

ARRETE MUNICIPAL N°113-2025

**Prescrivant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune déléguée de Chéméré**

Le Maire de la commune de **CHAUMES-EN-RETZ**,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU la fusion des communes déléguées de Chéméré et de Arthon en Retz le 1er janvier 2016, créant la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz,

VU le plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Chéméré approuvé le 21 juin 2016 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 6 février 2021 et de deux modifications simplifiées approuvées les 30 mars 2023 et 2 juillet 2024.

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Chéméré se fixe comme objectif de permettre l'intégration d'équipement d'intérêt collectif à la jonction avec la commune déléguée d'Arthon-en-Retz et, plus globalement, de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou d'activités complémentaires, susceptibles de participer à l'animation du bourg ;

CONSIDÉRANT QUE les équipements d'intérêt collectif peuvent, pour des impératifs notamment techniques ou sécuritaires, nécessiter des dérogations spécifiques à l'application des règles générales du PLU et que le PLU de Chéméré ne prévoit pas toutes les dérogations nécessaires sur les zones où des équipements seraient voués à s'implanter, dans le respect des orientations du PADD ;

CONSIDÉRANT QUE un projet de gendarmerie est en réflexion le long de l'avenue Arthus Princé, en limite des communes historiques d'Arthon-en-Retz et de Chéméré, sur un terrain cadastré 040 G 1685 et 1686 et qu'une étude zones humides a été conduite sur ce secteur ;

CONSIDÉRANT QUE, en conséquence, il y a lieu de faire évoluer le PLU de Chéméré pour ajuster les règles de hauteur des constructions, des clôtures et des reculs par rapport aux voies et emprises publiques relatives aux équipements d'intérêt collectif et intégrer les nouvelles zones humides identifiées ;

CONSIDÉRANT QUE, suite à la fusion des communes, des superpositions de zonage existent à la limite entre les deux communes et qu'il y a lieu de recalculer le zonage sur le nouveau parcellaire graphique, sans changement sur les choix précédemment opérés ;

CONSIDÉRANT QUE des ajustements ont été opérés sur les clôtures sur la commune déléguée d'Arthon-en-Retz, mais que ces derniers n'ont pas été retraduits sur le PLU de la commune déléguée de Chéméré et que des ajustements complémentaires s'avèrent nécessaires, notamment sur la question de l'écoulement des eaux pluviales ;

CONSIDÉRANT QUE, l'approbation du nouveau schéma d'aménagement des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire rend nécessaire de modifier et clarifier l'application de la règle de recul des constructions par rapport aux cours d'eau ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet de modifier les dispositions des règlements écrit et graphique du PLU en vigueur, avec pour conséquence de réduire les possibilités de construire dans certains cas ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Chéméré est prescrite

Article 2 : La modification du PLU a pour objet de :

- Intégrer de nouvelles zones humides ;
- Clarifier la dérogation à la règle de hauteur pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif ;
- Elargir la dérogation sur les clôtures pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif ;
- Adapter les règles de clôtures ;
- Recaler le zonage sur le nouveau parcellaire graphique ;
- Identifier et protéger les cours d'eau ;
- Ajuster les marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone U.

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Chaumes-en-Retz et en mairie annexe pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à CHAUMES-EN-RETZ, le 06 mai 2025

Le Maire,

Jacky DROUET



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois, à compter de la présente publication.

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-200058121-20250507-3-AR

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 07-05-2025

Publication le : 07-05-2025

Monsieur Le Maire,
Jacky DROUET



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line.