

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 juin 2017

L'an deux mille dix-sept, le dix-neuf juin, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Chaumes-en-Retz, se sont réunis, en séance ordinaire, salle de l'Aqueduc, sous la présidence de Monsieur LECLEVE, Maire.

Etaient présents : MM. LECLEVE Georges, LAIGRE Joseph, GUILBAUD Hubert, PORCHER née LONGIN Virginie, CROM née HAMON Anne, GRAVOUIL Michel, GRELLIER Yves, DAVID née HUPE Marie-Laure, BRIANCEAU Philippe, CHAUVET Gérard, DROUET Jacky, GARDELLE née GARRAUD Pascale, DOUSSET Marcel, LANDREAU née MARTIN Françoise, PONEAU née AUDION Michelle, MALARD Pierre, SORIN Jean-Luc, BARREAU née FIOLEAU Isabelle, GOUY née MICHELOT Valérie, EVIN née GILLET Céline, HAMON née DURAND Céline, PASQUEREAU née RENOUE Elisabeth, DELAUNAY Yoann, NELLENBACH Jean-Philippe, GIBET née GIRARDEAU Sylviane, BRUNETEAU née PADIOLEAU Anne, BRIAND Philippe, VOYAU Jean-Marc, CHEVALIER Jacques, GUIGNON née VADE Christelle, RUNGOAT Romain, PENNETIER née BIGOT Sabrina, BOUCHER Nicolas, BERTHELOT née PORLIER Tatiana, PIPAUD née GUILBAUD Marie-Paule.

Absents ayant donné procuration : MM. HALGAND née MALENFANT Karine, DEBEAULIEU née BROSSARD Catherine, FOUQUET née RENOUE Karine, MALHOMME Jacques, ROUET née RENAUDINEAU Christelle, MORICE née GRIVAUD Nathalie, DULIN Steeve.

Excusés : MM. ZINADER Michaël, BOUGAEFF Alexandre, MUSLEWSKI Dominique, VOYAU Frédéric.

Le conseil a choisi comme secrétaire Madame BERTHELOT Tatiana.

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SUR LE SECTEUR D'ARTHON EN RETZ

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme*, et notamment l'article L. 300-2 et les articles L. 123-1 et suivants, et en particulier l'article L. 123-10,

VU la délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2014 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune déléguée d'Arthon en Retz, et définissant les modalités de la concertation et les objectifs de la révision,

VU les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 6 juillet 2015 et de modifications lors d'un nouveau débat au sein du conseil municipal, le 18 décembre 2015,

VU la délibération du conseil municipal du 7 septembre 2016 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU,

VU l'arrêté du maire en date du 8 décembre 2016 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal,

VU les avis des personnes publiques associées,

VU le rapport du commissaire-enquêteur,

VU les modifications apportées au projet de PLU arrêté, qui respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, ci-après :

Des modifications associées du règlement graphique (zonage) et/ou écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du PLU) :

- Légère extension du périmètre du secteur 1AU^{OAS} de la rue du Rocher et donc du périmètre de l'OAP 8 : légère extension (d'environ 354 m²) du périmètre afin de permettre la valorisation d'une parcelle riveraine très étroite, en limite de la rue du Rocher,
- Modification de zonage d'un terrain, localisé rue des Ecoliers (ancienne allée des Chaumes) et intégration d'une OAP n° 18 : classement en secteur Ub au lieu d'un secteur Ul, la commune n'ayant pas d'intention de projets pour équipements d'intérêt collectif sur ce terrain déjà occupé par deux habitations. Encadrement de l'urbanisation sur ce terrain d'environ 5300 m², par l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP 18) imposant notamment de respecter une densité minimale de 15 logements / ha,
- Modification du périmètre de secteur d'activités économiques de La Feuillardais, de manière à la limiter à une surface globale de 9,2 ha, classée en zone 1AUe et à reclasser 2 hectares de terrain en zone agricole par rapport au PLU arrêté,

Modification en conséquence de l'OAP16 et du règlement écrit prenant en compte l'application d'un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 206 et de 5 m par rapport aux autres voies, s'imposant aux constructions et installations, à l'exception d'aires de stationnement. Mention d'un recul de 10 m imposé par rapport à la limite sud du secteur 1AUe dans l'OAP16 et le règlement.

Des modifications relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Complément d'information apporté aux orientations spécifiques aux déplacements sur la partie sud du bourg : ajout de flèches et de mentions indiquant des extensions envisagées des liaisons "douces" vers le bourg de Chéméré,
- Intégration en orientations communes à tous les secteurs visés par les OAP
 - d'orientations imposant aux futures opérations, de prévoir les pré-équipements nécessaires à leur desserte numérique et d'équiper les immeubles collectifs en fibre optique,
 - d'orientations incitant à la mise en place de projets favorisant la valorisation des apports solaires et les économies d'énergie,
- Ajustement apporté aux orientations de l'OAP 3 du centre-bourg, destiné à :
 - éviter des accès routiers à l'avenue Arthus-Princé (ancienne rue de Nantes),
 - inscrire des orientations demandant une prise en compte du tissu urbain existant du voisinage,
 - limiter de 20 à 16 logements / ha, la densité de logements exigée sur le secteur,
- Légère modification du périmètre de l'OAP 6 : légère extension (d'environ 450 m²) du périmètre par intégration d'une partie de terrain enclavé,
- Ajustement de l'OAP 7 : report sur le document graphique, de la délimitation précise des îlots (1, 2.1, 2.2., 2.3),
- Indication sur le document graphique illustratif de l'OAP 14, des espaces compris dans le périmètre sanitaire défini à compter des bâtiments d'exploitation agricole la plus proche,
- Modification de l'OAP17, définissant une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5 au lieu de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Des ajustements du règlement graphique (zonage) et/ ou écrit :

- Distinction en zone agricole, de secteurs agricoles inconstructibles, selon les motivations :
 - pour des motifs prédominants de proximité de secteurs, par rapport aux bourgs ou au village de Haute-Perche : classement en secteurs Ab, permettant néanmoins la réalisation de châssis, de serres, de grands abris plastiques (sous conditions de reculs minima par rapport aux habitations précisées au règlement),

- pour des motifs prédominants de sensibilité naturelle des secteurs concernés : classement en secteurs An, interdisant toute construction et installation, (exception faite de cas précisés au règlement écrit compatibles avec la vocation du secteur ou à défaut d'alternative avérée),
- Ajustement du règlement écrit pour préciser les critères requis pour justifier de suppression d'éléments de paysage identifiés sur le plan réglementaire, en tant qu'éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme* : intégration de ces dispositions à l'article 13 du Titre 1 et aux articles 13 des zones concernées,
- Classement en secteur naturel (N) plutôt qu'en secteur NI, des espaces naturels du secteur du Grand Fief, à préserver au sein du bourg d'Arthon, ces espaces s'inscrivant dans une continuité écologique à préserver, sans intention d'aménagement en espace naturel à destination récréative ou de loisirs,
- Légers ajustements de la délimitation du secteur Uc de Haute-Perche, traduits par une extension de 556 m² de l'enveloppe du secteur Uc sur le secteur Ab riverain, à l'Ouest du village, en vue de faciliter la réalisation d'annexes liées aux habitations des unités foncières concernées,
- Ajustements de la délimitation du secteur Uc de la Danjollerie, de manière à :
 - intégrer à l'enveloppe urbaine du secteur Uc, une construction à usage d'habitation, dûment autorisée et récemment construite, réduisant la zone naturelle de 230 m²,
 - intégrer à l'enveloppe urbaine du secteur Uc, une bande constructible de 20 mètres de profondeur définie à partir de la voie (soit environ 917 m²), au Nord du secteur Uc, englobant une ancienne construction existante et permettant la réalisation d'annexes à cette construction le long de la voie,
 - englober l'intégralité de l'unité foncière à l'enveloppe urbaine du secteur Uc, au Nord du secteur Uc, pour l'adjoindre à l'espace à constructibilité limitée préalablement définie déjà occupé par un système d'assainissement non collectif, et ainsi permettre la réalisation d'annexes,
- Intégration à l'enveloppe du secteur Ah du Pas Boschet, en tant qu'espace à constructibilité limitée ne permettant que la réalisation d'annexes, des espaces compris entre le chemin communal desservant les terrains concernés et les habitations existantes (de manière à englober l'intégralité des unités foncières concernées et d'appuyer cette limite d'enveloppe de secteur Ah, sur la voie communale),
- Ajout sur le règlement graphique et à l'annexe 3 du règlement écrit, d'une possibilité de changement de destination d'un ancien bâtiment en pierres, à l'entrée du village de Haute-Perche tout en conditionnant la réalisation du changement de destination, au respect des dispositions précisées au règlement pour prendre en compte le risque d'inondation au regard de l'atlas des zones inondables (cf. article 4 du titre 1 du règlement).

D'autres petits ajustements sont apportés afin de :

- **Rectifier ou clarifier certaines dispositions du règlement, en réponse aux avis émis, en particulier :**
 - Intégration d'une définition de la notion d'"'agglomération'", dans les définitions précisées au titre 1 du règlement,
 - Ajout de la mention de l'interdiction de création d'accès :
 - sur la RD 751, en secteur UI et en zones agricole et naturelle,
 - sur la RD 58, en zones agricole et naturelle,
 - Ajout ou rectification de la mention des reculs minimum s'imposant aux constructions et installations par rapport à l'axe des voies départementales visées, selon les secteurs concernés :
 - RD 751 : 100 mètres pour les constructions d'habitation, 75 mètres pour les autres en dehors des espaces urbanisés, (hors exceptions précisées par le règlement en application de la loi Barnier), et 50 mètres pour les constructions, en secteurs Ue, UI,
 - RD 206 : recul de 25 mètres : 25 mètres en secteur Ue (comme en 1AUe),
 - RD 58 : recul de 35 mètres en zones A et N,

- Ajustement de règlement aux articles 3 des zones, relatifs à l'obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques : cette obligation est maintenue au sein des opérations d'aménagement, en secteurs Ua, Ub, 1AU.
- **Rectifier des erreurs 'matérielles' :**
 - Suppression de la représentation du hameau du Beau Chêne sur les illustrations graphiques indicatives du PADD,
 - Suppression de la référence à un secteur As à l'article 1 du règlement de la zone agricole, ne faisant référence à aucun zonage.

Le rapport de présentation du PLU est complété ou modifié en conséquence, prenant en compte les ajustements évoqués ci-dessus et avis émis, comme cela est présenté au chapitre 3 du titre 3. En particulier :

- le tableau de superficie des différentes zones est ajusté (cf. Titre 2, chapitre 2-II),
- un chapitre 3 est intégré au Titre 3, mettant en évidence les 'indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des avis émis en application de l'article L. 121-14 du code de l'urbanisme *.

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et les avis formulés par les personnes publiques associées justifient les modifications exposées ci-dessus, et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables et du projet de PLU arrêté le 7 septembre 2016,

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme*,

Après en avoir délibéré,

DECIDE d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique annonces légales),

DIT que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie ainsi qu'en préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,

DIT que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires dès leur réception par le Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie et insertion presse),

DIT que la présente délibération et le PLU seront transmis pour information aux personnes publiques associées et consultées.

** Remarque :*

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune déléguée d'Arthon en Retz, ayant été engagée avant l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme, la présente délibération fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

POUR EXPEDITION CONFORME AU REGISTRE

Le 20/06/17,

**Le maire,
Georges LECLEVE.**

