

**Enquête publique
portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
sur le secteur de la commune déléguée d'Arthon en Retz 44320**

Enquête Publique du 6 Janvier au 6 Février 2017

Dossier E 16000270/44

**RAPPORT
du Commissaire Enquêteur**

1 – Présentation de l'enquête

1 – 1 Préambule

1 – 2 Objet de l'enquête et désignation des Commissaires Enquêteurs

1 – 3 Cadre juridique et réglementaire

1 – 4 Composition du dossier soumis à enquête

1- 5 Analyse du contenu du dossier

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2 – 1 Désignation des Commissaires Enquêteurs

2 – 2 Contact préalable à l'ouverture de l'enquête

2 – 3 Publicité de l'enquête

2 – 5 Déroulement de l'enquête

2 – 5 Clôture de l'enquête

3 – Observations du public

3 – 1 Descriptif des observations

3 – 2 Analyse des observations et avis

* * *

**Enquête publique
portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
sur le secteur délégué de la commune d' Arthon en Retz**

**Arrêté Municipal de Monsieur le Maire de Chaumes en Retz
du 7 Décembre 2016**

Enquête Publique du 6 Janvier au 6 Février 2017

**Commissaire Enquêteur : Jean Marie DEMANGE
désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
Décision E 16000270/44 du 13 Octobre 2016**

I . RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II . SYNTHESE DES OBSERVATIONS, SUGGESTIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

III. CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Documents transmis à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Monsieur le Maire de la commune de Chaumes en Retz

**Le 3 Mars 2017
Le Commissaire Enquêteur
J.M DEMANGE**



1-1 Préambule

La commune déléguée d'Arthon en Retz appartient à la commune de Chaumes en Retz, suite à la fusion avec la commune de Chéméré, effective au 1er Janvier 2016, et se situe dans le pays de Retz. Cette commune comprend deux bourgs, celui le plus important d'Arthon en Retz et celui de La Sicaudais à 8 kms au nord.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Pornic Agglo Pays de Retz et du SCOT du Pays de Retz (approuvé le 28 Juin 2013) qui comporte cinq communautés de communes : Pornic, cœur Pays de Retz, Sud-Estuaire, Machecoul, et enfin Loire Atlantique Méridionale.

Cette commune s'étend sur 3924 hectares et compte 3986 habitants au recensement de 2012. Elle bénéficie depuis 1975 d'un développement démographique régulier résultant principalement de la venue de jeunes ménages actifs et d'un solde naturel positif. La population s'établit ainsi à fin 2015 à 4200 personnes.

Cette cité bénéficie aussi d'une position « d'arrière pays » par rapport à l'agglomération de Nantes et à la ville de Saint Nazaire. Elle se situe de plus sur l'axe de desserte important qui relie l'agglomération nantaise au littoral atlantique. Ces éléments ont naturellement une influence sur la dynamique sociodémographique et économique de la ville. C'est ainsi que Arthon en Retz, où le prix du foncier est resté abordable, dispose d'une bonne attractivité par rapport au littoral et aux villes de Nantes et Saint Nazaire où existe une réelle pression foncière.

Par ailleurs, la qualité du cadre de vie contribue aussi l'attrait exercé par la commune.

Compte tenu de ces éléments et de l'évolution de cadre juridique, une adaptation des documents d'urbanisme de la commune était devenue nécessaire.

Le Plan d'Occupation des Sols avait été approuvé le 26 Février 1999, et la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme a été prise par un vote du Conseil Municipal en date du 9 Septembre 2014.

1-2 Objet de l'enquête

L'Arrêté Municipal du 7 Décembre 2016 prescrit une enquête publique qui a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la commune déléguée d'Arthon en Retz, 44320.

Cette enquête se déroule du 6 Janvier au 6 Février 2017, soit 32 jours et se tient à la mairie d'Arthon en Retz, 1, rue de Pornic. Une des cinq permanences se tiendra à la mairie annexe de la Sicaudais (voir ci-après le détail des permanences) où un dossier a été déposé.

1-3 Cadre juridique et réglementaire

Compte tenu des évolutions législatives récentes, le cadre de référence légal se doit d'être précisé.

En effet, l'ordonnance n° 2025-1174 du 23 Septembre 2015, en vigueur depuis le 1er Janvier 2016, et qui repose sur l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 dite loi Alur, comporte une nouvelle rédaction et codification du Livre 1er du code de l'urbanisme. Celle-ci est applicable à toute procédure d'élaboration, de révision ou de modification du P L U au regard des articles R 151-1 à R 151-55 dudit code depuis le 1 Janvier 2016.

En l'espèce, la décision d'élaborer le P L U a été prise lors par délibération du Conseil Municipal du 9 Septembre 2014. Le décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015 prévoit une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les P L U existants et le procédures d'évolution de ces documents. Ce texte stipule que jusqu'à l'arrêt du projet de P L U, la commune peut, suite à délibération du Conseil Municipal, opter pour appliquer les nouveaux articles R 151-1 à R 151-55. Dans le cas contraire, les anciens articles R 123-1 et suivants continuent de s'appliquer et tel est le choix de la commune d'Arthon en Retz si on se réfère à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête en date du 7 Décembre 2016.

Cependant, il est observé que :

- la commune de Chéméré dispose d'un nouveau P L U depuis le 16 Juin 2016,
- la législation incite les communes à l'élaboration d'un P L U intercommunal, mais les communes de la Communauté de Communes l'ont récemment refusé.

Dans ces conditions, ce sont les articles R 123-1 à 123-27 et L 123-1 à 123-19 du Code de l'Environnement et l'article L 153-19 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent à cette enquête.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi E N E du 12 Juillet 2010 définit les principes communs et les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols par le **Plan Local d'Urbanisme** en fixant plusieurs objectifs .

Ceux ci concernent principalement les principes suivants :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale, notamment les besoins à venir en habitat, équipements collectifs, activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, énergie et communication,
- le respect de l'environnement et en particulier la biodiversité, les écosystèmes, la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la qualité de l'air, de l'eau, et la prévention des risques naturels et technologiques. Par ailleurs, le projet procède aussi à une mise en compatibilité avec la loi Alur du 24 Mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové.

Le contenu du dossier est décrit au point 1-4 (documents administratifs et techniques), conformément aux articles R 123-1 à 123-14.

Le dossier comprend dans la partie Information du Public (point 2-3) le bilan de la concertation conduite par la Mairie (article L 300-2 C U) et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA, article 123-8-9 CU).

Conformément aux articles L 123-8-9, L 123-13, R 123-18, et L 300 du Code de l'Urbanisme, les conditions et méthodes d'élaboration du PLU ont été définies suite aux délibérations du Conseil Municipal des 9 Septembre 2014, 6 Juillet 2015, 18 Décembre 2015 et 7 Septembre 2016.

Par ailleurs, le P L U doit être compatible avec les textes de référence qui suivent :

- le SCOT du Pays de Retz du 28 Juin 2013, en notant que le syndicat mixte en charge du SCOT a été associé étroitement à l'élaboration du projet de P L U,
- la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (décret du 19 Juillet 2006), qui concerne le marais de Haute Perche et les pelouses calcaires du Nord Est d' Arthon en Retz en qualité d'espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial (classement en zones N ou A sauf deux secteurs en limite sud – une zone 1AU et une 2AU)
- le schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie du 18 avril 2014 (SRCAE),
- le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du 18 Novembre 2009,
- les schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) la commune étant visée par ceux de l'Estuaire de la Loire (9 Septembre 2009), pour la partie Nord de la commune et de la Baie de Bourgneuf et Marais Breton (16 Mai 2014) pour la partie ouest/sud ouest de la commune),
- le Plan Départemental de l'Habitat 2014/2019 validé le 23 Juin 2014, la commune ayant un objectif de construction de 39 logements par an dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (en cours d'élaboration),
- la Trame Verte et Bleue, résultant de la loi ENE du 12 Juillet 2010, et faisant l'objet au niveau de la région du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

1-4 composition du dossier soumis à enquête

Les deux registres d'enquête publique et les dossiers ont été placés à la disposition du public dès l'ouverture de celle-ci, soit le 6 Janvier 2017 (à 9 heures) et tout au long de l'enquête, clôturée le 6 Février 2017 (à 17 heures 30) à la mairie d' Arthon en Retz pour le premier, et à la mairie annexe de La Sicaudais, pour le second.

Par référence aux articles R123-1 à R 123-14-1 du Code de l'Urbanisme, le contenu du dossier est le suivant :

1-4-1 Documents administratifs :

- 1) les deux registres d'enquête publique (mairie d'Arthon en Retz, et mairie annexe de La Sicaudais),
- 2) l'extrait du registre du Conseil Municipal du 9 Septembre 2014 sur le projet d'élaboration du P L U,
- 3) l'extrait du registre du Conseil Municipal du 6 Juillet 2015 portant délibération sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables(P A D D),
- 4) l'extrait du registre du Conseil Municipal du 18 Décembre 2015 portant délibération sur les modifications à apporter aux orientations générales du P A D D,
- 5) l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 7 Septembre 2016 portant sur le bilan de la concertation,
- 6) l'Arrêté Municipal du 7 Décembre 2016 prescrivant l'enquête publique portant sur l'élaboration du P L U,
- 7) l'avis d'ouverture de l'enquête publique faisant référence à l'Arrêté Municipal du 7 Décembre 2016 mentionné ci-dessus,
- 8) document portant sur les références juridiques (codes de l'Environnement et de l'Urbanisme) relatives à l'enquête publique,
- 9) la décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 13 Octobre 2016 portant désignation des commissaires enquêteurs, titulaire et suppléant,
- 10) les avis d'affichages de l'ouverture des enquêtes apposés à la mairie d'Arthon en Retz, et à la mairie annexe de La Sicaudais,

- 11) les parutions des avis publics dans la presse, Ouest France et Presse Océan, en date du 20 Décembre 2016, soit 15 jours avant l'ouverture des enquêtes et en date du 7 Janvier 2017, soit dans les 8 jours de l'ouverture des enquêtes,

1-4-2 Documents techniques.

Le dossier comprend les pièces 1 à 7 qui comportent chacune plusieurs éléments :

- 1° Pièce n° 1 dite rapport de présentation comportant deux documents : le rapport de présentation, ou diagnostic (154 pages) et le résumé non technique (38 pages),
 - 2° Pièce n° 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
 - 3° Pièce n° 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (17 O A P),
 - 4° Pièce n° 4 : les Plans de zonage Règlement comportant trois plans de zonage proprement dits et trois plans « éléments de paysage »,
 - 5° Pièce n° 5 : le règlement de zonage et ses trois annexes, la troisième concernant les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle, laquelle annexe 3 comprend des documents graphiques et photographiques,
 - 6° Pièce n° 6 : Annexe Servitudes composée d'un note sur les servitudes d'utilité publique et le plan des servitudes,
 - 7° Pièce n° 7 : Annexes sanitaires comprenant une notice et quatre documents graphiques : schéma des eaux usées et réseau des eaux potables (3 planches),
 - 8° Pièce n° 8 : Zonage d'assainissement (notice),
 - 9° Pièce n° 9 : Inventaire des zones humides avec trois documents : inventaire et cartographie, méthodologie et résultats, atlas cartographique,
 - 10° Pièce n° 10 : Annexe Bruit : deux documents : bruits routiers, plan des infrastructures,
 - 11° pièce n° 11 : Annexe Risques : cartes 1) d'inondabilité, 2) des remontées de nappes, 3) des gonflements des argiles, et deux plaquettes sur la prévention des risques sismiques,
 - 12° Pièce n° 12 : Droit de préemption urbain : plan du droit de préemption du Conseil Départemental au titre des espaces naturels sensibles.
- Ont été ajoutés : 1) le tableau des consommations d'espace estimées au P I U, 2) la carte des sondages sur le site de la Feuillardais démontrant qu'il ne s'agit pas d'une zone humide.

1 – 5 Analyse du contenu du dossier

1-5-1 Le diagnostic

Le diagnostic porte sur des données socio-économiques et sur les milieux naturels et le patrimoine de la commune

1) Démographie

La commune comprend 4200 habitants à fin 2015 en croissance régulière depuis 1975 qui comptait alors 1933 habitants. Il est même observé une accélération de l'augmentation de la population depuis 15 ans par rapport à la période 1975/2000. Cette croissance s'accompagne aussi d'un rajeunissement de la population qui se traduit par un accroissement des effectifs scolaires. Ainsi en 2011, un habitant sur quatre avait moins de quinze ans.

En fait, cette évolution est liée à la venue de jeunes ménages et à un solde démographique positif, à la présence des bassins d'activité de Saint Nazaire, de Nantes et du littoral dans une moindre mesure mais aussi l'attractivité du cadre de vie et du prix abordable du foncier.

Cependant, à fin 2011, plus des trois quarts de la population active travaille en dehors d'Arthon en Retz. Celle-ci est composée aux 2/3 d'ouvriers et d'employés et de 13 % de profession intermédiaires et de 4 % d'agriculteurs.

Le projet de P L U repose sur la poursuite à même rythme de la croissance de la population qui devrait atteindre les 5000 personnes à l'horizon 2026.

2) Logement

La commune compte 1672 logements au recensement de 2011 dont 88 % sont des résidences principales, dont les 4/5èmes appartiennent à leurs occupants, la part de l'habitat individuel dans les résidences principales s'établissant à 99 % dans les constructions neuves. Le parc locatif représente donc 20 % des logements, à comparer à 36 % en moyenne départementale. Ce parc est privé et les logements sociaux correspondent à 1 % des résidences principales.

Enfin, 7 % des habitations sont des résidences secondaires et le taux d'inoccupation des logements est de 4,4 % .

Le nombre de logements augmente plus vite que celui de la population entre 1999 et 2011, + 52 % en logements et + 46 % en population. Ceci s'explique par principalement par la diminution de la taille moyenne des ménages, passant de 3,3 occupants par logement à 2,6 de 1975 à 2011, résultant d'un nombre moins élevé d'enfants par couple et pour partie au vieillissement de la population.

Au total, les maisons individuelles correspondent à 97 % des logements, et les immeubles collectifs 3 %.

S'agissant des logements sociaux, la commune est donc éloignée de l'objectif de 20 % de logements de ce type, objectif désormais porté à 25 %.

Le projet de P L U s'inscrit donc dans une logique de rattrapage en production de logements sociaux. L'objectif défini au SCOT et au P L H est la construction de 39 logements par an sur les dix prochaines années en vue d'atteindre une offre de 10 % de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.

Il s'agit de disposer d'une offre diversifiée en fonction des populations, dont personnes âgées et personnes handicapées, en adaptant le rythme de la construction des logements au regard des capacités des équipements collectifs, avec un objectif de limitation des prélèvements d'espaces agricoles et naturels dans une vision à long terme du développement urbain de la commune.

Les opérations prévues portent sur une superficie de 3,5 hec par an en renouvellement urbain et densification urbaine dans les bourgs et les hameaux, avec des conditions très encadrées pour ces derniers et en opérations d'extension. La clé de répartition entre ces types d'aménagements est $\frac{3}{4}$ en extension et $\frac{1}{4}$ en renouvellement.

3) Activités économiques

L'activité repose sur cinq pôles : l'agriculture (23 exploitations), les commerces et services, localisés essentiellement au centre bourg et sur la zone d'activité du Butai (environ 36 entreprises), les petites entreprises artisanales réparties sur tout le territoire de la commune, les sites d'activité des entreprises Marlux et Stradal celle-ci étant localisée à la Feuillardais, et le tourisme (2 équipements/campings).

Par ailleurs, la commune accueille un Eco Centre de valorisation et de traitement des déchets, géré par la communauté de communes de Pornic.

Le projet de P L U s'attache à la consolidation et au développement de toutes les composantes de ce tissu économique, en liaison avec la commune de Chéméré à la fois pour préserver les équilibres entre activités, et pour maintenir les emplois de proximité. Si les emplois locaux représentent environ 1000 postes, il convient de se rappeler que les $\frac{3}{4}$ de la population active de la cité exercent leurs activités en dehors de leur commune.

4) Équipements publics

La commune d'Arthon en Retz dispose d'un ensemble des services collectifs participant à l'attractivité du territoire : mairie, poste, écoles et des services de santé diversifiés.

Elle bénéficie aussi d'équipements sportifs, de loisirs et culturels utilisés par un tissu associatif actif.

Le bourg de La Sicaudais offre aussi plusieurs commerces, deux écoles et un terrain de sports.

Le dossier du projet de P L U regroupe des données sur les servitudes d'utilité publiques, les schémas d'assainissements en eaux potables et usées, les réseaux, les infrastructures de transport.

Le P L U prend en compte l'adaptation des ces équipements aux besoins de la population dans le respect des contraintes environnementales.

5) Les milieux naturels et le patrimoine

La commune présente un patrimoine naturel et patrimonial remarquable, qui est constitutif de l'attractivité du territoire, un plan de zonage -éléments de paysage- figurant au dossier.

Tous ces éléments sont largement traités dans différentes parties du rapport (cadre juridique, PADD, OAP, Règlement..) et conditionnent les marges de manœuvre et d'évolution de la commune qui à la fois cherche à mettre en valeur ces éléments tout en assurant à ses habitants un cadre de vie de qualité.

1-5 -2 Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document définit le projet politique de la commune concernant les orientations d'urbanisme et d'aménagement, en conformité avec l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui détermine des objectifs en termes de développement durable en conciliant les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain, la protection de l'environnement, la préservation du patrimoine architectural, et la réduction de consommation de l'espace. Ce document a été construit à la fois dans le cadre d'une large concertation avec la population, les milieux professionnels et associatifs et les représentants des autorités territoriales.

Le PADD comporte trois grands objectifs qui eux mêmes sont déclinés en sous objectifs.

1) Préserver et conforter la vitalité des bourgs d'Arthon en Retz et de La Sicaudais.

Cet objectif concerne l'habitat, en cohérence avec la SCOT et le PLH, et vise à étoffer le tissu urbain et renforcer la population des bourgs par une offre diversifiée de logements, dont sociaux, qui ne représentent qu'une faible fraction du parc actuel de l'habitat.

Le PLH fixe une moyenne de production de logements de 39 par an pour les 10 prochaines années, avec un objectif de 10 % logements sociaux en fin de programme, en vue de rattraper le retard actuel en ce domaine, et notamment pour les personnes âgées et celles à mobilité réduite. Il s'agit aussi d'accueillir des jeunes ménages qui sont la source de la vitalité démographique de la ville.

En conséquence, les projets de construction reposeront sur 17 Opérations d'Aménagement et de Programmation dont :

- 14 relatives à des secteurs à vocation principale d'habitat, dont 8 correspondent à des opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine (requalification de sites, reprises de bâtiments), et 6 sont des extensions urbaines maîtrisées en limite des bourgs, soit 5 à Arthon en Retz et 1 à La Sicaudais, l'idée étant de renforcer la population des bourgs,
- 1 destinée à l'aménagement d'un îlot urbain en vue de valoriser le patrimoine (anciens four et séchoir) au village de La Feuillardais,
- 2 concernant l'accueil d'activités économiques, l'un à la Boizonnière, en limite d'Arthon en Retz, l'autre à l'est du village de la Feuillardais.

S'ajoutent à ces programmes les 11 possibilités de changements de destination de bâtiments situés en zones agricole ou naturelle décrites en annexe 3 du Règlement de zonage, ce qui correspond à 19 bâtiments.

Par ailleurs, le projet de PLU prend en compte les caractéristiques paysagères et architecturales de chaque secteur, en particulier ceux destinés à l'habitat, en vue de préserver l'identité et le patrimoine de la commune, visant à conserver la cohérence générale du paysage entre secteurs agricoles et naturels.

Ces opérations de construction de logements s'accompagnent d'actions visant à assurer un confort de vie amélioré par une offre d'équipements d'intérêt collectif et par la qualité des déplacements.

Cela concerne la préservation de la qualité des équipements existants et leur possibilité de modernisation et d'extension, le retraitement d'espaces publics au centre des bourgs, l'aménagement des espaces verts des futurs quartiers visés par les O A P.

Par ailleurs, le volet « déplacements » comporte plusieurs aspects :

- le retraitement des entrées et traversées des bourgs et les raccordements routiers visant les secteurs d'extension urbaine,
- développer un réseau de liaisons « douces » entre les quartiers, et notamment ceux concernés par une O A P, et vers le centre bourg permettant un accès plus aisé aux équipements collectifs,
- favoriser le recours au covoiturage par l'aménagement d'aires dédiées dans chacun des deux bourgs.

L'objectif de vitalité des bourgs comprend un volet économique visant à consolider et renforcer le tissu économique local des commerces et services des bourgs, à favoriser les conditions de développement des entreprises par les projets de création de deux zones d'activités. Enfin, les activités agricoles et maraîchères, qui sont importantes sur la commune, doivent pouvoir poursuivre leur développement, notamment en évitant ou compensant la perte de terres agricoles.

2) Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne.

La commune d'Arthon en Retz se caractérise par un nombre élevé de villages et hameaux répartis sur tout son territoire dont le développement doit être poursuivi en harmonie avec leur environnement rural et agricole.

Cet objectif se décline en trois volets :

- la préservation de la vitalité des territoires, dont les villages et les hameaux : il s'agit de favoriser la venue d'habitants dans les hameaux et villages en respectant le caractère rural et agricole de ces espaces. Sont ainsi programmées des opérations maîtrisées et donc limitées de réalisations de logements au centre de ces villages et hameaux, via la reprise de d'habitations existantes, la création de nouveaux logements par changement de destination, dans des cas précis, en vue aussi de valoriser un patrimoine présentant un intérêt certain. Une amélioration du confort de vie des habitants est aussi prévue au travers de la valorisation des espaces de vie liés à la collectivité, la consolidation des activités économiques, le renforcement des liaisons dites « douces » et la résorption des zones blanches qui existent encore sur le territoire.
- la consolidation des terres agricoles et le développement des exploitations agricoles : l'objectif est d'assurer la pérennité et le développement des activités agricoles, en préservant l'espace productif, en favorisant la reprise d'exploitation, en encourageant la diversification des productions. Figure dans cet objectif la modération de la consommation de terres agricoles destinées au développement urbain en la réduisant de 30 % et aux activités économiques par une diminution de 10 %.
- le maintien des activités économiques existantes et la valorisation du tourisme : il s'agit du maintien et de l'expansion des activités de caractère industriel localisées à La Feuillardais et sur le site de l'Ecocentre, mais aussi de valoriser le potentiel touristique du territoire en favorisant une meilleure utilisation des équipements existants : campings, hébergements touristiques, activités ludiques, randonnées pédestres, mise ne valeur d'anciennes carrières.

3) Préserver et valoriser le cadre de vie (le patrimoine, les paysages, l'environnement, les déplacements).

L'attractivité de la commune repose aussi sur le patrimoine culturel, paysager et environnemental de ce territoire, qui concerne notamment la prise en compte des enjeux liés aux zones humides et au secteur des marais de Haute Perche.

Cela recouvre plusieurs aspects :

- la préservation et la valorisation des patrimoines paysager, bâti et culturel, constitutifs de l'identité de la commune : cela vise le patrimoine bâti et le petit patrimoine, objet d'un inventaire figurant dans des plans spécifiques en complément des plans de zonage, et qui recense de nombreux ouvrages : chapelles, calvaires, fours, moulins, par exemple. Même démarche relative au cadre paysager : bocage, haies, boisements, mais aussi cônes de vue, éléments recensés aussi sur des documents graphiques réglementaires du P L U et présentant un intérêt écologique. Cet intérêt se retrouve lors des opérations d'aménagement dans et en greffe de quartiers urbains, en adoptant une attitude respectueuse de l'environnement concernant la biodiversité, en utilisant des essences végétales locales, et en visant à économiser l'énergie.
- la préservation des continuités écologiques, par les trames « vertes » et « bleues », les sentiers de découverte du patrimoine, et le respect de la fonctionnalité des espaces agricoles et maraîchers, en encadrant leurs possibilités d'extension au regard des enjeux environnementaux.
- La préservation de l'environnement et la prise en compte des risques : cela concerne la gestion des risques d'inondation à proximité des marais de Haute Perche (interdiction ou limitation de la constructibilité de certains espaces), l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, et usées (élaboration du plan de zonage d'assainissement concomitant avec celle du P L U). Est aussi visée la limitation des flux de véhicules et le recours accru aux déplacements « doux » dans les bourgs (centre et liaisons entre quartiers), et l'encouragement et la mise en pratique de l'usage des énergies renouvelables (notamment lors de la réalisation des opérations de construction de nouveaux logements).

1-5-3 Le règlement

En application des règles du Code de l'Urbanisme, le territoire de la commune est divisé en quatre types de zones qui sont les suivantes :

1) Zone U

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et où les équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à venir. Cette zone correspond aux centres bourgs traditionnels d'Arthon en Retz et de La Sicaudais caractérisés par une urbanisation généralement dense et comportant toutes les fonctions et services attendus d'un centre bourg en matière commerciale et d'équipements publics et à des villages de taille significative.

Cette zone comprend des secteurs Ua du centre bourg, Ub correspondant à l'habitat et à des activités compatibles avec celui-ci, et Uc visant des villages à dominante d'habitat et de taille significative.

Les sept Opérations d'Aménagement et de Programmation prévues en zone U sont définies selon qu'elles se rapportent aux secteurs :

- Ua : n° 3 et 4,
- Ub : n° 1, 2, 5, 6 en partie pour une action de requalification urbaine, 11 à La Sicaudais, en pièce 3 du dossier du P L U, avec des règles de construction propres à ces secteurs qui participent au renouvellement urbain et à la densification urbaine,
- Uc : aucune O A P.

Le projet de P L U comprend aussi des zones UI destinées à recevoir à terme des équipements collectifs liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

2) Zone AU

Il s'agit de zones principalement destinées soit à l'urbanisation future, soit dévolues aux activités économiques :

- 1AU ouvertes à l'urbanisation, et offrant déjà des équipements collectifs (voirie, réseaux) ayant une capacité suffisante pour desservir les logements à venir. L'urbanisation sera conduite dans le cadre de six O A P, cinq à Arthon en Retz (n° 6, 7, 8, 9, 10) et une à La Sicaudais (n° 12, le lot étant divisé en deux parties). Il s'agit d'extensions urbaines, en limite ou bien au centre des bourgs
- 2AU fermées actuellement à l'urbanisation, car nécessitant une révision du P L U, et ne disposant pas des équipements collectifs nécessaires aux habitations en projet. Le bourg d'Arthon en comporte trois et La Sicaudais, une,
- 2AUe : deux secteurs sont prévus, l'un à proximité de la zone commerciale du Butai, et l'autre à La Feuillardais, non loin de deux entreprises industrielles.(O A P n° 17 et 16)

3) Zone A

Il s'agit des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique de ces terres agricoles.

Le projet de P L U distingue :

- le secteur A : zone agricole, avec possibilité de construction de bâtiments d'exploitation en extension, de ceux existants,
- le secteur An : interdiction de construire des bâtis d'élevages, du fait de leur proximité avec de habitations, et possibilités sous conditions de réaliser des extensions ou des annexes à ces habitats,

- le secteur Ah : il s'agit de secteur où les constructions d'habitations sont autorisées, et les activités compatibles, ceci à titre exceptionnel, et dans le cadre de SETCAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées). Trois O A P sont prévues dans ce secteur : deux concernent des habitations au Pas Bochet (O A P n°13) et au Poirier (O A P n°14), et la troisième vise à la préservation du patrimoine bâti, par la restauration d'un four et d'un séchoir, O A P prévue aussi dans le cadre d'un emplacement réservé (n°9).

Pour information, la zone Aec accueille l'éco-centre (traitement de déchets)géré par la communauté de communes.

4) Zone N

Il s'agit de zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages notamment du point de vue écologique, esthétique et historique.

Le projet de P L U décline plusieurs secteurs : Nf pour les espaces boisés, Ns pour le traitement collectif des eaux usées, Nlc pour les deux campings et Nl pour les espaces naturels susceptibles de recevoir des activités de loisirs, sportives, culturelles et leurs aménagements collectifs correspondants. Plusieurs zones Nl ont été définies à Arthon en Retz au nord du bourg (groupes scolaire et sportif existant), au sud (zone humide) et au centre (au voisinage de l'O A P n°6).

Le P L U prévoit par ailleurs 11 emplacements réservés dans les conditions suivantes :

- voirie : 6 emplacements dont un relatif à l'élargissement de voie et les cinq autres concernent des cheminements doux soit en création dans une opération d'urbanisation à venir, soit en continuité de chemins existants,
- ouvrages publics et espaces collectifs : 4 cas dont deux visent des unités de traitement des eaux usées (Haute Perche et La Sicaudais), un , un espace à retraiter dans le village de la Feuillardais, et enfin l'aménagement d'un espace de loisirs dans une ancienne carrière,
- logement : un programme de logements locatifs sociaux à proximité du carrefour entre les rues de Pornic et de l'Eglise.

1-5-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de P L U comporte 17 O A P dont 14 se rapportent à de l'habitat, une vise à la préservation du patrimoine, et deux à des zones d'activité économiques.

Six opérations relatives au logements sont classées en zonage Ua ou Ub, six autres en IAU/2AU, trois en Ah (deux , logements et une préservation du patrimoine) et deux concernent les activités économiques.

Trois types d' O A P sont organisées en fonction de leurs objectifs :

- la construction de logements à titre principal : O A P n° 1 à 14, parmi lesquelles :
 - 10 se situent à Arthon en Retz, dont cinq en zones Ua ou Ub, à considérer comme du renouvellement urbain et cinq en zones I AU qui sont insérés dans la commune mais correspondant à des extensions urbaines pour deux d'entre elles,
 - 2 se situent à La Sicaudais, une en zonage Ub et l'autre en IAU et 2AU, l'opération, qui est une extension urbaine, étant prévue en deux phases,
 - 2 sont localisées dans le centre de deux villages, le Pas Bochet et le Poirier, dans le cadre de Stecal.
- l'intérêt collectif : O A P 15, qui vise à restaurer un four et un séchoir anciens, au titre de la préservation du patrimoine,
- les activités économiques : 2 O A P, l'une sur le secteur de la Bozonnière, (n°17) à proximité du bourg et de la zone d'activité du Butai, et l'autre à La Feuillardais, (n° 16) sur un espace proche de zones économiques où sont installées deux entreprises de taille importante.

En terme de consommation d'espaces, ces O A P visent à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles de 30 % en ce qui concerne l'habitat et de 10 % s'agissant des activités économiques, pour les dix ans à venir, en comparaison des dix années précédentes. Cet objectif est conforme à celui du SCOT du Pays de Retz.

Le tableau de synthèse de la consommation d'espace estimée par le projet de P L U montre que sur dix ans, cette consommation passe de 7,2 hec/an à 3,8 hec/an soit - 47 % tous secteurs d'activité confondus.

Pour l'habitat, la consommation d'espace est 2,2 hec/an , soit -37 % .

Pour les équipements d'intérêt collectif, elle passe de 2,4 hec/an à 0,3 hec/an soit - 86 %.

Pour les activités économiques, la réduction d'espace annoncée dans le projet ne semble pas acquise, ce qui est d'ailleurs constaté par plusieurs Personnes Publiques Associées. Cependant, pour répondre à ces objections, le projet initial a été modifié notamment par une réduction de la superficie de la zone de l' O A P n°17, et un nouveau zonage pour l'O A P n°17, ce qui lève ces mêmes objections (voir le point 2-3-4 Avis administratifs).

En termes de mixité sociale, un objectif minimum de 20 % à 50 % de logements sociaux a été déterminé afin que la commune atteigne d'ici dix ans 10 % de logements sociaux, alors qu'elle se situe à 1 % actuellement.

Le type d'habitat sera varié au plan architectural, mais correspond à de l'individuel groupé, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Ces O A P s'accompagnent de la définition d'emplacements réservés dédiés à la création d'accès et cheminements « doux » et s'inscrivent dans les objectifs du PADD en ce qui concerne les enjeux d'intégration paysagère, architecturale, et urbaine, la maîtrise des déplacements et celle des ressources (eau, énergie, notamment).

Il est aussi précisé que la mise en œuvre des O A P de Haute Perche et de La Sicaudais doit être précédée de la réalisation des stations d'épuration correspondantes.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Désignation des commissaires enquêteurs

Par décision du 11 Octobre 2016 , N° 16000270/44 de Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Nantes, un commissaire titulaire, M Jean-Marie DEMANGE, et un commissaire suppléant, M Gilbert COSTEDOAT, ont été désignés pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la commune déléguée d'Arthon en Retz.

La prescription de l'enquête publique résulte de l'arrêté du Maire et date du 31 Août 2015.

2-2 Contact préalable à l'ouverture de l'enquête

Réunion le 2 Décembre 2016 à la mairie d'Arthon en Retz en présence de MM LECLEVE, Maire, M LAIGRE, maire de la commune déléguée d' Arthon en Retz, LORTHIOIS, Directeur Général des Services , DROUET, Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, GUILBAUD, Adjoint au Maire chargé de la voirie, et un représentant de la Communauté de Communes de Pornic .

Cette réunion a permis de fixer les conditions matérielles du déroulement de l'enquête, d'examiner le dossier et de s'en faire préciser certains points.

Accompagnés de MM LORTHIOIS et DROUET, nous nous sommes rendus sur site, Arthon en Retz, la Sicaudais et les différents villages et hameaux sur lesquels des Opérations d'Aménagements et de Programmmations sont prévues.

2-3 Information du public

2-3-1 Période de consultation du public.

Définie du 6 Janvier au 6 Février 2017 soit 32 jours de suite, le public pouvant ainsi consulter les dossiers aux heures d'ouverture de la mairie d'Arthon en Retz et de celle annexe de La Sicaudais et faire part de son avis via les mentions sur le registre, le dépôt de courriers ou documents, l'envoi de courriers ou de courriels, par exemples.

2-3-2 Publicité légale par avis et affiches

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, la présente enquête a fait l'objet de la publicité suivante :

- 1) par voie de presse : avis publiés dans Ouest France et Presse Océan le 20 Décembre 2016, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et le 7 Janvier 2017 dans les mêmes journaux, donc dans les 8 jours du début de l'enquête. Les extraits des journaux et les attestations de publicité figurent au dossier,
- 2) par voie d'affichage : annonce sur les panneaux extérieurs et intérieurs de la mairie, ce qui a été vérifié par mes soins. Compte tenu du nombre de sites concernés au titre des O A P (17), il a été convenu avec le porteur de projet de ne pas placer une affiche sur chaque site, d'autant que le bilan de la concertation avec le public, tel qu'il sera examiné ci-après, montre que le public a bien participé à ces actions d'information et de dialogue, et donc a disposé des moyens de s'informer.

2-3-3 Autres actions d'information et bilan de la concertation :

La mairie a mis en place plusieurs moyens au delà des préconisations légales, pour informer le public, bien avant l'ouverture de l'enquête publique.

Ces actions d'information sont recensées dans l'extrait des délibérations du Conseil Municipal en date du 7 Septembre 2016, qui établit le bilan de la concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Ces actions ont objectivement été variées, exhaustives et bien documentées, avec pour but de s'adresser et de dialoguer avec la population, dans toutes ses composantes.

- affichages en mairie relatifs à l'élaboration du P L U,

- affichages et recours au site internet de la commune (dont les bulletins municipaux et les comptes rendus des délibérations du conseil municipal) pour informer sur les documents propres au P A D D et au PLU, ces documents étant mis à jour de façon constante en fonction de l'état d'avancement du dossier,
- distribution de lettres d'informations spécifiques sur le P L U dans chaque boîte à lettres,
- diffusion d'articles de presse concernant le P L U et les réunions publiques dédiées,
- expositions de panneaux en mairie à partir de Mars 2015 pour expliquer le contenu du P A D D et du P L U,
- mise à disposition en mairie du dossier de ce projet,
- organisation de réunions publiques destinées :
 - au public en général au fur et à mesure de l'état d'avancement du projet de P L U les 15 Décembre 2014, 23 Mars 2015, 22 Février 2016, 11 Mai 2016,
 - aux agriculteurs , avec possibilités d'entretiens individuels les 18 Février 2016, 25 Février 2016 et 3 Mars 2016,
 - aux acteurs économiques de la commune (entreprises, commerces, artisans) le 21 Septembre 2015,
 - aux associations dont celles des pêcheurs, chasseurs, et groupements à vocation écologiste, sous forme d'ateliers qui se sont tenus les 10 Février 2015, 13 Mars 2015 et 22 Avril 2016 ; ces ateliers ont eu pour but d'examiner la mise en œuvre des continuités écologiques et les trames vertes et bleues.
- un registre a été ouvert en mairies pendant la durée de l'élaboration du P L U pour favoriser l'expression du public, auquel ont été joints les courriers,
- tenues de permanences par les élus, dont le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme,

Au total, environ 150 observations ont été recueillies, qui ont porté principalement sur des questions de zonages :

- le classement de terrains en constructibles pour répondre à des projets de construction de logements,
- le changement de destination d'anciens bâtis agricoles situés en zone agricole,
- le classement en zone agricole de terrains en vue de pérenniser les activités agricoles.

Ces concertations ont permis d'apporter des précisions sur certains périmètres de zonages (urbanisation, économique, agricole, naturel) notamment concernant plusieurs O A P (n° 6, 9 16), qui ont abouti à des modifications de périmètres, mais à la marge.

En revanche, les demandes de constructibilité de terrains qui contrevenaient aux orientations du P A D D ont été rejetées.

J'ai donc examiné les observations issues de ces registres, à titre d'information sur le déroulé de l'enquête.

Au final, je considère que le public a été informé de façon claire, complète et exhaustive sur la mise en place du P L U et qu'il disposait aisément des moyens de se tenir informé sur ce projet et de faire part de ses réactions.

2-4-3 Registre d'enquête publique

Les registres et les dossiers d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la mairie d'Arthon en Retz et à l'annexe de La Sicaudais pendant toute la durée de l'enquête pendant leurs horaires d'ouverture.

Au total, je considère que le public disposait des moyens de s'informer de manière régulière, complète et objective sur le projet de P L U. Cela s'est d'ailleurs vérifié lors des permanences, des particuliers ayant indiqué qu'avant de rencontrer le commissaire enquêteur, qu'ils avaient soit participé aux actions d'information ayant eu lieu avant l'enquête publique, soit pris un rendez vous en mairie, ou bien étaient venus consulter le dossier, étant donc bien informés de la procédure en cours.

2-3-4 Avis administratifs (Personnes Publiques Associées)

La mairie de Arthon en Retz a envoyé 21 courriers aux P P A dont à neuf mairies.

En référence à l'article R123-16 du Code de l'Urbanisme, la Mairie a consulté les Personnes Publiques Associées qui ont émis les avis suivants qui sont résumés ci-après, l'intégralité de ces avis faisant partie des pièces du dossier . La mairie a reçu onze courriers portant sur ces avis.

- Préfecture de la Loire Atlantique

La Préfecture émet un avis favorable au projet de P L U mais formule certaines interrogations ou réserves qui sont décrites et analysées au regard des échanges intervenus en cours d'enquête.

La Préfecture souligne les choix retenus en matière de consommation d'espace au regard des besoins de la commune en matière de logements, d'équipements collectifs et économiques, avec des réserves sur ce dernier point.

Les remarques portent sur l'essentiel sur les points suivants :

- 1) Habitat : un effort important est entrepris pour rattraper le retard observé en logements sociaux neufs qui ne représentent que 1 % du parc. L'objectif d'atteindre 10 % à dix ans, en conformité avec le SCOT ne permettra

pas d'atteindre l'objectif de 20 % qui serait porté à 25 % à échéance de douze ans, la commune comptant plus de 3 500 habitants et appartenant à un EPCI (Pornic et cœur de Pays de Retz) dépassant 50 000 habitants. Il est donc recommandé d'accroître la densité de logements à l'hectare notamment au sein des O A P en centre bourg. Or, il est à noter que cet objectif de 20 % de logements sociaux neufs ne pourra pas être atteint sauf à ne construire que des logements sociaux qui ne correspondraient peut-être pas aux besoins des nouveaux habitants. La projection indiquée au projet de P L U semble adaptée à la situation réelle de la commune.

2) Coordination avec le P L U de Chéméré

Le P L U de Chéméré est entré en vigueur le 6 Juin 2016 et dès lors trois options étaient envisageables :

- retarder la révision du P L U de Chéméré, pour la faire coïncider avec celle d'Arthon en Retz, ce qui n'a pas paru possible,
- lancer le projet de P L U Intercommunal, mais celui-ci vient d'être refusé par un vote récent des communes membres de la communauté Pornic Agglo Pays de Retz,
- procéder le moment venu à une révision en commun des P L U des deux communes, ce qui est souhaitable pour que les mêmes règles s'appliquent à la cité de Chaumes en Retz.

3) La suppression de la zone 1AUe de 9 hectares prévue en extension du site d'activité de la Feuillardais.

Cette suppression est demandée pour deux raisons essentielles : le besoin d'extension ne semble pas justifié et ce projet ne permet pas de réduire de 10 % la consommation d'espace dédié aux activités économiques. Par ailleurs d'autres Personnes Publiques Associées s'opposent à ce projet.

Le P O S classait déjà cette zone en futur espace d'activités économiques.

Pour prendre en compte ces remarques, la commune renonce à utiliser les parcelles 161 et 164 dans le projet, en les laissant en zone A ce qui réduit la superficie d'un tiers. L'entrée de la future zone sera celle existante, déjà utilisée par l'entreprise ce qui supprime l'accès initial prévu sur la D 206. Des sondages ont été effectués sur tous ces terrains qui démontrent qu'il n'existe pas de zone humide sur zone.

Par ailleurs, la zone 2AUe comprenant les parcelles 153 et 154 est laissée en l'état, mais s'agissant d'un projet à long terme, une nouvelle évaluation des besoins sera faite en temps utile. *

Avis du commissaire enquêteur : il est normal qu'une commune projette de réserver certains espaces de la commune à de futures activités économiques, même si celles-ci ne peuvent pas être définies avec précisions lorsque cette décision est prise. En l'espèce, il s'agit aussi d'éviter la création d'habitations à proximité d'une zone économique. Les propositions de la mairie me semblent donc de nature à concilier des intérêts ou bien des points de vue divergents, et je donne mon accord sur ces propositions.

S'agissant de la zone d'activité de la Bozonnière, la commune a décidé de classer les terrains retenus en zone Ab à créer dans le règlement, donc une zone intermédiaire entre des espaces agricoles et d'habitations ou bien d'activités économiques et donc de renoncer à la zone 2AUe. A noter que cette zone est limitrophe d'un zonage An qui va être transformé en Ab.

Au total, ces dispositions permettent de respecter l'objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espace dédié aux activités économiques, qui se situe à moins de 1 hectare par an sur dix ans à comparer à 1,25 hectare sur les dix années précédentes.

Un tableau récapitulatif de la consommation d'espace estimée au projet de P L U a été joint au dossier qui montre que les objectifs annoncés, compte tenu des remarques ci-dessus, seront respectés.

4) Le zonage An

La commune a décidé de requalifier en Ab tous les zonages An prévus au projet de P L U. Les dispositions de règlement ouvraient en effet des possibilités aménagements et de constructions qui semblaient a priori contradictoires avec la charte agricole, d'où les réactions de particuliers décrites dans le procès verbal de synthèse des observations du public et celles de plusieurs administrations.

5) Aire d'accueil des gens du voyage

La compétence relève de la communauté de communes Pornic Agglo Pays de Retz, dans le cadre du plan départemental des aires des gens du voyage. Pornic dispose déjà d'une aire de grand passage et la commune de Chéméré en Retz se conformera aux dispositions légales en ce domaine.

6) Risques d'inondation

Les documents graphiques indiquent les espaces où se situent les risques d'inondation dont certains sont classés en zones constructibles (Uc à Haute Perche par exemple). La Préfecture aurait souhaité que les terrains encore disponibles à la construction soient déclarés inconstructibles. Le règlement, Titre I, article 4, autorise des constructions neuves en les soumettant à des conditions destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

- M R A e Autorité Environnementale.

Cette instance a été saisie par la Préfecture, par décision du 16 Juin 2016 au titre du cas par cas.

L'avis de la M R A e porte essentiellement sur les points suivants :

- 1) La qualité des informations fournies au dossier est jugée comme étant « d'une appréhension aisée » et le diagnostic est détaillé et contient « une bonne description des enjeux environnementaux ».

*Ab ? Erreur
la commune
souhaitive
conserver
la zone 2AUe*

Je confirme 2AUe

Cependant, cette instance regrette l'absence d'articulation entre le P L U d'Arthon et celui de Chéméré, et de Chaumes en Retz et entre la communauté de communes.

La M R A e s'interroge aussi sur les futures zones d'activité.

Cette remarques ont été aussi formulées par la Préfecture, donc voir ci-dessus l'analyse correspondante.

Elle note enfin que le projet de P L U ne traite pas de l'extension potentielle de l'Ecocentre, qui relève d'ailleurs de la compétence de la communauté de communes. Au cours de mes échanges avec les porteurs du projet de P L U, il est apparu qu'aucune extension n'était envisagée à ce jour.

2) La prise en compte de l'environnement figure bien dans le dossier, mais selon cette instance, les documents qui y figurent ne permettent pas d'en garantir les objectifs en particulier sur la consommation d'espaces classés en zones A ou N

La mairie a fourni deux documents qui précisent ces points :

- un tableau de consommation des espaces sur les dix ans à venir, par comparaison avec les dix années écoulées, ce tableau devant être corrigé des restrictions apportées pendant l'enquête sur les espaces dévolus aux activités économiques, et les objectifs de réduction de consommation d'espaces sont respectés,
- un relevé attestant que les terrains dédiés aux activités économiques sur le secteur de la Feuillardais ne sont pas des zones humides.

Pour l'habitat, il est préconisé une plus forte densification urbaine, alors même que les objectifs du SCOT sont respectés. Voir analyse sur la même remarque émanant de la Préfecture.

Les projets routiers ont pour objectif d'assurer une liaison entre futurs nouveaux quartiers, en évitant que les véhicules ne soient obligés de passer systématiquement par le centre ville pour se rendre d'un quartier à un autre et donc réduire les nuisances au centre du bourg.

La M R A e demande que des précisions soient apportées sur certains points du règlement concernant :

- la zone Znieff 1 de la zone de pelouses calcaires d'Arthon Chéméré en vue d'en assurer le bon état de conservation ; le zonage An du secteur des Fontenelles sera modifié en Ab,
- l'article 14 du P L U relatif aux zones humides devrait inscrire le principe éviter/réduire/compenser dans sa rédaction, lesquelles font l'objet d'une trame décrite au P L U,
- l'article 13 du P L U relatif aux espaces boisés devrait être complété par des règles en assurant la protection, et notamment le règlement ne donne pas de précision sur les espaces boisés classés,
- il bien convenu que la mairie ouvrira les terrains à l'urbanisation aux secteurs de Haute Perche et La Sicaudais une fois réalisées les stations d'épuration. Les travaux de La Sicaudais devraient débuter en Septembre 2017. Pour celle de Haute Perche, les terrains ne sont pas encore acquis.

- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
Avis favorable à ce projet mais demande à titre principal que les espaces agricoles objet de l' O A P n° 16, et classés en 1AUe et 2AUe sur le secteur de la Feuillardais, soient laissés en l' état – voir commentaires sur les observations de la Préfecture.
- Région Pays de la Loire
Prend acte de ce projet
- Département de la Loire Atlantique
Émet un avis favorable mais formule des remarques en vue de la conformité du projet de P L U avec le schéma routier départemental et tout particulièrement sur les points suivants :
 - les accès directs à la RD 751, à proscrire,
 - les distances de recul des bâtis (habitat, équipements collectifs, entreprises, ..) à respecter en distinguant bien des lieux, en ou hors agglomération,
 - l'amélioration de la sécurité de certains carrefours.La mairie s'est engagée à respecter ces observations.
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
Avis favorable mais constate que l'objectif de réduction de 10 % des terres agricoles n'est pas respecté en raison de l'utilisation d'espaces agricoles pour créer une future zones d'activités économiques dans le cadre de l' O A P n° 16 les Grands Roux à la Feuillardais. Il est demandé que les parcelles 154 et 155 restent en zone A- voir commentaires sur les observations de la Préfecture.
- Plusieurs remarques portent sur les points suivants :

- l'emplacement réservé à la future station d'épuration au secteur de Haute Perche soit déplacé au sud de la voirie, en raison de la présence d'activités de maraîchage à proximité de l'emplacement initialement prévu. Cette demande de modification figure au projet de P L U.
 - le respect du périmètre sanitaire au village du Poirier,
 - les modifications de limites de zonages à la marge à La Sicaudais et au Pas de la Haie.
 - la rectification de règlement concernant la zone As qui n'existe pas.
-
- C C I Nantes Saint Nazaire
Avis favorable, et notamment pour la création de la zone d'activité économique de la Feuillardais qui s'inscrit en cohérence avec le SCOT.
 - Syndicat Mixte du P E R T du Pays de Retz
Avis favorable mais demande des précisions sur la création de la zone d'activité de la Bozonnière, non prévue au SCOT.
 - G R T Gaz
Prend acte du projet et signale ne pas être concerné, ne disposant pas d'installation sur ce territoire.
 - Orange
Courrier indiquant que Orange ne peut pas se conformer au règlement qui prévoit une desserte souterraine pour les réseaux téléphone, internet et télédiffusion pour les zones U, IAU, A et Ah, ce qui reviendrait à interdire toute transmission aérienne. Autant une desserte souterraine peut être exigée dans une opération groupée de lotissement, autant le raccordement de ce lotissement au réseau dépend seulement d'Orange quant à ses modalités techniques de mise en œuvre.
 - R T E
Constate que le plan des servitudes est conforme à la réalité et demande que le texte concernant la servitude n° 14 soit jointe au règlement du P L U relatif aux servitudes, comme cela a été réalisé pour le P L U de Chéméré

Aucune réponse des autres PPA sollicitées à la date de la clôture de l'enquête, aucun retour n'étant constaté de la part des huit communes limitrophes, de Nantes Métropole et de la Carene.

D'une manière générale, je constate que les avis exprimés sont tous favorables au projet de P L U et aucune remise en cause d'éléments substantiels du projet de P L U n'a été formulée.

Cependant certaines réserves qui ont été émises :

- ont reçu des réponses adéquates de la mairie comme le zonage An, les zones futures d'activités économiques, le fait que ce P L U ait été élaboré sans lien avec Chéméré,
- sont surtout des demandes de précisions et de clarifications sur certains points techniques, les textes en cause devant pouvoir être amendés.

2-5 Déroulement de l'enquête

2-5-1 Permanences

L'enquête a eu lieu du 6 Janvier au 6 Février 2017 soit 32 jours et quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie :

- le Vendredi 6 Janvier 2017 de 9 à 12 h, mairie de Chaumes en Retz (Arthon en Retz)
- le Mercredi 11 Janvier 2017 de 14 h à 17 h 30, mairie de Chaumes en Retz (Arthon en Retz)
- le Samedi 21 Janvier 2017 de 9 à 12 h, mairie de Chaumes en Retz (Arthon en Retz)
- le Vendredi 27 Janvier 2017 de 14 h à 17 h, mairie annexe de la Sicaudais
- le Lundi 6 Février 2017, de 14 h à 17 h 30, mairie de Chaumes en Retz (Arthon en Retz)

En début de chaque permanence, j'ai procédé au contrôle de l'intégralité du contenu du dossier, sans constater de manquement en ce domaine.

2-5-2 Climat de l'enquête :

Calme, ayant rencontré des interlocuteurs courtois.

Conditions très satisfaisantes de tenue des permanences dans une salle vaste permettant de consulter aisément les documents graphiques, en notant la disponibilité et l'attention des élus et du personnel de la mairie.

2-5-3 Incident relevés au cours de l'enquête :
Néant.

2-6 Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête, le 6 Février 2017, à 17 h 30, il a été procédé à la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur, en présence de :

- M LAIGRE, maire de la commune déléguée d'Arthon en Retz,
- M LORTHIOIS, Directeur Général des Services.

J'ai emporté aux fins de rédaction du rapport et des conclusions les registres de l'enquête et le dossier original.

Fait à Guérande, le 3 Mars 2017
Le Commissaire Enquêteur,
Jean-Marie DEMANGE

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a long horizontal flourish extending to the right.

Dossier E 16000270/44
portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
sur le secteur délégué de la commune d'Arthon en Retz 44320

II - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La synthèse des observations, suggestions et propositions du public a été jointe au rapport d'enquête et au registre d'enquête publique, ainsi que la liste des documents paraphés par mes soins et numérotés remis lors de permanences ou déposés en mairie ou envoyés par courrier en mairie ou bien reçus par courriels.

Cette synthèse a fait l'objet d'une communication en mairie d'Arthon en Retz les 2 et 10 Février 2017, dates fixées d'un commun accord entre la mairie et le commissaire enquêteur, en la présence de Messieurs :

- LECLEVE, Maire de Chaumes en Retz,
- LAIGRE, Maire Délégué d'Arthon en Retz
- GUILBAUD, Adjoint Chargé de la voirie,
- LORTHIOIS, Directeur Général des Services,
- DROUET, Adjoint Chargé de l'urbanisme,
- BOUCHEREAU Bureau d'études A+ B.

1° Récapitulatif des observations

1-1 Nombre global de visites en permanences.

Particuliers : 55 correspondant à 91 personnes

Entreprises : 1

Associations : /

Autres : /

1-2 Courriers, documents, courriels déposés/reçus en permanences et en mairie.

1) Permanence du 6 Janvier 2017

- M Sylvain Geray : dépôt d'un extrait cadastral parcelle 000ZB 01 77,
- Fratrie Louerat : dépôt d'un extrait cadastral parcelles 1646 et 1661
- M Daniel Gautier : dépôt d'un extrait cadastral parcelles 1317 et 1319 section K, le tout remis en permanence.

2) Permanence du 11 Janvier 2017

- M Evain : lettre déposée en mairie et jointe au registre concernant la parcelle n°211 secteur Haute Perche,
- Mme Dutertre : dépôt extrait de cadastre, secteur Haute Perche, parcelles n°204 et 205,
- Famille Clavier : dépôt d'une lettre datée du 11 Janvier (après la permanence qui s'est tenue de 14 h à 17 h 30)

3) Permanence du 21 Janvier 2017

- M Mme Baconnais : remise de deux plans, en permanence
- Mme Mosneron Du Pin : remise d'un plan et de deux photographies, en permanence
- M Alain Hamon : dépôt d'un plan, en permanence
- M Jean Claude Viaene : remise d'un plan, en permanence
- huit signataires d'une lettre datée du 20 Janvier 2017 (secteur Haute Perche Zonage An)
- M Robert Verger : lettre du 20 Janvier et un plan, idem
- Mme Louise Verger : lettre du 20 Janvier et plan, idem

4) Permanence du 27 Janvier 2017

Dossier E 16000270/44

- Mmes Riallot/Déau : remise d'un plan, en permanence
- Familles Ouary/Pearse : remise en mairie d'un dossier comprenant une lettre, une attestation, plusieurs plans et documents relatifs au terrain,
- M et Mme Barreau : dépôt d'un plan, en permanence
- M Georges Brelet : remise d'une lettre, en permanence
- M Thierry Clavier : remise d'une lettre, en permanence
- M Alain Barrat : remise d'un plan, en permanence
- Mme Sylvie Castel : envoi d'une lettre, à la mairie
- Mme Françoise Bacconnais : envoi d'une lettre, à la mairie.

5) Permanence du 6 Février 2017

- M et Mme Leduc/Hautecoeur : dépôt d'un courrier en mairie
- M et Mme Nauthonnier : idem
- M Leduc Jean-Yves : idem
- M et Mme Dupin : idem
- M et Mme Leduc Gilles : idem
- M et Mme Lemoine : idem
- M Clavier Thierry : idem
- Mme Le Goff : remise en permanence d'un courrier, de deux plans et d'une attestation
- M et Mme Galland : remise en permanence de quatre lettres et deux plans
- M Masson Roger : remise en permanence d'une lettre
- M et Mme Pogu : idem
- Mme Dupin Marie Josée : idem
- Consorts Glaud/Mme Guérineau Marie Agnès : idem et deux plans
- M Bacconnais et indivison Bacconnais : remise d'une lettre et d'un plan
- M Porcher Jean- Paul : remise d'un plan

1-3 Tableau récapitulatif des observations

| Dates des permanences | 06/01/17 | 11/01/17 | 21/01/17 | 27/01/17 | 06/02/17 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|--------------------------|----------|
| Nombre de visites | 5 | 13 | 10 | 12 | 15 |
| Nombre de personnes | 7 | 19 | 22 | 21 | 22 |
| Demandes de renseignements | 5 | 13 | 10 | 12 | 15 |
| Mentions au registre | 4 | 6 | 9 | 7 (2 hors permanence) | 6 |
| Documents déposés en permanences | 2 | 1 | 8 | 4 | 8 |
| Documents reçus en mairie | 1 | 1 | 2 | 4 | 8 |
| Courriels reçus en mairie | / | / | / | 3 | / |

2° Analyse des observations du public

2-1 Analyse générale des observations du public.

Les orientations globales des P L U et des PADD, objets d'enquêtes publiques pour élaboration ou révision, visent à préserver les espaces agricoles et naturels, dans le cadres d'objectifs fixés par les SCOTs, qui eux mêmes se conforment aux obligations légales ou réglementaires.

Il en résulte donc des dispositions qui ont tendance à encadrer la constructibilité de terrains, soit en interdisant la construction d'habitats nouveaux sur certains espaces, ou bien en la soumettant à des conditions particulières. Ces dispositions sont transcrites dans les plans de zonage et les règlements correspondants.

En conséquence, les particuliers venant en permanences lors de l'enquête publique s'informent pour l'essentiel sur la constructibilité ou non des terrains qu'ils possèdent, soit parce qu'il existe un projet familial à court ou moyen terme, soit en vue de ventes à venir sans avoir défini de délais précis pour la réalisation de ces opérations.

Ces demandes de renseignements seront donc analysées de façon individuelle.

Elles peuvent cependant être classées en trois grandes catégories :

- les simples demandes d'information (donc sans nécessairement avec mention au registre ni dépôt de document),
- les demandes de modification de zonage (avec mention au registre et dans certains cas, remise de documents),
- les demandes, qui, dans des cas précis, peuvent soulever un problème de principe.

Ces analyses individuelles seront donc conduites suivant cette classification, et à l'intérieur de chacune d'elle, par ordre de date des permanences.

Éléments à souligner :

- nombre de personnes venues aux permanences avaient participé à la phase de concertation lors de l'élaboration du P L U en se manifestant par des mentions sur les registres alors ouverts et qui ont été rapprochés des observations recueillies lors de l'enquête publique,
- cette période de concertation a suscité une réelle participation du public (69 observations sur le registre ouvert à Arthon en Retz et 18 courriers reçus et 5 sur le registre de la mairie annexe de La Sicaudais et 2 courriers),
- il en est résulté une bonne participation du public à l'enquête publique.

2-2 Analyse individuelle des observations du public

2-2-1 Demandes d'informations simples

Il s'agit de simples demandes de renseignements qui sont communiquées à la mairie pour information, et auxquelles le commissaire enquêteur peut apporter une réponse immédiate en fonction des éléments du dossier.

1) Permanence du 6 Janvier 2017

- Mme Marie Thérèse Boiveau :(pas de mention au registre) propriétaire en indivision avec ses trois enfants, d'une parcelle située dans le secteur de la rue du Rocher. Ce terrain est concerné en fait par trois zonages : Ub dans sa partie nord, 2AU au centre (soit les 2/3 de la parcelle) et N1 au sud. La demande d'information porte sur la partie du terrain située en zone Ub qui se caractérise par la présence d'un étang, donc classé sur le plan en zone humide, et par l'absence d'accès, sinon par le sud, par un chemin de terre, plus tard, par une voie communale, lorsque le secteur 2AU sera aménagé. Décide de se donner un temps de réflexion et reviendra à une prochaine permanence.

- M et Mme Bréau : (mention au registre) propriétaire de deux parcelles n° 1750 et 666 section P, situées en zonage 1AU et objet de l'Opération d'Aménagement Programmé n° 9 du projet de P L U. Ils habitent sur place dans leur maison et souhaiteraient connaître leur devenir. Possibilité de rester sur place, taille du terrain qui leur sera laissé autour de leur maison, prix de vente des terrains objets de l' O A P, projets de construction, délais de réalisation, compensation en contrepartie de la gêne durant les travaux ? Il sera porté réponse à ces questions lorsque la mairie engagera le processus d'aménagement de cette O A P , et donc par négociation avec la mairie et l'aménageur qui aura été retenu, en sachant qu'il n'est pas du tout envisagé de les faire partir de leur domicile qu'ils occupent depuis plusieurs dizaines d'années. Les intéressés avaient sollicité, par mention sur le registre de concertation le 26 Février 2015, que ces parcelles soient constructibles dans le P L U à venir.
- M Daniel Gautier : (mention au registre et dépôt d'un extrait cadastral) propriétaire des parcelles 1317 et 1319 section K situées à la Danjollerie sur lesquelles deux maisons sont en cours de construction, après obtention d'un permis de construire en date du 30 Décembre 2015. Il apparaît que le projet de P L U coupe la parcelle 1319 en deux avec une partie en Uc et une autre en N. La limite de zonage devra donc être rectifiée et se situer au droit de la maison en construction sur la parcelle 1319, ce qui ne porte aucun préjudice au projet en cours de réalisation.

2) Permanence du 11 Janvier 2017

- Mme Boiveau (sans mention au registre) : venue à la permanence du 6 Janvier : après réflexion, laisse les choses en l'état et reverra cette question lors de l'aménagement du secteur 2AU du quartier du Rocher (avec alors enquête publique) .
- Mme Marie Avril :(mention au registre) habite à proximité immédiate de la future O A P n° 3 située rue de Nantes/impasse du Moulin, classée en Ua . Elle formule les remarques suivantes : le lieu choisi pour l' O A P est îlot de verdure constitué de jardins, dont plusieurs avec une petite pièce d'eau, et qui est entouré en partie par un ruisseau qui a été busé à partir de l'impasse du Moulin, puis qui va se déverser dans le canal de Haute Perche. Il s'agit donc d'un espace où l'eau est très présente, bien que non répertorié en zone humide. Elle s'inquiète aussi de ce que va devenir le moulin dans le cadre des travaux liés à l' O A P. Réponse de la mairie : le plan de l' O A P n° 3 montre que cet espace aura deux accès (impasse du Moulin, rue de Nantes) mais sera traversé par des liaisons douces et non pas par une route utilisable par des voitures. Par ailleurs, la densité de logements par hectare sera réduite de 20 à 15. Ces aménagements, comme indiqué dans les documents d'urbanisme, s'attachent à préserver le patrimoine, les espaces verts et la tranquillité des riverains.
Lettre de Mme Avril du 26 Juillet 2016 présentant les mêmes arguments.
- M et Mme Beilvert : (sans mention au registre) propriétaires de la parcelle n° 716 section L située en partie en zone 1AU, objet de l' O A P n° 10, rues de Saint Cyr/Bourgneuf, et en partie en zone An, laquelle est pour partie en zone humide. Ils demandent si cet espace classé en zone An pourrait être requalifié pour faire partie de la zone 1AU. Réponse négative, mais voir le point 2-2-3 sur le zonage An..
M et Mme Beilvert avaient mentionné sur le registre de concertation préalable au P L U le 18 Novembre 2014 que les parcelles en leur possession situées entre les rues de Bourgneuf et de Saint Cyr étaient disponibles pour la construction (section L 716, 726, 2470 à 2475), ce qu'ils souhaitaient. Le projet de P L U ne retient qu'une fraction de la parcelle 716, les autres parties étant classées en zonage An et N.
- M et Mme Masson : (sans mention au registre) propriétaire des parcelles 148 et 149 localisées sur le secteur de Haute Perche et sur lesquelles se trouve un ancien bâtiment agricole. Ils demandent que ces terrains soient constructibles et que ce bâtiment puisse être transformé en habitation.

Réponse de la mairie négative pour plusieurs raisons : ces terrains se trouvent en zone N et font partie des zones inondables; par ailleurs, le changement de destination de bâtiments agricoles est réglementé dans des conditions précises (annexe 3 du règlement du P L U), cette construction n'étant pas visée par ces dispositions.

- Mme Monique Pajot : (mention au registre) : propriétaire d'un terrain cadastré 782 section L de 3205 m² situé rue du Pré Pichaud. Dans le projet de P L U, ce terrain est classé en zone 2AU, donc constructible mais à moyen terme. Mme Pajot, qui souhaite vendre ce terrain, demande que l'opération d'aménagement intervienne dans un délai très bref, ce qui n'est pas compatible avec le projet du P L U. A noter que l'intéressée s'était exprimée sur ce sujet lors de la phase de concertation préparatoire au P L U sur le registre le 29 Novembre 2014, en sollicitant la constructibilité de ce terrain, qui ne l'était pas dans le P O S (zonage Nca).
- Mme Martine Gautier : (pas de mention au registre) propriétaire d'une parcelle n° 1220 section K à La Danjollerie: souhaite connaître le classement de ce terrain : réponse : classé en Uc, donc constructible. M et Mme Gautier avaient participé à la phase concertation préalable au P L U par une observation au registre en date du 25 Février 2015 par laquelle ils voulaient savoir si leur terrain, d'une grande superficie, était divisible. A priori, oui, à confirmer le moment venu si une demande de permis de construire est déposée.
- Mme Marie Gantier : (pas de mention au registre) souhaite connaître le zonage des parcelles 1103, 1215, 1462 et 1496 qu'elle possède Chemin des Landes à La Danjollerie : classement en Uc.
- M Jacques Savary : (pas de mention au registre) : se renseigne pour savoir dans quelles conditions il pourrait acquérir une bande de terrain d'une parcelle située actuellement en U1 pour créer un accès arrière à ses terrains situés en retrait de sa maison, à partir d'une rue en limite de propriété, pour pouvoir construire des logements sur l'arrière des-dits terrains.
Réponse : cela ne sera pas possible si le terrain sur lequel l'accès est projeté reste classé en U1 (demande de reclassement en Ub formulée par les propriétaires, lot 1661, allée des Chaumes). A noter que cette opération serait possible si elle se réalise sur ses terrains en propre classés en Ub qui ont un accès direct à l'allée des Chaumes.

3) Permanence du 21 Janvier 2017

- M et Mme HEIX,(mention au registre) : propriétaires de trois terrains classés en zone An en arrière de leur domicile situé allée du Marchas. Demandent confirmation de ce classement, pour information, et souhaitent que celui-ci ne change pas. Ces terrains sont des prairies occupées par des animaux leur appartenant.
- M Trouillard /Mme Annick Trouillard (pas de mention au registre) se renseigne sur les parcelles n° 775 et 776 rue du Pré Pichaud dont il est propriétaire. Ces lots sont classés en N1, donc non constructibles. Dans le P O S, ils l'étaient en Nca. Remarque : l'emplacement réservé n° 3 concerne ces terrains (parcelle AC 21) qui seront traversés par un cheminement « doux » partant de la rue de Nantes pour rejoindre le secteur de l' O A P n°8.
Mention au registre de concertation fin 2015 (date non indiquée) sur ce sujet.

4) Permanence du 27 Janvier 2017

- M Pierre Leclève, Cheméré : (mention au registre) : représente ses deux filles Catherine et Marie Pierre, propriétaires des parcelles voisines K 1276 et 1277 au lieu-dit les Deux Saules, sur les hameaux Danjollerie/la Poitevineière : souhaite connaître le classement de ces terrains dans le plan de zonage. Ces parcelles sont divisées en deux dans l'ensemble parties égales : celles le long de la voie communale : Uc, et celles en retrait : A
Lettres de Mmes Leclève Catherine et Marie Pierre du 4 Juin 2016 demandant le maintien en Uc de ces terrains.

A noter deux lettres reçues en phase concertation de Mme Emmanuelle Moreau (propriétaire de la parcelle K 1276), et de Mme Moreau Pennetier (sur les lots K 1276 et 1277) qui sont cousines de Mmes Leclève .

La limite de zonage du projet de P L U la distance de 50 mètres à partir de la voirie quand au droit à construire, en vue d'éviter des construction en second rideau, et conserver le droit à construire sur les parcelles qui ne le sont pas. De plus, la proximité de cultures maraîchères explique aussi ces nouvelles délimitations. Il ne peut donc pas être donné suite à ces requêtes.

- M Merieau, Arthon en Retz (pas de mention au registre) : propriétaire de terrains et d'immeubles qui sont inclus dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation n° 6 (1AU) et en particulier dans l'opération de requalification urbaine située entre cette O A P et le rue de Pornic(Ub, îlot C). Il intervient au nom de Mlle Bégot propriétaire du lot n° 262 localisée en limite de cette opération pour demander si ce terrain ne pourrait pas y être inclus, l'intéressée étant d'accord pour vendre, sachant que cet espace est enclavé.

Réponse de la mairie : rien ne s'oppose a priori à ce que la propriétaire ce ce terrain puisse négocier avec la mairie et l'organisme chargé de l' O A P en vue de l'intégration de cette parcelle dans le programme initial.

Avis du commissaire enquêteur : accord sur la réponse de la mairie.

- M Bernard Lucas (pas de mention au registre) souhaite connaître le classement des terrains dont il propriétaire dans le plan de zonage du projet de P L U : 1) secteur Bertellerie, l'Ouche Deny, section F n° 327 ,29 A 53, sur lequel se trouve un bâtiment de pierres, 2) au Petit Casse Pot, section F n° 238, 239, 240. Il n'a pas été possible de localiser ces parcelles sur le plan de zonage, et M Lucas reviendra le 6 Février muni d'un extrait de cadastre. Mention au registre le 29 Avril 2015 pour que ces parcelles soient maintenues en Uc. Toutes ces parcelles sont classées en zone A dans le projet de P L U, comme cela était déjà le cas dans le P O S.

- M Paul Hamon : (mention au registre) : possède un terrain situé 5 rue de la Chaudière, cadastré n° 610, et divisé en trois lots, A, B, C. Deux permis de construire ont été déposés à la mi Décembre 2016 pour édifier deux maisons, sur les lots B et C, le P O S classant ce terrain en constructible. A ce jour, aucune réponse n'a été donnée sur les demandes de permis de construire. Or le projet de P L U requalifie ce terrain en zone A.

Dès lors, le projet de P L U est-il opposable aux demandes de permis de construire ?

Le délai de réponse de deux mois est écoulé, et l'absence de réponse vaut elle approbation ?

Réponse de la mairie : M Hamon peut construire ces maisons : il y a eu déclaration préalable de construction (art L 442-14 code de l'Urbanisme), mais les travaux doivent être réalisés dans les 5 ans de cette déclaration. A défaut, ces terrains redeviendront classées en zone A et donc inconstructibles.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- M Houel : (pas de mention au registre) : propriétaire d'un terrain classé en Uc situé à la Claverie, rue de la Roulais à La Sicaudais. Ce terrain est à vendre et M Houel s'interroge sur les conditions de réalisation d'un branchement au tout à l'égout.
- Réponse la mairie : terrain classé en A tant dans le P O S que le P L U, donc non constructible. Par ailleurs, compte tenu de la configuration des lieux, la construction d'une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire pour un raccordement au futur réseau d'assainissement collectif.
- Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- M et Mme Barreau : (mention au registre et remise d'un plan) : secteur du Poirier : cette demande porte sur un déclassement de chemin rural et ne concerne donc pas le projet de P L U. Elle est cependant portée à la connaissance de la mairie. M et Mme Barreau sont exploitants agricoles, leurs installations professionnelles se trouvant sur les parcelles 509 et 501 bordées par un chemin rural dont ils sont les seuls utilisateurs. Les parcelles situées de l'autre coté du chemin (n° 792, 793) sur lesquelles sont édifiées des maisons, leur appartiennent aussi. Ils demandent donc le déclassement partiel de ce chemin entre le carrefour avec l'impasse des Tilleuls jusqu'à hauteur des parcelles 82 au sud et 854 au nord. A cet emplacement existe déjà un talus qui coupe le chemin pour prévenir de la venue de personnes étrangères à l'exploitation agricole, pour éviter des risques d'accident. Ils s'informent aussi sur les possibilité de construction d'un bâtiment agricole destiné au stockage de foin et de matériel sur le lot n° 508 voisin de leur exploitation. Ce terrain est classé en partie en zone humide mais il reste de la place pour construire un local agricole.
- M et Mme Lucas (pas de mention au registre) la Gendrierie : propriétaires des lots 690, 691 , 288 et 712, sur lesquels sont édifiés des bâtiments agricoles (hangars, remises) mais aussi un bâti servant autrefois de logement sur le lot 712, l'ensemble étant classé en zone A. Ils demandent si ce local peut bénéficier d'un changement de destination pour être transformé en logement, auquel cas ils pourraient vendre cet ensemble. Le règlement de zonage définit de façon précise et limitative les cas de changement de destination de bâtis agricoles et celui qui leur appartient n'en fait pas partie.
Réponse de la mairie : il s'agit du bâti de 55 m² situé sur le lot 712. Si celui-ci était déclaré en logement, il est alors possible de le moderniser et même de l'agrandir dans les conditions prévues au règlement du P L U (cf règle des +/- 130 m²) après avoir obtenu un certificat d'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux autres bâtiments à usage agricole situés sur les lots voisins (n° 690, 691, 288).
Avis du commissaire enquêteur: accord sur cette réponse.
- Mmes Feuille Dominique, Guérin Josiane, Burlot Marie-Annick, M Hautcoeur Arnaud : sollicitent des information sur le plan de zonage d'assainissement sur le secteur de la Sicaudais : voir dossier correspondant.

5) Permanence du 6 Février 2017

- M Gilles Déau :(aucune mention au registre) la Bozonnière, rue de la Méchinnière : s'informe sur les possibilités de création d'une annexe sur son terrain. Le règlement permet la réalisation de son projet.
- M et Mme Gautier : (mention au registre) :s'informent sur les possibilité de créer une annexe en arrière de leur maison, au regard de la limite du 9 mètres qui existait au P O S. Le projet de P L U modifie cette règle (Ub 7.1) en ramenant à un mètre de la limite séparative de propriété la construction d'une annexe ce qui rend possible leur projet.
- Mme Geneviève Masson (aucune mention au registre) : propriétaire en indivision avec sa fille de plusieurs terrains qui se trouvent dans le périmètre de l' O A P n° 12 du secteur nord de La Sicaudais. Elle possède la parcelle n°38 faisant partie de l'ilot 1 (1AU), les lots 268, 34 et 296 appartenant en indivision à ses neveux. Sur l'ilot 2 (2AU), les parcelles 49 (avec passage le long du cimetière), 50, 52 (lots 377 et 380 suite à partage) et 74 lui appartiennent. A part le lot 74, situé en avant du cimetière, tous ces espaces sont loués au Gaec les Lilas, de la famille Allais. Mme Masson est venue s'informer et n'a pas encore pris de décision sur le devenir de ces terrains, décision qui doit être prise de concert avec sa fille.
Mme Masson est aussi propriétaire de la parcelle 224 située dans le bourg de la Sicaudais en classée en zone Ub.

- MM Edouard et Jean Briand et Mme Briand : (mention au registre) :
 - sont propriétaires en indivision des terrains n° 783/779 situé au sein de l' O A P n° 3 et s'opposent à la création de cette O A P : voir la réponse faite à Mme Marie Avril (point 2-2-1 permanence du 11 Janvier).
 - sont propriétaires de lots n° 711, 713, 715 classés en Ua et limitrophes au nord de l' O A P n° 8 : ils sont disposés à vendre ces terrains au lotisseur qui sera en charge de l'aménagement de cette O A P. Ces terrains sont de petites dimensions, doivent être regroupés pour construire et ont actuellement un accès mal aisé alors que cet accès serait facile via l' O A P n° 8.
- Mme Charteau (rien au registre) : demande le classement de sa parcelle n° 1613 : Ub.
- M et Mme Gautreau (pas de mention au registre) : propriétaire de la parcelle n° 836 sur le secteur de Haute Perche. Ce terrain est classé en zone A et est en partie inondable, et se situe entre les limites du bourg et l'emplacement de la future station d'épuration. En conséquence, il ne sera pas constructible.
- M et Mme Landreau (pas de mention au registre) : sont propriétaires de terrains situés à l'ouest de la Bozonnière, au sud de la rue des Moutiers, et au sud du hameau de la Meule, qui sont tous classés en zones A ou N. Ils demandent que ce classement soit maintenu.

2-2-2 Demandes de modifications de zonages

1) Permanence du 6 Janvier 2017

- M Sylvain Geray (mention au registre) : propriétaire de la parcelle 000ZB01 77 route de la Sicaudais, à La Danjollerie, d'une superficie de 5060 m², classée en zone N dans le projet de P L U. M Geray souhaite diviser ce terrain en deux parties, l'une de 4000 m² environ qui resterait en zone naturelle et l'autre de 1000 m² environ, au nord, dont il demande le reclassement en zone Uc. L'argumentation repose sur les éléments suivants : deux terrains voisins, au nord, sont classés en Uc , et une maison a été construite sur chacune de ces parcelles. Par ailleurs, le terrain de 1000 m² dont la constructibilité est demandée est limitrophe d'une voie communale, et dispose donc d'un accès. M Geray avait déposé la même demande, par deux fois, le 24 Novembre 2014 et en Mai 2015, sur le registre de la concertation préparatoire au P L U. Ce terrain est traversé par un ruisseau, et est en partie exposé au risque d'inondation. L'espace boisé protégé situé sur la partie sud de cette parcelle n'est pas concerné par la demande de reclassement.

Réponse de la mairie : ce terrain se situe entre deux espaces naturels comportant des zones humides avec exposition aux risques d'inondation, présence d'espaces boisés protégés et est traversé par un ruisseau. Par ailleurs l'accès évoqué à la voirie aboutit dans un virage, et donc peut être source de dangers. Pour ces raisons, cette demande est refusée.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- Fratrie Louerat (mention au registre et remise d'un extrait cadastral) : possède deux parcelles au Pas de la Haie, référencées 1646, classée en Uc, et 1661, classée en zone A, section K, dans le projet de P L U. Ils demandent que le lot 1661 soit requalifié en Uc pour les raisons suivantes : la parcelle 1646 est en fait une voie d'accès entre la parcelle 1661 et la route du Pas de la Haie, d'où son classement en Uc et que cet espace dispose déjà d'équipements collectifs. Par ailleurs, ce terrain n'a jamais été cultivé et ne pourra jamais l'être compte tenu des contraintes résultant de sa superficie, de son accès et de son voisinage (maisons construites en pourtour, sur trois cotés sur quatre). La limite de zonage pourrait donc être établie dans le prolongement de celle de la parcelle 1646, ce qui serait logique au regard de la définition de cette zone Uc.

Même demande formulée par Mme Paulette Gouy, membre de la fratrie Louerat, par courrier du 25 Avril 2015 et mention en Mai 2015 sur le registre de concertation préalable au P L U, le courrier précité étant joint à ce registre. Mention au même registre en Octobre 2014 de la fratrie Louerat.

Réponse de la mairie : le P O S classait déjà ce terrain en zone A et le projet de P L U adopte la même position. Il s'agit en effet de prendre en compte la Charte maraîcher qui prévoit une distance de 20 mètres entre les bâtis agricoles et toute construction d'habitation.

Cette demande est par ailleurs en contradiction avec les préconisations du P A D D. Enfin, l'accès aboutit dans un virage dangereux sans visibilité. Pour ces raisons, il ne peut pas être donné suite à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur : la parcelle 1661 section K apparaît comme une sorte d'excroissance de la zone A en zone Uc mais les arguments présentés par la mairie reposent sur éléments de droit qui ne sont pas contestables. En conséquence, je considère qu'il ne peut pas être donné satisfaction à la demande de la famille Louerat.

2) Permanence du 11 Janvier 2017

- Famille Garnier Blandine, Joël (frère et sœur) et leur mère Hélène : pas de mention au registre et vont adresser un courrier dans le délai de l'enquête publique. La famille possède en indivision (quatre enfants et mère) un terrain de 5300 m2 situé allée de Chaumes à Arthon en Retz, lot AD 621 que le projet de P L U classe en zone U1, destinée à recevoir des constructions, équipements, activités et installations d'intérêt collectif, mais à l'exclusion d'habitation, sauf des logements du type « loges de gardiens » sous réserve d'être directement liés aux activités du secteur. Sur ce terrain existent deux maisons occupées l'une par Mme Garnier mère et l'autre par un de ses enfants. La famille demande que ce terrain soit requalifié en Ub donc constructible en faisant valoir les arguments suivants. La famille a pour projet la construction d'autres maisons sur ce même terrain pour les trois autres enfants, la superficie le permettant. Ce bien est donc destiné à rester dans la famille, d'autant plus qu'il est en indivision, et non pas faire l'objet d'une vente à un tiers. La zone U1 regroupe des équipements collectifs, un établissement scolaire et des équipements sportifs. Cette zone est vaste et permet la construction d'autres équipements pour le futur en fonction des besoins. En conséquence, ils ne comprennent pas pourquoi leur parcelle serait réservée à cet effet d'autant plus que si un équipement collectif devait être construit sur cette parcelle, il le serait à proximité immédiate d'habitations et même entre elles, ce qui serait sources de nuisances réciproques. Enfin, ils indiquent que ce terrain longe l'allée des Chaumes et que les équipements de viabilité existent déjà. Ils sollicitent donc que la limite entre les zones Ub et U1 corresponde à cette allée et dès lors, leur terrain redevenant constructible.

Lettre de la famille Garnier sur le même sujet datée du 28 Octobre 2016.

Réponse de la mairie : la fusion des communes de Chéméré et d'Arthon en Retz a modifié la donne en ce qui concerne les besoins de terrains destinés à recevoir des équipements collectifs de loisirs, culturels, sportifs, notamment. Il ne paraît donc pas nécessaire de conserver le classement en U1 de ce terrain, et il est donc possible de revenir aux limites du P O S qui englobait ce lot dans les espaces constructibles, donc en Ub.

La mairie fait remarquer que les bâtiments existants pouvaient être objet d'un changement de destination en vue d'un usage collectif dans le cas où ce terrain aurait été maintenu en U1, mais aussi qu'elle n'est pas insensible aux arguments présentés par la famille Garnier. L'urbanisation future sera effectuée dans le cadre d'une O A P.

Avis du commissaire enquêteur : les arguments avancés par la famille Garnier me paraissent recevables ainsi et surtout que ceux de la mairie qui se fondent sur les conséquences de la fusion des deux communes. Dans ces conditions, je considère donc que cette parcelle devrait être reclassée en zone Ub et la limite de zonage se situer le long de l'allée des

Chaumes. Accord aussi pour le mise en œuvre d'une O A P.

- M André Dupin : pas de mention au registre mais va adresser un courrier assorti d'un extrait de cadastre. M Dupin possède à la Bozonnière plusieurs terrains dont une parcelle cadastrée L 2183 classée en zone An limitrophe des parcelles 2181 et 2184 classées en Ub. Il demande la requalification de son terrain L 2183 en Ub. A noter que trois parcelles, L 539, 2183, 2367, en zone An, constituent un triangle encadré en bas par une route et sur ses deux autres cotés, par des espaces en Ub. Ces terrains sont par ailleurs peu éloignés de la zone 2AUe de la Bozonnière.

Réponse de la mairie : le projet de P L U classe ce terrain en zone A comme il l'était déjà dans le P O S en raison de la proximité d'une exploitation agricole, et des limites de recul par rapport à la fois à la voirie et à des installations classées agricoles et aux possibilités de travaux d'extension de bâtiments agricoles. Dans ces conditions, ce terrain doit rester inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette argumentation et donc le maintien de ce terrain en zone A.

3) Permanence du 21 Janvier 2017

- M et Mme Baconnais (mention au registre et dépôt de deux plans): secteur du Pas de la Haie : sont propriétaires d'un terrain cadastré K 1428 sur lequel se trouve leur maison, terrain classé en Uc en majeure partie, et en zone A sur le fond de la parcelle.

Ils demandent que la limite A/Uc se situe en limite des propriétés référencées 1524, 1522, 1428, la leur, et 1578, par rapport à la parcelle 1579, et donc, ne coupent en deux pas ces différents terrains qui resteraient classés en Uc. Ils ont pour projet de donner en location la maison qu'ils occupent actuellement et de construire pour eux mêmes une nouvelle maison en retrait de l'actuelle, la configuration des lieux permettant la création d'un passage.

Réponse de la mairie : le projet de P L U vise à éviter les constructions en deuxième rideau, d'où la fixation d'une limite recul de 50 mètre par rapport à la voirie aux délimitations de zonage pour les nouvelles constructions d'habitations. En conséquence, les limites de zonage des lots K 1428, 1522, 1524, et 1578 prévues au projet de P L U sont maintenues et la demande de M et Mme Baconnais est refusée.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec l'argumentation de la mairie.

- M Alain Hamon (mention au registre et remise d'un plan) : propriétaire en indivision (trois lots) de la parcelle n° 219 à La Sicaudais, lieu-dit La Claverie, chemin de la Roulais, classée en zone A dans le projet de P L U. Il demande que ce terrain soit requalifié en Uc, compte tenu de la proximité de ce lieu avec le centre du bourg et des projets de la famille.

Réponse de la mairie : maintien de ces terrains en zone A tout comme ils l'étaient déjà dans le P O S. Donc réponse négative à cette demande de requalification en Uc.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec la réponse de la mairie.

- M Bielvert : s'était présenté à la permanence du 11 Janvier et réitère sa demande dans les mêmes termes (voir commentaires correspondants).

- Mme Mireille Dupin (mention au registre) : secteur La Bozonnière : propriétaire de la parcelle L 542 classé en An dans le projet de P L U. Elle demande une requalification en Ub, sans restriction, pour que ce terrain soit constructible. Elle s'étonne de cette décision unilatérale sans qu'elle en ait été informée au préalable.

Réponse de la mairie : même réponse que pour M André Dupin(voir ci-dessus)

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec la mairie. Sur le manque d'information, je lui ai précisé que la commune avait fait le nécessaire en ce domaine pour que les habitants aient la possibilité d'obtenir des renseignements sur le projet de P L U et que l'accès à ces informations avait été aisé.

- M Viaene Jean-Claude (mention au registre et remise d'un plan) : secteur Haute Perche : propriétaire et gérant, avec ses enfants, du camping situé à cet endroit.

La requête porte sur deux points :

- le terrain sur lequel se trouve sa maison, lot 143, est coupé en deux, une moitié en Uc, où est la maison, et l'autre en Nlc, soit comme le terrain de camping alors que cet espace n'a pas vocation à devenir une partie du camping . Il demande donc que la totalité de la parcelle 143 soit classée en Uc,
- le terrain de camping est classé en Nlc, ce qui est logique : espace naturel pouvant comporter des équipements collectifs de loisirs, sur les parcelles 144, 145, 186.
Toutefois, tous les terrains entourant le camping sont classés en N, ce qui interdit, en l'état actuel des choses, toute possibilité d'extension du camping, en particulier au sud, sur la parcelle 139. Il demande donc que cette parcelle soit requalifiée en Nlc.

Mention sur le registre concertation en date du 20 Novembre 2015

Réponse de la mairie : tous ces espaces se situent en zone avec risque d'inondation en raison de la présence des marais. La mairie maintient le projet du P L U mais n'exclut pas un nouvel examen ce dossier si une demande d'extension du camping était formulée.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec la réponse de la mairie.

- Mmes Terrien Marie Renée et Guiteny Léone :(mention au registre) ces personnes font partie de la famille Garnier, venue lors de la permanence du 11 Janvier, concernant la parcelle cadastrée 1661, allée des Chaumes, à Arthon en Retz, répertoriée en U1 dans le projet de P L U, ce qui empêche toute constructibilité. Elles appuient la demande de Mme Hélène Garnier et de ses deux enfants Joël et Blandine, pour que ce terrain soit reclassé en Ub, en développant les mêmes arguments que leur parenté.

Réponse de la mairie : voir réponse formulée ci-dessus pour la famille Garnier.

Avis du commissaire enquêteur : idem.

- Mme Mosneron Du Pin (mention au registre et remise d'un plan et de photographies) : secteur de La Meule : propriétaire de terrains référencés 402 à 408 et 433 à La Meule. Sa demande concerne un bâtiment situé dans le fond de la parcelle n° 405 par rapport à la route. Ce bâti avait autrefois un usage agricole, comme bergerie, et est utilisé actuellement en partie comme garage /atelier et pour l'autre partie en bibliothèque et salle de jeux. L'intéressée demande qu'il puisse bénéficier d'une autorisation de changement de destination -annexe 3 du règlement du P L U- comme les deux bâtiments situés à l'avant de sa propriété, qui y sont autorisés au titre de ce règlement, cas 3 et 4 de ce secteur. Ce bâtiment aurait pour objet de loger ses enfants, et le changement de destination permettrait de bien l'entretenir. Elle indique par ailleurs ne pas avoir les moyens de remettre en état l'ancienne étable qui est un vaste immeuble (cas n°4) et serait d'accord pour renoncer au changement de destination de ce bâti si l'autorisation lui était donnée pour celui se trouvant dans le fond du terrain. En cas de refus de cette proposition d'échange, elle entend conserver les possibilités de changements de destination prévues à l'annexe 3 du règlement.

Courrier et plan en date du 10 Mai 2016, sollicitant que tous les bâtiments situés sur les lots L 405 et 406 puissent bénéficier d'une autorisation de changement de destination.

Réponse de la mairie : le bâtiment en question fait 61 m2 est se trouve à proximité immédiate de terres classées en zone A. Il n'y a pas lieu de modifier les dispositions qui figurent au projet de P L U relatives à ce bâtiment aux autres se trouvant sur la parcelle 405.

Avis du commissaire enquêteur : accord sur cette réponse

- Mme Monique Ferré (mention au registre) : secteur Haute Perche, propriétaire d'une maison située sur la parcelle n° 734 rue du Clos. Le projet de P L U divise ce terrain en deux, une partie en Uc et l'autre en A. Elle demande que l'on revienne à la situation antérieure du P O S qui classait tout le terrain en constructible et que la limite entre Uc et A soit celle des fonds de parcelles et non de leur milieu.

Courrier en date du 16 mai 2016 par lequel Mme Ferré proteste contre un avis négatif à une demande de permis de construire au motif que le terrain n'est pas viabilisé, ce qu'elle conteste.

Réponse de la mairie : cette demande vise à pouvoir construire en deuxième rideau, ce que cherchent à éviter le projet de P L U, donc refus de modifier le zonage.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- M et Mme Briand et M Edouard Briand (mention au registre) : sont propriétaires des parcelles 66 et en indivision, des n° 754 et 053, toutes comprises dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation n° 3, rue de Nantes/impasse du Moulin. Ces personnes s'opposent à la réalisation de cette opération en raison des nuisances multiples qui en résulterait en raison d'atteintes à l'environnement (arbres, ruisseaux, aires de jeux,...), de nuisances sonores, de problèmes de cohabitation dus à un accroissement de la population, notamment. Ils demandent que cet espace reste en zone naturelle (mêmes observations et réponse de la mairie que pour Mme Marie Avril – voir 2-2-1 1, permanence du 11 Janvier).

Réponse de la mairie : il existe une servitude sur le lot 66, devant leur maison située sur la parcelle 67, mais qui est en dehors de l' O A P .

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec la réponse de la mairie.

4) Permanence du 27 Janvier 2017

- Mme Riallot, représentant la famille de Mme Déau (mention au registre et plan cadastral) qui est propriétaire des parcelles AD 0093 et 0094, au 41 rue l'Eglise : le projet de P L U maintient en zone Ub environ 40 % de la surface coté rue de l'église, et place en zone NI le reste de ces terrains dont le fond n'est pas éloigné de la RD 751. Il est demandé que la totalité des superficies soit reclassée en Ub, donc constructible.

Mention au registre de concertation de Mme Déau qui souhaite que ses terrains section AD 92 à 95 restent constructibles. Elle indique qu'avec la fusion des deux communes, il n'est pas nécessaire de disposer de deux parcs.

Réponse de la mairie : les limites de zonage au projet de P L U sont dans l'ensemble plus favorables que celles du P O S pour tout ce secteur. Le classement des terrains en NI s'explique par une politique à venir d'acquisition de ces terrains qui, au surplus, sont proches de la RD 751, ce qui justifierait l'instauration d'une zone « risque de bruit ». Donc sans changement.

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec cette réponse.

- Familles M et Mme Ouary/M et Mme Pearce (mention au registre et dépôt de trois documents, une attestation et deux plans) : sont propriétaires de la parcelles K 0001343 chemin des Basses Landes, à la Danjollerie, qui était constructible dans le P O S mais a été classée en zone A dans le projet de P L U. Il est demandé que ce terrain redevienne constructible. La famille a en projet la construction de deux maisons, ce que la superficie permet. Un courrier sera adressé à ce sujet soit par mail, soit par lettre.

Envoi par courriel le 31 Janvier 2017 des documents suivants : lettre datée du 30 Janvier 2017, attestation du 28 Mars 2012 relative à l'extension du réseau d'eau de ladite parcelle, et document de trois pages sur l'assainissement individuel de même date, plan et note de trois pages de description du site du 19 Mai 2011, trois plans, trois photographies du site, un certificat d'urbanisme du 27 Novembre 1989.

L'argumentaire de M Pearce est fondé sur les éléments suivants :

- ce terrain était classé constructible dans le cadre du P O S,
- cette superficie n'a jamais été l'objet d'activités agricoles depuis un siècle et la morphologie du sol ne s'y prête pas,
- la famille projette la construction de deux maisons pour des membres de cette famille, dont une de plein pied destinée à être habitée par une personne à mobilité réduite,

- à cette fin, une demande de certificat d'urbanisme a été déposée le Janvier 2017,
- un accord de principe avait été donné en Mars 2011 pour des travaux d'acheminement et de traitement des eaux, travaux mis en attente faute alors de moyens financiers.
Réponse de la mairie : ce terrain était en partie constructible sous l'égide du P O S. Il est possible de revenir en partie sur la non constructibilité du terrain en divisant la parcelle en deux, le coté est redevenant constructible en s'appuyant sur les limites séparatives par rapport à la voirie et celles relatives aux annexes. Cela offrirait la possibilité de construire une maison, mais non pas deux car une partie du lot 1343 resterait en zone A.
Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette proposition de la mairie qui offre une possibilité de répondre en partie à cette demande en se reposant sur les dispositions du règlement, et qui prend aussi en compte la situation de la parcelle située en face de l'autre coté du chemin, par souci d'équité.
- Mme Marie Annick Burlot (mention au registre) : exprime son soutien à la demande de M Alain Hamon (même famille), de classement en constructible de sa parcelle n° 219, section D à La Sicaudais, rue du Roulais. Mme Burlot avait établi la même requête sur le registre de concertation le 13 Octobre 2014.
Voir réponse de la mairie et avis du commissaire enquêteur pour M Alain Hamon.
- M Georges Brelet (mention au registre et dépôt d'un courrier) : s'oppose en classement en zone N des terrains cadastrés AB 222 en partie, 152, 155, 218, 170, 353 (pour partie), à la Sicaudais, au sud de la rue de Saint Père en Retz. Il s'agit d'un ensemble de petites parcelles qui, à son avis, n'ont rien de naturel en raison de leur proximité avec le bourg, de leur mauvais état, car non entretenues, et qui font courir des risques au village, dont celui d'incendie. Il considère que leur maintien en zone constructible, ce qui était le cas sous l'égide du P O S, serait la manière la plus appropriée de les entretenir et qu'ils soient utiles à la collectivité. Même demande formulée sur le registre de concertation préalable au P L U le 25 Octobre 2015.
Réponse de la mairie : il n'y a pas de réseau VRD sur tout cet espace, ce qui explique que plusieurs certificats d'urbanisme opérationnels aient été refusés par le passé. Ce secteur est traversé par une impasse en chemin creux. En conséquence ce secteur doit être conservé en zonage An et N, et donc non constructible.
Avis du commissaire en quêteur : accord avec cette analyse de la mairie. Voir cas du zonage An point 2-2-3
- M Thierry Clavier :(pas de mention au registre mais dépôt d'un courrier) : propriétaire de la parcelle n° 2018 dans Arthon sur laquelle se situe sa maison, et qui se prolonge par un espace naturel où se trouve un étang. Ce terrain est localisé au sud de l' O A P n° 6, dans le secteur du Grand Fief. Le projet de P L U prévoit que ce terrain soit divisé en deux : classement en Ub pour la partie où se situe la maison et en N1, pour l'autre. Il s'oppose au fait que ce terrain qui fait partie de la Z A C du Grand Fief soit intégré en N1 et demande qu'il reste en N car sa maison et cet espace paysager constituent un tout. A noter que cette habitation est chauffée par une pompe à chaleur alimentée par un puits et l'eau ainsi utilisée est redirigée vers l'étang. Un classement de cette partie du terrain en zone N1 ne permettrait plus l'usage de ce dispositif. M Clavier va adresser un courrier complémentaire daté du 27 Janvier et reçu en mairie le 6 Février 2017.
Réponse de la mairie : cette zone N1 constitue en fait une trame verte dans le secteur du grand Fief . Il serait logique de classer cet ensemble en zone N donc non constructible. Ceci ne constitue pas un obstacle à ce que la partie boisée au sud de la zone continue d'être fréquentée comme espace vert par les habitants voisins.
A noter au bas de cette parcelle la présence d'un emplacement réservé pour permettre une liaison dite « douce » entre ladite parcelle et trois rues dont Croix Philbert et Taille Motte).

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord sur le changement de zonage de cette parcelle.

- Mme Françoise Baconnais (représentant ses frères Didier et Michel) : courriel du 1er Février reçu en mairie. Demande que des terrains faisant partie de la succession de Mme Simone Baconnais restent constructibles : lots 745 A, 746 B, 743 C classés en Ah et 755 D, situé en zone A, sur le secteur du Pas Bochet. Le lot B a été vendu mais la vente est en suspend chez le notaire dans l'attente de l'approbation du P L U .

A noter : courrier du 22 Septembre 2014 de M Alain Baconnais dans le cadre de la concertation pré P L U : propriétaire d'une parcelle n°669 au Bois Hamon, dont il souhaite connaître le zonage, en vue de la rendre constructible. Liens avec indivision Baconnais ci-dessus.

Réponse de la mairie : les parcelles 743, 745, 746 sont en zone Ah (le règlement autorisant les constructions nouvelles destinées à l'habitat), en faisant observer que le bas de la parcelle la plus à l'est était boisé. Ces trois lots se situent au nord de la voie communale et la limite de zonage se trouve au sud de cette voie. La parcelle 755 est localisée en zone A au sud de la voie communale et en zone humide. Elle n'est donc non constructible. La question se pose de savoir si cette limite de zonage entre An et A de devrait pas être en bordure nord de cette voie communale.

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec l'analyse de la mairie, en constatant qu'il serait plus simple de placer la limite de zonage en bordure sud de la voie communale.

- Mme Sylvie Castel, née Boizou : lettre du 1er Février envoyée à la mairie par courriel du 2 Février : propriétaire de la parcelle L139 à Arthon en Retz. Constat que ce lot est inclus dans l' O A P n°7 bien que ne faisant pas partie de l' AFUL. Mme Castel demande que ce terrain soit exclu de l' O A P et que l'accès actuel à la voirie soit maintenu.

Réponse de la mairie : la demande concerne l'îlot 2.1 de l' O A P. Le schéma de l' O A P inscrit un branchement routier, vers le sud, à des terrains où un projet est en cours. La demande de Mme Castel vise à conserver un accès individuel à la voirie tout en refusant un raccord vers les terrains actuellement en cours d'aménagement. L'AFUL qui gère le projet en cours au sud ne souhaite pas qu'un raccordement aux réseaux, notamment d'assainissement, se fasse sur leurs réseaux notamment pour des questions de dimensionnement des équipements. Elle est donc en accord avec la demande de Mme Castel. La mairie est donc d'accord avec la demande de Mme Castel. Cependant, la proportion de logements sociaux, 3 sur 9, est maintenue dans un souci d'équité d'etraitementsur le périmètre de l' O A P en matière de programmation.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec la position de la mairie qui considère qu'une O A P est un ensemble qui ne peut pas être gérée « à la carte » pour permettre à tout à chacun de se dispenser de certaines obligations liées à ce type d'opération.

- Société NCP LOTISSAM , M Xavier Robergeau : envoi par courriel le 2 Février 2017 d'une lettre et d'un plan. Il est demandé que la parcelle L 1731 appartenant à l'indivision Pacaud/Bézier soit intégrée dans l' O A P n°8 au nord de la rue du Rocher (zone 1AU), mais reste en zone Ub.

Réponse de la mairie : il est logique que cette parcelle soit en totalité incluse dans l' O A P.

Avis du commissaire enquêteur : accord avec cette proposition .

5) Permanence du 6 Février 2017

- Mme Dominique Le Goff : mention au registre et remise de documents (plans et attestation d'urbanisme). L'intéressée avait envoyé une lettre le 21 Avril 2016 lors de la phase concertation dont elle reprend l'argumentation. Elle est propriétaire de deux lots 1358 sur lequel se trouve sa maison et 1361 situés entre la route de la Sicaudais et le chemin du Pas de la Haie qui sont classés en zone A.

Sa maison a été construite en l'an 2000 et depuis, sept maisons neuves l'ont été sur des parcelles voisines et une nouvelle habitation va être réalisée sur le lot 1164 voisin des deux terrains qu'elle possède. Elle considère que l'espace situé entre sa maison et celle voisine sur des lots 1663/1664 constitue une dent creuse, d'autant que cet espace est déjà viabilisé (réseaux accès). Elle demande que cette « dent creuse » constituée en partie des lots 1358 et 1361, comme indiqué sur le plan, redevienne constructible. Elle estime par ailleurs que le reste de la parcelle 1361 non utilisée pourrait donc être laissée en zone A.

Réponse de la mairie : il n'est pas possible d'accéder à cette demande qui est en contradiction avec les principes du P A D D. Ce secteur ne constitue pas un village et la demande porte sur une extension, qui peut se réaliser, dans le projet de P L U en utilisant la procédure des SETCAL. La maison qui va être construite sur la parcelle voisine 1164 a obtenu son autorisation sous l'égide du P O S.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette argumentation.

- M et Mme Galland : mention au registre et remise en permanence de trois lettres et de deux plans. Secteur du four à Chaux . Ils demandent que tous les terrains qu'ils possèdent entre l'impasse du Four à Chaux et la rue Quartron du Moulin soient constructibles alors que le projet de P L U les classe en zone N. Il s'agit des lots 1095, 165 à 171 et 1160 sur lequel se trouve leur maison. De plus, une O A P n° 7 (prévue au P O S) est voisine de leurs terrains, notamment les lots 165 et 166. Ils considèrent que la totalité des propriétés citées ci-dessus devraient donc pouvoir être aménagées et donc rendues constructibles.

Réponse de la mairie : refus de cette demande de requalification en zone constructible de l'ensemble de ces terrains. Ceux-ci ne sont pas desservis par des réseaux (voirie, eaux) et se situent à proximité d'exploitations maraîchères.

Les travaux d'aménagement voisins correspondent à une opération conclue dans le cadre du P O S, et sont inclus dans l' O A P n°7.

Avis du commissaire enquêteur : accord avec cette argumentation.

- Mme Audrey Pogu : mention au registre et dépôt d'une lettre datée de Juin 2016 : chemin des Basses Landes, la Danjollerie. Possède le lot K 1465 sur lequel se trouve sa maison. Elle constate que le projet de P L U rend inconstructible les 2/3 de son terrain classés en zone A. Elle demande que la totalité de son terrain soit requalifié en zone Uc. Elle fait remarquer que l'espace à constructibilité limitée se situe là où se trouve l'assainissement autonome (tranchée filtrante et bac à sable) et donc ne peut pas être utilisé pour édifier une annexe, et donc qu'il faut reculer cette limite, la solution la plus simple étant de laisser tout ce terrain en zone Uc.

Réponse de la mairie : accord pour reclasser la totalité de cette parcelle en Uc, mais le terrain situé au delà de la limite initiale de zonage sera l'objet d'un espace à constructibilité limitée, ce qui permet de construire une ou des annexes, mais pas de logement.

Avis du commissaire enquêteur : accord sur cette réponse.

- M Barrat : visite en permanence et remise d'un plan avec mention au registre : le Landas : possède une parcelle cadastrée n° 267 sur laquelle se trouve sa maison, parcelle en partie constructible dans le projet de P L U. M Barrat souhaite construire un garage en arrière de sa maison ce que ne permet plus le projet de P L U. Il demande donc que son terrain soit rendu constructible ou bien que soit créée un espace à constructibilité limitée pour lui permettre d'édifier ce garage.

Réponse de la mairie : le classement de cette parcelle dans le projet de P L U est le même que celui du P O S, donc sans changement.

- Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.
- M et Mme Custodio Jorge et Patricia : mention au registre : propriétaire du lot n°49 sur lequel se trouve leur maison acquise en Janvier 2016. Leur bien est limitrophe de l' O A P n°3 et ils 'opposent ce projet qui détériore leur conditions de vie et détruisent leurs projets sur leur propriété.

Réponse de la mairie : voir réponse à Mme Avril , point 2-2-1, permanence du 11 Janvier.

Avis du commissaire enquêteur : accord sur cette réponse.

- Mme Marie Josèphe Dupin : visite en permanence et remise d'une lettre sans mention au registre : secteur Brandais : possède la parcelle n° 166 section F dont une partie a été classée en Ah et l'autre en An, ce qui la rend inconstructible, ce qui lui fait subir un préjudice financier. Elle demande que ce terrain soit requalifié en constructible et aussi à titre de compensation, que les lots 177 et 179 situés de l'autre coté de la voie communale en zone A soient déclarés constructibles. Courriers des 26 et 28 Avril 2016 sur le même sujet.

Réponse de la mairie : maintien des limites prévues au projet de P L U.

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec cette réponse.

- Consorts Glaud et Mme Marie Agnès Guérineau : venue ne permanence et remise d'une lettre et de deux plans sans mention au registre. Sont propriétaires au hameau de la Missais d'un terrain n° 200 situé en zone A. Ce terrain est situé au bord de deux routes et à proximité des réseaux de viabilisation. Il n'est pas exploitable au plan agricole et la famille souhaite le vendre d'où cette demande de constructibilité.

Réponse de la mairie : maintien du projet de P L U(sans changement par rapport au P O S). Ce secteur ne constitue pas un hameau et la demande porte sur une extension de constructibilité en zone A.

Avis du commissaire enquêteur : je considère que ce terrain doit rester en zone A et les arguments évoqués par les demandeurs ne sont pas recevables.

- M Alain Baconnais et indivision Baconnais : mention au registre et remise d'un courrier daté du 22 Septembre 2014 et d'un plan. L'indivision possède deux terrains référencés n° 669 et 672 situé au Bois Hamon et classés en zone A . Sur la parcelle 669 se trouve un ancien hangar agricole qui n'est plus utilisé et va devenir une ruine à terme. M Baconnais considère que ces terrains du fait de leur proximité avec le hameau, pourraient aisément être constructibles, d'où une demande de requalification en Ah.

Réponse de la mairie : le projet de P L U est identique au P O S qui classait ces terrains en zone A, donc demande non recevable.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- M Porcher Jean Paul : mention au registre et remise d'un plan : gère la SCEA Primleg spécialisée dans les cultures maraîchères qui sont situées en zone An dans le secteur du Pré Pichaud, comprenant les lots 762 à 771 et 782 à 787. Ce classement lui interdit toute construction liée à son activité agricole. Il demande donc que ces terrains soient requalifiés en zone A en vue de pouvoir développer son entreprise si besoin est.

Réponse de la mairie : la mairie est disposée à changer le zonage pour le faire passer de An à Ab. Il convient d'adopter un règlement de la zone Ab pour éviter des constructions avec fondations et préciser les hauteurs des constructions admises par ce règlement.

Avis du commissaire enquêteur : accord sur cet argumentaire.

- M Roger Masson : courrier remis lors de la permanence du 6 Février en complément de leur visite en permanence le 11 Janvier 2017 . Il conteste le classement en zone inondable des parcelles qu'il possède à Haute Perche, lot ZB 148 (et 149) en indiquant qu'habitant en ces lieux depuis très longtemps, jamais ces espaces n'ont été inondés, et notamment les anciens

bâtiments se trouvant sur ce secteur, et qu'il souhaiterait pouvoir être transformés en lieu d'habitation.

Réponse de la mairie : confirmation de la réponse déjà donnée à M Masson : voir point 2-2-1, permanence du 11 Janvier.

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec cette réponse.

- M et Mme Nauthonnier : courrier déposé en mairie le 4 Février daté du 1er Février . S'opposent à la réalisation de l' O A P n°3 en raison des nuisances diverses (environnement, trafic...) que ne manquera pas de provoquer ce lotissement et de son utilité même. Remarque identique à celles de Mme Avril, de la famille Briand, de M et Mme Custodio.

Réponse de la mairie : voir la réponse faite à Mme Avril, point 2-2-1, permanence du 11 Janvier.

Avis du commissaire enquêteur : je confirme mon accord à cette réponse.

- M et Mme Dupin Philippe : remise d'un courrier et d'un plan en mairie le 4 Février. Possède un terrain n° L1339 à la Bozonnière, impasse du Butai. Ce terrain était classé en Uc au P O S et M Dupin considère que le projet de P L U divise ce lot en deux parties, celle située en retrait de la maison devenant non constructible. Cela lui interdit de construire un garage de 70 m2 en fond de jardin et il demande que ce lot soit à nouveau constructible.

Réponse de la mairie : le fond de la parcelle est un espace à constructibilité limitée, donc pouvant recevoir des annexes, régies par les articles Ub 2 et suivants du règlement.

Avis du commissaire enquêteur : je suis en accord avec cette réponse.

- M Leduc et Mme Hautecoeur : courrier déposé en mairie le 2 Février,
- M Leduc Jaen-Yves : remise d'un courrier et d'un plan en mairie le 4 Février,
- M et Mme Leduc Gilles : remise d'un courrier et deux plans en mairie le 4 Février .

Ces trois demandes ont le même objet et méritent donc un traitement commun.

Propriétaires de terrains sur lesquels se trouvent leurs maisons, au Pas Brochet, aux n° 4, 6 , 8 rue de Beau Soleil. Le projet de P L U, qui classe ce secteur en Ah alors qu'il était en Uc au P O S établit une limite de zonage Ah/A entre leurs trois maisons et la rue de Beau Soleil et donc en façade . Ils demandent donc que cette limite de zonage soit replacée le long de la rue et jusqu'au carrefour.

- Réponse de la mairie : cette limite avait été fixée pour éviter la construction de nouvelles maisons entre les habitations actuelles et la rue de Beau Soleil. Dans la mesure où aucun des demandeurs dans leurs courriers respectifs n'exprime l'intention de construire en façade des habitations existantes, il peut être donné une suite favorable à ces demandes.

- Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse et la mairie peut exercer sa vigilance en cas de dépôt de permis de construire en façade des maisons existantes.

- M et Mme Lemoine Franck : remise d'un courrier et de deux plans en mairie le 4 Février. Possèdent trois terrains référencés n° 206, 207 , 208 situé le long de la D 206 au carrefour avec les rues du Bélier Vert et des tertres Rouges, classés en N au projet de P L U. Ils demandent que tous ces terrains redeviennent constructibles pour y construire des maisons.

Réponse de la mairie : espaces déjà classés en zone N au P O S, et maintenus comme tels au projet de P L U, donc sans changement. Cette requête ne peut pas être retenue.

Avis du commissaire enquêteur : accord avec la réponse de la mairie.

- M Thierry Clavier : remise d'un courrier en mairie le 4 Février qui complète celui remis lors de la permanence du 27 Janvier 2017 et y a été joint. Voir réponse au point 2-2-2 , permanence du 27 Janvier.

2-2-3 Demandes pouvant soulever une question de principe

Il s'agit des terrains classés en zone An qui ont provoqué des réactions aussi bien de plusieurs Personnes Publiques Associées que de particuliers dont les terrains y sont localisés.

Plusieurs Personnes Publiques Associées, dont la Préfecture, s'interrogent sur la pertinence de cette zone An. Celle -ci, au regard de la charte agriculture, doit être utilisée en vue de la protection d'espaces à enjeux environnementaux forts, avec une composante « agriculture ». Or le règlement de zonage correspondant leur paraît « permissif », selon leur propre expression. En effet, il ouvre des possibilités pour les constructions existantes, même en mauvais état, de restauration, de reconstruction à l'identique, d'aménagement, réfection, rénovation, d'extension mesurée des constructions d'habitation, de constructions de piscines et annexes, et de changements de destination de bâtiments agricoles sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels à l'annexe 3 du règlement. Cela leur paraît contradictoire avec l'esprit même de la réglementation des secteurs An et il est demandé de mettre en place des secteurs Ab, non prévus au règlement, qui seraient des espaces de transition entre les zones A et Ub ou Uc, selon les cas, permettant les possibilités de travaux décrites ci-dessus.

Les particuliers réagissent aussi, et notamment des habitants du secteur de Haute Perche, où une zone An a été prévue à proximité immédiate du centre bourg, avec pour effet de limiter voir même d'interdire toutes possibilités de travaux divers, comme indiqué précédemment.

Ces habitants :

- déplorent les restrictions voir interdictions ainsi induites à la constructibilité de leurs terrains, les limites de zonages étant souvent établies au droit des maisons existantes,
- constatent au cas par cas que les possibilités de travaux ouvertes par le règlement en zone An sont en fait difficiles, voir impossibles à mettre en œuvre,
- observent que les terrains en cause ne peuvent pas être remis en culture compte tenu de la configuration des lieux,
- proposent que les limites de la zone Uc correspondent aux limites cadastrales des parcelles, ce qui se trouve au delà pouvant alors être classé en zone A,
- suggèrent aussi que ces parcelles soient qualifiées en 2AU, donc constructibles à terme, ce qui leur paraît logique, ces terrains se trouvant à proximité du centre du hameau.

Les observations qui suivent se rapportent toutes aux remarques décrites ci-dessus.

Ces observations font l'objet d'une réponse commune de la mairie qui va modifier le classement de toute cette zone pour remplacer le secteur An par un nouveau secteur Ab, et rédiger le règlement correspondant, le zonage Ab consistant en un espace transitoire entre le classement A, secteur agricole et le secteur Uc, constructible ou bien destiné à la construction d'habitations, alors que le zonage An vise à protéger les habitations d'extensions d'implantations agricoles.

Si la question à la base a été soulevée par les habitants du secteur de Haute Perche, le problème du classement en An de certains espaces tel que prévu au projet de P L U se pose à l'ensemble de ces secteurs sur la commune.

Pour autant, les limites individuelles de zonages entre les secteurs Uc et futur Ab ne seront modifiés qu'au cas par cas et à la marge.

Avis du commissaire enquêteur : ce sujet a été l'objet d'échanges avec les représentants de la mairie et le bureau d'études, lors de réunions qui se sont tenues les 2 et 10 Février à la mairie d'Arthon en Retz. La réponse de la mairie recueille mon accord. Elle permet de résoudre un sentiment d'incompréhension de la part des habitants du zonage An et que ce changement résulte d'échanges en cours d'enquête avec le porteur du projet.

1) Permanence du 11 Janvier 2017

- M Evain : dépôt en mairie d'une lettre datée du 6 Janvier, jointe au registre d'enquête, entre le 6 et le 11 Janvier. Cette personne possède un terrain de grande profondeur sur lequel est édifée sa maison sur la partie nord de la parcelle, coté rue, secteur Haute Perche, cadastrée n° 211. Il souhaite construire une piscine en fond de jardin, mais celle ci se trouvera à plus de 20 mètres de la maison, donc en zone An, ce en rend impossible sa construction. La limite de zonage An/Uc coupe en effet la propriété au raz de la maison. Il demande donc que cette limite soit reculée au fond de son terrain.

Réponse de la mairie : voir ci-dessus la réponse générale sur le zonage. La limite de zonage peut cependant être reculée de 20 mètres pour permettre la construction d'annexes

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord sur cette réponse.

- Mme Dutertre : (mention au registre et extrait de cadastre joint) propriétaire de deux terrains cadastrés n° 205 en Uc et n° 204 en An. Elle sollicite que le lot 204 soit reclassé en Uc, car il se situe dans la continuité du lot 205, sans limite physique entre les deux parcelles, et n'a aucun accès autre que celui passant par la parcelle 205.

Réponse de la mairie : voir ci-dessus la réponse générale sur le zonage. Le lot 204 sera classé en Ab et non pas en Uc.

Avis du commissaire enquêteur : je suis d'accord avec cette réponse.

- M André Dupin : pour mémoire : voir point 2-2-2 permanence du 11 Janvier.
- Famille Clavier (Louis, Jeannine, Marie Claude, Jean Louis) : lettre datée du 10 Janvier et reçue en mairie le 11 Janvier. Propriétaire d'une parcelle n° 201 ouvrant sur la rue de la Poissonnerie, et constructible en façade, pouvant être considérée comme une « dent creuse ». Cette parcelle, qui n'a plus aucune activité agricole depuis fort longtemps, a été classée en An, et donc devient non constructible dans le projet de P L U.

Ils demandent donc :

- le reclassement de cette parcelle en zone Uc
- ou au moins en 2AU afin que ce terrain puisse être construit à terme,
- d'autant que la mairie, lors d'entretiens antérieurs, leur avait indiqué que des projet de construction de logements sur ces terrains était envisagée.

Ils constatent par ailleurs que la parcelle N 298 fait l'objet d'un emplacement réservé alors que cette terre est louée en fermage et s'élèvent contre cette procédure. Cet espace est réservé en vue de la réalisation d'une future station d'épuration pour le secteur Haute Perche.

Réponse de la mairie : voir ci-dessus la réponse générale de la mairie sur le zonage qui sera de nature à lever les restrictions liées au zonage An.

Sur la parcelle n° 298, voir le rapport concernant le zonage d'assainissement de la commune déléguée d' Arthon en Retz.

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord sur la réponse de la mairie.

- M Robert Verger, Mme Jeanne Leclève : secteur Haute Perche : simple demande d'information, mais vont revenir à la permanence du 21 Janvier accompagnés de plusieurs personnes du secteur concernés par le zonage An.

2) Permanence du 21 Janvier 2017

- M Robert Verger, Mme Jeanne Leclève, Mme Louise Verger, Mme Bahaud, M Evin, Mme Dutertre, Mme Crespin, Mme Ferré : remise d'une pétition des habitants et propriétaires du village de Haute Perche qui porte sur les points suivants :
 - absence de prise en compte de leur propositions par la mairie pendant la phase de concertation du P L U et d'échanger sur le devenir de l'habitat sur ce secteur de Haute Perche, sur « la suppression de la zone An remplacée par la zone AU1. Sur les contours du P O S initial en zone UC »,

- demandent que ces terrains redeviennent constructibles, comme dans le P O S, et donc soient classée en Uc,
- demandent que ces terrains soient classés à tout le moins en 2AU en vue d'une constructibilité future, d'autant que ce sujet a été abordé par la mairie et que deux accès, aux terrains situés en retrait des rues de la Poissonnière et de Haute Perche ont été prévus à cet effet,
- cette demande est d'autant plus justifiée selon leurs dires, suite à entretien avec la mairie, que la mairie réserve en quelque sorte ces terrains en vue d'une urbanisation future,
- demandent que les accès à cette zone s'effectuent par la voie reliant Paimboeuf à Bourgneuf, limitrophe de cette zone, et non par les accès prévus au projet de P L U, qui sont en fait des « dents creuses »,
- constatent que l'emplacement initialement réservé pour la construction future d'une station d'épuration a été modifié entre la présentation faite lors de phase de concertation, et l'actuel projet de P L U : ils en tirent donc la double conclusion qu'une modification de zonage, au stade du projet, est donc possible, et que cette future station répond à un accroissement attendu de la population du village résultant de la construction attendue de nouvelles habitations, ce qu'interdit la zone An,
- dénoncent un traitement inéquitable des propriétaires selon que leurs biens se trouvent au nord de la voie Arthon/Chauvé (pas de restriction à la constructibilité) où au sud (zone An)

Lettre formulant les mêmes observations signée de dix personnes datée du 1er Septembre 2016.

Remarque : à la fin de ma permanence, donc vers 12 h 30, je me suis rendu sur place pour constater l'état des lieux en vue de mieux appréhender leurs arguments.

Réponse de la mairie : voir la réponse générale de la mairie concernant le classement An qui sera remplacé par un classement Ab, ce qui répond très largement à leur questionnement.

Concernant l'emplacement de la station d'épuration de Haute Perche, voir le rapport correspondant sur le zonage d'assainissement de la commune déléguée d' Arthon en Retz.

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord à la réponse de la mairie.

- M Robert Verger : lettre du 20 Janvier et plan remise en permanence : lettre faisant référence à la pétition ci-dessus qui en reprend l'argumentaire.

S'y ajoute la situation individuelle de M Verger, propriétaire des parcelles 842, 843, 845 et 848, localisées au centre du village et qui constituent des dents creuses, sans risque de construction en double rideau, selon l'intéressé. Ces terrains sont classés An dans le projet de P L U, alors même que lors de la phase concertation du P L U, il a été indiqué que ces espaces seraient construits à terme. Il demande donc la requalification des ces terrains en partie en Uc et en partie en AU.

Il estime que le projet de P L U contient des incohérences, tels que des terrains classés constructibles bien que situés en zones humides ou inondables où situé en double rideau. Il s'étonne du changement d'emplacement de la station d'épuration, décidé sans concertation, et déplore, d'une manière générale, que des courriers envoyés par des habitants du village sur ces points n'aient pas reçu de réponse.

Réponse de la mairie : voir la réponse générale de la mairie sur le zonage An qui sera remplacé par un classement Ab. Le lot 848 ne peut pas être considéré comme une dent creuse, mais un passage permettant de desservir les lots 845, 843 et 842 situés en arrière des maisons localisées sur les parcelles 847, 846 , 840.

Sur l'emplacement de la station d'épuration de Haute Perche : voir le rapport concernant le zonage d'assainissement de la commune déléguée d' Arthon en Retz.

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord sur cette réponse.

- Mme Verger Louisette : lettre en date du 20 Janvier remise en permanence : Mme est signataire de la lettre pétition ci-dessus et constate que la parcelle lui appartenant cadastrée 738 est divisée en Uc et An au projet de P L U, ce qui interdit tout aménagement de locaux/annexes sur son terrain. Elle réclame donc que tout ce terrain soit requalifié en Uc.

Réponse de la mairie : voir réponse générale sur le classement An /Ab. La limite de zonage Uc/ futur Ab étant proche des maisons, il n'est pas exclu de repousser cette limite de 20 mètres au droit des maisons pour permettre la construction d'annexes.

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord sur cette réponse.

- Mme Crespin Jocelyne : dépôt d'un plan remis en permanence : demande que la parcelle située en retrait de sa maison rue du Prieuré reste classée en Uc alors qu'elle est placée en totalité en An.

Réponse de la mairie : voir réponse générale de la mairie sur les zonages An/Ab. Au regard du plan fourni par l'intéressée, toute la partie bleue restera en Ab futur. Pour la partie verte du plan, il n'est pas exclu de repousser la limite de zonage de 20 mètres au droit des maisons pour permettre l'édification d'annexes.

Avis du commissaire enquêteur : je donne mon accord sur cette réponse.

- lettre de M et Mme Bahuaud du 11 Juin 2016 demandant que la constructibilité de leur terrain situé 37 Haute Perche, soit maintenue dans le projet de P L U en vue de construire une annexe, en fait un garage, destiné à stocker du matériel agricole restant de leur ancienne activité. Voir lettre remise en permanence du 21 Janvier signée de dix personnes dont Mme Bahuaud.

Réponse la mairie : voir réponse générale relatives aux zonages An/Ab, et voir aussi si le recul de la limite de zonage de 20 mètres au droit de l'habitation peut permettre la construction d'une annexe.

3) Permanences des 27 Janvier 2017 et 6 Février 2017
Pas d'observation sur le sujet du zonage An.

Le commissaire enquêteur

J.M DEMANGE



ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique
portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Arthon en Retz 44320
Dossier E16000270/44**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE du Commissaire Enquêteur

Les conclusions porteront sur les points suivants :

- rappel de l'objet de l'enquête,
- synthèse et qualité des informations relatives à l'enquête,
- synthèse des avis de la M R A e (Autorité Environnementale) et des Personnes Publiques Associées,
- synthèse de l'examen des observations et suggestions du public et des réponses de la Mairie,
- conclusions et avis motivé.

1 – Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d' Arthon en Retz (44320).

Cette commune appartient à la commune de Chaumes en Retz depuis le 1er Janvier 2016, à la suite de sa fusion avec celle de Chéméré. Elle fait partie de la communauté de communes de Pornic Agglo Pays de Retz et du SCOT du Pays de Retz, approuvé le 23 Juin 2013.

La commune s'étend sur 3924 hectares et compte 4200 habitants à fin 2015 et la croissance démographique attendue devrait porter ce chiffre à 5000 habitants à l'échéance de 2026. Cette augmentation du nombre d'habitants tient à un solde démographique positif qui s'explique très largement par la venue de jeunes couples. Sur la période 2000/2015, cette croissance est plus nette que sur celle de 1975/1999.

L'habitat est concentré sur deux bourgs, Arthon en Retz principalement, et La Sicaudais, situé à 8 kms au nord, mais la commune comporte aussi des petits villages sur son territoire.

Arthon en Retz se situe en arrière pays des villes de Nantes et de Saint Nazaire, et aussi du littoral et dispose d'une bonne attractivité en raison de son emplacement, correctement desservi par le réseau routier, de prix du foncier encore raisonnables, et sa qualité de vie.

Il est important de noter que 75 % des actifs exercent leurs métiers en dehors de la commune et que ces actifs comprennent aux 2/3 des ouvriers et des employés. Par ailleurs, la composition de l'habitat reflète ces éléments démographiques : 88 % des logements sont des résidences principales dont les 4/5 sont la propriété de leurs occupants et 99 % la part de l'habitat individuel dans les constructions neuves s'établit à 99 %, et a contrario, celle des logements sociaux en location à 1 %. On peut en conclure que les personnes venant s'installer à Arthon en Retz cherchent à devenir propriétaires de leurs logements individuels, et donc le plus souvent d'une maison. Notons aussi que le taux d'inoccupation des logements est de 4,4 %, ce qui est faible.

Ces considérations expliquent largement les orientations du P A D D et du P L U qui visent à accueillir une population nouvelle tout en veillant à limiter de façon significative la consommation d'espaces agricoles et naturels et en essayant de rattraper en partie le retard de la commune pour son parc de logements sociaux, en prenant en considération le caractère rural de la commune.

Le Plan d'Occupation des Sols avait été voté le 26 Février 1999 et le Conseil Municipal, par un vote du 9 Septembre 2014, a pris la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

La révision du P O S s'est avérée indispensable en raison de la mise en application de nouveaux textes législatifs et réglementaires tant dans le domaine de l'urbanisme (loi ALUR) que celui de la protection de l'environnement (loi ENE), et de la prise en compte du SCOT et du P L H.

La commune a donc établi un nouveau projet dont les orientations générales relatives aux politiques d'aménagement du territoire sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- complété notamment pour le volet habitat par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O A P).

Il convient d'indiquer que la commune déléguée de Chéméré a procédé à la révision de son P L U en Juin 2016, et que plusieurs services de l'État ont déploré que ces révisions n'aient pas été concomitantes, ce qui aurait sans doute permis d'évaluer les enjeux à une plus large échelle. L'analyse des observations des P P A traite de ce sujet en notant que par un vote récent, les communes de l'agglomération ont refusé l'élaboration d'un P L U I. Cette « fusion » des P L U ne pourra donc se réaliser que par la décision de procéder à une révision simultanée des P L U en cours, à moyen terme.

2 – Synthèse et qualité des informations relative à l'enquête

1) Procédure de déclenchement de l'enquête.

Arrêté municipal du 7 Décembre 2016 portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Décision du 13 Octobre 2016 du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire titulaire et d'un commissaire suppléant.

Les autres textes de référence sont récapitulés au point 1-3 , cadre juridique et réglementaire, et 1-4 composition du dossier soumis à enquête, 1-4-1, documents administratifs, du rapport d'enquête.

2) Cadre de l'enquête.

L'enquête a eu lieu du 6 Janvier au 6 Février 2017 inclus soit pendant 32 jours pendant lesquels les dossiers et les registres de l'enquête publique ont été mis à la disposition du public à la Mairie d'Arthon en Retz et à la mairie annexe de La Sicaudais pendant les heures d'ouverture au public. Cinq permanences ont été tenues aux dates fixées par l'arrêté municipal (point 2-5-1 du rapport) dont une a eu lieu à la mairie annexe de La Sicaudais.

3) Publicité, affichage.

L'information du public a été effectuée dans les conditions réglementaires tant par voie de presse que par les affichages en mairie, ce qui a été vérifié sur place par mes soins.

Préalablement à l'enquête s'est déroulée une importante phase de concertation à l'initiative de la mairie dont le bilan comprenait des réunions publiques visant les particuliers (quatre réunions de Décembre 2014 à Mai 2016), les agriculteurs, les entreprises et les associations qui ont participé à des ateliers concernant la mise en place des trames vertes et bleues. Par ailleurs des informations figurent sur le site internet de la commune et la diffusion dans chaque boîte aux lettres d'un document sur le projet de P L U a été effectuée. Les registres ouverts lors de la concertation ont permis de recueillir 150 observations, ce qui traduit une bonne participation du public.

En conséquence, je considère que le public disposait des moyens de pouvoir s'informer de façon exhaustive, claire et régulière sur le projet de P L U. Ceci s'est vérifié lors des permanences, des particuliers m'ayant souvent indiqué qu'ils avaient déjà eu une information préalable émanant de la mairie précisément lors de la période de concertation avant enquête publique.

4) Conditions matérielles de déroulement de l'enquête.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles de l'accueil du public ont été satisfaisantes, la salle permettant de consulter aisément les plans de zonages. Par ailleurs, il convient de souligner la bonne coopération des élus, du personnel de la mairie, tout au long du déroulement de l'enquête pour obtenir renseignements et documents utiles à sa réalisation

5) Qualité du dossier

Le dossier est conforme aux prescriptions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'Urbanisme et comprend plus de 500 pages et des documents graphiques complets.

Bien qu'assez volumineux, ce dossier est d'un accès que je considère comme aisé :

- le dossier est bien structuré permettant à chacun de trouver l'information recherchée,
- la cartographie des zonages est claire, et les particuliers qui interrogeaient sur les limites de zonages ont pu aisément repérer leur domicile sur les cartes,
- les schémas explicatifs et fonds photographiques figurant dans le rapport de diagnostic et le résumé non technique se sont avérés accessibles au public, ainsi, au plan pratique que les schémas relatifs aux O A P et l'annexe 3 du règlement sur les changements de destinations de certains bâtis agricoles.

Au total, ce dossier comporte des informations très complètes et était compréhensible pour le public.

3 – Synthèse des avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les onze P P A qui ont répondu sur les vingt et une interrogées ont toutes formulé un avis favorable au projet de P L U. Cependant, certaines réserves ou critiques qui ont été émises, comme indiqué ci-dessous, ne constituent pas des éléments substantiels susceptibles de remettre en cause l'économie de ce projet.

Les réserves les plus importantes portaient sur plusieurs points qui ont entraîné une modification du projet initial permettant de répondre en tout ou partie à ces interrogations et qui sont les suivants :

- la coordination avec le P L U de Chéméré entré en vigueur en Juin 2016,
- la zone d'activités économiques de la Feuillardais (lieu-dit Grands Houx), qui a été réduite d'un tiers, et dont l'accès initial a été modifié, pour répondre aux objections de plusieurs P P A,
- = le zonage An qui est apparu inapproprié et est remplacé par un zonage Ab.

D'autres remarques portent en effet surtout sur des questions de forme ou de présentation matérielles de certaines pièces du dossier et de précision de quelques points de règlement auxquelles il peut être aisément donné suite.

1) Avis de l'Autorité Environnementale, M R A e.

Cette instance dont l'avis est sollicité au titre du cas par cas, note que le rapport est « d'une appréhension aisée » et que le diagnostic comporte « une bonne description des enjeux environnementaux ».

La M R A e reprend les trois remarques globales indiquées ci-dessus et ajoute les principales observations suivantes :

- demande des compléments sur les points de règlement concernant la Znieff 1 des plaines calcaires d'Arthon et Chéméré, les zones humides, les espaces boisés,
- s'interroge sur les objectifs de réduction de la consommation d'espaces A et N, la mairie ayant répondu par des documents complémentaires à cette objection,
- s'interroge aussi sur le calendrier de réalisation des deux stations d'épuration, la réponse étant que leur construction aura lieu avant les opérations de construction d'habitations.

2) Avis des autres Personnes Publiques Associées.

- = Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : avis favorable, et demande que l' O A P n° 16 (extension de la zone économique de la Feuillardais) soit abandonnée. Voir réponse ci-dessus et au point 2-3-4 du rapport.
- Région Pays de la Loire : prend acte.
- Préfecture de Loire Atlantique : avis favorable mais formule plusieurs critiques déjà indiquées sur la coordination avec le P L U de Chéméré, la zone économique de La Feuillardais et le zonage An, observations qui ont reçu réponse (point 2-3-4 du rapport). La Préfecture s'interroge aussi sur la construction de logements sociaux, qui lui paraît insuffisante au regard des objectifs futurs de 25 % dans le cadre de communauté de communes Pornic Agglo Pays de Retz. Elle aborde aussi la réalisation à venir d'une aire d'accueil des gens du voyage, Chaumes en Retz dépassant 5000 habitants, ce qui est prévu. La Préfecture remarque que les risques d'inondation n'aient pas faits l'objet d'une réglementation plus stricte en interdisant toute construction nouvelle sur des terrains libres.
- Conseil Départemental de la Loire Atlantique : avis favorable, mais demande que les accès directs et nouveaux à la RD 751 soient proscrits, que les distances de recul des bâtis par rapport aux voiries soient bien respectées et que la sécurité de plusieurs carrefours soit améliorée.
- Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique : avis favorable mais que la superficie de l' O A P n°16, la zone d'extension d'activités économiques de la Feuillardais, soit réduite.
- C C I de Nantes Saint Nazaire : avis favorable et notamment pour les nouvelles zones d'activités économiques.
- R T E : avis favorable. Constate que la servitude de passage des lignes électriques est bien prise en compte mais demande que le règlement du P L U contienne le texte de la servitude n°14, comme pour le P L U de Chéméré.
- = Orange : conteste la règle du P L U demandant la mise sous terre de toutes les lignes gérées, ce qui est techniquement non réalisable.

A noter que 10 P P A n'ayant pas répondu sont huit communes, Nantes Métropole et la Carene.

4 – Synthèse de l'examen des observations et suggestions du public

1) Interventions du public : descriptif

Il y a eu 55 visites correspondant à 91 particuliers. Par ailleurs 16 courriers et trois courriels ont été déposés ou envoyés en mairie hors permanences et 23 documents remis en permanences.

Les registres ont reçu 32 mentions.

2) Intervention du public : thèmes

S'agissant d'un P L U, les observations du public ont porté sur des questions de limites de zonage des propriétés qui déterminent la constructibilité ou non des espaces concernés.

Ces remarques présentent toutes un caractère individualisé marqué, mais elles ne remettent pas en cause la finalité du projet de P L U, du P A D D, du P L H et des O A P, des espaces réservés, documents qui sont perçus comme allant dans le sens de l'intérêt général et du bien commun.

Seule l' O A P n° 3, située en centre ville, est contestée par des riverains qui craignent des nuisances diverses résultant d'un afflux de population

La synthèse des observations du public et des réponses de la mairie montre que les observations et propositions du public ont bien été examinées, aboutissant à des réponses qui apparaissent à première vue différenciées selon les cas mais qui obéissent en réalité aux choix et à la logique du projet de P L U.

Le procès verbal de synthèse des observations du public compte 76 remarques auxquelles il a été répondu individuellement.

Deux réunions ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et les représentants de la mairie d'Arthon en Retz, le 2 et 10 Février, pour, au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête, et après sa clôture porter réponses aux questions posées. Il en résulte que certaines demandes de modifications de limites de zonages ont pu recevoir satisfaction, même partiellement lorsqu'elles étaient argumentées, mais la plupart des demandes en ce sens ont été refusées par simple respect des règles du projet de P L U. C'est le cas par exemple des demandes visant à construire des maisons en double rideau, alors que la règle des 50 mètres de recul par rapport à la voirie ne le permet plus.

Au total, toutes ces observations ont pu être classées en trois catégories :

- 1) les simples demandes de renseignements, qui souvent n'ont pas donné lieu à inscription au registre, et qui sont au nombre de 28,
- 2) les demandes de modifications de limites de zonages en vue de rendre constructible certaines parcelles ou de changements de réglementation : 38,
- 3) les demandes qui ont posé une question de principe par rapport au zonage An : 10, s'agissant de personnes domiciliées sur le secteur de Haute Perche.

5 – Conclusions et avis motivé.

1) Éléments positifs

L'ensemble des P P A a formulé un avis favorable au projet de P L U, la M R A e constatant que le projet de P L U montre « une bonne description des enjeux environnementaux ».

La localisation de la commune en arrière pays des villes de Nantes et Saint Nazaire et du littoral a été déterminante dans la construction du P A D D qui a permis de définir des perspectives pour un aménagement durable pour les dix ans à venir sur trois thèmes : préserver et conforter la vitalité des bourgs d'Arthon en Retz et de La Sicaudais, maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne, préserver et valoriser le cadre de vie (environnement, paysages, patrimoine, déplacements), ceci dans un contexte de développement continu de la population.

Ces orientations sont bien traduites dans le projet de P L U, dans le règlement des zonages et les cartes correspondantes, qui à la fois favorisent le développement des bourgs et villages et permettent un développement économe d'espace pouvant cependant répondre aux besoins de la population, respectueux du milieu rural qui caractérise cette commune.

Les O A P qui respectent les engagements vis à vis du SCOT se situent dans cette perspective : densification urbaine, renouvellement urbain, réduction de l'espace consommé de 30 % pour l'habitat et de 10 % pour les activités économiques. Pour autant, les programmations de constructions de logements sont ambitieuses, avec une moyenne de 39 logements par an sur 10 ans avec un volet mixité sociale qui est important et se traduit par une volonté de rattraper le retard observé en matière de construction de logements sociaux. Ceux-ci ne représentent que 1 % du parc actuel et l'objectif est de parvenir à 10 % dans un délai de dix ans.

L'analyse des observations tant du public que des P P A montre que ce projet, qui a fait l'objet d'une large information auprès du public, est bien accepté. Les remarques du public sont mesurées et concentrées sur des questionnements individuels dans la quasi totalité des cas. Les observations des P P A ont conduit à modifier le projet sur deux points (zonage An et zones d'activités économiques de la Feuillardais).

Il appartient à la commune de bien informer les particuliers du classement en Ab des secteurs précédemment classés en An et les conséquences qui en résultent.

2) Remarques et précisions

Les remarques des P P A et du public ont donné lieu à échanges entre le commissaire enquêteur et les représentants de la mairie pour pouvoir être suivies d'effets car posant des questions importantes en particuliers sur les trois points déjà abordés : la convergence des P L U de Chéméré et d'Arthon, le zonage An et le projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Feuillardais.

Il en est de même des compléments réglementaires demandés par la M R A e sur certains points (zones humides, espaces boisés, Znieff 1 des plaines calcaires d'Arthon)

Il en est de même avec les observations du public qui conduisent dans certains cas à des rectifications de limites de zonages par application des règles mêmes définies au projet de P L U.

3) Avis du Commissaire Enquêteur

Au total :

- le projet de P L U respecte les documents législatifs et réglementaires de niveaux supérieurs,
- les orientations de ce document concilient les exigences d'un environnement marqué par sa ruralité avec les besoins de développement de la commune, pour répondre aux besoins de ses habitants,
- la consommation nouvelle d'espace reste très limitée à l'horizon de dix ans, et en retrait par comparaison aux dix années précédentes,
- la commune est en mesure de répondre rapidement aux observations qui peuvent être retenues des P P A et des particuliers,
- un consensus général se dégage en faveur de ce projet après analyse des observations des P P A et du public.

Par ces motifs,

Vu l'Arrêté Municipal du 7 Décembre 2016,

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 13 Octobre 2016,

Vu le rapport d'enquête,

Vu la synthèse des observations du public, et les réponses de la mairie,

Vu les avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées,

Vu les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Vu les avis exprimés ci-dessus,

Je donne un **avis favorable** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arthon en Retz.

Fait à Guérande, le 3 Mars 2017

Le Commissaire Enquêteur, J.M DEMANGE

