

**Enquête publique du 1er au 20 août 2025**

***COMMUNE DE CHAUMES-EN-RETZ***

**PROJET DE MODIFICATION N°1 ET N°2**

**DES PLANS LOCAUX D'URBANISME**

**D'ARTHON EN-RETZ ET CHEMERE**

**PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS**

Le présent document vient conclure mon rapport sur l'enquête publique relative aux modifications n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arthon en Retz et N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Chéméré, menée du 1er au 20 août 2025.

## **1. OBJET ET MOTVATION DU PROJET**

Les deux communes ont fusionné en 2016 pour former la commune nouvelle de Chaumes en Retz qui fait partie de la communauté d'agglomération Pornic Agglo - Pays de Retz et enregistre une extension urbaine et une croissance démographique notables, caractéristiques de la zone rétro-littorale proche de Pornic.

Depuis cette fusion, les deux PLU sont restés en vigueur mais appellent des mises en cohérence ponctuelles, un recalage des zones des parcellaires graphiques, des assouplissements de règles, voulus en matière de clôture, de hauteur et de marge de recul des constructions, ainsi qu'une identification des cours d'eau permettant d'assurer leur préservation ultérieure, conformément aux prescriptions du nouveau SAGE Estuaire de la Loire.

Les modifications projetées n'ont pas pour ambition de modifier les orientations des PLU puisque les deux plans seront remplacés par un PLU unifié de Chaumes-en-Retz fin 2026.

Elles ont pour objet principal l'édification d'une gendarmerie sur l'ancienne limite intercommunale pour compléter le maillage insuffisant des brigades du Pays de Retz, en sus de l'adaptation et de l'harmonisation de divers points des règlements de PLU, dans un esprit volontariste de simplification.

Au plan environnemental, le projet est confronté à la présence de zones humides, d'un fossé et d'une haie arbustive sur l'emprise retenue.

De plus, l'implantation d'une gendarmerie est soumise à des contraintes particulières de sécurité (confidentielles), incompatibles avec les règles des zones Ub entourant le site qui devient une zone UI destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

**Conclusion : le besoin de cet équipement d'intérêt collectif est avéré et la modification des PLU est la procédure pertinente.**

## **2. ANALYSE DES GRANDES LIGNES DU PROJET**

### **2.1 CHOIX DU SITE DE LA GENDARMERIE**

Par souci de sobriété foncière, ce projet s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé et bien desservi, sur l'axe reliant les deux bourgs. Il occupera une superficie enclavée, limitée à 3526 m<sup>2</sup> malgré la récupération partielle de terrains du centre technique municipal voisin. En dehors du CTM, une seule habitation sera directement voisine de l'emprise.

**Conclusion : bien qu'aucun autre site n'ait été étudié pour implanter la gendarmerie, le choix de cette emprise m'apparaît pertinent car il traduit une volonté de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols et il minimise l'impact du projet sur le voisinage.**

### **2.2 MODIFICATIONS DU ZONAGE**

Sans la diminution de l'emprise du CTM, il ne serait pas possible d'implanter les logements de la gendarmerie, sauf à construire en hauteur au milieu d'un quartier dédié à l'habitat individuel.

Le classement en zone UI de l'espace retenu permettra d'insérer l'ensemble du projet de construction, dont un immeuble de 10 logements, sans dépasser la hauteur d'un 'R+2', tout en supprimant certaines contraintes applicables aux zones Ub voisines, incompatibles avec les prescriptions du référentiel de construction de la gendarmerie.

**Conclusion : le choix du zonage UI s'impose pour réaliser le projet dès lors que des précautions sont prises pour assurer sa bonne insertion dans l'environnement immédiat.**

**Je n'ai pas d'observation sur le calage du zonage en limite des deux PLU, qui se traduira par la suppression des incohérences entre les parcellaires graphiques des anciennes communes.**

### **2.3 IMPACT DES CONSTRUCTIONS**

La volonté d'harmonisation entre les deux PLU en matière de hauteur des constructions se traduit par un assouplissement des règles puisque les hauteurs ne seront plus réglementées sur les zones Ua, Ub, Uc, Ue, et AU comme UI pour les installations, équipements et constructions d'intérêt collectif.

**Je ne suis pas opposé à cette mesure de simplification bien qu'elle puisse être la source de contentieux avec les riverains en cas de permis de construire accordé sur la base des seuls critères d'intégration dans l'environnement bâti ou paysager.**

La gendarmerie proprement dite aura une hauteur maximale de 5,8 mètres et l'immeuble résidentiel atteindra 10,3 mètres pour une emprise au sol de 499 m<sup>2</sup>.

*Le plan détaillé du projet ne peut être joint au présent rapport du fait qu'il pourrait révéler des informations préjudiciables à la sûreté des locaux.*

Les représentations graphiques fournies par l'architecte du projet faisaient apparaître une antenne de communication de 10 à 15 mètres. Bien que la hauteur des équipements ne soit plus réglementée en zone UI, ce problème a été résolu par le choix d'une antenne courte ne dépassant pas de plus d'un mètre le niveau du toit de la gendarmerie.

La hauteur des bâtiments limite au mieux leur impact visuel, d'autant que la haie bocagère conservée formera un écran efficace devant l'immeuble d'habitation qui remplacera des cases à matériaux, sources de nuisances sonores pour les trois maisons voisines du centre technique municipal.

L'habillage varié des façades, alternant béton brut ou plaquettes de parement de couleurs comparables à celles des constructions proches, sera apparemment qualitatif.

**Conclusion : le choix d'un bâtiment limité à trois niveaux pour le logement des familles évite 'l'écrasement' du paysage urbain et constitue à mon sens une solution satisfaisante par rapport à la contrainte foncière et au regard du principe 'd'insertion harmonieuse dans le milieu environnant'.**

## 2.4 RECUS DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre l'insertion des bâtiments de la gendarmerie sur son emprise, les règles d'implantation des constructions propres à la zone UI, différentes d'un PLU à l'autre, seront assouplies et ramenées de 10 ou 5 mètres à 3 mètres de la limite des voies.

**Conclusion : cette mesure correspond à un objectif de densification et d'optimisation foncière dont bénéficieront les futurs projets d'équipements d'intérêt collectif.**

## 2.5 NATURE ET HAUTEUR DES CLOTURES

Si les différentes hauteurs prescrites pour les clôtures sur rue ou en limite séparative de propriété restent inchangées, une modification est introduite par l'autorisation générale des soubassements d'une hauteur maximale de 20 cm, utiles au soutien des grillages, dans les zones urbaines ou à urbaniser. Et des hauteurs supérieures aux règles peuvent être autorisées pour les installations, équipements et constructions d'intérêt public.

Toutefois, pour clôturer les terrains situés à proximité des cours d'eau, une disposition interdira utilement, dans les deux PLU, l'édification de soubassements afin de permettre un libre écoulement des eaux.

**Je n'ai pas d'observation sur ces dispositions dès lors qu'elles s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser du territoire de Chaumes-en-Retz et assurent la libre circulation de l'eau.**

En zone UI de Chéméré, une règle nouvelle est instaurée, calquée sur le PLU d'Arthon, interdisant les clôtures en matériaux bruts normalement destinés à être enduits. Concernant la gendarmerie, soumise à des règles particulières de sûreté, ces dispositions ne sont pas applicables et l'enceinte sera constituée, sur 2,2 mètres de hauteur, de murets rehaussés d'un barreaudage métallique le long des voies publiques, ou de murs en béton de 2 mètres plus 20 centimètres de piques défensives en mitoyenneté.

**Je n'ai pas d'observation sur ces hauteurs qui diffèrent assez peu de celles fixées pour les zones Ub contiguës, à savoir 1,8 mètre sur rue et 2 mètres en limite séparative à Chéméré et 1,8 mètre à Arthon, d'autant que 62% du périmètre de l'enceinte sera constitué de barreaux ajourés qualitatifs fixés sur un muret bas.**

**J'ai noté qu'une bonne part des modifications envisagées pour les deux PLU préfigurent l'harmonisation complète et la mise à jour des règles qui deviendront constitutives du futur PLU de Chaume-en-Retz.**

### **3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

#### **3.1 TRAME VERTE**

La création de deux ouvertures sur la voirie et d'une passerelle mixte pour piétons et cycles au-dessus du fossé rend inévitable la disparition de 4 arbres. En compensation, 26 arbres seront plantés sur l'ensemble de la zone UI et 36 mètres de haies remplaceront les 12 mètres de haie supprimés au profit de la voie de circulation et du parc de stationnement du bâtiment résidentiel qui ne peut être positionné de manière différente sur l'emprise.

**Conclusion : je retiens la préservation de la haie existante et l'absence d'emplacement alternatif pour édifier les logements, ainsi que la compensation très satisfaisante des suppressions réduites d'arbres et haies.**

### 3.2 INTEGRATION DES ZONES HUMIDES

Les travaux de curage, recalibrage et remodelage du fossé ont été portés à la connaissance des services de la Police de l'eau et jugés sans impact sur le milieu. A défaut d'alternative et en vertu des orientations définies au point 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne, la disparition d'une zone humide n'est possible qu'en dernier recours, moyennant sa compensation par recréation d'une zone humide de surface égale à 200% au moins de la surface supprimée.

Deux zones humides ont été identifiées par l'étude du cabinet d'ingénierie GEOSCOP, l'une de 35 m<sup>2</sup>, conservée du côté nord du fossé, l'autre de 46 m<sup>2</sup>, en grande partie supprimée à la pointe Est de la zone UI, à compenser par une nouvelle zone humide de 101 m<sup>2</sup>. De plus, des noues d'infiltration, collectrices des eaux de pluie, de taille conséquente, seront aménagées sur l'ensemble du site pour assurer l'imprégnation des sols et répondre à l'objectif de Pornic Agglo de gérer les eaux pluviales par des techniques naturelles.

**Conclusion : les travaux entrepris valorisent le site en redessinant le tracé du fossé et en créant une zone humide de taille conforme à celle requise en compensation de l'espace humide appelé à disparaître.**

### 3.3 IDENTIFICATION ET PROTECTION DES COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, à charge pour les collectivités de les identifier au préalable. Les PLU seront donc mis en conformité avec le nouveau SAGE Estuaire de la Loire qui impose un recul de 10 mètres depuis le haut des berges et de 35 mètres le long des cours d'eau dits principaux, contre 6 mètres pour les cours d'eau non repris dans le Référentiel Unique des Cours d'Eau (RUCE). Ce document, régulièrement mis à jour au niveau départemental, sert de base à l'application de la Police de l'eau dont sont chargés les services de l'Office Français de la Biodiversité et la DDTM.

Dans le cas du secteur d'Arthon, afin de permettre aux règles protectrices de s'appliquer, il est prévu d'intégrer au référentiel l'affluent de la Blanche ainsi que le Marchas, même si la qualification de ce dernier en cours d'eau est contestable et contestée au regard de la définition légale d'un cours d'eau (article L 215-7-1 du code de l'environnement).

Les modifications des PLU porteront aussi sur la mention, dans les règlements écrits, des règles d'inconstructibilité définies par le SAGE pour les bandes des 10 et 35 mètres, des dérogations applicables et de l'obligation de déclarer ou obtenir l'autorisation de la Police de l'eau pour réaliser certains ouvrages ou travaux.

**Conclusion : je n'ai pas d'observation sur les dispositions qui ont pour objectif l'application des règles et mesures protectrices définies par le SAGE.**

## **4. PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.1 TRAVAUX PREPARATOIRES**

Le projet m'a été présenté le 1er juillet 2025 au cours d'une réunion en mairie, le dossier des deux modifications de PLU m'a été transmis le 10 juillet et j'ai procédé à deux visites du site retenu pour la construction de la gendarmerie, dont une avec les représentants de Pornic Agglo – Pays de Retz.

Les objectifs affichés par la commune sont :

- la définition d'un projet scellant l'unité du territoire calmétien,
- la fixation d'une stratégie de développement pour 10 à 20 ans,
- l'harmonisation des règles d'urbanisme, formalisées dans un règlement unique.

Avant et pendant l'enquête, j'ai demandé et obtenu sans difficulté des informations supplémentaires, notamment sur les travaux de rectification du fossé et les caractéristiques des constructions, afin d'évaluer leur insertion dans le milieu urbain.

Par ailleurs, j'ai noté que, dans la perspective de révision générale des deux PLU actuels valant élaboration du PLU de Chaumes en Retz, la validation d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est intervenue en Conseil municipal le 1er juillet.

En accord avec le maire, l'enquête publique unique relative à la modification des plans locaux d'urbanisme des anciennes communes d'Arthon en Retz et Chéméré a été fixée du vendredi 1er août à 14 heures au mercredi 20 août 2025 à 17 heures, la mairie principale d'Arthon étant retenue comme siège de l'enquête, et 4 permanences d'accueil du public ont été fixées.

### **4.2 COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier qui m'a été transmis comportait :

- les deux notices de présentation de la modification n°1 du PLU d'Arthon en Retz et de la modification n°2 du PLU de Chéméré,
- l'arrêté municipal n°162-2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique,

- l'avis d'enquête publique,
- l'arrêté n°113-2025 du 6 mai prescrivant la modification n°2 du PLU de Chéméré,
- l'arrêté n°114-2025 du 6 mai prescrivant la modification n°1 du PLU d'Arthon,
- la lettre de consultation des personnes publiques associées, datée du 23 mai 2025, et les 6 réponses reçues de ces personnes entre fin mai et début juillet,
- les deux notes d'information n° PDL 555 et n° PDL 556 du 7 juillet, reçues de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
- l'étude du cabinet d'ingénierie GEOSCOP sur la présence ou l'absence de zone humide, daté du 30 juillet 2025,
- les projets de règlement modifié des deux PLU,
- la traduction graphique de ces projets, soit 6 plans de zonage d'Arthon et 4 plans de zonage de Chéméré.

Le dossier a été complété par les extraits de journaux attestant les parutions de l'avis, les 12 juillet et 5 août, dans les éditions des quotidiens Presse Océan et Ouest France.

**Conclusion : l'ensemble des pièces fournies avant l'enquête et les documents d'information ultérieurs me sont apparus suffisamment complets pour conduire l'enquête.**

#### **4.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Pour rappel, le projet n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable formalisée avec les habitants pour apprécier son acceptabilité en amont de l'enquête publique.

A la suite de l'arrêté du maire n°162-2025 organisant l'enquête publique, un avis d'enquête publique, répondant aux formes imposées a été publié le 12 juillet dans la documenthèque du site municipal et, par deux fois, dans les quotidiens Ouest France et Presse Océan. Auparavant, les arrêtés n°113-2025 et n°114-2025, prescrivant la procédure de modification des PLU de Chéméré et Arthon, avaient fait l'objet d'un avis dans la presse dès le 12 mai. Cet avis a été affiché aux entrées de la mairie principale et des mairies annexes de Chéméré et La Sicaudais, ainsi que sur l'emprise du projet de gendarmerie.

J'ai vérifié que le dossier d'enquête avait été mis en ligne sur le site internet de la mairie et que l'adresse mél désignée pour la participation du public était accessible pendant la durée de l'enquête.

**Conclusion : je considère que les publications et l'affichage de l'avis d'enquête ont été réalisés dans le respect de la réglementation applicable et de manière permettant la bonne information du public.**

#### **4.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le public a pu me rencontrer au cours de 4 permanences de 3 heures assurées en mairie principale (Arthon).

Pendant l'enquête, le public a eu aussi la possibilité de :

- consulter le dossier en version papier ainsi que sur un poste informatique installé à l'accueil de cette mairie et à l'accueil de la mairie annexe de Chéméré,
- formuler ses observations par inscription sur deux registres papier, restés accessibles, aux heures d'ouverture des deux mairies, pendant toute la durée de l'enquête, par courrier envoyé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur ou par courriel à l'adresse [urbanisme@chaumesenretz.fr](mailto:urbanisme@chaumesenretz.fr)

Le dossier se composait, dans chaque cas, d'un sous-dossier 'PLU Athon-en-Retz - Modification n°1' et d'un sous-dossier 'PLU Chéméré - Modification n°2' comprenant l'ensemble des pièces administratives et documents qui m'avaient été fournis avant le début de l'enquête.

**Conclusion : je considère que ces conditions ont permis au public de prendre connaissance du dossier et de faciliter sa participation à l'enquête.**

### **5. PARTICIPATION DU PUBLIC**

#### **5.1 DONNEES CHIFFREES**

Avec sept visiteurs et cinq observations portées sur le registre d'enquête de la mairie principale, la participation du public a été faible, peut-être parce que les habitants attendent la présentation du nouveau PLU élaboré à l'échelle de la commune de Chaumes-en-Retz, dont le PADD est déjà validé.

En dehors des permanences, aucune personne n'a porté de mention sur le registre d'Arthon et celui de la mairie annexe de Chéméré est resté vierge d'observation pendant toute la durée de l'enquête.

D'autre part, la mairie n'a réceptionné aucune lettre destinée au commissaire enquêteur et aucune contribution n'a été déposée par courriel.

Aucune des observations formulées n'a porté sur le projet d'implantation de la gendarmerie, le site retenu ou l'insertion des constructions dans un secteur pourtant dédié à l'habitat individuel.

Enfin, aucune association de défense de l'environnement ne s'est exprimée sur le projet.

## **5.2 BILAN QUALITATIF**

Seules deux contributions portées par quatre personnes sont à prendre en compte au titre de la présente enquête, les thématiques des trois autres relevant de la future enquête publique relative à la création du PLU unifié de Chaumes-en-Retz.

L'opposition de ces habitants du bourg d'Arthon-en-Retz est motivée par leur rejet de la qualification de 'cours d'eau' pour ce qu'ils considèrent comme un 'fossé' longeant leurs propriétés. Ils refusent ainsi d'être pénalisés par la modification des règlements de PLU qui porte à 10 mètres, au lieu de 6 mètres, le recul des constructions.

## **6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Parmi les dix personnes publiques obligatoirement consultées en amont de l'enquête, trois collectivités et trois organismes consulaires ont répondu à la sollicitation de la mairie de Chaumes-en-Retz par trois 'avis favorables' et trois réponses 'sans observation'.

Les avis favorables n'ont pas fait état d'une quelconque réserve.

## **7. OBSERVATIONS ET AVIS DE LA MRAE**

Les deux projets de modification des PLU ont été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale par transmission en date du 7 mai 2025. La MRAE a répondu par deux informations d'absence d'avis du 7 juillet, valant dispense de réaliser une évaluation environnementale.

## **8. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE**

### **8.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Le 27 août, j'ai adressé par courriel au maire de Chaumes en Retz un procès-verbal de synthèse sur les avis des PPA, la publicité et le déroulement de l'enquête, les contributions du public et mes propres observations, assorti d'une demande de réponse sous quinzaine, motivée par les objections du public et mes propres interrogations sur quatre sujets :

- le statut actuel du Marchas Chollier, à savoir simple fossé ou cours d'eau identifié au RUCE, qui appelle une réponse aux personnes intéressées,
- la préservation ou la compensation des deux zones humides situées dans l'emprise de la future gendarmerie,
- les aménagements du fossé traversant le même site et leur déclaration ou autorisation,
- la nature et les caractéristiques des clôtures prévues par la demande de permis de construire pour la zone UI de la gendarmerie.

## 8.2 REONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Une réponse m'est parvenue par courriel le 8 septembre, sous forme d'ajouts mentionnés sur mon procès-verbal de synthèse, apportant les suppléments d'information suivants sur les quatre points susmentionnés :

- la qualification officielle du Marchas en cours d'eau, retenue par la DDTM sur la base de son expertise du 27 octobre 2020 et sur laquelle ni la commune ni la communauté d'agglomération ne sont en mesure de se prononcer, en raison notamment de l'action portée devant le Juge administratif par deux des participants à l'enquête,
- la compensation de la disparition de 46 m<sup>2</sup> de zone humide par la création d'une nouvelle zone humide de 101 m<sup>2</sup> répondant aux exigences du SDAGE,
- le remodelage du fossé, avec l'élargissement de son lit de débordement qui participe à la création de cette zone humide et à l'alimentation de la nappe phréatique,
- les caractéristiques des clôtures de la gendarmerie, qui seront ajourées sur la majeure partie de l'enceinte pour allier protection et esthétique.

**Conclusion : ces éléments d'information, pour partie issus de la demande de permis de construire, m'ont permis de mieux apprécier la transformation du site et l'intégration de la future gendarmerie dans son environnement immédiat.**

### AVIS MOTIVE

Au terme de l'enquête, je regrette la faible participation du public et je mets en garde la commune contre les possibles contentieux qu'entrainera la suppression pure et simple des règles de hauteur des constructions pour les équipements d'intérêt public.

Mais je retire de l'analyse du dossier :

- sa qualité et sa complétude ainsi que la bonne information du public sur l'enquête,
- le besoin avéré du projet de gendarmerie et la nécessité d'étendre la zone UI,
- l'effort visant à limiter néanmoins la consommation d'espace, allié à celui de soigner l'intégration du bâti dans le milieu urbain,
- les réelles compensations des dommages inévitables mais heureusement réduits qui vont affecter la végétation et une petite zone humide,
- l'absence de la moindre opposition de la part des riverains du projet,
- les avis favorables ou sans observation des personnes publiques associées,
- la nécessité de procéder aux modifications nécessaires à l'harmonisation des règlements et à la prise en compte des prescriptions du SAGE, qui anticipent la révision générale devant aboutir à la définition d'un PLU unifié,
- la clarté des réponses apportées à mon procès-verbal de synthèse.

**En conséquence, j'émets un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU d'Arthon-en-Retz et de modification n°2 du PLU de Chéméré.**

\* \* \*

Nantes, le 18 septembre 2025

Alain LABBAT  
Commissaire enquêteur

La présente partie 'conclusions et avis' comporte 12 pages

Texte rédigé sans recours à l'I.A.

