

DATE DE CONVOCATION  
**06/11/2018**  
DATE D’AFFICHAGE  
**13/11/2018**  
NOMBRE DE CONSEILLERS  
En exercice : **27**  
Présents : **18**  
Votants : **24**

L’an deux mil dix-huit, le douze du mois de novembre, à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de Saint Michel Chef-Chef, légalement convoqué, s’est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Mme GEOFFROY Irène, Maire.

**Présents :** Mme GEOFFROY Irène, Maire, M. MOINET Alain, Mme MELLERIN Bernadette, M. CHARPENTIER Daniel, Mme LEROUX Fabienne, M. CASSIN Gérard, Mme LESCOP Corinne, Adjoint, M. MORICEAU Yvonnick, Mme HAMET Marie-Bernadette, M. GUIBERT Alain, M. BOUCHET Franck (présent à partir du point n° 6), M. MASSON Laurent, M. MOREAU Emilien, Mme NOBLET Thérèse, M. EVEILLARD Nicolas, M. FOREST Roland, Mme GAUTIER Evelyne, M. MEYER Jean-Claude, Mme COUILLEAU Françoise, Conseillers municipaux.

**Pouvoirs :**

Mme Muriel RIFFAUD	à	M. Daniel CHARPENTIER
Mme Laurence DOREL	à	M. Gérard CASSIN
Mme Nelly CAILLEUX	à	Mme Bernadette MELLERIN
M. Gérard CEDRIC	à	M. Roland FOREST
Mme Eloise GOBIN	à	Mme Françoise COUILLEAU
Mme Céline QUILLIVIC	à	M. Alain GUIBERT

**Absents/excusés :** M. Christian LIBEAU et M. Alain GUILLON

**Secrétaire de séance :** M. Yvonnick MORICEAU.

#### **01 - OBJET : APPROBATION DU PLU DE SAINT MICHEL CHEF-CHEF**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, ;  
Vu le Code de l’Urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et L. 153-23 ;  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 28 juin 2013 ;  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2010 approuvant le PLU ;  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2013 prescrivant l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme ;  
Vu les délibérations du Conseil municipal en date du 18 mai 2015 et du 14 décembre 2015 formalisant le débat sur le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;  
Vu l’avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire Atlantique du 5 juillet 2017 ;  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 4 décembre 2017 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de Plan Local d’Urbanisme ;  
Vu l’avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 20 février 2018 ;  
Vu la décision n° E18000036/44 en date du 03 avril 2018 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Daniel FILLY, comme commissaire enquêteur ;  
Vu l’arrêté du Maire n° 50-2018 en date du 11 avril 2018 relatif à l’ouverture de l’enquête publique liée à l’élaboration du PLU de Saint Michel Chef-Chef ;  
Vu l’enquête publique qui s’est déroulée du 30 avril au 7 juin 2018 ;  
Vu les avis émis par les personnes publiques associées, consultées suite à l’arrêt du PLU, joints au dossier d’enquête ;  
Vu le procès-verbal de synthèse de l’enquête publique en date du 11 juin 2018 ;  
Vu le rapport du commissaire enquêteur, ses conclusions et son avis favorable sur le projet de PLU, assorti de quatre recommandations, en date du 28 juin 2018 ;  
Considérant qu’à l’issue de l’enquête, il apparaît nécessaire d’apporter des modifications mineures au projet de PLU arrêté, pour tenir compte des différents avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;  
Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l’économie générale du projet ;  
Considérant que le dossier du PLU tel qu’il est présenté est prêt à être approuvé conformément à l’article L. 153-21 du code de l’urbanisme ;

#### **Rappel de la procédure :**

##### **1/ La prescription de la révision du PLU**

Par délibération en date 31 janvier 2013, le Conseil municipal de Saint Michel Chef-Chef a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d’Urbanisme approuvé le 16 décembre 2010.

##### **Les motifs de mise en oeuvre de la révision du P.L.U sont :**

- Assurer la compatibilité du PLU avec les normes juridiques supérieures notamment le SCOT et le PLH ;
- Avoir une croissance démographique maîtrisée ;
- Créer une connexion entre le bourg de St Michel et Tharon pour assurer une unité de l’agglomération ;

l'agglomération ;

- Poursuivre la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Favoriser la mixité dans la typologie des logements ;
- Travailler sur les outils pour permettre le maintien des jeunes ménages sur la commune ;
- Répondre aux besoins d'équipements publics de la commune ;
- Maintenir et développer les commerces de proximité ;
- Assurer le développement de la zone d'activité ;
- Permettre l'installation de résidences hôtelières ;
- Assurer le maintien de la biscuiterie sur le territoire de la commune ;
- Assurer le maintien des activités liées à la mer ;
- Développer le maillage des continuités douces ;
- Préserver et valoriser le patrimoine des bois et des haies ;
- Valoriser et développer les espaces verts et la Coulée verte au niveau de l'agglomération ;
- Limiter l'imperméabilisation du territoire.

Les grands objectifs définis par la commune s'articulent autour des trois principes fondamentaux suivants :

**Une commune à l'identité balnéaire et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement)**

- Préserver l'identité et le caractère agricole et littoral du territoire ;
- Valoriser les paysages qui façonnent cette identité rurale et littorale ;
- Sauvegarder le patrimoine bâti, traduction de l'histoire locale, qui forge cette identité ;
- Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie (préservation de l'identité rurale et balnéaire) et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité.

**Une commune ayant connu une très forte croissance liée à une attractivité multigénérationnelle et voulant avoir une progression démographique maîtrisée au sein de sa zone agglomérée afin de préserver ses espaces naturels et agricoles.**

- Organiser des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés en cohérence avec le SCOT en termes de densités urbaines et de surface ouverte à l'urbanisation ;
- Favoriser l'épaississement du tissu urbain aggloméré, en travaillant sur les dents creuses et les zones d'optimisation du foncier tout en valorisant les coulées vertes et bleues. Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine linéaire afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels ;
- Limiter la consommation des zones naturelles et agricoles en assurant la préservation des terres agricoles ;
- Assurer l'équilibre entre urbanisation et environnement ;
- Développer la qualité et la lisibilité des espaces publics et des connexions douces ;
- Assurer un bon niveau d'équipements et d'offre de services.

**Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce les loisirs et l'agriculture.**

- Agir en faveur de la dynamique économique dans la zone agglomérée ;
- Conforter l'activité agricole majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages et de l'environnement ;
- Développer l'offre d'emploi artisanal, industriel et de loisirs.

**2/ Les différentes étapes de la révision générale du PLU**

Après mise en concurrence, l'agence Cité-Claes (St-Herblain) a été missionnée pour mener la procédure d'élaboration :

- Travaux de diagnostic ;
- Débat organisé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil municipal le 18 mai 2015 et débat complémentaire le 14 décembre 2015 ;
- Traduction réglementaire du projet de PLU (travaux sur le règlement et le plan de zonage) ;
- Consultation des personnes publiques associées (PPA) le 15 juin 2015 et le 19 octobre 2016 ;
- Prise en compte des observations des personnes publiques associées ;
- présentation du dossier de PLU à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Loire -Atlantique le 5 juillet 2017 : un avis favorable à la majorité a été obtenu ;
- Présentation du projet de PLU finalisé à l'ensemble des conseillers municipaux le 16 octobre 2017.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux PPA, par lettre envoyée avec accusé de réception le 14/12/2017.

En application de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale.

La Direction Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a rendu son avis le 19 mars 2018. Elle estime que le contenu du dossier est conforme aux exigences réglementaires et fait part de plusieurs observations détaillées au point 6.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme a été présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui s'est réunie le 13 février 2018. Celle-ci a émis un avis favorable pour les quatre STECAL à vocation économique et un avis défavorable pour les quatre STECAL

à vocation d'habitat. Ce dernier a été justifié par les moyens ci-dessous :

« En effet, en commune littorale, la mobilisation de l'outil STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) pour permettre des constructions par comblement de dents creuses dans les hameaux n'est pas autorisée en vertu de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Ces quatre secteurs ne peuvent être qualifiés de village au regard des critères retenus par la jurisprudence. »

### **3/ Les modalités de la concertation mises en oeuvre sont exposées ci-dessous**

Mise à la disposition du public d'un registre de concertation en Mairie depuis le 1er février 2013 jusqu'au 4 décembre 2017.

Tout au long de la procédure de révision, la population a été informée de l'avancement des travaux par l'insertion d'articles dans la presse locale et le bulletin municipal Chef-Chef Hebdo (14 articles) ainsi que le site internet de la commune.

Débat du PADD en Conseil municipal le 18 mai 2015 et débat complémentaire le 14 décembre 2015.

Organisation d'une première réunion publique le 9 juillet 2015 portant sur la synthèse du diagnostic, les enjeux ainsi que la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Exposition publique permanente en Mairie au fur et à mesure de l'avancement de la révision.

Organisation d'une deuxième réunion publique le 26 octobre 2016 portant sur la présentation de la traduction réglementaire et du zonage du projet de territoire.

2 réunions avec les PPA ont été organisées le 15 juin 2015 et le 19 octobre 2016.

### **4/ Bilan de la concertation et des réunions publiques**

La population a été informée au fur et à mesure de l'avancement des travaux de révision par différents moyens, cités précédemment ;

Les deux réunions publiques du 9 juillet 2015 et du 26 octobre 2016 ont permis à la population et aux personnes concernées de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs observations, suggestions et requêtes.

Le bilan de la concertation a été tiré et le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil municipal du 4 décembre 2017.

### **5/ Déroulement de l'enquête publique**

Conformément à l'arrêté du Maire en date du 11 avril 2018, le projet de révision du PLU a été soumis à enquête publique du 30 avril 2018 à 9 h 00 au 7 juin 2018 à 16 h 30. La publicité a été faite par voie d'affichage et d'insertion dans la presse, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Monsieur Daniel FILLY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nantes (E18000036/44 en date du 03/04/2018). Il a assuré 4 permanences en mairie, les mercredi 9 mai 2018, mardi 15 mai 2018, samedi 26 mai 2018 et jeudi 7 juin 2018 durant lesquelles le public a consulté le dossier mis à l'enquête ou a demandé des explications et des éclaircissements au commissaire enquêteur.

39 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, 9 observations ont été faites par courrier et 9 autres envoyées par voie électronique. Enfin, 21 visites avec de simples échanges oraux sur la finalité de la révision du PLU ont eu lieu durant les permanences et 3 visites avec observations orales transcrites.

Le commissaire enquêteur a estimé que l'enquête s'est tenue dans de bonnes conditions et a émis un avis motivé favorable en date du 28 juin 2018 assorti de recommandations.

Le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur a été remis en mairie le 11 juin 2018.

Le mémoire en réponse de la commune a été transmis le 22 juin 2018

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été reçus en mairie le 29 juin 2018, ils intègrent les éléments du mémoire en réponse.

### **6/ Modifications suite à l'enquête publique**

La collectivité a soigneusement étudié toutes les remarques consignées lors de l'enquête, tous les avis au cours des réunions de la commission urbanisme des 21 juin et 25 juillet 2018 et y a apporté une réponse. Les Conseillers municipaux en ont été informés lors de la réunion du 15 octobre 2018.

Des refus ont été formulés sur plusieurs demandes de constructibilité concernant l'extension de hameaux ; celles-ci ne s'intégreraient pas dans la politique en vigueur en matière d'économie d'espace et de réduction de la consommation d'espace agricole qui n'autorise pas le développement des hameaux. Conformément à la loi littoral, et ses jurisprudences, et au PADD, les STECAL habitation ont été supprimées.

Suite à l'enquête publique, des modifications mineures au projet sont proposées pour tenir compte des différents avis et remarques comme suit : Suite à l'avis des PPA, le projet de PLU évolue essentiellement sur les points suivants :

- Les PPA ont demandé la suppression des 4 STECAL « habitat » retenus au projet de PLU arrêté et de reclasser les hameaux correspondants en zone agricole. En effet, l'application de la Loi Littoral a évolué au moment de l'arrêt du PLU, soit bien après le débat du PADD. La réalisation de STECAL n'est plus possible dans les conditions du PADD et au vu des composantes physiques du territoire de Saint-Michel-Chef-Chef. En conséquence, les STECAL « habitat » ne peuvent plus

exister sur la commune, en application de la Loi Littoral et conformément au PADD (extrait du PADD « Dans le respect de la Loi Littoral, la lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux ... ») : Ces secteurs passent en zone A.

- Le zonage Nc au niveau de la coupure de l'urbanisation au Nord de la zone agglomérée de Saint-Michel-Chef-Chef est réduit et le règlement revu pour aller dans le sens d'une augmentation de la limitation de la constructibilité dans ce secteur (encadrer la taille de l'extension à une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> et supprimer la possibilité de construire de nouvelles annexes)
- Les PPA ont demandé de prendre en compte la liste des édifices repérés par le Conseil Régional. Le rapport de présentation et le plan de zonage sont modifiés.
- Les PPA demandent également de réglementer les extensions des bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles. Le règlement est donc complété pour imposer une extension maximum du tiers de l'existant.
- La limite de la zone Um et Nm (à vocation maritime) est redéfinie afin de mieux correspondre à la demande des PPA.
- Le PETR du Pays-de-Retz demande la vérification des calculs de consommation d'espaces. Le rapport de présentation est actualisé suite au relevé en mairie. Il a été consommé 42.37 ha de 2010 à 2017 soit 5.30 ha/an. Les secteurs d'extension d'urbanisation prévoient 1.43 ha/an soit une réduction de 3.87 ha/an ce qui correspond à une réduction de 73% de la consommation d'espace.
- La CCI souhaite une réduction de la protection du linéaire commercial de Tharon-Plage. En conséquence, le linéaire commercial avenue de la Liberté est réduit mais il est maintenu au niveau du port dans un souci de protection des commerces existants.

Suite à l'enquête publique et au rapport du Commissaire Enquêteur, sont effectuées les modifications suivantes :

- A la Princetière, une partie de la parcelle AW 126 classée en zone A, peut être considérée comme une dent creuse entre les constructions existantes, desservie par les réseaux. Donc, seule la partie Ouest de la parcelle (environ 3 700 m<sup>2</sup>) passe en zone Ub. Ceci n'est pas de nature à compromettre la zone agricole pérenne.
- A la Hervière, des parcelles, en cohérence avec les surfaces réellement boisées, ont été classées en zone Nf (naturel forestier) suite à la transmission, en cours d'étude, par le propriétaire d'un document cartographique de plantations forestières. Lors de l'enquête publique, ce propriétaire a exposé l'évolution de son projet à vocation agricole. Afin de pérenniser l'activité agricole, le classement en zone A est justifié sur une partie de la parcelle AT 363 et sur la parcelle AT 361. Celles-ci se situent en continuité des bâtiments actuels pour une surface cohérente pour un nouveau bâtiment.
- Sur la parcelle AV 350, le classement d'une haie est supprimé car elle n'est pas de qualité suffisante.

La synthèse des observations du public et des PPA ainsi que les réponses apportées par la Commune est jointe en annexe à la présente note de synthèse.

*En conséquence, le Conseil municipal est invité à approuver le dossier de PLU de la Commune de Saint Michel Chef-Chef, en intégrant les modifications mineures à apporter au dossier du PLU arrêté, suite à l'enquête publique, détaillées dans le tableau de synthèse ci-dessus.*

Le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public, consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture du service urbanisme et mis en ligne sur le site internet de la commune.

La présente délibération sera :

- Affichée en mairie durant un mois, conformément à l'article R123-25 du code de l'urbanisme, avec mention de cet affichage, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département ;
- Publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme ;
- Transmise pour information aux personnes publiques associées avec le dossier de PLU.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver le dossier de PLU de la Commune de Saint Michel Chef-Chef, en intégrant les modifications mineures à apporter au dossier du PLU arrêté, suite à l'enquête publique, détaillées dans le tableau de synthèse ci-dessus.**

Pour extrait certifié conforme.

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-214401820-20181112-0112112018-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 15-11-2018

Publication le : 19-11-2018



Le Maire,

Irène GEOFFROY