



## Département de La Loire-Atlantique

### Commune de **CHEIX EN RETZ**

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	20.02.2009	01.10.2015	07.07.2016

## DOSSIER D'APPROBATION

#### RENNES

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

#### NANTES

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

**Porter à connaissance**  
*Pièce n°1.4*



**Ouest am**  
Développement et aménagement des territoires



MAIRIE de CHEIX EN-RETZ

14 JAN. 2010

COURRIER "ARRIVE"

**PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE**  
10, boulevard Gaston Seipette  
BP53606  
44036 NANTES CEDEX 1  
Service, Aménagement/Littoral et Forêt  
Affaire, suivi par Michaël Bossard  
☎ 02.40.67.4.97  
✉ 02.40.67.4.99  
[michael\\_bossard@equipement-agriculture.gouv.fr](mailto:michael_bossard@equipement-agriculture.gouv.fr)

Nantes, le

11 JAN. 2010

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

à

**Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
44640 CHEIX en RETZ**

**Objet :** Révision du plan local d'urbanisme de Cheix en Retz "Porter à la connaissance"  
**Réf. :** Délibération du conseil municipal en date du 25 février 2009  
**P. J. :** 1 dossier annexe.

Par délibération en date du 25 février 2009, le conseil municipal de Cheix en Retz a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme.

En application des articles L 121-2 et R 121-1 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-joint les éléments que je porte à votre connaissance, étant précisé que je ne manquerai pas de vous communiquer les informations complémentaires qui me seront signalées durant l'étude de révision du P.L.U.

Lorsque le projet de PLU aura été mis au point, puis "arrêté" par le conseil municipal, vous me le transmettez pour avis en application de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. A ce titre, en plus des exemplaires du dossier qui seront adressés à la Préfecture aux fins d'enregistrement, 11 exemplaires devront l'être à la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture (Service Aménagement/Unité Littoral et Forêt) aux fins de consultation des services de l'État et des organismes gestionnaires de servitudes d'utilité publique.

Chacune des personnes publiques consultées aura trois mois pour vous faire part de son avis, faute de quoi celui-ci sera réputé favorable. Le dossier soumis à enquête publique comprendra, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.

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

**LE PREFET,**  
pour le préfet  
le secrétaire général

6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 01  
TELEPHONE : 02.40.41.20.20 - COURRIEL : [courrier@loire-atlantique.pref.gouv.fr](mailto:courrier@loire-atlantique.pref.gouv.fr)  
SITE INTERNET : [www.loire-atlantique.pref.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.pref.gouv.fr)

# PORTER A CONNAISSANCE

## pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHEIX en RETZ

### SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES.....	2
A) Règles générales d'urbanisme.....	2
B) La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009.....	3
C) La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire.....	3
D) Le projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz.....	4
E) Les servitudes d'utilité publique.....	4
II - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU DU PLU.....	5
A) Le rapport de présentation.....	5
B) Le projet d'aménagement et de développement durable.....	5
C) Les orientations d'aménagement.....	6
D) Le règlement et les documents graphiques délimitent.....	6
III - DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES.....	7
A) Dispositions relatives à l'habitat.....	7
1. Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (PCS).....	7
2. Loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.....	7
3. Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL).....	8
4. Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.....	8
5. Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion.....	9
6. Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO).....	9
7. Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.....	9
B) Dispositions relatives aux patrimoines naturel et culturel et aux paysages.....	10
1. Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 (loi sur l'eau et les milieux aquatiques).....	10
2. La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.....	13
3. Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages.....	13
4. Dispositions relatives au patrimoine naturel.....	14
5. Dispositions relatives au patrimoine culturel.....	14
C) Dispositions relatives aux risques et nuisances.....	16
1. Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.....	16
2. Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.....	18
3. Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, article 204.....	18
4. Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit.....	18
D) Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation et des déplacements.....	19
F) Dispositions relatives à la gestion de l'espace rural.....	20
1. Loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006.....	20
2. Loi d'orientation forestière n°2001-602 du 9 juillet 2001.....	21
3. La charte agricole pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.....	21
G) Dispositions relatives à l'énergie.....	21
1. Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURIE).....	21
2. La loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) n° 2005-781 du 13 juillet 2005.....	22
H) Autres informations.....	22
1. Loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME).....	22
2. Loi n°2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique (LNE).....	22

## I - DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

### A) Règles générales d'urbanisme

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU, vise à assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents, solidaires et durables. En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme issu de cette loi, le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les conditions permettant la mixité sociale, ainsi que les capacités de construction suffisantes pour répondre aux besoins en logements, doivent donc apparaître dans le PLU : analyse démographique, estimation et nature des besoins, mobilisation d'outils, optimisation du foncier.

α La loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003 a modifié l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, qui précise que le PLU peut fixer une superficie minimale de terrain constructible lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Cependant la consommation de l'espace doit être maîtrisée. La valorisation prioritaire du foncier directement urbanisable, en particulier à proximité des transports en commun, et les enjeux de développement durable, conduisent à une optimisation des tissus urbains existants. L'instauration de minima parcellaires doit ainsi être évitée et ne sera admise que dans des secteurs spécifiques pour lesquels une argumentation précise serait alors nécessaire, dans le respect des dispositions des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme fixe quant à lui des règles de compatibilité entre le PLU et des documents ou dispositions particulières à certaines zones. C'est ainsi que le PLU de Cheix en Retz devra être compatible avec la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire approuvée par décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006, les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, en cours d'élaboration.

## **B) La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009**

La loi Grenelle fixe les grandes orientations de la France en matière de transport, d'énergie et d'habitat dans le souci de préserver l'environnement et le climat. Elles prévoient notamment que les documents d'urbanisme :

- permettent de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, et que les collectivités territoriales fixent des objectifs chiffrés après la définition d'indicateurs de consommation d'espace ;
- prévoient une densification de l'urbanisation, via notamment la fixation de seuils minimums de densité ;
- préservent les continuités écologiques ;
- ne s'opposent pas à l'installation d'énergies renouvelables sur les constructions ;
- créent des aires protégées terrestres et marines .

Une analyse complémentaire des dispositions de cette loi pourra vous être apportée ultérieurement.

## **C) La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire**

Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement fixent « les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ».

La DTA comprend trois volets : les objectifs que l'État souhaite poursuivre, les orientations fondées sur les objectifs, avec lesquelles le PLU devra être compatible, et les politiques d'accompagnement, souvent partenariales, permettant d'atteindre les objectifs.

Plusieurs orientations s'appliquent au territoire de la commune (cf annexe I):

- Les espaces naturels, sites et paysages " d'intérêt exceptionnel " et " à fort intérêt patrimonial " sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les plans locaux d'urbanisme à une échelle pertinente. Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité. L'affectation que donneront les documents locaux d'urbanisme aux espaces "à fort intérêt patrimonial" et les aménagements qui y seront autorisés tiendront compte de la vocation de ces espaces et des fonctions qu'ils assurent, telles qu'elles ressortent du tableau n°5 de la DTA (p. 36 de la DTA). Toutefois, les prescriptions de la DTA dans ces différents espaces sont similaires et demandent une protection au niveau des documents de rang inférieur. Vous trouverez en annexe I une cartographie localisant ces espaces sur votre commune.
- l'orientation relative au développement équilibré des territoires, s'appuyant sur la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et des paysages, concerne tous les secteurs sous influence urbaine, dont votre commune fait partie. Plus spécifiquement sur le Pays de Retz, je rappelle que « l'aménagement des infrastructures existantes [...] ne comportera que

les diffuseurs qui s'avèrent strictement nécessaires pour répondre aux besoins ayant motivé cette création ou cet aménagement, et pour contribuer au développement des pôles d'équilibre ».

#### **D) Le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz**

L'article L 111-1-1 fixe les règles de compatibilité entre le plan local d'urbanisme et des documents ou dispositions particulières à certaines zones. Le PLU devra être compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Retz, lorsque celui-ci sera approuvé.

Le SCoT du Pays de Retz est en cours d'élaboration. Le diagnostic a été validé par le comité syndical le 9 mars 2007, et le PADD devrait être finalisé d'ici la fin 2009. Le diagnostic du SCoT a notamment fait émerger les enjeux suivants :

- assurer un maillage du territoire autour de ses cinq pôles d'équilibre, Cheix en Retz n'étant pas considéré comme un de ces pôles;
- établir un équilibre du territoire, entre développement et protection ;
- répondre aux besoins en logements ;
- préserver les espaces agricoles.

Je vous rappelle que le document d'association de l'État à l'élaboration du SCoT du Pays de Retz vous a été transmis le 6 novembre 2008. Il recense les enjeux et points de vigilance de l'État sur le périmètre du SCoT, et émet des préconisations en matière de gestion économe de l'espace, de protection de l'environnement, de maintien de la mixité sociale et fonctionnelle, et d'application de la loi Littoral. Sur le territoire de votre commune, ce document identifie le hameau de La Tancherie comme village.

et Pilon ?

Pourquoi appliquer la loi littoral à CHEIX ?

#### **E) Les servitudes d'utilité publique**

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Le PLU devra respecter les servitudes désignées ci-après et précisées pour certaines en annexe.

Vous trouverez ainsi en annexe II des fiches relatives à chaque servitude à insérer, à titre d'information, dans les annexes du PLU. D'une manière générale, l'origine et la destination des ouvrages méritent de figurer sur les plans.

##### *Servitudes relatives au transport d'électricité I 4 (annexe 2.1)*

- Une servitude de passage liée à la présence de l'ouvrage HTB correspondants à la ligne 63 000 volts Cheviré - Paimboeuf

##### *Servitudes liées aux télécommunications PT 3 (annexe 2.2)*

- Une servitude liée à l'existence d'un bâtiment Autocommutateur (15 m<sup>2</sup>) de France Télécom situé sur la parcelle cadastrée n°312 (section AS) sur 20 m<sup>2</sup>, place de Malnoue.
- Une servitude liée au passage d'un câble du réseau régional (RG 44 1303 E) tantôt posé en plein terre et tantôt posé en conduite, et traversant le village de La Tancherie et le Hameau de Pilon (cf Plan et fiche annexe)

Nota : Bien que toujours existant sur le terrain, le câble du réseau LGD n°0458/01 transitant le long de la RD 723 n'est plus en service. Il est donc inutile de la faire figurer au titre des servitudes dans le PLU.

##### *Servitudes liées aux conduites d'eau potable A 5 (annexe 2.3) :*

- Une servitude liée à l'existence d'une canalisation d'eau potable (Feeder sud estuaire) de diamètre 500 mm et traversant la commune d'est en ouest.

La réalisation du PLU est l'occasion de recenser les servitudes d'alignement ou de visibilité à conserver ou à créer.

## **II - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU DU PLU**

Le PLU comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes et peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

### **A) Le rapport de présentation**

Il doit contenir tous les éléments qui sont précisés à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme (l'importance en est soulignée par la jurisprudence). Il doit notamment expliquer les choix retenus pour établir le plan local d'urbanisme (PADD, orientations d'aménagement facultatives, délimitation des zones et règlement) au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation adopte une démarche comparable à celle d'une étude d'impact. Ainsi, au terme de l'analyse de l'état initial, il est possible de définir quelle est la sensibilité de chaque secteur vis-à-vis des choix d'urbanisme.

On signalera que selon les termes de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 (portant transposition de la directive 2001/42 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement) et du décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, le projet de PLU révisé sera soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale s'il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ou bien s'il prévoit, en l'absence de SCOT approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

La commune de Cheix en Retz comprend :

- des espaces situés en zone de protection spéciale (ZPS) - site Natura 2000 « estuaire de la Loire » - comprenant notamment l'acheneau et ses abords (FR5210103 désignée par arrêté du 26 avril 2006 )
- des espaces situés en Site d'Importance Communautaire (SIC) – Natura 2000 (FR5200621 l'estuaire de la Loire désignée par arrêté du 21 avril 2006).

Son PLU devra ainsi faire l'objet d'une évaluation environnementale ou répondre aux exigences de l'ordonnance et du décret sus cités. Dans ce cas, le rapport de présentation devra donc contenir les éléments visés à l'article 4 du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 (article R 123-2-1 du code de l'urbanisme). Un document d'aide à la réalisation d'une étude environnementale est téléchargeable sur le site de la DREAL à l'adresse suivante :

[http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/article.php3?id\\_article=367](http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/article.php3?id_article=367)

### **B) Le projet d'aménagement et de développement durable**

Il définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune,

notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il s'agit du document politique exprimant le projet de la commune en matière de développement économique et sociale, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Toute évolution du PLU reste conditionnée au respect de l'économie générale du PADD. En effet, si l'évolution du PLU implique une atteinte à l'économie générale du document, il conviendra de procéder à une révision. C'est ainsi que toute évolution du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le PADD.

### C) Les orientations d'aménagement

Elle peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de la commune. Elles peuvent traiter l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies.

### D) Le règlement et les documents graphiques délimitent :

Les zones urbaines dites "zones U" comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

Les zones à urbaniser dites "zones AU" comprenant les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites "zones A" comprenant les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites "zones N" comprenant les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme détaille le contenu possible des règles applicables aux différentes zones précitées. A l'exception des secteurs visés au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article R 123-8, aucune autre règle que celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives n'est obligatoire.

Le règlement pourra donc se limiter aux dispositions dont l'analyse du PLU a montré la nécessité tout en respectant les principes suivants :

- correspondre dans son contenu à la vocation des zones qu'il réglemente, telles que définies par les articles R 123-5 à R-123-8 du code de l'urbanisme.
- veiller à ne pas imposer des règles de procédure telles que des consultations non prévues par le code de l'urbanisme, ni prescrire des règles qui constitueraient un frein aux énergies renouvelables.

De la clarté du règlement dépendra le respect des règles fixées lors de leur application. En effet, je me dois de souligner que l'imprécision des prescriptions du règlement ne peut que créer des difficultés d'application au stade de la délivrance des actes relatifs à l'occupation des sols, y compris ceux restés de la compétence de l'Etat.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'article 20 de la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 complétée par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 a redéfini le champ d'application ainsi que les mesures et les règles relatives à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La rédaction du règlement devra tenir compte de ces évolutions.

### **III - DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**

Le PLU, comme précisé au paragraphe IA ci-dessus (règles générales d'urbanisme), doit déterminer les conditions permettant d'assurer les principes de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. Au-delà du respect des principes exprimés ci-dessus, un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires sont à prendre en compte. Des recommandations, découlant de ces dispositions, sont également communiquées.

#### **A) Dispositions relatives à l'habitat**

##### **1. Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (PCS)**

Cette loi prévoit notamment la mise en œuvre d'un programme national pour le logement locatif social portant sur la création de 500 000 logements sociaux pour la période 2005-2009. Pour atteindre cet objectif, une participation de tous les territoires est nécessaire. Ainsi, le PLU de la commune devra permettre de contribuer à la satisfaction du plan de cohésion sociale.

Afin de garantir le parcours résidentiel intergénérationnel, il semble nécessaire de prévoir de combler dans le prochain PLU la faiblesse du parc de logements locatifs (sociaux et privés).

##### **2. Loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion vise à répondre à la crise immobilière et à la crise du logement. Pour favoriser la construction de logements sociaux, le texte prévoit de renforcer la mutualisation des moyens entre organismes HLM. Un prélèvement sera opéré sur ceux dont l'effort d'investissement est réduit et qui disposent de moyens financiers surabondants au profit des organismes qui ont des besoins plus importants. Pour donner plus de visibilité aux bailleurs sociaux dans leurs investissements, l'exonération pendant 25 ans de la taxe foncière pour la construction de logement sociaux est prorogée jusqu'en 2014.

Cette loi permet également un certain nombre de dérogations au PLU codifiées :

- pour augmenter les gabarits : dépassement des règles de gabarit, hauteur, emprise et COS jusqu'à 20 %, pour les bâtiments à usage d'habitation dans les secteurs U ;
- pour la diversité de l'habitat : secteurs avec majoration du volume constructible jusqu'à 50% à condition de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD/du POS pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La servitude instituée par l'article L. 123-2-d du code de l'urbanisme, relative aux secteurs qui pouvaient être délimités dans les plans locaux d'urbanisme en faveur de la mixité sociale (mais qui entraînait un droit de délaissement pour les propriétaires qui pouvaient mettre la commune en demeure d'acquiescer) est supprimée. La possibilité pour les communes de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale, est maintenue. Cette possibilité est plus souple car elle peut être mise en œuvre pour une plus grande diversité de logements (locatifs sociaux, locatifs privés, accession sociale et accession libre).

### 3. Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

La loi ENL propose des outils pour lutter contre la pénurie de logements et prévoit pour accompagner l'effort de construction des collectivités territoriales :

#### 3-1. de faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics :

*elle a été en a peu, a priori pour CTE*

- la réalisation de logements sur les terrains publics présente un caractère d'intérêt national, dès lors qu'elle contribuera à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale ou du Programme Local de l'Habitat (article 1).
- le préfet fournit aux communes ou aux EPCI compétents en matière de politique de l'habitat qui le demandent, la liste des terrains situés dans ces communes ou EPCI appartenant à l'État (article 2).

#### 3-2. de faire du PLU un outil au service des objectifs fixés en matière de logement :

- le rapport de présentation du PLU peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants (article 4-I).
- un débat est organisé au sein du conseil municipal trois ans au plus tard après l'approbation de la révision du PLU, afin d'évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel prévu par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les communes peuvent décider alors de mettre en œuvre la procédure permettant de modifier les dispositions faisant obstacle à la réalisation de logements (article 4-II).
- l'institution des servitudes de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, s'étend aux zones à urbaniser (article 4-III- 1<sup>er</sup>). L'article L.123-2 permet d'instituer deux types de servitudes d'urbanisme : la première permet d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune d'un «projet d'aménagement global» ; la seconde de définir des secteurs où un pourcentage de logement social est imposé.

#### Recommandations et informations jugées utiles :

*du parc ?*  
La prise en compte et la valorisation du bâti patrimonial ancien, construit sur le versant Sud de la commune est nécessaire. Le fait qu'un certain nombre de logements sont vacants de part leur vétusté devra être pris en considération. Des réhabilitations potentielles de ce parc immobilier devront être examinées lors de la détermination de nouveaux projets d'urbanisation.

### 4. Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés

Cette loi stipule que jusqu'au 31 décembre 2010, et par dérogation au premier alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, les modifications d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ayant pour objet d'autoriser l'implantation de constructions en limite séparative ne donnent pas lieu à enquête publique. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois, préalablement à la convocation du conseil municipal, qui se prononce par délibération motivée.

Le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, pris pour l'application des articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, précise les conditions d'utilisation de la procédure de modification simplifiée. Celle-ci pourra ainsi être utilisée notamment pour :

- augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain
- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

#### 5. Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion

L'objectif de cette loi du 29 juillet 1998 est de garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux, notamment dans le domaine du logement.

Pour faciliter l'implantation de logements locatifs sociaux, son article 46 offre la possibilité de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement à l'ensemble de ces logements, ainsi qu'aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ces logements ; il permet, nonobstant les dispositions du PLU, de ne pas imposer plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Le décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 précise que, s'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs aidés, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à ces travaux.

#### 6. Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO)

La mesure principale de la loi DALO est d'autoriser sous condition un recours pour l'obtention d'un logement ou d'une place d'hébergement.

L'article 2 de cette loi renforce les dispositions de la loi du 21 juillet 1994 sur l'habitat en proposant une norme de création de places d'hébergement d'urgence en fonction de la taille de la commune ou de l'EPCI concerné.

CHEIX pas concerné

#### 7. Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La commune de Cheix en Retz n'est pas inscrite au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Loire-Atlantique approuvé le 11 juillet 2002. Elle n'a donc aucune obligation d'accueil au titre de ce schéma (actuellement en révision). Toutefois, la commune de Cheix en Retz devra permettre une halte de passage (présence d'un point d'eau obligatoire).

Extrait de la Mairie

Le code de l'urbanisme distingue «les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping» (article R.111-30 à R.111-46) des dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (article R.111-30). Toutefois, un plan local d'urbanisme qui interdirait le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines serait entaché d'illégalité même pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma.

Le maire d'une commune ayant satisfait aux obligations qui lui incombent au titre du schéma départemental pourra, par arrêté, interdire en dehors des aires d'accueil aménagées le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage.

Les projets d'aires permanentes d'accueil ou d'aires de passage des gens du voyage peuvent faire l'objet d'emplacements réservés.

## **B) Dispositions relatives aux patrimoines naturel et culturel et aux paysages**

### **1. Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 (loi sur l'eau et les milieux aquatiques)**

La loi sur l'eau reconnaît comme principe fondamental la valeur patrimoniale de l'eau, ce qui implique une protection accrue de la ressource. Elle est ainsi résumée dans son article 1 : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques doit permettre d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (fixés par la directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et l'amélioration de l'adéquation entre ressources en eau et besoins. Elle facilite par ailleurs notamment l'accès des piétons aux berges des cours d'eau domaniaux.

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des zones humides ;
- la protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects, etc. ;
- la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Cette loi précise qu'un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) fixe pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Celui du bassin Loire Bretagne actuellement a été approuvé le 18 novembre 2009 et devrait être publié d'ici le début de l'année 2010.

La commune est située dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de La Loire approuvé le 9 septembre 2009 par arrêté préfectoral (<http://www.loire-cstuaire.org>)

Le SAGE Estuaire de la Loire décline des enjeux et des objectifs compatibles (ou qui devront se rendre compatibles) avec le SDAGE.

Le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE de l'estuaire de la Loire est organisé en fonction de la hiérarchisation des enjeux et des objectifs généraux :

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

Légende :

Priorité ou valeur ajoutée du SAGE
Importante
Moyenne
Moins importante

Par exemple, il exige la protection des zones humides, qui devraient être classées dans le PLU en zone naturelle N et protégées suivant leur sensibilité. De même, le règlement comprendra, à minima, des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, d'exhaussement du sol et de construction. Le SAGE préconise également la réalisation d'un inventaire cartographique des cours d'eau lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, en concertation avec les représentants des usagers locaux, des pêcheurs, des agriculteurs et des associations de protection de la nature. La DDEA peut être associée à l'élaboration de ces inventaires en tant que service chargé de la police des eaux et des milieux aquatiques.

Par ailleurs la loi du 3 janvier 1992 vise à la recherche de solutions satisfaisantes afin de maintenir, voire d'améliorer la ressource en eau : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc.

Compte tenu de l'évolution de l'urbanisation et des réseaux, une mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement peut s'avérer nécessaire. En tout état de cause, la politique d'urbanisation de votre commune devra prendre en compte le zonage d'assainissement (collectif/non collectif). Le dossier devra faire apparaître les capacités des stations d'épuration de la commune à absorber les urbanisations futures. Conformément à l'article R 123-14-3 du code de l'urbanisme, les réseaux d'assainissement doivent figurer à titre informatif dans les annexes.

Les informations contenues dans le dossier de PLU devront permettre de déterminer si la capacité de traitement des stations d'épuration est réellement adaptée à l'augmentation de la population prévisible dans les années à venir sur la commune. Le cas échéant, les études appropriées devront être lancées pour mettre en place les capacités de traitement suffisantes.

Le dossier devra apporter la preuve que la collecte et le traitement des eaux usées seront effectuées dans des conditions conformes à la législation en vigueur, et la circulaire du 8 décembre 2006 relative à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées des communes soumises aux échéances des 31 décembre 1998, 2000 et 2005 en application de la directive n°91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines.

Recommandations et informations jugées utiles :

Assainissement

La station d'épuration du bourg de Cheix en Rétz mise en service en juin 1999 est de type lagunage naturel et d'une capacité nominale de 400 équivalents habitants. Elle est actuellement à demi charge (200 EH)

Le réseau de collecte est très sensible aux eaux parasites, il doit faire l'objet d'une attention particulière de la commune et d'une vérification pour limiter les intrusions d'eaux claires.

La station d'épuration du hameau "PILON" inaugurée en novembre 2009 est de type filtre planté de roseaux d'une capacité nominale de 260 équivalents habitants. Il conviendra de préciser dans le document graphique du PLU son implantation et sa zone non aedificandi de 100 m autour des ouvrages.

Des emplacements réservés seront, autant que de besoin, prévus pour des ouvrages de traitement et si besoin de transfert. Tout projet de développement en zone d'assainissement non collectif devra être dûment justifié. La mise en oeuvre de filières nécessitant un rejet en milieu superficiel doit rester exceptionnelle et limitée à l'habitat dispersé.

Par ailleurs, il conviendra de procéder à la mise aux normes des installations d'assainissement individuel dans le cadre du SPANC.

L'étude de zonage d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) de 1995 devra être actualisée et faire l'objet de compléments pour tenir compte des projets d'urbanisation. Le zonage retenu par la municipalité devra donc être en adéquation avec les projets d'urbanisation de la commune. Le document intégré aux annexes sanitaires définira de façon lisible les zones dédiées aux différents modes d'assainissement.

Une grande partie des eaux pluviales se déversant dans le marais, un schéma de gestion des eaux pluviales (identification des points noirs, limitation de l'imperméabilisation et régulation des débits) devrait être mis en oeuvre pour l'ensemble du territoire communal.

La révision du PLU est l'occasion d'estimer les zones imperméabilisées et les problèmes liés au ruissellement, de prévoir les emplacements réservés pour les éventuels ouvrages de stockage, de relèvement ou de traitement des eaux pluviales, de limiter l'imperméabilisation de certaines zones.

Protection du réseau hydrographique

La protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible merite d'être maintenue, voire renforcée. Sauf cas particulièrement justifiés, le classement des parties en eau ou susceptibles de connaître des crues doit traduire, d'une manière réglementaire, leur inconstructibilité de fait.

La commune devra tenir compte d'une servitude de 4 m de largeur le long de l'Acheneau en rive droite destinée au passage des engins mécaniques (curage, faucardage) pour l'entretien du cours d'eau.

Je précise également qu'une plaquette relative à la police de l'eau en Loire Atlantique a été diffusée en novembre 2007 et est accessible sur le site internet de la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture de Loire-Atlantique.

Plaquette à récupérer.

IMPERMÉABILISÉ

## 2. La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement précise que «les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion, sont d'intérêt général.»

L'article 52 de cette loi (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) prescrit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, au sens du code de la voirie routière, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Il définit les constructions et installations auxquelles ne s'appliquent pas cette interdiction (sont notamment exemptés les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions et les services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les extensions et les changements de destination des constructions existantes). Toutefois, le plan local d'urbanisme 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. Cette étude comporte notamment un diagnostic et doit démontrer qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité routière.

## 3. loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages

Cette loi concerne la protection et la mise en valeur des paysages, qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels, ainsi que la prise en compte de la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution dans la définition des choix d'aménagement.

La commune pourra identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection. Cette protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme se traduit dans le PLU par une identification d'éléments au plan de zonage, associée à des prescriptions réglementaires.

### Recommandations et informations jugées utiles :

Les boisements, notamment ceux du Bois de Jasson et ceux du Bois Corbeau devront être protégés, leur surface importante constituant des entités écologiques de premier ordre.

Leur classement et leur zonage dans le prochain PLU devra être examiné attentivement en fonction du mode de gestion forestière mis en place, particulièrement pour le Bois Jasson situé sur une butte bordant une zone humide.

Le recensement des haies existantes lors de l'étude du P.L.U. permettra de définir un maillage bocager cohérent sur le territoire communal, et de proposer des mesures de protections adaptées à son maintien.

→ le recensement a été fait lors du remembrement.  
idem pour les zones humides  
mais pas en totalité

#### 4. Dispositions relatives au patrimoine naturel

##### Zones humides

15%  
Les zones de marais qui bordent l'Acheneau, spécifiques au milieu estuarien, sont très importantes (environ 20% du territoire communal) et jouent un rôle important dans l'écosystème local. Elles doivent impérativement être préservées. Sur le plan réglementaire, elles sont pour certaines répertoriées en Natura 2000 et en ZNIEFF de type I.

La commune de Cheix en Retz comprend des espaces situés en Zone Humides d'Importance Nationale « estuaire de la Loire » - comprenant notamment l'acheneau et ses abords (FR511003)

Ces marais sont également en partie inscrits comme zone de préemption des espaces naturels sensibles du Conseil Général de Loire Atlantique.

Le recensement des zones humides devra donc être complété sur l'ensemble du territoire communal au-delà du recensement des zones de marais. Dans le règlement, il sera important d'encadrer strictement les remblaiements et les affouillements de ces zones.

##### Patrimoine naturel

La DREAL met à disposition sur son site internet (<http://www.pays-de-loire.environnement.gouv.fr/>) les différentes données relatives à la présence de zones Natura 2000 (Nature et Paysage) et de zones humides (Eau et milieu aquatique). La liste des zonages recensés par la DREAL est jointe en annexe 3. Le PLU devra tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui devraient logiquement être zonés N. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il sera nécessaire de justifier que le projet n'a pas d'incidences notables sur les zones inventoriées. En cas d'incidences, une procédure spécifique au titre de l'évaluation environnementale sera conduite, qui prévoira notamment des mesures compensatoires aux atteintes éventuelles. En tout état de cause, le projet ne devra pas compromettre l'état de conservation des espèces et des habitats naturels.

Plusieurs parties du territoire de la commune sont inscrites à l'inventaire du patrimoine naturel en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF – voir annexe 3). Le PLU devra tenir compte de la présence de ces sites, qui correspondent à des ensembles naturels remarquables, en prévoyant un zonage naturel sur ces secteurs.

D'autres espaces naturels d'intérêt local (zones humides, étangs, boisements...) constituent souvent des continuités écologiques et/ou des coupures d'urbanisation qui méritent d'être identifiées et protégées dans le même esprit. Des éléments cartographiques et juridiques relatifs à ces protections sont consultables sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire. Par ailleurs, la révision du PLU est aussi l'occasion de classer les haies présentant un intérêt environnemental (écologique mais aussi pour la lutte contre le ruissellement et l'érosion).

Enfin je vous informe que le conservatoire botanique national de Brest, antenne de Nantes, dispose également de données sur le patrimoine végétal susceptibles de compléter les éléments de connaissance issus de l'inventaire du patrimoine naturel.

#### 5. Dispositions relatives au patrimoine culturel

La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) signale que les dispositions des grandes lois culturelles étant regroupées sous forme de livres thématiques dans le code du patrimoine, il conviendra de présenter sous le même intitulé le patrimoine identifié en appui de l'article L. 1 de ce même code. A cet égard, il importe dorénavant de faire référence au code du patrimoine et non plus

aux différentes lois qui concernent aussi bien les monuments historiques, les sites archéologiques, les ZPPAUP que les secteurs sauvegardés.

L'article L. 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'État fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) prévoit une consultation systématique des services de la direction régionale des affaires culturelles pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à ~~déclaration préalable~~ en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, 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.

En outre, l'article L. 524-2 du code du patrimoine institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'État.

La DRAC demande que le plan local d'urbanisme rappelle la législation relative à l'archéologie (article L. 531-14 du code du patrimoine notamment), les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions sanctionnant le non-respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens. A titre pédagogique, le rapport de présentation pourrait exposer les démarches concrètes à effectuer en matière archéologique, notamment à l'occasion de découvertes fortuites.

Les principales dispositions sont regroupées dans la fiche jointe en annexe IV afin de permettre à la commune de les intégrer dans la partie « dispositions générales » du règlement écrit. Vous trouverez également en annexe V une fiche récapitulant le cadre législatif et réglementaire de la prise en compte du patrimoine dans le cadre de l'aménagement du territoire.

En ce qui concerne le patrimoine bâti non protégé et afin de mettre en évidence la qualité d'éventuels éléments patrimoniaux locaux non encore repérés, la commune pourrait se rapprocher du Service départemental de l'architecture et du patrimoine et du service régional de l'inventaire, décentralisé au Conseil régional des Pays de la Loire, qui a pour mission de recenser et d'étudier suivant une grille scientifique, aussi bien les constructions rurales que l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial et qui possède des éléments de documentation concernant le territoire communal.

Le dossier de PLU pourra être concerné, dès que le dossier arrêté aura été approuvé par les préconisations retenues dans le document d'orientations générales (DOG) du SCOT du Pays de Retz, en matière de patrimoine architectural et archéologique.

*G. Nali*

Recommandations et informations jugées utiles :

Patrimoine archéologique :

**Deux entités archéologiques** de la DRAC/service régional de l'archéologie (cf carte de localisation et document joint en annexe V) sont actuellement recensés sur le territoire communal :

n° : 44 039 0001 Château de la MALNOE (Moyen age classique) - Motte castrale

n° : 44 039 0002 Les minées (Age du bronze final – 1er age du fer) – Fosse

Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour, en terme de saisine administrative par le préfet de région.

La commune est invitée à considérer le plus en amont possible la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de sa future urbanisation en saisissant l'Etat au titre de l'article L. 522-4 du code du patrimoine.

Patrimoine hydraulique

Dans le cadre du porter à connaissance de l'État pour le SCoT du Pays de Retz, la DRAC des Pays de la Loire a réalisé une étude sur le patrimoine hydraulique du Pays de Retz dans son environnement paysager. L'étude est téléchargeable sur le site internet de la DRAC ([www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr)).

**C) Dispositions relatives aux risques et nuisances**

La révision du PLU doit permettre de revoir avec une attention particulière l'ensemble des sites sensibles soumis à des risques ou à des nuisances spécifiques. A cet effet, vous pourrez consulter utilement le dossier des risques majeurs de la Loire-Atlantique (téléchargeable sur le site de la préfecture: [http://www.loire-atlantique.pref.gouv.fr/securite\\_civile/fichiers/ddrm44\\_2008.pdf](http://www.loire-atlantique.pref.gouv.fr/securite_civile/fichiers/ddrm44_2008.pdf)), approuvé en janvier 2008, qui recense, par commune, l'ensemble des risques majeurs susceptibles d'affecter ces communes.

En ce qui concerne la protection de la santé, le rapport de présentation du PLU dressera l'inventaire de toutes les sources de pollution selon leur vecteur (air, eau, sols,...) et proposera les mesures compensatoires propres à limiter leur impact sur l'urbanisation.

Vous trouverez en annexe VI une carte synthétique des risques majeurs existants sur la commune de Cheix en Retz.

**1. Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**

Le titre II de cette loi confie à l'État la charge d'élaborer et de mettre en application des plans de prévention des risques prévisibles.

Un aléa engendre un risque dès lors qu'il se manifeste sur un espace supportant des enjeux vulnérables (humains, économiques, environnementaux, patrimoniaux,...). Il en résulte que les incidences d'un aléa sur le territoire peuvent en tout ou partie avoir un lien avec la politique d'urbanisme menée par la commune.

Recommandations et informations jugées utiles :

1) Risque inondation

La commune devra prendre en compte l'atlas des zones inondables du bassin versant du Lac de Grandlieu :

Cette étude a été notifiée aux communes intéressées le 23 janvier 2009. Elle apporte un certain nombre d'éléments de connaissances relatifs à l'Acheneau.

Description sommaire du cours d'eau :

Cette rivière qui constitue l'un des éléments caractéristiques de l'identité de la commune de Cheix en Retz est particulière du point de vue morphologique et dans son fonctionnement hydrologique, puisque sa vallée montre une très faible pente, tant en profil en travers qu'en profil en long, ce qui se traduit par un écoulement des eaux dans les 2 sens (pente moyenne 0,1%).

La vallée de l'Acheneau était le lieu naturel d'épanchement des eaux de crues de la Loire avant la création du canal de la Martinière, mis en service en 1892 pour faciliter l'accès des navires au port de Nantes. Aujourd'hui, le canal maritime de Basse Loire et ses trois biefs associés sont gérés par la compagnie d'Exploitation des Ports (CEP). Cette gestion hydraulique, rendue possible notamment par un réseau dense de canaux, étiers et douves, permet notamment de contrôler le niveau du Lac de Grand-Lieu et d'alimenter les marais de la Baie de Bourgneuf.

Enjeux en présence et orientations envisageables :

A la lecture de la carte des zones inondables, Cheix en Retz a su se développer hors des terrains concernés par cet aléa. L'enjeu pour la commune est de préserver le caractère naturel de ces espaces.

2) Risques Séismes :

La carte de l'aléa sismique (cf. annexe VI) montre que toutes les communes de Loire-Atlantique sont concernées par ce risque et devront de ce fait respecter la future réglementation qui sera établie dans le respect des recommandations européennes (Eurocode 8). Cheix en Retz est située en zone d'aléa « modéré ».

Il est prévu que la nouvelle réglementation sur la construction para-sismique entre en vigueur en 2010, avec un renforcement des niveaux de protection. Une information régulièrement mise à jour est disponible sur le site internet dédié à ce projet : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr). D'une manière générale, il convient de veiller à ne pas encourager l'implantation des constructions, que ce soit sous la forme d'opérations individuelles ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans les zones de risque. Il est à noter que les équipements publics font souvent l'objet de dispositions particulières et qu'il n'est pas rare de voir des règlements d'urbanisme autoriser ce type de construction dans des zones inadaptées. Pour la rédaction du règlement, une vigilance vis-à-vis des d'équipements publics ou établissements recevant du public, en particuliers ceux dont l'évacuation pourrait être lente (clinique, maison de retraite...) sera de rigueur.

Au regard de ce qui précède, il pourrait être opportun d'intégrer au futur PLU un chapitre consacré au Plan séisme en reprenant les éléments d'information figurant ci-dessus.

Recommandations et informations jugées utiles :

La commune de Cheix en Retz a été reconnue en état de catastrophe naturelle depuis 1982 pour :

- inondations, coulées de boue et mouvements de terrains consécutivement à la tempête/ouragan du 26/27 décembre 1999 (arrêté interministériel du 29 décembre 1999 paru le 30 décembre 1999)

## 2. Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La loi du 13 juillet 1992 modifie la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Les principales dispositions de la loi ont pour objet :

- « d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou tout autre action visant à obtenir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie. »

Le PLU devra être compatible avec le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et en adéquation avec le Plan de gestion des déchets du BTP (site de la DDASS44 [http://pays-de-la-loire.sante.gouv.fr/envir/sedeom44\\_fichiers/sedeom44.pdf#8](http://pays-de-la-loire.sante.gouv.fr/envir/sedeom44_fichiers/sedeom44.pdf#8))

### Recommandations et informations jugées utiles :

Le PLU doit mentionner l'existence d'anciens sites de stockage fermés ou remis en état, afin de s'assurer que l'usage futur du sol sera compatible avec la présence de déchets.

Une ancienne décharge brute a été recensée "La case de l'Écu". La mémoire du site devra être conservée et son zonage compatible avec son mode de réhabilitation.

terrain constructible

## 3. Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, article 204

Cette loi a modifié l'article L 111-3 du code rural qui prévoit dorénavant que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

L'article 79 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 (loi relative au développement des territoires ruraux) permet de moduler, le cas échéant, l'application uniforme de cette règle de réciprocité.

### Recommandations et informations jugées utiles :

- Exploitations agricoles : L'identification des bâtiments agricoles et des logements de fonctions pourraient être utiles et figurer au PLU.
- Plans d'épandage : Les épandages d'origine agricole et les épandages des boues de stations d'épuration peuvent constituer des contraintes, en cas de gestion inadaptée, par les nuisances qu'ils génèrent (odeurs notamment) pour les habitants. A cet effet, l'identification des parcelles incluses dans un plan d'épandage et l'évaluation des épandages, notamment au regard de leur gestion, sont recommandées lors du diagnostic.

## 4. Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit

L'article L. 571-1 du code de l'environnement instaure la nécessité de la lutte contre le bruit qui peut nuire à la santé des populations. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu des arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

La commune de Cheix en Retz a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes en date du 19 mai 1999 dans lequel est recensée une voie classée bruyante.

Le tableau ci-après indique, pour le tronçon d'infrastructure mentionné, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté préfectoral du 11/10/1999, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu
RD 723	LC Est Vue – LC Ouest Le Bois de Bougon	3	100 m	Tissu ouvert

En complément du classement des voies bruyantes, je vous informe que l'État a procédé à l'élaboration de cartes de bruit qui n'ont pas montré l'existence de points noirs sur la commune de Cheix en Retz. Elles sont consultables à l'adresse suivante :

[http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr/article.php3?id\\_article=620](http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr/article.php3?id_article=620).

Au titre de l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre à titre informatif :

- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit ;
- le volet bruit du domaine d'activités environnement du site <http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr> vous apporte les informations complémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Le bruit fera donc l'objet d'une analyse particulière de façon à limiter l'exposition des populations aux sources de nuisances sonores (activités artisanales et agricoles, routes, ...) le bureau d'étude pourra aussi s'appuyer sur le document "PLU et Bruit, la boîte à outils de l'aménageur" consultable sur le site [www.sante.gouv.fr](http://www.sante.gouv.fr).

#### **D) Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation et des déplacements**

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. La révision du PLU est le moment privilégié pour effectuer le bilan de la consommation d'espaces pour l'urbanisation et pour planifier le développement urbain de la commune dans le respect des principes de développement équilibré et économe de l'espace et de maîtrise des déplacements tels que mentionnés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, permettra notamment de

préciser comment la collectivité entend contribuer à la maîtrise des besoins en déplacements, à la cohérence urbanisme-déplacements, à la sécurité des déplacements, etc...

Le projet de développement doit également s'accompagner d'une approche en termes d'équipements, notamment concernant les réseaux, puisque les secteurs d'urbanisation future devront être délimités, notamment, en fonction de la capacité des différents réseaux existants à leur périphérie immédiate.

Pour modifier le droit de préemption urbain (DPU), il sera nécessaire de prendre une délibération s'appuyant sur la délimitation des zones urbaines et des zones d'urbanisation future telles qu'elles résulteront du nouveau document d'urbanisme.

*(y compris les zones d'activités)*

#### Recommandations et informations jugées utiles :

La densité urbaine est aujourd'hui une des questions clefs à traiter dans le cadre de l'urbanisation de nouveaux territoires.

Élever raisonnablement les densités bâties, ce n'est pas seulement lutter efficacement contre l'étalement urbain et ses conséquences néfastes aux plans environnementaux, économiques et sociaux, c'est aussi entre autres :

- conforter les centres-bourgs,
- favoriser le maintien et le développement des activités commerciales,
- faire une économie sur les coûts globaux de construction, de gestion et d'équipements,
- créer une offre de logements diversifiés pour répondre aux attentes des jeunes et des personnes âgées.

Le terme de densité ne doit pas être synonyme "d'entassement", il doit indiquer une attitude d'aménagement soucieuse d'une consommation économe et raisonnée des espaces et des territoires. La thématique de la densité urbaine mérite d'être traitée avec la plus grande attention dans le cadre de la révision du PLU de Cheix en Retz.

La caractéristique de Cheix est d'être un bourg rural avec une convivialité favorisée par l'organisation du bâti autour de l'église et de bâtiments propices à la vie sociale, culturelle et administrative. Toutefois, il est souhaitable que le PLU permette d'étoffer le bourg principal et de reconstituer une unité spatiale en évitant l'urbanisation linéaire telle qu'elle s'est développée le long de la RD 128 par exemple.

Dans le P.O.S. actuel, l'extension des nombreux hameaux est limitée, aussi il conviendra de poursuivre la démarche afin de dynamiser le bourg et de préserver les espaces agricoles ou naturels.

La Route Départementale n°723 Nantes-Paimboeuf à proximité immédiate du bourg de Cheix doit prochainement être aménagée en 2X2 voies (voie bruyante à fort trafic). Elle constitue une zone de transition entre la partie urbaine et rurale au Nord de la commune. Une coupure verte devrait être utilement instituée entre cette voie et les zones d'habitat afin de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires.

#### **F) Dispositions relatives à la gestion de l'espace rural**

##### **1. Loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006**

L'article 111 de la loi d'orientation agricole a modifié l'article L.112-3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou

forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

## 2. Loi d'orientation forestière n°2001-602 du 9 juillet 2001

L'article 27 de la loi d'orientation forestière organise la gestion forestière des bois et forêts des particuliers. Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce, avant toute autre autorisation administrative, exceptée celle relative aux installations classées.

Une fiche spécifique concernant les espaces boisés est consultable dans le guide pratique pour la prise en compte des politiques de l'Etat dans l'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme sur le site internet de la DDEA, [www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr) (article : « domaines d'activités/aménagement-urbanisme / les plans locaux d'urbanisme / les espaces boisés »).

## 3. La charte agricole pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

La charte agricole a été signée par le Préfet, le président de l'association des maires de Loire-Atlantique et le président de la Chambre d'agriculture le 4 décembre 2004.

Elle fixe des objectifs en matière d'équilibre de territoires à prendre en compte lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, notamment :

- préserver un espace agricole « viable et durable »,
- organiser la coexistence entre le monde urbain et le monde agricole,
- adopter des règles du jeu pour l'instruction des dossiers (permis et autres).

En outre, elle insiste sur la nécessité de réaliser un diagnostic agricole préalable et sur l'identification des sièges d'exploitation agricole, qui doit faire l'objet d'une cartographie dans le rapport de présentation.

La révision du PLU constitue l'occasion d'examiner la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole en s'appuyant sur les principes de la charte. Les règles de réciprocité devront être intégrées.

### G) Dispositions relatives à l'énergie

#### 1. Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)

La loi précise que « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à prévenir la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ».

Cette loi demande la prise en compte des déplacements doux dans tout aménagement de nouvelles zones à urbaniser. Ainsi, elle impose qu'« à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines [...] doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme

une fiche spécifique  
pour prendre en compte  
l'agriculture

de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».

## 2. La loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) n° 2005-781 du 13 juillet 2005

L'un des objectifs de la politique énergétique nationale consiste à préserver la santé humaine et l'environnement, en particulier en luttant contre l'aggravation de l'effet de serre. Une priorité en matière de diversification énergétique dans le secteur électrique est d'assurer le développement des énergies renouvelables.

La loi POPE a instauré une disposition relative à l'urbanisme retranscrite dans l'article L.128-1: le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les dispositions de l'article L.128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.

L'arrêté ministériel du 3 mai 2007 précise les conditions techniques à remplir par un projet de construction de haute performance énergétique pour bénéficier de la bonification de COS introduite par la loi POPE. L'article 31 de la loi insère un 14° à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui précise que le PLU peut recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. A cet égard, il convient que le règlement n'empêche pas leur installation.

### H) Autres informations

#### 1. Loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME)

La loi de modernisation de l'économie permet au PLU d'identifier et délimiter, sur le plan de zonage, les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et de définir, le cas échéant, les prescriptions réglementaires de nature à assurer cet objectif (article L.123-1-7bis).

#### 2. Loi n°2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique (LNE)

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s. Se pose ainsi la question de la complémentarité entre investissements privés et intervention publique sur ces réseaux, et donc de la nécessaire définition d'une politique locale en matière de réseaux haut et très haut débit en accord avec le projet d'aménagement et de développement territorial qui doit faire l'objet d'un développement particulier dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz.

L'article L. 1425-1 du CGCT ouvre aux collectivités territoriales et à leurs groupements la possibilité d'intervenir dans le domaine des communications électroniques afin de pallier un éventuel déficit d'initiatives privées sur leur territoire. Il les autorise à établir un réseau de communications électroniques en vue de le mettre à disposition d'opérateurs, voire dans les cas extrêmes de fournir un accès à l'utilisateur final en cas d'insuffisance avérée d'initiative privée.

*Il n'y a pas de COS sur le POS actuel*

*une délimitation commerciale est possible d'après l'article L.123-1-7bis*

Des informations plus complètes sur l'aménagement numérique, ses enjeux et les différents modes d'intervention des collectivités locales sont disponibles sur le site internet : <http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique « approfondir ».

Recommandations et informations jugées utiles :

Le rapport de présentation mérite d'intégrer des synthèses cartographiques permettant de repérer les lieux-dits, les sites et les autres éléments caractéristiques du territoire de la commune et ceci afin de mieux comprendre ses enjeux en matière d'environnement et de développement.

L'évolution respective des zones urbaines et naturelles ainsi que des espaces boisés classés pourrait utilement être indiquée.

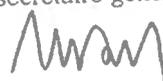
En ce qui concerne les télécommunications, vous voudrez bien faire figurer à l'article 4 du règlement des zones concernées l'obligation pour les promoteurs de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, en vertu des articles L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU de la commune de Rouans étant engagée depuis peu, il paraît souhaitable d'impulser et d'engager une véritable réflexion commune pour aboutir à une vision globale et cohérente sur l'avenir de votre territoire.

Par ailleurs, un guide pratique pour la prise en compte des politiques de l'Etat dans l'élaboration ou la révision des Plans locaux d'urbanisme et les recommandations pour la numérisation des PLU sont téléchargeables à l'adresse suivante : [www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr) (article : « domaines d'activités/aménagement-urbanisme / les plans locaux d'urbanisme »).

LE PREFET,

pour le préfet  
le secrétaire général



Michel PAPAUD

## **Annexe I**

### **Carte de la trame verte de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire**

# Commune de Cheix-en-Retz



- +— Limite commune
- D.T.A.
- Exceptionnel protégé
- ▨ Exceptionnel à protéger
- ▧ Fort infidél. patrimonial

ECHELLE: 1/15 000

0,7 km

Carte 27 mars 2009 S.A.V.C.A.  
C:\Vies\document\CD 2009\MAPPE\Commune de Cheix-en-Retz\Carte de la D.T.A. 27/mars/2009.V09

## Annexe II

### **Servitudes :**

**Annexe 2.1 : Transport d'électricité**

**Annexe 2.2 : Réseaux de télécommunications**

**Annexe 2.3 : Conduite d'eau Potable**



Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité

Le Centre National de l'Electricité de France

DDEA / SA / LF  
Arrivée le 20 AVR. 2009

14  
DDEA / SA / LF  
ARR. Arrivée le 20 AVR. 2009

Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique

OBJET : LE LING-TEO-GINR-PSC-09-00218

Direction Départementale de l'Équipement

et de l'Agriculture de Loire Atlantique

10 bd Gaston Serpelle

BP 53606

44036 Nantes cedex 1

QUALIF: PLU de Cheix-sur-Beiz - porter à connaissance

A l'attention de Madame Trullier

M. JACQUES BELLEC  
TEL: 02 40 87 39 71  
FAX: 02 40 87 39 48

Nantes le 7 avr 2009

Monsieur le Préfet

En réponse à votre lettre citée en objet, nous vous confirmons la présence du ouvrage HTB suivant :  
Ligne 03,000 Volts Chevre - Palmboeu!

Par ailleurs, nous vous recommandons, que pour chaque zonage ou PLU soit intégré la phrase type suivante pour les articles et/ou sections énumérées du règlement du PLU :

- ART. 1 (en référence aux occupations et utilisations du sol autorisées) :
  - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
  - ART. 6 (en référence aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :
  - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
  - ART. 7 (en référence aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) :
  - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
  - ART. 10 (en référence aux hauteurs maximum des constructions) :
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

PROCES-VERBAUX DE REUNION  
M. JACQUES BELLEC  
44300 CHEIX-SUR-BEIZ  
RUE DE LA MAIRIE  
TEL: 02 40 87 39 71  
FAX: 02 40 87 39 48

RUE DE LA MAIRIE  
44300 CHEIX-SUR-BEIZ  
RUE DE LA MAIRIE  
R. C. S. 443 000 444 819 524



06 00 00 00 00



Frédéric Ferrand  
Gestionnaire servitudes et PLU  
02 40 44 03 51  
02 40 44 04 03 ( télécopie )  
frederic.ferrand@orange-ftgroup.com  
UPRO.DA.RCL. 184/09/FER

Direction Départementale de l'Équipement  
et de l'Agriculture - Service SA / PAT  
10 boulevard Gaston Serpette  
BP 53606  
44036 NANTES Cedex 1

Nantes, le 05 mai 2009

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de CHEIX EN RETZ  
Porter à la connaissance de l'Etat**



Monsieur le Directeur Départemental,

Suite à votre lettre du 26 mars 2009, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les documents relatifs à la situation de nos infrastructures :

- Un bâtiment ( Annexe I )
- Un câble du réseau régional ( Annexe II )

De manière générale je souhaiterais qu'aucune disposition contraignante ne figure dans le règlement des zones concernées pour le réseau public des Télécommunications conformément aux textes législatifs en vigueur : en effet, il ne peut pas être question de réaliser systématiquement en souterrain le réseau téléphonique en raison de contraintes financières et techniques.

Par ailleurs, vous voudrez bien faire figurer à l'article 4 du règlement des zones concernées l'obligation pour les promoteurs de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, en vertu des articles L 332-15 et R 315-29 du code de l'urbanisme.

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

Guy MICHEL

Responsable Relations Collectivités Locales Bretagne Pays de Loire



COMMUNE de CHEIX EN RETZ

ANNEXE I

Situation :

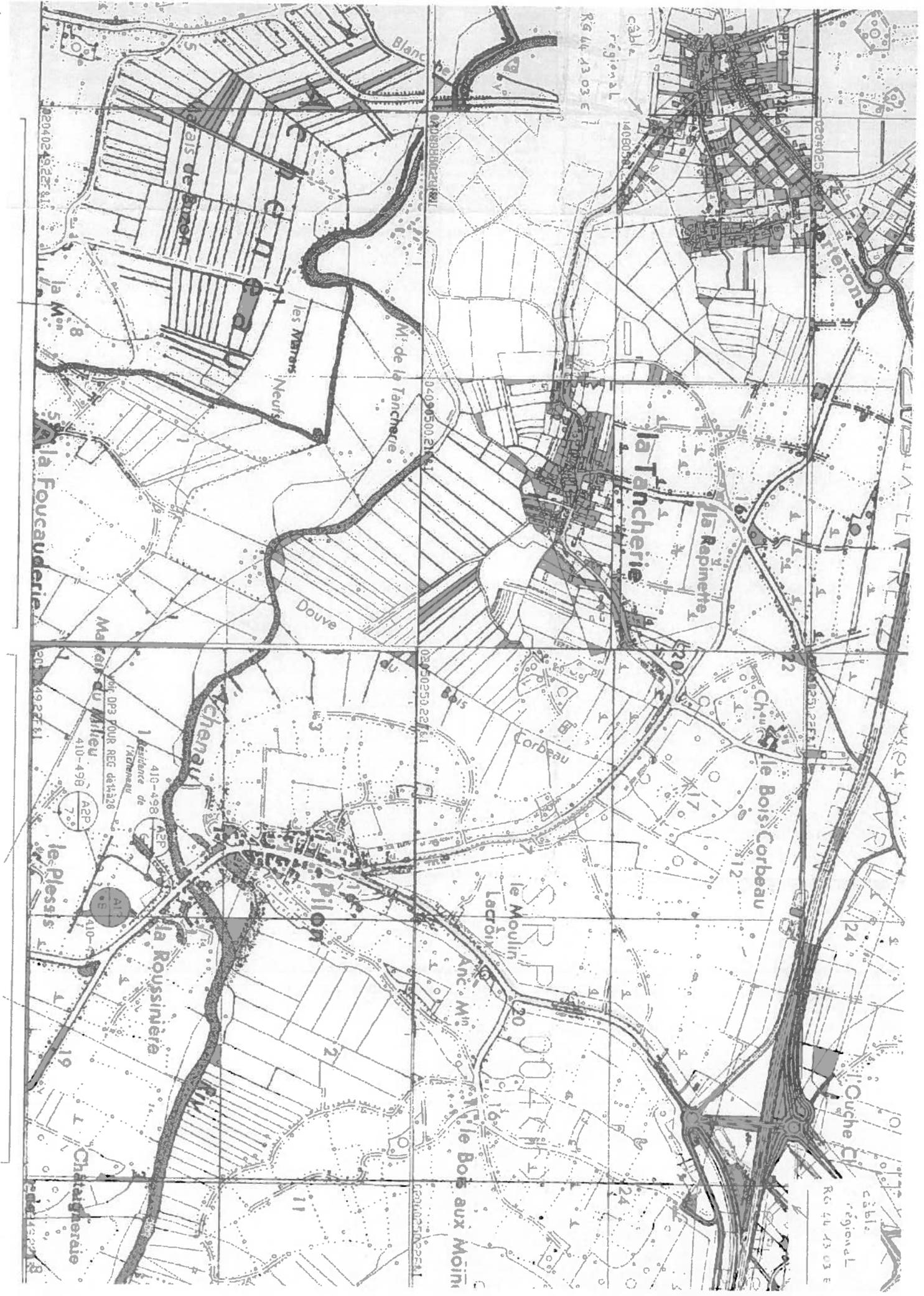
- CHEIX EN RETZ – AUTOCOMMUTATEUR (N°IMM 440391)
- Place de Malnoue
- Terrain : Section B, parcelle n° 312 pour 20 m<sup>2</sup>
- bâtiment : 15 m<sup>2</sup>

## COMMUNE de CHEIX EN RETZ

### ANNEXE II

Le câble régional RG 44 13 03 E traverse le territoire de la commune. Il relie le central téléphonique de Cheix en Retz à celui du Pellerin. Vous trouverez ci-joint un extrait de notre plan itinéraire où j'ai surligné ce câble en orange lorsqu'il était posé en pleine terre et surligné en vert lorsqu'il était posé en conduite. Depuis le central téléphonique, il est tout d'abord posé en pleine terre le long de la route de Malnoë. Ce câble est posé en conduite dans sa traversée du village de « La Tancherie ». Ensuite, il est à nouveau posé en pleine terre le long de la route de La Tancherie puis de la route du Pilon. Son passage au niveau du lieu-dit « Le Pilon » s'effectue en conduite souterraine pour reprendre encore en pleine terre le long de la route départementale RD 80. Ce câble relie la commune voisine du Pellerin en traversant en conduite souterraine l'échangeur routier de « L'Ouche Chantereau ».

*Pour information : Bien que toujours existant sur le terrain, le câble du Réseau National de Ligne à Grande Distance ( LGD n° 458/01 ), reliant Nantes à Paimboeuf et transitant le long de la RD 723, n'est plus en service. Il est donc inutile de le faire figurer au titre des servitudes de type PT3 dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Cheix en Retz.*



câble régional  
Rég. 44 43 03 E

câble régional  
Rég. 44 43 03 E

la Tancherie

le Bois Corbeau

le Pilon

la Roussinière

le Moulin

le Bois aux Moines

Chataigneraie

le Plessis

la Tancherie

Douve

les Marais Neufs

la Moine

les Marais Neufs

Blanc

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

1200024922741

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

D-09050021141

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

0200025122741

## **Annexe III**

**Liste des zonages recensés relatifs aux diverses protections et inventaire du patrimoine naturel**



**Commune de CHEIX-EN-RETZ (44039)**  
*Liste des zonages recensés*

**Protection(s) réglementaire(s) :**

- Sites Classés et Inscrits :

4445 LE CHATEAU DE GRANVILLE ET DE BRIORT ET LEURS ABORDS

**Natura 2000 :**

- Zones de Protection Spéciale :

FR5210103 ESTUAIRE DE LA LOIRE

- Sites d'Importance Communautaire :

FR5200621 ESTUAIRE DE LA LOIRE

**Inventaires(s) :**

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération) :

00001060 MARAIS DE L'ACHENEAU

**Eau et milieux aquatiques :**

- Zones Humides d'Importance Nationale :

FR511003 ESTUAIRE DE LA LOIRE

- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

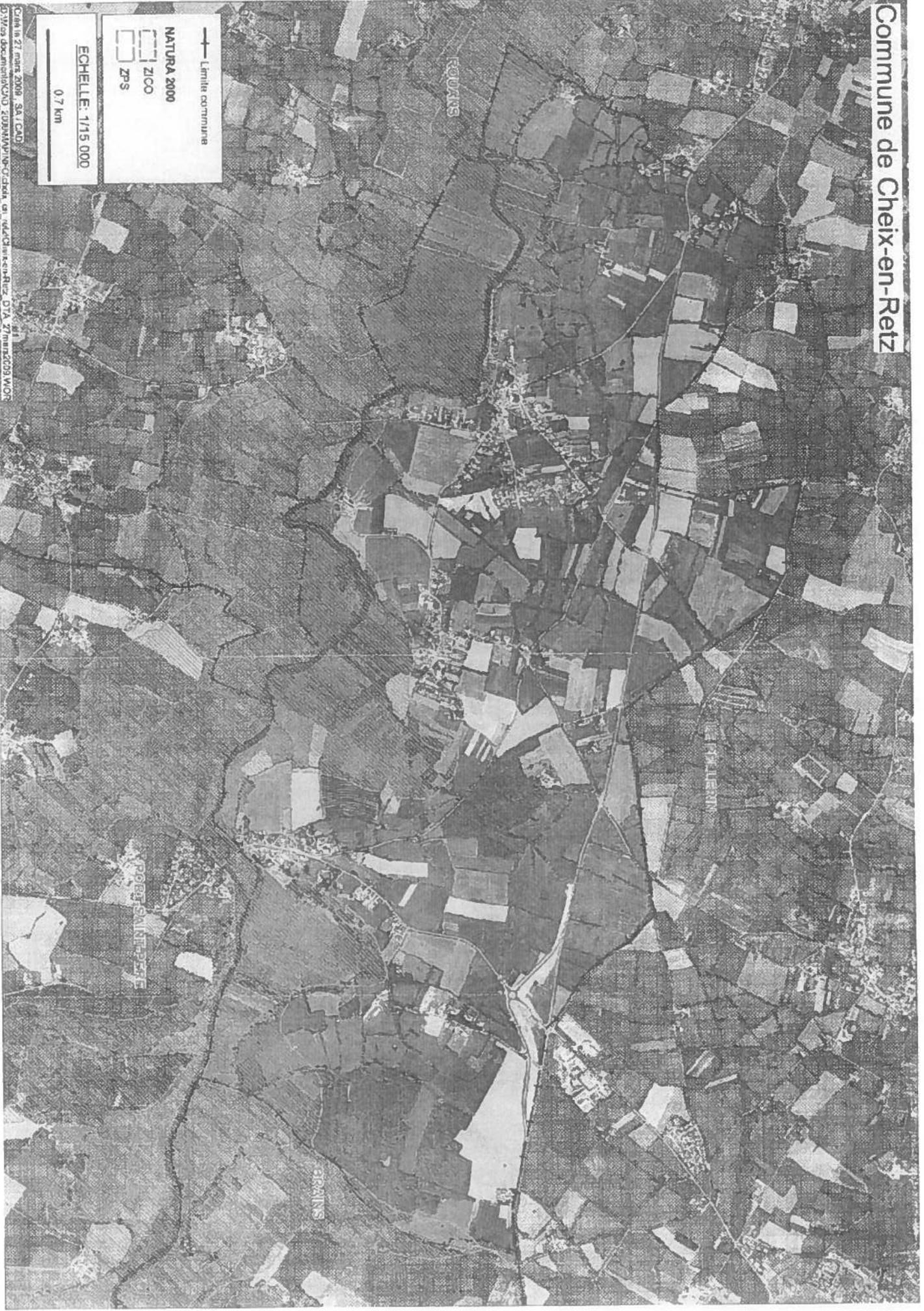
11 ESTUAIRE DE LA LOIRE

**Autre(s) zonage(s) :**

- Directive Territoriale d'Aménagement :

01 DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

# Commune de Cheix-en-Retz



—+— Limite communale

NATURA 2000

□ ZICO

□ ZPS

ECHELLE: 1/15 000

0,7 km

Carte au 27 mars 2009 - SAU/CDAD  
Divers documents CAD 2008/2009 en vigueur au 01/01/2009 - DTA 27/03/2009/MOR

Commune de Cheix-en-Retz



—+— Limite communale

**ZNIEFF**

1

2

**ECHELLE: 1/15 000**

0,7 km

Créé le 27 mars 2008 SA 7 001  
© Mairie de Cheix-en-Retz - 2008  
DANS LE CADRE DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ - 017 - 27/03/2008 V.001

## **Annexe IV**

**Cadre législatif sur la prise en compte du patrimoine  
dans le cadre de l'aménagement du territoire**

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA PRISE EN COMPTE DU  
PATRIMOINE DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,  
Y COMPRIS LES SERVITUDES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES RELATIVES  
AU PATRIMOINE

### I - Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

*Textes de référence :*

- *Code du patrimoine, Livre VI*
- *Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*
- *Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux*

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le Livre VI du Code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n° 2007-487 et décret n° 2007-18).

### II - Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

*Textes de référence :*

- *Code du patrimoine, Livre VI, titre IV*
- *Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*

Les ZPPAUP relèvent dorénavant du Livre VI, titre IV du Code du patrimoine. Instituées par les articles 69 à 72 de la loi n° 83-8 du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ("loi Defferre"), la loi n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la

mise en valeur des paysages modifiant l'article 70 et par le décret n° 84-304 du 25 avril 1984 modifié par le décret n° 99-77 du 05 février 1999, les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sont arrêtées par le préfet de région.

Effet de la ZPPAUP :

- D'une manière générale, les travaux de construction, démolition, transformation ou modification des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P sont soumis à autorisation, et conformément aux règles émises par celles-ci
- En matière d'aménagement communal, la cohérence sera recherchée et le document d'urbanisme si besoin modifié pour tenir compte du contenu de la Z.P.P.A.U.P
- Le rayon systématique de protection de cinq cents mètres de rayon autour des monuments historiques compris dans un périmètre de Z.P.P.A.U.P tout comme celui des sites inscrits est supprimé au profit des règles définies par la Z.P.P.A.U.P considérée
- En périmètre de Z.P.P.A.U.P, toute publicité est interdite (sauf établissement d'une Zone de Publicité Restreinte).

### **III - Les secteurs sauvegardés :**

*Textes de référence :*

- *Code de l'urbanisme*
  - *Articles L. 313. 1 à L. 313.3*
  - *Articles R. 313.2 à R. 313.23*
  - *Articles R. 480.3*
- *Circulaire du 26 avril 1965 relative à l'application du décret n° 64-167 du 21 février 1964.*
- *Circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs sauvegardés ou les secteurs de restauration immobilière.*
- *Circulaire n° 78-15 du 17 janvier 1978 relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.*
- *Loi n° 99-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés.*
- *Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.*
- *Circulaire d'application du 4 mai 1999 concernant les conditions d'application du décret n° 9978 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du*

*patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.*

- *Ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005, et son Décret d'application (Décret n° 2007-452 du 25 mars 2007) relatifs aux secteurs sauvegardés, visent à alléger la procédure de création de ces zones et à réduire le nombre de consultations préalables. Ces textes sont intégrés dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-1 et suivants, R 313-1 et suivants)*

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un

*« secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».* Les secteurs sauvegardés ont en effet été spécialement introduits par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensembles urbains d'intérêt patrimonial.

La politique des secteurs sauvegardés est placée sous la conduite du ministre chargé de la culture mais une co-compétence est établie pour son exécution avec le ministre de l'équipement. La mise en oeuvre d'un secteur sauvegardé est en effet juridiquement de la compétence de l'État par exception au régime général décentralisant l'urbanisme auprès des communes.

Dans un secteur sauvegardé, les programmes de rénovation et d'aménagement sont encadrés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le PSMV est un document d'urbanisme qui remplace le plan d'occupation des sols (POS) et son successeur le plan local d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des secteurs sauvegardés. Le PSMV est élaboré par l'État alors que le POS et le PLU relèvent des communes.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du patrimoine est un document d'urbanisme annexé au Plan local d'urbanisme (PLU).

Il régit l'ensemble des espaces privés ou publics c'est à dire que tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs effectués par les résidents, particuliers ou commerçants, doivent faire l'objet d'une demande écrite et d'une d'autorisation après avis d'un architecte des bâtiments de France.

Le statut de secteur sauvegardé confère des avantages fiscaux aux propriétaires qui entreprennent des opérations de rénovation.

Effets du secteur sauvegardé :

Les mesures de sauvegarde et de mise en valeur s'appliquent dès la création du secteur sauvegardé et indéfiniment par la suite. En effet, *« à compter de la décision (...) délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire »* (article L. 313-2 du code de l'urbanisme).

Dès ce moment, il revient à l'architecte des bâtiments de France « d'assurer la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique... » (article R. 313-4, 2ème alinéa du code de l'urbanisme).

#### **IV - Le patrimoine archéologique**

*Textes de référence :*

- *Code du patrimoine, Livre V*
- *Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.*
- *Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux*

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (E.A.) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du Livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. À cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

## **V - Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques**

*Texte de référence :*

- *Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*

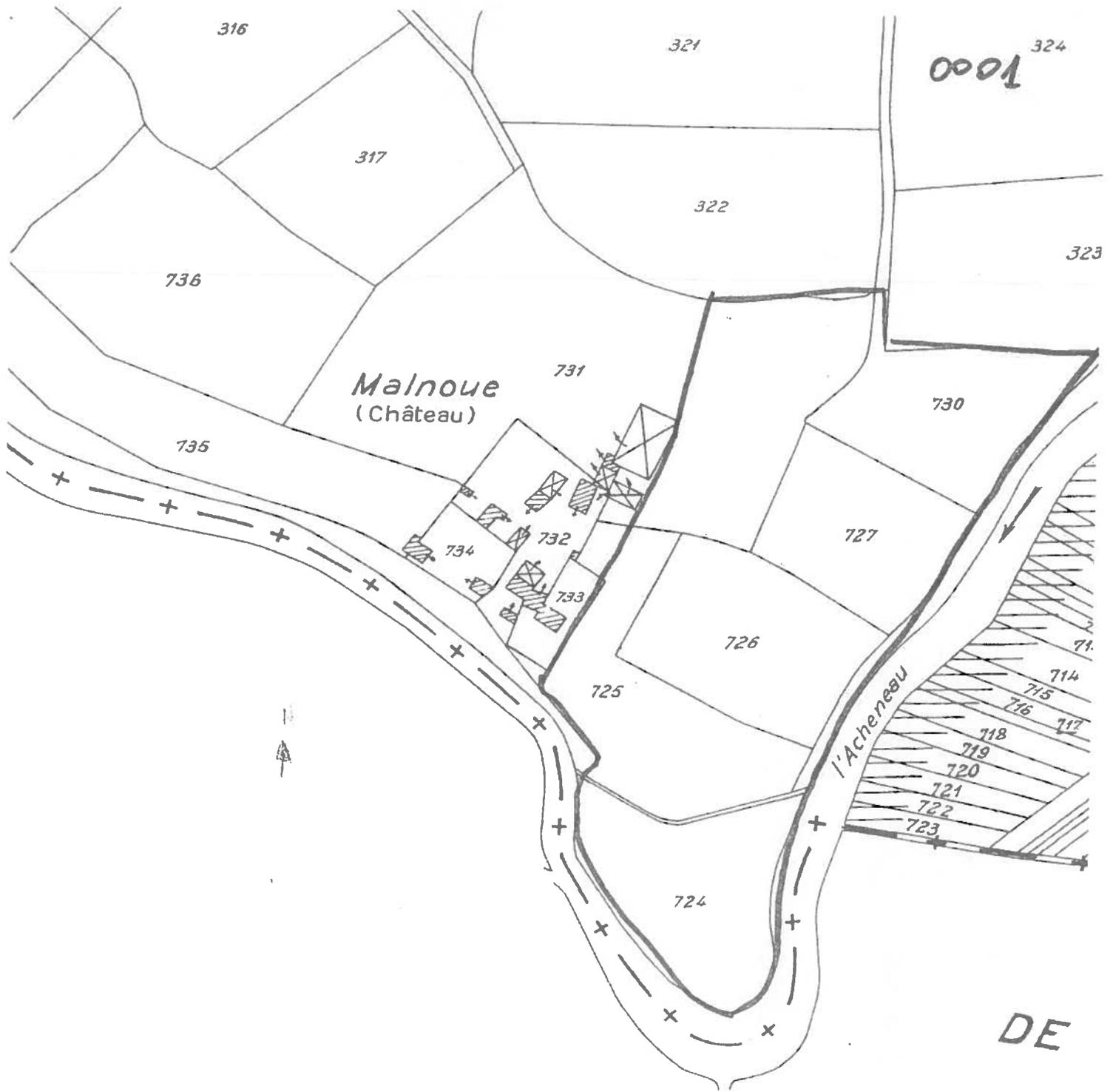
Le titre IV, chapitre II, 1<sup>er</sup> paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

- *Décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'oeuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques*

loi 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, titre IV, chapitre II, 1<sup>er</sup> paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

Comme l'indique l'article 8 du décret 2005-837 du 20 juillet 2005, « le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité ».

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine.... Cet inventaire constitué d'outils de connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude de ZPPAUP ou de secteurs sauvegardés à créer.



chez M. Reha

Extrait de la Section 52 / dernière année de révision 1985  
obtenue en 2001-

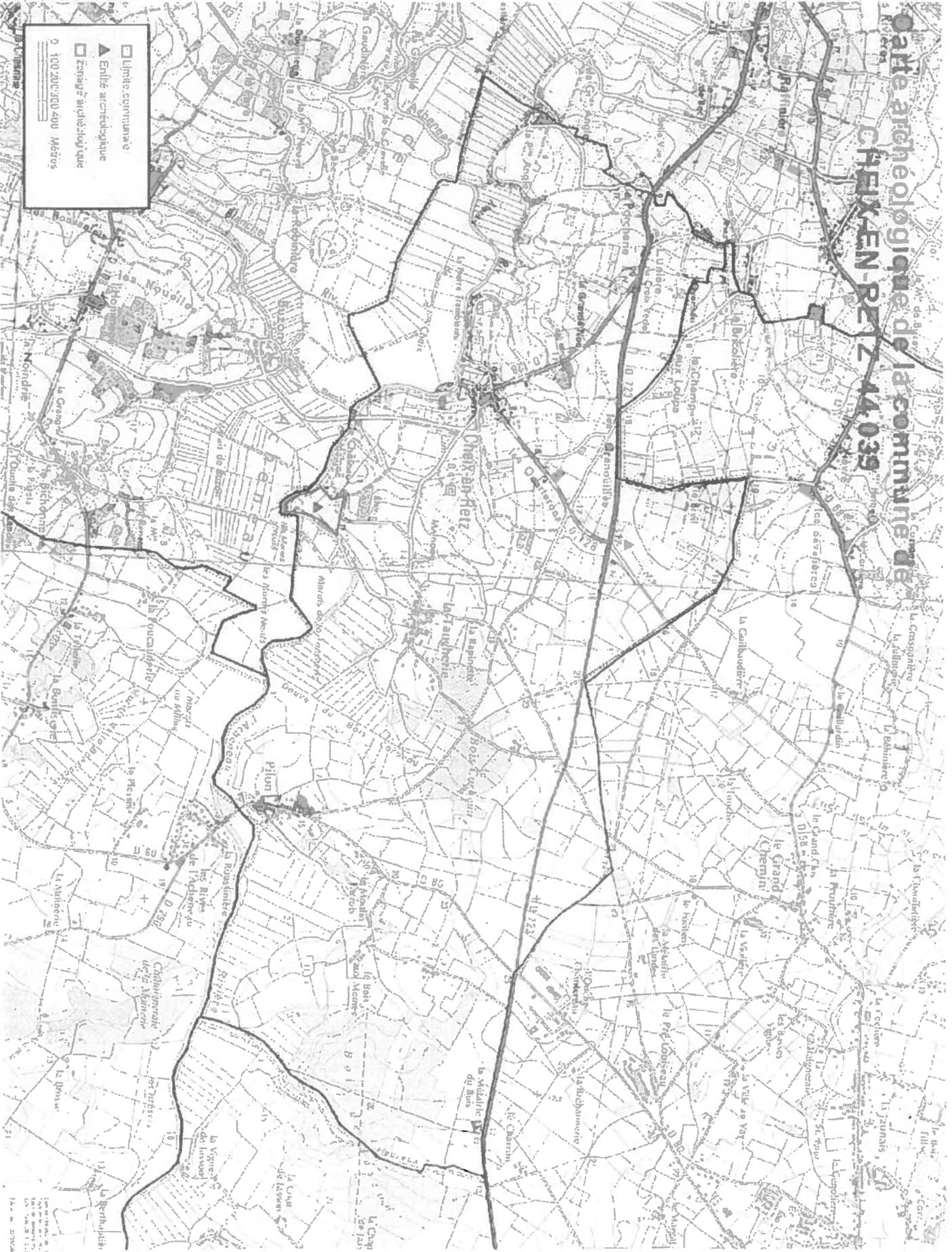
Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire. liste des entités archéologiques de la commune de : CHEIX-EN-RETZ

N° de site I'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES,	Coordonnées Lambert	Parcelles
44 039 0001	44039001AH	CHATEAU DE LA MALNOE / LE CHATEAU DE MALNOE	(Moyen-âge classique) motte castrale	X=286011 Y=2249892	2001.B2.724.B2.725.B2.726;
44 039 0002		LES MINEES / LES MINEES	(Age du bronze final - Premier Age du fer) fosse	X=286200 Y=2251475	? : B1:100

**Annexe V**

**Carte des entités archéologiques**

# Carte archéologique de la commune de CHEIX-EN-REIZ 44 039



Service de l'Archéologie  
 10, rue de la République  
 44100 Nantes  
 Tél. 02 51 12 34 56  
 Fax 02 51 12 34 57  
 E-mail : arch@nantes.fr

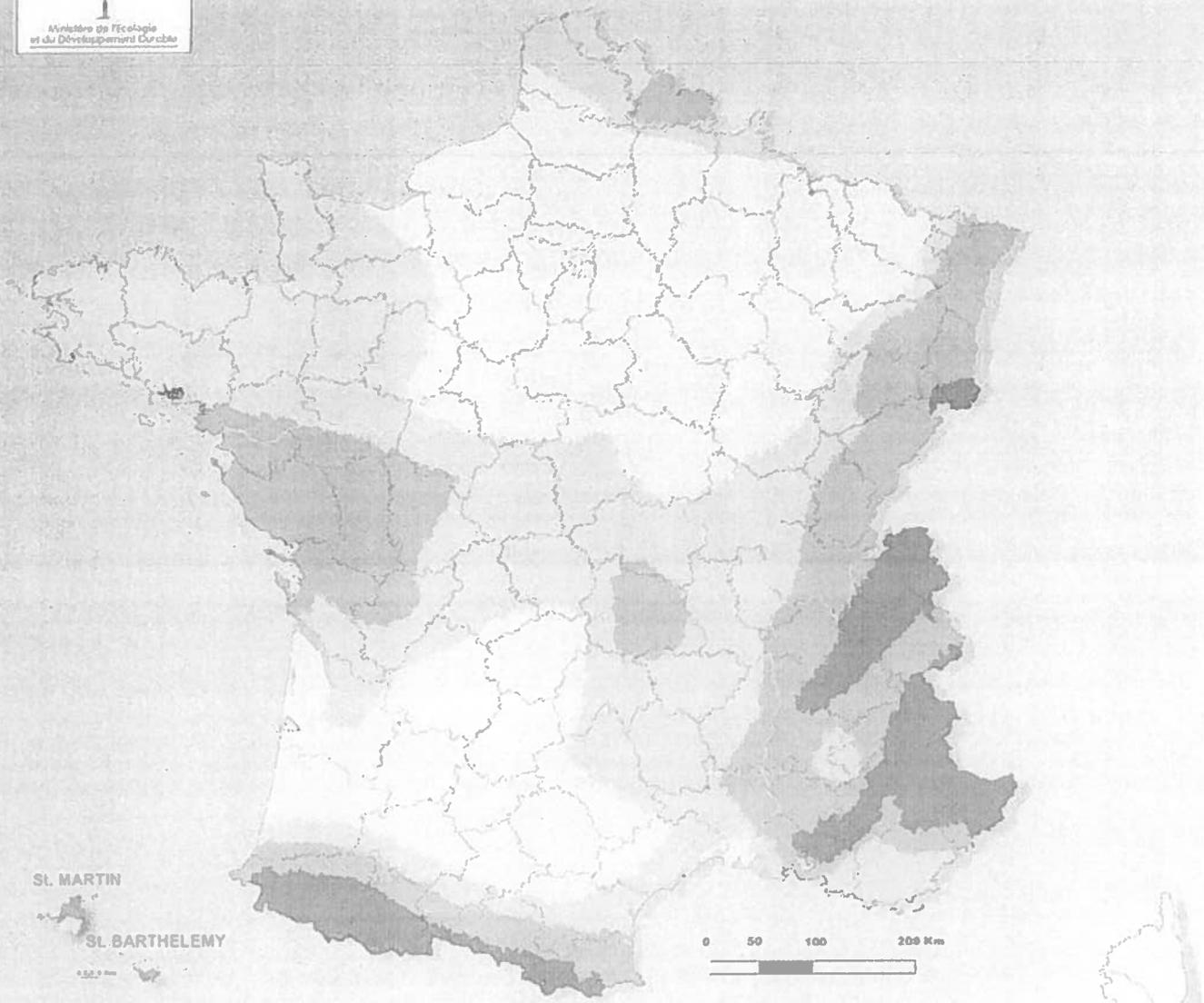
## **Annexe VI**

**Cartes synthétiques des risques majeurs existants sur la commune de Cheix en Retz**



# Aléa sismique de la France

*Nouvelle réglementation en cours de rédaction*



Aléa	Mouvement du sol
	très faible accélération < 0.7 m/s <sup>2</sup>
	faible 0.7 m/s <sup>2</sup> < accélération < 1.1 m/s <sup>2</sup>
	modéré 1.1 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.6 m/s <sup>2</sup>
	moyen 1.6 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 3.0 m/s <sup>2</sup>
	fort accélération ≥ 3.0 m/s <sup>2</sup>



