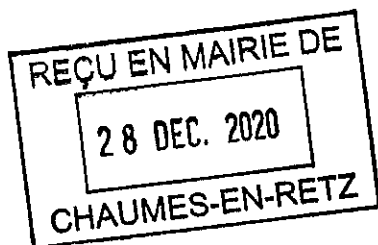


Enquête Publique

Du 26 Octobre 2020 au 27 novembre 2020

Dossier n° E20000087/44

du Tribunal Administratif de NANTES



Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Commune déléguée de CHEMERE

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA MODIFICATION n° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

de la Commune déléguée de CHEMERE (44)

Monsieur Dominique LESORT

Commissaire Enquêteur

Dossier n° E20000087/44 du Tribunal Administratif de Nantes

SOMMAIRE

1ère Partie : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule

I – OBJET DU PROJET

- I – 1 : Le contexte**
- I – 2 : Les objectifs du porteur du projet**
- I – 3 : La modification du PLU**
- I – 4 : Le cadre juridique**
- I - 5 : La délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2019**

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- II – 1 : Désignation du Commissaire Enquêteur**
- II – 2 : Réunion préparatoire du 15 septembre 2020**
- II – 3 : Publicité, affichage et information du public**
- II – 4 : Composition du dossier d'enquête publique**
- II – 5 : Déroulement de l'enquête**

III – OBSERVATIONS RECUEILLIES

- III – 1 : Procès-verbal de synthèse des observations**
- III - 2 : Réponse du porteur du projet**

IV – CLOTURE DE L'ENQUETE

2ème Partie : CONCLUSIONS ET AVIS

I – RAPPEL DU PROJET

II – JUSTIFICATION DU PROJET

III – RESPECT DES REGLES D'URBANISME

IV – PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

V – RESPECT DES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

VI – INFORMATION DU PUBLIC

VII – PARTICIPATION DU PUBLIC

VIII – BILAN : AVANTAGES/INCONVENIENTS DU PROJET

AVIS

3ème Partie : ANNEXES

- 1 – Plan d’affichage**
- 2 – Certificat d’affichage**
- 3 – Procès- verbal de synthèse**
- 4 – Mémoire en réponse**
- 5 – Attestations de parution de MEDIALEX**

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1^{ère} Partie

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

PREAMBULE

Le rapport a pour objet l'enquête publique réalisée par Monsieur Dominique LESORT désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n° 20000087/44 du 30 juin 2020 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L-123-1 et suivants,

Vu le Code l'Urbanisme,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983,

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001,

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur établies au titre de l'année 2020.

L'enquête publique portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Commune déléguée de CHEMERE (44) s'est déroulée du 26 octobre 2020 au 27 novembre 2020 inclus.

I – OBJET DU PROJET

I-1 : LE CONTEXTE

CHEMERE est une ancienne commune du Département de la LOIRE-ATLANTIQUE, dans l'arrondissement de SAINT-NAZAIRE et le canton de MACHECOUL, d'une population d'environ 2500 habitants pour une superficie d'environ 37 kms², située dans le PAYS DE RETZ à 35 kms à l'ouest de NANTES, 45 kms au sud de SAINT-NAZAIRE et 15 kms à l'est de PORNIC.

La route NANTES/PORNIC passe juste au nord du bourg. Elle fait partie de l'espace urbain de NANTES – SAINT-NAZAIRE et sa population est relativement jeune.

Depuis 2007, le rythme des créations d'entreprises s'est accéléré, et le total est passé de 44 à plus de 100 entreprises, réparties en commerces et services, dont une énorme portion en services aux particuliers avec plus de la moitié dans le bâtiment.

Deux grosses entreprises emploient près de 400 salariés.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Commune de CHAUMES EN RETZ est née du rapprochement d'ARTHON EN RETZ et de CHEMERE sous le régime de la Commune Nouvelle.

CHEMERE et ARTHON EN RETZ sont devenues des communes déléguées de la nouvelle collectivité conformément aux souhaits des conseils municipaux respectifs.

La Commune de CHAUMES EN RETZ dont CHEMERE est désormais une commune déléguée, appartient à la Communauté de Communes PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ qui compte 53607 habitants et rassemble 14 communes reliant NANTES au littoral.

La nouvelle Commune de CHAUMES EN RETZ qui rassemble les anciennes communes de ARTHON EN RETZ et de CHEMERE a une superficie d'environ 76 kms² pour près de 7000 habitants au 1^{er} janvier 2019.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de CHEMERE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2016.

Le projet soumis à l'enquête publique constitue la première modification de ce PLU.

I - 2 : LES OBJECTIFS DU PORTEUR DU PROJET

Depuis l'adoption du PLU le 21 juin 2016, la commune a voulu renforcer la vitalité du centre bourg de CHEMERE par un développement urbain en permettant la création d'un futur quartier répondant aux besoins de la population tout en préservant le paysage rural et en limitant la hauteur des constructions pour respecter la vue du clocher.

Il s'agit donc d'un objectif d'urbanisation maîtrisée en milieu rural, prenant en considération le patrimoine végétal.

C'est dans cet esprit que le PLU du 21 juin 2016 comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OA8), avec sur le plan de zonage deux secteurs à urbaniser, les secteurs 1AU-OA8, et 2AU-OA8, les deux situés au sud-est de l'agglomération et au sud du centre de CHEMERE, entre la route de SAINT HILAIRE DE CHALEONS et la rue du COUDREAU.

Ces deux secteurs forment un ensemble à urbaniser de plus de 5 ha.

L'orientation OA8 d'extension de l'agglomération proche du centre de CHEMERE a commencé avec la réalisation d'un lotissement dénommé « Lotissement de l'Ilette » permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

L'aménagement du lotissement se divise en deux tranches, la première sur le secteur 1AU et la deuxième sur le secteur 2AU, soumis tous les deux à la même orientation d'aménagement (OA8).

La première tranche du lotissement de l'Ilette a été construite sur le secteur 1AU (OA8), comportant 55 logements dont 10 maisons et 14 logements locatifs sociaux. Cette première tranche aménagée construite à partir de 2017 est aujourd'hui terminée.

Le but de la collectivité est d'ouvrir à l'urbanisation la seconde tranche pour permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le Programme Local d'Habitat (PLH) 2019-2024 approuvé le 28 mars 2019 par la Communauté de Communes PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de CHEMERE.

Ce projet nécessite d'ouvrir à l'urbanisation le secteur à urbaniser 2AU (OA8) situé dans le prolongement de la première tranche du lotissement, laquelle n'étant pas encore équipée est destinée selon l'actuel PLU à l'urbanisation future, mais pas à court terme.

I-3 : LA MODIFICATION DU PLU

Elle consiste dans la modification des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage du PLU, du règlement du PLU.

1) LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il existe un secteur 1AU (AO9) du Brandais. Concerné par l'OA9, ce secteur est prévu pour être urbanisé entre 2020 et 2023.

Toutefois, il existe des difficultés avec les propriétaires concernés et la mobilisation foncière est actuellement impossible.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est calé entre 2020 et 2023. Compte tenu des difficultés évoquées, il ne pourra pas être tenu et sera reporté à la période 2023/2026.

En contrepartie, l'urbanisation du secteur 2AU (OA8) de la rue du COUDREAU doit être anticipée pour satisfaire les besoins en logements à court et moyen terme.

L'AO8 qui prévoit actuellement son urbanisation entre 2022 et 2025 sera modifiée pour la prévoir entre 2020 et 2023.

2) LA MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU

Les deux zones 1AU (OA8) et 2AU (OA8) de la rue du COUDREAU de l'actuel PLU formeront une seule zone 1AU (AO8) après la modification, si elle a lieu.

3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

L'article 1AU (occupation et utilisation des sols interdites) imposera que sur les zones humides délimitées sur le document graphique réglementaire (zonage), seront interdites toutes constructions, toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

L'article 1AU2 (occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières) portera que le nouveau secteur 1AU (OA8) devra compter au moins 88 logements.

A l'alinéa 2 de ce même article, le nouveau règlement, pour être en conformité avec l'article L.123-1-II-4 du Code de l'Urbanisme stipulera :

« le secteur A défini par l'OAP du secteur 1AU (OA8) devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

Le secteur B défini par le OAP du secteur 1AU (OA8) devra comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale ».

La disposition du Code de l'Urbanisme susvisée impose au règlement de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

I-4 : LE CADRE JURIDIQUE

1) LE CODE DE L'URBANISME

Le Maire de la Commune de CHAUMES EN RETZ a pris un Arrêté Municipal en date du 22 juillet 2019 pour engager la modification du PLU, et plus précisément pour modifier le zonage (règlement graphique), le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur à urbaniser 2AU (OA8) situé entre la route de SAINT HILAIRE DE CHALEONS et la rue du COUDREAU.

Ce secteur constitue la deuxième tranche du lotissement de l'Ilette dont la réalisation sur le secteur riverain 1AU (OA8) est actuellement terminée.

Pour ce faire, la Commune utilise la procédure de modification de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme qui n'est ouverte que lorsque les modifications envisagées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9ans suivant sa date de création (le secteur 2AU concerné ayant été créé par le PLU approuvé en juin 2016),
- Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs valant création d'une zone d'aménagement concerté.

D'autre part, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014) dispose que :

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

Enfin, les articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des incidences de certains plans ou programmes sont applicables.

C'est ainsi que par une décision du 31 août 2020, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des PAYS DE LA LOIRE, après examen au cas par cas, a décidé que le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de CHEMERE, présenté par la Commune de CHAUMES EN RETZ, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'article 55 de la loi RSU est applicable au projet dès lors que la commune nouvelle de CHAUMES EN RETZ dépasse 3500 habitants, appartient à une inter-communalité de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants.

Elle a dès lors l'obligation de construire 25 % de logement social en regard des résidences principales d'ici 2025. Toutefois, ce délai est reporté jusqu'à 2035 pour CHAUMES EN RETZ qui constitue une commune nouvelle.

2) LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les articles L.123-1 et R123-1 et suivants énoncent les cas dans lesquels l'enquête publique doit précéder la décision administrative, en l'occurrence, l'approbation par le Conseil Municipal du projet de modification du PLU.

3) LE SCOT DU PAYS DE RETZ

Le SCOT du PAYS DE RETZ a été approuvé le 28 juin 2013 et a notamment pour objectif de réduire la consommation d'espaces liée à l'urbanisation, en stoppant le grignotage des espaces naturels agricoles, et en renforçant les bourgs des communes, ainsi que de permettre à chacun d'accéder à un logement répondant à ses besoins.

Dans l'échelle normative, le SCOT s'impose au PLU communal.

4) LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2019-2024)

La création de PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ au 1^{er} janvier 2017 a rendu obligatoire l'élaboration d'un PLH.

Le PLH a pris en considération le desserrement des ménages, c'est-à-dire la réduction de la taille des ménages avec les séparations et le départ des jeunes, et la nécessité de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire, notamment des ménages s'éloignant de NANTES pour accéder à la propriété, d'où l'hypothèse retenue de la création de 640 logements par an sur le territoire, avec du locatif très social, du locatif social standard, du locatif intermédiaire, de l'accession sociale, de l'accession abordable, et du marché libre.

Il doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

En pratique, la modification du PLU doit s'assurer d'être compatible avec le PLH et de s'en inspirer.

5) LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du plan local d'urbanisme qui énonce les objectifs architecturaux et économiques de la commune.

Il indique les zones qui seront destinées à être davantage bâties et sous quelle forme architecturale.

La modification du PLU doit être conforme avec son propre PADD.

I – 5 : LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE

Pour procéder à une modification du PLU qui tend à une extension urbaine, une délibération du Conseil Municipal est nécessaire et obligatoire pour expliciter le respect des dispositions de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, et celles de l'article L.153-38 du même code.

La délibération du Conseil Municipal de CHAUMES EN RETZ du 15 octobre 2019 expose que le projet de modification du PLU ne contrevient pas à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

Cette délibération est aussi très largement consacrée au respect de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui oblige la collectivité à évaluer et à vérifier au préalable l'absence d'alternative au projet d'ouverture à l'urbanisation en examinant les autres possibilités d'urbanisation susceptibles d'être réalisées en priorité dans les secteurs déjà urbanisés de la commune, tout en prenant en considération la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs.

L'examen du bien-fondé de la délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2019 appartient à l'enquête publique.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II – 1 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision du 30 juin 2020, n° E20000087/44, à la demande de Monsieur le Maire de CHAUMES EN RETZ, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de NANTES a désigné Monsieur Dominique LESORT en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de CHEMERE (44).

II – 2 : REUNION PREPARATOIRE DU 15 SEPTEMBRE 2020

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des PAYS DE LA LOIRE, après examen au cas par cas, a pris le 31 août 2020 la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de CHEMERE.

Dès lors, la réunion préparatoire à l'enquête a pu se tenir le 15 septembre 2020 dans les locaux de la Mairie déléguée de CHEMERE en présence de Monsieur le Maire de CHAUMES EN RETZ, ainsi que de l'Adjointe à l'urbanisme.

Au cours de cet entretien qui a duré 1h, le Commissaire Enquêteur a pu entendre l'exposé de l'objet du projet, de ses raisons d'être, de façon explicite.

Il a également été décidé, au cours de cet entretien, des mesures de sauvegarde sanitaire à imposer au public se rendant dans les mairies pour consulter le dossier, ou pour participer aux permanences ou encore mentionner des observations sur le registre.

Il a été convenu que le siège de l'enquête serait situé en Mairie principale de CHAUMES EN RETZ, mais que le dossier serait également consultable dans les mairies annexes de CHEMERE et de LA SICAUDAIS, une consultation sur un PC étant également offerte au public.

Il a enfin été convenu qu'un seul registre serait disponible au siège de l'enquête.

II – 3 : PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité par voie de presse a été assurée par la publication du 1^{er} avis d'enquête publique le 9 octobre 2020 dans les journaux OUEST FRANCE LOIRE-ATLANTIQUE et PRESSE OCEAN LOIRE-ATLANTIQUE ainsi que par le 2^{ème} avis dans les deux mêmes journaux le 30 octobre 2010.

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire communal a été assuré en 10 endroits utiles conformément au plan d'affichage annexé au rapport, approuvé par le Commissaire Enquêteur.

Les affiches, de format A3, étaient conformes à l'Arrêté Ministériel du 24 avril 2012.

Le certificat d'affichage du Maire de la Commune de CHAUMES EN RETZ en date du 2 décembre 2020 atteste que les affiches ont été maintenues en place pendant la période du 26 octobre 2020 au 27 novembre 2020, soit pendant toute la durée de l'enquête.

Le bulletin d'informations municipales de la Commune de CHAUMES EN RETZ, n° 3 du mois de novembre 2020 comportait, à la rubrique « Urbanisme » la publication de l'avis d'enquête publique concernant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de CHEMERE.

Le dossier d'enquête publique était consultable dans les mairies annexes de CHEMERE et LA SICAUDAIS, outre la mairie principale d'ARTHON EN RETZ et sur le site internet de la commune, à la rubrique « Urbanisme ».

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie principale de CHAUMES EN RETZ ou être adressées par voie postale au Commissaire Enquêteur en mairie de CHAUMES EN RETZ, ou par voie électronique à l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête publique (urbanisme@chaumesenretz.fr).

Pendant la durée de l'enquête, les permanences du Commissaire Enquêteur étaient annoncées sur le panneau lumineux du centre bourg de CHEMERE.

Les attestations de parution de MEDIALEX, le plan d'affichage, ainsi que le certificat d'affichage sont annexés au rapport.

II – 4 : COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique présenté à la consultation pour la présentation du projet était composé de 8 pièces.

Pièce n° 1 - Contexte général du projet

Cette pièce localise le projet et informe qu'il s'agit de la création d'un quartier qui a fait l'objet en 2017 d'un premier permis d'aménager pour la commercialisation de 33 lots libres, 10 lots destinés à des maisons de ville et 2 ilots destinés à la réalisation de 12 logements locatifs sociaux, soit un total de 55 logements.

Ce permis a donné lieu à la première tranche du lotissement de l'ILETTE. La zone 2AU constituera l'emprise de la deuxième tranche avec au moins 38 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux contre 20 % dans la première tranche du lotissement.

Pièce n° 2 - Dynamiques démographiques et de production ION de logements motivant et justifiant le projet de modification

Cette pièce étudie la dynamique d'évolution démographique et de construction de logements, l'évolution négative des effectifs scolaires répercutant le récent ralentissement de la production de logements, la nécessité de la construction de logements et d'un accueil de ménages en soutien de la vitalité locale, la production constatée de logements.

En conclusion, cette pièce constate que la production de logements s'est établie de 2016 à 2019 aux alentours de 59 à 60 logements par an sur CHAUMES EN RETZ, alors que le programme local de l'habitat de PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ en vigueur définit un objectif pour la commune de 65 logements par an pour la période de 2019 à 2024.

L'étude rappelle que la nouvelle commune de CHAUMES EN RETZ, conformément à l'article 55 de la loi SOLIDARITE RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) devrait avoir un taux de 25 % de logements sociaux, mais ne dispose actuellement que d'environ 3,4% de logements sociaux.

Il est donc souligné que l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 du lotissement de l'ILETTE aura pour effet de soutenir l'effort de production de logements de la commune, et de participer à l'offre de logements locatifs sociaux, en compatibilité avec le PLH, en cohérence avec le PADD, et au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui s'impose au territoire de la commune déléguée de CHEMERE.

Pièce n° 3 - Besoins ajustés en logements selon le PLU et le PLH en vigueur

Cette pièce tend à démontrer que pour être en accord avec le PLH et en cohérence avec le PADD de son propre PLU, la commune déléguée de CHEMERE doit construire 23 à 24 logements par an pour la période 2016 à 2026.

Pièce n° 4 – Estimation du besoin restant de production en logements jusqu'en 2026

Cette pièce rappelle que le besoin de logements de 2016 à 2026 est de 230 à 242 logements, que la production déjà actée de logements à ce jour est de 143, et que par voie de conséquence, il reste à produire 87 à 99 logements sur la durée de 2022 à 2026.

Pièce n° 5 – Gisement foncier : analyse des capacités d’urbanisation et de la faisabilité opérationnelle au sein du tissu urbain

Cette pièce rappelle que dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR du 24 mars 2014, introduit dans le Code de l’Urbanisme l’obligation, en cas d’ouverture à l’urbanisation d’une zone, de prendre une délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l’urbanisation et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ce sens.

Le document analyse donc les capacités d’urbanisation encore inexploitées au sein de l’enveloppe urbaine de CHEMERE.

Cette pièce examine les secteurs de renouvellement urbain visés par des Orientations d’Aménagement et de programmation (OA), avec évaluation pour chaque OA de sa faisabilité opérationnelle, ainsi que le gisement foncier au sein des zones urbanisées hors secteurs OAP, et fait pour finir le bilan des logements vacants.

La conclusion de l’étude est que l’enveloppe urbaine de l’agglomération offre un potentiel réaliste de création d’environ 59 à 60 logements d’ici à 2026, ce qui laisse un besoin de 27 à 39 logements par extension urbaine dans les zones AU pour la période 2022 à 2026.

Pièce n° 6 – Le projet d’ouverture à l’urbanisation du secteur à urbaniser, situé entre la route de SAINT HILAIRE et la rue du COUDREAU, devant assurer le complément de création de logements

Cette pièce rappelle l’état initial du secteur 2AU, rue du COUDREAU, destiné à l’ouverture à l’urbanisation, les conclusions de l’étude de délimitation des zones humides sur le secteur d’étude, les règles d’urbanisme en vigueur avant la modification, et le projet d’aménagement préalablement défini sur le secteur projet de tranche 2 du lotissement.

Il est rappelé que le projet sur le secteur 2AU s’inscrit dans un aménagement global de lotissement ayant fait l’objet d’études environnementales et d’un dossier de déclaration au titre de la loi sur l’eau en 2017, suivi d’un récépissé de la déclaration délivrée par la Préfecture, joint en annexe 4 de la note de présentation du projet.

Le principe consiste à changer l’image générale du lotissement traditionnel en créant des voies dont les emprises minérales sont réduites au profit d’accotements plantés permettant la collecte et le stockage des eaux pluviales tout en favorisant l’intégration paysagère de l’opération.

L'ensemble des eaux usées sera acheminé vers la station d'épuration de CHAUMES EN RETZ inaugurée en septembre 2006 pour une capacité de 2300 EH.

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

Les eaux de ruissellement seront collectées et stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation par des noues et espaces verts creux positionnés en accotement de la voie d'accès du lotissement.

Ce dispositif constituant un ouvrage de gestion à la parcelle doit permettre un stockage optimal des eaux pluviales privées et s'intégrer parfaitement à l'espace parcellaire concentré.

Pièce n° 7 – Les évolutions du PLU en vigueur liées au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU situé entre la route de SAINT HILAIRE et la rue du COUDREAU

Cette pièce du dossier indique que la modification des orientations d'aménagement et de programmation aura pour effet de modifier légèrement l'orientation d'aménagement n° 8 de manière à repréciser la part de logements locatifs sociaux à réaliser sur le secteur 2AU et à mettre à jour les zones humides délimitées sur l'ensemble du secteur AU selon l'étude de délimitation réalisée en mai 2016.

Il y aura en outre un ajustement de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

L'urbanisation du secteur 1AU OA9 du BRANDAIS sera retardée tandis qu'en contrepartie, l'urbanisation du secteur 2AU de la rue du COUDREAU sera anticipée.

Le zonage du PLU sera modifié pour que les deux secteurs 1AU (OA8) et 2AU (OA8) n'en forme plus qu'un seul désormais : 1AU (OA8).

Quant au règlement écrit du PLU, il sera amendé pour être adapté à l'ensemble de ce secteur 1AU regroupant les anciens secteurs 1AU (OA8) et 2AU (OA8).

Pièce n° 8 – Evaluation des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

Cette étude rappelle que le projet a fait l'objet d'études environnementales préalables dont une étude de délimitation des zones humides et un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, portant sur l'ensemble du secteur 1AU tel qu'il sera après la modification du PLU.

La pièce n° 8 étudie les incidences suivantes :

- Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat
- Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité
- Impact économique et social du projet, impact sur l'agriculture

- Incidences sur les milieux naturels
- Incidences sur les zones humides
- Incidences sur la consommation d'espaces
- Appréciation paysagère et des ambiances
- Impact sur la ressource énergétique
- Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

L'étude est conclue par une appréciation générale des incidences du projet sur l'environnement, dont il résulte que le projet ne pourra pas générer d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier comporte aussi la présentation des OPA modifiées, du nouveau zonage du PLU, et du nouveau règlement.

LES DECISIONS ADMINISTRATIVES

- La délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2019

Cette délibération est obligatoire en vertu notamment de l'article L1.153-38 du Code de l'Urbanisme.

- L'Arrêté Municipal du 22 juillet 2019.

Cet Arrêté Municipal décide qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de CHEMERE auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA.

- La décision du Tribunal Administratif du 30 juin 2020.

Cette décision rendue à la demande du Maire de CHAUMES EN RETZ désigne le Commissaire Enquêteur.

- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des PAYS DE LA LOIRE du 31 août 2020

Cette décision énonce que la modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de CHEMERE présentée à la commune de CHAUMES EN RETZ ne donnera pas lieu à évaluation environnementale.

- L'Arrêté Municipal du 5 octobre 2020.

Cet Arrêté décide qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet du lundi 26 octobre 2020 au vendredi 27 novembre 2020 inclus, et en précise les modalités.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOIRE-ATLANTIQUE

Cet avis qui a figuré dans le dossier d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête est un avis **favorable** au projet.

Toutefois, la Chambre d'Agriculture formule deux réserves en demandant que l'OAP8 porte la densification à 20 logements par ha, qu'elle inscrive une zone non aedificandi entre la zone d'habitat et la zone agricole pour respecter l'Arrêté du 27 décembre 2019 qui impose les distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

- L'AVIS DU DEPARTEMENT

L'avis du département est **réservé**.

En effet, le Département estime que l'ambition de 30 % de logement social pour le secteur B n'est pas suffisante pour atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur la Commune de CHEMERE d'ici 2035, et qu'il faut porter l'effort jusqu'à 50 % de logement social locatif sur le secteur B correspondant à la 2^{ème} tranche du lotissement.

- L'AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

L'avis n'est **pas qualifié**.

Toutefois, il comporte trois points :

. Les cheminements doux qui sont présentés dans le dossier ne sont pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

. Le Préfet recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols.

. Le Préfet recommande que la 2^{ème} tranche du lotissement soit entièrement consacrée à la production de logements sociaux, soit 100 %.

Il est à noter aussi qu'a été versé au dossier une lettre de PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ faisant part de son projet d'extension de la station d'épuration de CHEMERE pour porter sa capacité à 4000 équivalents habitants au début de 2023.

II - 5 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte par la première permanence du lundi 26 octobre 2020 dans la salle des mariages de la Mairie principale de CHAUMES EN RETZ.

J'ai ouvert et paraphé le registre de l'enquête publique et constaté que dans le dossier figuraient les avis des personnes publiques associées qui avaient répondu à la consultation conforme à la notification du projet de modification en exécution de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Le contenu paraphé par mes soins du dossier d'enquête publique a été décrit plus haut.

1^{ère} Permanence : du lundi 26 octobre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, j'ai reçu la visite de Monsieur et Madame COQUENLORGE Paul et Marie-Reine, demeurant 11 rue du Coudreau à CHEMERE.

Ces deux personnes qui habitent à proximité du projet ont exprimé le souhait que les maisons qui seront construites soient des maisons de plain-pied.

J'ai aussi reçu la visite de Monsieur Benoît CATTEAU, demeurant 4 Impasse des Chênes à CHAUMES-EN-RETZ qui m'a dit souhaiter un micro aménagement dans le centre bourg et a déclaré qu'il est temps de faire un PLU unique pour la nouvelle commune.

2^{ème} Permanence : du samedi 7 novembre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, je n'ai reçu aucune visite.

3^{ème} Permanence : du samedi 14 novembre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, j'ai reçu la visite de Monsieur PACAUD, demeurant 26 bis rue du Brandais à CHEMERE.

Monsieur PACAUD s'intéressait à l'éventualité d'un futur lotissement du côté de la rue du Brandais prévu à l'orientation d'aménagement et programmation n° 9 pour la période 2023/2026.

Monsieur Jean-Yves GUERIN, demeurant 28 rue du Béziau à CHEMERE est venu pour être informé du projet.

J'ai reçu en fin de permanence la visite de Monsieur et Madame CHEVALIER, demeurant 17 bis rue du Coudreau.

Monsieur Jacques CHEVALIER est agriculteur et exploite un hectare de la zone 2AU (OAP 8) et il a déclaré que la parcelle est techniquement très compliquée à exploiter en raison de l'abondance des riverains, précisant que dans ces conditions, il lui est en pratique impossible de l'exploiter.

Il m'a déclaré en avoir fait part à une représentante de la Chambre d'Agriculture en lui exposant que dans ces conditions, le projet ne lui est pas préjudiciable.

Monsieur CHEVALIER m'a fait part de son souhait de voir mettre en place des buses le long de la haie séparative située au sud-ouest du projet en prolongement des buses qu'il a lui-même posées pour l'écoulement des eaux pluviales.

Je n'ai pas reçu la visite de Monsieur HERY, qui met en pâture des vaches allaitantes, ainsi que des veaux sur le restant de la parcelle constituant l'emprise du projet.

4^{ème} Permanence : du mercredi 18 novembre 2020 de 14h à 17h

Madame DUBOURG, demeurant 19 rue du Coudreau à CHEMERE est venue exprimer sa demande du maintien de la haie arbustive située au sud-ouest de l'emprise du projet en bordure de son jardin.

J'ai pu la rassurer en lui indiquant que le projet prévoit bien de conserver les haies situées en bordure du terrain riverain de son emprise.

Monsieur Mickael DAVID, demeurant 1 rue Johanne Willem Peyn a fait construire une maison dans la première tranche du lotissement de l'Ilette.

Sa parcelle se trouve en limite des terrains agricoles qui constituent actuellement l'emprise de la 2^{ème} tranche, et il s'inquiète pour la faune et la flore, de même que pour l'ensoleillement de sa propre maison qu'il a fait construire en considération de l'ensoleillement dont il pouvait bénéficier, notamment pour faire des économies de chauffage.

5^{ème} Permanence : du vendredi 27 novembre 2020 de 14h à 17h

Au cours de cette dernière permanence, j'ai reçu la visite de Madame COLLARD, propriétaire du lot n° 25 de la 1^{ère} tranche du lotissement, demeurant 4 rue Alcide de Gasperi.

Madame COLLARD s'oppose à la construction de maisons à étage en limite de la 2^{ème} tranche du lotissement de l'Ilette pour ne pas se trouver sous la vue des futurs occupants.

Elle déplore la perte du paysage rural, notamment de la pâture par les veaux et vaches, et insiste sur le fait qu'elle a acheté un lot dans un petit lotissement de campagne pour être dans cet environnement qui lui est cher, alors qu'il lui avait été dit que la zone 2AU en bordure n'était pas constructible.

Madame COLLARD signale aussi les excès de vitesse continuels sur la route de SAINT-HILAIRE normalement limitée à 50 kms/h et demande la pose de ralentisseurs pour éviter un accident avec un enfant.

Elle est installée dans son lot depuis le mois de mars 2020.

Madame FOLLEAU, a fait l'acquisition du lot 26 de la 1^{ère} tranche depuis le mois d'août 2020.

Elle partage les préoccupations de Madame COLLARD, se trouvant carrément en limite du périmètre de la 2^{ème} tranche où elle apprécie la perspective champêtre et l'absence de vis-à-vis.

Elle a acheté dans le même esprit et pour les mêmes raisons que Madame COLLARD.

Elle aussi déplore les excès de vitesse sur la route de SAINT-HILAIRE et demande la pose de ralentisseurs en pensant à ses enfants.

A l'issue de cette dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête publique qui ne portait aucune observation. Je l'ai restitué ainsi que le dossier d'enquête publique à la Mairie.

* * *

* *

Au cours de cette enquête, chaque visiteur a respecté sans difficulté les mesures de protection sanitaire imposées dans l'Arrêté Municipal d'ouverture d'enquête et de toutes façons obligatoires à l'intérieur de la Mairie, comme dans la permanence.

Je n'ai reçu au cours de cette enquête aucun courrier déposé, ni postal, ni électronique.

Je précise que pendant toute la durée de l'enquête un poste informatique était tenu à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique.

L'intérêt et la participation du public se sont donc manifestés uniquement par les visites que j'ai reçues, les questions et les prises de position qui m'ont été exposées.

III – OBSERVATIONS RECUEILLIES

III-1 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse des observations qui est annexé au présent rapport a été notifié à Monsieur le Maire de CHAUMES EN RETZ assisté de son Adjointe à l'Urbanisme le 3 décembre 2020.

Lors de l'entretien, le Commissaire Enquêteur a fait remarquer l'absence d'observations par mail ou sur le registre d'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur n'a été destinataire d'aucun courrier postal ou électronique.

En revanche, pendant l'enquête 9 personnes se sont déplacées pour venir parler au Commissaire Enquêteur et se faire présenter le projet par ses soins.

Manifestement, les habitants de la Commune de CHAUMES EN RETZ et notamment les riverains du projet ont préféré exposer leurs préoccupations verbalement au Commissaire Enquêteur qui se tenait à leur disposition.

Monsieur CHEVALIER, agriculteur, qui exploite un ha dans la zone 2AU sur l'emprise du projet a indiqué qu'il ne voit aucun inconvénient à se séparer de cette parcelle en pratique inexploitable du fait de l'abondance du voisinage habité.

Aucun autre agriculteur ne s'est présenté.

Cinq riverains se sont présentés aux permanences pour exprimer leurs inquiétudes et leurs souhaits.

Par exemple, Monsieur et Madame COQUENLORGE demeurant 11 rue du COUDREAU à CHEMERE souhaitent la construction de maisons de plain-pied et c'est la même demande de la part de Monsieur DAVID, de Mesdames COLLARD et FIOLEAU qui habitent dans la première tranche du lotissement en limite de la 2^{ème} tranche à construire.

Mesdames COLLARD et FIOLEAU précisent, en particulier, avoir été informées lors de l'acquisition de leurs lots que la zone 2AU qui fait l'objet du projet, n'était pas constructible.

Réponse de Monsieur le Maire aux riverains

En ce qui concerne le souhait des riverains de voir construire des maisons de plain-pied, Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'une décision qui appartient aux futurs propriétaires des lots qui construiront éventuellement avec un étage dans le respect des normes applicables.

D'autre part, Monsieur le Maire fait observer que la zone 2AU concernée est une zone à urbaniser qui était de toutes façons destinée à recevoir la 2^{ème} tranche du lotissement.

La modification du PLU a seulement pour objet d'anticiper sa réalisation.

Les questions du Commissaire Enquêteur

Après avoir recueilli les réponses de Monsieur le Maire aux questions d'intérêt privé posées par les riverains du projet, le Commissaire Enquêteur a attiré l'attention sur les avis des personnes publiques associées exprimant le souci de l'intérêt général.

Les questions posées dans le procès-verbal de synthèse à ce sujet sont les suivantes :

■ L'avis de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE dans son courrier du 5 octobre 2020 donne un avis favorable au projet, mais quand même sous réserve que l'OAP porte la densification à 20 logements pas hectare afin d'optimiser l'espace dédié à l'habitat,

sous réserve aussi d'identifier sur la même OAP une zone non aedificandi entre la zone d'habitat et la zone agricole, afin de ne pas générer des zones de non traitement sur les surfaces agricoles.

Ce souhait est exprimé en considération de l'Arrêté du 27 décembre 2019 qui impose des distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

Le Commissaire Enquêteur souhaiterait connaître la position de la Commune sur ce point.

■ L'avis du Département :

Le Président du Conseil Départemental indique, dans son courrier du 20 octobre 2020, que le Département émet un avis réservé sur cette modification du PLU, objet de l'enquête publique.

Le Département redoute que dans 6 ans, c'est-à-dire à l'expiration de l'actuel PLU, de nouvelles demandes d'extension urbaine soient présentées pour les mêmes raisons que celles qui motivent le projet soumis à l'enquête.

Le Département ajoute que si les difficultés pour mobiliser le foncier dans les secteurs soumis à OAP subsistent, la zone où se trouvera le lotissement réalisé sera la seule à déployer du logement social.

L'ambition de 30 % de logement social affiché pour le secteur B de la zone sera insuffisante pour essayer d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2035.

Et apparemment le Département recommande de porter le taux de logement locatif social jusqu'à 50 % sur le secteur B.

Le Commissaire Enquêteur souhaiterait connaître les observations de la Commune sur ces points.

■ L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

Par son courrier versé au dossier de l'enquête publique, le Préfet de la LOIRE-ATLANTIQUE regrette que les cheminements doux qui sont présentés dans le dossier de la 2^{ème} tranche du lotissement ne soient pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

D'autre part, la lettre recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols, cause du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Le Préfet rejoint aussi la préoccupation du Département.

Il écrit notamment que si la dynamique de rattrapage du logement social se limite sur le secteur de CHEMERE à cette seule tranche n° 2 du lotissement, le taux de 35 % de logements locatifs sociaux, objectif de cette 2^{ème} tranche, s'avèrera insuffisant, et le Préfet va jusqu'à recommander que la 2^{ème} tranche du lotissement soit entièrement consacrée à la production de logements sociaux.

Sur ces points aussi, le Commissaire Enquêteur aimerait entendre l'avis de la Commune, d'autant que le Préfet a demandé que son courrier soit porté à ma connaissance, comme à celle du Conseil Municipal.

Le Commissaire Enquêteur a rappelé que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le porteur de projet dispose d'un délai de QUINZE JOURS, en l'occurrence à compter du 3 décembre 2020 pour produire ses observations.

III- 2 : REPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Lors de l'entretien du 3 décembre 2020, consacré à la notification du procès-verbal de synthèse des observations du public, Monsieur le Maire a répondu verbalement au Commissaire Enquêteur au sujet des questions et préoccupations des 5 riverains du projet, venus aux permanences.

Les réponses ont été rapportées ci-dessus par le Commissaire Enquêteur.

Le mémoire en réponse a été reçu par le Commissaire Enquêteur le 9 décembre 2020 dans le délai règlementaire.

Ce mémoire répond aux avis de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Départemental, de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer, et comporte cinq pages.

Le Commissaire Enquêteur l'a reçu par courrier électronique et postal.

2-1 : Sur l'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE qui a donné un avis favorable au projet, a quand même demandé que l'OAP8 porte la densification à 20 logements par ha.

Sur ce point, le mémoire répond que l'aménageur est à même de prévoir en tranche 2 du lotissement au moins deux logements supplémentaires, amenant la densité sur ce secteur à 20 logements par ha, ce qui répond à l'attente de la Chambre d'Agriculture.

La Chambre a également demandé d'identifier sur l'OAP8 une zone non aedificandi entre les zones d'habitat et la zone agricole.

Le mémoire répond que la définition de zones non aedificandi au sein de la future zone A1AU n'est pas possible, les parcelles du lotissement faisant souvent moins de 400m².

La zone non aedificandi réduirait les possibilités de construction des habitants au sein de leur parcelle et remettrait en question des projets d'extension d'habitation ou de réalisation d'annexes.

La Commune de CHAUMES EN RETZ ne souhaite donc pas intégrer de zones non aedificandi entre les habitations et la zone agricole sur l'OAP concernée.

2-2 : Sur l'avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental a donné un avis réservé, en recommandant de porter le taux de logement locatif social jusqu'à 50 % sur le secteur B, qui doit recevoir la 2^{ème} tranche du lotissement.

Le mémoire indique que sa réponse à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer qui va suivre, vaut également pour celui du Conseil Départemental.

2-3 : Sur l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

L'avis recommande que la 2^{ème} tranche du lotissement soit entièrement consacrée à la production de logements sociaux.

Le mémoire répond que la commune déléguée de CHEMERE est assujettie à l'article 55 de la loi SRU depuis la fusion avec l'autre commune déléguée d'ARTHON EN RETZ et l'inscription de CHAUMES EN RETZ, nouvelle commune, dans la Communauté d'Agglomération PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ.

La nouvelle commune de CHAUMES EN RETZ doit donc disposer de 25 % de logement social par rapport aux résidences principales.

Ne disposant pas d'assez de logements sociaux, elle est alors :

- Redevable d'un prélèvement annuel proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal,
- Soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal (en 2035 pour CHAUMES EN RETZ, étant commune nouvelle).

C'est dans cette optique que le projet prévoit une production minimale de logements locatifs sociaux dans la 2^{ème} tranche du lotissement. Cet objectif sera également respecté pour d'autres opérations à venir.

Cela étant rappelé, la Commune déclare dans son mémoire en réponse, qu'elle ne souhaite pas augmenter le taux de logement locatif social au-delà des 30 % définis par l'OAP8 car un taux supérieur empêcherait la réalisation de l'opération.

En effet, d'un point de vue financier, l'opération ne présenterait plus aucun intérêt faute de rentabilité pour l'aménageur.

Sur la remarque du Préfet de la LOIRE-ATLANTIQUE regrettant que les cheminements doux présentés dans le dossier d'enquête publique ne soient pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

Sur ce point, la commune répond que l'OAP n'a pas à figer avec précision et sous forme graphique les cheminements doux même s'ils sont prévus dans un programme d'aménagement.

Les OAP sont des documents-cadres qui n'ont pas à diriger dans le détail la conception d'un aménageur ou du propriétaire du terrain concerné par le projet.

Le fait de figer les cheminements doux dans une OAP présenterait même un risque en cas d'abandon du projet d'aménagement puisque l'OAP s'imposerait par la suite à toute autre conception d'un projet sur le secteur concerné.

Enfin, la lettre du Préfet recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols, cause du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Le mémoire de la commune rappelle que les OAP veulent préserver une qualité de vie à la campagne en proximité du centre bourg en réduisant l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Les objectifs de densité urbaine sont respectés par un bâti plus serré.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte les zones humides, la conservation d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur le secteur aménagé, la préservation d'espaces naturels ou agricoles et de haies à l'interface avec les zones naturelles périphériques situées plus au Sud et à l'Est.

La conservation de haies, d'espaces verts et de zones humides et la gestion des eaux dans le respect de la loi sur l'eau réduisent les excès d'imperméabilisation des sols et favorisent le maintien d'une biodiversité.

La commune déclare maintenir ses orientations et être attentive au respect des objectifs de lutte contre le réchauffement climatique et l'érosion de la biodiversité.

IV – CLOTURE DE L'ENQUETE

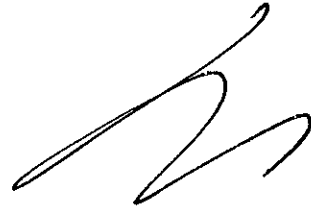
L'enquête a été clôturée à l'issue de la dernière permanence du 27 novembre 2020 à 17h.

Le Commissaire Enquêteur a remis le registre d'enquête publique qui était vide d'observations et le dossier d'enquête publique complet aux Services de la Mairie.

Le procès-verbal des observations du public a été notifié à Monsieur le Maire le 3 décembre 2020 et le mémoire en réponse reçu par voie électronique et postale les 9 et 10 décembre 2020.

La seconde partie du rapport sera consacrée aux conclusions et à l'avis personnel du Commissaire Enquêteur.

Fait à NANTES, le 27/12/2020
Le Commissaire Enquêteur
Dominique LESORT



2ème PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS

2^{ème} Partie

CONCLUSIONS ET AVIS

I – RAPPEL DU PROJET

La commune déléguée de CHEMERE est une ancienne commune du Département de la LOIRE-ATLANTIQUE qui a fusionné avec la commune voisine d'ARTHON EN RETZ à compter du 1^{er} janvier 2016.

La nouvelle commune est désormais la commune de CHAUMES EN RETZ avec approximativement 7000 habitants.

La commune déléguée de CHEMERE, quant à elle, contient environ 2500 habitants sur une superficie d'environ 37kms², 35kms à l'Ouest de NANTES et 45kms au Sud de SAINT-NAZAIRE, 15kms à l'Est de PORNIC.

Le PLU de la commune date du 21 juin 2016 et comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OA8) qui concerne deux secteurs à urbaniser, le secteur 1AU – OA8 et 2AU – OA8 qui se joignent et sont situés au Sud-Est de l'agglomération et au Sud du centre de CHEMERE entre la route de SAINT-HILAIRE DE CHALEONS et la rue du COUDREAU.

Ces deux secteurs forment un ensemble à urbaniser de plus de 5ha distants de 500m à pied du centre bourg de CHEMERE.

Le premier secteur 1AU – OA8 (zone à urbaniser à court terme) a donné lieu à la réalisation de la première tranche d'un lotissement dénommé « le lotissement de l'ILETTE » réalisé entre 2017 et 2020 et actuellement terminé.

Le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU – OA8 située entre la route de SAINT HILAIRE DE CHALEONS et la rue du COUDREAU, en extension de la première tranche du lotissement de l'ILETTE pour une surface de 2,1 ha destinée à la création d'environ 38 logements en la passant en zone à urbaniser 1AU OA8 (zone à urbaniser à court terme).

Le projet implique de modifier l'orientation d'aménagement OA8 avec la mise à jour des zones humides délimitées, l'ajustement du nombre de logements et de la part de logements sociaux à réaliser sur le secteur ouvert à l'urbanisation, le zonage, et le règlement du PLU.

LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il existe un autre secteur 1AU (AO9) qui est concerné par l'orientation d'aménagement de programmation n° 9.

Ce secteur est le secteur du BRANDAIS prévu pour être urbanisé entre 2020 et 2023, mais des difficultés entre les propriétaires concernés ont rendu la mobilisation foncière impossible actuellement, et ce secteur ne pourra être urbanisé éventuellement qu'entre 2023 et 2026.

Cette modification doit s'inscrire dans l'échéancier figurant dans l'OA9.

En contrepartie, l'urbanisation du secteur 2AU (AO8) de la rue du COUDREAU doit être anticipée pour satisfaire les besoins en logements à court et moyen terme.

L'AO8 qui prévoit actuellement son urbanisation entre 2022 et 2025 sera modifiée pour la prévoir entre 2020 et 2023.

LA MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU

Selon le projet, les deux zones 1AU (AO8) et 2AU (OA8) de la rue du COUDREAU de l'actuel PLU formeront une seule zone 1AU (AO8).

LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

L'article 1AU (occupation et utilisation des sols interdites) imposera que sur les zones humides délimitées sur le document graphique règlementaire (zonage), seront interdites toutes constructions, toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

L'article 1AU2 (occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières) portera que le nouveau secteur 1AU (OA8) devra compter au moins 88 logements.

A l'alinéa 2 de ce même article, le nouveau règlement stipulera :

« le secteur A défini par l'OAP du secteur 1AU (OA8) devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

Le secteur B défini par l'OAP du secteur 1AU (OA8) devra comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale ».

Le Code de l'Urbanisme impose au règlement de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

II – LA JUSTIFICATION DU PROJET

LA NECESSITE D'UNE EXTENSION URBAINE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune déléguée de CHEMERE approuvé le 21 juin 2016 a pris en considération le besoin de créer une vingtaine de logements par an pour répondre à un accroissement démographique d'environ 600 à 650 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années dans la perspective de 3100 habitants sur CHEMERE en 2026.

Selon le même document, cette perspective implique la nécessité de créer une vingtaine de logements par an.

Comme CHEMERE est désormais une commune déléguée de la nouvelle commune de CHAUMES EN RETZ à laquelle appartient l'autre commune déléguée d'ARTHON EN RETZ, il est impossible d'ignorer les besoins d'ARTHON EN RETZ dont le PADD du PLU approuvé le 19 juin 2017 envisage la nécessité de créer environ 39 logements par an, soit au moins 390 logements pour la période 2017 à 2027 alors que CHEMERE doit, de son côté, créer 200 logements pour la période 2016 à 2026.

Qui plus est, les deux COMMUNAUTES DE COMMUNES DE PORNIC et de CŒUR PAYS DE RETZ ont décidé de leur fusion le 13 juin 2016 au sein d'une Communauté d'Agglomération dénommée « PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ » qui a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Cette nouvelle Communauté d'Agglomération s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 29 mars 2019, postérieurement à la date d'approbation des PLU des communes déléguées de CHEMERE et d'ARTHON EN RETZ constitutives de CHAUMES EN RETZ.

Les orientations de ce Programme Local de l'Habitat fixe pour la commune de CHAUMES EN RETZ un objectif de production de 390 logements, soit 65 logements par an pour les années 2019 à 2024 comprise.

La commune déléguée de CHEMERE est donc dans l'obligation de respecter les objectifs réglementaires de production de logements définis par le PLH pour la commune de CHAUMES EN RETZ dans son ensemble.

En pratique, on constate aussi la nécessité de répondre aux besoins des ménages qui se détournent de l'agglomération nantaise pour s'établir dans le PAYS DE RETZ qui dispose d'un tissu industriel et sur le territoire précis de CHAUMES EN RETZ. Il faut noter que le Conseil Départemental a décidé du projet d'implantation d'un futur collège au Nord de l'agglomération, avec pour conséquence d'augmenter l'attractivité du territoire et les demandes d'implantation de ménages.

A leur époque, les deux PLU actuellement en vigueur sur le territoire n'avaient pas pu intégrer les implications de cette décision dans l'estimation des besoins en logements.

Il convient de prendre en compte aussi les effets du desserrement des ménages avec l'augmentation des besoins de logements.

Enfin, la croissance escomptée de la population est à même de soutenir la vie locale, celle des équipements d'intérêt collectif, des services et des commerces des bourgs d'ARTHON et de CHEMERE.

LE CHOIX DE LA SOLUTION

Pour procéder à une extension urbaine, la commune pouvait envisager d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du BRANDAIS situé dans l'enveloppe urbaine rue BRANDAIS, visé par l'OA9, constituant une entité végétale au sein de l'agglomération avec un potentiel de 37 logements.

Ce secteur est un secteur 1AU (OA9) donc destiné en principe à une urbanisation à court terme, selon le PLU en vigueur à CHEMERE.

Toutefois, une partie des propriétaires est aujourd'hui réticente, et le projet d'urbanisation de ce secteur a donc dû être retardé.

Selon l'échéancier prévisionnel de l'OPA9, ce secteur du BRANDAIS devait être urbanisé entre 2020 et 2023. Selon l'OAP9 après modification, il ne sera plus envisagé qu'entre 2023 et 2026.

En contrepartie, il a été fait le choix d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU (AO8) d'une capacité de construction comparable avec plus de 2ha.

A cette fin, l'OAP8 doit être modifiée avec un nouvel échéancier prévisionnel prévoyant l'ouverture à l'urbanisation du secteur ci-dessus entre 2020 et 2023, après modification du PLU, du zonage, et du règlement écrit.

En conséquence de ce choix, les secteurs 1AU et 2AU (OA8) ne formeront plus qu'un seul secteur 1AU.

Cette modification va se traduire dans les faits par la réalisation de la deuxième tranche du lotissement de l'ILETTE.

Ma conclusion est que la solution retenue par la commune pour procéder à l'extension urbaine devant satisfaire les besoins d'une population jeune et active sur un territoire en pleine extension est satisfaisante.

III – RESPECT DES REGLES D'URBANISME

Les règles devant être respectées sont édictées par le Code de l'Urbanisme et les documents d'urbanisme.

L'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

Cet article dispose que la procédure de modification du PLU n'est possible que lorsque le projet n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9ans suivant sa date de création (le secteur 2AU concerné ayant été créé par le PLU approuvé en juin 2016),
- Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette disposition est parfaitement respectée dans le cas particulier soumis à l'enquête publique.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

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

L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées présentée par la commune conclut à un potentiel réaliste d'environ 60 logements au sein de l'enveloppe urbaine d'ici 2026 à l'expiration du PLU actuellement en vigueur.

La délibération obligatoire du Conseil Municipal a été prise le 15 octobre 2019 en prenant en considération trois types d'urbanisation d'ici à 2026.

- Urbanisation de « dents creuses » par des constructions consécutives à des divisions parcellaires... 20 logements
- Opérations d'aménagement sur OA9, secteur du BRANDAIS mais pas avant 2023 ou 2024... 37 logements
- Reprise de logements vacants... 2 à 3 logements

TOTAL : 60 logements

Par conséquent, pour satisfaire à la production de 87 à 97 logements d'ici à 2026 selon les orientations du PADD, il reste à couvrir un besoin de production de 27 à 39 logements par extension urbaine dans les zones AU.

Or, la zone AU1 (OA9) qui pourrait donner lieu à la construction de 37 logements n'est pas actuellement disponible. Il ne reste donc pas d'autre solution que d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU2 (OA8) qui a fait l'objet de l'enquête publique.

L'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU est applicable au projet dès lors que la commune nouvelle de CHAUMES EN RETZ dépasse 3500 habitants, appartient à une inter-communalité de plus de 50 000 habitants dont fait partie une commune de plus de 15 000 habitants (PORNIC).

La commune a dès lors l'obligation de construire au moins 25 % de logement social en regard des résidences principales d'ici 2025. Dans le cas de CHAUMES EN RETZ, cette échéance est retardée jusqu'à 2035, s'agissant d'une commune nouvelle.

Si l'on considère le lotissement de l'ILETTE, sa réalisation aujourd'hui achevée comporte 20 % de logements sociaux.

Si la modification du PLU est adoptée, la réalisation de la 2^{ème} tranche comportera 30 % de logement social, ce qui conduit l'ensemble du lotissement à l'objectif de 25 %.

Les documents d'urbanisme

SCOT DU PAYS DE RETZ ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE PORNIC AGGLO

La densité du programme de construction constituant la 2^{ème} tranche du lotissement de l'ILETTE, qui dans son dernier état prévoit 20 logements par ha, s'inscrit bien dans le respect des dispositions du SCOT du PAYS DE RETZ et du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE PORNIC AGGLO.

EN CONCLUSION, JE CONSIDERE QUE LE PROJET DE LA COMMUNE DELEGUEE DE CHEMERE RESPECTE LES REGLES D'URBANISME AUXQUELLES IL EST ASSUJETTI.

IV – PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis ont figuré dans le dossier d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

La CHAMBRE donne un avis favorable au projet tout en demandant que l'OAP porte la densification à 20 logements par ha.

Cette demande est satisfaite par la commune puisqu'à la suite d'un dernier ajustement, la deuxième tranche du lotissement portera effectivement 20 logements par ha.

La CHAMBRE demande aussi d'identifier sur l'OAP une zone non aedificandi entre la zone d'habitat et la zone agricole, afin de ne pas générer de zones de non traitement sur les surfaces agricoles, compte tenu des distances de sécurité à respecter pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

La commune s'est exprimée sur le sujet dans son mémoire en réponse en refusant cette demande.

Elle explique que les parcelles les plus grandes ne font que 400m² et que satisfaire la demande de la CHAMBRE D'AGRICULTURE reviendrait à priver les acquéreurs des lots concernés de la possibilité d'une extension de leur habitation ou de la construction d'une annexe.

J'APPROUVE A CET EGARD LA POSITION DE LA COMMUNE

AVIS DU DEPARTEMENT

La position du Département consiste, pour l'essentiel, à réclamer que la deuxième tranche du lotissement comporte 50 % de logement social.

Dans son mémoire en réponse qui est annexé au rapport, la commune indique qu'elle répondra sur ce point en même temps que sur l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

AVIS DE LA DTTM

Cet avis prend la forme d'une lettre adressée par Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-NAZAIRE au Maire de la commune.

Par ce courrier versé au dossier de l'enquête publique, le représentant de l'Etat regrette que les cheminements doux qui sont présentés dans le dossier de la deuxième tranche du lotissement ne soient pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

La commune répond que les OAP sont des documents cadres qui ne doivent pas se substituer au rôle d'un aménageur ou du propriétaire du terrain concerné par la conception.

Ce serait même courir un risque en cas d'abandon d'un projet d'aménagement, l'orientation s'imposant par la suite à tout autre aménageur de manière rigide.

De toutes façons, la présente OAP exige de l'aménageur la réalisation de cheminements doux connectés sur les voies périmétrales existantes avec des possibilités d'extension.

J'APPROUVE CETTE REPONSE DE LA COMMUNE, L'OAP8 ACTUELLE ETANT SUFFISAMMENT CONTRAIGNANTE POUR GARANTIR LA QUALITE DE RACCORDEMENT PAR CHEMINEMENTS DOUX DU SECTEUR AUX AUTRES CHEMINEMENTS PUBLICS EXISTANTS.

Dans cette même lettre, l'ETAT recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols, cause du changement climatique et de l'érosion de la bio-diversité

La commune répond dans son mémoire que la conservation de haies, d'espaces verts, de zones humides, et la gestion des eaux dans le respect de la loi sur l'eau sont définies dans le projet pour réduire les excès d'imperméabilisation des sols.

D'une manière générale, les OAP exigent de conserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur le secteur aménagé, la préservation d'espaces naturels ou agricoles et de haies à l'interface avec les zones naturelles, agricoles, périphériques, situées plus au Sud et à l'Est.

J'APPROUVE EGALEMENT LA REPONSE DE LA COMMUNE D'AUTANT QUE LE SITE CONSIDERERE DANS L'ENQUETE PUBLIQUE EST OCCUPE PAR UNE PRAIRIE QUI NE PRESENTE PAS D'ENJEUX FORTS AU REGARD DE LA BIO-DIVERSITE ET QUE LA CONSERVATION DU LINEAIRE DES HAIES EXISTANTES A L'INTERFACE DES ESPACES AGRICOLES RIVERAINS EST PREVUE.

L'ETAT recommande encore de porter à 100 % le taux de logement social en consacrant toute la deuxième tranche du lotissement au logement social.

La Commune répond sur ce point à la fois au Département qui demande 50 % de logement social et à l'ETAT qui va plus loin encore en recommandant 100 % pour rattraper le retard pris par la commune dans ce domaine.

La commune répond que même à 50 % de logement social, comme le préconise le Département, le projet n'est pas réalisable financièrement et ne pourra qu'avorter, aucun aménageur ne pouvant suivre.

J'APPROUVE EVIDEMMENT CETTE REPONSE QUI S'APPUIE SUR UNE REALITE INCONTOURNABLE ET J'AJOUTE, A TITRE PERSONNEL, QUE CONSACRER TOUTE LA DEUXIEME TRANCHE DU LOTISSEMENT A DU LOGEMENT SOCIAL IRAIT A L'ENCONTRE DE L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU.

V – RESPECT DES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Suivant la décision de la MRAE des PAYS DE LA LOIRE du 31 août 2020, le projet n'a pas été soumis à une évaluation environnementale.

LOI SUR L'EAU – ZONES HUMIDES

Le projet d'aménagement du quartier de l'Ilette dans son ensemble (tranche 1 e tranche 2, objet de la présente modification) a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et donc d'études préliminaires de délimitation des zones humides ainsi que d'expertises faunes et flores.

Les zones humides identifiées sur le secteur concerné et ses abords sont intégralement préservés dans le projet.

EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Des ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales (NOUES) sont prévus, certains étant déjà réalisés avec la première tranche.

Le projet conserve au moins 30 % de surfaces non imperméabilisées pour limiter le ruissellement en conformité avec le règlement du PLU.

S'agissant des eaux usées, CHEMERE dispose d'une station d'épuration qui relève de la compétence de PORNIC AGGLO. En cours d'enquête, par une lettre du 10 novembre 2020, PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ a informé Monsieur le Maire du projet d'extension de cet ouvrage dont la capacité sera portée à 4000 équivalents habitants en tenant compte d'une croissance du parc de logements de 20 logements par an, conformément au PADD actuel, du remplissage des zones d'activité ainsi que des extensions prévues....

La réception prévisionnelle de cet ouvrage est prévue au début de l'année 2023.

Il n'y a donc aucune inquiétude au sujet des eaux usées.

MILIEU AGRICOLE ET NATUREL

Le secteur concerné est actuellement constitué par une prairie dont une partie est exploitée par un agriculteur et l'autre par un éleveur qui s'en sert de pâture.

Le premier est venu me voir pendant l'enquête et m'a indiqué n'avoir aucune utilité de la parcelle qui ne peut plus exploiter correctement compte tenu des contraintes de distance de sécurité et d'environnement urbain.

Le terrain appartient du reste à l'aménageur.

S'agissant du milieu naturel, le quartier est délimité par la présence de haies arbustives à la lisière Sud/Ouest à Sud/Est du secteur. Leur maintien est préconisé par l'OAP relative au secteur qui sera respecté.

Au cours de l'enquête, j'ai reçu Madame DUBOURG, riveraine demeurant 19 rue du Coudreau qui a exprimé sa demande du maintien de la haie arbustive située au Sud/Ouest de l'emprise du projet en bordure de son jardin.

J'ai pu lui donner l'assurance que cette haie sera préservée.

CADRE DE VIE

L'aménageur, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, devra réaliser des espaces de vie extérieurs communs en accompagnement des îlots d'habitat plus denses, ainsi que des cheminements doux, piétons et cyclistes pour relier le lotissement au centre bourg de CHEMERE situé à proximité (500 m).

EN CONCLUSION, comme l'a établi la décision de la MRAE des PAYS DE LA LOIRE en date du 31 août 2020, le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine.

Il n'est l'objet d'aucune remarque de la part du milieu agricole, ni des associations de défense de la nature.

Pour ma part, j'estime que le respect des zones humides comme d'un minimum de 30 % de zones non imperméabilisées, la préservation des haies, la prise en compte d'un cadre de vie en milieu rural avec une empreinte foncière limitée, témoignent d'une prise en compte satisfaisante des préoccupations environnementales.

VI – INFORMATION DU PUBLIC

L'information réglementaire du public a été parfaitement observée.

La publicité par voie de presse a été assurée par deux avis d'enquête publique parus les 9 et 30 octobre 2020 dans les journaux OUEST FRANCE LOIRE ATLANTIQUE et PRESSE OCEAN LOIRE ATLANTIQUE comme le prouvent les attestations de parution délivrées par MEDIALEX et annexées au rapport.

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire communal a été assuré en 10 endroits utiles conformément au plan d'affichage annexé au rapport que j'ai approuvé.

Les affiches, de format A3, étaient conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 et sont restées apposées pendant toute la durée réglementaire, comme en atteste le certificat d'affichage du Maire de la commune, annexé également au rapport, qui établit que lesdites affiches ont été maintenues en place du 26 octobre 2020 au 27 novembre 2020, pendant toute la durée de l'enquête.

Le bulletin d'informations municipales de la commune de CHAUMES EN RETZ n° 3 du mois de novembre 2020 a publié l'avis.

Le dossier d'enquête publique était consultable dans les mairies annexes du CHEMERE et LA SICAUDAIS outre la mairie principale d'ARTHON EN RETZ ainsi que sur le site internet de la commune à la rubrique « Urbanisme ».

Le public pouvait consigner ses observations sur le registre en mairie principale de CHAUMES EN RETZ ou les adresser la voie postale au Commissaire Enquêteur ou par voie électronique à l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête publique.

Les permanences du Commissaire Enquêteur étaient annoncées sur le panneau lumineux du centre bourg de CHEMERE.

EN CONCLUSION, la publicité de l'enquête a été régulièrement assurée.

VII – PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public s'est traduite exclusivement par les rencontres avec le Commissaire Enquêteur lors des permanences.

Je n'ai reçu aucun courrier déposé en mairie, ni postal ni électronique.

Le registre d'enquête publique tenu à disposition au siège de l'enquête est resté vide d'observations.

En revanche, j'ai reçu 9 personnes venues consulter le dossier en ma présence avec mes explications.

Bien que le secteur concerné soit une parcelle agricole, mise à la disposition d'un agriculteur et d'un éleveur, je n'ai pas reçu de visites d'agriculteurs à l'exception de celui qui est censé exploiter. L'éleveur ne s'est pas manifesté.

L'agriculteur, loin de se plaindre du projet, m'a au contraire exprimé sa satisfaction d'être délesté de cette parcelle qu'il ne peut plus exploiter en raison de l'environnement des riverains.

5 riverains sont venus me voir, tous pour exprimer le souhait que les maisons qui seront construites à proximité de leurs habitations soient des maisons de plain-pied.

3 riverains notamment qui se sont installés dans la première tranche du lotissement en bordure de la deuxième tranche ont exprimé leur crainte de perdre leur ensoleillement ou d'être sous la vue de futurs voisins, perdant en même temps la perspective champêtre de la prairie et de ses animaux.

La participation du public s'est donc traduite par l'expression d'intérêts particuliers que j'examinerai en faisant le bilan des avantages et inconvénients du projet.

EN CONCLUSION, la participation à l'enquête a été le fait de personnes curieuses de connaître le projet sans en être proches, ou bien de riverains soucieux de ses conséquences pour leur agrément.

VIII – BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS DU PROJET

LES INCONVENIENTS

Le seul inconvénient que j'ai pu identifier concerne les trois riverains du projet qui ont construit en bordure du terrain d'assiette et qui s'estiment menacés par une perte d'ensoleillement ou par la vue de leurs futurs voisins.

Notamment, Mesdames COLLARD et FOLLEAU m'ont affirmé qu'elles ont fait leurs acquisitions dans la première tranche du lotissement en considération d'un environnement champêtre pensant que le secteur concerné par l'enquête n'était pas constructible.

En réalité, il apparaît que les documents commerciaux de l'aménageur faisaient bien état des deux tranches de lotissement et le secteur concerné était ouvert à l'urbanisation pour la période 2022/2025.

La modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne fait qu'anticiper ce qui était déjà prévu dans le PLU. L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée prévoit l'ouverture à l'urbanisation entre 2020 et 2023.

Il s'agit donc simplement de l'anticipation d'une urbanisation déjà prévue dans le PLU.

LES AVANTAGES

L'avantage essentiel réside dans la création d'un nouveau quartier d'environ 90 habitants, en comptant les deux tranches du lotissement de l'Illette, qui répond aux obligations réglementaires et démographiques de la commune déléguée de CHEMERE.


La conception du projet permet d'avancer vers l'objectif de mixité sociales imposée à l'article 55 de la loi SRU, répond aussi aux orientations des documents d'urbanisme, tout en offrant aux futurs habitants, locataires ou propriétaires, un cadre de vie agréable avec une empreinte foncière limitée.

EN CONCLUSION, je pense que les avantages du projet dépassent largement ses inconvénients.

AVIS

Au vu de l'ensemble des conclusions, je donne un avis favorable à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de CHEMERE (44).

Fait à NANTES, le 27/12/2020
Le Commissaire Enquêteur
Dominique LESORT



3^{ème} Partie

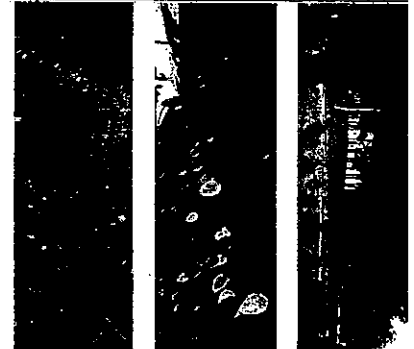
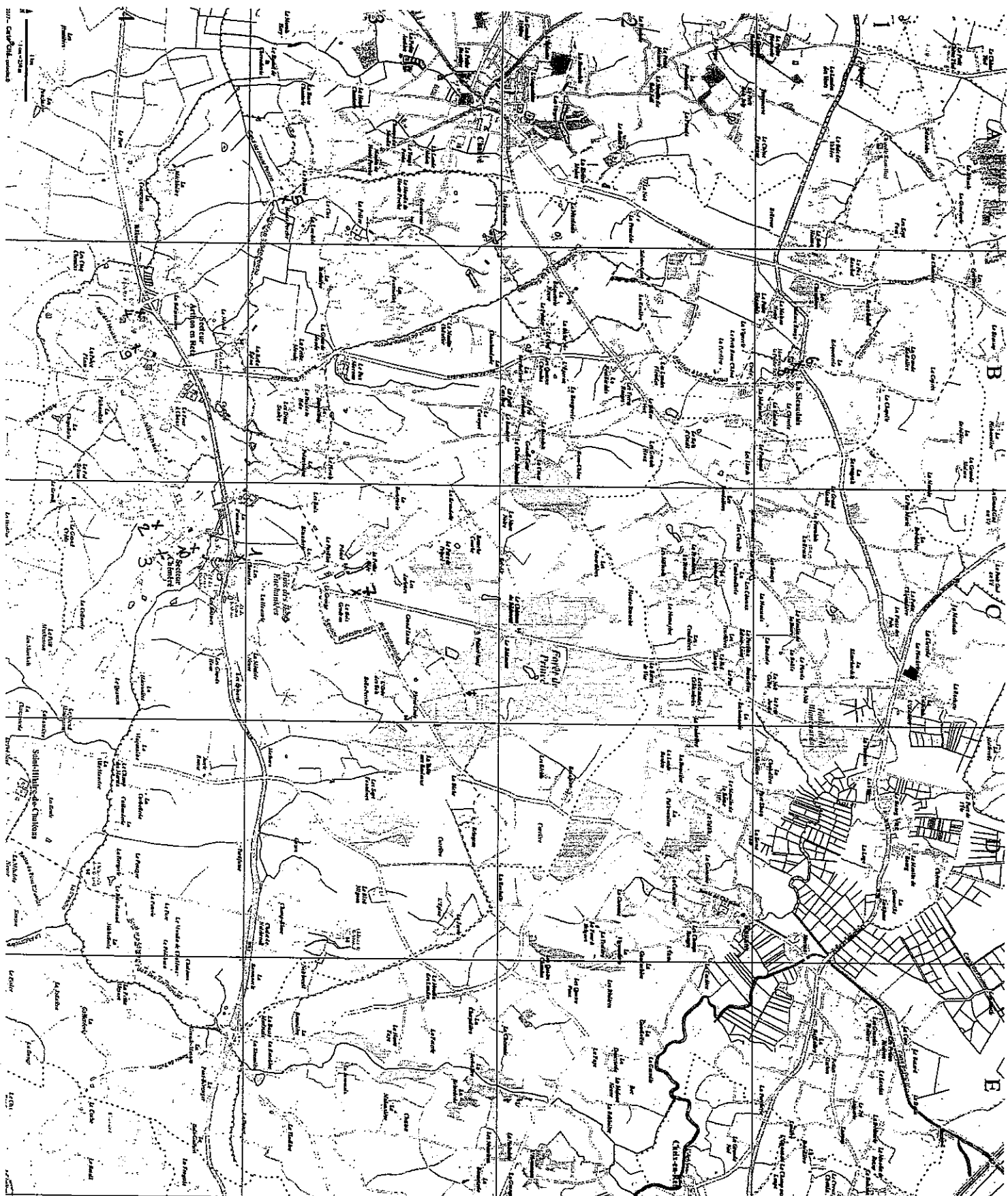
ANNEXES

- 1 – Plan d’affichage**
- 2 – Certificat d’affichage**
- 3 – Procès- verbal de synthèse**
- 4 – Mémoire en réponse**
- 5 – Attestations de parution de MEDIALEX**

3ème PARTIE

ANNEXES

PLAN D’AFFICHAGE



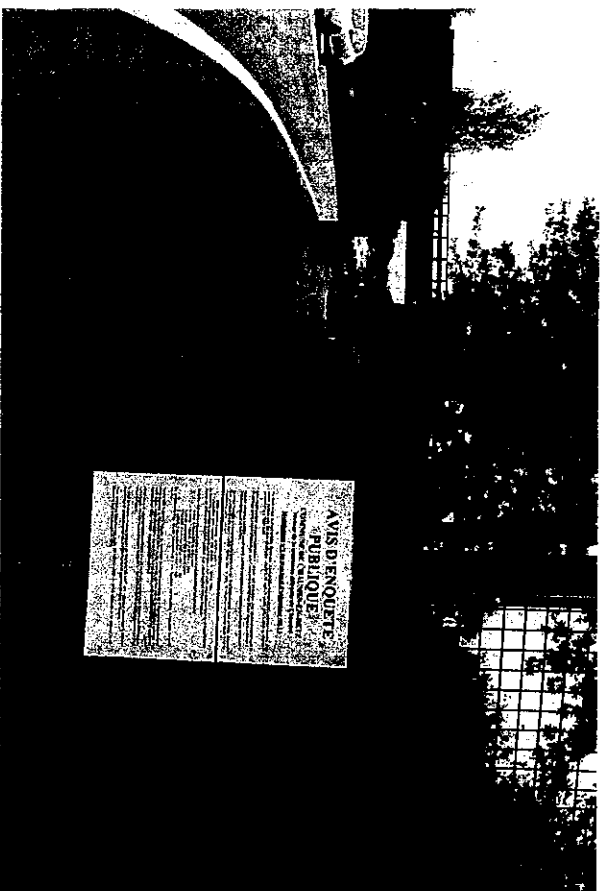
Plan 2017

VILLE DE
Chaumes
en-Retz

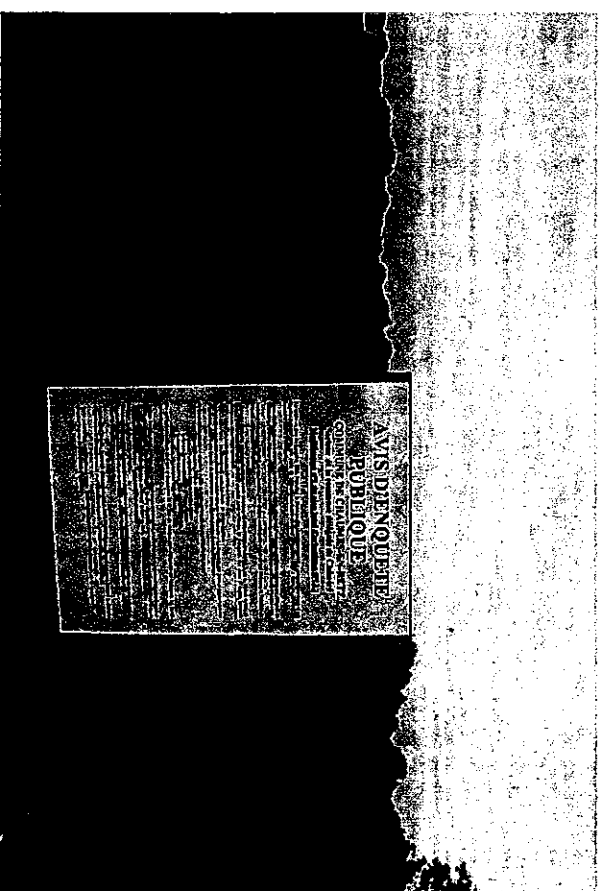
Table des libellés

01	Parcelle 01	Parcelle 01
02	Parcelle 02	Parcelle 02
03	Parcelle 03	Parcelle 03
04	Parcelle 04	Parcelle 04
05	Parcelle 05	Parcelle 05
06	Parcelle 06	Parcelle 06
07	Parcelle 07	Parcelle 07
08	Parcelle 08	Parcelle 08
09	Parcelle 09	Parcelle 09
10	Parcelle 10	Parcelle 10
11	Parcelle 11	Parcelle 11
12	Parcelle 12	Parcelle 12
13	Parcelle 13	Parcelle 13
14	Parcelle 14	Parcelle 14
15	Parcelle 15	Parcelle 15
16	Parcelle 16	Parcelle 16
17	Parcelle 17	Parcelle 17
18	Parcelle 18	Parcelle 18
19	Parcelle 19	Parcelle 19
20	Parcelle 20	Parcelle 20
21	Parcelle 21	Parcelle 21
22	Parcelle 22	Parcelle 22
23	Parcelle 23	Parcelle 23
24	Parcelle 24	Parcelle 24
25	Parcelle 25	Parcelle 25
26	Parcelle 26	Parcelle 26
27	Parcelle 27	Parcelle 27
28	Parcelle 28	Parcelle 28
29	Parcelle 29	Parcelle 29
30	Parcelle 30	Parcelle 30
31	Parcelle 31	Parcelle 31
32	Parcelle 32	Parcelle 32
33	Parcelle 33	Parcelle 33
34	Parcelle 34	Parcelle 34
35	Parcelle 35	Parcelle 35
36	Parcelle 36	Parcelle 36
37	Parcelle 37	Parcelle 37
38	Parcelle 38	Parcelle 38
39	Parcelle 39	Parcelle 39
40	Parcelle 40	Parcelle 40
41	Parcelle 41	Parcelle 41
42	Parcelle 42	Parcelle 42
43	Parcelle 43	Parcelle 43
44	Parcelle 44	Parcelle 44
45	Parcelle 45	Parcelle 45
46	Parcelle 46	Parcelle 46
47	Parcelle 47	Parcelle 47
48	Parcelle 48	Parcelle 48
49	Parcelle 49	Parcelle 49
50	Parcelle 50	Parcelle 50
51	Parcelle 51	Parcelle 51
52	Parcelle 52	Parcelle 52
53	Parcelle 53	Parcelle 53
54	Parcelle 54	Parcelle 54
55	Parcelle 55	Parcelle 55
56	Parcelle 56	Parcelle 56
57	Parcelle 57	Parcelle 57
58	Parcelle 58	Parcelle 58
59	Parcelle 59	Parcelle 59
60	Parcelle 60	Parcelle 60
61	Parcelle 61	Parcelle 61
62	Parcelle 62	Parcelle 62
63	Parcelle 63	Parcelle 63
64	Parcelle 64	Parcelle 64
65	Parcelle 65	Parcelle 65
66	Parcelle 66	Parcelle 66
67	Parcelle 67	Parcelle 67
68	Parcelle 68	Parcelle 68
69	Parcelle 69	Parcelle 69
70	Parcelle 70	Parcelle 70
71	Parcelle 71	Parcelle 71
72	Parcelle 72	Parcelle 72
73	Parcelle 73	Parcelle 73
74	Parcelle 74	Parcelle 74
75	Parcelle 75	Parcelle 75
76	Parcelle 76	Parcelle 76
77	Parcelle 77	Parcelle 77
78	Parcelle 78	Parcelle 78
79	Parcelle 79	Parcelle 79
80	Parcelle 80	Parcelle 80
81	Parcelle 81	Parcelle 81
82	Parcelle 82	Parcelle 82
83	Parcelle 83	Parcelle 83
84	Parcelle 84	Parcelle 84
85	Parcelle 85	Parcelle 85
86	Parcelle 86	Parcelle 86
87	Parcelle 87	Parcelle 87
88	Parcelle 88	Parcelle 88
89	Parcelle 89	Parcelle 89
90	Parcelle 90	Parcelle 90
91	Parcelle 91	Parcelle 91
92	Parcelle 92	Parcelle 92
93	Parcelle 93	Parcelle 93
94	Parcelle 94	Parcelle 94
95	Parcelle 95	Parcelle 95
96	Parcelle 96	Parcelle 96
97	Parcelle 97	Parcelle 97
98	Parcelle 98	Parcelle 98
99	Parcelle 99	Parcelle 99
100	Parcelle 100	Parcelle 100

1 - Entrée bourg Chéméré

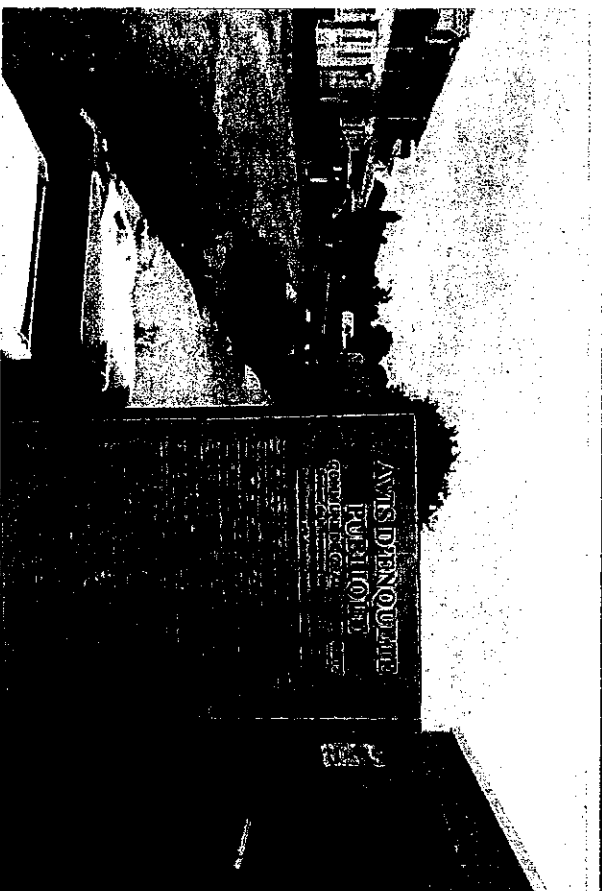


2 - Rue du Coudreau

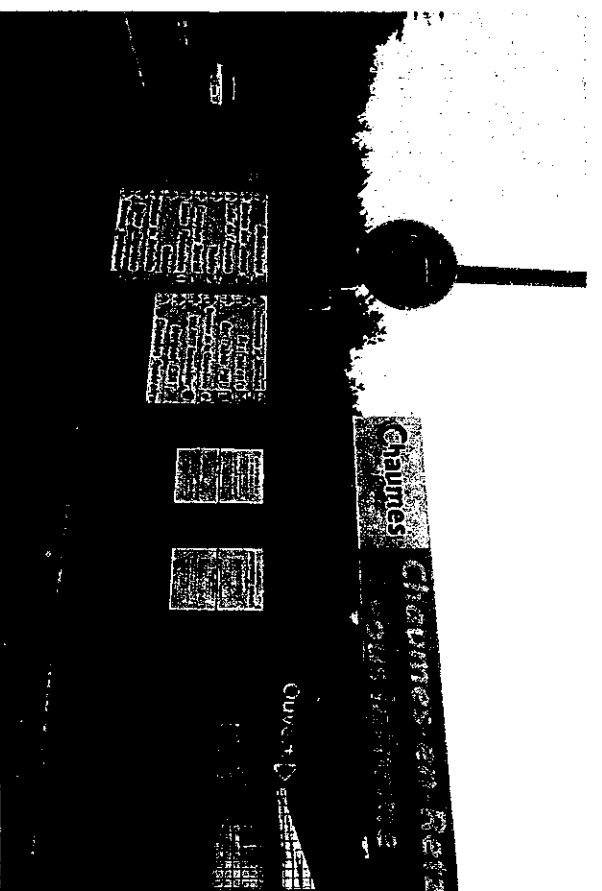


Chaumes
en Retz

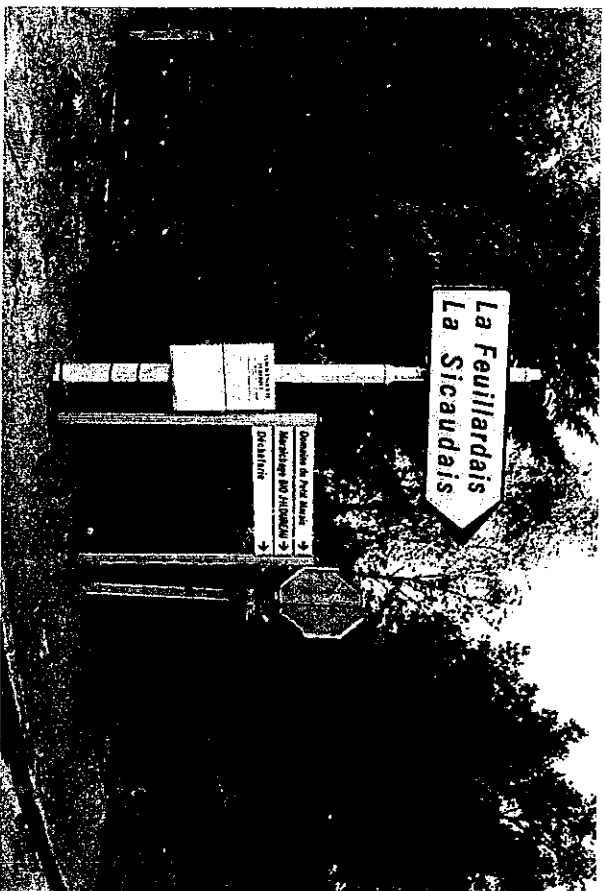
3 - Rue de Saint-Hilaire



4 - Entrée bourg d'Arthon



5 - Entrée Haute-Perche

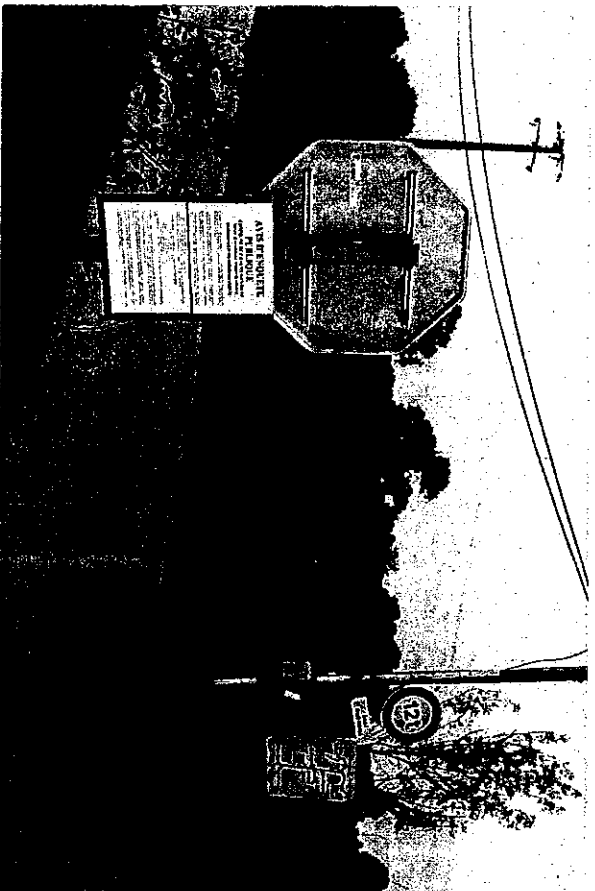


6 - Bourg La Sicaudais

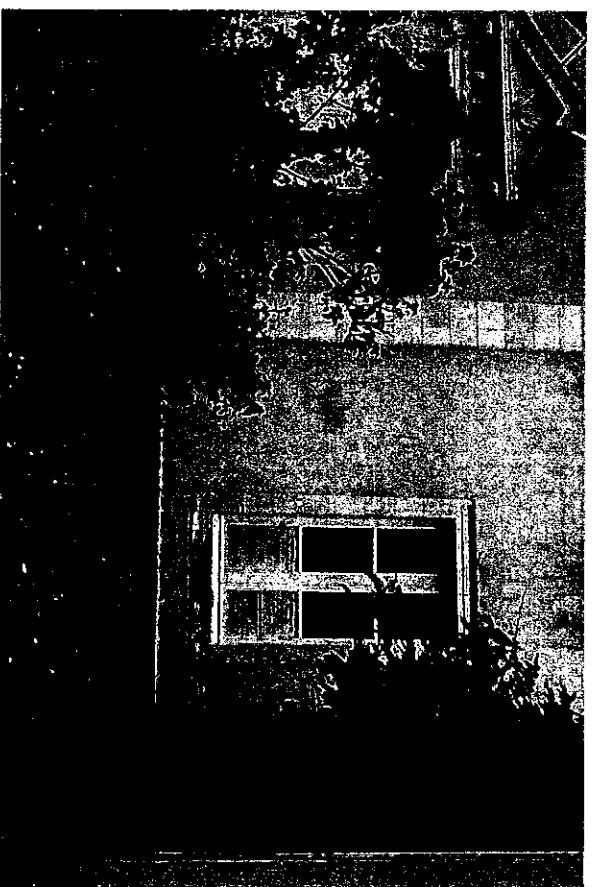


Chaumes
en Retz

7 - Carrefour du Loup Pendu



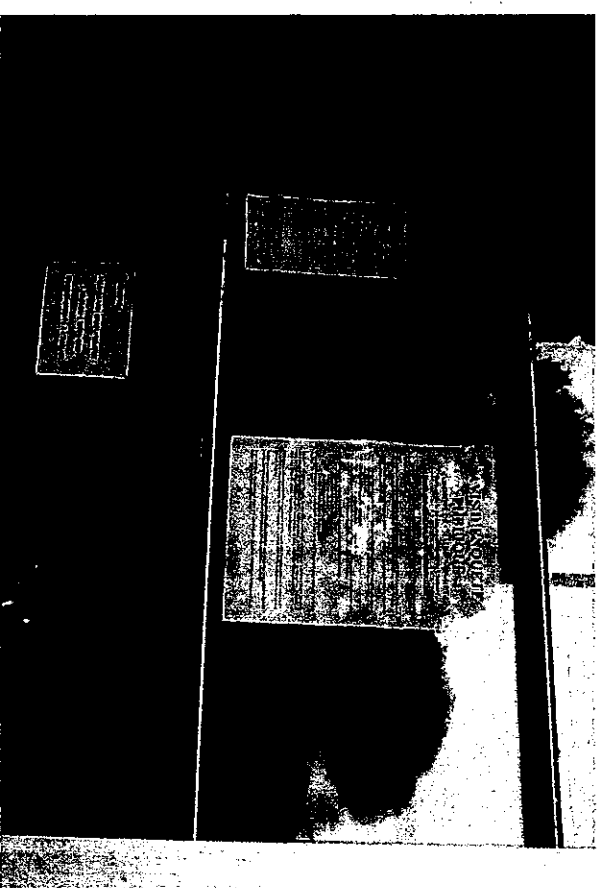
8 - Mairie annexe de La Sicaudais



9 - Mairie principale d'Arthon



10 - Mairie annexe de Chéméré



VILLE DE
Chaumes
en-Retz

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

A CHAUMES-EN-RETZ, le 02 décembre 2020

Monsieur le Maire,
A
Mr Dominique LESORT
Commissaire enquêteur
4 rue Félibien
44000 NANTES

OBJET : Enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Chéméré du 26 octobre 2020 au 27 novembre 2020.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Je soussigné, Jacky DROUET, Maire de la commune de CHAUMES-EN-RETZ, certifie avoir procédé :

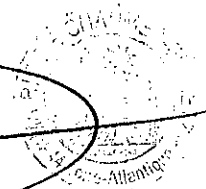
- A l’affichage en mairie et en tous lieux utiles,
- A la publication sur le site internet de la commune (www.chaumesenretz.fr),

Durant la période du 26 octobre 2020 au 27 novembre 2020, de l’avis d’enquête publique relatif au projet de modification n°1 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Chéméré.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Le Maire,

Jacky DROUET



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Dossier n° E20000087/44
du Tribunal Administratif de Nantes

MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DELEGUEE DE CHEMERE (44)

Procès-verbal de Synthèse des observations
Article R123-18 du Code de l'Environnement

Monsieur Dominique LESORT
Commissaire Enquêteur

INTRODUCTION

Par décision du 30 juin 2020 de Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

**« La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la
Commune déléguée de CHEMERE (44) »**

A la suite de cette décision, un Arrêté de Monsieur le Maire de CHAUMES-EN-RETZ en date du 5 octobre 2020, a prescrit et organisé l'enquête devant se dérouler du lundi 26 octobre 2020 au vendredi 27 novembre 2020 inclus, en Mairie d'ARTHON-EN-RETZ, Mairie principale de CHAUMES-EN-RETZ, sise au n° 1 rue de Pornic à CHAUMES-EN-RETZ, où toute correspondance devra être adressée.

L'Arrêté précise que le dossier d'enquête publique sera consultable en Mairie d'ARTHON-EN-RETZ aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, de même que dans les Mairies annexes de CHEMERE et de LA SICAUDAIS ainsi que sur le site internet de la Commune, rubrique urbanisme, chacun pouvant prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête tenu en Mairie d'ARTHON-EN-RETZ, siège de l'enquête, ou les adresser par voie postale au Commissaire Enquêteur en Mairie de CHAUMES-EN-RETZ (1 rue de Pornic, ARTHON-EN-RETZ, 44320 CHAUMES-EN-RETZ) ou encore par courrier électronique à l'adresse indiquée sur l'Arrêté qui énonce en outre les dates des permanences du Commissaire Enquêteur en précisant les mesures sanitaires à respecter.

L'Arrêté énonce qu'une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de LOIRE-ATLANTIQUE et à Monsieur le Président du TRIBUNAL ADMINISTRATIF, que le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Commune, les personnes intéressées pouvant en obtenir communication à leurs frais à la Mairie.

Pour finir, l'Arrêté indique qu'un avis au public fera connaître l'ouverture de l'enquête par publication 15 jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux du département, publication réitérée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux, l'avis devant être affiché en Mairie, publié en ligne sur le site internet de la Commune 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne au moins la première insertion et en cours d'enquête pour la deuxième.

REUNION PREPARATOIRE A L'ENQUETE AU SIEGE DE LA MAIRIE ANNEXE DE CHEMERE le mardi 15 septembre 2020 à 15h

Cette réunion a eu lieu en présence de Monsieur le Maire de CHAUMES-EN-RETZ, ainsi que de Madame Céline EVIN, Adjointe à l'urbanisme.

Au cours de cet entretien l'objet du projet et ses raisons d'être ont été exposés de façon explicite.

Il a également été décidé des mesures de sauvegarde sanitaire à imposer au public se rendant dans les Mairies pour consulter le dossier papier, ou pour participer aux permanences ou encore mentionner des observations sur le registre tenu en Mairie d'ARTHON-EN-RETZ.

La réunion s'est achevée à 16h.

CONTROLE DE L'AFFICHAGE

Le lundi 12 octobre 2020, à 10h, je me suis présenté à la Mairie déléguée de CHEMERE pour parapher les trois exemplaires du dossier d'enquête publique consultable dans les trois Mairies indiquées à l'Arrêté Municipal.

J'ai rencontré Monsieur Fabien LERAY, Responsable de l'urbanisme, qui m'a remis le plan d'affichage des affiches jaunes, format A3, conformes à l'Arrêté Ministériel du 24 avril 2012.

Nous avons effectué ensemble le parcours des emplacements d'affichage, et j'ai approuvé le plan d'affichage qui sera joint au rapport.

LES CINQ PERMANENCES

Lors de l'ouverture de l'enquête, le lundi 26 octobre 2020 à 9h, j'ai pu prendre ma première permanence dans la salle des mariages de la Mairie siège de l'enquête, et constaté que les dispositions sanitaires avaient été parfaitement prises.

J'ai ouvert et paraphé le registre de l'enquête publique et constaté que dans le dossier d'enquête publique figuraient les avis des personnes publiques associées qui avaient répondu à la consultation conforme à la notification du projet de modification en exécution de l'article L-153-40 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- L'avis de la Chambre d'Agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE
- L'avis du Département de la LOIRE-ATLANTIQUE
- L'avis de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer

En cours d'enquête, est arrivée une lettre de PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ, datée du 10 novembre 2020, informant Monsieur le Maire de CHAUMES-EN-RETZ d'un projet d'extension de la station d'épuration de CHEMERE pour la porter à 4000 équivalents habitants début 2023.

Il figurait également au dossier d'enquête publique la décision après examen au cas par cas, en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme, de la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable des PAYS DE LA LOIRE, suivant laquelle le projet de modification n° 1 du PLU de la Commune déléguée de CHEMERE présenté par la Commune de CHAUMES-EN-RETZ n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision du 31 août 2020).

1^{ère} Permanence : du lundi 26 octobre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, j'ai reçu la visite de Monsieur et Madame COQUENLORGE Paul et Marie-Reine, demeurant 11 rue du Coudreau à CHEMERE.

Ces deux personnes qui habitent à proximité du projet ont exprimé le souhait que les maisons qui seront construites soient des maisons de plain pied.

J'ai aussi reçu la visite de Monsieur Benoît CATTEAU, demeurant 4 Impasse des Chênes à CHAUMES-EN-RETZ qui m'a dit souhaiter un micro aménagement dans le centre bourg et a déclaré qu'il est temps de faire un PLU unique pour la nouvelle commune.

2^{ème} Permanence : du samedi 7 novembre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, je n'ai reçu aucune visite.

3^{ème} Permanence : du samedi 14 novembre 2020 de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, j'ai reçu la visite de Monsieur PACAUD, demeurant 26 bis rue du Brandais à CHEMERE.

Monsieur PACAUD s'intéressait à l'éventualité d'un futur lotissement du côté de la rue du Brandais prévu à l'orientation d'aménagement et programmation n° 9 pour la période 2023/2026, qui n'entre pas dans le champ de l'enquête.

Monsieur Jean-Yves GUERIN, demeurant 28 rue du Béziau à CHEMERE est venu pour être informé du projet.

J'ai reçu en fin de permanence la visite de Monsieur et Madame CHEVALIER, demeurant 17bis rue du Goudron.

Monsieur Jacques CHEVALIER est agriculteur et exploite un hectare de la zone 2AU (OAP 8) et il a déclaré que la parcelle est techniquement très compliquée à exploiter en raison de l'abondance des riverains, précisant que dans ces conditions, il lui est en pratique impossible de l'exploiter.

Il m'a déclaré en avoir fait part à une représentant de la Chambre d'Agriculture en lui exposant que dans ces conditions, le projet ne lui est pas préjudiciable.

Monsieur PACAUD m'a fait part de son souhait de voir mettre en place des buses le long de la haie séparative située au sud-ouest du projet en prolongement des buses qu'il a lui-même posées pour l'écoulement des eaux pluviales.

Je n'ai pas reçu la visite de Monsieur HERY, qui met en pâture des vaches allaitantes, ainsi que des veaux sur le restant de la parcelle constituant l'emprise du projet.

4^{ème} Permanence : du mercredi 18 novembre 2020 de 14h à 17h

Madame DUBOURG, demeurant 19 rue du Coudreau à CHEMERE est venue exprimer sa demande du maintien de la haie arbustive située au sud-ouest de l'emprise du projet en bordure de son jardin.

J'ai pu la rassurer en lui indiquant que le projet prévoit bien de conserver les haies situées en bordure du terrain riverain de son emprise.

Monsieur Mickael DAVID, demeurant 1 rue Johanne Willem Peyn a fait construire une maison dans la première tranche du lotissement de l'Ilette.

Sa parcelle se trouve en limite des terrains agricoles qui constitue actuellement l'emprise de la 2^{ème} tranche, et s'inquiète pour la faune et la flore, de même que pour l'ensoleillement de sa propre maison qu'il a fait construire en considération de l'ensoleillement dont il pouvait bénéficier, notamment pour faire des économies de chauffage.

5^{ème} Permanence : du vendredi 27 novembre 2020 de 14h à 17h

Au cours de cette dernière permanence, j'ai reçu la visite de Madame COLLARD, propriétaire du lot n° 25 de la 1^{ère} tranche du lotissement, demeurant 4 rue Alcide de Gasperi.

Madame COLLARD s'oppose à la construction de maisons à étage en limite de la 2^{ème} tranche du lotissement de l'Ilette pour ne pas se trouver sous la vue des futurs occupants.

Elle déplore la perte du paysage rural, notamment de la pâture par les veaux et vaches, et insiste sur le fait qu'elle a acheté un lot dans un petit lotissement de campagne pour être dans cet environnement qui lui est cher, alors qu'il lui avait été dit que la zone 2AU en bordure n'était pas constructible.

Madame COLLARD signale aussi les excès de vitesse continuels sur la route de SAINT-HILAIRE normalement limitée à 50 kms/h et demande la pose de ralentisseurs pour éviter un accident avec un enfant.

Elle est installée dans son lot depuis le mois de mars 2020.

Madame FIOLEAU, a fait l'acquisition du lot 26 de la 1^{ère} tranche depuis le mois d'août 2020.

Elle partage les préoccupations de Madame COLLARD, se trouvant carrément en limite du périmètre de la 2^{ème} tranche où elle apprécie la perspective champêtre et l'absence de vis-à-vis.

Elle a acheté dans le même esprit et pour les mêmes raisons que Madame COLLARD.

Elle aussi déplore les excès de vitesse sur la route de SAINT-HILAIRE et demande la pose de ralentisseurs en pensant à ses enfants.

A l'issue de cette dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête publique qui ne portait aucune observation. Je l'ai restitué ainsi que le dossier d'enquête publique à la Mairie.

* * *

* *

Au cours de cette enquête, chaque visiteur a respecté sans difficulté les mesures de protection sanitaire imposées dans l'Arrêté Municipal d'ouverture d'enquête et de toutes façons obligatoires à l'intérieur de la Mairie, comme dans la permanence.

Je n'ai reçu au cours de cette enquête aucun courrier déposé ni postal ni électronique.

Je précise que pendant toute la durée de l'enquête un poste informatique était tenu à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique.

L'intérêt et la participation du public se sont donc manifestés uniquement par les visites que j'ai reçues, les questions et les prises de position qui m'ont été exposées.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les riverains du projet s'y opposent s'il permet la construction de maisons à étages pour les raisons qui ont été exposées ci-dessus.

C'est le cas de Monsieur et Madame COQUENLOGE qui habitent rue du Coudreau, et de trois autres opposants qui habitent, en tant que propriétaires, dans la 1^{ère} tranche du lotissement en bordure de l'emprise destinée au projet.

Il s'agit de Monsieur DAVID, et de Mesdames COLLARD et FOLLEAU.

Ces personnes redoutent la perte de l'ensoleillement après l'édification d'une maison à étages devant leur propriété, ou bien le vis-à-vis avec ses nuisances, telle que la vue de la part des voisins.

Cinq personnes sont donc venues exprimer leur opposition sur ce point, et souhaitent avoir des précisions sur la nature des constructions au droit de leur propriété.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

En ce qui concerne les obligations de l'article 7 de l'Arrêté Municipal, j'ai pu en constater le respect avec l'application de l'avis d'enquête publique les 9 octobre 2020 et 30 octobre 2020 dans les journaux OUEST FRANCE LOIRE-ATLANTIQUE et PRESSE OCEAN LOIRE-ATLANTIQUE.

Je rappelle à Monsieur le Maire qu'il doit établir une attestation justifiant de l'accomplissement des formalités d'affichage par affiches jaunes réglementaires conformes à l'Arrêté Ministériel du 24 avril 2012.

J'ai pu constater aussi l'usage du panneau lumineux de CHEMERE pour l'annonce de mes permanences.

LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les questions me sont inspirées par les avis des personnes publiques figurant dans le dossier.

- **L'avis de la Chambre d'Agriculture :**

La Chambre d'Agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE dans son courrier du 5 octobre 2020 donne un avis favorable au projet, mais quand même sous réserve que l'OAP porte la densification à 20 logements pas hectare afin d'optimiser l'espace dédié à l'habitat,

sous réserve aussi d'identifier sur la même OAP une zone non aedificandi entre la zone d'habitat et la zone agricole, afin de ne pas générer des zones de non traitement sur les surfaces agricoles.

Ce souhait est exprimé en considération de l'Arrêté du 27 décembre 2019 qui impose des distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

Je souhaite connaître la position de la Commune sur ce point.

- **L'avis du Département :**

Le Président du Conseil Départemental indique, dans son courrier du 20 octobre 2020, que le Département émet un avis réservé sur cette modification du PLU, objet de l'enquête publique.

Le Département redoute que dans 6 ans, c'est-à-dire à l'expiration de l'actuel PLU, de nouvelles demandes d'extension urbaine soient présentées pour les mêmes raisons que celles qui motivent le projet soumis à l'enquête.

Le Département ajoute que si les difficultés pour mobiliser le foncier dans les secteurs soumis à OAP subsistent, la zone où se trouvera le lotissement réalisé sera la seule à déployer du logement social.

L'ambition de 30 % de logement social affiché pour le secteur B de la zone sera insuffisante pour essayer d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2035.

Et apparemment le Département recommande de porter le taux de logement locatif social jusqu'à 50 % sur le secteur B.

Je souhaite connaître les observations de la Commune sur ces points.

- **L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :**

Par son courrier versé au dossier de l'enquête publique, le Préfet de la LOIRE-ATLANTIQUE regrette que les cheminements doux qui sont présentés dans le dossier de la 2^{ème} tranche du lotissement ne soient pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

D'autre part, la lettre recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols, cause du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Le Préfet rejoint aussi la préoccupation du Département.

Il écrit notamment que si la dynamique de rattrapage du logement social se limite sur le secteur de CHEMERE à cette seule tranche n° 2 du lotissement, le taux de 35 % de logements locatifs sociaux, objectif de cette 2^{ème} tranche, s'avèrera insuffisant, et le Préfet va jusqu'à recommander que la 2^{ème} tranche du lotissement soit entièrement consacrée à la production de logements sociaux.

Sur ces points aussi, j'aimerais entendre l'avis de la Commune, d'autant que le Préfet a demandé que son courrier soit porté à ma connaissance, comme à celle du Conseil Municipal.

C'est donc pour le moment la réaction de Monsieur le Maire à ce courrier que je souhaiterais connaître.

NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

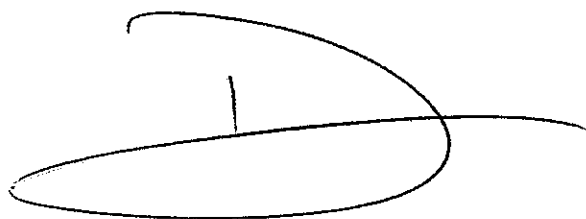
L'article R123-18 du Code de l'Environnement prévoit que le Commissaire Enquêteur, dans la huitaine qui suit la clôture de l'enquête, rencontre le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans son procès-verbal de synthèse.

Pour exécuter cette obligation, il a été convenu que le Commissaire Enquêteur rencontrera Monsieur le Maire le jeudi 3 décembre 2020 à 14h en Mairie annexe de CHEMERE pour procéder à la notification du procès-verbal de synthèse.

En exécution de cette obligation, je remets et notifie le procès-verbal de synthèse des observations du public à Monsieur le Maire de la Commune de CHAUMES-EN-RETZ.

Il est rappelé que le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, en l'espèce à compter du 3 décembre 2020, jour de la notification du procès-verbal de synthèse, en application de l'article 523-18 du Code de l'Environnement.

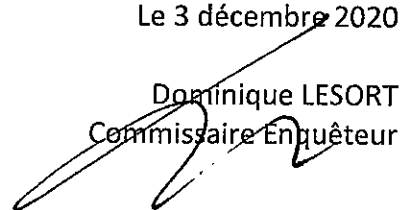
Reçu en main propre
le 3/12/2020 à 14h00
en main et en présence de Clémence



Jacky DROUET

Fait à CHAUMES-EN-RETZ
Le 3 décembre 2020

Dominique LESORT
Commissaire Enquêteur



MEMOIRE EN REPONSE

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur émis à l'issue de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Commune déléguée de Chéméré

**1. REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
LIEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES**

1.1. L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture de la LOIRE-ATLANTIQUE dans son courrier du 5 octobre 2020 donne un avis favorable au projet, mais quand même sous réserve que l'OAP porte la densification à 20 logements pas hectare afin d'optimiser l'espace dédié à l'habitat,

sous réserve aussi d'identifier sur la même OAP une zone non aedificandi entre la zone d'habitat et la zone agricole, afin de ne pas générer des zones de non traitement sur les surfaces agricoles.

Ce souhait est exprimé en considération de l'Arrêté du 27 décembre 2019 qui impose des distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

Réponse de la Commune

Proposition de porter sur l'OAP, la densification à 20 logements / ha

La définition des zones à urbaniser, ouvertes et celles fermées à l'urbanisation, répond à des objectifs et des besoins relevant de l'intérêt général, en particulier ceux relatifs à la création de logements, au renouvellement démographique nécessaires au soutien de la vitalité des commerces, des services, des équipements collectifs de la commune.

Ces zones à urbaniser ont été validées lors de la validation du PLU par son conseil municipal en juin 2016, après examen par les personnes publiques associées et dans le respect de la réglementation alors en vigueur.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU, rue du Coudreau, objet de la présente modification du P.L.U. de la commune déléguée de Chéméré, est aussi établi en cohérence avec la réglementation en vigueur :

- Dans une approche théorique, au regard des dispositions du PLU envisagées par la Commune, l'objectif de densité minimale de 19 logements / ha fixé par les OAP pour ce projet d'ouverture à l'urbanisation permet d'assurer une densité minimale moyenne proche de 18 logements / ha* sur l'ensemble de ce secteur à urbaniser (lotissement de l'Ilette, tranches 1 et 2). Les orientations d'aménagement et de programmation respectent ainsi les dispositions du SCoT du Pays de Retz fixant un objectif de densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare pour le territoire de Chéméré. Elles veillent à une utilisation rationnelle de cet espace qui ne présente (aujourd'hui) plus d'intérêt pour les exploitants agricoles.

* Les OAP et le règlement fixent un objectif de réalisation minimal de 88 logements sur le secteur 1AU concerné, qui couvre une surface totale aménageable d'environ 5 ha.

En considérant les 55 logements finalement réalisés (ou en cours de réalisation) sur la tranche 1 du lotissement de l'Ilette, ce sont au moins 93 logements qui seront in fine créés sur l'ensemble du lotissement de l'Ilette (T1 + T2). La densité sera donc d'au moins de 18,4 logements à l'hectare, l'aménageur prévoyant quelques logements supplémentaires en programme de tranche 2, ce qui devrait permettre d'atteindre une densité sur l'ensemble du secteur 1AU, de 19 logements / ha, soit une densité bien supérieure à celle fixée par le SCoT du Pays de Retz pour la commune déléguée de Chéméré.*

* A titre indicatif, l'aménageur est à même de prévoir en tranche 2 du lotissement, au moins 2 logements supplémentaires, amenant la densité sur ce secteur à 20 logements / ha, soit une densité qui devrait répondre aux attentes des personnes publiques associées.

Proposition d'identifier sur l'OAP une zone non aedificandi entre zones d'habitat et zone agricole

« Les distances de sécurité s'établissent, dans le cas le plus courant d'une maison individuelle construite sur un terrain de quelques centaines de m² à la limite de la propriété. La zone à protéger est constituée de l'habitation et de la zone d'agrément attenante. S'il s'agit d'une très grande propriété, seule la zone d'agrément régulièrement fréquentée est à protéger par des distances de sécurité ».

source : Chambre d'agriculture de la Vienne ;

<https://vienne.chambre-agriculture.fr/actualites/detail-de-lactualite/actualites/znt-riverains-les-distances-de-securite-a-proximite-des-habitations/>

Il s'avère que les distances de sécurité à proximité des zones d'habitation sont mesurées en prenant en compte l'habitation et la zone d'agrément attenante. Ainsi, l'utilisation des produits phytopharmaceutiques visée par l'arrêté du 27.12.2019, devrait respecter dans le présent cas soulevé à Chéméré, les limites des propriétés des parcelles (de faible taille) devant recevoir les habitations, donc globalement, la limite de la zone 1AU définie par le PLU (à l'exception des espaces comprenant des espaces verts non ouverts au public ?).

Dans ces conditions, la définition de zones non aedificandi au sein de la zone 1AU ne semble pas fondée au regard des modalités de mesures des distances de sécurité. Elle semble d'autant moins pertinente, qu'elle réduirait les possibilités de constructions des habitants au sein de leur parcelle, alors même que celle-ci présente des dimensions souvent réduites (moins de 400 m²), risquant de remettre en question d'éventuels projets d'extension d'habitations ou de réalisation d'annexes pour les habitants concernés.

La Commune de Chaumes-en-Retz ne souhaite donc pas intégrer de zones non aedificandi entre les habitations et la zone agricole sur l'OAP concernée.

Voir ci-dessous et en page suivante les modifications apportées aux densités minimales requises pour les secteurs visés par les OAP.

Les densités seraient globalement augmentées, passant de 22 logements / ha à 23 logements / ha pour l'ensemble des secteurs destinés à l'habitat (avec application de la méthode de calcul du SCoT du Pays de Retz).

1.2. L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Le Département redoute que dans 6 ans, c'est-à-dire à l'expiration de l'actuel PLU, de nouvelles demandes d'extension urbaine soient présentées pour les mêmes raisons que celles qui motivent le projet soumis à l'enquête.

Le Département ajoute que si les difficultés pour mobiliser le foncier dans les secteurs soumis à OAP subsistent, la zone où se trouvera le lotissement réalisé sera la seule à déployer du logement social.

L'ambition de 30 % de logement social affiché pour le secteur B de la zone sera insuffisante pour essayer d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2035.

Et apparemment le Département recommande de porter le taux de logement locatif social jusqu'à 50 % sur le secteur B.

Réponse de la Commune

Voir réponse à la DDTM, au point suivant

1.3. L'AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Il écrit notamment que si la dynamique de rattrapage du logement social se limite sur le secteur de CHEMERE à cette seule tranche n° 2 du lotissement, le taux de 35 % de logements locatifs sociaux, objectif de cette 2^{ème} tranche, s'avèrera insuffisant, et le Préfet va jusqu'à recommander que la 2^{ème} tranche du lotissement soit entièrement consacrée à la production de logements sociaux.

Réponse de la Commune

La définition des zones à urbaniser, ouvertes et celles fermées à l'urbanisation, répond à des objectifs et des besoins relevant de l'intérêt général, en particulier ceux relatifs à la création de logements, au renouvellement démographique nécessaires au soutien de la vitalité des commerces, des services, des équipements collectifs de la commune.

Ces zones à urbaniser ont été validées lors de la validation du PLU par son conseil municipal en juin 2016, après examen par les personnes publiques associées et dans le respect de la réglementation alors en vigueur.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU, rue du Coudreau, objet de la présente modification du P.L.U. de la commune déléguée de Chéméré, est aussi établi en cohérence avec la réglementation en vigueur.

La réponse apportée à la Chambre d'agriculture témoigne du respect de la réglementation relative à la densité minimale moyenne de logements, fixée pour le secteur concerné.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, il est à rappeler que la Commune de déléguée de

Chéméré est assujettie aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU depuis la fusion avec la commune déléguée d'Arthon-en-Retz et l'inscription de Chaumes-en-Retz dans la Communauté d'Agglomération Pornic Pays de Retz. La Commune nouvelle de Chaumes-en-Retz doit donc disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales.

Ne disposant pas d'assez de logements sociaux, elle est alors :

- *redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal,*
- *soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal (en 2035 pour Chaumes-en-Retz, étant Commune nouvelle).*

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi>

C'est dans cette optique que le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU veille à y prévoir une production minimale de 30 % de logements locatifs sociaux. Cet objectif sera également exigé pour les autres opérations à venir visés par des OAP. A défaut de production supplémentaire de logements sociaux, la Commune reste exposée à un prélèvement annuel sur ses ressources.

La Commune ne souhaite pas augmenter le taux de logement locatif social au-delà des 30 % définis par l'OAP, car un taux supérieur s'avérerait réhibitoyre pour la réalisation de l'opération, par défaut de viabilité financière pour un aménageur (en l'occurrence pour l'aménageur propriétaire du foncier). Les remarques émises par les personnes publiques associées réclamant une part supérieure de logements locatifs sociaux font abstraction de la viabilité financière d'une telle opération en pareille circonstance, au risque de faire avorter toute réalisation.

Or, comme le développe la note de présentation de la modification du PLU, la réalisation de cette opération s'avère plus que nécessaire dans la conjoncture actuelle, pour dynamiser l'offre en logements, notamment en logements sociaux, qui puisse favoriser le renouvellement démographique et participer au soutien (à la stabilité) des effectifs scolaires des écoles de Chéméré, les plus proches du secteur concerné.

1.4. AUTRES AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER RELAYES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par son courrier versé au dossier de l'enquête publique, le Préfet de la LOIRE-ATLANTIQUE regrette que les cheminements doux qui sont présentés dans le dossier de la 2^{ème} tranche du lotissement ne soient pas retranscrits dans l'OAP modifiée.

Réponse de la Commune

L'Orientation d'aménagement et de programmation, comme son nom l'indique, est destinée à définir des orientations, notamment celles relatives aux déplacements. Elle n'a en revanche pas à figer avec précision et sous forme graphique, les cheminements "doux" devant être réalisés, même s'ils sont prévus par un programme d'aménagement. Le P.L.U. et qui plus est les orientations d'aménagement et de programmation, constituent des outils d'urbanisme de planification et d'urbanisme de projet qui demeurent des documents-cadres et qui, sauf volonté précise du maître d'ouvrage, n'ont pas à se substituer au rôle et à la conception d'un aménageur ou du propriétaire du terrain concerné par le projet.

Figurer dans l'espace les cheminements "doux" représente même un risque réel en cas d'abandon ou de modification à la marge du projet d'aménagement, l'orientation d'aménagement s'imposant par la suite à toute autre conception de projet d'aménagement du secteur concerné.

La présente OAP définit des orientations exigeant de l'aménageur la réalisation de cheminements "doux" connectés sur les voies périmétrales existantes et ménageant des possibilités d'extension (notamment vers le chemin de la Colinerie au Sud).

Ces objectifs suffisent à garantir la qualité de raccordement par cheminement "doux" du secteur aux autres

cheminements publics existants, charge à l'aménageur d'assurer la conception des cheminements à l'intérieur même du secteur d'étude.

D'autre part, la lettre recommande la sobriété foncière et la réduction de l'artificialisation des sols, cause du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Réponse de la Commune

Les orientations d'aménagement et de programmation visent un équilibre entre utilisation rationnelle et économe d'un espace pour la production de logements et préservation d'une qualité de cadre de vie à la campagne et proche du centre-bourg, prenant en compte les enjeux de limitation d'excès d'imperméabilisation des sols et de gestion raisonnée des eaux pluviales :

D'une part, les objectifs de densité urbaine rappelés précédemment permettent d'assurer une utilisation rationnelle et économe de l'espace, en l'occurrence des 2,1 ha concernés. L'OAP demande à affirmer la création de lieux de vie de centralité, marqués par un bâti plus serré et/ou plus élevé en cœur de secteur (donc reculé du bâti environnant existant).

D'autre part, pour faire face aux enjeux environnementaux, les orientations d'aménagement et de programmation exigent une prise en compte des zones humides, une conservation d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur le secteur aménagé, la préservation d'espaces naturels ou agricoles et de haies à l'interface avec les zones naturelles (agricoles) périphériques, situées plus au Sud et à l'Est. Elles invitent aussi l'aménageur à la réalisation "d'espaces de vie extérieurs pouvant être communs" en accompagnement des îlots d'habitat plus denses.

La conservation de haies, d'espaces verts, de zones humides et les dispositions devant être prises pour assurer la gestion des eaux dans le respect de la loi sur l'eau sont définies pour réduire les excès d'imperméabilisation des sols, favoriser le maintien d'une biodiversité même banale, telle qu'elle se présente aujourd'hui sur ce secteur.

Outre les invitations au développement des cheminements "doux", ces orientations sont aussi favorables à la séquestration du dioxyde de carbone. Les OAP émettent d'ailleurs des recommandations explicites relatives aux économies d'énergies.

La Commune entend maintenir ces orientations en l'état et être attentifs au projet d'aménagement à venir, pour respecter ces objectifs traduisant une volonté de participer à une lutte contre le réchauffement climatique et contre l'érosion de la biodiversité.

Fait à CHAUMES-EN-RETZ,
Le 09 décembre 2020

Le Maire,



Jacky DROUET

ATTESTATIONS DE PARUTION DE MEDIALEX



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Eloïse CHAMAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE CHAUMES EN RETZ**

FABIEN LERAY

Date et heure d'envoi : 05/10/2020 11:55:27

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72349081**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

1er AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHAMES EN RETZ

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
PRESSE-OCEAN**

**LOIRE ATLANTIQUE
LOIRE ATLANTIQUE**

Le 09/10/2020
Le 09/10/2020

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



De la part de : **Eloïse CHAMAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE CHAUMES EN RETZ**

Date et heure d'envoi : 05/10/2020 11:57:46

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72349087**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**2ème AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE CHAUMES EN RETZ

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
PRESSE-OCEAN**

**LOIRE ATLANTIQUE
LOIRE ATLANTIQUE**

Le 30/10/2020
Le 30/10/2020

Olivier COLIN
Directeur