

COMMUNE DE CHAUMES-EN-RETZ territoire de CHEMERE,
44680

162050

DEPARTEMENT DE LOIRE- ATLANTIQUE



Enquête publique du mardi 22 mars au jeudi 21 avril 2016 inclus
relative au:

**Projet de révision générale N°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) pour le territoire de Chéméré,
commune de Chaumes-en-Retz.**

RAPPORT D' ENQUÊTE

Désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
N° E16000006/44 du 19/01/2016 Commune de Chaumes-en Retz territoire de Chéméré.

SOMMAIRE

A) RAPPORT D' ENQUETE

1. **A) Préambule**
2. **A) Généralités**
3. **A) Objet de l'enquête**
4. **A) Désignation du commissaire enquêteur**
5. **A) Présentation et rappel des procédures conduisant au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.**
6. **A) Examen de la procédure conduisant à l'enquête publique.**
7. **A) Contenu du dossier soumis à l'enquête**
8. **A) Organisation et déroulement de l'enquête**
 1. Réunions préparatoires et visite des lieux
 2. Publicité liée à l'enquête
 3. Permanences
 4. Registre d'enquête
 5. Clôture de l'enquête
9. **A) Observations du public.**
10. **A) Remarques et avis des personnes publiques associées.**
Annexes

B) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B. 1) Remarques sur le déroulement de l'enquête.

- 1) **La publicité.**
- 2) **Les conditions d'accueil du public.**
- 3) **Le dossier de consultation du public.**

B. 2) Remarques synthétiques sur les observations recueillies et avis du commissaire enquêteur.

- 1) **Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage**
- 2) **Les remarques et avis des personnes publiques associées et réponse du maître d'ouvrage.**

B. 3) Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet.

B. 4) Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet.

A) RAPPORT D'ENQUETE

1. A) Préambule.

Je soussigné

Claude LE GOFF, commissaire enquêteur

Désigné par la décision du tribunal administratif de Nantes n° E16000006/44 du 19/01/2016;

Vu l'arrêté 03 mars 2016 de Monsieur le maire de la commune de Chaumes-en Retz décidant l'ouverture d'une enquête publique du 22 mars au 21 avril inclus, concernant la révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour le territoire de Chéméré, commune de Chaumes-en-Retz ;

Vu les avis publics par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage en mairie de Chéméré et en de nombreux points de la commune faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique;

Vu toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public;

Vu l'ouverture du registre d'enquête, coté et paraphé par mes soins, afin de recevoir les observations du public, déposé en mairie de Chéméré;

Vu les divers moyens déployés afin d'informer les citoyens de la commune : site internet, réunions publiques d'information, articles de presse ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 novembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Après ses permanences, le commissaire enquêteur rédige le présent rapport d'enquête publique.

2. A) Généralités

La commune de Chéméré s'est regroupée avec la commune d'Arthon en Retz au premier janvier 2016 pour créer Chaumes-en-Retz, nouvelle commune d'environ 6500 habitants.

Elle est située au sud de la Loire entre Nantes et Saint Nazaire.

La révision générale N°1 du PLU de Chéméré a été décidée par le conseil municipal bien avant la fusion des communes de Chéméré et d'Arthon en Retz. Ceci explique que le périmètre de cette révision ne concerne que le territoire de Chéméré. Une démarche de révision du PLU est également engagée sur le territoire d'Arthon en Retz.

3. A) Objet de l'enquête.

La révision N°1 du PLU de Chéméré a été décidée par le conseil municipal afin d'intégrer au Plan d'Urbanisme de la commune les lois et règles mises en place depuis le PLU initial.

Cette révision permet de prendre en compte les principales évolutions suivantes :

- La prise en compte des Grenelles de l'environnement et dispositions de la loi ALUR de 2014.
- La mise en compatibilité avec :
 - le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz (SCoT) et du programme local de l'habitat (PLH).
 - La directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire (DTA).
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne de 2009 (SDAG) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux de 2009 et 2014 (SAGE).

L'enquête publique permet la mise à la disposition du public de l'ensemble des documents composant le dossier définitif de révision du PLU. Les remarques et réclamations faites au cours de l'enquête trouveront une réponse dans le rapport du commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage pourra prendre en compte tout ou partie de ces remarques et les intégrer dans le document définitif.

4. A) Désignation du commissaire enquêteur

Demande, par courrier enregistré le 14/01/2016 de Monsieur le maire de la commune de Chéméré, de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: La révision générale N°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune.

Le président du tribunal administratif de Nantes a, par décision du 19 janvier 2016 sous le N° E16000006/44, décidé l'ouverture de cette enquête publique et désigné Monsieur LE GOFF Claude en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gilbert FOURNIER, en qualité de suppléant.

5. A) Présentation et rappel des procédures conduisant au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de révision du PLU est la même que celle qui a conduit à l'élaboration du PLU initial de Chéméré qui date de 2009.

La version révisée du PLU qui est en projet doit intégrer toutes les lois, règlements et évolutions adoptés depuis la mise en place du PLU initial. Cette nouvelle version doit aussi être compatible avec les documents supra-communaux tel que le SCoT du Pays de Retz et le PLH.

6. A) Examen de la procédure conduisant à l'enquête publique.

Une équipe de 11 personnes du conseil municipal a été chargée du travailler sur le projet de révision du PLU . Trois sous-comités, intégrant des citoyens volontaires de la commune ont été mis en place :

- Habitat, équipements d'intérêt collectif.
- Agriculture, paysage et patrimoine.
- Activités économiques, commerces et services.

Un représentant des « citoyens » par sous-comité participait aux réunions de travail de l'équipe de « révision du PLU ».

Un cahier a été mis à la disposition du public en mairie de Chéméré pour y recueillir les observations du public.

Le bulletin municipal et la presse locale relayaient l'avancement du projet.

Une réunion publique d'information a été organisée et des panneaux d'information ont exposés le projet.

Le site internet de la commune a expliqué le projet.

Le dossier d'enquête a été réalisé par A+B urbanisme et environnement et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les personnes publiques associées ont été consultées et sollicitées pour guider la commune pendant la constitution du projet.

Par arrêté du 03 mars 2016, le maire de Chéméré a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du PLU de la commune. C'est le président du tribunal administratif de Nantes qui a désigné le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant par décision N° E16000006/44 en date du 19/01/2016.

7. A) Contenu du dossier soumis à l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête contient les pièces énumérées ci-après :

- Les extraits du registre des délibérations du conseil municipal précisant les modalités de lancement des procédures de révision du plan local d'urbanisme de la commune.
- L'arrêté du 03 mars 2016 prescrivant l'enquête publique concernant la révision N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chaumes-en Retz pour le territoire de Chéméré.
- Le registre d'enquête avec les remarques et commentaires du public faits par courrier ou sur le registre.
- Les avis des personnes publiques associées.
- Les avis d'annonces légales parus dans Ouest-France et Presse-Océan le 7 mars 2016 pour le premier passage avant le début de l'enquête. Les avis d'annonces légales après le début de l'enquête (23 mars 2016) pour le deuxième passage.
- Le rapport de présentation du projet de révision N°1 du PLU de Chéméré avec son document de résumé non technique (164 pages de présentation et 35 pages de résumé).
- Un document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur 20 pages.
- Un document de présentation des orientations d'aménagement (OA) sur 33 pages.
- Les plans de zonage de Chéméré avec :
 - Plan au 1/10 000 présentant les éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur.
 - Deux plans de zonage au 1/5 000 (un pour le nord et un pour le sud de la commune).
 - Un plan détaillant le bourg au 1/2 500.
- Un document présentant le règlement applicable par zone pour 90 pages plus ses annexes.
- Deux plans au 1/5 000 présentant les servitudes d'utilité publiques.
- Des annexes :
 - Sanitaires avec le plan « d'assainissement ».
 - Un plan et un document de présentation du zonage d'assainissement. La mise à jour du zonage d'assainissement faisait l'objet d'une enquête publique « conjointe » à celle concernant le PLU.
 - Un document faisant l'inventaire des zones humides (47 pages plus annexes).
 - Une annexe « bruit » avec un plan des infrastructures de transports terrestres au 1/10 000.
 - Une annexe « risques » avec un document de présentation de la nouvelle réglementation parasismique.

8. A) Organisation et déroulement de l'enquête

1. Réunions préparatoires et visite des lieux.

Le mercredi 2 mars s'est tenue ma première réunion avec les responsables de l'urbanisme de la commune de Chaumes-en Retz territoire de Chéméré. Étaient présents Monsieur LECLEVE maire, Monsieur LERAY responsable au pôle urbanisme.

Après avoir présenté le contexte réglementaire amenant à ce projet de révision N°1 du PLU, l'équipe s'est attardée sur les points importants du dossier à savoir:

- Présenter en détail les évolutions importantes prises en compte pour l'élaboration du document révisé (SCoT et PLH, loi ALUR).
- Commenter les zones classées « 1AU » et les restrictions importantes des zones destinées à l'habitat.
- Présenter et commenter les nombreuses Orientations d'Aménagement (OA).

Nous avons fixé les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. Les jours et heures des cinq permanences à la mairie de Chéméré ont été fixés comme suit :

- Le mardi 22 mars 2016 de 9h00 à 12h00.
- Le samedi 2 avril 2016 de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi 7 avril 2016 de 14h00 à 17h00.
- Le mercredi 13 avril 2016 de 09h00 à 12h00.
- Le jeudi 21 avril 2016 de 14h00 à 17h00.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été organisées afin de faciliter l'accès au plus grand nombre durant le mois d'ouverture de la consultation publique mais aussi d'être présent à l'ouverture (matin du 22 mars) et à la clôture de l'enquête (après-midi du 21 avril).

Après avoir insisté sur l'intérêt du « faire savoir » de l'enquête publique, nous avons déterminé : les parutions légales, l'affichage public et la publicité souhaitée dans le bulletin communal et sur le site internet de la commune.

J'ai souhaité faire une visite des lieux et en particulier des principales zones concernées par les orientations d'aménagements. Cette visite s'est déroulée juste après la réunion de présentation et a été guidée par Monsieur LECLEVE.

2. Publicité liée à l'enquête.

- Le maître d'ouvrage m'a entretenu des modalités de l'information du public et des moyens mis en œuvre pour la concertation à savoir :

- Des articles dans le bulletin municipal faisant état de l'avancement des travaux.
 - Une exposition en mairie à partir de juillet 2015.
 - Deux réunions publiques (le 27 mars et le 2 juillet 2015).
 - Création d'un comité de révision du PLU (avec des élus) et de trois sous-comités avec des habitants de la commune.
 - Un registre destiné à recevoir les observations et les suggestions du public sur le projet de PLU a été ouvert en avril 2014 (46 observations y ont été formulées et examinées).
- Une première insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 7 mars 2016 (avant le début de l'enquête publique).
 - Une deuxième insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 23 mars 2016 (pendant les 8 premiers jours de l'enquête publique).
 - Un affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été réalisé et vérifié du 7 mars 2016 au 21 avril inclus:
 - En mairie de Chéméré, sur le tableau d'affichage.
 - Sur les 9 principaux sites concernés par les modifications et visibles de la voie publique.
 - L'information a été relayée dans le bulletin d'information municipale.
 - L'information sur l'ouverture de l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la commune pendant la durée de l'enquête.

3. Permanences.

Les cinq permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans une salle mise à ma disposition en mairie de Chéméré où je disposais de la place nécessaire afin de mettre à la disposition du public les documents soumis à enquête.

Les documents étaient disponibles et laissés à la disposition du public pendant les 31 jours d'enquête et ceci aux heures d'ouverture au public à la mairie de Chéméré.

Avant chaque permanence, j'ai vérifié l'affichage public en mairie et sur quelques zones concernées par les modifications du PLU. J'ai aussi vérifié la présence des documents soumis à enquête.

Des courriers ont été reçus en mairie ou donnés au commissaire enquêteur pendant les permanences. Ils ont été répertoriés sur le registre et annexés à celui-ci. Les courriers ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur réception pour consultation éventuelle.

4. Registre d'enquête.

L'enquête publique sur le projet de révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chéméré a amené l'ouverture du registre établi selon les formes réglementaires. Ce registre, coté et paraphé, a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Chacun a donc eu la possibilité de formuler ses observations et remarques soit en les consignant sur le registre, soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur pour y être annexées.

5. Clôture de l'enquête.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur le 21 avril 2016 après la dernière permanence et au terme de l'enquête.

9. A) Observations du public.

Je me propose de préparer des commentaires sous forme de questions/réponses auxquelles je ferai référence, pour étayer un avis à chaque observation du public.

Point N° 1:

Pourquoi, mon ou mes terrains, situés à tel ou tel endroit, ne sont pas ou ne sont plus constructibles au projet de PLU ?

Questions	Réponses du commissaire enquêteur
Selon quels critères sont décidées les surfaces constructibles sur la commune (importance) ?	Sur les bases du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune a réalisé son projet de zonage en projetant un accroissement de sa population de 500 habitants d'ici 2025. La volonté de densifier les constructions (15 à 16 logements à l'hectare en moyenne y compris les espaces communs), de limiter l'extension des hameaux pour économiser les surfaces et de programmer dans le temps les opérations d'aménagement (OAP) permettent de réaliser 200 logements neufs d'ici 2025. Ces objectifs sont cohérents avec ceux de la loi SRU et du SCoT du Pays d Retz ainsi que ceux qui contraignent le maître d'ouvrage à densifier les zones déjà bâties en limitant l'étalement urbain. Le Programme Local Habitat (PLH) de la communauté de

	communes du Pays de Retz précise quant à lui les objectifs et le rythme de production des logements .
Pourquoi le terrain que je possède dans tel ou tel village ou hameau n'est il pas constructible ?	<p>Le PADD de Chéméré a repris la définition du SCoT pour déterminer quelles zones agglomérées peuvent admettre une extension mesurée.</p> <p>Les deux zones concernée au projet de PLU sont « la Bride à Mains » et « le Breil ». Ces hameaux sont situés à proximité de la zone agglomérée du centre bourg.</p> <p>Lorsqu'il y a suffisamment de terrains ouverts à l'urbanisation pour permettre de réaliser les objectifs de construction inscrits au PADD, l'équipe chargée de l'urbanisme « ferme » à la construction d'autres zones potentielles qui pourront s'urbaniser plus tard. Les responsables doivent faire des choix en fonction notamment des budgets communaux, des équipements disponibles correspondants et doivent établir des priorités.</p>
Mon terrain situé à tel endroit était constructible au PLU de 2009 et ne l'est plus au projet de PLU en 2016. Pourquoi ?	<p>Effectivement, les règles et lois d'urbanisme ont évolué depuis la mise en place du PLU de Chéméré en 2009. Les notions d'économie d'espace, de densification de l'urbanisation, d'économie sur les déplacements, etc..., obligent les équipes en charge de la réflexion sur l'urbanisation future de la commune à « remettre à plat » les modalités de développement.</p> <p>Le projet de PLU actuel intègre les nouvelles lois d'urbanisme mises en place (Grenelle et ALUR en particulier).</p> <p>Le PLU intègre également les règles acceptées en commun et mises en place dans les documents supra-communaux (SCoT, communauté de communes pour le PLH, SDAGE et le SAGE).</p>
Mon terrain situé à proximité de tel ou tel zone urbanisée est classé en agricole (A ou N) alors qu'il n'est pas cultivé et qu'il n'intéresse aucun agriculteur. Je demande qu'il soit constructible.	<p>De nombreuses parcelles sont classées en zone A ou N parce que l'équipe chargée de l'urbanisme, pour respecter les lois (SRU, Grenelle, ALUR) doivent protéger les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation,</p> <p>Désormais, les lois et réglementations interdisent les constructions sur ces parcelles même si elles n'intéressent pas <u>aujourd'hui</u> l'agriculture.</p>
Ma parcelle située à tel endroit est bien raccordée aux différents réseaux (eau, tout à l'égout, téléphone, électricité, voirie etc...), je ne comprends pas qu'elle ne soit pas constructible!	<p>La déserte des parcelles par les différents réseaux est un des éléments généralement pris en compte avant de rendre constructible tel ou tel zone ou terrain.</p> <p>Il est toutefois évident que ce critère n'est pas le seul pris en compte et que les principaux objectifs d'aménagement sont précisés dans le plan d'aménagement durable de la commune.</p>
Pourquoi limiter autant les terrains et les zones constructibles, ceci restreint beaucoup les choix individuels pour s'installer!	<p>Le plan d'urbanisme de la commune, organise son développement pour les dix à quinze ans qui viennent. Les orientations d'aménagement (OA) permettent à la commune de mieux gérer la mise à disposition des terrains pour l'urbanisation. Ce dispositif, ajouté aux parcelles constructibles « en densification » dans les villages et en ville (zonages U et AU), permet de maîtriser la</p>

	<p>vitesse du développement, son importance et surtout d'adapter les équipements communs indispensables.</p> <p>Pour respecter son PADD, la commune a programmé dans le zonage proposé au PLU les surfaces de terrain nécessaires à une augmentation de population de 500 habitants d'ici 10 ans. Ceci inclus des surfaces en plus pour pallier la non mise à disposition par les propriétaires de certaines parcelles.</p>
--	---

Les réponses à ces différentes questions expliquent en général la non constructibilité de votre terrain.

Point N° 2:

Justification et cohérence des Orientations d'Aménagement (OA).

Questions	Réponses du commissaire enquêteur
<p>Pourquoi imposer autant de contraintes à l'aménagement de zones constructibles par des opérations d'aménagement (OA)</p>	<p>Le maître d'ouvrage a l'obligation de respecter les lois et règlements d'urbanisme en place (loi SRU de 2000, les lois Grenelle de 2010, la loi ALUR de 2014).</p> <p>Il doit aussi prendre en compte les documents supra-communaux qui lui sont applicables (SCoT, DTA, SAGE, SDAGE, CC).</p> <p>L'obligation de respecter ces nombreuses contraintes nécessite la mise en place d'outils pour contrôler leur bonne mise en œuvre. C'est le PLU qui est l'outil permettant d'atteindre ces résultats. L'utilisation des OA au PLU permet de fixer les grandes règles d'aménagement des zones sensibles (proches du centre, tailles importantes) en imposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des plans de circulation et de desserte. • Des densités de construction. • Des logements sociaux. • Des aménagements d'agrément. • Etc
<p>Je suis propriétaire d'une parcelle englobée dans une OA et je ne souhaite pas la vendre. Que va-t-il se passer ?</p>	<p>Une parcelle en zone constructible reste propriété de son propriétaire si celui-ci n'est pas vendeur. Ceci est aussi valable en zonage sous OA.</p> <p>Toutefois, si l'urbanisation est bloquée en zone sensible par défaut de disponibilité foncière, le maître d'ouvrage peut dans certaines conditions utiliser des solutions plus contraignantes (demande d'utilité publique).</p>
<p>Je suis propriétaire d'une parcelle en zone urbaine incluse dans une OA et je</p>	<p>Si cette parcelle est de faible surface et ne modifie pas sur le fond l'aménagement de la zone, le maître d'ouvrage peut exceptionnellement, extraire de petites surface de la zone sous OA.</p>

souhaite que cette parcelle passe en zone Ub parce que je ne veux pas la vendre ou je souhaite mieux la valoriser en la vendant séparément.	sans en modifier « l'économie ». Lorsque cette démarche est mise en œuvre pour permettre à quelques propriétaires de mieux valoriser leur bien, les charges d'aménagement de l'OA (routes, communs, réseaux, logements sociaux, voies douces, etc...) seront réparties sur les lots qui restent.
---	--

Point N°3 :

Dans un PLU, de nombreuses décisions modifient ou limitent la jouissance d'un bien privé. Ces décisions contrarient souvent des propriétaires. Je vous propose ci-dessous des éléments de réflexion sous forme de questions/réponses.

Questions	Réponses du commissaire enquêteur
Propriétaire de « plein-droit » je n'accepte pas de me voir imposer des contraintes importantes et nombreuses par le PLU !	Le PLU communal doit intégrer les lois et règlements qui lui sont imposés (loi SRU, Grenelle, ALUR ...) et il doit respecter les règles supra-communales (SCoT, PLH...) décidées et validées sur un périmètre dépassant les compétences communales. Celle organisation de la vie citoyenne amène à prendre les décisions pour le « bien commun » des habitants. C'est le plan de zonage associé à son règlement par zone qui prend en compte les intérêts des industriels, des artisans, des agriculteurs des résidents etc... Le conseil municipal a en charge l'établissement des règles qui vont permettre la bonne utilisation du territoire communal en préservant les intérêts particuliers et en garantissant l'intérêt général. Ce sont ces règles qui vont conditionner les droits d'usage de chaque propriétaire.
Je suis propriétaire d'un accès ou d'un passage me permettant de desservir tel bâtiment ou telle parcelle et je n'accepte pas d'en être dépossédé !	Pour aménager l'espace, la collectivité publique dispose de moyens pour imposer la réalisation des infrastructures (voies douces, rond-points, routes, station d'épuration, espace vert etc...) si ces infrastructures sont d'intérêt général. Ces réservations sont souvent matérialisées au PLU par les emplacements réservés. Les biens mis à la disposition de la collectivité publique sont indemnisés.
Pourquoi certaines zones sont-elles frappées de restrictions particulières ?	En général, des restrictions particulières touchent des zones sensibles : <ul style="list-style-type: none"> • Zones non aedificandi (construction interdite en zone urbaine par exemple) pour gérer les risques de « voisinage ». • Zones de constructibilité limitée pour gérer les risques de cohabitation (bruit, circulation, danger, etc...). • Zones agricoles non constructibles pour les agriculteurs pour mieux gérer la cohabitation avec le résidentiel ou l'industrie par exemple. • Etc...

Ces zonages sont réalisés pour prévenir, dans la mesure du possible, les risques de cohabitation liés à l'usage.
--

Observations du public avec note sur le registre ou courrier joint au registre.

1) Monsieur RICHEUX Jean-Georges au 40, rue du Brandais et propriétaire du terrain cadastré N° 2403 concerné par l'Opération d'Aménagement N° 9 (OA9). Ne veut pas vendre son terrain pour permettre la mise en œuvre de l'aménagement de cette zone en 1AU au projet de PLU.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 2 précédent les observations du public.

MO Pas de commentaire.

2) Famille CORGNET est propriétaire de plusieurs parcelles situées rue de la Bride à Mains et exploitées par la société « Jade Flor ». Cette société vient de se mettre en liquidation. Les parcelles concernées sont : N° 1909-51-54-56-47-965-1894 et la 46. La famille Corgnet conteste le maintien en zone A d'une partie de ses parcelles et souhaite qu'elles passent en zone Ub au moins partiellement.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 précédent les observations du public.

La cessation de l'activité de maraîchage sur cette zone ne la rend pas automatiquement constructible au PLU. La zone concernée reste classée en A au projet de PLU et se situe « enfermée » entre la voie à grande circulation, la zone N humide et la zone Ul destinée aux loisirs. Je pense que le maître d'ouvrage devra reprendre la réflexion sur le devenir de cette zone.

MO L'urbanisation linéaire poserait le Problème de l'enclavement et de la valorisation du restant des parcelles

Besoins en logements définis par le PADD satisfaits par ailleurs.

Demande intervenue tardivement, après la validation du PADD par le conseil municipal et l'arrêt du PLU. Or le PADD vise à préserver les espaces agricoles et les sites d'exploitations agricoles existants et à limiter l'impact de l'urbanisation projetée sur ces parcelles.

3) Madame METRIAU Thérèse au 32 rue des Lauriers, propriétaire de la parcelle N° 1641 en bordure de la rue de la Treille et en zone N au projet de PLU, souhaite que ce terrain soit constructible.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 précédent les observations du public.

Le zonage de cette emplacement en N est justifié par la présence de zones humides et la nécessité de limiter les zones constructibles au projet de PLU.

MO Secteur concerné par la proximité de zone humide mais aussi par une problématique

hydraulique (alimentant la zone humide).

4) Madame METRIAU Thérèse au 32 rue des Lauriers, représentante des consorts LERAY, propriétaires en indivision de la parcelle N° 275 près du hameau du Breil en zone A au projet de PLU, souhaite que ce terrain soit constructible.

CE *Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 précédent les observations du public.*

MO *Impossibilité légale de rendre constructible cette parcelle : toute extension de hameau est proscrite par le SCOT du Pays de Retz.*

5) Monsieur BICHON Raymond 3, chemin de la Pichauderie ; Monsieur BICHON Christophe 5, chemin de la Pichauderie et Madame ARTERIDE Mauricette 31, rue du Brandais, ayants droits du « commun du Brandais » sont favorables à l'aménagement de cette zone et souhaitent y participer.

MO *Vu. Prend acte.*

6) Monsieur PACAUD Sébastien au 26 bis rue du Brandais et propriétaire de sa parcelle N° 2826, riveraine de l'OA9, est contre l'aménagement de cette zone telle qu'elle est décrite et contre la voie douce projetée.

CE *Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 et 2. précédent les observations du public.*

MO *Projet d'aménagement respectant un intérêt collectif à travers le projet de desserte. Les cheminements "doux" représentant une priorité du Grenelle. Cheminement permettant aux habitants de regagner le centre-bourg via la rue du Brandais. Ceci ne reste qu'une possibilité permise par l'OA9. Aux aménageurs d'en apprécier l'opportunité.*

7) Madame COURONNE Brigitte et Madame GERBEAU Dominique, propriétaires de plusieurs parcelles sur la commune, contestent le classement An de leurs parcelles N° 2210-2209-2208 et 2207 qui étaient en zone Ub au PLU de 2009 et donc constructibles.

CE *Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 précédent les observations du public.*

Je pense que ce qui est vrai pour vos parcelles l'est aussi pour la parcelle N°63 de l'autre coté de la route comme vous le notez dans votre courrier.

Les parcelles en bordure de route en direction du centre-bourg ne sont pas dans la même situation en n'étant pas ouverte sur la zone agricole.

MO *Parcelles en extension d'un secteur situé à l'autre bout de l'agglomération, donc pas une priorité à l'urbanisation par rapport à d'autres secteurs retenus permettant de satisfaire les besoins en logements définis par le PADD en compatibilité avec le P.I.H.*

Terrains formant aujourd'hui une entité agricole restant intéressante pour son exploitation.

(Terrains concernés par la ZNIEFF de type 1).

Ce déclassement dans le cadre de la présente procédure n'interdira pas un réexamen du classement de ces terrains dans une procédure ultérieure de révision

8) Courrier de Madame METRIAU Thérèse au 32 rue des Lauriers, propriétaire de la parcelle N° 1641 en bordure de la rue de la Treille et en zone N au projet de PLU, souhaite que ce terrain soit constructible.

CE **Idem remarque N°3**

9-10-11) Courriers de Monsieur et Madame FAVREAU, de Madame AUDER, et de Monsieur et Madame COQUENLORGE, propriétaires, respectivement des parcelles 1194-1058-1059 et concernés par la zone 1AU de l'OA8. Ils demandent que leurs fonds de parcelles soient retirés du projet 1AU afin de pouvoir être éventuellement urbanisés séparément.

CE **Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 2 précédent les observations du public.**
Ces fonds de parcelles peuvent être retirés du projet de l'OA8 sans le dénaturer.

MO Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains pourront être urbanisés de manière indépendante.

12) Courrier de Monsieur AUGEREAU Emmanuel au 32, rue de la Bride à Mains demandant que les parcelles N° 2699-2701-2702-2703 et 2705 classées An et Ub (partie de la 2702) soient constructibles au projet de PLU.

CE **Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 1 précédent les observations du public.**
Mise à part une partie de la parcelle 2702, les autres terrains n'ont pas vocation à devenir, à court terme, constructibles, parce qu'ils se situent en extension de la zone urbanisée.

MO Parcelle 2702 partiellement en Ub. Cette demande va à l'encontre des orientations du PADD. Secteur présentant un intérêt agricole. Pas d'extension de la Bride à Mains, surtout à proximité d'un secteur destiné à des équipements collectifs (éviter risque de problèmes de voisinage, ne pas compromettre les perspectives d'accueil d'équipements collectifs complémentaires).

13) Courrier de Monsieur et Madame HARDY au 26, rue de Saint Hilaire, propriétaires des parcelles N° 1378 et 1379 concernées par la zone 1AU et l'OA8, demandent leur retrait de la zone 1 AU et leur classement en Ub pour être constructibles séparément.

CE **Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 2 précédent les observations du public.**
Ces fonds de parcelles peuvent être retirés du projet de l'OA8 sans le dénaturer.

MO Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains pourront être urbanisés de manière indépendante.

14) Monsieur GUERIN Joël, président de l'association APALOS a souhaité vérifier le classement de la zone de Noirbreuil (Nhl) et consulter le règlement associé. Il a vérifié que

l'implantation d'équipements légers (chalets /mobile-homes)de loisir restait possible.

CE Afin de permettre une utilisation des terres agricoles avec un minimum de contraintes, la chambre d'agriculture demande que les constructions légères ne soient pas implantées à moins de 100 m des zone A ou N. Je pense que l'importance de la zone Nhl de Noirbreuil doit permettre l'application de cette règle.

MO Accord pour réduire et adapter le secteur pouvant recevoir des installations ou équipements légers de loisirs et des annexes, par la création d'un nouveau périmètre (cf. annexe I à la note : création d'un sous-secteur Nhl1).

Au sein du secteur Nhl extérieur au sous-secteur Nhl1, seules seront admises les activités récréatives et de loisirs sans constructions (voir annexe de proposition de zonage).

15) Monsieur LEFEUVRE Yves au lieu-dit Belle Perche conteste le « désétoilage » de la grange de Belle Perche au projet de PLU. Cette décision remettrait en question son projet de « réception/hébergement » sur le site. Monsieur LEFEUVRE a remis un dossier retraçant ses échanges avec Monsieur le Maire sur le sujet.

CE A l'examen du dossier transmis par Monsieur LEFEUVRE, Il me semble que le site de « Belle Perche » peut redevenir le siège d'une exploitation agricole même si tous les éléments ne sont pas réunis en début 2016. Le changement de destination n'est donc pas, à mon sens, opportun.

Je pense que ceci ne remet nullement en question les projets de M. Lefeuvre qui peut dans le cadre d'une diversification agricole, demander la transformation de cette grange.

MO Statut du pétitionnaire à éclaircir. Si exploitant agricole, possibilité de changer la destination du bâtiment dans le cadre d'une diversification de son activité agricole.

Le PADD souligne la volonté de préserver les exploitations agricoles et les capacités de reprise des sites d'exploitation agricole (et du foncier agricole lié). L'étoilage d'un bâtiment permettant son changement de destination pour un tiers (non agricole) nécessite d'obtenir la certitude d'une cessation effective d'activité agricole sur le site concerné ou de l'absence de possibilité de reprise d'une exploitation agricole

16) Courrier de Monsieur MORIN Jacques au lieu-dit La Pacauderie, propriétaire des parcelles N° 2710 et 3047, partiellement en zone An au projet de PLU et frappées de constructibilité limitée, souhaite voir élargir la zone Ub.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 3 précédent les observations du public.

Je pense que cette zone à constructibilité limitée ne peut recevoir de nouvelles habitations compte-tenu de sa proximité avec la zone Ul. Je pense que c'est la raison de son implantation et qu'il est judicieux de la maintenir.

MO Espace à constructibilité limitée justifiée par la proximité des équipements collectifs. Prévenir de risques de nuisances et de gênes réciproques entre habitants et activités (sportives, loisirs) développées sur le site d'équipements publics

17) Madame BOUCHARIN Françoise au 2, rue de la Bride à Mains, propriétaire des parcelles N° 1913 et 1915, souhaite que celles-ci ne soient pas frappées de constructibilité limitée. Elle souhaite connaître l'emprise exacte de la zone.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 3 précédent les observations du public.

Je pense que cette zone à constructibilité limitée ne peut recevoir de nouvelles habitations compte-tenu de sa proximité avec la zone UI. Je pense que c'est la raison de son implantation et qu'il est judicieux de la maintenir.

A la lecture du plan, l'emprise de cette bande est de dix mètres.

MO Espace à constructibilité limitée justifiée par la proximité des équipements collectifs. Prévenir de risques de nuisances et de gênes réciproques entre habitants et activités (sportives, loisirs) développées sur le site d'équipements publics

Emprise de l'espace à constructibilité limitée en effet de 10 m à compter de la limite avec la zone UI

18) Madame DELAVEAUD Annie au 2, rue du Vigneau, représentant ses petits-enfants et Madame FRITEL Eugénie. Leur remarque porte sur l'OA4 en secteur de renouvellement urbain. Ils ne souhaitent pas la réalisation de l'éventuelle extension de cheminement doux vers le Nord pour rejoindre le centre-bourg rue de Pornic. La voie qui servirait à cette extension est une propriété privée et dessert 5 autres parcelles.

CE Les éléments de réponse que je vous propose sont développés dans les questions/réponses point 2 et 3 précédent les observations du public.

Les lois d'urbanisation récentes veulent favoriser les déplacements alternatifs (vélos, piétons). Si la création de cette voie sur l'OA N°4 est décidée, la desserte des propriétés sera organisée d'une autre manière. (à partir de la zone réaménagée par ex).

MO Projet de voie d'intérêt général, pour faciliter les liaisons "douces" avec le centre-bourg par un cheminement sécurisé et plus court plutôt que devoir emprunter les trottoirs de la rue de Saint-Hilaire.

Essayer de réfléchir à une réalisation qui préserve l'intimité et la qualité des conditions de vie des riverains (traitement des limites avec le chemin). Ceci doit être approfondi lors de la mise en œuvre du projet.

19) Courrier de Monsieur GAUTIER Alain au lieu-dit les Sept Fontaines, faisant plusieurs remarques :

- Pourquoi les zones Nf sont-elles étendues systématiquement par un important zonage N(50 m).
- Demande le maintien de l'« étoilage » du bâtiment dans le village de Briageau.
- Demande de préciser le tracé et l'utilisation faite sur l'emplacement réservé N°7 permettant l'entretien du ruisseau des Pierres Rousses (voir échange de courriers avec la mairie).

CE L'étoilage de ce bâtiment est bien conservé au projet de PLU et est justifié en annexe du projet de règlement (page 12).

MO Espace tampon d'environ 50 m défini autour de la forêt en cohérence avec la DTA de l'estuaire de la Loire, identifiant la forêt de Princé en espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial. L'objectif étant d'éviter des constructions sur les proches abords de la forêt. Ce zonage Nf avait été défini au PLU de 2008. (La délibération fixant les objectifs de révision du PLU n'avait pas fixé pour objectif de revoir ce zonage).

Changement de destination validé par l'arrêt du PLU par le conseil municipal.

Emplacement réservé n° 7 : destination précisée dans la liste des emplacements réservés erronée : la notion d'accès piétonnier doit être supprimée, un autre accès existant à proximité.

10. A) Remarques et avis des personnes publiques associées

Personnes publiques associées ayant apporté une réponse au dossier de révision N°1 du PLU soumis à enquête.

Personnes Publiques Associées	Remarques/Avis
DREAL des Pays de Loire	<p>Pas d'avis et demande de prise en compte des remarques.</p> <p>Évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité de l'analyse contenue dans le rapport de présentation. <p>Le</p> <ul style="list-style-type: none"> -(1) Le rapport de présentation est clair, précis et détaillé. Toutefois, la DREAL regrette que les terrains de la zone 2AU située près du parc de loisirs n'aient pas été prospectés. Le PLU ne justifie pas suffisamment le maintien de cette zone en 2AU d'un point de vue environnemental. -(2) Que les terrains de la zone 1AUe du chemin Saulnier n'aient pas fait l'objet de recherche de zones humides par sondage de sol. -(3) Que l'on ait pas la garantie que l'ensemble des intérêts environnementaux aient bien été évalués sur la zone d'extension des carrières. -(4) Une demande de rectification du plan de zonage est faite pour corriger une erreur (parcelles 179 et 182). <ul style="list-style-type: none"> • Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU. -(5) Il n'y a pas de mesures encadrant les arrachages ni de critères de replantation concernant les haies et boisements non protégés. -(6) Vérifier également le report de ces zones sur les plans. -(7) Demande de créer un règlement différencié en zone UI afin de

	<p>mieux prendre en compte le caractère naturel du parc de loisirs.</p> <p>-(8) Demande de rectifier le zonage de la parcelle n°C 649 (Nc/Nf).</p> <p>La DREAL demande la prise en compte de ses remarques par le maître d'ouvrage.</p>
Chambre d' agriculture de Loire-Atlantique.	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de réexaminer les zones An qui ont beaucoup trop augmenté. - Demande la suppression des zones N: <ul style="list-style-type: none"> Le long des cours d'eau insérés en zone A. Autour du site de Noirbreuil. Sur les zones de maraîchage. - Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N.
DDTM Avis de la CDPENAF.	<p>Avis favorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N. - Demande de revoir les distances d'implantation des constructions sur le secteur de Noirbreuil .
Conseil Général de Loire Atlantique	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les infrastructures routières : <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner le projet de nouvelle voie d'accès aux carrières dans le rapport de présentation et rectifier la page 42. - Demande de mieux gérer les accès de la zone concernée par l' OA 7. - Demande de créer un emplacement réservé pour la route d'accès aux carrières et d'en supprimer un sur la RD 279. - Demande à réfléchir avec les équipes du département pour desservir dans de bonnes conditions les bâtiments concernés par des changements de destination dans les villages. - Diverses préconisations concernant le règlement zone par zone. • Les mobilités : <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser et mettre à jour les sentiers du PDIPR. • L'économie de l'espace et l'habitat :

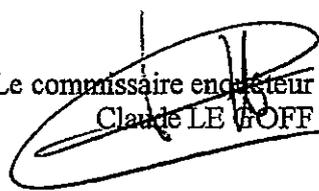
	- Le département souhaite que la commune densifie davantage la construction sur les zones ouvertes à l'urbanisation (Ub et 1AU) et puisse ainsi dépasser les préconisations minimales du SCoT.
Syndicat mixte du PETR du Pays de Retz.	Avis favorable.
DDTM.	Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques. <ul style="list-style-type: none"> - Réexaminer la pertinence du zonage An sur les secteurs de la Pacauderie et au nord du Breil. - Compléter la protection réglementaire des zones humides, des cours d'eau et des haies. - Compléter l'état initial de l'environnement relatif aux zones d'extension des carrières.
Orange	Pas d'avis <ul style="list-style-type: none"> - L'opérateur souhaite des précisions sur la volonté exprimée dans le PLU d'enfouissement des lignes.
GRTgaz	Avis favorable.
Rte	Pas d'avis. <ul style="list-style-type: none"> - L'opérateur souhaite la prise en compte des ses remarques.
Direction de l'action territoriale et démocratie.	Pas d'avis.
CCI Nantes St Nazaire	Avis favorable. <p>La CCI fait toutefois une remarque concernant l'interdiction de mutation en secteur Uaa. Si le règlement de ce secteur est destiné à préserver les commerces du centre-bourg, il faut réfléchir à ne pas imposer des règles qui pourraient se montrer contre-productives.</p>

Bilan de l'avis des personnes publiques associées.

Avis	Nombre
Favorable	4
Favorable sous réserves	3
Pas d'avis	4
Défavorable	0
Total	11

SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE, le 19 mai 2016

Le commissaire enquêteur
Claude LE GOFF

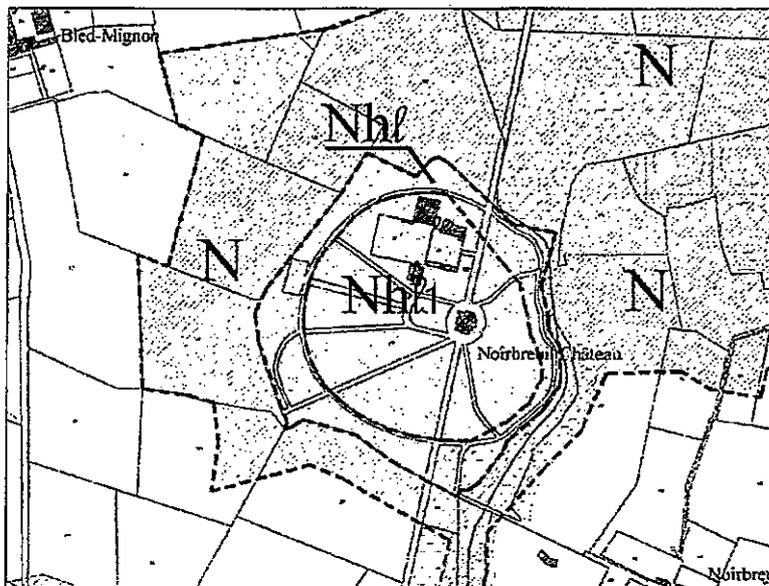


ANNEXE 1 : proposition d'ajustement de zonage sur le secteur de Noirbreuil :

(cf. remarque n° 14)

Proposition de création d'un sous-secteur Nhl1 admettant les installations et équipements légers de loisirs ainsi que les annexes déjà prévues au projet de règlement arrêté (en Nhl)

Le secteur Nhl serait seulement destiné aux activités de récréatives et de loisirs sans possibilité de constructions





MAIRIE DE CHAUMES-EN-RETZ

1, rue de Pornic
ARTHON EN RETZ
44320 CHAUMES-EN-RETZ



A CHAUMES-EN-RETZ, le 25 avril 2016

Monsieur le Maire,
A
Mr Claude LE GOFF
Commissaire-enquêteur
40, Hameau des Grésillères
44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE

OBJET : Enquête publique sur le projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAUMES-EN-RETZ, territoire de CHEMERE, du 22 mars 2016 au 21 avril 2016.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE n° 2016/37



Je soussigné, Georges LECLEVE, Maire de la commune de CHAUMES-EN-RETZ, certifie avoir procédé :

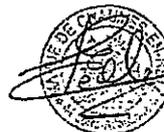
- à l'affichage en mairie de CHAUMES-EN-RETZ, aux mairies annexes de CHEMERE et « La Sicaudais », et en tous lieux utiles,
- à la publication sur le site Internet de la commune (www.chemere.fr),

durant la période du 07 mars 2016 au 21 avril 2016, de l'avis d'enquête publique relative au projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAUMES-EN-RETZ, territoire de CHEMERE.

Fait et servit pour valoir ce que de droit,

Le Maire,

Georges LECLEVE

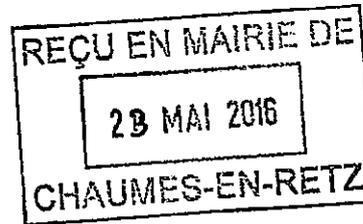


Téléphone 02 40 21 30 11

Télécopie 02 40 21 21 42

COMMUNE DE CHAUMES-EN-RETZ TERRITOIRE DE CHEMERE
44680

DEPARTEMENT DE LOIRE- ATLANTIQUE



Enquête publique du mardi 22 mars au jeudi 21 avril 2016 inclus
relative au:

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Chaumes-en-Retz territoire de Chéméré.**

**Rapport d'enquête
du commissaire enquêteur**

Avis et Conclusions

Désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
N° E16000006/44 du 19/01/2016 Commune de Chaumes-en Retz territoire de Chéméré.

Sommaire de la deuxième partie

B) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B. 1) Remarques sur le déroulement de l'enquête.

- 1) **La publicité.**
- 2) **Les conditions d'accueil du public.**
- 3) **Le dossier de consultation du public.**

B. 2) Remarques synthétiques sur les observations recueillies et avis du commissaire enquêteur.

- 1) **Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage**
- 2) **Les remarques et avis des personnes publiques associées et réponse du maître d'ouvrage.**

B. 3) Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet.

B. 4) Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet.

B) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B. 1) Remarques sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 22 mars au 21 avril 2016 inclus soit pendant 31 jours à la mairie de Chaumes en Retz territoire de Chéméré sur la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme, s'est organisée de la manière suivante :

1) La publicité :

L'information du public a été conforme à la réglementation mais aussi réalisée avec la réelle volonté de toucher un public très large grâce à :

- Des articles dans le bulletin municipal faisant état de l'avancement des travaux.
 - Une exposition en mairie à partir de juillet 2015.
 - Deux réunions publiques (le 27 mars et le 2 juillet 2015).
 - Création d'un comité de révision du PLU (avec des élus) et de trois sous-comités avec des habitants de la commune.
 - Un registre destiné à recevoir les observations et les suggestions du public sur le projet de PLU à été ouvert en avril 2014 (46 observations y ont été formulées et examinées).
- Une première insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 7 mars 2016 (avant le début de l'enquête publique).
- Une deuxième insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 23 mars 2016 (pendant les 8 premiers jours de l'enquête publique).
- Un affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été réalisé et vérifié du 7 mars 2016 au 21 avril inclus:
- En mairie de Chéméré, sur le tableau d'affichage.
 - Sur les 9 principaux sites concernés par les modifications et visibles de la voie publique.
- L'information a été relayée dans le bulletin d'information municipale.
- L'information sur l'ouverture de l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la commune pendant la durée de l'enquête.

CE- L'information a été réalisée de façon réglementaire mais avec le réel souci de «faire savoir» les enjeux du projet de révision.

2) Les conditions d'accueil du public :

Les personnes qui se présentaient à la mairie de Chéméré étaient dirigées vers la salle des mariages, mise à la disposition du commissaire enquêteur pendant les permanences. En dehors des permanences et durant les 31 jours d'enquête, ils pouvaient demander à consulter le dossier qui était à leur disposition (la salle permettait de laisser les plans dépliés à la disposition du public).

CE- Je pense que l'espace mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête était bien adapté.

3) Le dossier de consultation du public

Les documents mis à disposition étaient complets et faciles d'accès.

Le public s'est plutôt tourné vers le commissaire enquêteur, afin d'obtenir les explications qu'il souhaitait lors des permanences.

CE- Le dossier soumis à l'enquête était bien réalisé avec le soucis d'être conforme à la réglementation en vigueur. La disposition dépliée des plans parcellaires facilitait l'accès du public au contenu des dossiers.

B. 2) Remarques synthétiques sur les observations recueillies et avis du commissaire enquêteur.

Les remarques et les observations du commissaire enquêteur, ont été notées en caractères *italiques* à la suite de chaque observation.

Les réponses de la municipalité faisant suite au procès verbal de synthèse des remarques et réclamations transmises par le commissaire enquêteur , sont reprises en caractères *bleu*.

Les remarques similaires qui méritent une réponse commune ont été regroupées.

Le nombre total des remarques du public est de 19.

1) Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage.

Remarques	Points soulevés	Commentaires et avis du CE	Commentaires/propositions du maître d'ouvrage.
Remarque N°1 M. Richeux	Propriétaire concerné par la zone 1AU et l'OA9 et ne souhaitant pas vendre son terrain.		<i>Sans commentaire</i>
Remarque N°2 pour la famille Corgnet.	Propriétaire des parcelles N° 1909-51-54-56-47-965-1894 et 46 situées rue de la Bride à Mains et exploitées par la société Jade Flor qui vient de se mettre en liquidation. Conteste le maintien d'une partie de cette zone en A et souhaite un zonage Ub pour la partie au bord de la route. Un courrier de 2006 demandait la constructibilité de cette zone.	<i>Quel est l'intérêt de conserver cet emplacement en A alors qu'il se trouve enfermé entre la voie à grande circulation, la zone N humide et la zone Ul destinée aux loisirs ? Je pense que la réflexion concernant cette zone n'est pas aboutie.</i>	<i>Urbanisation linéaire poserait le problème de l'enclavement et de la valorisation du restant des parcelles. Besoins en logements définis par le PADD satisfaits par ailleurs. Demande intervenue tardivement, après la validation du PADD par le conseil municipal et l'arrêt du PLU. Or le PADD vise à préserver les espaces agricoles et les sites d'exploitations agricoles existants et à limiter l'impact de l'urbanisation projetée sur ces exploitations</i>
Remarque N°3 et courrier N°8 de madame Métriau	Propriétaire de la parcelle N°1641 en bordure de la rue de la Treille et en zone N au projet de PLU, Mme Métriau souhaite qu'elle soit constructible.	<i>Le zonage de cette emplacement en N est justifié par la présence de zones humides et la nécessité de limiter les zones constructibles au projet de PLU.</i>	<i>Secteur concerné par la proximité de zone humide mais aussi par une problématique hydraulique (alimentant la zone humide).</i>
Remarque N°4 pour les consorts Leray.	Propriétaires de la parcelle N°275 à proximité du hameau du Breil souhaitent que cette parcelle en zone A au projet de PLU soit constructible.	<i>Le zonage A pour cette parcelle est justifié par la volonté de limiter au maximum l'extension des zones constructibles. Cette volonté est justifiée pour l'enveloppe urbaine de Chéméré mais encore plus pour les hameaux.</i>	<i>Impossibilité légale de rendre constructible cette parcelle : toute extension de hameau est proscrite par le SCOT du Pays de Retz.</i>

Remarque N°5 de M. Bichon R. Bichon C. et Mme Artéride M. ayants droit du commun du Brandais.	Le commun du Brandais est en zone UI au projet de PLU. Les ayants-droit demandent à être associés au projet d'aménagement de cette zone et y sont favorables.		<i>Vu. Prend acte.</i>
Remarque N°6 de M. Pacaud.	Propriétaire de la parcelle N° 2826 riveraine de la zone 1AU (OA9), M. Pacaud est contre l'aménagement de cette zone telle qu'elle est définie dans l' OA9. Il ne veut pas de la voie douce projetée.		<i>Projet d'aménagement respectant un intérêt collectif à travers le projet de desserte. Les cheminements "doux" représentant une priorité du Grenelle. Cheminement permettant aux habitants de regagner le centre-bourg via la rue du Brandais. Ceci ne reste qu'une possibilité permise par l'OA9. Aux aménageurs d'en apprécier l'opportunité.</i>
Remarque N°7 de Mmes Couronné et Gerbeau par courrier.	Propriétaires de plusieurs parcelles sur la commune, Mmes Couronné et Gerbeau contestent le classement An des parcelles 2210-2209-2208 et 2207 qui étaient en zone Ub au PLU de 2009 et donc constructibles.	<i>La logique qui prime dans cette décision c'est de restreindre de manière importante la constructibilité dans les zones qui ne sont pas encore urbanisées. De cette manière, ce qui est vrai pour vos parcelles est également vrai pour la parcelle N°63 de l'autre coté de la route. Les parcelles en bordure de route en direction du centre bourg ne sont pas dans la même situation (pas ouvertes sur des zones agricoles).</i>	<i>Parcelles en extension d'un secteur situé à l'autre bout de l'agglomération, donc pas une priorité à l'urbanisation par rapport à d'autres secteurs retenus permettant de satisfaire les besoins en logements définis par le PADD en compatibilité avec le PLH. Terrains formant aujourd'hui une entité agricole restant intéressante pour son exploitation. (Terrains concernés par la ZNIEFF de type 1). Ce déclassement dans le cadre de la présente procédure n'interdira pas un réexamen du classement de ces terrains dans une procédure ultérieure de révision.</i>
Remarques N°9 de M. et Mme Favreau ; N°10 de Mme Auder ;	Propriétaires, respectivement des parcelles 1194- 1058- 1059 et concernés par la zone 1AU et l' OA8. Demandent que leurs parcelles soient retirées du	<i>Ces fonds de parcelles peuvent être retirés du projet de l'OA8 sans dénaturer celle-ci. Je fais remarquer que chaque fois que l'on réduit le nombre de lots concernés</i>	<i>Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains</i>

N°11 de M. et Mme Coquenlorge par courrier.	projet 1AU afin de pouvoir être éventuellement urbanisées séparément.	<i>par un projet d'OA sans diminuer les autres contraintes (routes, dessertes, logements sociaux etc), on grève au prorata les lots qui restent.</i>	<i>pourront être urbanisés de manière indépendante.</i>
Courrier de M. Augereau N° 12 sur le registre.	Demande que les parcelles cadastrées 2699- 2701- 2702-2703 et 2705 sur le secteur de la Bride à mains deviennent constructibles.	<i>Ces parcelles zonées en An au projet de PLU jouxtent les emplacements réservés destinés à l'extension des équipements collectifs. La parcelle 2702 est maintenue en zone Ub. Les autres parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles à court terme (se situent en extension de la zone urbanisée) .</i>	<i>Parcelle 2702 partiellement en Ub. Cette demande va à l'encontre des orientations du PADD. Secteur présentant un intérêt agricole. Pas d'extension de la Bride à Mains, surtout à proximité d'un secteur destiné à des équipements collectifs (éviter risque de problèmes de voisinage, ne pas compromettre les perspectives d'accueil d'équipements collectifs complémentaires).</i>
Courrier de M. et Mme Hardy N°13 sur le registre.	Propriétaire des parcelles N°1378 et 1379 et concerné par la zone 1AU et l'OA8, nous demandons que celle-ci soient retirées du zonage 1AU en projet et constructibles séparément (Ub).	<i>Ces fonds de parcelles peuvent être retirés du projet de l'OA8 sans dénaturer celle-ci. Je fais remarquer que chaque fois que l'on réduit le nombre de lots concernés par un projet d'OA sans diminuer les autres contraintes (routes, dessertes, logements sociaux etc), on grève au prorata les lots qui restent.</i>	<i>Accord pour retirer ces fonds de parcelles du secteur 1AU, pour ne pas compromettre la réalisation d'une future opération sur le secteur 1AU restant, sachant que ces terrains pourront être urbanisés de manière indépendante.</i>
Remarque N°14 sur le registre de M. Guerin pour l'association APALOS.	Le secteur géré par l'association APALOS est le secteur de Noirbreuil zoné en Nhl au projet de PLU. Monsieur Guerin voulait vérifier que l'implantation d'équipements légers de loisirs restait possible au projet de PLU. Monsieur Guerin a bien noté que la construction d'équipements en « dur » n'était pas possible sur ce	<i>La chambre d'agriculture demande que les constructions légères ne soient pas implantées à moins de 100 m des zone A ou N. Je pense que l'importance de la zone Nhl de Noirbreuil doit permettre l'application de cette règle.</i>	<i>Accord pour réduire et adapter le secteur pouvant recevoir des installations ou équipements légers de loisirs et des annexes, par la création d'un nouveau périmètre (cf. annexe 1 à la note : création d'un sous-secteur Nhl1). Au sein du secteur Nhl extérieur au sous-secteur Nhl1, seules seront admises les activités récréatives et de loisirs sans constructions.</i>

	secteur.		
Remarque N°15 sur le registre et nombreuses pièces annexées de M. Lefeuve.	Monsieur Lefeuve conteste le « désétoilage » de la grange de Belle Perche au projet de PLU. Cette modification au projet de PLU remettrait en question son projet de « réception/Hébergement » sur le site.	<i>Il me semble que le site de « Belle Perche » peut redevenir le siège d'une exploitation agricole même si tous les éléments ne sont pas réunis en début 2016. Le changement de destination n'est donc pas, à mon sens, opportun. Je pense que ceci ne remet nullement en question les projets de M. Lefeuve qui peut dans le cadre d'une diversification agricole, transformer cette grange.</i>	<i>Statut du pétitionnaire à éclaircir. Si exploitant agricole, possibilité de changer la destination du bâtiment dans le cadre d'une diversification de son activité agricole. Le PADD souligne la volonté de préserver les exploitations agricoles et les capacités de reprise des sites d'exploitation agricole (et du foncier agricole lié). L'étoilage d'un bâtiment permettant son changement de destination pour un tiers (non agricole) nécessite d'obtenir la certitude d'une cessation effective d'activité agricole sur le site concerné ou de l'absence de possibilité de reprise d'une exploitation agricole.</i>
Courrier de M. Morin et remarque N°16 sur le registre.	Monsieur Morin demande de revoir le tracé de la zone « non eadificandi et de la zone à constructibilité limitée » ne permettant pas d'urbaniser pour habiter, trop près de la zone Ul.	<i>Je pense que cette zone à constructibilité limitée ne peut recevoir de nouvelles habitations compte-tenu de sa proximité avec la zone Ul. Je pense que c'est la raison de son implantation et qu'il est judicieux de la maintenir.</i>	<i>Espace à constructibilité limitée justifiée par la proximité des équipements collectifs. Prévenir de risques de nuisances et de gênes réciproques entre habitants et activités (sportives, loisirs) développées sur le site d'équipements publics.</i>
Remarque N°17 de Mme Boucharin	Madame Boucharin demande que ses parcelles N°1913 et 1915 ne soient pas frappées par la zone à constructibilité limitée en bordure du zonage Ul. Elle souhaite connaître l'emprise précise de cette emplacement.	<i>Je pense que cette zone à constructibilité limitée ne peut recevoir de nouvelles habitations compte-tenu de sa proximité avec la zone Ul. Je pense que c'est la raison de son implantation et qu'il est judicieux de la maintenir. A la lecture du plan, l'emprise de cette bande est de dix mètres.</i>	<i>Espace à constructibilité limitée justifiée par la proximité des équipements collectifs. Prévenir de risques de nuisances et de gênes réciproques entre habitants et activités (sportives, loisirs) développées sur le site d'équipements publics. Emprise de l'espace à constructibilité limitée en effet de 10 m à compter de la limite avec la zone Ul.</i>
Remarque N°18 sur le registre. Elle	La remarque porte sur l'OA N°4 en secteur de renouvellement urbain. Les personnes qui	<i>Les lois d'urbanisation récentes veulent favoriser les déplacements alternatifs (vélos, piétons).</i>	<i>Projet de voie d'intérêt général, pour faciliter les liaisons "douces" avec le centre-bourg par un cheminement sécurisé et plus</i>

<p>concerne Mme Delavaud et ses petits enfants et Mme Fritel.</p>	<p>s'expriment ne souhaitent pas la réalisation de l'éventuelle extension de cheminement doux vers le Nord pour rejoindre le centre-bourg rue de Pornic. La voie qui servirait à cette extension est une propriété privée et dessert 5 autres parcelles avec un droit de passage acté.</p>	<p><i>Si la création de cette voie sur l'OA N°4 est décidée, la desserte des propriétés sera organisée d'une autre manière. (à partir de la zone réaménagée par ex).</i></p>	<p><i>court plutôt que devoir emprunter les trottoirs de la rue de Saint-Hilaire. Essayer de réfléchir à une réalisation qui préserve l'intimité et la qualité des conditions de vie des riverains (traitement des limites avec le chemin). Ceci doit être approfondi lors de la mise en œuvre du projet.</i></p>
<p>Courrier de M. Gautier et remarque N°19 sur le registre.</p>	<p>Monsieur Gautier fait plusieurs remarques dans son courrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourquoi les zones NF sont elles étendues systématiquement par un important zonage N (50 m). - Demande le maintien de l' « étoilage » du bâtiment dans le village de Briageau. - Demande de préciser le tracé et l'utilisation faite sur l'emplacement réservé N°7 permettant l'entretien du ruisseau des Pierres Rousses (voir échange de courriers avec la mairie). 	<p><i>- Je pense qu'il est important d'expliquer cette façon de procéder.</i></p> <p><i>- L' étoilage de ce bâtiment est bien conservé au projet de PLU et est justifié en annexe du projet de règlement (page 12).</i></p>	<p><i>Espace tampon d'environ 50 m défini autour de la forêt en cohérence avec la DTA de l'estuaire de la Loire, identifiant la forêt de Princé en espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial. L'objectif étant d'éviter des constructions sur les proches abords de la forêt. Ce zonage Nf avait été défini au PLU de 2008. (La délibération fixant les objectifs de révision du PLU n'avait pas fixé pour objectif de revoir ce zonage).</i></p> <p><i>Changement de destination validé par l'arrêt du PLU par le conseil municipal.</i></p> <p><i>Emplacement réservé n° 7 : destination précisée dans la liste des emplacements réservés erronée : la notion d'accès piétonnier doit être supprimée, un autre accès existant à proximité.</i></p>

Tableau de synthèse des remarques du public.

Thèmes	N° des remarques	Nombre de remarques
Personnes pas d'accord pour céder leur terrain concerné par une Opération d'Aménagement (OA) ou riveraine de cette zone et ne voulant pas de cet aménagement.	01) M. Richeux (OA9). 06) M. Pacaud (OA9). 09) M. et Mme Favreau (OA8). 10) Mme Auder (OA8). 11) M. et Mme Coquenlorge (OA8). 13) M. et Mme Hardy (OA8). 18) Mme Delaveaud et petits enfants et Mme Fritel (OA4).	7
Personnes souhaitant que leur terrains soient constructibles au projet de PLU.	02) Famille Corgnet. 03) Mme Métriau. 04) Mme Métriau. 07) Mmes Couronné et Gerbeau. 08) Mme Métriau. 12) M. Augereau.	6
Personnes concernées par une constructibilité limitée de leurs parcelles.	16) M. Morin. 17) Mme Boucharin.	2
Points divers.	05) M. Bichon et ayants droits du commun Brandais. 14) M. Guérin, association APALOS. 15) M. Lefeuvre. 19) M. Gautier.	4
	19	19

2) Remarques et avis des personnes publiques associées et réponses du maître d'ouvrage.

Personnes publiques associées ayant apporté une réponse au dossier de révision N°1 du PLU soumis à enquête.

Personnes Publiques Associées	Remarques/Avis	Réponses du maître d'ouvrage (bleu) et commentaires du CE ;
DREAL des Pays de Loire	<p>Pas d'avis et demande de prise en compte des remarques.</p> <p>Évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité de l'analyse contenue dans le rapport de présentation. <p>Le - (1) Le rapport de présentation est clair, précis et détaillé. Toutefois, la DREAL regrette que les terrains de la zone 2AU situées près du parc de loisirs n'aient pas été prospectés. Le PLU ne justifie pas suffisamment le maintien de cette zone en 2AU d'un point de vue environnemental.</p> <p>- (2) Que les terrains de la zone 1AUe du chemin Saulnier n'aient pas fait l'objet de recherche de zones humides par sondage de sol.</p> <p>- (3) Que l'on ait pas la garantie que l'ensemble des intérêts environnementaux aient bien été évalués sur la zone d'extension des carrières.</p> <p>- (4) Une demande de rectification du plan de zonage est faite pour corriger une erreur (parcelles 179 et 182).</p>	<p>(1) <i>Terrains en zone 2AU privés, manquant d'accès. Seule perception des abords des terrains depuis le parc de loisirs. Une ouverture à l'urbanisation (hypothétique)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - cf. rapport de présentation : choix du projet) ne pourrait être justifiée qu'après examen précis de ces terrains, ne serait-ce que pour réaliser une étude de délimitation précise de zones humides (éventuelles). <p>(2) <i>Secteur déjà classé en 1AUe par révision simplifiée en 2011, examinée et validée par les services de l'Etat. Terrain acquis par la société Kuhn Blanchard suite à ce classement opéré en 2011.</i></p> <p>(3) <i>Analyse des sites avec étude de terrain réalisée par le bureau d'études mandaté par la Commune dans le cadre de l'évaluation environnementale. La demande d'extension des carrières devra faire l'objet d'une d'autorisation (code de l'environnement) exigeant elle-même une étude d'impact, précisant les mesures :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour éviter, - pour réduire, <ul style="list-style-type: none"> - voire pour compenser les impacts du projet sur l'environnement. <p>-</p> <p>(4) <i>A priori, parcelles bien autorisées (cf. Arrêté préfectoral du 26/06/2015)</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU. <p>-(5) Il n'y a pas de mesures encadrant les arrachages ni de critères de replantation concernant les haies et boisements non protégés.</p> <p>-(6) Vérifier également le report de ces zones sur les plans.</p> <p>-(7) Demande de créer un règlement différencié en zone Ul afin de mieux prendre en compte le caractère naturel du parc de loisirs. (7)</p> <p>-(8) Demande de rectifier le zonage de la parcelle n°C 649 (Nc/Nf).</p> <p>La DREAL demande la prise en compte de ses remarques par le maître d'ouvrage.</p>	<p>(5) Articles A13 et N13 : la suppression de boisements préservés (hors EBC et hors plans simples de gestion) doit s'accompagner de plantations équivalentes par compensation.</p> <p>(6) Haies et boisements préservés dès le PLU de 2008, essentiellement le long de chemins publics (choix municipal), inventaire mis à jour en 2015.</p> <p>(7) Secteur Ul relevant du domaine public. La Commune maîtrise le devenir de ces espaces.</p> <p>(8) Carrière Charrier : cf. arrêté préfectoral de 2007 (à vérifier auprès des personnes publiques associées)</p>
Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique.	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques.</p> <p>- Demande de réexaminer les zones An qui ont beaucoup trop augmenté.</p> <p>- Demande la suppression des zones N:</p> <p>Le long des cours d'eau insérés en zone A.</p> <p>Autour du site de Noirbreuil.</p> <p>Sur les zones de maraîchage.</p>	<p>Zones An : préservation des abords de l'agglomération et du Breil de toute construction agricole.</p> <p>En revanche, possibilité de restreindre le secteur An autour de la Pacauderie (réduire de manière à laisser la possibilité d'installations agricoles plus au Nord, côté chemin communal "Les Buis"). A valider par le conseil municipal.</p> <p>Seuls les abords de tronçons des cours d'eau les plus importants sont en N. Sensibilité naturelle méritant une préservation plus soutenue, notamment le long du ruisseau de la Blanche</p> <p>Site de Noirbreuil : cf. réponse apportée précédemment et annexe 1 - remarque n° 14)</p> <p>Zones de maraîchage sont partiellement en ZNIEFF de type 1, d'intérêt écologique remarquable : elles étaient déjà en zones N</p>

	<p>- Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N.</p>	<p>au PLU de 2008. Toutefois, les secteurs de maraîchage n'étant plus concernés par le nouveau périmètre de ZNIEFF de type 1 (de dernière génération) pourront être reclassés en secteur A.</p> <p>Annexes : modifications proposées : emprise au sol de 40 m², distance par rapport à l'habitation : 20 m maxi ? (à valider par le conseil municipal) - Je pense judicieux de réexaminer ce point qui est soulevé également par la DDTM.</p>
DDTM Avis de la CDPENAF	<p>Avis favorable.</p> <p>- Demande de réduire la distance d'implantation et la taille des annexes en zone A et N. - Demande de revoir les distances d'implantation des constructions sur le secteur de Noirbreuil .</p>	<p>Voir réponses ci-dessus apportées à la Chambre d'agriculture</p> <p><i>Ceci est-il compatible avec la demande de la chambre d'agriculture ?</i></p>
Conseil Général de Loire Atlantique	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les infrastructures routières. <p>- Mentionner le projet de nouvelle voie d'accès aux carrières dans le rapport de présentation et rectifier la page 42. - Demande de mieux gérer les accès de la zone concernée par l' OA 7.</p> <p>- Demande de créer un emplacement réservé pour la route d'accès aux carrières et d'en supprimer un sur la RD 279.</p> <p>- Demande de réfléchir avec les équipes du département pour desservir dans de bonnes conditions les bâtiments concernés par des changements de destination dans les villages. - Diverses préconisations concernant</p>	<p>- OA7 : orientations relatives aux déplacements laissent suffisamment de possibilités pour améliorer les conditions d'accès au secteur. A préciser par l'aménageur lors des études préalables au dépôt du permis d'aménager. - Vu : supprimer ER n° 9 - Pas de demande de créer un ER pour l'accès aux carrières, mais remarque pouvant valoir suggestion à destination de la Commune. ? - La Commune se rapprochera du Département pour ces cas précis.</p>

	<p>le règlement zone par zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les mobilités. <p>- Pérenniser et mettre à jour les sentiers du PDIPR.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'économie de l'espace et l'habitat. <p>- Le département souhaite que la commune densifie davantage la construction sur les zones ouvertes à l'urbanisation (Ub et 1AU) et puisse ainsi dépasser les préconisations minimales du SCoT.</p>	<p>- 1 PDIPR existe sur la commune, un autre ayant été déclassé par le Département.</p> <p><i>Porté sur le plan spécifique (paysage, patrimoine)</i></p> <p>- Le PLU doit être compatible avec le SCOT. La Commune souhaite maintenir ses orientations de PADD et d'OAP en l'état, pour préserver la philosophie de son développement de commune rurale, offrant une qualité de vie à ses habitants par un parcellaire encore raisonnable tout en maîtrisant la consommation d'espace.</p> <p>- Les secteurs concernés par les OAP, respectent la densité minimale moyenne requise par le SCOT dans leur globalité. En outre, des opérations de renouvellement urbain sont prévues ou en cours de réalisation sur le bourg, assurant une densification supérieure aux objectifs du SCOT</p>
Syndicat mixte du PETR du Pays de Retz.	Avis favorable.	
DDTM.	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réexaminer la pertinence du zonage An sur les secteurs de la Pacauderie et au nord du Breil. - Compléter la protection réglementaire des zones humides, des cours d'eau et des haies. - Compléter l'état initial de l'environnement relatif aux zones d'extension des carrières. 	<p>- Secteurs An à limiter sur le secteur de la Pacauderie ? Vu précédemment.</p> <p>- Complément ? Il existe une réglementation (SDAGE, SAGEs) qui est respectée et des choix municipaux en matière de gestion des haies et boisements, déjà entérinés par le PLU de 2008 et mis à jour en 2015.</p> <p>- Cette remarque est d'un avis contraire à la remarque de la chambre d'agriculture.</p> <p><i>cf. Réponses données à l'avis de la DREAL</i></p> <p>- Cette remarque rejoint celle de la chambre d'agriculture.</p>
Orange	<p>Pas d'avis</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'opérateur souhaite des précisions sur la volonté exprimée dans le PLU 	<p><i>Prise en compte sera faite de l'avis d'Orange. La Commune souhaite les enfouissements dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement (habitations).</i></p>

	d'enfouissement des lignes.	<i>L'enfouissement sinon s'applique au sein des parcelles privées. Les dispositions en Ue pourraient être supprimées (à valider par le conseil municipal).</i>
GRTgaz	Avis favorable.	
Rte	Pas d'avis. - L'opérateur souhaite la prise en compte des ses remarques.	
Direction de l'action territoriale et démocratie	Pas d'avis.	
CCI Nantes St Nazaire	Avis favorable. La cci fait toutefois une remarque concernant l'interdiction de mutation en secteur Uaa. Si le règlement de ce secteur est destiné à préserver les commerces du centre-bourg, il faut réfléchir à ne pas imposer des règles qui pourraient se montrer contre-productives.	<i>- Penser peut-être à évaluer au cas/cas le bien fondé des demandes de mutation en secteur Uaa ? Au regard des projets en cours, le maintien du secteur Uaa n'est en effet plus opportun. Secteur à supprimer.</i>

Bilan de l'avis des personnes publiques associées.

Avis	Nombre
Favorable	4
Favorable sous réserves	3
Pas d'avis	4
Défavorable	0
Total	11

B. 3) Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet.

Jé vais préciser mon avis motivé en m'interrogeant sur les problématiques posées et en apportant un commentaire jugé « favorable ou défavorable » au projet.

THEMES	FAVORABLES	DEFAVORABLES
La révision générale N°1 du PLU de la commune de Chéméré est-elle contestée ?	Personne n'a contesté cette révision générale du PLU dans sa globalité.	Les remarques ou contestations du public concernent des points précis de cette mise à jour.
La procédure de révision générale du PLU est-elle bien adaptée aux évolutions proposées dans ce dossier ?	Le projet de révision du PLU intègre les nouvelles lois et règlements applicables depuis l'adoption du PLU initial de 2009 (Grenelle, ALUR). Ce nouveau dossier prend en compte les documents supra-communaux mis en place depuis 2009 (SCoT, PLH). Ces prises en compte modifient sur le fond « l'économie générale » du PLU et nécessitent une procédure de révision générale et pas seulement une simple modification.	
La publicité légale et l'affichage administratif ont-ils été correctement réalisés ?	Oui, les aspects légaux des règles à respecter pour la publicité et l'affichage ont été bien mises en œuvre. La publicité et la volonté de faire participer le plus grand nombre à l'enquête m'ont apparu évidentes.	
L'enquête publique s'est-elle déroulée conformément aux textes en vigueur ?	L'arrêté d'enquête publique et les règles de mise en œuvre d'une procédure de révision générale du PLU ont été respectés sur le fond et la forme.	
Le dossier soumis à enquête est-il conforme au code de l'urbanisme ?	Le dossier d'enquête réalisé par le cabinet A+B Urbanisme et Environnement est complet conforme et bien réalisé.	
Prise en compte des remarques des PPA par le maître d'ouvrage.	Suite au procès verbal de synthèse des réclamations et remarques, la commune a apporté des réponses constructives sur la plupart des points.	Lorsque la réponse du maître d'ouvrage n'est pas positive, une explication et une

		justification de la décision prise est apportée.
THEMES	FAVORABLES	DEFAVORABLES
Prise en compte des réclamations et des remarques du public par le maître d'ouvrage.	Un effort particulier est fait par le maître d'ouvrage pour dégager des solutions consensuelles sur les réclamations. Toutefois, l'exercice n'est pas aisé lorsque les réclamations sont d'ordre personnel et pas d'intérêt collectif !	
La révision générale N°1 du PLU répond-elle aux évolutions réglementaires ?	Oui, le projet de PLU intègre bien les évolutions réglementaires telles que les lois Grenelle, ALUR, le SCoT et le PLH .	
Les difficultés résultant de l'intégration des évolutions réglementaires ont-elles été bien gérées ?	Il n'est pas aisé d'expliquer la diminution des surfaces constructibles ou la densification de l'habitat dans les communes rurales.	La diminution des zones constructibles crée le mécontentement des propriétaires concernés et la rigueur des choix aide à bien tenir le cap !
La concertation a-t-elle été bien mise en œuvre ?	Oui, des efforts ont été faits pour mieux prendre en compte les demandes des citoyens au cours de la construction du dossier de PLU (réunions d'information, commissions, cahier de liaison etc..).	
Comment la commune va-t-elle gérer et maîtriser l'urbanisation pour respecter les engagements du PADD ?	La commune a mis en place de nombreuses Orientations d'Aménagement(OA) permettant de fixer les règles de la construction sur les différents secteurs (densité, plan de circulation et voies douces, logements sociaux etc..).	Les OA sont aussi susceptibles de freiner la mise à disposition des terrains constructibles (propriétaires des parcelles non-vendeurs), et ainsi limiter l'évolution démographique de la commune..

THEMES	FAVORABLES	DEFAVORABLES
Les déplacements alternatifs sont-ils bien pris en compte dans le PLU ?	Des emplacements réservés sont prévus dans les zones avec des OA afin de créer ou faciliter les déplacements « doux » et c'est intéressant.	Je pense néanmoins que l'effort pour réellement permettre des déplacements alternatifs sur la zone urbaine en toute sécurité me semble insuffisant !

B.4) Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet.

Je soussigné Claude LE GOFF commissaire enquêteur désigné par la décision du tribunal administratif de Nantes n° E16000006/44 du 19/01/2016;

Déclare sur l'honneur:

- que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique;
- ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause dans le cadre de cette enquête.

Vu l'arrêté 03 mars 2016 de Monsieur le maire de la commune de Chaumes-en-Retz décidant l'ouverture d'une enquête publique du 22 mars au 21 avril inclus, concernant la révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour le territoire de Chéméré, commune de Chaumes-en-Retz ;

Vu les avis publics par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage en mairie de Chéméré et en de nombreux points de la commune faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique;

Vu les divers moyens déployés afin d'informer les citoyens de la commune : site internet, réunion publique d'information, bulletin communal... ;

Vu toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public;

Vu l'ouverture du registre d'enquête, coté et paraphé par mes soins, afin de recevoir les observations du public, déposé en mairie de Chaumes en Retz territoire de Chéméré;

Vu la clôture des registres d'enquête par le commissaire enquêteur;

Vu le certificat d'affichages établi par la mairie de Chéméré;

Vu le rapport du commissaire enquêteur, relatif au déroulement de l'enquête publique et aux observations du public (première partie);

Vu les observations du public déposées pendant l'enquête dans le registre ou par courrier destiné au commissaire enquêteur;

Dépose mes conclusions motivées.

Que les procédures d'enquête ont été respectées et que l'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et dans de bonnes conditions d'accueil et d'information du public

Que les observations présentées pendant l'enquête ont bien été prises en compte et développées dans ce rapport.

Que la volonté de bien faire et d'apporter des réponses constructives aux remarques du public et des PPA par le maître d'ouvrage me paraît évidente.

Qu'il ressort de l'avis du commissaire enquêteur beaucoup d'éléments favorables au projet au regard des quelques points à surveiller notés en éléments défavorables.

Que la nécessité de réviser le PLU n'est contestée par personne.

En conséquence:

J'émet un **avis favorable** à ce projet de révision générale N°1 du plan du plan local d'urbanisme de la commune de Chaumes en Retz territoire de Chéméré.

Je souhaite que les remarques et recommandations formulées dans ce rapport soient prises en compte

Enfin, le maître d'ouvrage n'omettra pas d'apporter une réponse aux demandes complémentaires et aux observations des services de l'état.

SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE,
le 19 mai 2016

Le commissaire enquêteur


Claude LE GOFF

