



Département de La Loire-Atlantique

Commune de CHEIX EN RETZ

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	20.02.2009	01.10.2015	07.07.2016

DOSSIER D'APPROBATION

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Pièces de l'Enquête publique

Pièce n°1.3



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

ROUSSELOT Claude
Commissaire enquêteur

Sainte-Luce-sur-Loire le 20 mai 2016

10 allée des Taillis
44980 Sainte-Luce-sur-Loire

Tél : 02 40 25 97 29
06 84 01 44 41

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville

44 640 CHEIX-EN-RETZ

Objet : PV de synthèse

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative au projet du PLU de la commune de Cheix-en-Retz s'est terminée le mardi 17 mai 2016 avec une bonne présence du public, tout au long de l'enquête et sans incident.

Au cours de cette enquête, les observations écrites et orales et les courriers ont été recueillis par le commissaire enquêteur. Il m'est apparu opportun d'opérer un dépouillement par thèmes

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse concernant le projet du PLU de Cheix-en-Retz. Je vous demande de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes retenus dans mon PV de synthèse.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le commissaire enquêteur,



Claude ROUSSELOT

Procès-verbal de synthèse

Projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheix-en-Retz

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 avril 2016 au 17 mai 2016 en mairie de Cheix-en-Retz, je vous communique les observations écrites et orales qui ont été formulées. Dix à quinze personnes se sont présentées en moyenne à chaque permanence du commissaire enquêteur durant cette enquête.

La méthodologie retenue pour la classification et la numérotation des remarques du public est la suivante :

- Rp(x) pour les observations portées sur le registre d'enquête du Projet de PLU
- Lp(x) pour les lettres adressées au commissaire enquêteur à la mairie de Cheix-en-Retz concernant le projet de PLU

Au total il y a 13 réclamations sur le registre et 14 lettres.

Plusieurs thèmes ont été retenus :

1 – Demandes pour un changement de zonage

Rp1, Lp1, Lp12

La parcelle ZH 84, où vient d'être construite une maison, est classée en N alors que les autres parcelles construites au Bois au Moine sont classées en A.

La parcelle 147 à Pilon comporte une construction qui est déjà desservie en eau potable et les réseaux passent à proximité. Elle est classée en zone N ne permettant pas de rénovation.

2- Demandes pour que des parcelles deviennent constructibles

Rp2, Rp4, Rp13, Lp3, Lp4, Lp9 et Lp11

Plusieurs propriétaires situés à la Tancherie demandent que la zone Ab devienne constructible. Il n'y a plus d'exploitation agricole.

Plusieurs demandes concernent des parcelles qui étaient déjà inconstructibles dans le POS actuel (parcelle N°119 au lieu-dit La Malnoë, parcelle N°153 à Pilon, parcelle N°150 à la croix verte, parcelle 114 au Pré de la Fontaine, parcelle N°71 au village de la Porcherie)

3- Demandes pour que des parcelles restent constructibles

Rp3, Lp10, Lp12

Les demandes concernent le secteur Ua du bourg. Les propriétaires souhaitent que leurs parcelles restent constructibles dans leur totalité comme dans le POS actuel.

La limite sud de zonage proposée dans le projet de PLU ne semble pas très logique.

4- Zone 2AU

Rp5, Rp11, Rp12, Lp3, Lp5, Lp6, Lp8, Lp12, Lp13

Les propriétaires qui donnent sur la Case de l'Ecu sont inquiets que le futur lotissement est une sortie sur cette voie. Ils demandent une sortie également sur la rue de l'Acheneau. La sortie Est pourrait se faire vers la zone des Minées.

La limite sud proposée de la zone 2AU passe très près de maisons déjà construites. Cette limite pourrait, en partie être déplacée vers le nord (parcelles N° 185, 4, 5, 10).

L'étude préalable à l'aménagement du secteur du Pré de la Fontaine fait apparaître que l'extension de la zone 2AU vers le nord-ouest permet une meilleure cohérence d'aménagement du site et permet, en s'adaptant à la topographie, deux dessertes, l'une vers la Case de l'Ecu et l'autre vers la rue des Hauts bois. Les OAP proposées répondent aux demandes des PPA.

5- ZA des minées.

Lp7

Une demande de permis de construire a été déposée pour une salle de réception. Pour que le projet soit viable il est prévu d'installer 6 à 10 mobile homes afin que les personnes louant la salle puissent dormir sur place. Le règlement actuel de cette zone n'est pas particulièrement adapté à ce projet.

6- Classement des bois et des haies.

Lp6, Lp10

Demande le déclassement d'une haie en forme de U (parcelle 21, 22 au Bois aux Moines) qui n'existe plus sur 60% de linéaire.

Un chêne têtard appartenant à une haie classée a été abattu par un engin.

7- Concertation

Lp7

Interrogation sur la légalité du PLU. Manque de concertation ?

8- Espace agricole

Lp8

Demande que la parcelle n°31 à la Métairie du Bois ne soit pas en zone protégée

9- Assainissement des eaux pluviales

Lp3

Demande qu'une attention particulière soit portée aux fossés situés sur la parcelle 114 qui évacuent les eaux pluviales de plusieurs parcelles

10- Aire de covoiturage

Lp12

L'aire de covoiturage en cours d'aménagement n'apparaît pas sur les plans du PLU.

11- Divers

Rp9, Rp10, Lp12

Un sentier de randonnée prévu au premier remembrement n'a jamais été réalisé alors que l'emplacement est réservé.

Le zonage de certains villages n'apparaît pas sur les plans du PLU.

Enfin le commissaire enquêteur souhaite aborder les points suivants

Plans du PLU:

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme. Il est logique que les

documents de présentation du projet du PLU n'aient pas pris en compte cette nouvelle procédure. Mais il serait très souhaitable, que sur les plan du PLU, concernant les espaces boisés protégés, les haies et les zones humides, apparaissent les nouveaux codes.

Hameaux

Tous les hameaux ont été classés en A. Or plusieurs sont constitués de 15 à 20 maisons. Ils auraient pu être délimités, par exemple en zone Ah, et ainsi nous aurions reconnu leur identité de hameau. Pour les habitants cette notion de patrimoine historique est importante et ne doit pas être gommée dans la mesure où nous respectons la législation. La loi ALUR freine la technique du pastillage et limite la possibilité de création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) mais ne la supprime pas.

Zone Ab

La création de la zone Ab est surprenante. Vu sa position dans le bourg et à la Tancherie, nous avons l'impression qu'elle a été créée pour délimiter une future zone d'extension de l'urbanisation. Etant donné le potentiel de développement, notamment avec la future ZAC au Pré de la Fontaine, ce classement n'est pas justifié.

Même interrogation concernant la création d'une zone An.

Station d'épuration :

L'ouvrage existe depuis bientôt un an et apparaît toujours dans l'étude comme étant en projet.

Dossier de présentation :

Quelques coquilles ont été constatées (pagination, titre des documents...)

Les personnes publiques associées (PPA) ont proposé des modifications dans le règlement. Il s'agit souvent de propositions, sur la forme, qui paraissent justifiées. Qu'est-ce qui est envisagé par la ville ? Ces propositions seront-elles prises en compte ?

Sainte-Luce-sur-Loire le 20 mai 2016

Le commissaire enquêteur



C. ROUSSELOT