

Enquête publique du 1er août au 20 août 2025

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'ARTHON EN RETZ

&

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CHEMERE

PARTIE RAPPORT

Commissaire enquêteur : Alain LABBAT

SOMMAIRE

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

- 1.1. Motivation du projet
- 1.2. Cadre institutionnel
- 1.3. Généralités sur la commune

2. CONTENU DES NOTICES DE PRESENTATION

3. PROJET DE GENDARMERIE

- 3.1. Choix du site
- 3.2. Modification de zonage
- 3.3. Constructions et enceinte
- 3.4. Aspect des constructions
- 3.5. Enjeux environnementaux et paysagers
 - 3.5.1 Incidences sur la trame verte
 - 3.5.2 Intégration des zones humides
- 3.6. Accès, circulation, stationnement & réseaux

4. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS

- 4.1. Parcellaires graphiques : calage du zonage
- 4.2. Règles de hauteur des constructions
- 4.3. Règles applicables aux clôtures
- 4.4. Recul des constructions
- 4.5. Identification et protection des cours d'eau

5. PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 5.1. Travaux préparatoires
- 5.2. Composition du dossier
 - 5.2.1 Liste des pièces du dossier
 - 5.2.2 Complétude du dossier
- 5.3. Publicité de l'enquête publique
- 5.4. Déroulement de l'enquête publique

6. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

- 6.1. Données statistiques
- 6.2. Bilan qualitatif

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

8. OBSERVATIONS ET AVIS DE LA MRAE

9. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE

- 9.1. Procès-verbal de synthèse
- 9.2. Réponse au procès-verbal de synthèse

* * *

1. **ELEMENTS DE CONTEXTE**

1.1 MOTIVATION DU PROJET

Le présent document porte sur l'enquête publique référencée E25000135/44 relative aux modifications n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arthon en Retz et N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Chéméré (Loire Atlantique), dont j'ai été chargé par décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 23 juin 2025 (annexe 1).

Les deux communes ont fusionné le 1er janvier 2016 pour former la commune nouvelle de Chaumes en Retz qui compterait actuellement quelque 7400 habitants. Les plans locaux d'urbanisme, restés en vigueur depuis la fusion, avaient été approuvés le 21 juin 2016 à Chéméré et le 19 juin 2017 à Arthon en Retz. Les modifications faisant l'objet de la présente enquête ont été prescrites respectivement par les arrêtés municipaux n°113-2025 et 114-2025 en date du 06 mai 2025.

Les modifications projetées sont décrites comme n'ayant pas pour effet de modifier les orientations des PLU, de réduire des espaces agricoles, naturels ou forestiers, d'ouvrir une zone à l'urbanisation ni de réduire les protections édictées contre les nuisances ou en matière de protection des paysages et milieux naturels, auxquels cas le projet appellerait une révision des dits PLU.

Elles ont pour objet principal de permettre la construction d'une gendarmerie, projetée sur l'ancienne limite intercommunale, en zone urbaine peu dense (annexe 2) et le long de l'axe reliant les bourgs d'Arthon et de Chéméré distants de 2,5 kilomètres, afin de parachever symboliquement la fusion des deux communes (annexe 3).

Ce projet, d'un coût global de 4,9 M€, essentiellement à la charge de Pornic Agglo-Pays de Retz, doit permettre d'héberger en 2027 la brigade de 10 gendarmes créée en septembre 2024, provisoirement installée à l'étage de la mairie annexe de Chéméré et chargée de la couverture du territoire de Chaumes en Retz, Chauvé et Saint Hilaire de Chaléons. La constitution de cette unité est venue compléter le maillage de la gendarmerie en résorbant la 'zone blanche' qui existait auparavant entre Pornic, Sainte Pazanne et Villeneuve en Retz.

Il s'agit aussi, par ces modifications de PLU, de procéder aux adaptations subséquentes des deux règlements et de leurs traductions graphiques en matière de reclassement de parcelles, règles de hauteur et de clôture, calage du parcellaire graphique, intégration de zones humides, identification et protection des cours d'eau et ajustement des marges de recul des constructions.

Le dossier a été présenté par la commune de Chaumes en Retz mais préparé et porté par la Communauté Pornic Agglo - Pays de Retz qui assure la maîtrise d'ouvrage du projet de construction de la gendarmerie, même si le terrain concerné reste la propriété de Chaumes en Retz.

L'enquête publique unique a été menée du 1er août au 20 août 2025 en application des articles L123-1, L123-2 et suivants du Code de l'environnement. L'article L123-1 dispose que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

1.2 CADRE INSTITUTIONNEL

La commune fait partie du SCoT-PETR du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, qui regroupe désormais 4 communautés de communes de Loire-Atlantique, soit 38 communes, et quelque 150000 habitants sur un territoire de 1400 km².

Dans ce cadre, elle appartient aussi à la communauté d'agglomération Pornic Agglo – Pays de Retz formée en 2017 et constituée de 15 communes, qui compte près de 70000 habitants. Cet EPCI exerce les compétences dans les domaines de l'aménagement de l'espace et du développement économique à la place des communes. Il a aussi récupéré en 2020 la compétence 'eaux pluviales urbaines'.

Les deux PLU de Chaumes en Retz s'inscrivent donc dans les programmes définis au niveau de la communauté d'agglomération, dont un 'projet de territoire'. Parmi la vingtaine d'objectifs et priorités définis dans ce dernier, on note la réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces qui résultent principalement du 'mitage' de terres agricoles, la préservation et la valorisation de la ressource en eau ainsi que la lutte contre la délinquance.

La nouvelle commune de Chaumes se trouve régie par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), celui de la Baie de Bourgneuf et le SAGE Estuaire de la Loire récemment adopté, dont la commune choisit de suivre les orientations plus contraignantes en matière de préservation des ressources en eau.

Enfin, les modifications proposées dans le dossier de Chaumes en Retz se veulent conformes aux orientations des Projets d'Aménagement et de Développement Durables des deux PLU, notamment le développement de l'offre d'équipements d'intérêt collectif et la préservation des continuités hydrauliques et des zones humides.

1.3 GENERALITES SUR LA COMMUNE

Située au sud ouest du département de Loire-Atlantique, à 13 kilomètres de Pornic et à 40 kilomètres du centre de Nantes, si on retient comme centre de la commune le bourg d'Arthon, Chaumes en Retz fait partie de Pornic Agglo – Pays de Retz qui se caractérise par son dynamisme démographique et son attractivité en tant que secteur littoral le plus proche de la métropole nantaise. Chaumes profite de sa situation toute proche mais en retrait de la RD 751 qui assure les liaisons vers Nantes et Pornic.

La commune, classée bourg rural par l'INSEE, couvre 77,55 km² dont l'altitude est comprise entre 1 et 61 mètres. Elle relève de l'aire d'attraction et de la zone d'emploi

de Nantes, ce qui génère de nombreux déplacements quotidiens en direction de la métropole régionale : 44% des actifs exercent en effet hors de la commune.

Sa population est passée de 6503 habitants (cumul des deux ex-communes) en 2013 à 7288 habitants en 2022, soit une hausse notable de 12% et une densité forte pour un milieu rural, avec 94 habitants par km². L'objectif à l'horizon 2035 est d'augmenter la population d'au moins 1700 habitants et de construire 80 logements par an.

Autres caractéristiques de la commune : un taux d'activité de 80%, une importante proportion de jeunes, avec 40% de moins de 30 ans, et une composition du ménage moyen de l'ordre de 2,4 personnes.

La consommation foncière s'est élevée à 49 hectares entre 2011 et 2021 au niveau du territoire de la commune nouvelle et le parc immobilier est constitué à 95% de maisons individuelles.

2. CONTENU DES NOTICES DE PRESENTATION

Les deux notices mentionnent, pour chacun des thèmes suivants, l'objet et la justification du recours à la modification du PLU et détaille les évolutions à apporter aux PLU :

- Intégration des zones humides
- Reclassement partiel de parcelles vers la zone UI (dans le seul cas d'Arthon)
- Dérogations aux règles de hauteur et à celles applicables aux clôtures pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif
- Recalage du zonage sur le nouveau parcellaire graphique
- Identification et protection des cours d'eau
- Ajustement des marges de recul des constructions

avant de conclure par une analyse des incidences du projet sur l'environnement.

3. PROJET DE GENDARMERIE

3.1 CHOIX DU SITE

Aucun autre site n'a été étudié pour l'implantation de la Gendarmerie. Dans la perspective de réduire à zéro l'artificialisation nette des sols en 2050 et de respecter l'objectif intermédiaire de réduction de la consommation d'espaces de 50%, défini par la loi n°2021-1104 pour la décennie 2021-2030 par rapport à la période

2011-2020, la commune a choisi d'utiliser un espace déjà classé en zone urbaine pour installer la future gendarmerie.

Ce dernier se situe à la jonction des secteurs d'habitat peu denses d'Arthon et Chéméré, classés en zone Ub. Il s'agit d'une ancienne prairie inutilisée en forme de triangle, propriété de la commune, contiguë au centre technique municipal (CTM) et enclavée dans un secteur d'habitat individuel (annexe 4). Elle n'est plus répertoriée au titre de la Politique Agricole Commune depuis au moins 2008.

L'emprise retenue présente l'intérêt de pouvoir être étendue vers le nord-ouest, au-delà d'un fossé marquant l'ancienne limite intercommunale et longé par une haie d'arbres (annexes 5 et 6), en récupérant une partie des parcelles occupées par le centre technique municipal et consacrées au stockage de matériaux, afin de porter l'espace dédié au projet de gendarmerie à 3526 m².

Le fossé, aux extrémités busées, participe au recueil des eaux pluviales du secteur qui rejoignent ensuite un affluent du ruisseau La Blanche, identifié à partir de cinquante mètres de la future gendarmerie, au-delà de la parcelle n°1688 (annexe 2).

Le second avantage de l'emprise est sa situation le long de l'avenue Arthus Princé, axe routier qui relie les bourgs d'Arthon et de Chéméré réaménagé récemment, et à l'intersection de l'allée des Pierres Rousses, juste derrière l'arrêt des cars de la ligne 'Aléop' 303 Nantes-Pornic-Saint Michel Chef Chef. Il n'est pas prévu de réaménager le carrefour.

En dehors du CTM, une seule maison sera voisine de l'emprise. Une de ses façades se trouvera à 11 mètres de la largeur de l'immeuble résidentiel de la gendarmerie.

3.2 MODIFICATION DU ZONAGE

Au titre du zonage, la modification porte sur le reclassement d'une partie des parcelles AC 378 et AC 526 d'Arthon occupées par le CTM, actuellement en zone Ub (!), vers la zone UI consacrée aux équipements d'intérêt collectif et comprenant déjà les parcelles n°1685 et n°1686 de Chéméré.

Sans cette diminution de l'emprise du CTM, il ne serait pas possible d'implanter les logements de la gendarmerie, sauf à construire un seul bâtiment de type R+4, inenvisageable dans l'environnement urbain constitué de maisons basses.

Le reclassement permettra d'insérer l'ensemble du projet de construction (gendarmerie, garages et locaux d'habitat collectif pour 10 familles) dans cette zone UI cohérente et limitée à 3526 m², sans dépasser la hauteur d'un 'R+2.

3.3 CONSTRUCTIONS ET ENCEINTE

La gendarmerie proprement dite disposera de 215 m² de locaux sur un seul niveau, d'une hauteur maximale de 5,8 mètres, plus 71 m² de garages. Les représentations graphiques fournies par l'architecte du projet faisaient apparaître la présence d'une antenne de communication de 10 à 15 mètres de hauteur. Ce point a été annulé par le choix confirmé d'une antenne courte qui ne dépassera pas de plus d'un mètre le niveau du toit de la gendarmerie.

Les logements de fonction occuperont 894 m² sur trois niveaux et disposeront d'un local pour vélos. Le bâtiment d'habitation aura une taille respectable (37,5 m x 13,3 m) et le faîte atteindra une hauteur de 10,3 mètres, ce qui n'aurait pas été possible en zone Ub.

Le projet prévoit d'harmoniser les règles existantes en limitant à 2 mètres la hauteur des clôtures, 'sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité', ce qui est le cas pour la gendarmerie, soumise à un référentiel particulier non communicable. C'est pourquoi le projet de règlement ne prévoit pas de contrainte sur la nature ou la hauteur de son enceinte.

La sécurisation du site sera assurée par des murs en béton de 2 mètres prolongés par des piques défensives de 20 cm, en limite du CTM et des propriétés voisines, et par des murets de 0,60 mètre surmontés d'un barreaudage de 1,6 mètre de hauteur en métal coloré, ajouré et en partie doublé d'une occultation, le long de l'avenue Arthus Princé et de l'allée des Pierres Rousses.

3.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les deux projets de règlement disposent, dans un même article 2, que :

- 'la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public',
- 'le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales'.

Au cas présent, les matériaux des façades et toits sont voulus variés et qualitatifs. La toiture-terrasse de la gendarmerie sera en zinc et un toit en tuiles couvrira le bâtiment d'habitation, le plus volumineux, avec une double pente à 30%, comparable à celle des constructions environnantes.

Les façades de la gendarmerie seront mixtes : béton brut et plaquettes de parement de couleur brique/ocre/beige sur certains murs et en parties hautes, et les menuiseries seront réalisées en aluminium.

3.5 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

3.5.1 INCIDENCES SUR LA TRAME VERTE

Le projet entraîne certaines conséquences dommageables. Les plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire font état de la disparition de 3 arbres le long de l'allée des Pierres Rousses pour créer deux accès au site, et d'un autre dans la haie bocagère pour permettre l'installation de la passerelle de liaison. En compensation, 14 arbres en cépée et 12 arbres de haute tige seront plantés sur l'ensemble de la zone UI.

A l'extérieur de l'enceinte, l'arbre remarquable situé à côté de l'arrêt des cars ne sera pas impacté par le projet.

S'agissant des haies, 12 mètres de haie arbustive seront supprimés mais compensés par deux linéaires de haie, l'un de 22 mètres entre le parking et les logements de fonction, l'autre de 14 mètres le long du mur devant séparer l'emprise de la gendarmerie de celle du centre technique municipal.

La haie existante, conservée à un arbre près, constituera un écran partiel étant donné que seuls la toiture et le haut du troisième niveau de l'immeuble résidentiel resteront visibles depuis l'avenue Arthus Princé.

Les abords des logements de fonction seront engazonnés et les endroits non indispensables à la circulation des véhicules plantés de végétaux couvre-sol.

3.5.2 INTEGRATION DES ZONES HUMIDES

Les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Estuaire de la Loire, de l'article 13 du règlement de PLU de Chéméré et de l'article 14 de celui d'Arthon imposent une protection absolue des zones humides, sauf cas très particulier.

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.

Or deux zones humides ont été identifiées par l'étude du cabinet d'ingénierie GEOSCOP sur la base d'investigations floristiques et pédologiques menées en mai et juillet 2024 (annexe 4). L'une de 35 m², conservée du côté nord du fossé, le long de la haie bocagère, l'autre de 46 m² qui disparaîtra à l'angle Est de l'emprise mais sera compensée à plus de 200% par la nouvelle zone humide de 101 m² et d'une largeur

comprise entre 8,7 mètres et 17,4 mètres, à créer au sud du fossé remodelé et élargi, avec des rives en pente douce (annexes 7 et 8). Le fossé, qui a fait l'objet de travaux de nettoyage et recalibrage, alimentera au passage cette nouvelle zone humide.

De plus, 8 noues d'infiltration de taille conséquente, collectrices des eaux de pluie, seront aménagées sur l'ensemble du site pour permettre une large imprégnation des sols et répondre à l'objectif de Pornic Agglo – Pays de Retz de gérer les eaux pluviales par des techniques naturelles.

3.6 ACCES, CIRCULATION, STATIONNEMENT & RESEAUX

Le dossier fait état de la proximité des deux bourgs, qui permet un accès routier ou cycliste facile au site. Le parc de stationnement de 16 places sera perméable (pavés enherbés), de même que les 3 places à disposition du public prévues à l'extérieur de l'enceinte.

Des accès routiers distincts sont prévus pour la gendarmerie et les logements afin de séparer les circulations internes et sécuriser l'accès aux locaux de la gendarmerie. Les secteurs 'gendarmerie' et 'habitat' seront reliés par une passerelle de franchissement du fossé, réservée aux piétons et aux cycles.

L'augmentation du trafic routier induit par l'implantation de la gendarmerie et des logements associés n'a pas été évaluée dans le dossier alors qu'elle s'ajoutera au trafic lié au CTM. **Je recommande que cette évaluation soit réalisée.**

Les constructions seront reliées aux réseaux électrique, d'adduction d'eau et d'assainissement installés le long de l'avenue Arthus Princé et/ou de l'allée des Pierres Rousses.

4. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS

4.1 PARCELLAIRES GRAPHIQUES : CALAGE DU ZONAGE

Sur la limite entre les deux anciennes communes, les parcellaires graphiques présentent des incohérences puisqu'ils se superposent ou laissent des vides, notamment entre les zones Ub qui entourent la parcelle UI de Chéméré et la parcelle OL 134, identifiée au nord de l'allée des Pierres Rousses et classée en zone naturelle en sa qualité de milieu récepteur des eaux pluviales. En conséquence, les parcellaires ont été redéfinis avec l'appui des services du cadastre.

4.2 REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il existe dans les règlements des deux PLU des incohérences dans l'articulation des règles de hauteur définies pour chaque zone et dans l'application d'une dérogation au

bénéfice des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif, qui appellent des corrections.

Dans une logique d'harmonisation, il est notamment prévu de modifier les deux règlements écrits dans les mêmes termes en supprimant, dans certaines zones, les limites de hauteur imposées pour les constructions d'intérêt collectif. En effet, la dérogation générale en vigueur pour les 'ouvrages spécifiques', édictée par l'article 10 du règlement de PLU de Chéméré et l'article 11 du règlement de PLU d'Arthon en termes presque identiques, n'est pas applicable à des constructions.

4.3 REGLES APPLICABLES AUX CLOTURES

De la même manière, les règlements des deux PLU fixent, pour chaque zone, des obligations sur la nature et la hauteur des clôtures ainsi que des règles dérogatoires variables. Dans un souci d'harmonisation et d'assouplissement, il est prévu de revenir sur les 'interdictions qui ne s'avèrent pas justifiées' et de modifier notamment les contraintes actuelles pesant sur les zones UI, à savoir :

- l'interdiction des clôtures autres que celles constituées par des végétaux locaux ou un grillage, doublé ou non, dans le règlement de Chéméré ,
- l'interdiction des parpaings bruts ou matériaux bruts normalement destinés à être enduits, plaques de béton brut..., dans le règlement d'Arthon, alors que ces matériaux sont admis pour les installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif sur les autres zones du PLU (!)

Les deux notices de présentation précisent que des partis architecturaux qualitatifs utilisent de nos jours ces matériaux, qui s'avèrent adaptés à certains équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs, il est prévu d'harmoniser les règles existantes en limitant à 2 mètres la hauteur des clôtures, 'sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité', ce qui est le cas pour la gendarmerie. C'est pourquoi le projet de règlement ne prévoit pas de contrainte sur la nature ou la hauteur de son enceinte.

De même, seront autorisés les soubassements d'une hauteur maximale de 20 cm, qui assurent la bonne tenue dans le temps des grillages, notamment quand ces derniers sont doublés d'un dispositif occultant.

En revanche, cette disposition sera écartée pour les terrains situés à proximité des cours d'eau identifiés dans les règlements graphiques, en vertu de la nécessité de préserver les continuités hydrauliques. Ainsi sera imposée la réalisation de clôtures permettant le libre écoulement des eaux dans une bande de 10 mètres par rapport au point haut de la berge, conformément aux prescriptions du SAGE.

4.4 RECAL DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre la création de la gendarmerie sur un espace relativement restreint, il apparaît nécessaire de modifier les règles d'implantation des constructions propres à la zone UI qui ont pour effet d'empêcher la densification des équipements d'intérêt collectif. Ces règles fixent en effet une distance minimale de 5 mètres entre le nu des façades et la limite des voies et emprises publiques, dans le cas d'Arthon, et même de 10 mètres entre le nu des façades et l'axe des voies, dans le règlement de Chéméré.

Dans un souci d'optimisation foncière et d'harmonisation, les deux règlements seront modifiés pour autoriser, en zone UI, un recul de 3 mètres minimum pour l'implantation du nu des façades et des édicules annexes, tels que locaux poubelles et abris vélos.

4.5 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. Mais les deux PLU n'identifient pas les cours d'eau dans leurs règlements, ce qui ne permet aucunement leur protection, alors que le nouveau SAGE Estuaire de la Loire, validé fin 2024 et applicable, 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 identifiés par le Référentiel Unique des Cours d'Eau (RUCE).

Dans le cas d'Arthon, il est donc prévu d'intégrer au référentiel l'affluent de La Blanche, avec une origine très proche du site de la gendarmerie, ainsi que le Marchas, pour permettre aux règles protectrices de s'appliquer et assurer ainsi la préservation des continuités hydrauliques.

La modification des PLU porte donc sur l'intégration aux règlements graphiques de ces deux 'cours d'eau' et l'inscription, dans l'article 14 du règlement de Chéméré et l'article 15 de celui d'Arthon :

- des règles d'inconstructibilité définies par le SAGE pour les bandes des 10 et 35 mètres ainsi que les dérogations applicables aux extensions ou aménagements de constructions préexistantes,
- de l'autorisation des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'entretien, au curage et à la restauration du réseau hydrographique,
- de l'obligation de déclarer ou obtenir l'autorisation de la Police de l'eau pour réaliser certains ouvrages ou travaux.

5. PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

A la demande du maire de Chaumes en Retz, enregistrée le 17 juin 2025 par le Tribunal administratif de Nantes, ce dernier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 23 juin 2025 (annexe 1).

Le projet m'a été présenté le 1er juillet 2025 au cours d'une réunion avec le maire, M. DROUET, l'adjointe en charge de l'urbanisme et de l'environnement, Mme EVIN, et le responsable du service urbanisme, M. LERAY. Ce dernier m'a transmis le dossier d'enquête le 10 juillet. A l'issue de la réunion, j'ai procédé à une première visite du site retenu pour la construction de la gendarmerie, de sa desserte, de ses accès et de ses abords immédiats.

J'ai effectué une seconde visite sur le terrain, le 1er août, en compagnie de M. PIGNON et Mme DESCRAQUE, de Pornic Agglo – Pays de Retz, qui m'a permis de constater l'engagement de travaux préparatoires sur le site de la future gendarmerie : approfondissement et élargissement du fossé et rectification de son tracé.

Avant et pendant l'enquête, j'ai sollicité la mairie de Chaumes en Retz et Pornic Agglo-Pays de Retz pour obtenir des informations ou précisions ne figurant pas dans le dossier, notamment sur la nature des travaux de rectification du fossé constatés le 1er août sur le site de la future gendarmerie et sur les caractéristiques des constructions prévues, afin d'évaluer leur insertion dans l'environnement immédiat, à savoir un secteur d'habitat individuel peu dense, après avoir appris que le permis de construire avait été déposé le 4 août.

Ces compléments ont été soit fournis dans les meilleurs délais, soit inclus dans la réponse à mon procès-verbal de synthèse du 27 août, reçue le 8 septembre.

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 dernier. Les objectifs poursuivis 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.

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 aux :

- vendredi 1er août, de 14 heures à 17 heures,
- mercredi 6 août, de 9 heures à 12 heures,
- mardi 12 août, de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 20 août, de 14 heures à 17 heures.

5.2 COMPOSITION DU DOSSIER

5.2.1 LISTE DES PIECES 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, pris le 9 juillet 2025 (annexe 9),
- l'avis d'enquête publique (annexe 10),
- les arrêtés n°113-2025 et n°114-2025 du 6 mai prescrivant la modification n°2 du PLU de Chéméré et la modification n°1 du PLU d'Arthon (annexes 11 et 12),
- 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.

En outre, j'ai reçu les 29 juillet et 7 août les justificatifs des premières et secondes parutions de l'avis d'enquête, publié les 12 juillet et 5 août dans les éditions des quotidiens Presse Océan et Ouest France (annexes 13 à 16), qui ont été ajoutés aux pièces du dossier.

5.2.2 COMPLETITUDE DU DOSSIER

J'ai vérifié, avant le début de l'enquête, la parfaite adéquation entre le dossier à ma disposition et ceux préparés à l'intention du public, qui m'avaient été remis à ce effet.

L'ensemble des pièces administratives, les informations reçues de la MRAe, les avis des PPA, les notices de présentation, l'étude GEOSCOP, les deux projets de règlement modifié et les plans fournis me sont apparus suffisamment complets pour conduire l'enquête, moyennant la fourniture ultérieure de renseignements complémentaires.

5.3 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.

L'enquête et les modalités de participation du public ont été annoncées dans le bulletin municipal d'information n°26 daté de juillet 2025 tiré à 3700 exemplaires et distribué sur la commune.

L'arrêté du maire n°162-2025 en date du 9 juillet 2025, organisant l'enquête publique, a été suivi de l'avis d'enquête publique qui a été publié le 12 juillet dans la documenthèque du site municipal et, sur papier, dans deux journaux d'annonces légales :

- les 12 juillet et 5 août dans Ouest France - édition Loire-Atlantique,
- aux deux mêmes dates dans Presse Océan.

Auparavant, les arrêtés n°113-2025 et n°114-2025 avaient fait l'objet d'un avis dans la presse le 12 mai et des articles sur le projet de gendarmerie avaient été publiés en amont, dans le Courrier du Pays de Retz et Ouest France, les 15 et 30 novembre et 6 décembre 2024.

Avant et pendant la durée de la procédure, l'avis, au format réglementaire, a été affiché à l'intérieur de la mairie principale et des mairies annexes de Chéméré et La Sicaudais, de façon très lisible de l'extérieur (annexe 17). J'ai pu vérifier l'existence et la bonne visibilité de ces affiches lors d'un déplacement avant le début de l'enquête, le 23 juillet, et à l'occasion des permanences d'accueil du public.

En outre, l'affiche d'avis a été apposée sous le grand panneau d'information sur le projet, implanté sur le site destiné à recevoir la gendarmerie (annexe 18).

J'ai vérifié que le dossier d'enquête avait été mis en ligne sur le site internet de la mairie et j'ai testé, la veille du lancement de l'enquête et en plusieurs occasions pendant sa durée, l'accès à l'adresse mél désignée pour la participation du public.

5.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Aux jours et heures figurant à l'avis d'enquête, soit les 1er et 20 août 2025 après-midi et les 6 et 12 août matin, le public a pu me rencontrer au cours de permanences de trois 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,
- ou de formuler ses observations :

- par inscription sur le registre papier, qui est resté accessible, aux heures d'ouverture chacune des deux mairies, pendant toute la durée de l'enquête,
- par courrier envoyé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur,
- par courriel, à l'adresse dédiée à l'enquête : urbanisme@chaumesenretz.fr

Le dossier en version papier était consultable en mairie principale à l'ouverture de l'enquête, qui coïncidait avec le début de la première permanence d'accueil du public. Un même dossier était disponible à l'accueil de la mairie annexe de Chéméré.

Il se composait, dans chaque lieu :

=> d'un sous-dossier 'PLU Athon-en-Retz - Modification n°1' comprenant :

- la notice de présentation de cette modification n°1
- les pièces administratives, complétées par les notifications d'information de la MRAe et les avis reçus des PPA
- l'étude en recherche de zones humides du cabinet GEOSCOP
- le règlement écrit du PLU d'Arthon avec les modifications envisagées
- le règlement graphique, composé de 6 plans.

=> d'un sous-dossier 'PLU Chéméré - Modification n°2' comprenant :

la notice de présentation de cette modification n°2

les mêmes pièces administratives, complétées par les avis des PPA et les notifications d'information de la MRAe

l'étude du cabinet d'ingénierie GEOSCOP sur les zones humides

le règlement écrit du PLU de Chéméré avec les modifications envisagées

le règlement graphique, composé de 4 plans.

Aucun incident n'a perturbé l'enquête. Les permanences ont été tenues dans la salle du Conseil municipal, dans de très bonnes conditions matérielles d'accueil du public qui permettaient la consultation des plans de zonage en grand format, à l'échelle 1/5000e ou 1/1000e.

6. **CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

6.1 DONNEES STATISTIQUES

La participation du public a été faible, s'agissant de modifications et non de révisions des deux PLU.

Sept visiteurs ont été reçus au cours des quatre permanences, qui ont consigné **cinq observations** sur le registre d'enquête de la mairie principale et déposé **dix** pièces documentaires. Ces personnes se sont présentées comme des habitants de Chaumes en Retz, sans être pour autant des riverains du projet.

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.

Plus étonnant, aucune contribution n'a été déposée par courriel alors que c'est souvent le moyen employé pour argumenter contre les projets soumis à enquête publique.

Et aucune des observations formulées n'a porté sur le projet d'implantation de la gendarmerie, le site retenu ou l'insertion des constructions (bureaux, locaux techniques, logements) dans un secteur pourtant dédié à l'habitat individuel.

Ce faible bilan tient probablement au fait que la mairie avait déjà annoncé la fusion des deux PLU pour aboutir à un PLU uniifié de Chaumes en Retz, vers la fin 2026, et tenu une première réunion d'information publique sur le projet de PADD le 27 mai 2025.

A la suite de cette dernière, le site municipal a d'ores et déjà invité les Calmétiens à formuler les demandes de changement de destination du bâti agricole ancien pour développer l'habitat par transformation de locaux existants.

Il n'est pas étonnant, dans ces conditions, que la présente enquête publique puisse être confondue avec la préparation du PLU uniifié de Chaumes en Retz.

6.2 BILAN QUALITATIF

Demandes ou observations mentionnées sur le registre d'enquête, par ordre chronologique :

- 1) Demande de reclassement d'une parcelle agricole en zone urbaine
- 2) Opposition de deux voisins au classement en 'cours d'eau' du 'fossé' qui borde leurs terrains en zone urbanisée (remise de 8 documents sur l'action en cours devant la Justice administrative, dont une expertise du 9 août 2021, un dossier des riverains du Marchas et un mémoire complémentaire du 15 mai 2023)
- 3) Demande d'ajustement de la zone Uc par rapport à une parcelle
- 4) Renseignements sur les possibilités d'aménagement des hameaux de La Sicaudais
- 5) Opposition de deux propriétaires indivis au classement en 'cours d'eau' du 'fossé' qui jouxte leur propriété en zone urbanisée (remise de 2 documents).

Aucune association de défense de l'environnement ne s'est exprimée sur le projet.

Seules les observations 2) et 5) sont à prendre en compte au titre de la présente enquête, les thématiques des trois autres contributions relevant de la future enquête publique relative à la création du PLU uniifié de Chaumes en Retz.

En effet, les 4 personnes ayant manifesté une opposition, domiciliées dans le bourg d'Arthon-en-Retz, craignent que le 'fossé' débutant au nord de la place du Relais, qui longe leurs terrains après un coude à 90 degrés, soit définitivement considéré comme un 'cours d'eau identifié', auquel cas ces personnes auraient la charge de son entretien et s'estimerait pénalisées par la modification prévue des règlements de PLU qui porte à 10 mètres le recul des constructions, au lieu de 6 mètres.

Deux de ces personnes ont saisi la Justice administrative du conflit qui les oppose à la communauté d'agglomération et à la DDTM à ce sujet.

Leur crainte s'appuie sur plusieurs éléments :

- la qualification de 'ruisseau temporaire' portée sur une photo du document de GEOSCOP (page 31) déterminant la présence ou l'absence de zone humide sur le site de la gendarmerie,
- le fait que leur 'fossé' (dit du Marchas Chollier) est identifié par la même couleur que celui de la future gendarmerie sur une carte de Pornic Agglo intitulée 'Transfert de la compétence eaux pluviales urbaines',
- l'engagement d'une étude technique, commandée par Pornic Agglo, sur la 'restauration du lit du Marchas', qualifié de 'cours d'eau',

- la qualification comme tel, retenue aussi par l'autorité compétente, à savoir la DDTM de Loire Atlantique, au terme de son expertise de 2020,
- l'objet de la modification du PLU d'Arthon en Retz consistant à 'identifier les cours d'eau et modifier les règles relatives à leur protection',
- la carte figurant en page 27 de la notice de présentation qui situe clairement, place du Relais, le départ d'un cours d'eau qui zigzague ensuite vers le nord-ouest et est mentionné, sur les plans joints au dossier, comme relevant du RUCE.

Dans l'attente que la Justice administrative se prononce, il importe que ces personnes soient informées des motivations d'intérêt général qui sous-tendent les orientations et dispositions du SDAGE et du SAGE.

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, les personnes publiques visées par l'article L132-7 ont été consultées par courrier de la mairie de Chaumes le 23 mai 2025, soit largement en amont de l'enquête publique, sur les projets de modification des deux PLU. Outre les 6 collectivités territoriales ou organismes consulaires qui ont répondu, les communes limitrophes – Rouans, Chauvé, Frossay et Saint Hilaire de Chaléons – ont également été consultées.

Aucune des PPA n'a formulé de réserve ou d'avis défavorable.

Département de Loire - Atlantique (avis favorable),
Ville de Pornic (sans observation),
Communauté de communes Pornic Agglo - Pays de Retz (avis favorable),
CCI de Nantes - Saint-Nazaire (sans observation),
Chambre de Métiers et de l'Artisanat (avis favorable)
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique (sans observation)

8. 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 n°PDL 555 et n°PDL 556 du 7 juillet, dispensant de fait les projets d'une évaluation environnementale.

9. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REONSE

9.1 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, la participation du public, ses contributions 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 du Marchas Chollier, à savoir simple fossé ou cours d'eau identifié,
- 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,
- la nature et les caractéristiques des clôtures prévues par la demande de permis de construire pour la zone UI étendue à 3526 m2.

9.2 REONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

8. Une réponse m'est parvenue par courriel le 8 septembre, sous forme d'insertions dans mon procès-verbal de synthèse (annexe 19) apportant les réponses ou suppléments d'information suivants sur les 4 points susmentionnés :
 - la qualification du Marchas en cours d'eau, retenue par la DDTM sur la base de son expertise du 27 octobre 2020 mise en cause par les riverains,
 - la compensation de la disparition de 46 m2 de zone humide par la création d'une nouvelle zone humide de 101 m2,
 - le remodelage du fossé, avec l'élargissement de son lit de débordement qui participe à la création de la nouvelle zone humide,
 - les caractéristiques des clôtures de la gendarmerie, qui relèvent d'un référentiel de sécurisation non communicable.

* * *

La présent partie 'rapport' comporte 21 pages (sous Open Office)
Elle est suivie d'une seconde partie 'conclusions et avis'

Texte rédigé sans recours à l'I.A.

PIECES ANNEXES

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Plan parcellaire / Secteur gendarmerie
3. Plan des bourgs d'Arthon et Chéméré
4. Emprise de la gendarmerie / Secteur Chéméré
5. Fossé et haie en fond de parcelle n°1685
6. Vue vers le fond de parcelle n°1685 et la haie
7. Remodelage du fossé
8. Recalibrage du fossé
9. Arrêté n°162-2025
10. Avis d'enquête publique
11. Arrêté n°113-2025
12. Arrêté n°114-2025
13. Première parution de l'avis / Presse Océan
14. Première parution de l'avis / Ouest France
15. Seconde parution de l'avis / Presse Océan
16. Seconde parution de l'avis / Ouest France
17. Affichage de l'avis / Entrée de mairie
18. Implantation de l'affiche d'avis / Site gendarmerie
19. Procès-verbal de synthèse incluant les éléments de réponse de la collectivité

* * *