
Département de Loire-Atlantique

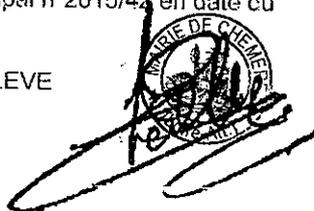
Commune de Chéméré



Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme
de la commune de Chéméré

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal n°2015/43 en date du
31 mars 2015
Le Maire,
Georges LECLEVE



Robert NOSSENT Commissaire enquêteur, le 26 mars 2015

1/13

Rapport du Commissaire enquêteur

Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

Objet de l'enquête publique :

Articles L123-1 & 2 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers sur le projet de modification du plan de zonage afin de permettre la réalisation, au sein de l'agglomération, d'un pôle d'habitat proposant des logements adaptés aux seniors et aux personnes présentant un handicap mental ainsi que des équipements dédiés à ces populations. (extrait de la notice de présentation du dossier d'enquête).

Nature de l'enquête :

Il existe deux catégories principales d'enquêtes publiques : L'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement et l'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il s'agit d'une enquête environnementale d'une durée minimale de 30 jours. Cette enquête a été conduite selon les directives du code de l'environnement, version consolidée au 1^{er} juillet 2012 dans sa partie législative des articles L123-1 à L123-19 et des décrets n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 et 2012-616 du 2 mai 2013 partie réglementaire des articles R123-1 à R123-27.



Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Ouverture et organisation de l'enquête :

Article L123-3 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Délibération du Conseil municipal de la commune de Chéméré : Arrêté municipal n° 2014/82 publié le 9 décembre 2014 qui considère qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour modifier le plan de zonage afin de transformer une partie de la zone **UL** cadastrée G2316 en zone **Ub** .

Désignation du Commissaire enquêteur :

Articles L123-4 & 5 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Comme suite à sa décision du 18 décembre 2014, le Président du tribunal administratif de NANTES a désigné le signataire en qualité de commissaire enquêteur titulaire ainsi que Madame Florence LEMARDELEY en qualité de commissaire enquêteur suppléante pour l'enquête publique mentionnée à la section 1.



Enquête publique unique :

Article L123-7 & 8 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Non concerné.

Enquête sur plusieurs états :

Articles L123-4 & 5 du code de l'environnement.

Non concerné.

Durée de l'enquête :

Article L123-9 du code de l'environnement et décret n° 2012-616 du 2 mai 2012.

L'enquête a été ouverte au public du jeudi 5 février au samedi 7 mars 2015, soit pendant 32 jours.



Organisation de l'enquête :

Article L123-10 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Par arrêté municipal n°2015/1 publié le 12 janvier 2015, le Maire de la commune arrête, après concertation avec le commissaire enquêteur, les dates d'enquête et les permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de la commune sont fixées aux jours et heures suivants :

Judi 05 février 2015 de 14h00 à 16h00 ;
Mardi 17 février 2015 de 9h00 à 12h00 ;
Samedi 07 mars de 9h00 à 12h00.

Jours et heures de l'enquête :

Article L123-10 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

L'enquête est ouverte aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie du jeudi 05 février 2015 au samedi 07 mars inclus : matin du lundi au samedi de 9 heures à 12 heures 30 ; après-midi du lundi au jeudi de 14 heures à 16 heures.

Publicité de l'enquête :

Article L123-10 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

La publicité de l'enquête a été assurée par la parution dans deux journaux locaux : OUEST-FRANCE et PRESSE-OCEAN les vendredi 16 janvier et vendredi 6 février 2015.

L'affichage sur site a été réalisé en conformité avec l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement. Les panneaux ont été placés aux deux extrémités de la zone modifiée ;

L'affichage au format A3 a été réalisé devant et dans la mairie.

Deux articles sur le projet global ont parus dans la revue « Chéméré » bulletin municipal n° 77 de janvier 2015.

Le certificat d'affichage n° 2015/39 daté du 18 mars 2015 figure en annexe du rapport.



Composition du dossier d'enquête :

Articles L123-11 & 12 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Composition du dossier d'enquête en date du 5 février 2015 :

Un registre d'enquête publique de 16 pages ;

Un dossier « documents administratifs » comprenant :

Une chemise : arrêtés/délibérations :

Arrêté municipal n°2014/82 de deux pages ;

Arrêté municipal n°2015/1 de deux pages ;

Une chemise : Publicité/avis d'enquête :

Photocopie de la parution de l'avis administratif dans Presse Océan et Ouest-France du 16 janvier 2015 ;

Photographie des deux panneaux d'avis d'enquête sur site ;

Capture du site de la municipalité annonçant l'enquête publique ;

Copie sur format A4 de l'avis d'enquête publique tel qu'il figure devant la mairie au format A3 ;

Attestation de parution par MEDIALEX des annonces dans Ouest-France et Presse Océan les 16/01/2015 et 6/02/2015 ;

Revue « CHEMERE n°77 comprenant page 15 de la revue l'annonce et le but de l'enquête publique ;

Une chemise : Avis PPA et PPC :

Photocopie d'une lettre de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique datée du 22 janvier 2015 ;

Photocopie d'une lettre de la CCI Nantes St-Nazaire datée du 20 janvier 2015 ;

Une chemise : courriers notification PPA(11) et PPC (4) :

Photocopie en réduction sur quatre pages des lettres envoyées aux PPA et PPC :

Un dossier « notice de présentation » contenant la notice de présentation du cabinet A+B de 9 feuilles/pages ;

Un dossier « extrait du zonage modifié » comprenant :

Une chemise : zonage modifié :

Deux photocopies d'extraits de la notice de présentation en format A4 et A3 ;

Une chemise : zonage et règlement PLU :

Une photocopie d'un extrait du règlement d'urbanisme applicable aux zones Ub de 8 pages ;

Une photocopie d'un extrait du règlement d'urbanisme applicable aux zones U/ de 10 pages dont trois vierges. (pages 2,4,6) ;

Un plan au 1/2500 ième du plan de zonage actuel du bourg.

Ajouté le 17 février :

Copie de la lettre de la région Pays de la Loire en date du 3 février 2015 ;

Photocopie des pages « annonces légales » de OUEST-FRANCE et PRESSE OCEAN datées du vendredi 6 février 2015.



Observations, propositions et contre-propositions du public :

Articles L123-13 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Observations notées sur le registre d'enquête :

Les observations 1 à 12 numérotées comme telles dans le registre expriment toutes un avis favorable sans aucune réserve au projet d'aménagement de cette partie de la zone UI transformée en zone Ub. 6 observations signées illisibles et six observations de MM DECLEVE, LATOUCHE, RUNGEOT, NOYAU, CHAUVEL, et Mme MARTIN

Par l'observation n°13, Mr COMTE exprime son inquiétude pour la sécurité des enfants qui traversent cette zone en se rendant à l'école. Après aménagement, la circulation des véhicules des occupants de cet espace présentera un danger pour ses enfants.

Mr Jean-Pierre LAMS est très favorable à la modification du PLU (observation n° 14).

Mr Julien GUIMARD n'est pas contre le projet mais sous certaines conditions : que l'accès soit maintenu, que le remblayage ne mette pas son terrain encontre-bas (risques d'inondations ?), Que l'on tienne compte de la sécurité des enfants, et qu'on protège l'environnement par un reboisement ou des plantations supplémentaires.

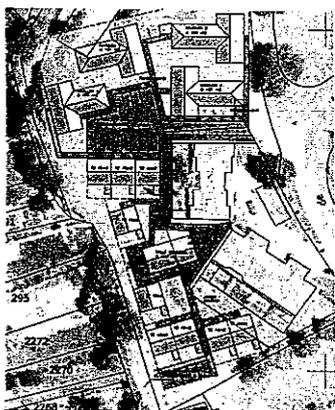
Pétition signée par trois personnes : (Mmes BICZYSCO et GUILLOTEAU, Mr VILLENEUVE).

Cette pétition reprend les craintes exprimées oralement à propos des risques d'inondation par l'imperméabilisation des surfaces construites, par la perte de jouissance causée par l'urbanisation en fond de parcelle, par l'augmentation des nuisances sonores, par la suppression d'un accès de fait, sinon officiel des fonds de parcelles, d'un dérapage du budget communal.

Visite des lieux par le commissaire enquêteur :

Article L123-13 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Le 5 janvier, j'ai procédé à une visite de la zone UI dont une partie doit être modifiée en zone Ub. J'y suis retourné le 23 mars à la suite de la réponse de Mr le Maire à mon procès verbal de synthèse.



Projet de 15 logements, une salle commune et la foyer d'hébergement ADAPEL.



Source : Géoportail.fr
A+B Urbanisme & Environnement

Cette nouvelle zone projetée Ub comprend déjà un bâtiment pour l'hébergement de personnes âgées. Autour de ce bâtiment, sont prévues d'autres constructions tel que cela est défini dans un plan qui figure dans la revue municipale. Ces nouveaux bâtiments jouxtent les fonds de parcelle des riverains de la rue du Béziau qui n'en seraient séparés que par un ru. La rive opposée à ces fonds de parcelles est en léger contrebas d'où la nécessité de remblayer cette partie. Les clôtures des parcelles limitrophes sont pourvues d'ouvertures donnant accès à la nouvelle

zone, une petite passerelle étant destinée au franchissement du ru.



Auditions de personnes par le commissaire enquêteur :

Article L123-13 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Néant

Réunions d'échange et d'information avec le public

Article L123-13 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Il n'y a pas eu de réunion publique.



Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur :

Article L123-14 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011

Néant.

Clôture de l'enquête :

Article L123-14 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011

J'ai clos le registre d'enquête à l'issue de l'enquête, le samedi 7 mars, et j'ai rédigé et remis un procès verbal de synthèse, le vendredi 13 mars :

« Procès verbal de synthèse de l'enquête publique numéro E14000293/44

L'enquête que j'ai conduite à la demande de Monsieur le Président du tribunal administratif de NANTES s'est déroulée du jeudi 5 février au samedi 7 mars 2015. J'ai tenu trois permanences, les jeudi 5, mardi 17 février, samedi 7 mars 2015.

Au cours de mes permanences, j'ai rencontré cinq personnes ou groupes de personnes. Quinze observations et une lettre cosignée de trois personnes ont été portées au registre d'enquête que j'ai clos à l'issue de ma dernière permanence.

Treize de ces observations consistent en un avis favorable, voire très favorable au projet décrit dans le dossier d'enquête. Deux décrivent une inquiétude et la lettre cosignée passe en revue un certain nombre de difficultés latentes ou générées par le projet. Ces trois avis sont détaillés ci-dessous par thème. Vous disposerez de quinze jours pour me faire part de vos observations éventuelles.

Inquiétude quant à la circulation des enfants des familles limitrophes de la rue du Béziau qui se rendent à l'école en traversant la future zone construite.

Inquiétude quant au remblaiement prévu qui risquerait de mettre en contrebas l'extrémité des jardins limitrophes.

Demande de conserver l'accès existant.

Regret de perte du panorama et souhait de reboisement.

Etonnement de l'absence d'une réunion publique préalable.

Inquiétude quant au risque d'inondation par la diminution de la perméabilité des terrains construits, la rue du Béziau ayant déjà été inondée.

Suppression de l'attractivité des extrémités de parcelles de la rue du Béziau par l'impossibilité d'un accès côté fond alors que cette possibilité est parfois utilisée.

Inquiétude quant à la pollution sonore engendrée par les nouvelles constructions, notamment la salle de convivialité.

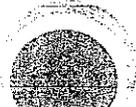
Interrogation quant à la tenue du budget municipal puisqu'il faut également reconstruire un nouveau parking.

En fait, ces avis portent sur l'aménagement de cette nouvelle zone. Pour l'ériger, il est nécessaire de classer le terrain en zone constructible, le zonage actuel U/ ne le permettant pas. D'ailleurs les constructions existantes auraient déjà dû être correctement zonées. L'enquête publique dont j'ai été chargé ne porte que sur ce changement de zonage et non

Enquête publique numéro E 14000293 / 44

Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Chéméré

Fait à Saint-Sébastien sur Loire, le 26 mars 2015



9/13 H

sur l'aménagement de la nouvelle zone mais l'intérêt de l'enquête permet au public de s'exprimer sur tous les sujets environnementaux et je souhaite donc que vous puissiez me donner votre avis qui sera bien entendu à la disposition du public pendant un an. »

J'ai reçu une réponse du Maire de la commune :

Dossier n° : E14000293/44

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHEMERE : Observations suite à l'enquête publique.

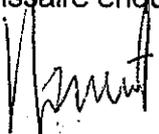
P.J. : Certificat d'affichage n°2015/39

Monsieur,

Suite à votre courrier du 13 mars dernier concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de notre commune, je vous prie de trouver ci-dessous mes observations en réponse aux différents thèmes évoqués dans ce courrier :

- 1) Circulation des enfants des familles limitrophes de la rue du Béziau : Aujourd'hui, les enfants empruntent des passages en fond de jardin et traversent le parc. Ils le font en toute illégalité, aucune sortie n'étant autorisée à l'arrière des propriétés.
- 2) Remblaiement prévu : Le comblement ne se fera que de quelques dizaines de centimètres (maximum 30cm) dans la partie la plus basse.
- 3) Accès existant : L'accès actuel sera maintenu pour les propriétés concernées (n°2 au n°16Bis rue du Béziau).
- 4) Souhait de reboisement : Un traitement paysager sera prévu dans le projet.
- 5) Réunion publique : Elle est prévue le 2 avril prochain ; les habitants de la rue du Béziau y seront conviés.
- 6) Risque d'inondation : La rue du Béziau a été effectivement inondée mais par défaut d'écoulement vers le parc (busage effondré) et non par une montée des eaux dues à un excès de pluviométrie.
- 7) Accès côté fond de parcelle : Aucune possibilité d'accès par le parc aujourd'hui (zonage U1), l'accès à la zone Ua se faisant par la rue du Béziau (exception faite des sorties conventionnées avec la commune)
- 8) Pollution sonore : le bruit ne concerne pas l'objet de l'enquête.
- 9) Budget municipal pour reconstruire un nouveau parking : un fort financement par subventions est prévu (156 000 €). Le coût final prévu de l'opération supportée par la commune est de 140 000 €.

Le commissaire enquêteur, Robert NOSSENT



Enquête publique numéro E 14000293 / 44

Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Chéméré

Fait à Saint-Sébastien sur Loire, le 26 mars 2015



10/13 

Conclusions motivées

Article L.123-15 du code de l'environnement et décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011

Remarques :

L'enquête publique pour la conduite de laquelle j'ai été nommé par le Président du tribunal administratif avait pour but de permettre la réalisation d'un pôle d'habitat destiné à des personnes âgées et à des personnes présentant un handicap mental ainsi que des équipements dédiés à ces personnes après, toutefois, un changement de zonage de UI en Ub dont le règlement autorise de telles constructions.

Les observations recueillies portent évidemment sur ce projet et non sur le changement de zonage. Aucune n'est formulée à l'encontre de l'intérêt du projet. Cependant des soucis sont apparus quant à l'existence de certains aménagements : crainte d'inondations, dérapage du budget communal, préservation de l'environnement. A ceux-ci les réponses du Maire doivent calmer les inquiétudes des riverains.

Un différent, néanmoins, demeure. C'est l'accès qu'utilisent abusivement, d'après le Maire, les enfants se rendant ou revenant de l'école proche. Chaque fond de parcelle comporte une ouverture que la municipalité ne peut ignorer permettant cet accès. Le parcours conseillé par la rue du Béziau est moins sécuritaire que l'aménagement d'un sentier (une servitude de passage, article 682 du code civil, voire conventionnelle?) qui longerait le ru. Cette difficulté de circulation pourrait être réglée lors de la réunion publique qui est prévue le 2 avril prochain.

Avis du commissaire enquêteur :

Considérant que la démarche engagée est conforme à la loi urbanisme et habitat qui prévoit pour ce projet une procédure de modification du P.L.U. ;

Considérant que le public a eu accès au dossier d'enquête et considérant également que les visiteurs qui se sont présentés à mes permanences ont pu s'exprimer librement, tant oralement que par écrit ;

Considérant par ailleurs que j'ai obtenu sans aucune difficulté tous les documents et les entretiens que j'ai pu réclamer ;

ET,

Vu les réponses de la municipalité aux questions soulevées par le public et moi-même que j'avais transmises par mon procès verbal de synthèse et commentées lors de sa remise;

Vu, pour ma part, l'intérêt du projet qui s'inscrit bien dans le « parcours résidentiel » d'une commune ;

Vu l'intérêt d'une réunion dite réunion publique par le Maire, demandée par la pétition qui permettra de se concerter sur la sécurité de la circulation des enfants (risques par la circulation automobile d'un côté, risques liés au ru et à ses débordements de l'autre côté) ;

J'émet un avis favorable au projet de modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chéméré tel qu'il a été présenté dans le dossier soumis à enquête publique.

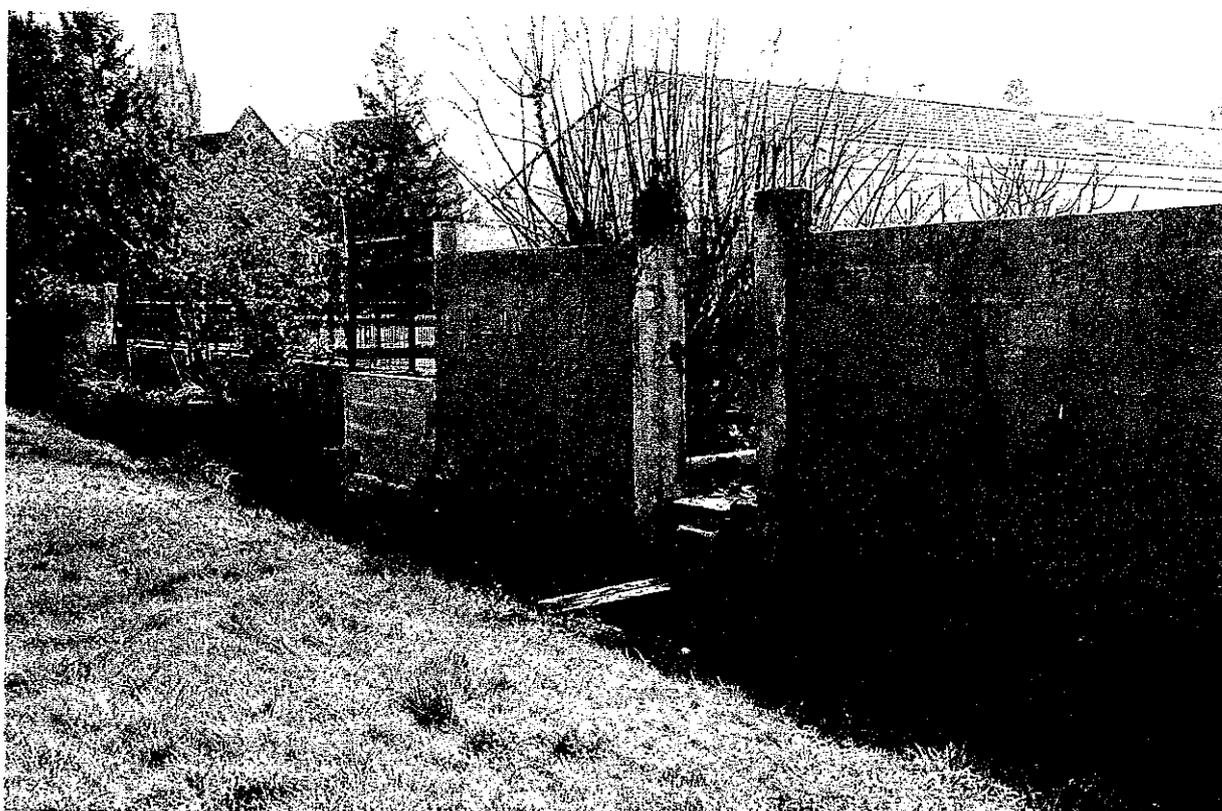
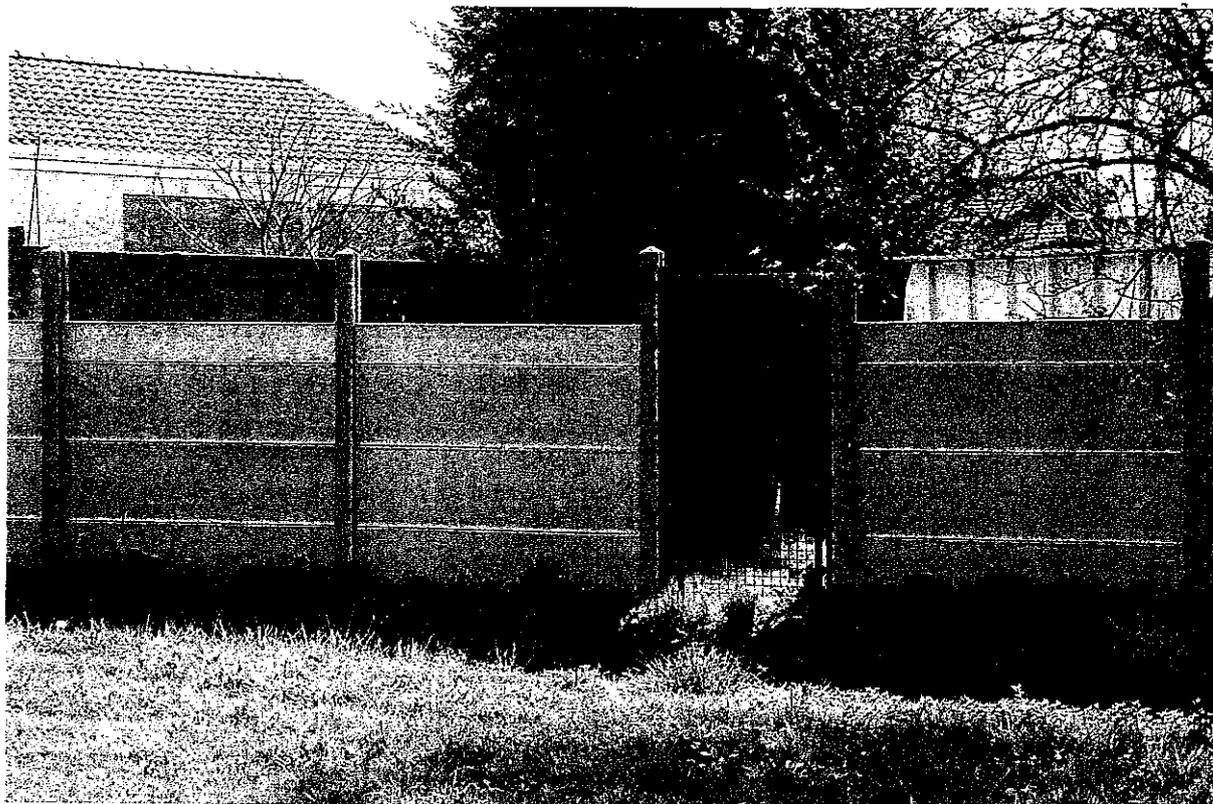
Le commissaire enquêteur, Robert NOSSENT



Robert Nossent

Enquête publique numéro E 14000293 / 44
Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Chéméré
Fait à Saint-Sébastien sur Loire, le 26 mars 2015

M / 13



D'autres passages en fond de parcelle





Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Arrondissement de SAINT-NAZAIRE

6, rue de Nantes
44680 CHÉMÉRÉ

Téléphone 02 40 21 30 22

Télécopie 02 40 21 22 18

E-mail : mairie@chemere.fr

Site internet : www.chemere.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE de CHÉMÉRÉ

Monsieur le Maire,

A

Mr Robert NOSSENT
Commissaire-enquêteur

16, rue des Châtaigniers
44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE

OBJET : Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CHEMERE du 17 février 2015 au 7 mars 2015.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE n°2015/39



Je soussigné, Georges LECLEVE, Maire de la commune de CHEMERE, certifie avoir procédé :

- à l’affichage en Mairie et en tous lieux utiles,
- à la publication sur le site Internet de la mairie (chemere.fr),

durant la période du 14 janvier 2015 au 7 mars 2015, l’avis d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de CHEMERE,

Fait et servir pour valoir ce que de droit,

CHEMERE, le 18 mars 2015,

Le Maire,

Georges LECLEVE



