



Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Chaumes-en-Retz

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## Chéméré

### Modification n°2 - Notice de présentation

	Approbation
Révision	21/06/2016
Modification n°1	06/02/2021
Déclaration de projet n°1	27/03/2021
Modification simplifiée n°1	30/03/2023
Modification simplifiée n2	02/07/2024
Modification n°2	Prescrite le 06/05/2025



## Sommaire

SOMMAIRE .....	2	OBJET N°5 : RECALAGE DU ZONAGE SUR LE NOUVEAU PARCELLAIRE GRAPHIQUE.....	23
PREAMBULE .....	3	<i>Motivations et justifications</i> .....	23
<i>Objet du projet de modification n°2 du PLU</i> .....	3	<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	24
<i>Justification du recours à la procédure de modification de droit commun du PLU</i> .....	3	<i>Modification du règlement graphique</i> .....	25
<i>Déroulement de la procédure</i> .....	5	OBJET N°6 : IDENTIFICATION ET PROTECTION DES COURS D'EAU .....	26
OBJET N°1 :     INTEGRATION DE NOUVELLES ZONES HUMIDES .....	6	<i>Motivations et justifications</i> .....	26
<i>Motivations et justifications</i> .....	6	<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	26
<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	9	<i>Modification du règlement graphique</i> .....	28
<i>Modification du règlement graphique</i> .....	10	<i>Modification du règlement écrit</i> .....	28
OBJET N°2 : CLARIFICATION DE LA DEROGATION A LA REGLE DE HAUTEUR POUR LES INSTALLATIONS, EQUIPEMENTS OU BATIMENTS D'INTERET COLLECTIF .....	11	OBJET N°7 : AJUSTEMENT DES MARGES DE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UL .....	29
<i>Motivations et justifications</i> .....	11	<i>Motivations et justifications</i> .....	29
<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	12	<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	29
<i>Modification du règlement écrit</i> .....	12	<i>Modification du règlement écrit</i> .....	30
OBJET N°3 : ELARGISSEMENT DE LA DEROGATION SUR LES CLOTURES POUR LES INSTALLATIONS, EQUIPEMENTS OU BATIMENTS D'INTERET COLLECTIF .....	15	ANALYSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	31
<i>Motivations et justifications</i> .....	15	<i>Contexte environnemental de la commune</i> .....	31
<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	16	<i>Analyse des incidences du projet sur l'environnement</i> .....	35
<i>Modification du règlement écrit</i> .....	16	<i>Conclusion sur les incidences sur l'environnement</i> .....	37
OBJET 4 : ADAPTATION DES REGLES DE CLOTURES .....	18		
<i>Motivations et justifications</i> .....	18		
<i>Exposé des évolutions apportées au PLU</i> .....	18		
<i>Modification du règlement écrit</i> .....	19		

## Préambule

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chéméré.

### Objet du projet de modification n°2 du PLU

Par arrêté municipal en date du 6 mai 2025, Monsieur le Maire a engagé une procédure de modification du PLU de la commune déléguée de Chéméré approuvé le 19 juin 2017.

Cette modification a pour objectif de :

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

Pour ce faire, il convient de procéder à une modification du règlement écrit ainsi que du règlement graphique.

### Justification du recours à la procédure de modification de droit commun du PLU

Les évolutions exposées ci-après respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Chéméré. En particulier, elles constituent une traduction réglementaire des orientations suivantes :

- « Conserver l'espace situé à l'interface de l'agglomération de Chéméré et de celle d'Arthon le long de la rue de Pornic, pour le retraitement de ces entrées de bourg et permettre le cas échéant le réaménagement de cet espace et/ou l'intégration d'équipement d'intérêt collectif. »
- « Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou d'activités complémentaires, susceptibles de participer à l'animation du bourg. »
- « Préserver les cours d'eau et leurs vallées (vallée de la Blanche et cours d'eau affluents), les secteurs humides de la commune qui représentent des milieux récepteurs d'eau pluviale. »
- « Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale. »

L'évolution envisagée s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- *De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

En outre, la procédure de modification de droit commun du PLU s'applique en vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme dans la mesure où le projet vient modifier les dispositions des règlements écrit et graphique, avec pour conséquence de réduire les possibilités de construire dans certains cas.

Il est précisé qu'à l'issue de la procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement graphique du PLU sera modifié ;
- Le règlement écrit du PLU sera modifié.

## Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions réglementaires avant et après modification, expose les motivations des évolutions apportées et ses impacts sur l'environnement. Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.

Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est soumis à enquête publique conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement pendant une durée minimale de 15 jours.

### PRESCRIPTION

**Arrêté du maire du 06/05/2025** prescrivant la modification n°1 du PLU et fixant les objectifs poursuivis

**Mesures de publicité** : *affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

### ÉLABORATION DU PROJET

#### NOTIFICATION DU PROJET

**Consultation de l'autorité environnementale** au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

**Notification aux Personnes Publiques Associées**, leur permettant d'être informées, associées et consultées

#### ENQUETE PUBLIQUE

**Saisine du tribunal administratif** pour la désignation du commissaire enquêteur

**Arrêté de mise à l'enquête publique**

**Mesures de publicité**

### MODIFICATION DU PROJET

Phase durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

### APPROBATION

**Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale**

**Délibération approuvant la modification du PLU**

**Mesures de publicité** : *affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

## Objet n°1 : Intégration de nouvelles zones humides

### Motivations et justifications

Pornic agglomération Pays de Retz, en collaboration avec la commune de Chaumes-en-Retz, porte actuellement un projet de gendarmerie le long de l'avenue Arthus Princé, en limite des communes historiques d'Arthon-en-Retz et de Chéméré, sur les parcelles cadastrées AC 526, AC 378 (secteur Arthon-en-Retz) et OG 1685, OG 1686 (secteur Chéméré).



Figure 1 : Localisation du projet de gendarmerie à l'échelle de la commune

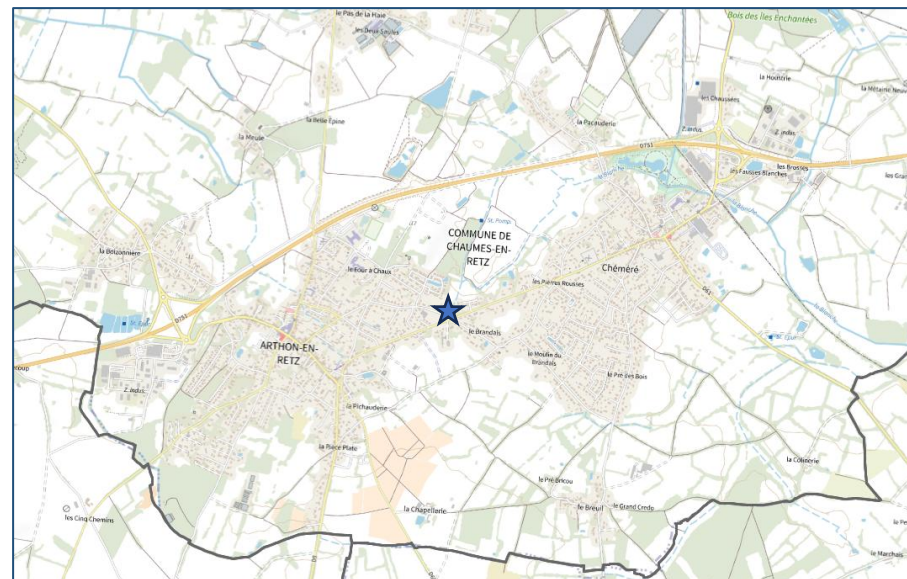


Figure 2 : Localisation du projet de gendarmerie à l'échelle du bourg

Ce projet s'inscrit dans le cadre du plan national de 239 nouvelles brigades de gendarmerie à horizon 2027 initié par le Président de la République en 2023.

Le projet comportera :

- ➔ Des locaux de services et techniques visant à accueillir la gendarmerie en tant que telle, assimilés à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- ➔ Des logements de fonction pour les gendarmes et leur famille, rattachés à la destination principale de la gendarmerie, à savoir « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Ce projet d'intérêt général comporte la particularité de se situer à la jonction de deux PLU, correspondant aux PLU des deux anciennes communes de Chaumes-en-Retz. Ces deux PLU disposent de zonages différenciés :

- ➔ les parcelles AC 526 et AC 387 se situent en zone Ub du PLU de Arthon-en-Retz ;
- ➔ les parcelles OG 1685 et OG 1686 sont classées en zone UI du PLU de Chéméré.



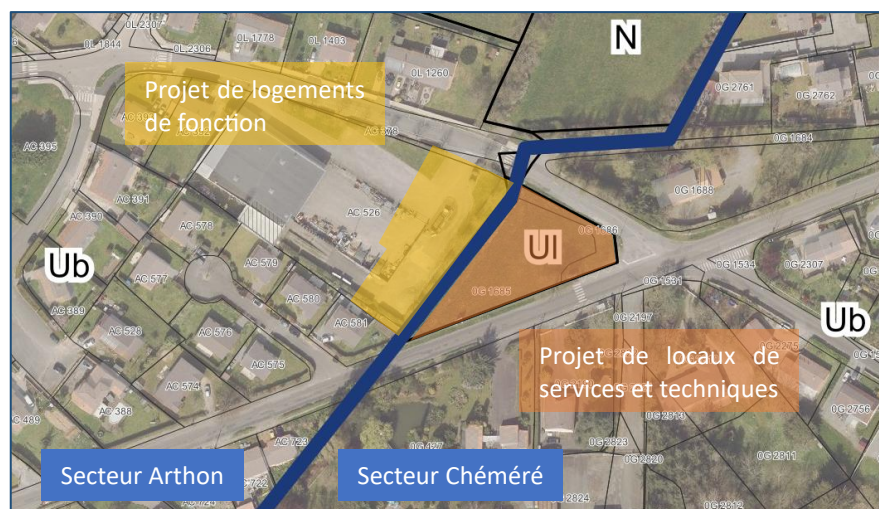


Figure 3 : Configuration du site du projet de gendarmerie

Sur le secteur de Chéméré, la vocation de la zone UI (« zone destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif ») s'avère particulièrement adaptée à l'accueil d'un projet de gendarmerie, dans le respect des orientations du PADD.

Dans le cadre de ce projet, une étude zone humide a été réalisée en 2024 sur le secteur encore non-urbanisé et situé en dent-de-crue. Cette étude, jointe en annexe, conclut à la présence de deux zones humides :

- Une située de part et d'autre du fossé constitutif de la limite entre les deux anciennes communes ;
- Une située sur la commune de Chéméré.

Il existe un enjeu de préservation de ces zones humides, en lien avec les orientations fixées dans le PADD et les dispositions des deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Estuaire de la Loire et SAGE de la Baie de Bourgneuf) qui couvrent ce secteur de la commune.



Figure 4 : Périmètre des SAGE applicables sur le secteur

Ainsi, sur la base des éléments présentés, une adaptation du règlement graphique est à réaliser pour identifier les deux zones humides trouvées sur le secteur de Chéméré dans les prescriptions graphiques du PLU.

r

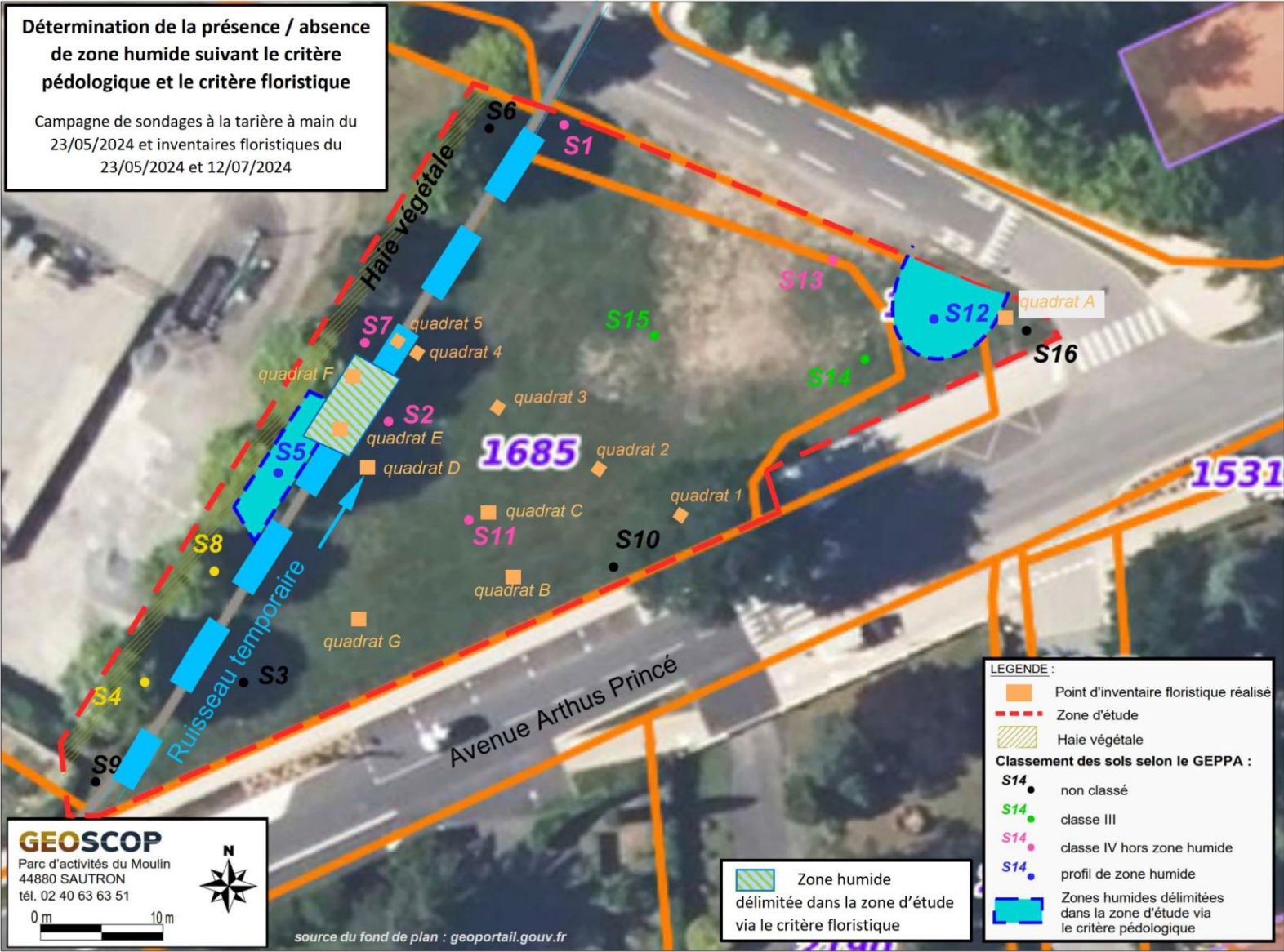


Figure 5 : Cartographie des zones humides identifiées sur le secteur du projet



## Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin d'intégrer les zones humides identifiées sur le secteur de Chéméré, il est proposé de protéger celle-ci au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme en l'identifiant sur le règlement graphique, en application des dispositions déjà existantes dans le PLU de Chéméré.

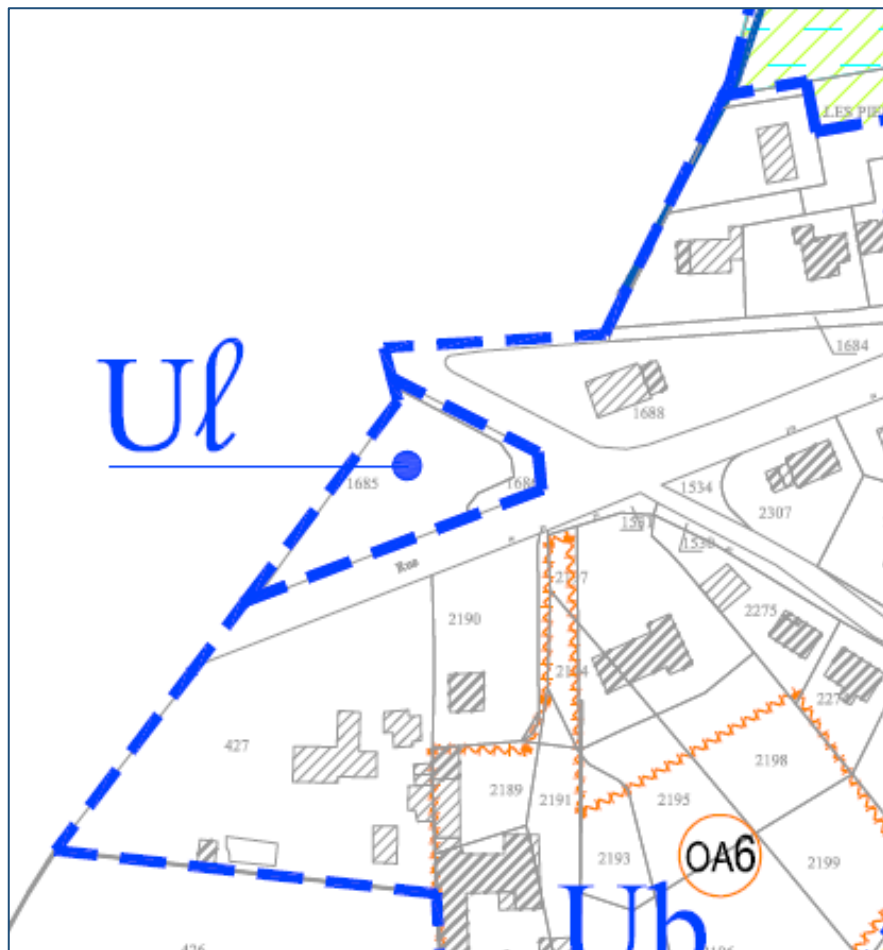
Les dispositions associées à cette protection dans le règlement écrit prévoient que « toute action et tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite » et qu'en compatibilité avec le nouveau SAGE Estuaire de la Loire (SAGE le plus restrictif en la matière), seuls peuvent être admis :

- Les programmes de restauration du milieu ;
- Les travaux d'intérêt général, sans alternative avérée, ne pouvant justifier d'autres alternatives que d'éviter puis de réduire l'atteinte à la préservation de ces milieux, avec la mise en œuvre des mesures compensatoires prévues par le SAGE.

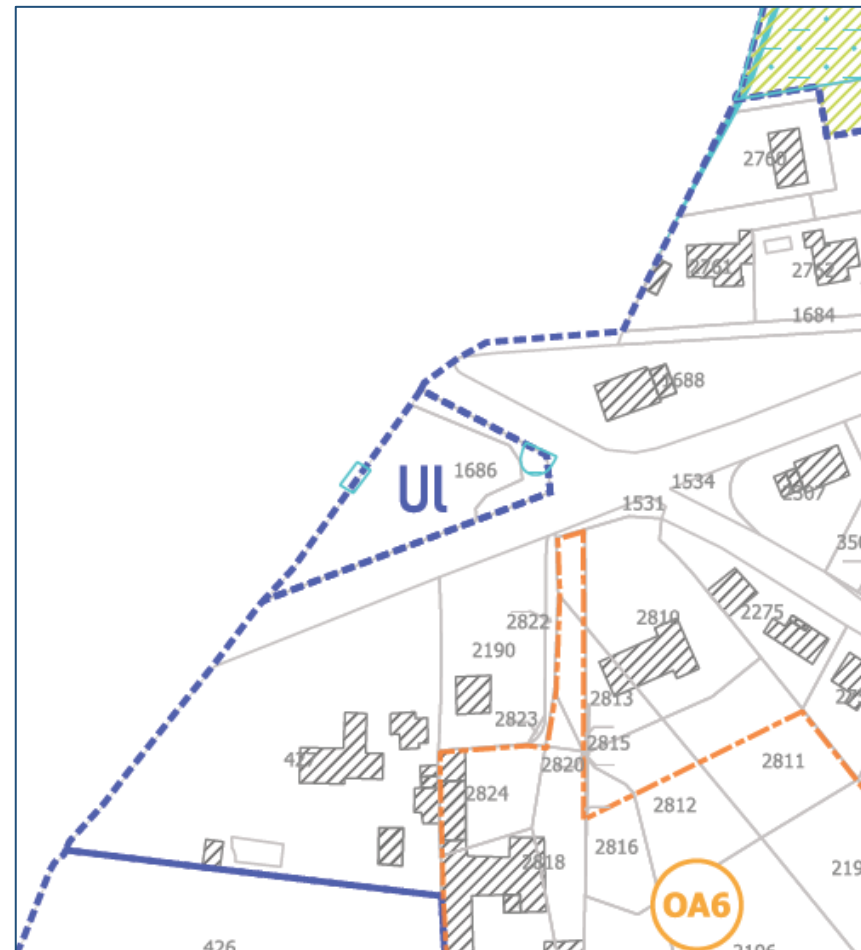
Ces éléments permettent ainsi de protéger fortement les secteurs identifiés, tout en permettant une amélioration de leur fonctionnalité dans le cadre du projet.

## Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification



Extrait du règlement graphique – **APRES** modification



## Objet n°2 : Clarification de la dérogation à la règle de hauteur pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif

### Motivations et justifications

Le PLU de Chéméré approuvé le 21 juin 2016 fixe, pour chaque zone, des règles de hauteurs pour les constructions.

Concernant les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, la définition donnée aux hauteurs (article 7 des dispositions générales) précise que les règles des articles 10 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

Pour autant, les articles 10 des zones UI et Ue fixent des règles spécifiques pour la destination des « équipements d'intérêt collectif et services publics », venant ainsi contredire la dérogation générale. Ces règles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Zone du PLU	Règles dérogatoires de hauteurs pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
UI	Non limité, à l'exception des constructions à usage d'habitation (« loge » de gardien) qui ne peut excéder 6 m sous l'égout de toiture
Ue	Non limité, à l'exception des constructions à usage d'habitation (dont logement de fonction) qui ne peut excéder 6 m à l'égout ou à l'acrotère

L'application d'une règle dérogatoire pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif vise à permettre leur implantation dès lors que des contraintes spécifiques techniques, des contraintes sécuritaires ou des contraintes liées à des réglementations propres à chaque équipement existent.

Les équipements bénéficiant de cette dérogation générale doivent toutefois respecter les règles d'insertion dans l'environnement fixées dans les articles 11 des zones concernées. Ces règles permettent ainsi de garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement, notamment sur les questions

« d'architecture » et de « dimensionnement », malgré les dépassements de hauteur autorisés.

En complément de cette incohérence dans l'articulation des règles, il ressort que :

- Les rédactions dérogatoires rappelées entre les différentes règles s'avèrent différentes, alors que l'objectif initial recherché par la collectivité s'avère être le même. Ces différences n'apparaissent pas justifiées et entraînent une incompréhension supplémentaire dans l'intention initiale ;
- Les zones Ua, A et N ne prévoient pas de règles dérogatoires pour les équipements d'intérêt collectif, alors qu'elles sont pourtant prévues dans la définition des hauteurs ;
- Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions ne sont pas reprises dans l'article 11 de la zone UI, alors qu'elles sont prévues dans les dispositions générales et dans les dispositions des autres zones du PLU. Cet écart engendre une incompréhension complémentaire sur l'intention de la collectivité.

Par ailleurs, il est précisé que le PLU de Arthon-en-Retz rencontre les mêmes problématiques vis-à-vis de ces règles dérogatoires.

Ainsi, dans une logique commune d'harmonisation et de clarification des règles dérogatoires sur les hauteurs des équipements d'intérêt collectif de la commune de Chaumes-en-Retz, il est proposé de modifier le règlement écrit du PLU de Chéméré pour harmoniser la rédaction des règles dérogatoires sur la hauteur des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, sur l'ensemble des zones PLU, ainsi que la disposition générale de l'article 11 de la zone UI.

## Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin de répondre aux éléments précédemment évoqués, il est proposé de :

- modifier l'article 10 du règlement écrit de l'ensemble des zones du PLU, dans une recherche d'harmonisation de la rédaction permettant de clarifier l'application de la dérogation prévue dans les dispositions générales pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif ;
- rappeler dans l'article 11 de la zone UI la disposition générale prévue à l'article 2 des dispositions générales.

Il est précisé que, pour ces opérations dédiées à des équipements d'intérêts collectif, l'application des articles 11 de chaque zone permet de garantir une insertion qualitative des projets, respectueuse du contexte environnant.

Concernant la zone UI, compte-tenu des destinations et sous-destinations autorisées, la clarification conduit à ne pas réglementer l'article 10.

## Modification du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit du PLU. Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajustées ou ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

### Articles Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

Page 19

#### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.3 – La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture. Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

10.4 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

### Articles Ub 10 et 1AU– Hauteur maximale des constructions

Pages 29 et 30 – Page 55

#### ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.2 – ~~Ces dispositions ne s'appliquent~~ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.



~~10.4~~ 10.3 – La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture. Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- la façade de l'annexe établie en limite séparative ne débord pas de la façade de la construction riveraine.

~~10.3~~ 10.4 – ~~Ces dispositions~~ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas ~~aux équipements publics,~~ aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions

Page 37

### ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~10.1 – la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ("loge" de gardien) ne peut excéder 6 mètres sous l'égout de toiture.~~

~~10.2 – La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.~~

~~10.3 – Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, aux cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.~~

Non réglementé

## Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Page 37

### ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 11.1 – Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2 – Dispositions spécifiques

##### ~~11.1~~ 11.2.1 – Toitures :

~~11.1.1~~ 11.2.1.1 – [...]

~~11.1.2~~ 11.2.1.2 – [...]

##### ~~11.2~~ 11.2.2 – Les clôtures :

~~11.2.1~~ 11.2.2.1 [...]

**Article Ue 10 – Hauteur maximale des constructions***Page 44***ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

10.4 – ~~Ces dispositions ne s'appliquent~~ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ~~constructions à usage d'intérêt collectif~~, ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

10.5 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article 1AUe 10 – Hauteur maximale des constructions***Page 63***ARTICLE 1Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions sera limitée à 12 m maximum.

~~Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'intérêt public.~~

~~Ces dispositions ne s'applique~~ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article A 10 – Hauteur maximale des constructions***Page 79***ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

10.5 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

**Article N 10 – Hauteur maximale des constructions***Pages 90 et 91***ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

10.5 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

~~10.5~~ 10.6 [...]

## Objet n°3 : Elargissement de la dérogation sur les clôtures pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif

### Motivations et justifications

De même que pour les règles de hauteur, il existe un enjeu fort de disposer de règles dérogatoires sur les clôtures (tant en limite de voie ou d'emprise publique ou privé qu'en limite séparative) pour permettre l'implantation des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, quelle que soit la zone concernée.

En effet, en raison de contraintes spécifiques techniques, des contraintes sécuritaires ou des contraintes liées à des réglementations propres à chaque équipement, des hauteurs supérieures de clôture peuvent s'avérer nécessaires (par exemple, entre 2,20 et 2,40 mètres de haut pour le projet de gendarmerie en application du cahier des charges du ministère de l'intérieur).

Actuellement, le PLU prévoit des règles dérogatoires aux règles spécifiques des articles 11 de chaque zone pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, à l'exception des zones Ub, Ul, Ue, 1AU, 1AUe, A et N.

Concernant les zones Ub, Ue, 1AU, 1AUe, A et N compte-tenu de leurs vocations respectives principales, où les équipements publics viennent en complément, il semble opportun d'introduire une dérogation pour les hauteurs de clôture sur les équipements d'intérêt collectif.

Concernant la zone Ul, s'agissant d'un secteur spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif, une dérogation globale ne semble pas adaptée (les règles applicables en matière d'aspect extérieur visant précisément à encadrer les possibilités offertes sur ces équipements).

Actuellement, la zone Ul n'autorise que les clôtures « constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ».

Des partis architecturaux qualitatifs, utilisant certains matériaux et typologies actuellement non-autorisés et s'avérant adaptés à ces équipements d'intérêt collectif, ainsi que les évolutions constatées dans l'utilisation des matériaux conduisent à se réinterroger sur les interdictions sur l'ensemble des zones concernées.

Ainsi, par analogie à la dérogation possible en zone Ua, ces interdictions ne s'avèrent pas justifiées, d'autant plus que les dispositions générales de l'article 11 restent applicables et qu'elles permettent de garantir une bonne intégration des clôtures dans leur environnement, notamment sur les questions « d'architecture » et de « dimensionnement ».

## Exposé des évolutions apportées au PLU

Ainsi, afin de permettre la cohérence dans les règles dérogatoires sur les clôtures des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, il est proposé :

- ➔ D'ajouter une dérogation aux dispositions de hauteurs de clôtures des articles 11 des zones Ub, Ue, 1AU, 1AUe, A et N ;
- ➔ D'élargir les possibilités de mise en œuvre de certains types de clôtures et de hauteur en zone UI, tout en maintenant l'obligation d'enduire les matériaux normalement destinés à l'être.

## Modification du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit du PLU. Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

### Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Page 30

#### 11.3– Clôtures :

11.3.1. – La hauteur maximale des clôtures en façade sur rue ou sur la profondeur de la marge de recul est limitée à 1,80 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

*Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.*

[...]

### Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Pages 37

#### 11.2 – Les clôtures :

~~11.2.1 – Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, avec une hauteur maximale de 2 mètres.~~

11.2.1 - Est interdite la constitution de clôtures en parpaings bruts ou en matériaux bruts normalement destinés à être enduits



**Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***Pages 45 et 46***11.6– Clôtures :**

[...]

11.6.3. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

**Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***Pages 80 et 81***11.4– Clôtures :**

[...]

11.4.6 - Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

[...]

**Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***Page 56***11.3– Clôtures :**

11.1.1. – La hauteur maximale des clôtures en façade sur rue ou sur la profondeur de la marge de recul est limitée à 1,80 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour des piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente du terrain naturel,
- pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

[...]

**Article 1AUe 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***Page 64***11.4– Clôtures :**

[...]

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

**11.5 – Enseignes et éclairages :**

## Objet 4 : Adaptation des règles de clôtures

### Motivations et justifications

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Arthon-en-Retz approuvée le 29 mai 2021, des adaptations sur les règles de clôtures ont été opérées en zone Ubz, Uc, 1AU, A et Ah. En particulier, concernant les grillages, la possibilité de compléter ces derniers par des dispositifs occultants a été ajoutée.

Toujours dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Arthon-en-Retz, en zone Ubz, la mention de la possibilité d'avoir un soubassement, d'une hauteur limitée à 20 cm, a été ajoutée en raison des conditions de réalisation technique nécessaires pour une bonne tenue dans le temps de ce type de dispositif, notamment en cas de dispositif occultant « intercalé » entre les mailles du grillage.

Lorsque les grillages sont autorisés dans le PLU de Chéméré, ces dispositions ne sont pas prévues. Par soucis de cohérence entre les dispositions présentes entre les deux secteurs de la commune (Arthon et Chéméré) et au regard de la configuration similaire du tissu urbain entre les différentes zones des 2 PLU, il semble opportun de procéder aux mêmes évolutions que celles réalisées dans le PLU d'Arthon-en-Retz.

Pour autant, ces dispositifs (ainsi que d'autres typologies de clôtures non-perméables autorisées), ne favorisent pas le libre écoulement des eaux, notamment pour les terrains concernés ou situés à proximité de cours d'eau. Ceci peut engendrer des difficultés en cas de débordement de ces cours d'eau.

En accord avec l'orientation du PADD qui prévoit la nécessité de préserver les continuités hydrauliques, il semble opportun d'introduire une disposition spécifique sur l'ensemble des secteurs concernés par la nouvelle disposition graphique liée aux cours d'eau (cf. objet n°6). Cette disposition imposerait la réalisation de clôtures permettant le libre écoulement des eaux sous conditions.

### Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin de répondre aux éléments précédemment évoqués, il est proposé :

- ➔ D'introduire une disposition permettant les soubassements et la mise en place de dispositifs occultants en limite séparative en cas de grillage, comme cela a été réalisé sur le secteur d'Arthon-en-Retz dans les zones concernées par la possibilité de grillage, à savoir les zones Ua, Ub, Ue, 1AU, 1AUe et A ;
- ➔ D'inscrire une obligation de transparence hydraulique dans la prescription graphique associée aux cours d'eau identifiés (cf. objet n°6)

## Modification du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit du PLU. Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

**Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**  
*Pages 20 et 21*

**11.3. – Les clôtures :**

[...]

11.3.2 - Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique. Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- par un mur de 2 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages,
- par un grillage (*avec ou sans soubassement\* et pouvant être complété d'un dispositif occultant sur les limites séparatives*) ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,
- par une clôture bois ou plastique, pleine ou ajourée, de hauteur maximale de 2 m.

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

[...]

11.3.6 - Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas

constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

[...]

**Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**  
*Pages 30 et 31*

**11.3. – Les clôtures :**

[...]

11.3.2 - Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique ou de brande. Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs.
- par un mur (non surmonté de grilles ou de grillages),
- par un grillage (*avec ou sans soubassement\* et pouvant être complété d'un dispositif occultant sur les limites séparatives*) ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,
- par une clôture bois ou plastique, pleine ou ajourée,

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

[...]

11.3.6 - Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

[...]

## Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Pages 45 et 46

### 11.6. – Les clôtures :

#### 11.6.1. Dispositions générales applicables au secteur Uea, Ueb et Uec, à l'exception du secteur Ueb du chemin Saulnier

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, *avec ou sans soubassement\** et pouvant être complétées d'un dispositif occultant sur les limites séparatives. Elles ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être accompagnées de haies végétales.

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit.

Les poteaux béton sont interdits. Les poteaux de maintien des clôtures seront métalliques et peints ou plastifiés.

#### 11.6.2. Clôtures en secteur Ueb du Chemin Saulnier

**Le long des voies et en limites parcellaires sur la bande de recul de 10 m par rapport à l'axe de la voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, *avec ou sans soubassement\**, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 1,40 m maximum, doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m maximum.

**Pour les autres limites parcellaires, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, *avec ou sans soubassement\** et pouvant être complété d'un dispositif occultant, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 2,00 m maximum doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m de haut maximum. La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

[...]

11.6.4 - Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

## Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Page 56

### 11.3. – Les clôtures :

[...]

11.3.2 - Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement ou sur la profondeur de marge de recul ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique. Cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs.
- par un mur,



- par un grillage (avec ou sans soubassement\* et pouvant être complété d'un dispositif occultant sur les limites séparatives) ou par des lisses, horizontales ou verticales, de bois ou plastique,
- par une clôture bois ou plastique, plane ou ajourée,

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

[...]

11.3.6 - Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

[...]

#### **Article 1AUe 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

Page 64

##### **11.4. – Les clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit, les poteaux béton sont interdits. Les poteaux de maintien des clôtures seront métalliques et peints ou plastifiés.

**Le long des voies et en limites parcellaires sur la bande de recul de 10 m par rapport à l'axe de la voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, avec ou sans soubassement\*, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 1,40 m maximum, doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,

- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m maximum.

**Pour les autres limites parcellaires, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un grillage plastifié ou laqué à grandes mailles ajourées, avec ou sans soubassement\* et pouvant être complété d'un dispositif occultant, ne pouvant excéder 2,00 m maximum de haut,
- d'une haie végétale de 2,00 m maximum doublée ou non d'un grillage défini ci-dessus,
- d'un mur obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un grillage défini ci-dessus, le tout ne pouvant excéder 2,00 m de haut maximum. La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

Les dispositions relatives aux clôtures ne doivent pas compromettre la conservation de haies végétales en compatibilité avec les orientations écrites d'aménagement (cf. Pièce n° 3 du P.L.U.).

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

#### **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

Pages 80 et 81

##### **11.4. – Les clôtures :**

11.4.1 - Les clôtures éventuelles tant à l'alignement qu'en marge de reculement doivent être constituées soit :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille d'un grillage ou d'une clôture en bois ou en plastique ou de brande, cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout (mur + clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- par un mur de 2 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages.
- par un grillage, *avec ou sans soubassement\**. La hauteur du grillage ne pourra excéder 1,80 m.
- par une clôture bois ou plastique pleine ou ajourée (hauteur maximale 1,80 m).

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- par un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois, ou en plastique ou de brande, cette clôture peut être composée d'éléments horizontaux ou verticaux accolés ou non jointifs. Le tout (mur + clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- par un mur de 2,00 m maximum non surmonté de grilles ou de grillages.
- par un grillage (*avec ou sans soubassement\* et pouvant être complété d'un dispositif occultant sur les limites séparatives*). La hauteur du grillage ne pourra excéder 2,00 m.
- par une clôture en bois ou en plastique, pleine ou ajourée (hauteur maximale de 2,00 m).

*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.*

[...]

11.4.7 - Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

[...]

## Objet n°5 : Recalage du zonage sur le nouveau parcellaire graphique

### Motivations et justifications

Il est constaté que les zonages des PLU de Chéméré et d'Arthon-en-Retz se superposent de manière contradictoire sur les frontières mitoyennes des deux anciennes communes.

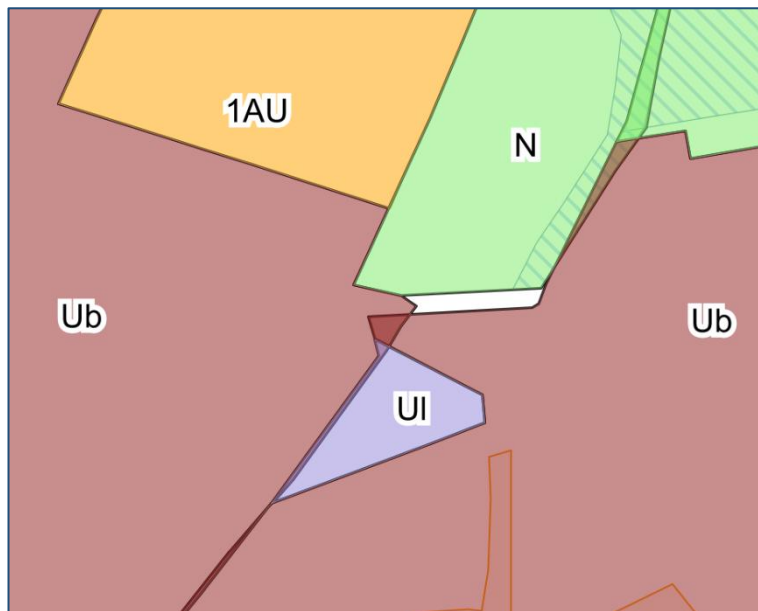


Figure 6 : Exemple des superpositions de zonages, liées à l'ancien parcellaire graphique

En effet, le précédent parcellaire graphique s'appliquant sur chacune des communes comportait des incohérences sur cette ancienne limite géographique (certains parcellaires se superposaient et, à l'inverse, des vides étaient présents).

Un nouveau parcellaire graphique a été défini par les services du cadastre. Il permet de corriger ces incohérences constatées depuis la fusion des communes.

Ces incohérences pouvant créer des incompréhensions sur la lecture des PLU régissant la commune de Chaumes-en-Retz, il apparaît nécessaire de recalibrer les zonages sur le nouveau parcellaire. Il est à noter que ces incohérences n'entraînent pas de changement sur l'application des PLU et les droits à construire afférents.

## Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin d'éviter les incohérences et incompréhensions portées par l'ancien parcellaire graphique sur les zonages des PLU d'Arthon-en-Retz et de Chéméré, il est proposé de recalculer la délimitation du règlement graphique sur le nouveau parcellaire graphique.

Ce changement est sans modification sur l'application des PLU. Toutefois, ce changement entraîne une modification des superficies et linéaires associées à différents éléments. Ci-après, voici les nouveaux tableaux des surfaces et des prescriptions graphiques impactées.

Prescriptions graphiques	Avant modification	Après modification
<b>Boisement à protéger et/ou à préserver</b>	16,3 ha	16,2 ha
<b>Elément de continuité écologique et trame verte et bleue</b>	43,3 ha	43,6 ha
<b>Espace boisé classé</b>	109,7 ha	109,7 ha
<b>Espace tampon à dominante végétale à préserver</b>	2,5 ha	2,5 ha
<b>Haies, alignements d'arbres à protéger</b>	55,5 km	55,5 km
<b>Zones humides à préserver</b>	267,6 ha	267,1 ha
<b>Cours d'eau</b>	/	47,7 km
<b>Zone humide et plan d'eau à conserver</b>	11,8 ha	11,8 ha
<b>Sentiers de randonnée à préserver</b>	22,8 km	22,8 km
<b>Patrimoine bâti, immeubles, ilots à protéger et à valoriser</b>	18,5 ha	18,5 ha
<b>Retrait des constructions de 75 m de l'axe de la route classée à grande circulation</b>	137,9 ha	137,9 ha
<b>Espace à constructibilité limitée</b>	0,7 ha	0,7 ha
<b>Zone non aedificandi</b>	0,5 ha	0,5 ha

Emplacements réservés	Avant modification (m²)	Après modification (m²)
<b>1</b>	7	7
<b>2</b>	65	65
<b>3</b>	27	27
<b>4</b>	278	278
<b>5</b>	8 154	8 154
<b>6</b>	522	522
<b>7</b>	1 595	1 595
<b>8</b>	362	362
<b>9</b>	45 002	44 698



Zones		Superficie avant modification (ha)	Superficie après modification (ha)
Zone urbaine « U »	Ua	8,8	8,8
	Ub	105,8	108,3
	Ue	31,8	29,3
	Ui	20,4	20,2
	<b>Total zone U</b>	<b>166,5</b>	<b>166,7</b>
Zone à urbaniser « AU »	1AU	7,8	7,8
	2AU	3,5	3,5
	1AUe	9,5	9,5
	<b>Total zone AU</b>	<b>20,8</b>	<b>20,8</b>
Zone agricole « A »	A	2 347,7	2 341,8
	Ad	1,4	1,4
	An	86,9	86,6
	As	2	2
	<b>Total zone A</b>	<b>2 438</b>	<b>2 431,7</b>
Zone naturelle « N »	N	278,4	279,8
	Nc	153,1	153,2
	Np	2,5	2,5
	Nf	713,6	709,5
	Nfe	0,6	0,6
	Nhl/Nhl1	10,1	10,1
	<b>Total zone N</b>	<b>1 158,3</b>	<b>1 155,8</b>
<b>Total superficie communale</b>		<b>3 784</b>	<b>3 775</b>

## Modification du règlement graphique

Cf. pièces n°2 dédiées au règlement graphique

## Objet n°6 : Identification et protection des cours d'eau

### Motivations et justifications

Il est constaté que le PLU de Chéméré n'identifie pas les cours d'eau au sein de son règlement graphique, limitant ainsi les niveaux de protections de ces derniers.

Un nouveau SAGE Estuaire de la Loire, approuvé le 31 décembre 2024, est désormais applicable sur une grande partie du territoire de Chaumes-en-Retz. Celui-ci prévoit des mesures de protection et d'identification des cours d'eau, avec un recul de 10 mètres imposés depuis le haut des berges (porté à 35 m le long des cours d'eau principaux, dont La Blanche sur le territoire de Chaumes-en-Retz).

Sur le reste de la commune, les dispositions du code de l'environnement s'imposent avec un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux cours d'eau.

Le PLU de Chéméré n'identifie pas et ne protège pas les cours d'eau, ce qui pose des difficultés dans l'application des dispositions du nouveau SAGE Estuaire de la Loire et du code de l'environnement.

Par uniformité de l'application de ces dispositions sur le territoire communal, il est proposé d'identifier les cours d'eau en prenant appui sur le RUC, et de leur associé des règles de protection de 10 m à partir du haut des berges (porté à 35 m sur le cours d'eau principal de La Blanche), en accord avec la réglementation la plus contraignante sur le sujet (c'est-à-dire le SAGE Estuaire de la Loire).

Cette volonté s'inscrit également dans la continuité du PADD du PLU de Chéméré qui confirme le besoin d'inclure ces cours d'eau afin de leur accorder les niveaux de protections nécessaires. Cela inclut la volonté de préserver et entretenir les continuités hydrauliques, les cours d'eau ou encore les secteurs humides, mais également de préserver les milieux récepteurs d'eau pluviale.

### Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin de protéger les cours d'eau présents sur la commune, il conviendra :

- D'intégrer au règlement graphique les cours d'eau identifiés par le RUC.
- D'intégrer au sein du règlement écrit les règles d'inconstructibilité définies par le SAGE Estuaire de la Loire adapté à l'ensemble des zones.
- Au sein du règlement écrit, dans la bande inconstructible des 10 et 35 mètres, seules seront autorisées : les extensions ou aménagements de constructions ou d'installations préexistantes, dans le cas où ils n'entraînent pas une diminution du recul existant.

Ces règles concerneront les cours d'eau indiqués sur la page suivante.

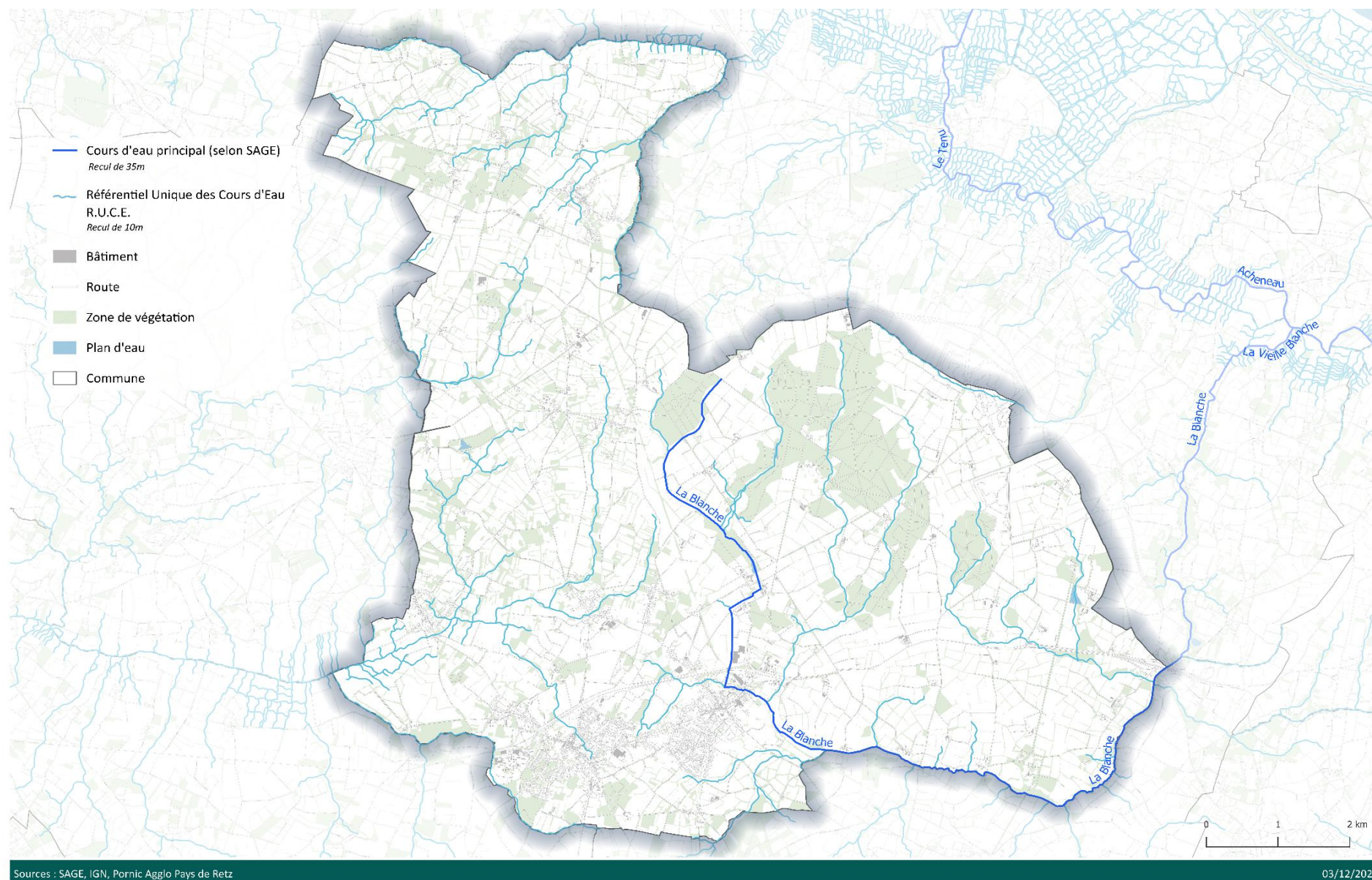


Figure 7 : Cartographie des cours d'eau en application du SAGE Estuaire de la Loire

## Modification du règlement graphique

Cf. pièces n°2 dédiées au règlement graphique

## Modification du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit du PLU. Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

### Article 14 des dispositions générales du titre 1 – Cours d'eau

Page 13

#### Article 14 – Cours d'eau

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toutes constructions ou installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Cette distance est portée à 35 mètres le long du cours d'eau principal de La Blanche (hors affluent où le recul reste de 10 mètres). Si une construction ou une installation est déjà édifiée dans cette bande de recul, son extension ou son aménagement sont autorisés à condition de ne pas réduire davantage le recul existant entre la construction ou installation préexistante et la rive du cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, certaines installations, ouvrages, travaux ou activités sur cours d'eau sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau.

#### Article 15 – Rappels de procédures

[...]

## Objet n°7 : Ajustement des marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UI

### Motivations et justifications

Il est constaté que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du PLU de Chéméré limite la densification possible pour les équipements d'intérêt collectif sur les zones UI. En effet, dans le cadre de l'article UI 6.1 du PLU, il est spécifié que : « Le nu des façades de toute construction doit être implanté à au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 751 et 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques. ».

Dans le cadre des objectifs de densification et en accord avec la volonté communale de s'inscrire dans les objectifs de la trajectoire ZAN, une implantation du nu des façades de toute construction plus souple pourrait être autorisée (minimum 3 mètres), tout en garantissant le bon fonctionnement de ces équipements. Cette règle de recul réduite permet ainsi d'assurer une meilleure optimisation foncière sur les futurs projets.

En complément, il est mentionné au sein de l'article UI 6.4 du règlement écrit que « Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement ». Une autre disposition prévoit des règles d'implantation différentes pour certains types d'édicules pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement.

Cette prescription exclut toutefois certains types d'édicules en particulier les locaux poubelles ou les abris vélos dont un recul plus important avec l'emprise publique ne se justifie pas nécessairement.

Ainsi, le règlement écrit devrait pouvoir autoriser une dérogation d'implantation pour l'ensemble des édicules, au même titre que les bâtiments techniques.

### Exposé des évolutions apportées au PLU

Afin de faciliter l'optimisation foncière sur la commune de Chaumes-en-Retz et afin de permettre le bon fonctionnement de ses équipements d'intérêt collectif, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au règlement écrit :

- Réduire le recul à minimum 3 mètres pour l'implantation du nu des façades par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones UI ;
- Compléter au sein du règlement écrit l'exception à la règle d'implantation des édicules par rapport aux voies et emprises publiques.



## Modification du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit du PLU. Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

### Article UI 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Page 36

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté à au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 751 et ~~10 m~~ *3 m* par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

[...]

6.4. - Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. *Des dispositions différentes pourront également être admises pour tout autre type d'édicules (local poubelle, abri vélo, etc...).*

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de ~~5 m~~ *3 m* de l'alignement.



## Analyse des impacts sur l'environnement

La présente modification n°2 du PLU de Chéméré s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

### Contexte environnemental de la commune

La commune n'est pas concernée par un zonage de protection réglementaire des espaces naturels de type Natura 2000 ou Réserve Naturelle.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à l'Ouest de la commune, sur les limites communales de Vue, Rouans, Cheix-en-Retz et Port-Saint-Père.



Figure 8 : Cartographie des sites natura 2000

S'agissant de la préservation durable des ressources en eau, la nouvelle commune de Chaumes-en-Retz issue de la fusion d'Arthon-en-Retz et Chéméré est régie par le SAGE de la Baie de Bourgneuf et marais breton ainsi que le SAGE Estuaire de la Loire. La commune historique de Chéméré est principalement concernée par le SAGE Estuaire de la Loire, récemment adopté. Celui-ci comporte les dispositions les plus contraignantes. Ainsi, ce sont ses orientations qui sont prises en référence.



Figure 9 : Cartographie des SAGE applicable sur la commune de Chaumes-en-Retz



La commune déléguée de Chéméré est située au cœur du bocage rétro-littoral, entité paysagère qui se caractérise par une micro vallée à fond plat composée de marais et de pâtures humides. Les zones humides font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU. Elles sont généralement concentrées aux abords de La Blanche et de ses affluents, principal cours d'eau identifié au RUCS sur la partie Est de la commune.

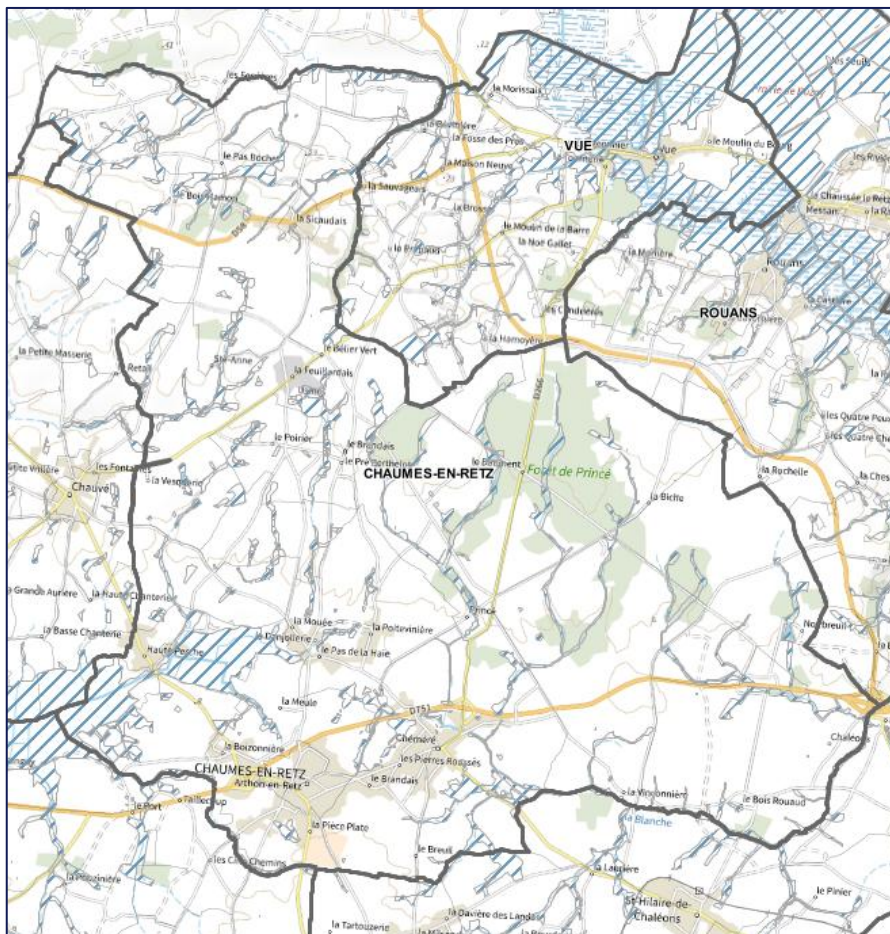


Figure 10 : Cartographie des zones humides

Plus localement, les secteurs impactés par le projet de gendarmerie est localisé à proximité de zones humides identifiées le long d'un affluent du cours d'eau de La Blanche.

Sur le secteur de projet, deux zones humides ont été identifiées, comme évoqué précédemment.



Figure 11 : Focus sur les zones humides aux abords du secteur du projet de gendarmerie



La commune déléguée de Chéméré est également concernée par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF de type 1 « Bois des Iles enchantées et Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré »
- ZNIEFF de type 2 –« Forêt de Princé », qui s'étend sur une surface de 700 ha et représente près de 20% de la surface de la commune déléguée

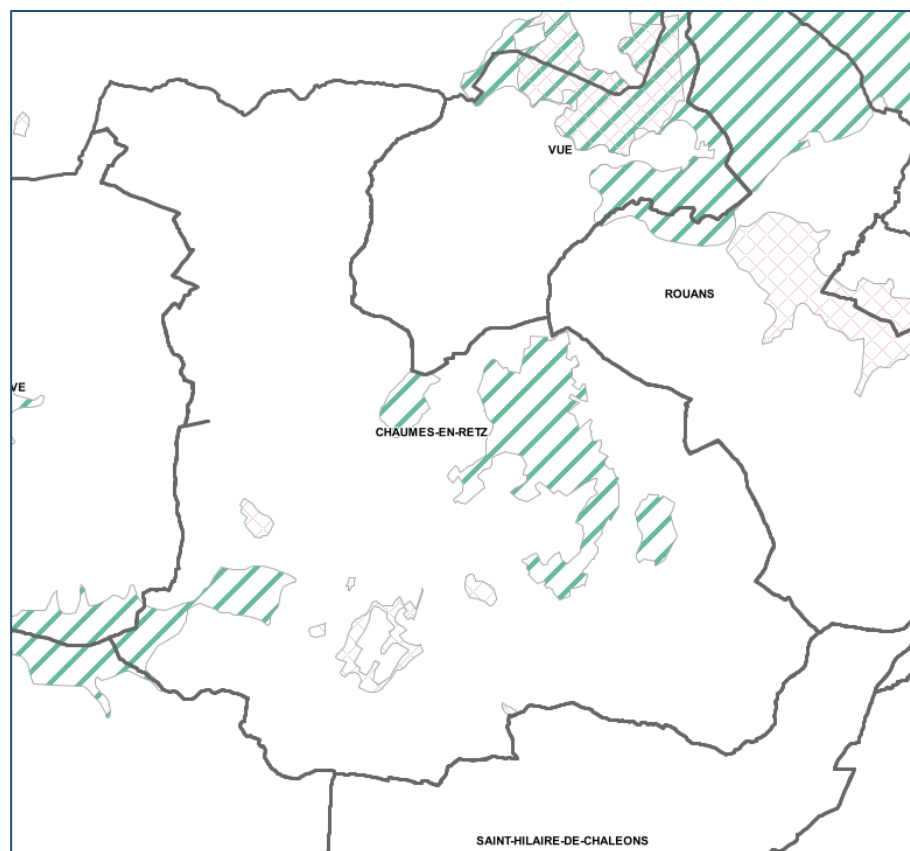


Figure 12 : Cartographie des ZNIEFF de type 1 (en rouge quadrillé) et de type 2 (en vert hachuré)

Plus localement, la ZNIEFF de type 1 « Bois des Iles enchantées et Pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-Chéméré » se situe à proximité du secteur concerné par le projet de gendarmerie.

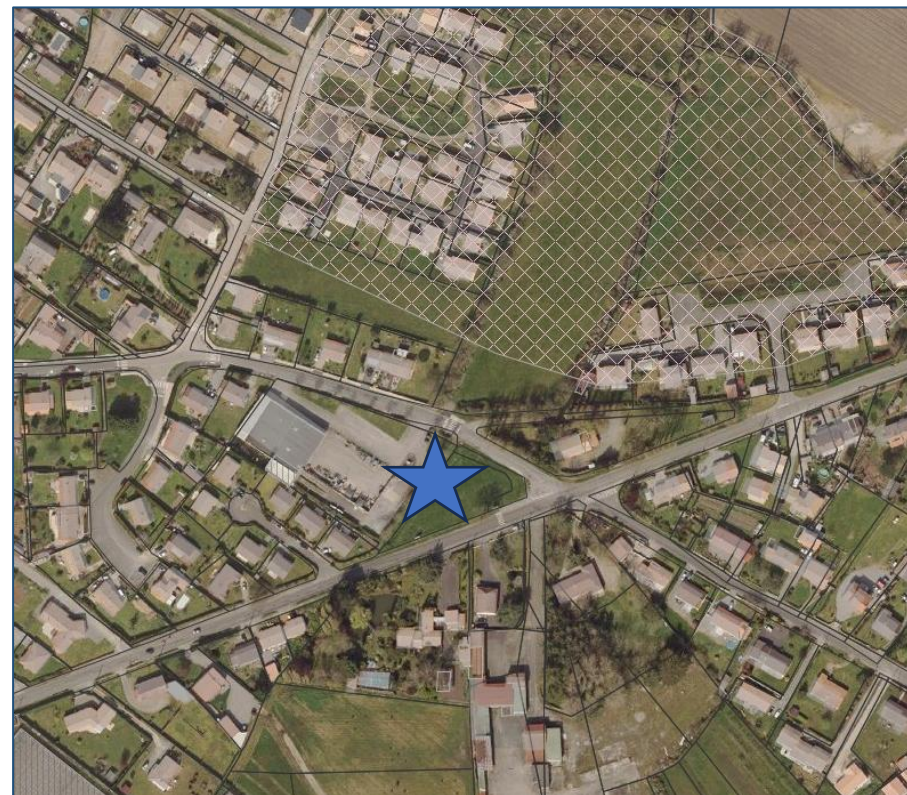
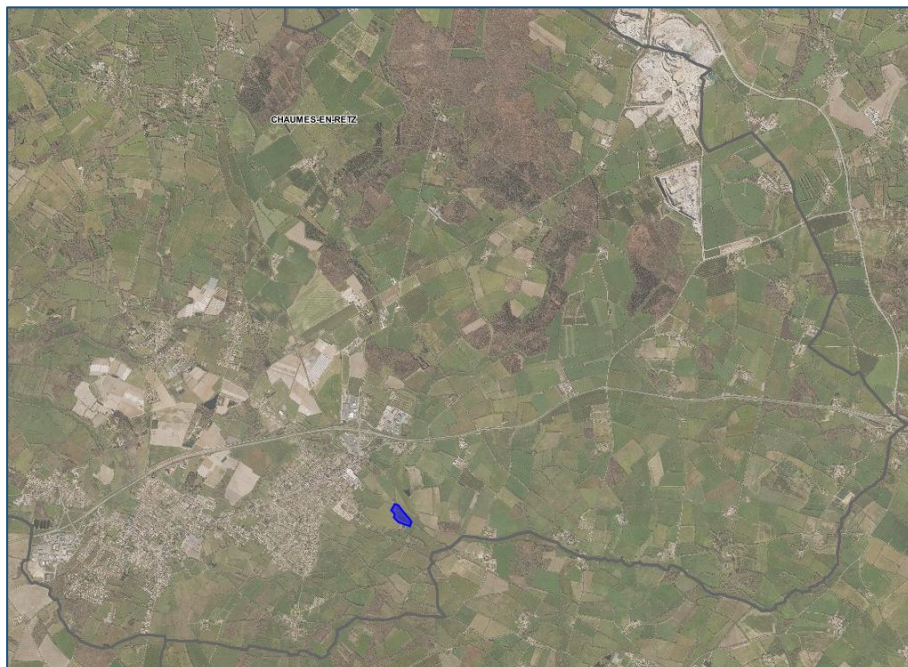


Figure 13 : Cartographie de la ZNIEFF de type 1 aux alentours du projet de gendarmerie

Il convient de souligner la présence d'un secteur protégé via un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) sur des prairies calcaires humides au Nord de la Colinerie. Celles-ci font l'objet d'un classement en zone naturelle protégée (Np) dans le PLU de la commune déléguée de Chéméré.



*Figure 14 : Cartographie de l'APPB (en bleu)*

Enfin, la commune dispose d'un fort maillage bocager et de nombreux boisements qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.

## Analyse des incidences du projet sur l'environnement

L'objet de la modification du PLU concerne des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ou déjà urbanisés, notamment au sein de dents creuses. Les évolutions apportées ont surtout pour objet de renforcer le niveau d'exigence attendu sur de futures opérations en densification, tout en facilitant leur concrétisation. Le projet vise également à assurer une meilleure protection des enjeux environnementaux avec l'identification de nouvelles zones humides et de nouvelles règles vis-à-vis des cours d'eau.

### Sols et artificialisation

Concernant le recalage du règlement graphique sur le nouveau parcellaire graphique, il consiste à limiter les incompréhensions sur la lecture du PLU entre Chéméré et Arthon-en-Retz. Bien que les chiffres bruts sur les zones évoluent en conséquence de ces ajustements, les évolutions apportées au PLU n'ont pas d'incidence sur la consommation d'espaces réelle (sur le terrain) de la commune.

Concernant le premier objet de la modification, il vient protéger les espaces les plus sensibles concernés par des zones humides dans un secteur faisant l'objet du projet de gendarmerie, dans le respect des dispositions du SAGE Estuaire de la Loire, permettant ainsi d'éviter, voir réduite et compenser en cas d'absence d'alternative avérée, leur artificialisation.

Par ailleurs, la modification prévoit de permettre une dérogation aux règles de hauteurs et de recul pour les équipements d'intérêt public afin de faciliter l'optimisation des projets et de réduire ainsi, à long terme, les besoins en extension urbaine pour ces projets.

Enfin, les règles introduites le long des cours d'eau, en particulier sur le recul imposé, permet de réduire fortement l'artificialisation des abords des cours d'eau, notamment pour ceux qui se situent au sein de l'enveloppe urbaine.

En conséquence, le projet de modification du PLU vient réduire les possibilités d'artificialisation sur les secteurs les plus sensibles tout en recherchant l'optimisation foncière des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

L'impact du projet de modification du PLU est donc considéré comme positif sur les sols et l'artificialisation, par rapport à la situation initiale du PLU.

### Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Le projet de modification renforce les dispositions visant à préserver les cours d'eau. En particulier, La Blanche et ses affluents ainsi que plusieurs autres petits cours d'eau ne sont pas identifiés au PLU actuel et ne disposent pas des règles de recul inconstructible imposés par le SAGE Estuaire de la Loire.

La présente modification vient introduire une bande inconstructible de 10 mètres (ou 35 mètres) sur les cours d'eau et affluents en application du SAGE Estuaire de la Loire, sur la base du référentiel unique des cours d'eau. Indépendamment du périmètre du SAGE Estuaire de la Loire, cette règle introduite également sur le secteur couvert par le SAGE de la Baie de Bourgneuf vient conforter la bande inconstructible de 6 mètres imposée par le Code de l'environnement.

En complément, l'introduction d'une disposition spécifique sur les clôtures pour permettre la transparence hydraulique le long de ces cours d'eau permettra d'améliorer la gestion de l'écoulement des eaux et de favoriser la circulation de la petite faune le long de ces corridors écologiques.

Par ailleurs, le projet de modification vient protéger deux nouvelles zones humides identifiées, sur la base de règles compatibles et plus restrictives que le SAGE Estuaire de la Loire entrée récemment en vigueur.

Ainsi, par rapport à la situation initiale du PLU, le projet de modification permet de renforcer les exigences environnementales attendue sur la protection des cours d'eau et les zones humides dans le respect des dispositions surpa-communales.

### Paysage et patrimoine

La présente modification apporte la possibilité d'augmenter les hauteurs de bâtis sur les zones U et AU pour les bâtis à usage d'intérêt collectif. Les règles relatives aux clôtures (hauteur et typologie) sont également concernées par des possibilités plus souples que les dispositions actuelles.

Pour autant, l'introduction de ces règles ne dispensent pas les projets de respecter les autres règles applicables, notamment en matière d'intégration dans

l'environnement bâti et de qualité architecturale et paysagère. Ces dispositions permettront de refuser des projets qui seraient de nature à porter atteinte aux paysages ou à l'environnement.

Ainsi, ces évolutions affecteront de manière limitée les paysages et le patrimoine communale.

### **Déchets, nuisances, mobilité, air, énergie et climat**

Le projet de modification permettant l'accueil de la brigade de gendarmerie et, par extension, de ses logements de fonction, l'arrivée de nouveaux habitants entrainera logiquement une augmentation du volume de déchets sur la commune. Ce potentiel volume supplémentaire restera toutefois faible au regard des perspectives de production de logements (85 logements par an prévue sur la commune de Chaumes-en-Retz dans le cadre du projet de programme local de l'habitat en cours de révision) et s'inscrit dans les perspectives de croissance démographique initialement prévue. Elles ne sont donc pas de nature à remettre en cause de manière substantielle le volume des déchets.

Les circuits de collecte des déchets ne sont en revanche pas impactés dans la mesure où le projet se situe en zone déjà urbanisée pour laquelle la collecte est déjà assurée.

L'arrivée des nouveaux habitants impactera également la capacité de traitement des eaux usées, qui demeurent actuellement suffisante. Toutefois, en lien avec les perspectives démographiques plus globales, les travaux d'adaptation des stations d'épuration sont programmés par Pornic agglo Pays de Retz sur la station d'épuration de Chéméré, ainsi que sur celle d'Arthon-en-Retz.

De plus, il est à prévoir une augmentation de la circulation automobile sur le secteur du projet, en lien avec les fonctions de cette gendarmerie et les familles accueillies.

Toutefois, il est à noter que le secteur est desservi par le réseau de bus Aléop de la région Pays de la Loire grâce à l'arrêt Les Pierres Rousses (situé à quelques mètres du secteur de projet) de la ligne 303 assurant la liaisons Nantes-Pornic. De plus, le projet est situé à moins de 15 minutes à pied des centres-bourg de Chéméré et d'Arthon-en-Retz et l'avenue Arthus Princé est aménagée en chaudiou pour faciliter la circulation des vélos depuis les deux bourgs. Ainsi, il existe une offre diversifiée d'alternative aux déplacements motorisés.

En conclusion, les dispositions prises conduisent à intégrer les différentes composantes, tant sur le plan des déchets, de l'assainissement que de la mobilité et de ses impacts indirects sur l'environnement (air, climat, énergie).

### **Risques naturels**

Les modifications proposées sur les clôtures permettront d'instaurer des dispositions en faveur du libre écoulement des eaux et ainsi réduire les éventuels risques d'inondation le long des cours d'eau.

Cumulé avec les règles de recul par rapport au cours d'eau, les modifications envisagées conduisent à renforcer la prise en compte des risques naturels dans le PLU de Chéméré.



## Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification auront ponctuellement des impacts mineurs sur l'environnement, localisés majoritairement sur les parcelles AC 526 et AC 378, parcelles déjà constructibles du PLU et situées en dent creuse.

A l'inverse, plusieurs bénéfices seront portés par les objets de la modification, comme le renforcement de la protection sur les cours d'eau et le libre écoulement des eaux vis-à-vis des clôtures, la protection d'une nouvelle zone humide et l'optimisation foncière introduite sur différents aspects.

**En conséquence, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.**