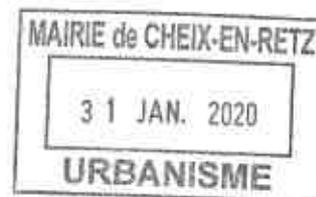


DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE



COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 10 DÉCEMBRE 2019 AU 10 JANVIER 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUIVI DE SES CONCLUSIONS ET AVIS

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PRÉAMBULE

Je soussigné **Alain RINEAU**, commissaire enquêteur désigné par décision de M. le PRÉSIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de NANTES en date du 24 octobre 2019,

Vu l'arrêté de M. le MAIRE de CHEIX-EN-Retz, daté du 13 novembre 2019 ordonnant de procéder à une enquête publique portant sur la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de CHEIX-EN-RETZ, pendant la période allant du mardi 10 décembre 2019 à 9 heures au vendredi 10 janvier 2020 à 18 heures,

Vu les avis au public communiqués par voie de presse et par voie électronique, et vu l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu les pièces constituant le dossier d'enquête présenté à la consultation du public en mairie de CHEIX-EN-RETZ ainsi que sur le site internet de la commune,

Vu l'ouverture d'un registre papier en mairie et la mise en place d'une adresse électronique aux fins de recevoir les observations et propositions du public,
 rédige, après mes permanences, le présent rapport d'enquête publique.

OBJET DE L'ENQUÊTE, SON CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheix-en-Retz qui fait l'objet de cette enquête publique consiste, selon les termes de l'arrêté de Monsieur le Maire, à corriger des erreurs matérielles et à apporter des précisions réglementaires

Cette enquête s'inscrit, par son objet et ses modalités, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, comme cela est mentionné dans l'arrêté d'ouverture et d'organisation de cette enquête.

PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE ET VISITE DES LIEUX

-Le mercredi 30 octobre, j'ai rencontré en mairie de Cheix-en-Retz Monsieur le MAIRE et Mme VIVIER, en charge du service urbanisme à la Mairie. Les pièces du dossier m'ont alors été remises et commentées ; puis nous avons défini la période de l'enquête.

-Le mardi 26 novembre, je suis allé en mairie parapher les pièces du dossier de l'enquête et le registre. J'ai vérifié le même jour l'ensemble des affichages réalisés sur le territoire communal.

MODALITÉS D'INFORMATION DU PUBLIC

-publication de l'avis d'enquête dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan les 19 novembre et 11 décembre 2019 ;

-affichage de l'avis d'enquête publique en mairie, à la porte d'entrée principale de la mairie et à l'entrée de son bureau urbanisme. Des affichages ont été réalisés en plusieurs autres lieux du territoire communal, près du cimetière et dans les hameaux ou lieux-dits suivants : Les Hauts Bois, Lunière, Pilon, La Porcherie, La Tancherie, Le Bois aux Moines, Les Marcouronnes. Les affiches sont conformes à l'arrêté du 24 avril 2012. Ces affichages ont été réalisés à compter du 22 novembre et j'ai constaté le 26 novembre qu'ils étaient bien en place sur les différents lieux que je viens de mentionner.

-L'avis d'enquête a été publié le même jour sur le site internet de la commune ;

-Le texte de l'avis d'enquête publique a été publié in extenso dans le bulletin municipal paru en novembre 2020 et l'avis d'enquête publique était annoncé sur sa page de couverture.

LES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Les pièces du dossier d'enquête sont constituées des documents suivants :

-Pièces administratives :

-Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme daté du 13 novembre 2019 et son accusé de réception en Préfecture ;

-Avis d'ouverture d'enquête publique publiés dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan les 19 novembre et 11 décembre 2019,

-Les 10 photos des affichages de l'avis d'enquête publique réalisés sur le territoire communal ;

-Le texte de la décision du 11 septembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas concernant la modification du PLU ; il lui est joint le dossier d'examen au cas par cas ;

-Pièces de la partie technique du dossier :

-La Notice de 12 pages qui présente l'évolution du règlement et du zonage prévue par le projet de modification du PLU et traite de son impact sur l'environnement ;

-Le texte du règlement actuel et le texte du projet de règlement indiquant les modifications qui sont envisagées ;

-Trois extraits du zonage en cours et du projet de zonage ;

-Un plan de zonage, à l'échelle 1/5000, de l'ensemble du territoire communal joint au dossier à la demande du commissaire enquêteur ;

-Les réponses des Personnes Publiques Associées et Consultées : le Conseil Régional Pays de la Loire, le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, le Conseil Municipal de Port-Saint-Père.

Les éléments techniques du dossier de l'enquête ont été préparés par l'Agence CITTÉ-CLÆS à Saint-Herblain.

ÉTUDE DU DOSSIER

La **NOTICE** fournit l'ensemble des informations relatives à cette modification du PLU de la commune de Cheix-en-Retz.

Depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2016, il s'est avéré nécessaire de lui apporter des ajustements « pour faciliter ou éclaircir l'instruction » de certains dossiers, pour revoir des dispositions du règlement demandées par les Personnes Publiques Associées (PPA), et corriger des erreurs matérielles constatées par les PPA, ces demandes de corrections ayant été faites « après l'arrêt mais non réalisées pour l'approbation » du PLU.

1°) Évolution du Règlement écrit

-a) La présentation du Règlement est revue pour corriger des erreurs de numérotation, de sommaire ;

-b) Il est ajouté dans le lexique un croquis pour illustrer la définition des limites séparatives et des limites de fond de parcelle ;

-c) L'article 2 de la zone N est modifié, avec l'introduction, dans un souci de clarté, des sous-secteurs Ne et Ni .

Le projet de rédaction de cet article N2 est le suivant : « **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toutes les autorisations suivantes doivent tenir compte des secteurs de zones humides inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, et respecter les dispositions du SAGE et du SDAGE en la matière.

2.1.1 En secteur N et sous-secteur Ne, hors sous-secteur Ni :

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les unités de traitement des eaux usées.

-La transformation, la réfection des bâtiments existants sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative (absence d'alternative) et notamment les unités de traitement des eaux usées, les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable.

-Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

.lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni

bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;

.les mesures de conservation, de protection ou de restauration de ces espaces ou milieux humides.

2.1.2 En sous-secteur Ni uniquement :

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

.lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;

.les mesures de conservation, de protection ou de restauration de ces espaces ou milieux humides ».

d) L'article 2 de la zone 2AU est modifié pour apporter une précision sur les exhaussements et affouillements :

La rédaction de cet article devient celle-ci : « Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements afférents sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné ».

e) L'article 2 de la zone A est modifié par l'ajout des termes « aux habitations », pour lever des interprétations en indiquant bien que ce sont les annexes aux habitations qui peuvent être construites, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol maximum (...) en zone A.

f) L'article 11.2 de la zone Ue est remanié pour assouplir la règle relative à l'aspect des constructions, et plus précisément leur teinte. Il est précisé que « les teintes utilisées doivent assurer la bonne intégration du bâtiment dans son environnement ; les teintes sobres sont à privilégier. Les teintes criardes sont interdites ».

g) L'article 11.3.2 de la zone Ub est modifié par l'ajout du terme « principale » pour dire qu'une certaine autorisation concernant les clôtures au-delà de la marge de recul peut s'appliquer à la construction principale en limite séparative, dans le but de préserver l'intimité des terrasses.

2°) Évolution du zonage

-a) L'Atlas des Zones Inondables est reporté sur le plan de zonage en apportant les corrections attendues, ce qui se traduit sur le règlement graphique par des changements de zone N en zone Ni au sud du bourg et dans le secteur du Pilon.

-b) L'erreur matérielle de localisation de la station d'épuration est corrigée ; de ce fait, la parcelle 26 où se situe la STEP passe en zone Ne et la parcelle 88 où il n'y a pas de STEP passe en zone Ni suivant l'Atlas des Zones Inondables.

c) Au Rocher, une maison déjà construite mais non encore répertoriée sur le cadastre au moment de l'élaboration du PLU n'est pas mentionnée sur le plan de zonage du PLU : il

convient donc de corriger cette erreur et la situer en zone A comme les constructions voisines.

Après avoir présenté les modifications, la Notice précise que la présente procédure de modification du PLU n'est pas de nature à porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni à la consommation d'espace, ni à l'agriculture : l'évolution du zonage ne permet pas de construire un nouveau logement mais uniquement une annexe pour son propriétaire en zone A, les évolutions réglementaires destinées à « éclaircir l'application de la règle » et les corrections des erreurs matérielles ne permettent pas de nouvelle construction.

La Notice complète sa présentation par des informations au sujet de l'impact du projet sur l'environnement et j'en prends ci-après les parties essentielles :

-Impact du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité : la régularisation en zone A d'une construction autorisée et zonée en N n'aura pas d'incidence sur l'agriculture car « elle est située à plus de 100 mètres de l'exploitation située plus au Sud et respecte donc le périmètre de réciprocité » ; le report des zones inondables « issues de l'AZI » ne remanie que les secteurs Ni et N du zonage ; le zonage Ne de la station d'épuration du Pilon vient corriger l'erreur matérielle concernant la localisation de la station en fonctionnement autorisée par arrêté préfectoral. Ces régularisations sont donc sans conséquence pour les espaces agricoles.

La modification apportée à l'article 2 de la zone A est de nature à limiter le mitage.

-Impact du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux : la régularisation en zone A d'une construction autorisée et zonée en N n'aura pas d'incidences sur les espaces naturels car elle est édifiée hors zone humide et hors zone inondable, cependant, initialement classée en zone N et devant faire l'objet de protection et de restriction, le tracé de la zone A est mis au plus proche de l'existant en reprenant le zonage du POS ancien ; en corrigeant le report des zones inondables issues de l'AZI, le projet de modification ne remanie que les secteurs NI et N du zonage et il conforte la protection des zones naturelles ayant justifié leur zonage en N. « Aucun point de la modification du PLU n'est donc de nature à impacter de façon notable directement ou indirectement les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux, ceux-ci étant protégés en zones N ».

Au sujet du réseau Natura 2000, le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidence négative directe sur les habitats, faune et flore, ayant justifié la désignation de ces sites, ni des ZNIEFF et zones humides du territoire ; et, en étendant la protection liée aux zones inondables, le projet de modification du PLU aura une incidence positive directe sur les sites Natura 2000.

-Au sujet de la préservation des paysages, le remaniement de la règle des teintes des bâtiments d'activités à l'article Ue-11 du règlement, favorise leur intégration dans la zone et ses alentours.

-Au sujet des risques naturels, le report des zones inondables issues de l'AZI au Sud du bourg et dans le secteur du Pilon, le projet de modification du PLU conforte en zone Ni la

préservation des champs d'expansion de crues et l'ajustement du règlement écrit y restreint les occupations du sol autorisées aux seuls aménagements légers. « Le projet emporte donc diminution de la vulnérabilité du territoire et de l'exposition des populations aux risques naturels ».

DÉCISION DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE

La MRAe s'est exprimée sur le dossier de modification du PLU DE Cheix-en-Retz dans le cadre de la procédure dite de « l'examen au cas par cas » : après avoir recensé les trois évolutions du zonage envisagées et les sept corrections ponctuelles du règlement prévues, elle considère les évolutions du règlement qui restent très limitées, rappelant notamment :

- que, concernant l'évolution du zonage du terrain du hameau du Hérissé, le terrain étant déjà construit et sa délimitation étant proposée au plus proche de l'existant, aucune incidence n'est attendue ;

- que, les secteurs reclassés de N en Ni étant localisés près de l'Acheneau et, à ce titre, situés en zone Natura 2000 ou à proximité immédiate et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y étant désormais interdites, leur protection s'en trouve renforcée, et que le remaniement de l'article 2 de la zone N, interdisant clairement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs Ni, inondables, renforce aussi leur protection ;

- que la précision apportée à l'article 2 de la zone A limitant la possibilité de construction d'une annexe aux seules constructions principales limitera la possibilité de construction d'annexes dans les autres cas.

Elle rappelle encore :

- qu'aucun point du projet de modification n'est de nature à impacter de façon notable les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux et que la trame verte et bleue reste préservée ;

- que le projet de modification ne crée ou ne modifie aucune règle élargissant les possibilités de constructions, qu'il n'accroîtra donc pas les rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans la zone Natura 2000 ;

- que le dossier conclut que le projet n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation des zones Natura 2000, une conclusion qui « n'appelle pas d'observation de la part de la MRAe »

La MRAe conclut que, au vu des informations qui lui ont été fournies, « le projet de modification du PLU de Cheix-en-Retz n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 (...) ». Et elle décide dans son article 1^{er} que ce « projet de modification du PLU de Cheix-en-Retz présenté par le maire de la commune n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Voici les avis des PPA et PPC qui se sont exprimées sur ce projet de modification n° du PLU :

-Le Conseil Régional précise dans son courrier du 27 novembre 2019 que « la Région des Pays de la Loire » n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier » ;

-Le Conseil départemental de Loire-Atlantique écrit dans son courrier daté du 5 décembre 2019 « que cette modification concerne des ajustements réglementaires graphiques et écrits qui n'appellent pas de remarque particulière de la part du Département, qui émet donc un avis favorable » ;

-Monsieur le Maire de Port-Saint-Père écrit dans son courrier daté du 20 novembre 2019 que le Conseil Municipal, lors de sa séance du 19 novembre 2019, n'a émis aucune observation concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cheix-en-Retz.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dans les pages qui suivent, de ce rapport, je résume les observations du public ou en cite des extraits, à mesure qu'elles ont été écrites sur le registre ouvert en mairie ou annexées à ce registre. Ces pages rendent compte des observations du public ; je ferai part de mes conclusions et exprimerai mon avis dans une seconde partie du rapport intitulée « Conclusions et avis du commissaire enquêteur ».

J'ai affecté chaque observation d'un numéro qui suit la chronologie du déroulement de l'enquête : ce numéro est précédé de la lettre R pour désigner une mention ou une observation portée sur le registre, de la lettre C pour désigner un courrier ou un document annexé au registre, des lettres R et C associées pour désigner une mention portée sur le registre à laquelle est joint un courrier ou un document. J'ai personnellement inscrit sur le registre quelques mentions pour signaler le dépôt d'un courrier ou d'un document annexé au registre.

Première permanence, le mardi 10 décembre 2019 de 9h à 12h :

-R1-M. et Mme Mickaël TREMBLAYS, Les Marcouronnes à Cheix-en-Retz, souhaitent que la parcelle ZD 189 soit classée en zone constructible et non en zone A.

-R2-M. Benoît SERENNE, 6 La Case de l'Écu à Cheix-en-Retz, propriétaire de parcelles portant les numéros 26 et 114 (AB 26 et ZD 114), demande que la zone 2AU soit desservie par deux sorties, celle qui débouche sur la rue de La Case de l'Écu étant trop « petite » ; il demande aussi de veiller au bon écoulement des eaux qui proviennent du Sud de son habitation.

-R3-M. Serge CORMERAIS et Mme Sophie CORMERAIS, 4 La Tancherie à Cheix-en-Retz, souhaitent que la parcelle ZD 79, dont ils sont propriétaires, devienne constructible dans sa totalité, une partie de cette parcelle étant aujourd'hui classée en zone Ab.

-R4-Mme Maryvonne COUËRON, Les Marcouronnes à Cheix-en-Retz, demande que la parcelle ZD 59, où est située sa maison, devienne constructible ; cette parcelle est classée aujourd'hui en zone A.

-RC5-M. Gilbert CHATELAIN, 18 bis rue du Grand Port à Cheix-en-Retz, précise dans son observation écrite sur le registre, que sa maison est située sur la parcelle AA 129, en zone Uba. Il dit ne pas comprendre que cette parcelle soit classée en zone Uba puisqu'elle n'offre pas de vue sur l'Acheneau et il ajoute que « si cette parcelle reste en zone Uba, il demande l'augmentation du coefficient d'emprise au sol à 0,30 minimum ».

Le même jour **M. CHATELAIN** a déposé en mairie une lettre dans laquelle il fournit des explications complémentaires. Il considère en effet que la limitation du coefficient d'emprise au sol à 0,11, mentionnée à l'article Ub9 du règlement ne devrait pas s'appliquer à la parcelle AA 129 dont il est propriétaire et qui est située en secteur Uba car cette parcelle n'offre « aucune vue directe sur l'Acheneau », critère retenu pour définir le secteur Uba : la zone Ub comprend « Un secteur Uba, qui correspond à la rue du Grand Port, dont la densification doit être maîtrisée compte tenu du caractère résidentiel de la zone et de la volonté de préserver

les vues sur l'acheneau ». Il dit aussi que cette « restriction » du coefficient d'emprise au sol est inappropriée » pour un certain nombre de riverains de la rue du Grand Port. Il demande de « revoir ce coefficient », de le « passer à 0,30 minimum », voire de le « supprimer ».

-R6-M. Philippe BOYER, 2 Les Hérisés à Cheix-en-Retz, souhaite que la zone A de la parcelle ZH 82, sur laquelle est sise sa maison, soit élargie, en cohérence avec les limites du zonage dessinées pour les parcelles voisines.

Deuxième permanence le jeudi 19 décembre 2019 de 14h à 17h :

Personne ne s'est présenté pendant cette permanence.

Troisième permanence le lundi 30 décembre de 9h à 12h :

-R7-Mme Martine FLEURY, 32 L'Hommeau à Rouans (44640), souhaite que la parcelle ZD 57 située aux Marcouronnes et classée en zone A devienne constructible.

-R8-M. Michel GAVARD, 19 rue du Champ Fleuri à Cheix-en-Retz, est venu prendre connaissance du dossier et exprime l'intention de « l'étudier plus en détail sur le site ».

-R9-M. Paul HAMON, 36 La Raffinière à Rouans (44640) demande que la parcelle ZC 38 au village de la Porcherie devienne constructible : cette parcelle, qui est classée aujourd'hui en zone A, « jouxte des maisons, elle est située en bordure d'un chemin empierré, elle peut facilement être viabilisée, le service d'eau et l'électricité sont « en façade » ; cette parcelle ne présente aucun intérêt pour l'agriculture ».

Quatrième permanence le vendredi 10 janvier 2020 de 15h à 18h :

Deux documents ont été remis depuis le 30 décembre avant cette dernière permanence :

-C10-M. Philippe BOYER a remis un dossier constitué de plusieurs pièces : une lettre datée du 30 décembre 2019 (1 page), la copie d'un courriel de la DDTM, daté du 27 août 2019, adressé à Mme BOYER, la copie d'une lettre de M. le Maire de Cheix-en-Retz, datée du 22 août 2019, adressée à M. Philippe BOYER, deux plans et une photo aérienne de la parcelle ZH 82 précisant le zonage demandé.

Je retiens de cette lettre et des documents qui lui sont joints, que la maison de M. BOYER ne figure pas sur le règlement graphique du PLU en vigueur alors que cette maison a été édifée quelques mois avant la révision du PLU de 2016, que la parcelle ZH 82 sur laquelle est sise cette habitation est classée en zone N, que la correction apportée dans le cadre de cette modification du PLU, l'implantation de la maison sur une partie classée en zone A de la parcelle ZH 82, ne paraît pas satisfaisante pour son propriétaire, ce dernier estimant que le zonage en A est trop réduit sachant qu'il ne répond pas à un critère d'équité par rapport aux autres habitations du hameau et qu'aucun élément d'ordre environnemental le justifie.

-C11-M Gaël DELORME a adressé un courriel dans lequel il pose plusieurs questions

-Quand les travaux de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées seront-ils réalisés pour le secteur de la Rapinette ?

-Est-il envisagé que la zone A de la Rapinette devienne une zone Ub prochainement, la zone Ub de la Tancherie étant proche de la Rapinette ?

Puis j'ai reçu :

-RC12-M. Jean-Marie BONHOMME, 20 rue du Grand Port à Cheix-en-Retz, a écrit des observations sur le registre et déposé plusieurs documents.

-il demande que soit modifié le coefficient d'emprise au sol du secteur Uba pour les « habitations 18, 19, 20A, 20, qui n'ont aucune vision sur la rivière Acheneau ni d'accès » ;

-il indique qu'il dépose « un document relatif à la vente d'une parcelle, rue de l'Acheneau, par la municipalité sans information aux habitants (parcelle n°47) » ; le plan précise l'emplacement de cette parcelle numérotée AB47 ;

-il indique qu'il remet « un document signé par un collectif concernant Les Hérissés, Pilon, bâtisse rue des Nénuphars » ; ce document est constitué de deux pages de texte, d'une photo montrant le débordement de l'Acheneau en 2014, de la photocopie d'un article paru dans le journal Ouest-France le 10/12/2019 portant « sur la menace de la montée des eaux ». Je résume ci-après ce document collectif auquel j'attribue la numérotation particulière C13.

-C13-Document signé par des membres du collectif « Écouter pour agir » : ce document déposé par M. Jean-Marie BONHOMME est signé par les personnes suivantes : Mme Delphine HARDY, Mme NICOLAS, M. A. BOULOY, M. Fabrice NORMAND, Mme RAMJIT, M. Jean-Marie BONHOMME.

-le premier sujet porte sur des questions relatives à la procédure : les signataires du texte « déplorent que toutes les informations nécessaires n'ont pas été portées, a priori dans les délais, à la connaissance du public et qu'une certaine opacité entoure la procédure (...) » ; ils disent ne pas avoir « la preuve formelle que les règles de publicité aient bien été respectées, en particulier la publication dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête, d'un article informant la population sur les modalités de la modification du PLU » et ils ajoutent que, « si tel est le cas, le non-respect de la procédure est bien évidemment à dénoncer et entraînerait son illégalité » et que « à défaut, cette remarque est caduque » ;

-le second sujet concerne « la modification au hameau des Hérissés » : il s'agit d'une remise en cause du « changement de zonage de N en A d'un terrain situé dans le hameau et qui envisage une mise en cohérence de son alignement avec les autres constructions », plusieurs arguments sont avancés, qui se réfèrent notamment au règlement du PLU qui prévoit « un principe de construction limitée dans ce hameau », à l'économie générale du PADD qui n'autorise pas la réduction d'une zone naturelle N ;

-le troisième sujet concerne le hameau du Pilon et le Sud du bourg : les signataires du document écrivent que la rectification de l'erreur matérielle qui consiste à prendre en compte l'atlas des zones inondables pour transformer des zones N en Ni, va dans le bon sens et posent une question à propos de l'autorisation de réhabiliter une bâtisse qui est « sise dans le bas de la rue des Nénuphars » et dont « l'accès de son terrain d'assiette est inondable » et d'autoriser une construction au sud du bourg alors que « l'accès par le chemin de la rive est inondable ».

En conclusion, « sur la forme » ils renouvellent leurs remarques déjà exprimées relevant de la procédure de l'enquête ; ils estiment aussi que les sujets soumis à cette enquête devraient être traités dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée et non de modification. Et, s'ils expriment leur accord sur le fond des modifications proposées, ils estiment « qu'elles témoignent d'erreurs qui ont été faites, notamment en matière de

délivrance de permis de construire et se proposent de les régulariser, voire de les souligner sans y remédier ».

-R14-M. Ludovic BOQUET, 10 La Tancherie à Cheix-en -Retz, écrit qu'il est venu consulter le dossier en raison de son « éventuelle inquiétude sur le changement de zonage ».

-C15-M. le MAIRE de Cheix-en-Retz est venu me remettre une lettre demandant une mise à jour du plan général relatif au plan de zonage du PLU de la commune, présenté lors de l'enquête :

- retirer un certain nombre de points d'eau figurant sur ce plan alors qu'ils ont été comblés, voire remplacés par des bâtiments,
- modifier la couleur de l'espace occupé par le cimetière,
- supprimer le cercle bleu désignant une fosse à lisier aujourd'hui comblée pour des raisons de sécurité, sur la parcelle ZK 114,
- faire figurer sur ce plan les numéros de chaque parcelle,

En outre, M. le Maire réitère sa demande de modifier les limites de la zone 2AU sans en modifier la surface et ce, afin de réaliser une desserte satisfaisante de cette zone, « la rue de la Case de l'Écu cette petite rue de la commune n'étant pas adaptée à un passage intensif et régulier de véhicules ».

En raison de la précision des corrections demandées par M. le Maire, sa lettre sera jointe aux pièces annexées à ce rapport.

-R16-M. Jean-Luc PERRIN, écrit, qu'il est venu consulter le projet de modification du PLU en raison de son inquiétude sur « une éventuelle modification plus profonde du PLU ».

-R17-M Emmanuel FOURÉ, écrit qu'il souhaite l'annulation ou plutôt l'augmentation du coefficient d'emprise au sol établi actuellement à 0,11 en zone UBa, rue du Grand Port ; il demande que sa demande soit prise en compte lorsque le PLU sera « revu ».

-R18- mention écrite par le commissaire enquêteur : M. Michel MELLERIN, 18 rue de la Pierre Tremblante à Cheix-en-Retz, est venu consulter le dossier.

BILAN DES OBSERVATIONS

Pendant les permanences j'ai rencontré 16 personnes lors de 14 entretiens.

J'ai numéroté 18 observations et mentions. Il a été annexé au registre 1 courriel et 5 lettres et documents répertoriés. Compte tenu des quelques mentions que j'ai écrites personnellement pour signaler le dépôt d'un courrier ou d'un document, ce sont 15 observations qui doivent faire l'objet d'un compte-rendu.

Une observation rédigée par un collectif soulève des questions relatives à la procédure de cette enquête : l'observation répertoriée C13.

Quelques personnes ont dit être venues seulement pour consulter le dossier : R8, R17, R16, R18, précisant parfois qu'elles étaient intéressées par l'évolution du zonage.

Plusieurs personnes ont demandé que les parcelles dont elles sont les propriétaires deviennent constructibles alors que ces parcelles sont situées en zone Ab comme à la Tancherie : observation R3, ou en zone A, ce qui concerne notamment le secteur des

AR

Marcouronnes et de la Rapinette : observations R1, R4, R7, C11, et de la Porcherie : observation R9.

Trois observations -RC5, RC12, R17- évoquent le coefficient d'emprise au sol dans le sous-secteur Uba, un coefficient jugé trop faible pour quelques parcelles.

Une observation -R2- insiste pour demander qu'une autre voie d'accès soit prévue pour la zone 2AU.

Par contre, les observations répertoriées R6/C10 et C13 évoquent deux sujets étroitement liés à la modification en cours : tout d'abord la rectification apportée au zonage au hameau des Hérissés pour une parcelle sur laquelle est sise une habitation, et aussi la modification de zones N en Ni.

J'exprime mes conclusions et avis dans les pages qui suivent intitulées « Conclusions et Avis ».

À Maisdon-sur-Sèvre, le 31 janvier 2020

Le commissaire enquêteur,

Alain RINEAU



**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné Alain RINEAU, commissaire enquêteur désigné par décision de M. le PRÉSIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de NANTES en date du 24 octobre 2019,

Vu l'arrêté de M. le MAIRE de CHEIX-EN-Retz, daté du 13 novembre 2019 ordonnant de procéder à une enquête publique portant sur la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de CHEIX-EN-RETZ, pendant la période allant du mardi 10 décembre 2019 à 9 heures au vendredi 10 janvier 2020 à 18 heures,

Vu les avis au public communiqués par voie de presse et par voie électronique, et vu l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu les pièces constituant le dossier d'enquête présenté à la consultation du public en mairie de CHEIX-EN-RETZ ainsi que sur le site internet de la commune,

Vu les observations rédigées par le public,

Vu le mémoire de Monsieur le Maire en réponse à mon procès-verbal de synthèse,

rédige ci-après mes conclusions et avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheix-en-Retz, après avoir rappelé les aspects essentiels de ce projet.

Le projet de modification du PLU de Cheix-en-Retz a pour objet de corriger des erreurs matérielles constatées par les PPA, d'apporter des ajustements au règlement écrit « pour faciliter ou éclaircir l'instruction » de certains dossiers, de revoir des dispositions du règlement demandées par les Personnes Publiques Associées.

Les corrections consistent à reporter les limites de l'Atlas des Zones Inondables sur le plan de zonage du PLU, à localiser au bon endroit la station d'épuration du Pilon, à mentionner la présence d'une maison d'habitation au hameau des Hérissés, ce qui oblige à des modifications ponctuelles du zonage.

Les précisions apportées au règlement écrit consistent principalement à créer pour la zone N des sous-secteurs Ne et Ni et des règles adaptées aux milieux naturels sensibles qu'ils recouvrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étant désormais interdites. Des ajouts très limités comme celui des termes « aux habitations » à l'article 2 de la zone A, pour définir que les constructions autorisées concernent seulement les annexes aux habitations, ou encore l'emploi de termes plus

mesurés à l'article 11 de la zone Ue, pour assouplir la règle relative aux teintes des bâtiments d'activités.

Conclusions et avis :

Sur la qualité du dossier :

***Avis du commissaire enquêteur :** Je pense que le dossier était clairement présenté et que le public pouvait aisément prendre connaissance des sujets soumis à l'enquête. J'ai cependant demandé qu'il soit joint au dossier un plan représentant l'ensemble du territoire communal pour que le public puisse se repérer plus facilement.*

Sur les observations concernant la procédure de l'enquête :

-L'observation répertoriée C13 rédigée par un collectif dénommé « Écouter pour agir », et déposée par M. BONHOMME, soulève des questions relatives à la procédure de cette enquête : les signataires du texte « déplorent que toutes les informations nécessaires n'ont pas été portées, a priori dans les délais, à la connaissance du public et qu'une certaine opacité entoure la procédure (...) » ; ils disent ne pas avoir « la preuve formelle que les règles de publicité aient bien été respectées, en particulier la publication dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête, d'un article informant la population sur les modalités de la modification du PLU » et ils ajoutent que, « si tel est le cas, le non-respect de la procédure est bien évidemment à dénoncer et entraînerait son illégalité » et que « à défaut, cette remarque est caduque » ;

-Réponse de Monsieur le Maire - Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : les délais de publicité relatifs à l'enquête publique ont été respectés et l'information est passée en temps et en heure dans les quotidiens Ouest France et Presse Océan, un exemplaire de ces parutions était à la vue de tous les citoyens dans le dossier même mis à disposition du public. Pour que chaque Cheixois soit informé du déroulement de l'enquête, l'affiche officielle installée en plusieurs points de la commune a été reproduite au format A4 et faisait l'objet de la 3^e de couverture du bulletin municipal du mois de novembre 2019 distribué dans les boîtes aux lettres de tous habitants de la commune.

-Avis du commissaire enquêteur : Je précise que le premier acte officiel de la procédure pour une modification de ce genre est l'arrêté du maire de mise à l'enquête publique ; cet arrêté de mise à enquête publique du projet de modification du PLU de Cheix-en-Retz est daté du 13 novembre 2019, il porte le n° 19.80 et fait partie des pièces administratives du dossier ; il comporte en 12 articles toutes les précisions qui sont utiles pour le bon déroulement de l'enquête et qui sont reprises pour partie dans l'avis d'ouverture de l'enquête. Cet arrêté consultable en mairie a été publié sur le site de la commune.

Je confirme, s'il en est besoin, que le public a bien été informé de l'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions réglementaires : j'ai constaté personnellement, le 26

AN

novembre, la réalité des affichages de cet avis près des deux portes d'entrée de la mairie et en huit autres lieux répartis sur l'ensemble du territoire communal ; quant aux parutions dans la presse, les journaux Ouest-France et Presse-Océan, les copies des avis publiés dans leurs éditions des 19 novembre 2019 et 11 janvier 2020 ont été paraphées par mes soins et insérées dans le dossier d'enquête publique dès leur parution et j'ajoute que cet avis, qui a été reproduit in extenso dans le bulletin municipal diffusé auprès de chaque foyer de la commune en novembre 2019, présentait sommairement la nature du projet de modification en indiquant que l'enquête publique sur la modification du PLU concernait « la correction d'erreurs matérielles et des précisions réglementaires ».

Je pense donc que les dispositions ont été prises pour que chacun soit bien informé de l'ouverture de l'enquête et aussi pour que chaque personne intéressée puisse s'exprimer : l'avis mentionnait les dates et heures des quatre permanences, les possibilités de consulter le dossier en mairie ou sur le site internet de la commune et de consigner ses observations au moyen du registre ouvert en mairie ou de l'adresse courriel enquetepubliqueplu@cheixenretz.fr, ou encore par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Sur l'implantation d'une maison d'habitation sur la parcelle ZH 82 et l'évolution de son zonage :

-Observation R6/C10 de M. et Mme BOYER sur l'évolution du zonage de la parcelle ZH 82 demandée dans l'observation R6/C10 : la rectification du zonage de la parcelle ZH 82 au hameau des Hérissés est due à un oubli, celui de l'implantation sur cette parcelle d'une maison d'habitation située en réalité dans la continuité de maisons construites dans ce hameau et classées en zone A ; cependant ses propriétaires estiment que le zonage en A prévu dans le projet de modification devrait être « élargi en cohérence avec les limites des parcelles voisines », ce qui est indiqué sur le plan, l'une des pièces de leur dossier.

-Observation C13 rédigée par le collectif « Écouter pour agir » sur « la modification au hameau des Hérissés » : cette modification du zonage est jugée contestable dans le document du collectif au motif que la modification ne peut pas réduire une zone naturelle classée N.

-Réponse de Monsieur le Maire - Requêtes R6 / C10 / C13 : les remarques concernant la parcelle ZH 82 sont justes, il s'agit d'une erreur de zonage de la part du cabinet Ouest Aménagement qui a réalisé le dossier du PLU approuvé le 07 juillet 2016.

-Avis du commissaire enquêteur : Je constate en effet que l'implantation de la maison d'habitation de M. et Mme BOYER n'est pas matérialisée sur le plan de zonage du PLU actuellement en vigueur et que la parcelle ZH 82 sur laquelle est sise cette maison est classée en totalité en zone N ; je constate aussi que le projet de modification du PLU corrige cet oubli en matérialisant cette maison sur le plan et en adaptant en conséquence le zonage par un classement en zone A d'une partie de la parcelle.

Cette correction donne lieu cependant à deux observations :

1°) L'observation des propriétaires qui estiment que la zone A qui inclut désormais leur maison est réduite par rapport aux autres habitations voisines sans que cela paraisse se justifier pour des raisons d'ordre environnemental, et qui demandent que la limite de la zone A sur leur

parcelle se situe dans le prolongement de la limite de la zone A des maisons voisines pour répondre au principe d'équité.

Au vu des renseignements qui m'ont été fournis, il apparaît que le permis de construire a été accordé en 2014, sous le régime du POS alors en vigueur et que les limites de la zone constructible de la parcelle que j'ai visualisées sur un extrait du plan du POS approuvé en 1991, c'est-à-dire la partie de la parcelle classée en secteur UCa à ce moment-là, étaient identiques à celles qui sont reportées sur le plan de zonage du projet de modification soumis à cette enquête, le reste de la parcelle était classé en zone NC qui désignait « une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol ».

J'estime que l'objet de la correction consiste bien à matérialiser l'emplacement de la maison à l'intérieur de la partie de la parcelle qui était située initialement en zone UCa du POS, et dont les limites correspondent à celles de la partie de la parcelle qu'il est proposé de classer en zone A. Cette correction prévue dans ce projet de modification me paraît donc bien établie en fonction des documents que j'ai consultés.

2°) L'observation du collectif « Écouter pour agir » qui remet en cause le « changement de zonage de N en A d'un terrain situé dans le hameau et qui envisage une mise en cohérence de son alignement avec les autres constructions », plusieurs arguments sont avancés, qui se réfèrent notamment au règlement du PLU qui prévoit « un principe de construction limitée dans ce hameau », à l'économie générale du PADD qui n'autorise pas la réduction d'une zone naturelle N.

J'estime que le changement de zonage de N en A sur le terrain constructible de la parcelle ZH 82 est en cohérence avec le zonage des autres maisons du hameau des Hérissés et que sa délimitation est proposée au plus proche de l'existant et donc réellement sans incidence.

Sur certaines observations relatives aux zones inondables :

-Observations : Le texte du collectif « Écouter pour agir » remis par M. BONHOMME numéroté C13 parle, à propos de la prise en compte de l'atlas des zones inondables, d'erreurs passées sur l'attribution de permis de construire dans des secteurs susceptibles d'être inondés.

Monsieur le Maire reprend précisément les remarques critiques du texte du collectif que je rapporte ci-après pour mieux comprendre ses réponses.

-Texte d'une observation du document C13 : « De part et d'autre du Pilon : La rectification d'une erreur matérielle dans la prise en compte de l'atlas des zones inondables qui transforme les zones N en Ni va dans le bon sens, mais alors pourquoi avoir autorisé, entre autres, la réhabilitation d'une bâtisse qui n'a jamais servi d'habitation par le passé ? Cette bâtisse, sise dans le bas de la rue des Nénuphars, est en restauration et qui plus est avec une extension. L'accès de son terrain d'assiette est inondable (...). Régulariser en spécifiant que cette zone est inondable sur les documents graphiques du PLU est important mais c'est reconnaître implicitement qu'il y a un problème au niveau de cette bâtisse sans apporter de solution... »

-Réponse de Monsieur le Maire :

Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » (suite) : de même, la remarque formulée concernant la maison située à Pilon, rue des Nénuphars (parcelle cadastrée ZI 147), est également fautive. Le permis de construire accordé pour cette habitation comprend des travaux de rénovation de l'ancienne maison d'habitation et elle ne se situe pas en zone inondable.

-Texte d'une observation du document C13 : « Au sud du bourg, même situation. Une construction est en cours alors que l'accès au chemin de la rive est inondable ! (des photos prises en 2004 peuvent en témoigner).

-Réponse de Monsieur le Maire :

Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : cette remarque est fautive, la parcelle cadastrée AA 84 sur laquelle le permis de construire a été accordé ne se situe pas en zone classée inondable par le PLU de la commune de Cheix-en-Retz et l'accès au terrain se trouve chemin de la Rive et non pas sur les berges de l'Acheneau d'où est prise la photo jointe à la requête.

-Le commissaire enquêteur : *Je n'ai pas de commentaires à ajouter à ces deux réponses de Monsieur le Maire.*

Sur les demandes de Monsieur le Maire dans sa lettre répertoriée C15 :

Monsieur le Maire exprime dans sa lettre plusieurs demandes concernant le plan de zonage du projet de modification du PLU, il s'agit d'un plan d'ensemble à l'échelle 1/5000 ajouté à ma demande au dossier avant le début de l'enquête ; il a en effet constaté que ce plan comportait quelques erreurs qu'il demande de corriger bien que ces erreurs, faut-il le signaler, ne concernent en rien le projet de modification.

Les demandes de correction que M. le Maire demande d'apporter au plan de zonage sont les suivantes :

- supprimer sur ce plan certains points d'eau qui n'existent plus : à La Malnoë où l'ancienne carrière située sur les parcelles ZK 123 – 124 a été comblée, au lotissement du Bois Robin où le point d'eau situé sur les parcelles AB 253 – 254 a été comblé, sur la zone des Minées où le point d'eau artificiel qui ne présente aucun intérêt sur le plan environnemental a déjà été partiellement comblé et le sera entièrement dans un proche avenir à la suite d'une autorisation de la mairie pour permettre la construction de bâtiments artisanaux ;

- modifier des couleurs ou signes graphiques inadaptés pour désigner certains lieux : le rectangle bleu sur la parcelle ZK 232 ne correspond pas à un point d'eau mais à un bâtiment artisanal, la couleur bleue doit être retirée sur les parcelles AA 75 – 76 où se situe le cimetière, ou encore la zone circulaire bleue située sur la parcelle ZK 114 au château de Malnoë désigne une ancienne fosse à lisier qui a été bouchée pour des raisons de sécurité ;

- compléter le plan de zonage en y faisant figurer l'ensemble des numéros des parcelles.

Avis du commissaire enquêteur : *J'estime en effet que le plan de zonage du PLU doit comporter les renseignements exacts et complets puisque ce document est, comme l'écrit M. le Maire dans sa lettre, « un outil de travail quotidien pour toute demande en matière d'urbanisme ».*

AN

Sur des observations diverses

1) L'observation-R2 de M. SERENNE et la réponse de Monsieur le Maire :

-Observation R2 : M. SERENNE parle de l'entretien de fossés proches de chez-lui mais il insiste surtout pour demander qu'une autre voie d'accès soit prévue pour la zone 2AU, une observation qui rejoint la demande de Monsieur le Maire (C15) de modifier les limites de cette zone, précisément pour des raisons d'accès.

-Réponse de Monsieur le Maire, suivie des explications dans sa lettre C15 :

Requête R2 de Monsieur Serenne : la remarque est juste et donne appui à nos demandes en ce sens auprès des services de l'Etat depuis 2016.

Dans sa lettre remise pendant l'enquête, Monsieur le Maire vient confirmer que la petite rue de la Case de l'Écu n'est pas adaptée pour desservir un futur lotissement de la zone 2AU, il précise aussi que le tracé actuel des limites de cette zone ne permet pas aux véhicules d'y accéder par la rue des Hauts Bois en raison d'un dénivelé trop important, sauf à déplacer les contours de la zone 2AU pour réaliser un accès possible, à dix mètres plus loin, dans cette même rue des Hauts Bois.

-Commentaire du commissaire enquêteur : *Je comprends la demande de Monsieur le Maire qui, à partir de l'observation de M. SERENNE, exprime son avis en disant qu'il est nécessaire de modifier quelque peu les limites de la zone 2AU, sans en augmenter la surface, pour l'ouvrir plus tard à l'urbanisation ; je pense cependant, cette question relative à la zone 2AU n'étant pas évoquée au nombre des sujets retenus dans le dossier d'enquête, que cette demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre de cette enquête publique et qu'elle devra être étudiée à l'occasion de la prochaine procédure de révision ou de modification, puisque, comme l'écrit Monsieur le Maire, hormis cette zone 2AU dont le reclassement en zone 1AU lui paraît compromis, « la commune ne dispose plus à ce jour de réserve foncière ».*

2)-Observation R12 : M. Jean-Marie BONHOMME a joint à son observation RC12 « un document relatif à la vente d'une parcelle rue de l'Acheneau par la municipalité sans information aux habitants (parcelle n° 47) ».

-Réponse de Monsieur le Maire : Requête RC12 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : cette remarque est fautive, la parcelle AB 47 située rue de l'Acheneau n'a jamais appartenu à la commune de Cheix-en-Retz, mais était propriété du Conseil Départemental de Loire-Atlantique qui, ne pouvant l'entretenir et n'ayant pas d'utilité à la conserver pour un projet éventuel, l'a vendue au riverain, propriétaire de la parcelle adjacente.

-Précision du commissaire enquêteur : *Je ne suis pas sûr que cette observation rédigée par M. BONHOMME sur le registre l'ait été aussi au nom du collectif. Quoiqu'il en soit, la réponse de Monsieur le Maire répond précisément au propos exprimé dans l'observation.*

3)-Observations concernant des demandes de révision du zonage et du coefficient d'emprise au sol :

-Observations : Plusieurs personnes ont demandé que les parcelles dont ils sont les propriétaires deviennent constructibles alors qu'elles sont situées en zone Ab comme à la Tancherie : observation R3 (M. et Mme CORMERAIS), ou en zone A, ce qui concerne notamment le secteur des Marcouronnes et de la Rapinette : observations R1 (M. et Mme TREMBLAYS), R4 (Mme Maryvonne COUËRON) , R7 (Mme Martine FLEURY), C11 (M. Gaël DELORME), et de la Porcherie : observation R9 (M. Paul HAMON).

Trois observations -RC5 (M CHATELAIN), RC12 (M. BONHOMME), R17 (M. Emmanuel FOURÉ)-évoquent le coefficient d'emprise au sol dans le sous-secteur Uba, un coefficient jugé trop faible pour quelques parcelles.

-Commentaire du commissaire enquêteur : Les personnes qui ont rédigé les observations que je viens de mentionner ont exprimé leurs souhaits en matière de coefficient d'emprise au sol et de constructibilité de parcelles qui leur appartiennent le plus souvent ou qui sont situées dans leur proximité. Bien que ces demandes soient argumentées, il n'est pas possible de les prendre en compte dans le cadre de cette enquête car les sujets qu'elles abordent ne concernent pas ce projet de modification du PLU.

Pour résumer,

Je pense :

-que toutes les dispositions ont été prises pour que le public soit bien informé de l'ouverture de l'enquête de modification du PLU, qu'il puisse prendre connaissance du dossier de l'enquête en mairie et sur le site internet de la commune, et puisse s'exprimer par écrit sur le registre ouvert en mairie ou par voie électronique à l'adresse dédiée ;

-que l'objet de l'enquête de modification du PLU était circonscrit à des corrections et des précisions réglementaires très limitées et bien définies et que plusieurs personnes ont mis à profit la procédure en cours pour s'exprimer dans l'intention de faire connaître leurs projets ou rappeler leurs doléances, ce qui explique que la plupart des observations, particulièrement celles qui consistent à demander la création ou l'extension de zones constructibles, sont étrangères aux sujets soumis à l'enquête ;

-que les trois corrections apportées sur le plan de zonage s'imposaient pour traduire les réalités du terrain, à savoir la matérialisation sur le plan de zonage de la maison sise sur la parcelle ZH 82, la localisation au bon endroit de la station d'épuration du Pilon, le report des limites des zones inondables en conformité avec l'Atlas des Zones Inondables ;

-que la modification apportée au zonage d'une partie de la parcelle ZH 82 sur laquelle est sise la maison d'habitation, de zone N en zone A, vient s'aligner sur les limites d'origine du secteur déjà construit de cette parcelle et répond ainsi à l'objectif d'une correction en reprenant la délimitation au plus proche de l'existant, et que l'élargissement de cette zone A demandée dans l'observation R6/C10 dépasse le cadre de la seule correction ;

AR

-que l'introduction dans le règlement écrit des sous-secteurs Ne et Ni permet de clarifier certaines dispositions réglementaires, dont certaines renforcent la protection des zones naturelles inondables, et que l'ajout de quelques mots ou membres de phrases dans les articles 2 des zones 2AU et A, 11 de la zone Ue, 11 de la zone Ub favoriseront l'instruction des dossiers d'urbanisme ;

En conclusion de cette enquête, après analyse des observations et des informations recueillies, après avoir apprécié les éléments du dossier, et enfin pour les raisons que je viens d'exprimer, j'estime qu'il y a lieu d'émettre un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheix-en-Retz.

À Maisdon-sur-Sèvre, le 31 janvier 2020

Le commissaire enquêteur,

Alain RINEAU



PIÈCES JOINTES

-PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

-MÉMOIRE EN RÉPONSE DE MONSIEUR LE MAIRE

-LETTRE DE MONSIEUR LE MAIRE RÉPERTORIÉE C15

-CERTIFICAT D’AFFICHAGE

-PHOTOCOPIES DES AVIS PARUS DANS LES JOURNAUX OUEST-FRANCE ET PRESSE OCÉAN

-PHOTOS DES AFFICHAGES DE L’AVIS

Alain RINEAU
Commissaire enquêteur
Dossier n° : E19000234/44

le 16 janvier 2020

Monsieur le MAIRE
Mairie
3 place Saint-Martin
44640 CHEIX-EN-RETZ

Monsieur le Maire,

Je vous communique ci-après la synthèse des observations que j'ai recueillies au terme des quatre permanences que j'ai tenues en mairie les 10, 19, 30 décembre 2019 et 10 janvier 2020, conformément aux dispositions de votre arrêté du 13 novembre 2019.

Pendant les permanences j'ai rencontré 16 personnes lors de 14 entretiens. Il a été porté 15 mentions et observations sur le registre, deux mentions ayant été écrites par le commissaire enquêteur. Il a été annexé au registre 1 courriel et 5 lettres et documents répertoriés.

Voici, en les répartissant par thèmes, la teneur des observations qui ont été rédigées sur le registre et des courriers et dossiers qui lui ont été annexés :

L'observation répertoriée C13 rédigée par un collectif dénommé « Écouter pour agir » soulève des questions relatives à la procédure de cette enquête : les signataires du texte « déplorent que toutes les informations nécessaires n'ont pas été portées, a priori dans les délais, à la connaissance du public et qu'une certaine opacité entoure la procédure (...) » ; ils disent ne pas avoir « la preuve formelle que les règles de publicité aient bien été respectées, en particulier la publication dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête, d'un article informant la population sur les modalités de la modification du PLU » et ils ajoutent que, « si tel est le cas, le non-respect de la procédure est bien évidemment à dénoncer et entraînerait son illégalité » et que « à défaut, cette remarque est caduque » ;

Quelques personnes ont dit être venues seulement pour consulter le dossier : R8, R17, R16, R18, elles ont parfois précisé qu'elles étaient intéressées par l'évolution du zonage.

Plusieurs personnes ont demandé que les parcelles dont ils sont les propriétaires deviennent constructibles alors qu'elles sont situées en zone Ab comme à la Tancherie : observation R3 (M. et Mme CORMERAIS), ou en zone A, ce qui concerne notamment le secteur des Marcouronnes : observations R1 (M. et Mme TREMBLAYS, parcelle ZD 189), R4 (Mme Maryvonne COUËRON, parcelle ZD 59), R7 (Mme Martine FLEURY, parcelle ZD 57), et de la Porcherie : observation R9 (M. Paul HAMON, parcelle ZC 38).

Et M. Gaël DELORME, observation C11, demande s'il est prévu que la zone A de la Rapinette devienne une zone Ub prochainement, comme à la Tancherie et il souhaiterait savoir à quelle date sont envisagés les travaux de raccordement de la Rapinette au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cheix-en-Retz

Trois observations expriment la demande d'augmenter le coefficient d'emprise au sol dans le sous-secteur Uba, un coefficient de 0,11 jugé trop faible pour quelques parcelles situées rue du Grand Port : observation RC5 de M. Gilbert CHATELAIN pour la parcelle AA 129 ; observation RC12 de M. Jean-Marie BONHOMME pour les parcelles sur lesquelles sont sises les habitations adressées aux numéros 18, 19, 20A, 20 ; et observation R17 de M. Emmanuel FOURÉ. Cette demande est argumentée par M. CHATELAIN (RC5) : il se réfère au règlement qui précise que la zone Ub comprend « un secteur Uba, qui correspond à la rue du Grand Port, dont la densification doit être maîtrisée compte tenu du caractère résidentiel de la zone et de la volonté de préserver les vues sur l'Acheneau », puis il dit que le critère retenu pour définir le secteur Uba de la rue du Grand Port ne s'applique pas à plusieurs parcelles de la rue du Grand Port qui n'offrent aucune vue sur l'Acheneau et il demande en conséquence que le coefficient d'emprise au sol des constructions soit supprimé ou augmenté à 0,30, particulièrement pour sa parcelle AA 129.

Dans son observation -R2- M. SERENNE parle de l'entretien de fossés proches de chez-lui mais il insiste surtout pour demander qu'une autre voie d'accès soit prévue pour la zone 2AU, une observation qui rejoint votre demande (C5) de modifier les limites de cette zone, précisément pour des raisons d'accès.

Les observations répertoriées R6 / C10 et C13 évoquent deux sujets plus étroitement liés au projet de modification en cours : tout d'abord la rectification apportée au zonage, au hameau des Hérissés, pour une parcelle sur laquelle est sise une habitation, et aussi la modification de zones N en Ni :

- a) Évolution du zonage de la parcelle ZH 82 demandée dans l'observation R6/C10 : la rectification du zonage de la parcelle ZH 82 au hameau des Hérissés est due à un oubli, celui de l'implantation sur cette parcelle d'une maison d'habitation située en réalité dans la continuité de maisons construites dans ce hameau et classées en zone A ; cependant ses propriétaires estiment que le zonage en A prévu dans le projet de modification devrait être « élargi en cohérence avec les limites des parcelles voisines », ce qui est indiqué sur le plan, l'une des pièces de leur dossier.
- b) Cette modification du zonage est jugée contestable dans le document du collectif, répertorié C13, au motif que la modification ne peut pas réduire une zone naturelle classée N.

Remarques à propos de la prise en compte de l'atlas des zones inondables dans le document C13 : les signataires de ce document parlent d'erreurs passées sur l'attribution de permis de construire dans des secteurs susceptibles d'être inondés.

Malgré tout, les rédacteurs du document disent être d'accord sur le fond des modifications proposées.

Je joindrai en annexe à mon rapport votre lettre répertoriée C15 demandant pour l'essentiel une mise à jour du plan général du zonage du territoire communal.

Vous trouverez en annexe à cette lettre la photocopie de l'ensemble des mentions et observations portées sur le registre ou qui lui ont été annexées.

Je vous saurais gré de me communiquer vos réponses et commentaires dans un délai de 15 jours et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 17/01/2020

LE MAIRE
Luc NORMAND



Le commissaire enquêteur

Alain RINEAU

MAIRIE
DE
CHEIX-EN-RETZ
44640

Tél. 02 40 04 65 01

Fax 02 40 04 54 74

Email : accueil@cheixenretz.fr

www.cheixenretz.fr



Cheix-en-Retz, le 20 janvier 2020.

Monsieur Luc NORMAND
Maire
3 Place Saint-Martin
44640 CHEIX-EN-RETZ

A

Monsieur Alain RINEAU
Commissaire Enquêteur
Dossier n° E19000234/44

Objet : Votre synthèse des observations recueillies durant l'enquête sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune
Nos réf : 20.01.59- LN/NV

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez remis, le 17 janvier 2020, la synthèse des observations que vous avez recueillies lors des permanences que vous avez tenues dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cheix-en-Retz.

En retour, veuillez trouver ci-dessous quelques remarques et précisions que je souhaite y apporter

- Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : les délais de publicité relatifs à l'enquête publique ont été respectés et l'information est passée en temps et en heure dans les quotidiens Ouest France et Presse Océan, un exemplaire de ces parutions était à la vue de tous les citoyens dans le dossier même mis à disposition du public. Pour que chaque Cheixois soit informé du déroulement de l'enquête, l'affiche officielle installée en plusieurs points de la commune a été reproduite au format A4 et faisait l'objet de la 3^e de couverture du bulletin municipal du mois de novembre 2019 distribué dans les boîtes aux lettres de tous habitants de la commune.
- Requête R2 de Monsieur Serenne : la remarque est juste et donne appui à nos demandes en ce sens auprès des services de l'Etat depuis 2016.

- Requêtes R6 / C10 / C13 : les remarques concernant la parcelle ZH 82 sont justes, il s'agit d'une erreur de zonage de la part cabinet Ouest Aménagement qui a réalisé le dossier du PLU approuvé le 07 juillet 2016.
- Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : cette remarque est fautive, la parcelle cadastrée AA 84 sur laquelle le permis de construire a été accordé ne se situe pas en zone classée inondable par le PLU de la commune de Cheix-en-Retz et l'accès au terrain se trouve chemin de la Rive et non pas sur les berges de l'Acheneau d'où est prise la photo jointe à la requête.
- Requête C13 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » (suite) : de même, la remarque formulée concernant la maison située à Pilon, rue des Nénuphars (parcelle cadastrée ZI 147), est également fautive. Le permis de construire accordé pour cette habitation comprend des travaux de rénovation de l'ancienne maison d'habitation et elle ne se situe pas en zone inondable.
- Requête RC12 de Monsieur Bonhomme et du collectif « Ecouter pour agir » : cette remarque est fautive, la parcelle AB 47 située rue de l'Acheneau n'a jamais appartenu à la commune de Cheix-en-Retz, mais était propriété du Conseil Départemental de Loire-Atlantique qui, ne pouvant l'entretenir et n'ayant pas d'utilité à la conserver pour un projet éventuel, l'a vendue au riverain, propriétaire de la parcelle adjacente.

Concernant les autres requêtes, elles ne peuvent malheureusement pas être prises en compte dans le cadre de cette enquête car elles ne font pas l'objet de ce projet de modification n°1 réalisé en vue de la correction d'erreurs matérielles. Elles seront à reformuler lors d'une révision du PLU envisageable dans les années 2027 à 2030.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ses remarques et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression mes salutations distinguées.

Le Maire,
Luc NORMAND



M A I R I E
DE
CHEIX-EN-RETZ
44640

Tél. 02 40 04 65 01

Fax 02 40 04 54 74

Email : accueil@cheixenretz.fr

www.cheixenretz.fr



Cheix-en-Retz, le 10 janvier 2020.

Monsieur Luc NORMAND
Maire
3 Place Saint-Martin
44640 CHEIX-EN-RETZ

A

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Cheix-en-Retz
3 place Saint-Martin
44640 CHEIX-EN-RETZ

Objet : Remarques concernant le projet de modification n°1 du PLU
Nos réf : 20.01.35- LN/NV

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheix-en-Retz, j'ai d'une part constaté quelques erreurs sur le plan de zonage que je vous remercie de bien vouloir étudier en vue de leur rectification :

- Certains points d'eau figurent sur le plan de zonage mais n'existent plus, il conviendrait donc de les retirer :
 - La Malnoë, une ancienne carrière située sur à cheval sur les parcelles ZK 123 - 124 est également comblée ;
 - Lotissement du Bois Robin, le point d'eau artificiel figurant à cheval sur les parcelles AB 253 - 254 est désormais comblé ;
 - Zone des Minées, le point d'eau artificiel ne présentant aucun intérêt sur le plan environnemental et figurant sur la parcelle ZK 223 est en partie comblé et le sera entièrement dans les mois à venir suite à autorisation de la mairie pour la construction de bâtiments artisanaux ;
 - Le rectangle bleu figurant sur la parcelle ZK 232 ne correspond pas à un point d'eau mais à un bâtiment artisanal.
- Le cimetière communal situé sur les parcelles AA 75 - 76 figure en bleu comme les zones humides, il conviendrait de retirer la couleur.
- Le cercle bleu figurant sur la parcelle ZK 114 au Château de Malnoë n'a jamais été un point d'eau, mais une fosse à lisier d'environ 6 mètres de profondeur bétonnée. N'étant plus utilisée par l'agriculteur, elle est désormais bouchée pour éviter tout accident.

D'autre part, le plan de zonage du PLU étant un outil de travail quotidien pour toute demande en matière d'urbanisme, il est nécessaire que figurent les numéros de chaque parcelle. Le plan du projet de modification n'en comportant que quelques-uns, je souhaite que le document soit complété de manière exhaustive.

Enfin, par la présente, je réitère ma demande de modification des limites de la zone 2AU située au nord du bourg.

En effet, compte-tenu de l'importance du dénivelé existant le long de la rue des Hauts Bois, un accès véhicule par ce côté est inenvisageable en terme technique et sécuritaire. Or la desserte d'un futur lotissement ne peut s'envisager par la seule rue de la Case de l'Écu, cette petite rue de la commune n'étant pas adaptée à un passage intensif et régulier de véhicules.

La situation est ainsi telle que, faute de déplacer les contours afin de créer un accès rue des Hauts Bois mais reculé d'une dizaine de mètres par rapport à sa configuration actuelle en vue d'un dénivelé moindre, cette zone 2AU est vouée à ne jamais pouvoir être classée en zone 1 AU. Dès lors, la commune ne dispose plus à ce jour de réserve foncière.

Il est entendu que cette modification demandée n'impacterait en rien la superficie de la zone 2AU comme définie à ce jour, l'emprise gagnée du côté de la rue des Hauts Bois serait retirée en conséquence ailleurs sur la zone.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ses remarques et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression mes salutations distinguées.

Le Maire,
Luc NORMAND



MAIRIE
DE
CHEIX-EN-RETZ
44640

Tél. 02 40 04 65 01

Fax 02 40 04 54 74

Email : accueil@cheixenretz.fr

www.cheixenretz.fr



CERTIFICAT

Je soussigné, Luc NORMAND, agissant en qualité de Maire de la commune de Cheix-en-Retz, certifie & atteste sur l'honneur que l'avis d'enquête publique, et ce pendant toute la durée de l'enquête, a été :

- Affiché aux portes de la mairie et en divers points de la commune à compter du 22 novembre 2019 ;
-
- Distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune par le biais du Bulletin municipal du mois de novembre 2019 ;
-
- Publié sur le site Internet www.cheixenretz.fr à compter du 22 novembre 2019.

Sa parution dans la presse locale en tant qu'annonce légale a en outre eu lieu les :

- 1^{ère} parution : Ouest France et Presse Océan le mardi 19 novembre 2019.
- 2nde parution : Ouest France et Presse Océan le mercredi 11 décembre 2019.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,
A Cheix-en-Retz, le 17 janvier 2020

Le Maire
Luc NORMAND



Judiciaires et légales

Avis administratifs

Commune de LA LIMOZINIÈRE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Limouzinière, du 4 décembre 2019 au 4 janvier 2020 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

M. Jean-Paul Meunier, directeur de préfecture retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Nantes.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de La Limouzinière, pendant la durée de l'enquête, du 4 décembre 2019 au 4 janvier 2020 inclus :

- Les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 45 à 12 h 15 et de 15 h 00 à 17 h 00, - les mardis, jeudis et samedis de 8 h 45 à 12 h 15.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de La Limouzinière, 10, rue Charles-de-Gaulle, 44310 La Limouzinière.

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Limouzinière dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

www.mairie-la-limouziniere.com
Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : info-urban@la-limouziniere.fr

Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de La Limouzinière pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 4 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le lundi 9 décembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,
- le samedi 14 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 20 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le samedi 4 janvier 2020 de 8 h 00 à 12 h 00.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de La Limouzinière et à la préfecture pour y être tenues, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet.

www.mairie-la-limouziniere.com
A l'issue de l'enquête, le conseil municipal

Commune de CHEIX-EN-RETZ

Modification du Plan local d'urbanisme (PLU)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal en date du 13 novembre 2019, le maire de Cheix-en-Retz a ordonné, du mardi 10 décembre 2019 au vendredi 10 janvier 2020, une enquête publique sur la modification du PLU concernant la correction d'erreurs matérielles et des précisions réglementaires.

Il pourra être pris connaissance du dossier, aux formats papier et numérique, à la mairie de Cheix-en-Retz, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune : www.cheixenretz.fr

M. Alain Rineau, commissaire enquêteur désigné par M. le Président du tribunal administratif de Nantes se tiendra à la disposition du public en mairie de Cheix-en-Retz, les :

- mardi 10 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- jeudi 19 décembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,
- lundi 30 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 10 janvier 2020 de 15 h 00 à 18 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie de Cheix-en-Retz ou adressées sous pli ordinaire à M. Alain Rineau, commissaire enquêteur, mairie de Cheix-en-Retz, 3, place Saint-Martin, 44849 Cheix-en-Retz ou par voie électronique sur : enquetepubliqueplu@cheixenretz.fr

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra à M. le Maire le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées. Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également publiés sur le site de la commune : www.cheixenretz.fr

A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement rectifié pour tenir compte des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal en vue de son approbation.

Commune de VALLONS-DE-L'ERDRE

Révision du Plan local d'urbanisme et schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté NP2019_277 en date du 22 octobre 2019, M. le Maire de la commune

Vie des sociétés

SAS «RAYMOND FERRON CONSEIL EN CULTURES LÉGUMIÈRES»

Société par actions simplifiée
Au capital social de 7 500 euros
Siège social : 9, rue des Perrières
44690 SAINT-FIACRE-SUR-MAINE
RCS Nantes n° 799 677 760

MODIFICATION DES DIRIGEANTS

Suivant délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2019 : Mme Marianne Sinquin demeurant -9, rue des Perrières, 44690 Saint-Fiacre-sur-Maine, a démissionné de ses fonctions de directrice générale et a été nommée présidente en remplacement de la SARL Acotam, présidente démissionnaire.

Le siège de la société a été transféré du 60, La Classerie à Parçé (44) au 9, rue des Perrières, 44690 Saint-Fiacre-sur-Maine. L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.

Le dépôt légal sera effectué au greffe du tribunal de commerce de Nantes.

Pour avis
Le Président,

BLOT IMMOBILIER 44

Société à responsabilité limitée
Au capital de 10 000 euros
5, rue Jacques-Brel
44800 SAINT-HERBLAIN
RCS Nantes 428 952 725

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au terme d'une délibération en date du 5 novembre 2019, les associés ont décidé de nommer en qualité de commissaires aux comptes de la société :

En qualité de commissaire aux comptes titulaire : M. Jean-Hugues Houedry, commissaire aux comptes, exerçant au 72, rue du Vau-Chalet à Bletton (35830). En qualité de commissaire aux comptes suppléant : RSM Ouest Audit, exerçant au 24, place d'Avesnières à Laval (53004).

Et ce pour une durée de six exercices à compter de l'exercice social clos le 31 janvier 2020, et qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos en l'an 2025.

Modification au RCS de Nantes.

Pour avis et mention,

AVIS MODIFICATIF

Suivant délibérations de l'assemblée générale mixte en date du 25 septembre 2019, les associés de la société «Obole Digitale», SAS au capital de 436 722 euros dont le siège social est 38, rue Rémyilly, 78000 Versailles, RCS Versailles 818 034 357 et dont le président est M. Stanislas Billot de Lochner, demeurant 51, avenue Victor-Hugo, 92100 Boulogne-Billancourt, ont, à compter du même jour :

- pris acte de la démission de M. Paul Trehard, directeur général délégué, demeurant à Paris (75006), 29, rue Dauphine,

- nommé en qualité de directeur général délégué :
- M. François Jacob, demeurant 228, boulevard Raspail, 75014 Paris,

- M. Thibault Farnenq, demeurant 110, boulevard de Doulon, 44300 Nantes,

- décidé de transférer le siège social au 5, rue des Cadeniers, 44000 Nantes.

La société initialement inscrite au RCS de Versailles (78) sera désormais inscrite au RCS du greffe du tribunal de commerce de Nantes (44). L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.

Pour avis
Le Président,

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 novembre 2019, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société à responsabilité limitée
Dénomination : Dontstarive
Siège social : 21 bis, boulevard de la Résistance, 44130 Blain.

Objet : restauration rapide.
Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.
Capital : 5 000 euros.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Nantes du 13 novembre 2019, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.
Dénomination : Merici Émile.
Siège : 63, boulevard de l'Égalité, 44100 Nantes.

Durée : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Capital : 9 000 euros.

Objet : l'activité de restauration traditionnelle, à consommer sur place ou à emporter, l'activité de café, et débit de boissons licence IV, la prestation de tous services, et la vente de tous biens en liens avec l'activité exercée.

Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Agrément : les cessions d'actions au profit d'associés ou de tiers sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.

Président : Mme Annie Liquière, demeurant 94, boulevard de l'Égalité, 44100 Nantes.

Directeur général : Gaëlle Goumand, demeurant 92, boulevard de l'Égalité, 44100 Nantes et Mme Marie-Paule Frenaud, demeurant 44, rue du Maréchal-Lyautey, 85000 La Roche-sur-Yon. La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Pour avis
Le Président,

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales (Presse Océan, ou pour tout autre journal), sur notre site www.medialex.fr.

Pour faire paraître une annonce légale
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 02 99 20 30 97 - 0,12€/m
e-mail : annonces.legales@medialex.fr
Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence alloué dans l'Arrêté ministériel du 21 décembre 2018, à 16 € ht la ligne, ce qui correspond à 1,35 € ht le cm/col. Les annonceurs sont informés que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement diffusées sur un support numérique centralisé.

Alain RINEAU

Avis administratifs

Commune de VALLONS-DE-L'ERDRE
Révision du Plan local d'urbanisme
et schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté NP2019_277 en date du 22 octobre 2019, M. le Maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit la mise à enquête publique simultanée des projets de révision du Plan local d'urbanisme et du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes.

L'enquête publique se déroulera à compter du mardi 19 novembre 2019 et sera close le vendredi 20 décembre 2019 à 17 h 00.

M. Jean-Marc Guillon de Prince a été désigné en tant que commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur assurera plusieurs permanences durant lesquelles il recevra le public en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes :

- le mardi 19 novembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 29 novembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,
- le samedi 7 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 20 décembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique en format papier ainsi qu'en format numérique sur un poste informatique mis à disposition du public, en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes, 1, rue de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouvertures de la mairie. Le dossier sera également disponible durant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune (www.vallonsdelerdre.fr). Le public pourra formuler des observations sur le registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet.

Il pourra également formuler ses observations par courrier à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention « Ne pas ouvrir ») : à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, maire de Vallons-de-l'Erdre, 18, avenue Charles-Henri-de-Cossé Brissac, Saint-Mars-la-Jaille, 44540 Vallons-de-l'Erdre.

Les observations du public pourront être également formulées par courrier électronique à l'adresse suivante : scd.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr auxquelles seront annexés au registre.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente.

La personne responsable du projet est M. Jean-Yves PLOTEAU, maire de Vallons-de-l'Erdre. Les demandes d'information sur le dossier d'élaboration du Plan local d'urbanisme peuvent être formulées auprès du pôle aménagement de la commune joignable au : 02 85 29 33 00 (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 15).

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra à M. le Maire le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées. Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également publiés sur le site internet de la commune (www.vallonsdelerdre.fr).

À l'issue de l'enquête publique et au vu de ses conclusions, le Plan local d'urbanisme et le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations formulées par M. le Commissaire Enquêteur, pourront être approuvés par délibération du conseil municipal de la commune de Vallons-de-l'Erdre.

Le Maire
Jean-Yves PLOTEAU

Commune de LA LIMOUZINIÈRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Limouzinière, du 4 décembre 2019 au 4 janvier 2020 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

M. Jean-Paul Meunier, directeur de préfecture retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Nantes.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de La Limouzinière, pendant la durée de l'enquête, du 4 décembre 2019 au 4 janvier 2020 inclus :

- les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 45 à 12 h 15 et de 15 h 00 à 17 h 00,

- les mardis, jeudis et samedis de 9 h 45 à 12 h 15.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de La Limouzinière, 10, rue Charles-de-Gaulle, 44310 La Limouzinière.

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé administratif et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Limouzinière dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.mairie-lalimouziniere.com

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à infosub@lalimouziniere.fr.

Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de La Limouzinière pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 4 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,

- le lundi 9 décembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,

- le samedi 14 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,

- le vendredi 20 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,

- le samedi 4 janvier 2020 de 9 h 00 à 12 h 00.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de La Limouzinière et à la préfecture pour y être tenues,

Commune de LE BIGNON

Modification 0.6
du Plan local d'urbanisme

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 22 octobre 2019, le maire de la commune de Le Bignon a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur une modification 0.6 du Plan local d'urbanisme portant modification de l'emplacement réservé n° 6 afin d'anticiper les besoins d'extension des locaux de la bibliothèque municipale, modification de zonage U5c en UB suite à une cession de portions de terrains communaux et des ajustements du règlement du Plan local d'urbanisme.

Par décision en date du 11 octobre 2019, le président du tribunal administratif de Nantes a désigné Mme Dominique Walkstein, retraitée de la fonction publique, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Le Bignon, 11, rue du Moulin (44140), du lundi 18 novembre 2019 à 9 h 00 au mercredi 18 décembre 2019 à 17 h 00. Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, seront disponibles à la mairie du Bignon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Mme la Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie aux dates et heures suivantes :

- jeudi 21 novembre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00,

- samedi 7 décembre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00,

- mercredi 11 décembre 2019, de 13 h 30 à 16 h 30

- mercredi 18 décembre 2019, de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser au commissaire enquêteur par lettre à la mairie de Le Bignon ou par messagerie électronique (enquetepublique@mairielebignon.fr) en précisant l'objet de la requête-modification (0.6 du PLU).

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune du Bignon <http://www.mairielebignon.fr> ainsi qu'à l'aide d'un ordinateur portable mis à disposition en mairie durant l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur aura un mois pour remettre son rapport avec ses conclusions sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, lequel sera tenu à la disposition du public en mairie dès réception et pendant une durée d'un an.

À l'issue de la présente enquête, la décision de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Le Bignon sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

Commune de CHEIX-EN-RETZ

Modification du Plan local
d'urbanisme (PLU)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal en date du 13 novembre 2019, le maire de Cheix-en-Retz a ordonné, du mardi 10 décembre 2019 au vendredi 10 janvier 2020, une enquête publique sur la modification du PLU concernant la correction d'erreurs matérielles et des précisions réglementaires.

Il pourra être pris connaissance du dossier, aux formats papier et numérique, à la mairie de Cheix-en-Retz, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune www.cheixenretz.fr.

M. Alain Rineau, commissaire enquêteur désigné par M. le Président du tribunal administratif de Nantes se tiendra à la disposition du public en mairie de Cheix-en-Retz, les :

- mardi 10 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,

- jeudi 19 décembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,

- lundi 30 décembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,

- vendredi 10 janvier 2020 de 15 h 00 à 18 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie de Cheix-en-Retz ou adressées sous pli ordinaire à M. Alain Rineau, commissaire enquêteur, mairie de Cheix-en-Retz, 3, place Saint-Martin, 44640 Cheix-en-Retz ou par voie électronique sur enquetepublique@cheixenretz.fr.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra à M. le Maire le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées. Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également publiés sur le site de la commune www.cheixenretz.fr.

À l'issue de cette enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement rectifié pour tenir compte des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal en vue de son approbation.

Sécurité routière

Vitres opaques de c'est le gendarme

Il n'est pas possible d'échapper tenant que le caractère légal o devrait être contrôlé scientifique



Bourg : mairie bureau urbanisme



Bourg : mairie accueil



Bourg : cimetière



La Tancherie



Le Bois aux Moines



Les Marcouronnes



Lunière



Bourg : Les hauts Bois



Pilon



La Porcherie