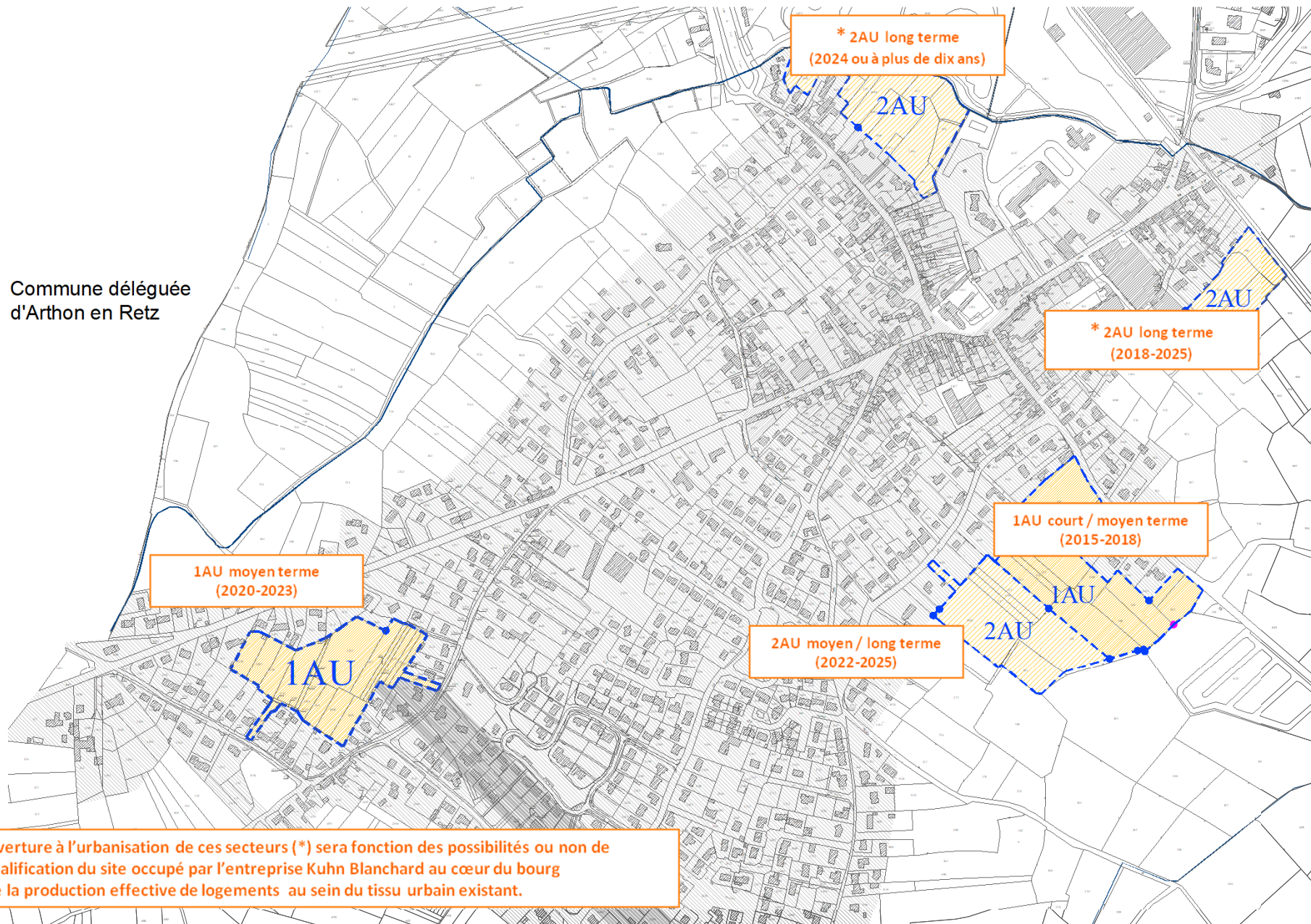
1) Un ajustement de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser

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



* 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.

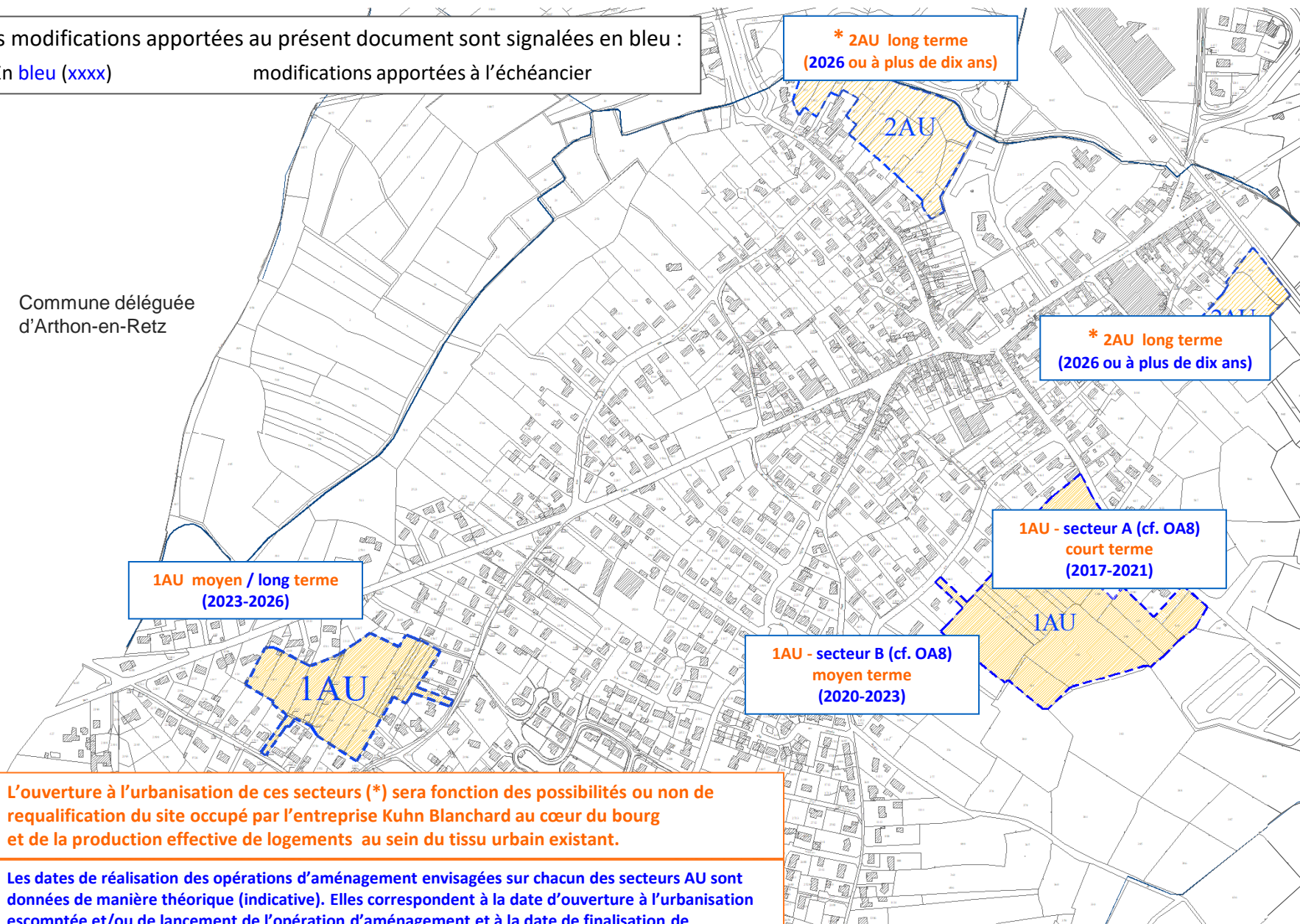
**O.A.P. - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser
(à destination dominante d'habitat)**

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

Positionner ces îlots de quartiers plus denses reculés des espaces bâtis riverains déjà existant sur les marges du secteur, de préférence :

- . en coeur de secteur d'étude, et/ou
- . sur la façade sud-est du secteur, profitant de la proximité des espaces 'naturels' et agricoles (zones humides) situés au Sud-Est du secteur.

La localisation graphique de ces coeurs de vie de quartier est indicative, sa définition restant à la discrétion de l'aménageur.

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

Conserver et intégrer 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)

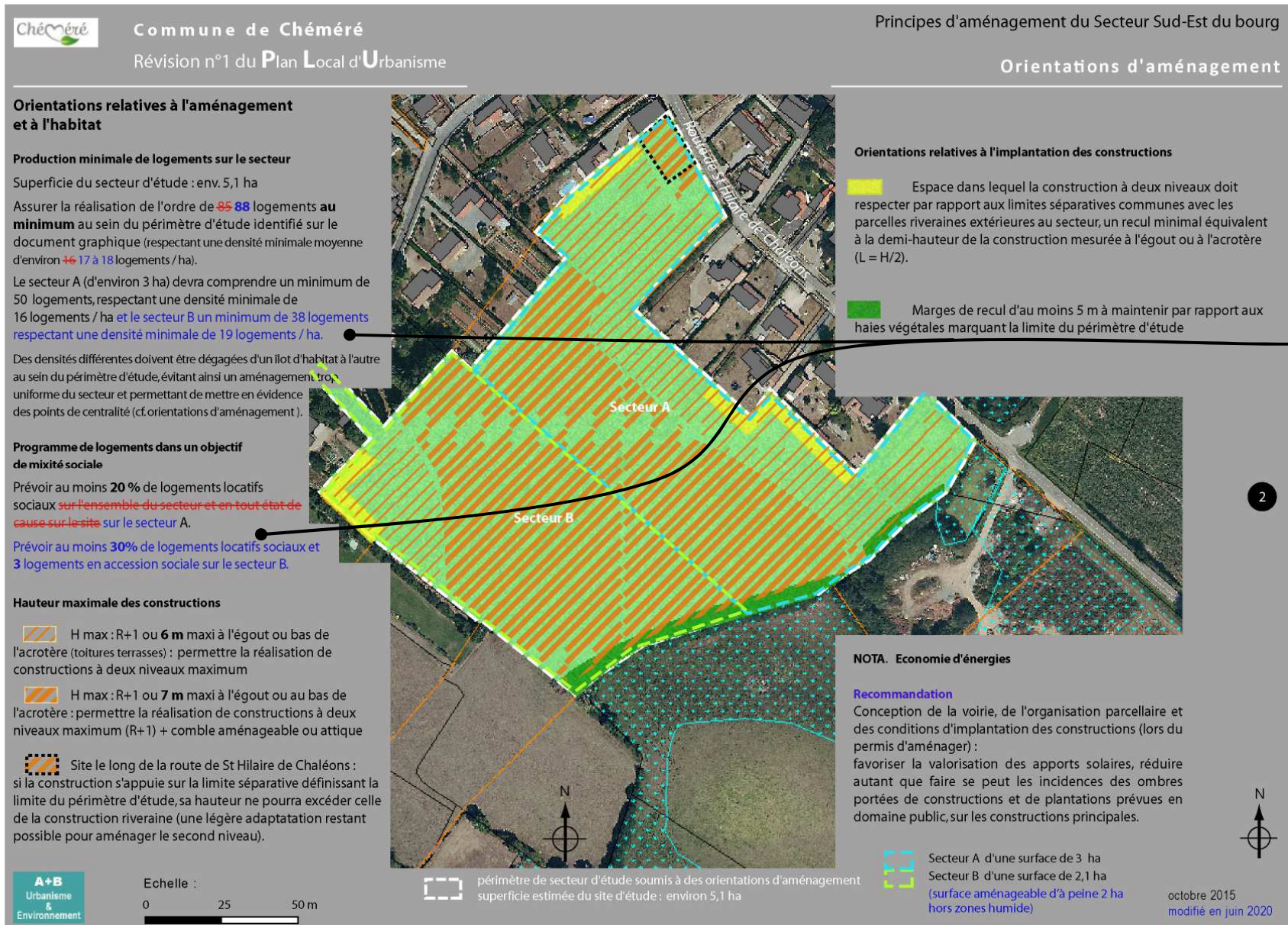


Mises à jour des zones humides délimitées

- 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

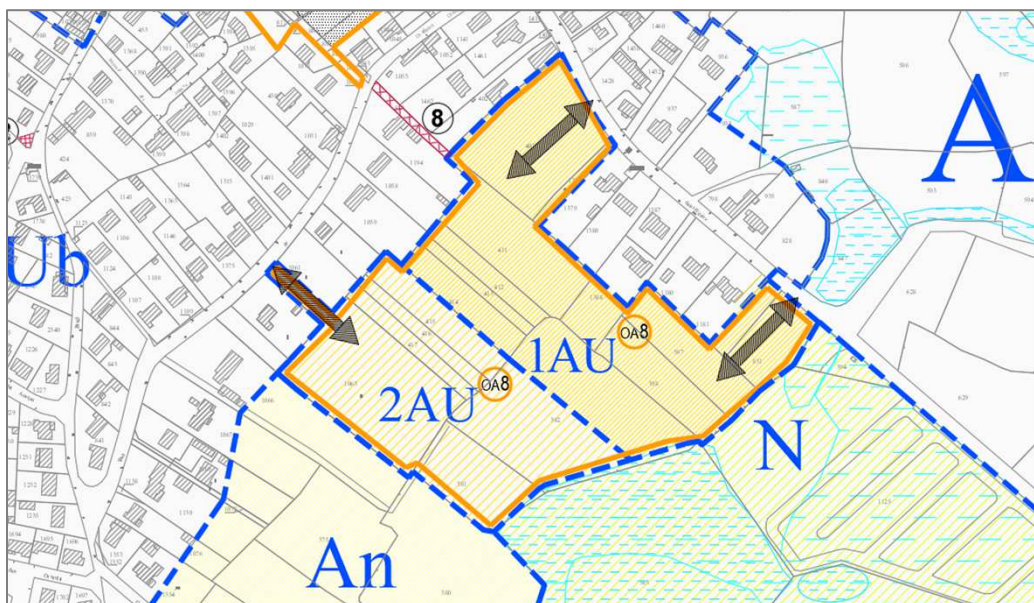


Ajustement du nombre de logements et de la part de logements sociaux à réaliser sur le secteur B défini par l'OA8 (secteur faisant l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation).

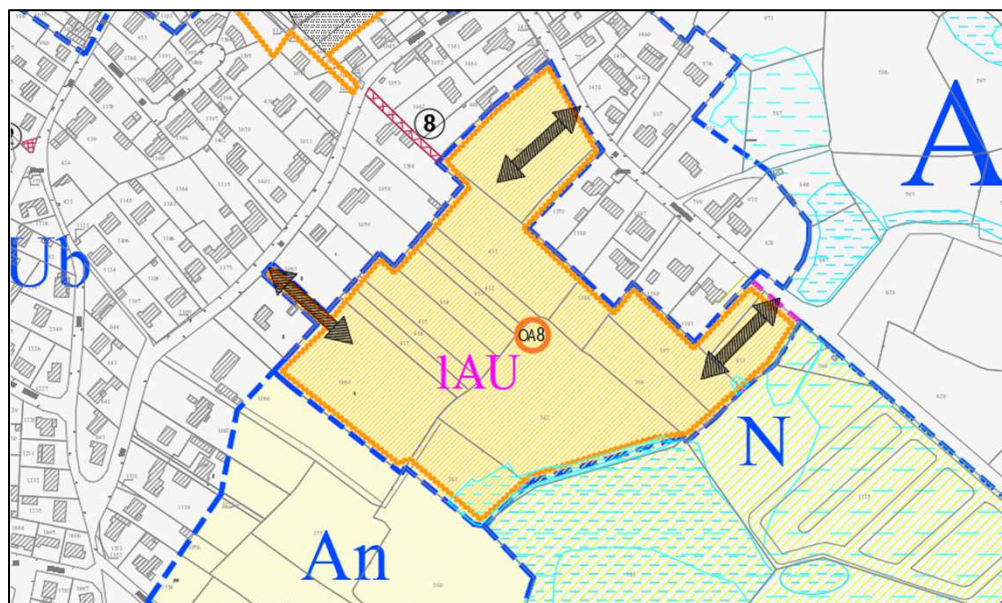
7.2 La modification du zonage du P.L.U. (cf. Pièce n° 4 du P.L.U.) :

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'Ilette (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

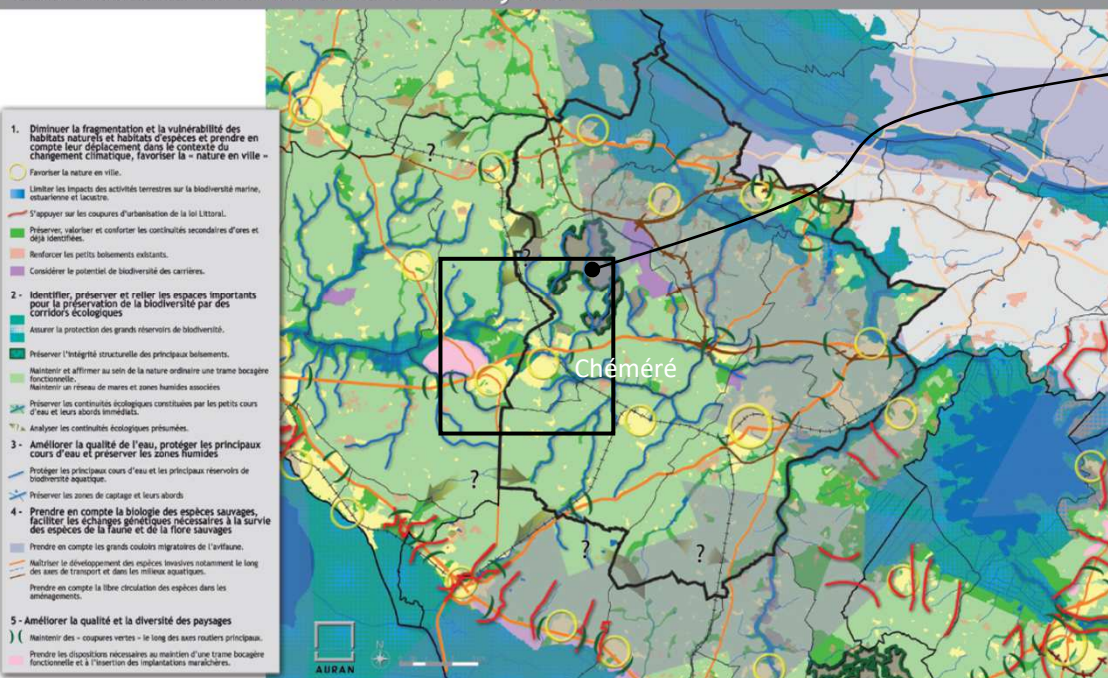
Éléments fragmentant surfaciques

- Tache 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

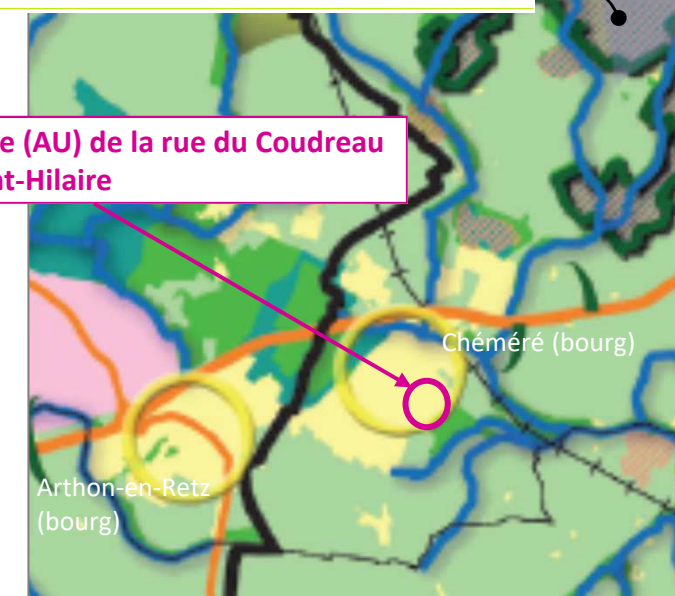
Communauté de communes Cœur Pays de Retz



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

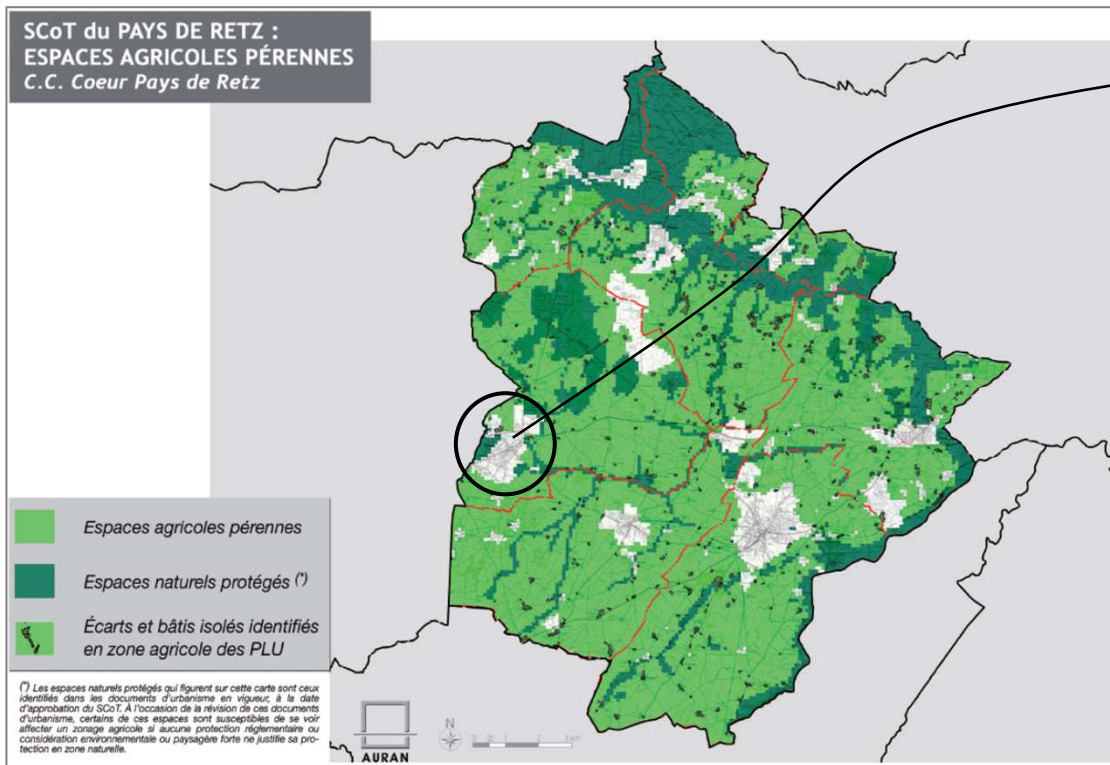
4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

- 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

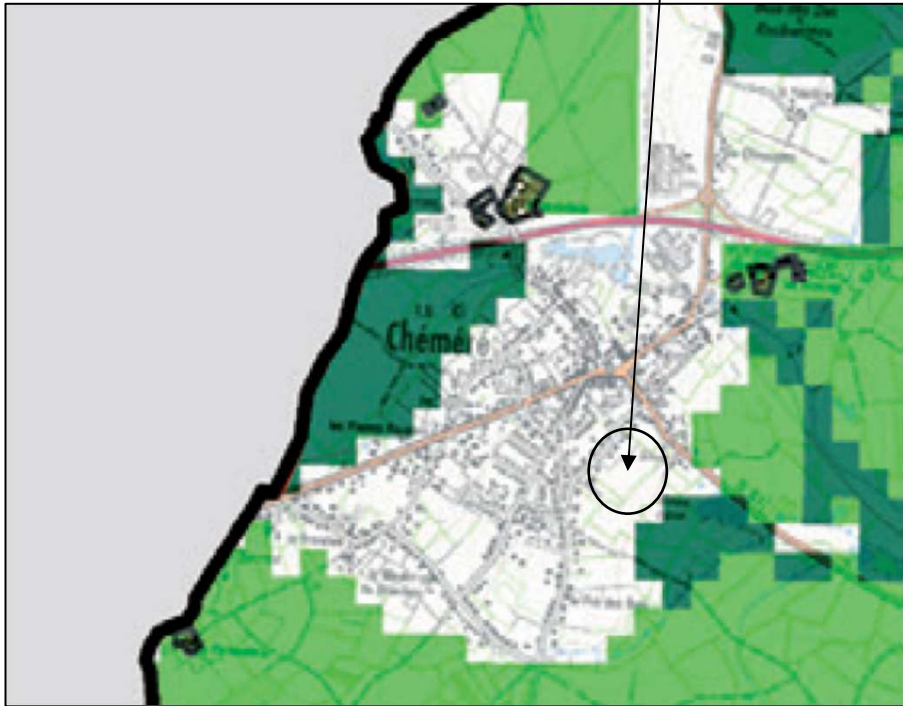
- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

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/e 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 ;

