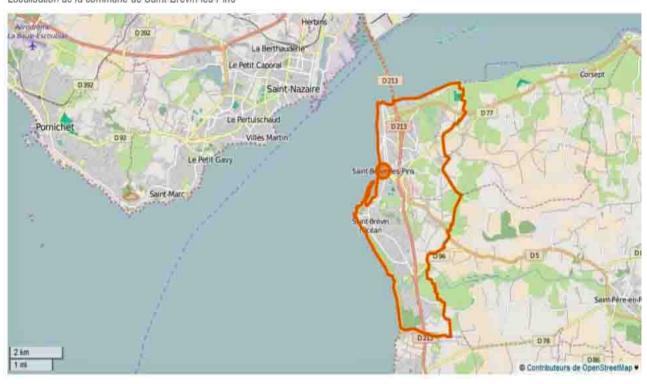
DÉPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune de SAINT-BREVIN-LES-PINS

Localisation de la commune de Saint-Brevin-les-Pins



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR & ANNEXES

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I -	OBJET ET CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE4
II -	CADRE JURIDIQUE
II-1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX COMPÉTENCES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
II-2.	CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU5
III -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU
III-1.	DATES CLÉS DE LA RÉVISION DU PLU - ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE
III-2.	LA COMMUNE DE SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
	JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 6 DU PLU
III-3.1	
III-3.2	
III-3.3	. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT
	ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE9
IV -	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
IV-1.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
IV-1.1	. LE MILIEU NATUREL10
IV-1.2	. LES ZONES NATURA 2000
IV-1.3	LE PAYSAGE
	. L'AIR, L'ÉNERGIE, LE CLIMAT13
	. LA RESSOURCE EN EAU14
	. LES RISQUES NATURELS ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL15
	L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRE
	. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCOT) DU PAYS DE RETZ
	. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE BRETAGNE16
	LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE16
	. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) ESTUAIRE DE LA LOIRE17
	SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC17
IV-3.1	
	. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE18
	. INDICATEURS DE SUIVI
1V-3.4	. LA METHODE DE REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE19
V - (CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC ET CONSULTATION DES INSTANCES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU
	MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE A DESTINATION DU PUBLIC20
V-2.	BILAN DE CONCERTATION PRÉALABLE20
V-3.	CONSULTATION DES INSTANCES AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE20
V-3.1.	LISTE DES PPA / PPC / SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS - ÉTAT DES RÉPONSES
V-3.2.	RÉSUMÉ DES AVIS RECUS AVANT L'OUVERTURE D'ENQUÊTE21
	er N° E22000153 /44 Enquête publique – Modification n°6 du PLU Page 2/52

V-3.2.1 Avis de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer	21
V-3.2.2 Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de la Loiire)	22
VI - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	22
VII - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	
VII-1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	23
VII-2.PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE	23
VII-2.1. RÉUNION DE TRAVAIL A LA MAIRIE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS LE 26 SEPTEMBRE 2022	23
VII-2.2. SÉANCE DE TRAVAIL A LA CCSE LE 10 OCTOBRE 2022	24
VII-3.DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	25
VIII - MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
VIII-1. INFORMATION DU PUBLIC DE L'OUVERTURE D'ENQUÊTE	25
VIII-I.1. PUBLICITÉ DANS LES ANNONCES LÉGALES	
VIII-I.2. PUBLICITÉ PAR VOIE D'AFFICHAGE ADMINISTRATIF	
VIII-I.3. PUBLICITÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CCSE ET DE LA MAIRIE DE ST-BREVIN-LES-PINS.	
VIII-I.4. AUTRES MOYENS DE PUBLICITÉ	
VIII-2. VÉRIFICATION DE L'AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE	
VIII-3. PERMANENCES - OUVERTURE D'ENQUÊTE ET CLÔTURE D'ENQUÊTE	
VIII-3.1. OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
VIII-3.2. PERMANENCES	
VIII-3.3. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
VIII-4. TENUE DES REGISTRES D'ENQUÊTE - RÉFÉRENCEMENT DES OBSERVATIONS	30
VIII-5. QUESTIONS SOULEVÉES ET RÉCLAMATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC	31
VIII-5.1. OBSERVATIONS INDIVIDUELLES DU PUBLIC	
VIII-5.2. OBSERVATIONS COLLECTIVES	
VIII-6. RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE	36
VIII-7. CLIMAT DE L'ENQUÊTE	37
IX - PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES3	7 à 39
X - MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE	40
XI – ANALYSE DES OBSERVATIONS40	0 à 52
<u>ANNEXES</u>	
Annexe 1 : PV des Observations remis à l'issue de l'enquête publique	pages
Annexe 2 : Mémoire en Réponse de la Communauté de Communes Sud-Estuaire13 pages + 1	page
Annexe 3 : Certificats établis par l'Autorité compétente	ages

I - OBJET ET CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique a pour objet « le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Brévin-les-Pins ».

La commune de Saint-Brévin-les-Pins a sollicité la Communauté de Communes Sud-Estuaire, compétente depuis le 1^{er} février 2016 en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, afin de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne certaines dispositions du règlement écrit pour les zones UB et NL.

En application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire a ainsi prescrit, via une première délibération n° 2021-138 prise en date du 15 avril 2021, puis par une délibération rectificative n° 2021-448 prise en date du 16 décembre 2021, le lancement d'une procédure de modification du PLU de la commune membre de Saint-Brévin-les-Pins.

Ce projet de modification du PLU a pour objectif de clarifier et de préciser le règlement écrit sur les deux points suivants :

- point 1 : apport de précisions à l'article Ub9 concernant l'emprise au sol en cas de reconstruction et/ou d'extension dans les secteurs UBa et UBb correspondant aux différentes vagues d'extension urbaine de la ville de Saint-Brévin-les-Pins.
- point 2 : création d'un règlement spécifique encadrant la constructibilité au sein du secteur NL correspondant aux espaces naturels de détente et de loisirs de plein air, l'objectif étant de permettre la réfection des bâtiments existants sans possibilité d'extension.

Saint-Brévin-les-Pins, commune d'environ 14 000 habitants située dans le département de la Loire-Atlantique sur la rive Sud de l'estuaire de la Loire, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014; par la suite le PLU a connu plusieurs modifications, révisions allégées et une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en décembre 2014, mars 2016, février 2017, juin 2017, novembre 2019, juillet 2021.

L'Arrêté Intercommunal qui ordonne l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, a été pris le 26 septembre 2022 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 30 jours consécutifs, du lundi 24 octobre 2022 au mardi 22 novembre 2022 inclus.

II - CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins est régie par les textes législatifs et règlementaires cités ci- dessous.

II-1 <u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A L'ENQU</u>ÊTE <u>PUBLIQUE ET AUX COMPÉTENCES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES</u>

⇔ Code de l'Environnement - Partie législative :

- articles L123-1 et suivants : champ d'application et objet de l'enquête publique, procédure et déroulement de l'enquête publique
- articles R123-1 à R123-46 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

\$\text{Code de l'Urbanisme - Parties législative et règlementaire :}

- article L153-19 : procédure et déroulement de l'enquête publique
- article R153-8 : dossier d'enquête publique.

♥ Code des Collectivités Territoriales

Arrêté Préfectoral du 25 janvier 2016 transférant à compter du 1^{er} février 2016, la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanismes en tenant lieu et carte communale à la Communauté de Communes Sud-Estuaire ».

II-2 CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

☼ Directives européennes

- Directive communautaire sur la gestion des eaux de baignade du 15 février 2006 et applicable depuis 2013 à l'ensemble des États de l'Union Européenne
- Directive 2006/7/CE concernant la gestion et la qualité des eaux de baignade.

♥ Lois

- loi littoral : loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- loi dite « Grenelle I » : loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- loi dite « Grenelle II » : loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

⇔ Code de l'Urbanisme

- article L103-2 : concertation des habitants, associations locales et autres personnes concernées
- articles L153-36 à L153-44: procédure de modification du plan local d'urbanisme : prérogatives de l'EPCI et/ou de la commune en matière de modification du règlement, de modifications soumises à enquête publique, de notification du projet de modification aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées, d'approbation et de mise à exécution du projet de modification,..
- article L172-5 : Les directives territoriales d'aménagement peuvent être supprimées, selon les modalités prévues à l'article L172.4
- article R121-5 : aménagements, équipements, réfections et extensions de bâtiments admis dans les espaces remarquables, les milieux d'intérêt biologique et écologique, les sites caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral à préserver
- articles R146-2 (abrogé par décret du 28/12/2015) : dispositions particulières d'aménagement dans les espaces remarquables, les milieux d'intérêt biologique et écologique, les sites caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral à préserver.

♦ Documents de planification

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz et document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT
- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire approuvée le 19 juillet 2006 et adoptée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne adopté le 04 novembre 2015 pour la période 2016-2021
- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Estuaire de la Loire du 09/09/2009
- Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en Eau Potable en Loire-Atlantique
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire du 30 oct.2015
- Schéma routier du Conseil Départemental de Loire-Atlantique adopté le 21 mars 2006 approuvé le 25 juin 2012
- Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés approuvé le 20 fév. 2020
- Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés adopté en 2011.

III - PRÉSENTATION ET CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La synthèse présentée ci-après prend en compte, outre les éléments du dossier soumis à l'enquête publique, les informations recueillies lors de la réunion de travail du 26 septembre 2022 tenue dans les services de la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

III-1 DATES CLÉS ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commune de Saint-Brévin-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014 ; par la suite le PLU a connu plusieurs évolutions :

- 4 modifications simplifiées :
 - → n°1 en décembre 2014, n°2 en mars 2016, n°3 en juin 2017, n°4 en juillet 2019
- 1 déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée en février 2017
- 3 révisions allégées n°1 et n°2 approuvées en novembre 2019, n°3 en juillet 2021
- 1 procédure de modification n°5 approuvée en juillet 2021

L'étude de modification de droit commun n°6 du PLU a été confiée au Bureau d'études en urbanisme « Altéréo» basé à Basse Goulaine.

Le tableau ci-après reprend par ordre chronologique, les principales étapes du projet de modification n°6 du PLU.

ETAPES	OBJET
15 avril 2021	 Délibération du Conseil Communautaire n° 2021-138 prescrivant une procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins et comportant 4 objets : 1- Zone Ub - article Ub9 : emprise au sol dans le cas d'une reconstruction 2- Zone NL : création d'un règlement spécifique 3- Zone A : possibilités d'extensions ou d'annexes hors espaces proches du rivage 4- Zone Np : création d'un règlement spécifique.
16 déc. 2021	- Délibération rectificative du Conseil Communautaire n°2021-448 prescrivant une procédure de modification n° 6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, maintenant les points 1 et 2 et supprimant les points 3 et 4 ci-dessus.
du 26 avril 2021 au 29 août 2022	- Phase de concertation publique préalable (1 observation déposée et considérée hors sujet).
30 mai 2022	- Notification du projet de modification de droit commun n°6 du PLU aux Personnes Publiques Associées.
1 ^{er} Juin 2022	- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale <i>(MRAe)</i> pour avis concernant l'évaluation environnementale du projet de modification n°6 du PLU
24 août 2022	- Demande de la CCSE adressée au T.A. Nantes pour désignation d'un commissaire enquêteur sur la procédure de modification n°6 du PLU.
1 ^{er} sept. 2022	- Avis délibéré de la MRAe Pays de la Loire sur le projet de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.
22 sept. 2022	- Délibération du Conseil communautaire Sud Estuaire sur l'approbation du bilan de concertation.
26 sept. 2022	- Arrêté Intercommunal n°2022-011 prescrivant l'ouverture de l'Enquête publique pour la modification n° 6 du PLU <i>(durée 30 jours du 24 oct. au 22 nov. 2022).</i>

III-2 LA COMMUNE DE SAINT-BRÉVIN-LES-PINS / LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Saint-Brévin-les-Pins, avec une population d'environ 14 000 habitants est une commune urbaine à caractère de station balnéaire située sur le littoral de la Loire-Atlantique, côté rive Sud de l'Estuaire de la Loire. Elle se situe à environ :

- 60 kilomètres à l'Ouest de Nantes
- 9 kilomètres au Sud de Saint-Nazaire
- et à 15 km au Nord de Pornic.

Cette commune sur la partie du littoral atlantique baptisée « la Côte de Jade » et au sein du territoire du Pays-de-Retz est constituée de deux zones littorales :

- Saint-Brévin-les-Pins au Nord (de l'Estuaire de la Loire à la Courance)
- et Saint-Brévin-l'Océan au Sud (du Pointeau jusqu'à la commune de Saint-Michel Chef).

Son territoire qui s'étend sur un peu plus de 19 kilomètres carrés est doté d'un réseau d'échange routier d'intérêt départemental :

- la RD 213, axe Nord / Sud, assurant la liaison entre Guérande et Pornic par le Pont de Saint-Nazaire qui enjambe l'estuaire de la Loire
- la RD277, axe Ouest /Est longeant l'estuaire de la Loire en direction de Corsept / Paimboeuf
- la D77, axe Ouest/Nord-est, entre le Parc d'activités de la Guerche et son embranchement à la RD277, et qui permet ensuite de rejoindre l'agglomération nantaise
- la RD 5, axe Ouest/Sud-est entre le Parc d'activités de la Guerche et St-Père-en-Retz, et qui permet ensuite de rejoindre l'agglomération nantaise
- la D96, axe Sud-ouest/Nord-est entre Saint-Brévin-l'Océan et Corsept.

Ce réseau est complété par un réseau de voies communales assurant la desserte fine du territoire et reliant les routes départementales.

Les communes limitrophes, outre celle de Saint-Nazaire au Nord, sont :

- Corsept au Nord-est
- Saint-Michel-Chef-Chef au Sud
- Saint-Père-en-Retz au Sud-est.

Saint-Brévin-les-Pins fait partie de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (CCSE) qui regroupe sur son territoire 6 communes : Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud.

La CCSE est elle-même regroupée avec trois autres intercommunalités (Pornic Agglo Pays de Retz, Communauté de communes de Grand-Lieu, et Communauté de communes Sud Retz Atlantique), lesquelles forment le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz chargé de l'élaboration et de la mise en œuvre du SCoT du Pays de Retz.

III-3 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU

Le projet de modification n°6 du PLU de Saint-Brévin-les-Pins porte sur le règlement écrit qui demande à être amélioré et complété afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation sur les deux sujets particuliers suivants :

- Point n°1 intéressant la zone urbaine UB subdivisée en deux sous-secteurs UBa et UBb
 - il s'agit pour ces secteurs de clarifier et de préciser les règles d'emprise au sol permettant d'encadrer les possibilités d'extension ou de reconstruction (article Ub9 du règlement écrit)
- Point n°2 intéressant deux secteurs zonés NL dédiés aux espaces naturels de loisirs
- il s'agit d'introduire pour ces deux secteurs situés au Nord de la commune et à fortes contraintes environnementales (territoire compris dans la bande littorale des 100 mètres et comportant des espaces naturels remarquables), des règles écrites dans l'optique d'encadrer la constructibilité pour n'autoriser que la seule réfection des bâtiments existants et sans possibilité d'extension.

III-3.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE « Ub 9 » (emprise au sol en cas de reconstruction)

Justifications, objectifs poursuivis et dispositions envisagées

Dans sa version actuelle, l'article du règlement écrit Ub 9 ne définit pas précisément ni les possibilités de reconstruction et d'extension des bâtiments préexistants, ni les conditions d'extension des constructions à usage d'habitation : la règle telle que rédigée met une limite d'emprise au sol maximum de 120 m² dans le cas d'une reconstruction ou d'une extension sans y apporter davantage de précisions.

En l'exprimant ainsi, on s'aperçoit que la règle :

- donne la possibilité d'une surface d'emprise au sol de 120 m² :
 - indépendamment pour les extensions et la reconstruction
 - pour chacun des bâtis existants sur une unité foncière
- peut s'appliquer à l'échelle de chacune des parcelles cadastrales constituant une unité foncière.

Dans la pratique, pour les projets soumis à formalité d'urbanisme, celà se traduit par des abus de demandes de destruction de villas existantes et de reconstruction sur les petites parcelles.

Pour répondre à cette problématique et dans l'objectif d'assurer une cohérence dans les projets d'aménagement sur les petites parcelles, il convient de clarifier cet article Ub 9 et d'établir une règle d'emprise au sol plus restrictive.

Dans cette optique, il est proposé de prescrire un seuil total d'emprise au sol maximal de 120 m² reconstruction + extension comprise, sur la globalité de l'unité foncière telle que définie ci-après.

Nouvelle rédaction du règlement écrit Ub9 - Emprise au sol

Disposition avant proposition de modification :

« Dans le cas d'une extension ou reconstruction, une surface de 120 m^2 d'emprise au sol pourra être autorisée ».

Disposition après proposition de modification :

« Dans le cas de la reconstruction d'un ou plusieurs bâtiment(s) préexistants(s), le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute une possibilité d'extension, dans la limite de 120 m² au total sur l'unité foncière quel que soit le nombre de bâtiments préexistants ».

« Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer à condition que l'emprise au sol totale de plancher n'excède pas 120 m² sur l'unité foncière. Cette disposition s'appliquera aux unités foncières telles qu'existantes à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU ».

III-3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ECRIT DE LA ZONE NL

Contexte

Le secteur NL est une sous-section de la zone naturelle " N " du PLU qui correspond à des espaces de détente et de loisirs de plein air. Le plan de zonage de la commune de Saint-Brévinles-Pins définit deux secteurs NL situés au Nord de son territoire.

Dans sa version actuelle, le secteur NL est dépourvu de règlement écrit.

Dans un but de préservation des milieux naturels, le principe d'inconstructibilité est la norme, toutefois, il est rendu possible pour ces zones d'introduire des règles de constructibilité limitées prenant en compte les diverses contraintes inhérentes à ces milieux.

Justifications, objectifs poursuivis et dispositions envisagées

En accord avec l'article R121-5 du code de l'Urbanisme, la commune de Saint-Brévin-les-Pins entend encadrer strictement les possibilités d'évolution des bâtiments existants en tenant compte des contraintes environnementales locales qui affectent les secteurs NL: la bande littorale des 100 mètres, la coupure d'urbanisation, les espaces proches du rivage, les zones humides, les espaces remarquables, le PPRL,... L'objectif est de permettre uniquement, dans les deux secteurs NL, la réfection des bâtiments existants sans possibilité d'extension ni de changements de destination ; les bâtiments identifiés concernent une base ULM, le Musée de la Marine et un ancien blockauss.

<u>Proposition d'ajouts dans le règlement écrit - Section I Nature de l'occupation et de</u> l'utilisation du sol

- ① Article N2 Occupation et utilisation du sol admises en secteur NL Alinéa 13 :
 - « Seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant »
 - « Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, poste de relèvement..), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative »
 - « Les changements de destination des constructions existantes ne sont pas autorisés ».
- ② Article N11 Aspect extérieur / clôtures en secteur NL § 11.2 Généralités
 - « Les couvertures de toiture ondulée galvanisée ou les couvertures en tôles brillantes sont interdites »
 - « Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec l'environnement naturel du secteur »
 - « Une exception pourra être admise pour le recours à l'utilisation de matériaux ou procédés renouvelables, permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.
 Une exception pourra également être admise pour l'installation de dispositif favorisant la collecte des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dès lors que la qualité
 - paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public n'est pas affectée» « Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Pour cela, il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage.
 - Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier »

 « Des couleurs neutres et respectueuses du cadre naturel, en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées »
 - « Le bardage ardoise et tôle ondulée sont interdits, tout comme les bardages brillants »
 - « L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est également interdit. Ils doivent être enduits ».

En outre, en zone N, excepté en secteurs Npm et NL :

- « une architecture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site »
- « Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire... ».

III-3.3 COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La modification du PLU est annoncée être sans incidence sur les orientations du PADD du fait :

- qu'elle respecte l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur
- n'entraîne pas la réduction de zones agricoles ou naturelles
- n'aggrave pas les risques et nuisances
- présente des incidences très limitées sur l'environnement.

IV - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

IV-1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IV-1.1. LE MILIEU NATUREL

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL	DESCRIPTION - CARACTERISTIQUES			
ZNIEFF type I - ZNIEFF n°520006589 « Vasières, Iles et bordure du fleuve à l'aval de Paimboeuf »	 vaste zone estuarienne d'intérêt floristique important et constituée : de vasières, prés salés, roselières d'un îlot rocheux (Île St-Nicolas) d'un îlot sableux artificiel (banc de Bilho) d'un espace dunaire (dune de l'Imperla). 			
ZNIEFF type II - ZNIEFF n°520616267 « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes »	 vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés (prairies naturelles inondables, canaux, étiers, vasières, roselières) zone de valeur botanique exceptionnelle, avec de nombreux groupements végétaux hygrophiles et mésophiles. 			
ZNIEFF type II - ZNIEFF n°520007296 « Zone dunaire de Saint-Brévin »	 vaste massif dunaire avec haut de grève, dunes mobiles, dunes fixées, dunes boisées, quelques pelouses, petites étendues de rochers littoraux végétaux typiques, de grand intérêt au niveau des dunes mobiles et fixes, plantes rares et protégées, zones de fourrés et de boisements zone d'intérêt géologique et archéologique dans sa partie sud. 			
ZNIEFF type II - ZNIEFF n°520014714 « Marais de la Giguenais »	 zone humide rétro-littorale constituée de prairies inondables avec des zones subhalophiles dans la partie aval et tourbeuses dans la partie amont végétation typique des prairies et de milieux aquatiques avec des plantes rares ou peu communes en Pays de la Loire diversité d'odonates, quelques espèces peu communes en Pays de la Loire, présence de la loutre d'Europe . 			
ZICO Zone importante pour la Conservation des Oiseaux	- vaste zone humide de 21400 ha d'importance internationale pour l'hivernage d'oiseaux sauvages d'intérêt communautaire (anatidés, les limicoles), pour les haltes d'oiseaux migrateurs (fauvettes, paludicoles) et pour l'avifaune nicheuse d'un grand intérêt (Sarcelle, Râle des genêts, Busard des roseaux).			
Zone Humide d'Importance Nationale de l'Estuaire de la Loire (reconnue au plan international ou européen)	 l'estuaire de la Loire est constitué de grands ensembles naturels reconnus d'importance environnementale majeure pour la faune et la flore, l'avifaune migratoire, les poissons migrateurs, ainsi que pour sa valeur paysagère symbolique des espaces estuariens la plaine alluviale de part et d'autre de l'estuaire est constituée de vasières, roselières, territoires de marais, prés inondés, prairies humides pâturées l'estuaire de la Loire est un espace d'une grande richesse biologique, nourricier, interconnecté aux grandes zones humides continentales et à l'Océan Atlantique, et formant un espace de continuité stratégique pour de nombreuses espèces en migration la Loire est une ressource en eau considérable prépondérante pour la qualité de l'écosystème côtier l'artificialisation de l'estuaire engendre un phénomène de sédimentation et de salinisation de l'eau qui pose des problèmes pour l'approvisionnement en eau douce et le fonctionnement des écosystèmes côtiers. 			

IV-1.2. LES ZONES NATURA 2000

Le territoire de la commune est concerné par cinq sites Natura 2000 situés sur le domaine public maritime et l'estuaire de la Loire :

- Sites désignés au titre de la Directive "Oiseaux " (Zones de Protection Spéciale ZPS)
 - ZPS « Estuaire de la Loire » (FR 5210103)
 - ZPS « Estuaire de la Loire Baie de Bourgneuf » (FR 5212014)
- Sites désignés au titre de la Directive "Habitats, Faune, Flore" (Sites d'Importance Communautaire devenus par arrêté ministériel des Zones Spéciales de Conservation ZSC)
 - ZSC « Estuaire de la Loire Nord » (FR 5202011) :
 - ZSC « Estuaire de la Loire » (SIC FR 5200621)
 - ZSC « Estuaire de la Loire Baie de Bourgneuf » (SIC FR 5202012).

Ces sites sont reconnus pour leurs activités et usages liés au transport maritime et pour leurs activités portuaires et navales. Ils ont connu d'importants aménagements nécessaires à la desserte des pôles industrialo-portuaires de Nantes / Saint-Nazaire :

- création de chenaux de navigation de grande profondeur
- opérations de dragage d'entretien pour maintenir les profondeurs navigables et opérations d'immersion des sédiments dragués associés dans l'estuaire externe de la Loire
- et réalisation d'ouvrages hydrauliques (diques submersibles, quais, appontements..).

Le tableau ci-après résume les caractéristiques qualitatives, l'importance et la vulnérabilité de ces cinq sites Natura 2000.

NATURA 2000

- ZPS « Estuaire de la Loire » (FR 5210103)

- ZSC « Estuaire de la Loire » (SIC FR 5200621)

Caractéristiques des 2 sites Natura 2000 « Estuaire de la Loire »

Ces deux sites du même nom se superposent.

Caractéristiques qualitatives et importance du site Natura 2000 ZPS

- zone humide majeure sur la façade atlantique incluant le lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande
- grande diversité des milieux favorables aux oiseaux (eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage)
- site d'importance internationale pour les migrations sur la façade atlantique
- vulnérabilité : envasement naturel, artificialisation des berges, risques de pollution, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, prélèvement excessif de certains poissons migrateurs.

Caractéristiques qualitatives et importance du site Natura 2000 ZSC

- zone humide majeure sur la façade atlantique incluant le lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande
- grande diversité des milieux et des espèces faunistiques, floristiques en fonction des marées, du gradient de salinité, et du contexte hydraulique
- Importance particulière des habitats estuariens, milieux aquatiques, roselières, prairies humides, bocage; nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires
- vulnérabilité: envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiements, risques de pollution, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, prélèvement excessif de certains poissons migrateurs, sur-fréquentation, pratiques agricoles inadaptées.

NATURA 2000

- ZPS « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » (FR 5212014)
- ZSC « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » (SIC FR 5202012)

Caractéristiques qualitatives et importance du site Natura 2000 ZPS

- site presque entièrement marin incluant l'Estuaire de la Loire, la Mer jusqu'au Plateau de la Banche, la Baie de Bourgneuf hors estran, le Plateau des Bœufs au large de Noirmoutier, hors Baie de la Baule et l'île du Pilier
- l'ensemble est composé des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux, et des secteurs de plus haute mer constituant des habitats très favorables pour l'avifaune. Il offre aux oiseaux tout au long de l'année des espaces d'hivernage, de stationnement, de passage et de regroupement, ainsi que des ressources alimentaires, des milieux de reproduction très favorables sur les îlots et à terre et dans l'estuaire interne de la Loire. Le secteur est fréquenté en toutes saisons par une grande diversité d'espèces d'intérêt communautaire (oiseaux nichant sur les îlots ou à terre, oiseaux marins de passage, oiseaux de haute mer dits pélagiques).

Caractéristiques qualitatives et importance du site Natura 2000 ZSC

- site situé dans la partie Sud de l'estuaire de la Loire incluant la Baie de Bourgneuf, et une partie du plateau des Bœufs au large de Noirmoutier
- site caractérisé par la présence
 - d'habitats d'intérêt communautaire possédant une richesse floristique et une densité importante d'espèces (laminaires très denses sur le plateau des Bœufs)
 - des fonds sablo-vaseux d'un grand intérêt biologique (grande diversité et densité importante d'espèces benthiques)
 - des herbiers à zostères, récifs d'hermelles, bancs de maërl
- le site, de par la diversité des fonds et la richesse des ressources trophiques :
- possède un réel enjeu halieutique
- constitue une zone de transit pour les poissons migrateurs
- contient des nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne.

Vulnérabilité des 2 sites Natura 2000 liée aux activités et usages

- pêche professionnelle, conchyliculture, activités de tourisme, de nautisme, de plaisance (*pêche, ports, mouillage, sports.*), activités d'extraction de granulats (*au large du Pilier et secteur des Charpentiers*), trafic maritime, avec risque de collisions accidentelles, de pollutions marines.

NATURA 2000

- ZSC « Estuaire de la Loire Nord » (FR 5202011)

Caractéristiques qualitatives et importance du site Natura 2000

- ce site qui s'étend principalement au large de l'estuaire externe de la Loire et incluant le chenal de navigation est caractérisé par la présence :
 - d'îlots *(îles de la Baie de la Baule)*, de plateaux rocheux *(Plateau de la Banche)*, et de larges fonds sableux et vaseux
 - de zones d'estran à caractère vaseux en bordure de l'estuaire ayant un rôle fonctionnel pour les poissons et les limicoles (petits échassiers)
 - d'une diversité des substrats et des habitats d'intérêt communautaire (récifs, fonds sableux et vaseux)
 - d'une grande diversité d'espèces algales et de ceintures de laminaires
 - d'une faune benthique dans les fonds sableux < 20 m *(mollusques, anélides, échinodermes)* et de nourriceries de poissons plats
- l'embouchure de la Loire constitue une zone de transit pour les poissons migrateurs (anguilles, lamproie marine, alose, saumon, Esturgeon d'Europe)
- site proche de la zone fréquentée par le grand Dauphin et dauphins communs.

Vulnérabilité du site liée aux divers usages et activités

- transport maritime, activités maritimes et aériennes de service public, activités portuaires et navales (clapage, attente des navires, dragage), pêche professionnelle, conchyliculture, activités de tourisme, de nautisme, de plaisance (pêche sports,..), activités d'extraction de granulats (secteur des Charpentiers), risque de pollution marine chronique ou accidentelle (hydrocarbures, macros déchets, apport du bassin versant).

IV-1.3 LE PAYSAGE

Le Paysage de la commune de Saint-Brévin-les-Pins située à l'embouchure de la Loire est très caractéristique d'un territoire à la fois maritime et terrestre.

Le territoire est constitué de deux grandes entités paysagères séparées par la Route Bleue (RD213), celle-ci formant une coupure franche entre la façade littorale urbanisée à l'Ouest et la plaine agricole ponctuée de villages et hameaux à l'Est; toutefois, le territoire laisse encore subsister des secteurs non urbanisés dans la partie Ouest (boisements à la Pierre Attelée, abords du ruisseau du Boivre, parc du château de la Guerche), et contient une urbanisation à l'Est en continuité de celle du littoral (Zone d'Activités de la Guerche).

Le territoire comporte aussi deux marais plus ou moins comblés situés aux deux extrémités de la Route Bleue et à la charnière entre la façade littorale et la plaine rétro-littorale.

IV-1.4 L'AIR, L'ÉNERGIE, LE CLIMAT

1- La qualité de l'air

D'après les éléments d'Air Pays de Loire présentés dans le dossier, les indices de qualité de l'air à Saint-Brévin-les-Pins sont globalement bons à plus de 80% du temps, et ce, malgré la proximité de la raffinerie de Donges et du site industriel de Montoir de Bretagne.

La commune de Saint-Brévin-les-Pins bénéficie d'un contexte plus favorable en ce qui concerne la qualité de l'air étant donné ses caractéristiques de ruralité et son peu d'activités humaines émettrices de polluants atmosphériques.

La modification du PLU n'a aucune incidence sur la qualité de l'air de la commune.

2- Les énergies renouvelables

En ce qui concerne la politique énergétique, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays-de-Retz entend favoriser le développement des énergies renouvelables et locales.

Des projets de parcs éoliens ont ainsi été initiés sur le territoire du SCoT, et certains sont en fonctionnement sur les communes de Saint-Michel-Chef-Chef et de Saint-Père-en-Retz.

La commune de Saint-Brévin-les-Pins dispose d'une desserte énergétique en électricité et en gaz naturel.

3- Les transports et déplacements

Comme mentionné dans le §3.2 ci-avant, la commune est dotée d'un réseau d'échanges structurant d'intérêt départemental complété d'un maillage de voies communales.

En cohérence avec les enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays-de-Retz et du Schéma Routier Départemental de Loire-Atlantique approuvé le 25 juin 2012, il est prévu :

- de réorganiser et de renforcer le maillage routier
- de développer les transports collectifs sur le territoire des 6 pôles d'équilibre du territoire de l'intercommunalité, cela se traduisant pour Saint-Brévin-les-Pins par :
 - une amélioration de la liaison vers Pornic
 - le développement d'une offre de mobilité complète répondant aux besoins et aux attentes des utilisateurs (voiture partagée, PMR, deux roues, riverains,..)
 - l'ouverture à l'urbanisation des secteurs bien desservis par les transports collectifs
 - la réalisation d'une étude d'impact sur les déplacements pour les nouveaux projets urbains.

IV-1.5 LA RESSOURCE EN EAU

Le territoire de la commune de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit dans le périmètre :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (2016-2021) adopté le 4 novembre 2015
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire adopté le 18 novembre 2009 (en cours de révision)
- et plus précisément dans le périmètre du sous-bassin versant du « Boivre-Acheneau-Tenu ».

Le Syndicat d'aménagement hydraulique Sud Loire est compétent en matière de gestion de la ressource en eau.

1- Qualité des eaux superficielles, souterraines, et eaux de baignade

- <u>Hydrogéologie</u> : l'état chimique des eaux souterraines à l'échelle du SAGE Estuaire de la Loire est qualifié de bon état général
- <u>Hydrographie</u> : la qualité chimique des eaux de surface à l'échelle du SAGE est qualifiée de moyenne à mauvaise ; l'objectif de bon état chimique est reporté à 2027
- <u>Eaux de baignade</u>: la qualité des eaux de baignade sur les 6 plages de la commune est conforme à la directive européenne 2006/7/CE du 15 février 2006; toutes les zones de baignade de la commune sont qualifiées de bonne qualité (plage des Pins, plage des Poilus) et d'excellente qualité (plages de la Pierre Attelée, de l'Hermitage, de l'Océan, des Rochelets).

2- Alimentation et qualité de l'eau potable

L'alimentation en eau potable provient des captages dans :

- la nappe alluviale de la Loire (usine de production de Basse Goulaine)
- l'étang des Gâtineaux (usine de Saint-Michel-Chef-Chef).

Compte tenu des prévisions de l'évolution des besoins en eau de l'intercommunalité Sud Estuaire et du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAP) du Val-Saint-Martin, il importe de sécuriser qualitativement et quantitativement la ressource en eau en renforçant les capacités de production de l'Usine de Saint-Michel-Chef-Chef et des réseaux de transfert depuis l'usine de production de Basse Goulaine.

3- Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

La ville de Saint-Brévin-les-Pins est dotée de deux stations de type « boues activées

- la station « les Rochelets » d'une capacité nominale de 21 670 équivalents-habitants
- la station des « Taillets » d'une capacité de 4500 eq/h qui dessert aussi la commune de Corsept. Leur capacité est suffisante en considération de l'évolution démographique des prochaines années.

Assainissement non collectif (ANC)

La Communauté de Communes Sud Estuaire a mis en place depuis 2011 un service public d'Assainissement non collectif *(SPANC)* et a délégué Véolia pour le contrôle de conformité des installations autonomes et le suivi de leur mise aux normes. A l'échelle des 6 communes de la CCSE, il est relevé un total de 2976 installations individuelles.

IV-1.6 LES RISQUES NATURELS ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES				
Risque sismique	Le territoire communal est classé en zone de sismicité modérée de niveau 3 (décret 2010-1255 du 22 oct. 2010).			
Mouvements de Terrain	La zone du littoral est concernée par : • des glissements ou des écroulements sur les côtes à falaises • un recul des espaces dunaires urbanisés lors des tempêtes • le phénomène de retrait-gonflement des argiles.			
Tempêtes	Le territoire communal, au même titre que tout le littoral de la Loire-Atlantique est exposé au risque tempête ainsi qu'aux fortes précipitations et orages associés.			
Feux de forêt	Le territoire communal constitué de 25% d'espaces boisés composés de pins maritimes et de chênes verts est exposé au risque d'incendie. La forêt de « la Pierre attelée » : espace boisé de la commune principalement exposé. Les nombreux campings en espaces boisés sont également vulnérables.			
Inondation	La commune de Saint-Brévin-les-Pins est exposée au risque d'inondation par : • les eaux superficielles : les secteurs à proximité du « Boivre » sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables (<i>AZI</i>) des cours d'eau côtiers • les eaux marines (<i>cf. risques littoraux</i>) • les cours d'eau sous influence directe du littoral.			
Risques littoraux	La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux <i>(PPRL)</i> de la Côte de Jade approuvé le 12 fév.2019 ; le littoral est exposé aux <u>3 aléas</u> suivants :			
T	 Risque d'érosion côtière: littoral entre le Pont de St-Nazaire et la Pointe du Pointeau formé de 3 plages: risque limité en raison de la protection de l'estuaire de la Loire, de la présence d'ouvrages de protection (épis, perrés d'arrière plage) excepté le secteur Nord de la flèche de la Courance (disparition de la plage, exposition accrue des perrés) littoral à caractère de plages entre la Pointe du Pointeau et la Roussellerie zone au débouché « du Boivre » : risque de disparition locale de la plage ainsi que d'érosion et d'attaques du front dunaire au Nord du «Boivre» : plage stable en appui sur les digues du Pointeau au Sud du «Boivre» tendance générale à une érosion limitée du fait de la présence des éperons rocheux naturels et ouvrages de protection de type épis. Risque de submersion marine consécutive à un raz de marée, une forte tempête : considéré comme négligeable; toutefois des conditions météorologiques défavorables peuvent entraîner un phénomène de submersion des terrains. Risque de choc mécanique lié à la houle : Zone d'aléa très fort (Zone BC du PPRL) : existence d'une bande de précaution et de chocs mécaniques à l'arrière des ouvrages de protection et des cordons dunaires susceptible d'être impactée en cas de défaillance ou rupture. 			
Transport matières dangereuses (TMD)	matières dangereuses ; le risque est dû à la présence de deux modes de transport : • mode de transport routier : la RD 213 (Route Bleue) et la RD 277 qui permettent d'accéder aux sites industriels de l'Estuaire, et à une station-service • canalisation souterraine de transport de gaz sous haute pression (méthane CH4).			
Les nuisances sonores	Source des nuisances sonores sur le territoire de la commune de St-Brévin-les-Pins : - tronçon routier RD 213 classé catégorie 2 par arrêté Préfectoral et affectant de part et d'autre un tissu urbain ouvert sur une largeur de 250 m; ce classement définit un niveau d'isolation acoustique associé pour les constructions sises dans cette bande.			
Les déchets	La gestion des déchets ménagers sur la commune est assurée par la CCSE compétente. Le traitement et la valorisation sont de la responsabilité des collectivités locales. La commune est dotée d'une déchetterie située dans la zone d'activités de la Guerche.			

IV-2 L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRE

La procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins s'articule avec les documents de planification territoriale listés ci-dessous ; la notice explicative présente les objectifs, enjeux et orientations de développement définis par ces documents supracommunaux, sans y préciser la logique de compatibilité avec ces derniers.

IV-2.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays-de-Retz (approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018 - Objectifs 2030)

La commune de Saint-Brévin-les-Pins fait partie du périmètre du SCOT du Pays-de-Retz.

Sans en reprendre ici tout le détail, ce document de planification territoriale stratégique constitué d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*PADD*), et d'un Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) :

- définit sur un horizon de 20 ans les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle de son territoire
- détermine l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser, ruraux, naturels, agricoles et forestiers
- accorde aussi une place importante au développement de l'économie touristique du territoire et aux stations touristiques classées du littoral (dont celle de St-Brévin-les-Pins)
- précise, en application de la loi littoral, les orientations et les périmètres des espaces d'intérêt identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire (coupures d'urbanisation, parcs et espaces boisés significatifs, espaces proches du rivage).

IV-2.2. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne (adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 - SDAGE pour la période 2016-2021)

Le SDAGE est un document de planification qui définit sur une période de six ans les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre à l'échelle de son bassin. Ces orientations relèvent des grandes thématiques suivantes :

- la qualité de l'eau et les systèmes aquatiques (aménagement des cours d'eau, pollution,.)
- le patrimoine remarquable à protéger (zones humides, rivières, littoral, têtes de bassin versant,.)
- la gestion collective d'un bien commun (gouvernance locale, cohérence des territoires, politiques publiques, outils réglementaires et financiers,..).

IV-2.3. Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire (approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009 et actuellement en cours de révision)

Le SAGE Estuaire de la Loire qui a l'ambition de concilier les différents usages (eau potable, industrie, agriculture) avec la protection des milieux aquatiques décline à une échelle plus locale les grandes orientations du SDAGE. Il définit des objectifs ciblés en ce qui concerne :

- la connaissance du fonctionnement estuarien, des zones humides et des crues afin de parvenir à un bon état des eaux en 2015
- l'amélioration de la qualité des milieux avec l'obligation d'établir un inventaire des zones humides et des cours d'eau avant 2012, et en prévoyant des actions d'entretien et de restauration
- la prise en compte de prescriptions particulières contre le risque d'inondation lors des aménagements urbains imperméabilisant les sols
- l'amélioration de la qualité de l'eau qui passe par une prise de conscience de l'emploi excessif de pesticides, nitrates, phosphore, et par une modification des comportements de l'ensemble des usagers (domestique, agricole, industriel)
- la gestion quantitative de la ressource en eau qui doit être planifiée et sécurisée sur le long terme.
- L'évaluation environnementale présente à l'échelle encore plus locale du sous-bassin versant « Boivre Acheneau Tenu », auquel appartient le territoire de Saint-Brévin-les-Pins, un plan de 14 actions particulières issues de la déclinaison des objectifs et enjeux du SAGE Estuaire de la Loire. Ces actions ainsi définies s'inscrivent dans la continuité d'une démarche de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

IV-2.4. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) Estuaire de la Loire (adoptée par décret 2006-884 du 17 juillet 2006 et approuvée le 10 juillet 2006)

La DTA fixe les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

La commune de Saint-Brévin-les-Pins contient des espaces naturels, sites et paysages qui ont été identifiés par la DTA Estuaire de la Loire et qualifiés d'espaces « d'intérêt exceptionnel » et d'espaces « à fort intérêt patrimonial ».

Ce document de planification qui prend en compte « la loi littoral » fixe 3 grands objectifs :

- affirmer le rôle de Nantes-Saint-Nazaire comme métropole de taille européenne au bénéfice du Grand-Ouest
- assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'Estuaire
- protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages de l'estuaire constituant une véritable trame verte et bleue.

Or, les dispositions de la DTA Estuaire de la Loire de 2006 ne sont plus d'actualité du fait, d'une part de leur transposition dans les documents d'urbanisme de rang inférieur (SCoT PLU), et du fait d'autre part de l'abandon de plusieurs projets structurants, à savoir :

- l'abandon du projet de création de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes
- l'arrêt programmé de la centrale à charbon de Cordemais et sa reconversion
- l'abandon du projet d'extension des infrastructures portuaires sur le site Donges-Est.

Cette directive apparaissant aujourd'hui caduque, l'État a décidé d'engager une procédure d'abrogation en accord avec les articles L172-5 et L172-4 du code de l'Urbanisme.

IV-3 SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

La procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévinles-Pins, a donné lieu à l'établissement d'une évaluation environnementale du fait que le projet est susceptible d'avoir un impact sur l'état de conservation des habitats et/ou les espèces d'intérêt communautaire qui ont motivé la désignation de plusieurs sites Natura 2000 sur son territoire (article R104-12 du Code de l'urbanisme). Cette évaluation environnementale comporte, en accord avec le code de l'Urbanisme (art. L104-4 et R151-3):

- l'articulation du projet de modification avec les autres documents d'urbanisme et les documents de portée supérieure
- l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution
- les raisons pour lesquelles le projet de modification a été retenu
- l'analyse des incidences notables prévisibles par la mise en œuvre de la modification sur l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles sur la protection des sites Natura 2000
- les mesures envisagées visant à éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement
- les dispositifs de suivi et d'évaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement
- un résumé non technique
- une description de la méthodologie retenue pour établir l'évaluation.

IV-3.1. Analyse des incidences notables de la modification sur l'environnement

Les tableaux présentés dans l'étude de l'évaluation environnementale mettent en parallèle pour chacun des deux objets du projet de modification du PLU, les incidences prévisibles de la modification sur l'environnement, les mesures ERC prévues pour éviter, réduire, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement en ce qui concerne les composantes environnementales suivantes :

- la topographie et la pédologie du sol
- le réseau hydrographique et la ressource en eau
- le milieu naturel, les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

- les paysages naturels et urbains, le patrimoine et le cadre bâti
- les transports, les déplacements et l'énergie (émissions polluantes, consommations énergétiques)
- les risques littoraux, les risques de glissement de terrains, les pollutions et nuisances visuelles
- la production, le transport, la valorisation des déchets.

IV-3.2. Analyse des incidences du projet sur le patrimoine naturel de la commune

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE		INCIDENCES DU PROJET DE REVISION DE PLU				
00	① ZPS (FR 5210103) ② ZSC (SIC FR 5200621) « Estuaire de la Loire »	Point 1: Reconstruction et extensions en zone Ub (art. Ub 9) Point 2: Introduction d'un règlement écrit pour le Secteur NI Caractéristiques des sites: • les ZPS (FR 5210103) « Estuaire de la Loire» et ZPS (FR 5212014) « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » constituées des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer disposent d'un véritable intérêt ornithologique • les ZSC (FR 5200621) « Estuaire de la Loire » / (FR 5202012)				
SITES NATURA 2000	 ③ ZPS (FR 5212014) ④ ZSC (SIC FR 5202012) « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » 					
LIS	© ZSC (FR 5202011) « Estuaire de la Loire Nord »	«Estuaire de la Loire-Baie de Bourgneuf» / ZSC (FR 5202011) « Estuaire de la Loire Nord » se caractérisent par la diversité des substrats, la présence d'habitats d'intérêt communautaire, la diversité et la richesse des espèces floristiques.				
	Effets sur l'environnement					
	① ZNIEFF type 1 n°520006589 « Vasières, Iles et bordure du fleuve à l'aval de Paimboeuf »	 l'étude présentée conclut en l'absence d'incidences du projet de modification n°6 du PLU sur les espaces naturels, la biodiversité et l'avifaune présente sur les sites Natura 2000 répertoriés sur le territoire de la commune du fait que : 				
ZONES NATURELLES	② ZNIEFF type 2 n°520616267 « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes »	secteur Ub déjà urbanisé situé au sein de l'enveloppe urbain la règle proposée limite les abus de destruction et reconstruction sur les petites parcelles				
ZONES NA	③ ZNIEFF type 2 n°520007296 « Zone dunaire de Saint-Brévin »	170 m ² nour la reconstruction \pm les extensions comprises et				
	② ZNIEFF type 2 n°520014714« Marais de la Giguenais »	• l'impact sur les sites Natura 2000 des 3 bâtiments présents dans ce secteur NL dédiés aux activités de loisirs et de détente en				
AUTRES ZONES	① ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux « Estuaire de la Loire »	 seule la refection pour l'entretien et leur activité est permise les possibilités de réfection sont encadrées par des prescriptions paysagères et architecturales afin d'assurer 				
AUTRI	② Zone Humide d'Importance Nationale « Estuaire de la Loire »	l'intégration paysagère • le secteur NL a vocation à rester en l'état excepté l'entretien des bâtiments.				

Ces tableaux (§4-3.1 et § 4-3.2) montrent que la modification de droit commun n°6 du PLU a des incidences très limitées sur l'environnement, et qu'elle n'est pas de nature à affecter significativement les sites Natura 2000 en contact plus ou moins direct avec les secteurs UB et NL objet de la modification.

IV-3.3. INDICATEURS DE SUIVI

Les effets de la mise en œuvre de la modification n°6 du PLU seront appréciés périodiquement au moyen d'indicateurs de suivi sélectionnés à partir de ceux déterminés pour le PLU approuvé en date du 28 avril 2014. Ces indicateurs permettront d'identifier les éventuelles incidences imprévues et de s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles d'urbanisme. Les indicateurs mentionnés dans l'évaluation environnementale permettront d'évaluer les paramètres suivants :

- données socio-économiques (démographie, lieu de travail des actifs, taux de chômage, propositions d'emplois sur la commune, la dynamique économique locale : le nombre d'entreprises, les créations et pertes d'établissements productifs)
- données relatives au parc de logements (résidences principales et secondaires, logements vacants, logements locatifs, logements sociaux HLM, nombre de constructions)
- données relatives aux équipements et réseaux (eau potable consommée, volume d'effluents traités par la (les) STEP, conformité des dispositifs d'assainissement)
- données relatives au maintien de l'activité agricole, à la consommation foncière (surface bâtie, permis de construire, projets agricoles réalisés et implantation de nouvelles exploitations)
- données relatives au maintien de la trame verte et bleue, des éléments du patrimoine et de paysages, des haies, des boisements, des arbres remarquables (surface bâtie, permis de construire, déclarations de projet).

IV-3.4. MÉTHODE DE RÉALISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de l'évaluation environnementale réalisée est de déterminer si la procédure de modification n°6 du PLU portant sur le règlement écrit des secteurs UB et NL a des incidences sur l'environnement dans son ensemble, et si cette procédure n'affecte pas significativement les sites Natura 2000 présents sur le territoire de la commune.

La démarche d'évaluation intègre l'état initial de l'environnement des sites du projet et de son environnement élargi, une analyse par thématique des effets notables prévisibles sur l'environnement, ainsi que des mesures de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) associées.

L'étude d'évaluation environnementale a été réalisée :

- sur la base d'une recherche bibliographique issue du document d'urbanisme en vigueur
- au moyen d'échanges avec les services de la collectivité
- sous forme d'analyses des documents d'urbanisme, plans, programmes, et normes supérieures.

Comme indiqué au § IV-3 ci-avant, il résulte de cette démarche que la modification n°6 du PLU présente des incidences très limitées sur l'environnement et qu'elle n'est pas de nature à affecter significativement les sites Natura 2000 en contact plus ou moins direct avec les secteurs UB et NL objet de la modification.

V - CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC ET CONSULTATION DES INSTANCES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU

V-1 MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Le projet de modification n°6 du PLU a été soumis à concertation publique préalable conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art.40); cette concertation s'est déroulée du 26 avril 2021 au 29 août 2022 selon les formes et modalités définies dans les délibérations prescrivant la procédure de modification du PLU, à savoir :

- mise à disposition d'un dossier sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la ville de Saint-Brévin-les-Pins comprenant les délibérations précitées, la notice de présentation, l'avis de concertation et les observations du public
- mise à disposition d'une adresse électronique dédiée permettant au public de déposer ses observations (concertation@cc-sudestuaire.fr)
- mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en version papier à la Mairie de Saint Brévin-les-Pins
- deux publications d'avis de concertation dans la presse
 - Ouest France édition du 26 avril 2021
 - Ouest France et Presse Océan éditions des 26 avril 2021 et 10 janvier 2022.

V-2 BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le bilan de concertation a été tiré et approuvé au terme d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2022. Les éléments justificatifs de la concertation sont annexés à cette délibération.

Selon ce bilan, les modalités de concertation telles qu'elles ont été définies par les délibérations prescrivant la procédure de modification ont bien été appliquées sur toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de modification.

A l'issue de la concertation, aucune observation n'a été portée dans le registre d'enquête publique mis à disposition à la mairie, aucun courrier n'a été reçu et seule une observation hors sujet a été transmise par courrier électronique. Le dossier ne faisant pas l'objet d'évolutions peut être soumis en l'état à enquête publique.

V-3 CONSULTATION DES INSTANCES AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

V-3.1 LISTE DES PPA / PPC / SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS - ÉTAT DES RÉPONSES

En accord avec l'article L104-6 du Code de l'Urbanisme et en date du 1^{er} juin 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire a été saisie par la Communauté de Communes Sud Estuaire pour recueillir un avis sur l'évaluation environnementale établie dans le cadre de la modification de droit commun n°6 du PLU.

En parallèle, le dossier a également été soumis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux Personnes Publiques Consultées (PPC).

Le délai de réponse est, selon l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, de trois mois suivant la date de réception du dossier. Passé ce délai réglementaire de trois mois, l'absence d'avis vaut « absence d'observations » ou peut être « réputé favorable ».

Tous les avis exprimés, dont le récapitulatif est présenté ci-dessous, ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES PPA / PPC ET SERVICES DE L'ÉTAT	RÉPONSES	OBSERVATIONS
- MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire	01/09/2022	Avec Observations (Cf. § V-3.2.2)
- DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Service Accompagnement et Urbanisme Durable)	11/10/2022	Avec Observations (Cf. § V-3.2.1)
- Conseil Régional des Pays de la Loire	/	Avis réputé favorable
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique (Direction générale territoires - Délégation pays-de-Retz)	27/06/2022	Avis favorable
- Grand Port Maritime de Nantes / Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable
• PETR - Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays-de-Retz	15/06/2022	Avis favorable
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes / St-Nazaire	08/06/2022	Sans observation
• Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	20/06/2022	Sans observation
Comité Régional de Conchyliculture des Pays de la Loire	/	Avis réputé favorable
- SCoT Métropolitain de Nantes / Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable
Préfecture de Loire-Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Corsept	14/06/2022	Sans observation
- Hôtel de Ville de Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Père-en-Retz	/	Avis réputé favorable

V-3.2 RÉSUMÉ DES AVIS REÇUS AVANT L'OUVERTURE D'ENQUÊTE

V-3.2.1 AVIS DE LA DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire Atlantique)

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, rappelant en préambule que Saint-Brévin-les-Pins entre dans le champ d'application de la loi littorale n°86-2 du 3 janvier 1986, a émis des observations sans avis exprimé sur le projet de modification du PLU.

Ces observations portent sur le projet de rédaction du règlement écrit du secteur NL qu'il convient de clarifier, au regard des dérogations possibles à l'interdiction des constructions et installations dans la bande littorale des 100 mètres, ainsi que dans les espaces et milieux remarquables tel que défini par les articles L121-17, L121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme.

La DDTM souligne également que les aménagements légers sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) tel que prescrit par l'article L121-24 du Code de l'Urbanisme.

V-3.2.2 AVIS DE LA MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

La MRAe Pays de la Loire Atlantique a émis quelques observations sur la qualité de l'évaluation environnementale sans donner d'avis sur l'opportunité du projet de modification du PLU.

Dans l'avis délibéré qui rappelle le projet, le contexte général ainsi que les principaux enjeux environnementaux du projet, la MRAe émet les recommandations suivantes :

- analyser la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure et prendre en compte dans cette analyse les documents réactualisés et/ou récemment approuvés :
 - SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022-2027 adopté et approuvé en mars 2022
 - SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'estuaire de la Loire-projet révisé
 - PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 adopté et approuvé en mars 2022
 - SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région des pays de la Loire approuvé le 7 février 2022
- DTA : Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire : abrogation effective
- consolider l'explication des choix
- prévoir des indicateurs spécifiques de suivi des effets consécutifs à la mise en œuvre du projet de modification du PLU, présentant « la valeur initiale » et précisant les modalités de suivi.

VI - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier de projet de modification du PLU mis à l'enquête publique en Mairie de Saint-Brévinles-Pins et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

Notice explicative comprenant les chapitres suivants :

- ① Préambule : cadre législatif contexte communal étapes et objet de la modification
- ② Etat initial de l'environnement : milieu physique biodiversité paysage et cadre de vie la ressource en eau l'air, l'énergie, le climat les risques et nuisances les déchets
- ③ Présentation des projets de modification du règlement écrit (zones UB et NL)
- ① L'articulation avec les documents de portée supérieure (SCoT/SDAGE/SAGE/DTA)
- ⑤ L'analyse des incidences du projet sur l'environnement
- © Résumé non technique.

♥ Pièces administratives constituées des pièces suivantes :

- ① Note de présentation non technique
- ② Délibération du Conseil Communautaire n°2021-138 du 15 avril 2021 prescrivant la procédure de modification n°6 du PLU
- 3 Délibération rectificative du Conseil Communautaire n°2021-448 du 16 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification n°6 du PLU
- 4 La liste des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)
- © Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)
- © l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)
- Délibération du Conseil du Conseil Communautaire n°2022-180 du 22 septembre 2022 tirant le bilan de concertation
- ® La décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA Nantes
- 9 L'arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique
- 10 Copies des annonces légales dans la presse de l'enquête publique
- 11 Affiche de l'avis d'enquête publique

Registre d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

VII- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

VII-1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La décision N° E22000153/44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes établie en date du 1er septembre 2022 désigne Mr Jean-Claude Verdon en qualité de Commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

VII-2 PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête a fait l'objet d'une réunion de prise de contact et de préparation de l'enquête publique le lundi 26 septembre 2022, ainsi que d'une deuxième séance de travail le lundi 10 octobre 2022 suivie d'une visite du territoire.

Le dossier d'enquête publique de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) m'a été remis en main propre par Mr Kimmès, chargé d'études aux Services techniques communautaires de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, le vendredi 02 septembre 2022.

VII-2.1 Réunion de travail à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins le lundi 26 septembre 2022 (matin)

Ont participé à cette réunion :

- Mme CADORET Frédérique : Responsable urbanisme Mairie de Saint-Brévin-les-Pins
- Mme BELLANGER Josiane : Adjointe urbanisme Mairie de Saint-Brévin-les-Pins
- Mr KIMMES Clément : Chargé d'études PLU/PLH Communauté de Communes Sud-Estuaire
- Mr VERDON Jean-Claude : Commissaire enquêteur

Un ordre du jour précis établi par le commissaire enquêteur a été transmis à Mr Kimmès (CCSE), le jeudi 15 septembre 2022. Elle avait pour principal objet de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique et d'approfondir le dossier. Pour cette réunion, une liste de questions soulevées par la lecture du dossier a été préalablement établie.

Modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique

En rappel à l'ordre du jour, cette réunion a permis :

- d'avoir une présentation générale sur le projet de modification n°6 du PLU
- d'aborder les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique
 - tenue des permanences (détermination des dates, réservation de la salle,..)
 - mise en place d'une adresse électronique dédiée et d'un poste informatique dédié
- mise en place d'un registre dématérialisé accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête publique (registre dématérialisé du groupe Publilégal)
- publication sur les sites internet de l'Autorité organisatrice (CCSE et Mairie de Saint-Brévinles-Pins) du dossier d'enquête publique
- mise à disposition du dossier version papier + registre associé consultable par le public
- gestion des observations déposées sur supports papier et sur l'adresse mail, et notamment le versement de ces observations dans le registre dématérialisé
- affichage de l'avis d'enquête publique (à effectuer 15 jours minimum avant la date d'ouverture d'enquête, détermination des points d'affichage)
- publication des annonces légales dans la presse de la Loire atlantique (15 jours minimum avant la date d'ouverture d'enquête, avec un rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête)
- de prendre connaissance de l'avis d'enquête publique préparé par l'Autorité compétente
- d'aborder quelques points spécifiques du projet d'arrêté intercommunal qui m'avait été préalablement transmis pour observations
- de définir les modalités de cotation et de visa de l'ensemble des pièces du dossier et du registre d'enquête à feuillets non mobiles par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique programmée le lundi 24 octobre 2022
- de préciser les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique
- de convenir des modalités de remise du PV de synthèse des observations à établir par le commissaire enquêteur et du mémoire en réponse à établir par le Maître d'ouvrage

- d'aborder les formalités de remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur
- de passer en revue les questions préalablement préparées lors de la lecture du dossier
- de convenir d'une visite du territoire communal.

Questions soulevées par la lecture du dossier

Pour une meilleure compréhension du dossier, un certain nombre de questions ont été soumises :

- la prise en compte des observations de la MRAe, l'interprétation de la règle d'emprise au sol dans le règlement actuel et dans la proposition de modification, l'articulation avec les documents cadre (prise en compte des documents réactualisés et compatibilité), des erreurs matérielles, les indicateurs de suivi, l'évolution des besoins en eau potable...

VII-2.2 Séance de travail à la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins le lundi 10 octobre 2022

Personne rencontrée:

- Mr KIMMES Clément : Chargé d'études - Communauté de Communes Sud-Estuaire

Visa des pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Les diverses pièces du dossier d'enquête publique relatives au projet de modification n°6 du PLU ont été visées le lundi 10 octobre après-midi dans les locaux de la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins. Cette disposition permet de pouvoir présenter au public, sur les lieux de l'enquête en la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins (1, Place de l'Hôtel de Ville), l'ensemble des pièces du dossier revêtues du visa du commissaire enquêteur dès l'ouverture de l'enquête programmée le lundi 24 octobre 2022 à 9h00.

Formalités retenues pour viser, parapher et coter les documents composant le dossier :

- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur », nom, date et signature sur les pages de garde des diverses pièces constitutives des dossiers listées au § VI
- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur » uniquement, sur chacune des autres pages de suite des différentes pièces constitutives des dossiers et des documents administratifs
- Cotation des feuillets et apposition de mes paraphe et signature sur toutes les pages de suite du registre d'enquête à feuillets non mobiles.

<u>Nota</u>: le dossier d'enquête présenté au public est complet; sur la forme il est lisible, convenablement structuré et facile à exploiter. La notice explicative présente utilement un résumé non technique, et la partie administrative du dossier comporte, comme il se doit, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées.

<u>Vérification des pièces du dossier qui doivent être versées sur le registre dématérialisé et</u> installées sur le poste informatique dédié

Cette première vérification a permis de s'assurer que la version numérique du dossier qui sera consultable sur le registre dématérialisé et installée sur le poste informatique dédié est bien identique à celle de la version papier. Il sera procédé à d'autres vérifications le jour de l'ouverture d'enquête et au cours de son déroulement.

Prise de connaissance des fonctionnalités du registre dématérialisé de Publilégal

- Accès à la page d'accueil du registre numérique qui :
 - présente le projet, la procédure d'enquête publique, les moyens de participation à l'enquête publique (*lieu, dates des permanences*), l'arrêté intercommunal, l'avis d'ouverture d'enquête
 - permet à partir de la date d'ouverture de l'enquête publique, d'accéder aux pages de consultation du dossier, des contributions, et au formulaire de dépôt des contributions
- Accès au tableau de bord qui permet de visualiser le nombre de contributions déposées par les divers moyens mis à la disposition du public *(registre numérique, e-mail, registre papier, courrier)* et les contributions publiées.
 - Nota: le tableau de bord fait état d'une contribution envoyée hors délai par e-Mail et non validée.
- Accès au registre numérique, aux actions d'enregistrement et de traitement des contributions

- Accès à d'autres fonctionnalités : émission des rapports quotidiens de suivi des contributions, statistiques, possibilités d'exporter les contributions sous tableur Excel, gestion des thèmes...

Visite de reconnaissance des lieux

Après cette séance de préparation de l'enquête publique, une visite de reconnaissance du territoire a été effectuée sous la conduite de Mr KIMMES (CCSE).

Cette visite m'a permis:

- d'apprécier le contexte géographique et littoral de la commune, d'avoir une vision globale sur l'organisation des espaces urbains et paysagers, la typologie des formes urbaines ainsi que sur son environnement rural et naturel.
- de repérer les lieux objet de la présente modification du PLU, ainsi que les emplacements des points d'affichage de l'Avis d'ouverture de l'Enquête Publique tel que prédéfinis et répertoriés au § VIII-1.2 ci-après.

VII-3 DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Lors des réunions de préparation de l'enquête publique du lundi 26 septembre et du lundi 10 octobre 2022, la CCSE m'a remis à ma demande les documents complémentaires suivants :

- compte rendu de réunion du 29 juin 2021 portant sur la préparation de la modification de droit commun n° 6 du PLU tenue entre le Bureau d'études « Altéreo » et les représentants des collectivités locales (CCSE et Ville de Saint-Brévin-les-Pins)
- compte rendu de réunion du 25 novembre 2021 portant sur la mise au point des objets de la modification de droit commun n° 6 du PLU tenue entre la DDTM et les représentants des collectivités locales (CCSE et Ville de Saint-Brévin-les-Pins)
- courrier de réponse de la CCSE à l'avis de la MRAE en date du 26 septembre 2022
- plan sur l'emplacement des points d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique.

VIII-MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

VIII-1 INFORMATION DU PUBLIC DE L'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

VIII-1.1 Publicité dans les annonces légales (parutions intégrées dans le dossier d'enquête publique)

Avant l'ouverture d'enquête

En accord avec l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal et l'article R123-11 du Code de l'Environnement, l'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins a été annoncée dans 2 journaux à couverture régionale et départementale plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (18 jours dans le cas présent) aux dates suivantes :

- ① Ouest-France n° 23830 du vendredi 7 octobre 2022
- ² Presse-Océan n° 25841 du vendredi 7 octobre 2022.
- ♦ Après l'ouverture des enquêtes

En accord avec les dispositions réglementaires et l'Arrêté Intercommunal précités, le 2è Avis d'enquête est paru dans les mêmes journaux que ci-dessus dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête (5 jours dans le cas présent) aux dates suivantes :

- ① Ouest-France n° 23848 du vendredi 28 octobre 2022
- [©] Presse-Océan n° 25862 du vendredi 28 octobre 2022.

VIII-1.2 Publicité par voie d'affichage administratif

Affichage légal

L'Avis d'ouverture d'enquête publique portant sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins a été affiché, conformément à l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal 2022-011, et en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture des enquêtes (exactement 15 jours dans le cas présent) et jusqu'au terme de celle-ci. Au total 10 points d'affichage ont été prédéfinis.

- ① *Hôtel de Ville*
 - → 3 affiches (1 sur la baie vitrée en façade de l'Hôtel de ville / 1 à l'accueil du Service de l'Urbanisme / 1 sur le panneau d'affichage extérieur côté Est de l'Hôtel de Ville)
- ② Rond-point de Santomera devant le camping municipal de la Courance au bord du littoral →1 affiche fixée sur poteau du panneau indicateur du rond-point
- ③ Office du Tourisme intercommunal, quartier de l'Océan, place René Guy Cadou
 →1 affiche fixée sur poteau d'un lampadaire à proximité
- ④ Rond-point des Sylphes Croisement de l'avenue de Mindin et de l'avenue des Sylphes
 →1 affiche fixée sur poteau d'un panneau indicateur (Plage, Mindin)
- © Croisement de l'Avenue des Sylphes et de l'avenue Raymond Poincaré

 →1 affiche fixée sur poteau d'un panneau indicateur (Parc des Sylphes, la Prinais)
- ⑥ Musée de la Marine à Saint-Brévin Mindin situé face à l'Estuaire de la Loire
 →1 affiche sur poteau posé sur socle d'un panneau de présentation du Serpent d'Océan
- ⑦ Blockauss à Saint-Brévin Mindin près du musée de la Marine
 →1 affiche fixée sur poteau électrique à proximité du parc de jeux
- ® Croisement de RD 277 en direction de Paimboeuf et du chemin des Taillais allant vers la pointe de l'Imperlay sur les Bords de Loire
 - →1 affiche fixée sur poteau d'un panneau indicateur (D 277, la Grognais, Club ULM, Métalu)
- ⑨ Base ULM près des bords de la Loire et à quelques kilomètres du Pont de Saint-Nazaire
 →1 affiche fixée sur poteau planté dans une buse béton à l'entrée de la base
- ⑩ Paimboeuf : au siège de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, Rue Pierre Jubau
 →1 affiche fixée sur panneau vitré de la porte d'entrée.

Nota:

- Les affiches de l'avis d'ouverture d'enquête publique au format A2 sur fond jaune sont conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.
- Des clichés horodatés ont été pris à l'occasion des vérifications (cf.VIII-2 ci-après) et rassemblés sous forme de planches photographiques. Ces documents tenus à disposition pourront être communiqués, le cas échéant, à la demande l'Autorité compétente.

VIII-1.3 Publicité sur le site internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins

- L'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que l'arrêté Intercommunal ont été mis en ligne en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'au mardi 22 novembre sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la Ville de Saint-Brévin-les-Pins.
 - <u>Nota</u>: Ces parutions ont été imprimées avant l'ouverture de l'enquête publique et pourront être communiquées, le cas échéant, à la demande l'Autorité compétente.
- La page d'accueil du registre numérique qui présente un résumé du projet, l'autorité organisatrice, la procédure et les moyens de participation à l'enquête publique, était également accessible 15 jours avant l'ouverture de l'enquête en saisissant directement l'adresse du registre numérique (http://www.registre-numerique.fr/mdc6-plu-saint-brevin-lespins). A noter également que cette page d'accueil donne l'accès à l'arrêté intercommunal et l'avis d'enquête publique mis en pièces jointes.

L'ensemble du dossier de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme a, quant à lui, été ouvert automatiquement, à partir du jour de l'ouverture d'enquête (le lundi 24 octobre 2022 - 09h00), et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'à sa clôture fixée au mardi 22 novembre 2022 17h00). Il était accessible au public à partir des sites internet des Collectivités locales via un lien hypertexte renvoyant au Registre Dématérialisé, ou en saisissant directement l'adresse du registre dématérialisé mentionnée dans l'avis et l'arrêté intercommunal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

VIII-1.4 Autres moyens d'information utilisés (parution jointe en annexe 4)

En supplément, le bulletin hebdomadaire d'informations de la ville de Saint-Brévin-les-Pins, le brev'Infos N° 1601 du 9 novembre 2022 inclut un article sur l'enquête publique de modification n°6 du PLU en cours.

VIII-2 VÉRIFICATION DE L'AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une vérification de l'affichage de l'Avis d'Enquête publique a été régulièrement effectuée entre le lundi 10 octobre 2022 et le mardi 22 novembre 2022.

Les vérifications de l'affichage ont appelé les observations suivantes :

♥ Vérification du lundi 10 octobre 2022 (clichés horodatés et planche photographique tenus à disposition en cas de nécessité)

Cette première vérification faite avant l'ouverture de l'enquête publique a permis de constater la mise en place effective des affichages en Mairie, et sur les lieux du projet communal comme listé au § VIII-1.2 ci-dessus ; aucune observation n'est à formuler.

♥ Vérification du lundi 24 octobre 2022 (clichés horodatés et planche photographique tenus à disposition en cas de nécessité)

La vérification a été effectuée l'après-midi du jour de l'ouverture d'enquête sur l'ensemble des points d'affichage en Mairie, au siège de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire à Paimboeuf, et sur le territoire du projet communal. Cette vérification a permis de constater :

- le maintien de l'affichage en Mairie de Saint-Brévin-les-Pins, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Sud-Estuaire à Paimboeuf
- la disparition de toutes les affiches qui avaient été mises en place sur les lieux répertoriés au § VIII-1.2 ci-avant. J'ai alerté immédiatement Mr Kimmès de la CCSE qui en a pris acte et qui, lors de ses investigations, a appris que les services techniques de la Mairie avaient inopportunément enlevé, ce jour même, les affichages croyant sans doute que l'enquête était terminée. Un réaffichage a été immédiatement ordonné. Cet incident a donné lieu à une deuxième vérification de ma part le même jour en fin d'après-midi, et à une demande d'établissement d'un certificat de réaffichage précisant les dates d'enlèvement et de remise en place.

Compte tenu du temps écoulé entre le moment des actions d'enlèvement et de réaffichage, j'estime que cet incident de publicité momentané n'a pu porter à conséquence sur l'information du public.

♦ Vérification du jeudi 03 novembre 2022 (clichés horodatés et planche photographique tenus à disposition en cas de nécessité)

Cette vérification m'a permis de constater le maintien de l'affichage sur l'ensemble des emplacements prédéfinis, en Mairie, au siège de la CCSE Paimboeuf et sur les lieux du projet communal.

♥ Vérification du mercredi 9 novembre 2022 (sans prise de clichés)

Cette vérification m'a permis de constater le maintien de tous les points d'affichage en Mairie, à la CCSE de Paimboeuf et sur le territoire du projet communal ; aucune observation à formuler.

♥ Vérification du samedi 19 novembre 2022 (sans prise de clichés)

A l'occasion de cette vérification limitée, j'ai pu constater le maintien des affichages en mairie et sur les lieux suivants :

- Rond-point des Sylphes Croisement de l'avenue de Mindin et de l'avenue des Sylphes
- Croisement de l'Avenue des Sylphes et de l'avenue Raymond Poincaré
- Musée de la Marine à Saint-Brévin Mindin
- Blockauss à Saint-Brévin Mindin près du musée de la Marine

♥ Vérification du mardi 22 novembre 2022 (clichés horodatés et planche photographique tenus à disposition en cas de nécessité)

Cette vérification faite le jour de la clôture de l'enquête m'a permis de constater la présence des affichages sur l'ensemble des emplacements prédéfinis, en Mairie, au siège de la CCSE Paimboeuf, et sur les lieux du projet communal ; aucune observation à formuler.

<u>Nota</u>: En accord avec l'Arrêté Intercommunal n°2022-011 (art.6), l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été certifié par M. le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire et Maire de Saint-Brévin-les-Pins. Une copie de ce certificat d'affichage m'a été remis le 25 Novembre 2022, lors de la présentation du PV de synthèse des observations au Maître d'ouvrage (certificat joint en annexe 3).

VIII-3 PERMANENCES - OUVERTURE D'ENQUÊTE ET CLOTURE D'ENQUÊTE

VIII-3.1 Ouverture de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du PLU a eu lieu le lundi 24 octobre 2022 à 9h00 à la Mairie de St-Brévin-les-Pins (1, place de l'Hôtel de Ville).

Dès l'ouverture de l'enquête, ont été mis à la disposition du public :

- au service de l'Urbanisme, pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public :
 - les différentes pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête version papier
 - un poste informatique dédié contenant les différentes pièces du dossier
- à tout moment de la journée, 7 jours sur 7 pendant toute la durée de l'enquête
 - une adresse électronique dédiée lui permettant de communiquer ses observations : mdc6-plu-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr
 - un registre dématérialisé lui permettant de prendre connaissance du dossier et de communiquer ses observations à l'adresse : https://www.registre-numerique.fr/mdc6-plu-saint-brevin-les-pins.

VIII-3.2 Permanences

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai assuré les 5 permanences prévues par l'article 4 de l'Arrêté Intercommunal 2022-011 du 26 septembre 2022 à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Lors des permanences, j'ai vérifié régulièrement l'opérationnalité du poste informatique dédié à la consultation du dossier ainsi que la complétude et la conformité des différentes pièces du dossier d'enquête publique versions papier et numérisé.

Le dossier de modification n°6 du PLU de Saint-Brévin-les-Pins portant sur le règlement écrit des secteurs UB et NL ont été présentés aux personnes venues se renseigner.

Le lundi 24 octobre 2022 : 1ère permanence - ouverture de l'enquête

La permanence a été ouverte à 9h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- > 3 personnes se sont présentées au cours de cette permanence :
 - Mr POLGE Bruno : 19, avenue de la Fouilleuse 44250 St-Brévin l'Océan
 - Mme ROOS Lisèle : 5, avenue du Bois 44250 Saint-Brévin-les-Pins
 - Mr PORCHER Yannick : 14, avenue Pierre Lebloch 44250 St-Brévin l'Océan.

Deux d'entre-elles ont porté par écrit leurs observations sur le registre d'enquête " papier "; la troisième personne est venue pour une simple demande de renseignements sur l'objet de la modification du PLU et n'a pas déposé d'observation sur le registre d'enquête.

Aucun évènement particulier ne s'est produit au cours du déroulement de la permanence tenue dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme.

Une vérification a permis de s'assurer de la conformité des dossiers mis en ligne et mis à disposition sur le poste informatique dédié. La version numérique des dossiers est strictement identique à celle de la version papier.

Le jeudi 03 novembre 2022 : 2è permanence

La permanence a été ouverte à 9h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- ➤ Aucune personne n'est venue consulter le dossier entre les deux permanences.
- Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête papier entre les deux permanences, aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé.
- > 3 personnes se sont présentées au cours de cette deuxième permanence
 - au titre d'une Association « Les Amis de Saint-Brévin » : Mme LIQUIERE Pascale, administratrice, et Mr PUCELLE Serge, Président
 - Mr CHARRON Jean : 40, allée des Fougères 44250 Saint-Brévin-les-Pins.

Lors de cette permanence le public est venu s'informer sur l'objet de la modification n°6 du PLU de la commune et aussi exposer ses interrogations et ses points de vue sur ce projet.

Le commissaire enquêteur a échangé assez longuement avec les représentants de l'Association « les Amis s de Saint-Brévin » qui avait pris connaissance du dossier mis à disposition du public au stade de la concertation préalable, celui-ci n'ayant pas été modifié pour l'enquête publique.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre "papier " ouvert à cet effet, les intervenants ont l'intention de concrétiser leurs observations et leurs demandes ultérieurement par courrier.

La permanence tenue dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme s'est déroulée dans de bonnes conditions et n'a donné lieu à aucun évènement particulier ; dans l'après-midi le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Mr Kimmès, Chargé d'études à la CCSE.

Le mercredi 9 novembre 2022 : 3^è permanence

La permanence a été ouverte à 14h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- ➤ Une seule personne est venue consulter le dossier entre les deux permanences.
- ➤ Une contribution écrite sur un formulaire du registre numérique a été imprimée par son auteur et intégrée à sa demande dans le registre version papier. Cette contribution émanant de Mr CHARRON venu se renseigner à la permanence précédente du 03 novembre reprend les questions évoquées concernant les installations de la base ULM en secteur NL.
- Aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé.
- ➤ 3 personnes se sont présentées au cours de cette deuxième permanence et ont consigné en séance leurs observations sur le registre d'enquête "version papier "
 - Mr LE GOAS Patrick : 26 avenue du Bois 44250 Saint-Brévin-les-Pins
 - Mr et Mme Moreau Annie et Franck : 13, Avenue Bertie 44250 Saint-Brévin-les-Pins.

Lors de cette permanence le public est venu s'informer sur l'objet de la modification n°6 du PLU de la commune et aussi exposer ses interrogations par rapport à des préoccupations plutôt personnelles en rapport avec leurs parcelles bâties et leur environnement proche.

Une vérification de la conformité du dossier mis à disposition sur le poste informatique dédié a été effectuée.

Cette permanence tenue dans la salle de réunion du Service de l'Urbanisme s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucun incident particulier.

Le samedi 19 novembre 2022 : 4è permanence

La permanence a été ouverte à 9h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- Aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête papier entre les deux permanences, et aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé.
- ➤ 1 seule personne s'est présentée au cours de cette permanence pour se renseigner sur l'objet de la modification du PLU et pour savoir si sa parcelle était concernée; il en fait état sur le registre d'enquête.
 - Mr LEMAIRE Jean-Paul : 21, rue de la Pierre Levée 44250 Saint-Brévin-les-Pins.

Cette permanence tenue dans une salle de réunion à l'accueil de la Mairie s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucun incident particulier.

Le mardi 22 novembre 2022 : 5è permanence – clôture de l'enquête

La permanence a été ouverte à 14h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- Aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête papier entre les deux permanences, et aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé.
- ➤ 2 personnes se sont présentées au cours de cette permanence pour se renseigner sur l'objet de la modification du PLU et ont porté leurs observations sur le registre d'enquête publique.
 - Mr BOUGRO Rémi : 131, rue des Améthystes 44210 Pornic
 - Mr GUEMENE Jean-Pierre : 10, avenue de Léci.

La permanence tenue dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme s'est déroulée dans de bonnes conditions et n'a donné lieu à aucun évènement particulier.

Une vérification a permis de s'assurer de la conformité du dossier mis à disposition sur le poste informatique dédié. Le contenu des pièces du dossier sous format numérique est strictement identique à celui du dossier déposé sous format papier.

VIII-3.3 Clôture de l'enquête publique

Le mardi 22 novembre 2022 à 17h00, terme officiel de l'enquête, à la Mairie de Saint-Brévinles-Pins et conformément à l'article 5 de l'Arrêté Intercommunal 2022-011, j'ai procédé en qualité de commissaire enquêteur et en présence de Mme Cadoret, Responsable Urbanisme et Foncier, et Mme Bellanger, Adjointe à l'Urbanisme, à la clôture du registre d'enquête. Le registre dématérialisé et l'adresse électronique dédiée ont été automatiquement fermées ce même jour à 17h00 par le prestataire de services Publilégal.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, j'ai également pris possession du dossier et du registre d'enquête mis à disposition du public ainsi que d'une copie de l'ensemble des observations nécessaires à la rédaction du procès-verbal de synthèse à remettre dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

VIII-4 TENUE DES REGISTRES D'ENOUETE - REFERENCEMENT DES OBSERVATIONS

Afin de faciliter la lecture du présent rapport d'enquête, il est précisé que :

- le registre numérique collecte toutes les contributions déposées par les moyens numériques (formulaire du registre numérique, E-mails) ainsi que celles déposées par les moyens traditionnels (registre papier et courrier postal)
- les contributions recueillies sont identifiées par un n° d'ordre chronologique de déposition (de 1 à X) quelle que soit leur provenance (registres d'enquête papier, registre numérique, courriel et courrier reçus par voie postale).
- un tableau récapitulatif des contributions présenté au § VIII-7 ci-après, permet ainsi aux intéressés (déclarés ou anonymes) de retrouver la prise en compte de leurs observations traitées par thématique.

VIII-5 QUESTIONS SOULEVÉES PAR LE PUBLIC

VIII-5.1 Observations individuelles du public

♦ Mr POLGE Bruno : « Contribution n°1 (registre papier) »

L'intervenant, propriétaire d'une parcelle cadastrée A252 à Saint-Brévin-l'Océan venu à la première permanence pose 2 questions sur la proposition de modification du règlement écrit :

- ① après reconstruction, y-aura-t-il possibilité de diviser la parcelle ?
- ② y-aura-t-il possibilité de procéder à une division parcellaire de l'unité foncière comportant une habitation préexistante ?

Éléments de réponse donnés en permanence

La proposition de rédaction de l'article Ub9 du règlement écrit a été relue avec l'intervenant. Il en résulte que :

- ① la question sur les possibilités de division foncière après reconstruction d'un bâtiment préexistant ou après extension d'une construction à usage d'habitation paraît légitime du fait que le projet de règlement acte que "ces dispositions s'appliquent aux unités foncières telles qu'existantes à la date d'approbation de la présente modification n° 6 du PLU ". Ce point sera repris dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête, au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.
- ② dans le cas d'un terrain comportant une habitation existante ne faisant pas l'objet d'un projet de reconstruction ou d'extension, le règlement en vigueur ne change pas. De la même manière, ce point sera mentionné dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

♥ Mme ROOS Gisèle : « Contribution n°2 (registre papier) »

L'intervenante à cette première permanence demande :

- ① si le règlement NL permettra d'installer près du blockauss ou du musée de la marine des toilettes publiques et une alimentation en eau potable
- ② de remettre en fonction les projecteurs détériorés et mal dirigés dans cette zone NL très fréquentée toute l'année.

Éléments de réponse donnés en permanence

- ① Le projet de rédaction du règlement écrit de la zone NL et l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme ont été relus avec l'intervenante.
 - <u>Le règlement NL mentionne</u> :
 - que seule est admise en NL, la réfection des bâtiments existants sous réserve d'une insertion paysagère qualitative
 - que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics sont autorisés sous réserve d'une nécessité technique impérative.
 - L'article R121-5 du Code de l'Urbanisme indique :
 - qu'il est possible d'implanter des aménagements légers et démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et postes de secours dans les espaces et milieux protégés du littoral fréquentés par le public en fonction de son importance. Cette possibilité n'est pas reprise dans le projet de rédaction de l'article 13 du règlement NL.
- ② la question relative à la remise en état de fonctionnement des équipements d'éclairage détériorés est hors sujet.

♦ Anonyme : « Contribution n°3 (E-contribution) »

La personne fait remarquer que :

- ① la prescription d'un seuil maximum d'emprise au sol de 120 m² n'empêchera pas les démolitions des petites habitations dans le seul but de pouvoir bénéficier des 120 m²
- ② il faut interdire les reconstructions de locaux ayant une destination différente du local d'origine à détruire, donnant l'exemple de la destruction d'un garage pour reconstruire une villa
- ③ il faut limiter la destruction aux locaux en péril.

♦ Mr CHARRON Jean : « Contribution n°4 (Courrier) »

L'intervenant qui avait préalablement parcouru le dossier mis en ligne est venu se faire préciser les possibilités de constructibilité qui seront données par le règlement de la zone NL dans le secteur de la base ULM ; craignant une extension de celle-ci, il demande si :

- ① le nouveau règlement NL permettra une extension des bâtiments existants ou de nouvelles constructions mêmes légères et démontables à destination de hangars pour ULM
- ② il n'y aurait pas, du fait de l'existence d'une ancienne base de lancement des appareils volants « modèle réduit », une possibilité d'implanter un nouveau bâtiment pour les activités d'aéromodélisme de loisir sachant qu'il reste aussi sur le site une ancienne cabine de contrôle.
- ③ il n'y aurait pas un projet d'agrandissement des installations et bâtiments existants en vue.

Éléments de réponse donnés en permanence

- ① Il est présenté en séance le § 3.2.2 de la notice explicative " éléments de justification " et le projet de rédaction de l'article 13 du règlement NL qui spécifient :
 - que seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant, la notice explicative précisant qu'il s'agit de permettre la réfection des bâtiments, sans extension possible.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux sont autorisés sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique impérative.
 - Il est également présenté le complément apporté à l'article N 11-2 du règlement relatif aux règles d'aspect extérieur des toitures, des façades et des clôtures pour le sous-secteur NL et qui permettront d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- ②③ Aucun élément de réponse n'a été donné sur ces deux questions, néanmoins le projet de modification du règlement du PLU vise à interdire pour le sous-secteur NL toute nouvelle construction et/ou agrandissement de bâtiments existants.

♦ Mr LE GOAS Patrick: « Contribution n°5 (registre papier) »

La personne, propriétaire d'une parcelle bâtie en zone UBa se pose, à la lecture du nouveau règlement les questions suivantes :

- ① Est-ce qu'une terrasse déjà en place au RDC est comptée dans l'emprise au sol ?
- ② Est-ce qu'un projet de véranda posé sur la terrasse existante peut être considéré dans la surface d'emprise au sol ?
- ③ Sur un terrain de plus de 1500 m² sur lequel existe déjà 2 constructions à destination d'habitation, est-il possible en plus, dans le cadre du nouveau règlement de réaliser une construction légère en bois qualitative, respectant l'environnement pour profiter de la partie « Vue mer » du terrain
- 4 La modification n°6 du PLU concerne-t-elle toutes les parcelles, quel que soit les surfaces ?
- ⑤ Si la réponse est négative quelle est la limite de ce qui définit une petite parcelle ?

Éléments de réponse donnés en permanence

- ① ② Aucun élément de réponse n'a été donné sur ces deux questions techniques. En cas de projet il convient, le moment venu de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la commune qui pourra apprécier ce qui est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- ③ La question concerne un terrain de plus de 1500 m² qui n'est pas à considérer en tant que "petite parcelle ". Le projet de construction légère sort du sujet de la présente modification et concerne d'autres règles du PLU.
- ⑤ Les précisions apportées à l'article Ub9 relatif à l'emprise au sol dans les cas de reconstruction de bâtiments et d'extension d'habitations en zone UB ne concernent que les parcelles qualifiées de "petites surfaces "; il est vrai que le projet de rédaction de la nouvelle règle ne donne pas d'éléments, ni de critères qui permettraient d'apprécier au regard des contraintes d'un site et du contexte environnant la notion de petites surfaces. Ces questions seront reprises dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter une réponse.

🖔 **MOREAU Annie et Franck :** « Contribution n°6 (registre papier) »

Les personnes, propriétaires d'une parcelle bâtie en zone UBa pose les questions suivantes :

- ① Peut-on préciser ce que l'on entend par « petite parcelle » en zone UB pour éviter toute interprétation erronée du nouveau règlement tel qu'envisagé pour la modification du PLU ?
- ② L'appréciation de la notion de « petite parcelle » ne pose-t-elle pas de problèmes de mise en application dans les projets de reconstruction et d'extension à instruire ?

Éléments de réponse donnés en permanence

① ② Les précisions apportées à l'article Ub9 relatif à l'emprise au sol dans les cas de reconstruction de bâtiments et d'extension d'habitations en zone UB ne concernent que les parcelles qualifiées de "petites surfaces "; il est exact que le projet de rédaction de la nouvelle règle ne donne pas d'éléments, ni de critères qui permettraient d'apprécier au regard des contraintes d'un site et du contexte environnant la notion de petites surfaces.

Ces questions seront reprises dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter une réponse.

\Rightarrow **Anonyme** : « Contribution n° 7 (E-registre) »

La personne demande :

① Quelles sont les possibilités de construction résidentielle aux n°2 et n°4 de l'avenue Pierre Guillou

\$ LEMAIRE Jean-Paul: « Contribution n°8 (registre papier) »

La personne, propriétaire d'une parcelle d'environ 1300 m² est simplement venu demander s'il était concerné par la modification du PLU.

Éléments de réponse donnés en permanence

① La question est hors sujet ; il est précisé que l'objet du projet de modification du PLU ne concerne que la règle d'emprise au sol des reconstructions de bâtiments préexistants et d'extensions des habitations sur les unités foncières de petites surfaces dans les secteurs UBa et UBb.

♥ BOUGRO Rémi : « Contribution n°10 (registre papier) »

La personne est venue se faire confirmer :

① le classement en zone UBb de ses parcelles rue des Verveines à Saint-Brévin-l'Océan et cadastrées AR170 / AR171 précisant qu'il s'agit de parcelles libres de construction classées en espaces boisés.

Éléments de réponse donnés en permanence

① la question est hors sujet par rapport à l'objet de la modification du PLU qui ne porte pas sur le règlement graphique et sur des modifications de zonage, mais sur le règlement écrit des zones UB et NL. Il est expliqué que l'objet est d'apporter pour les secteurs UBa et UBb des précisions sur l'emprise au sol pour les reconstructions de bâtiments préexistants et les extensions de construction à usage d'habitation et ne concerne pas les terrains nus.

Support Suppor

La personne, propriétaire d'une résidence secondaire à Saint-Brévin-les-Pins qui est simplement venue prendre connaissance du projet de modification n°6 du PLU ne dresse pas de commentaire particulier.

VIII-5.2 Contributions collectives

Association "Les Amis de Saint-Brévin (les ASB)": « Contribution n°9 (E-registre) »

Lors de son intervention à notre permanence du jeudi 3 novembre, l'association qui indique avoir étudié le dossier de la modification n°6 du PLU mis à disposition du public en phase de concertation préalable :

- vérifie et s'assure en séance de la similitude du dossier de concertation préalable avec le dossier soumis à enquête publique
- fait part de son intention d'adresser par écrit ses observations.

L'association des ASB qui s'intéresse à la question des divisions parcellaires pratiquées sur la commune de Saint-Brévin-les-Pins s'interroge sur la mise en œuvre de la proposition de modification du règlement de la zone UB (article Ub9). Consciente que les divisions foncières participent au déboisement des terrains, mais aussi consciente du besoin d'une diversification des formes d'habitats, l'Association des ASB développe ses questions et ses arguments sur le projet. Les observations résultant de notre échange oral ainsi que de celles formulées par écrit sur le registre numérique peuvent être résumées comme suit :

- ① Observations sur les conséquences à craindre du projet de modification du PLU en matière de division parcellaire et de densification du tissu urbain dans le secteur UB :
 - gel ou une impossibilité de procéder à des divisions foncières sur l'ensemble des secteurs UBa et UBb de la zone UB
 - développement d'une urbanisation traditionnelle avec exclusivement des logements isolés en milieu de parcelles, au détriment d'une recherche de logements regroupés, d'une diversification des formes d'habitat, d'une offre de logements diversifiée, du développement d'espaces verts urbains avec de grands végétaux
 - réduction importante des possibilités de densification allant à l'encontre des objectifs de diminution de la consommation des espaces agricoles
 - difficultés de densification des petites parcelles avec des logements sociaux précisant que des exemples de réalisation existent sur des parcelles de 250 m².
- ② Observations sur la notion de petites parcelles
 - il faudrait définir ce que la commune entend par petite parcelle, quelle est la taille d'une petite parcelle ?

En vue de préciser cette notion, et après avoir calculé la surface minimale du foncier en fonction du CES et du seuil maximum d'emprise au sol occupée par la construction (120 m²), il en est déduit que la nouvelle règle ne porterait que sur des unités foncières < 400 m² en secteur UBa, et < 600 m² en secteur UBb.

- 3 Observations sur les difficultés de mise en application de la nouvelle règle
 - sur quel document la mairie va-t-elle pouvoir s'appuyer pour figer les unités foncières à la date d'approbation du PLU, précisant que le PLU de Saint-Brévin n'est pas établi sur une base cadastrale et que les mises à jour du cadastre sont aléatoires, à moins de demander une attestation notariale pour chaque projet ?
- ① Observations sur la date d'application de la nouvelle règle et son champ d'application
 - la date d'application de la nouvelle règle qui permettra de figer les possibilités de diviser les unités foncières sera-t-elle bien la date de prise d'effet de la présente modification (date d'approbation de la modification n°6 du PLU) ?
 - pourquoi dans la nouvelle règle, la disposition relative aux unités foncières telles qu'existantes à l'approbation de la présente modification n° 6 du PLU ne s'applique-t-elle qu'au seul cas des extensions de construction à usage d'habitation et non pas aussi au cas des reconstructions des bâtiments préexistants ?
- ⑤ Proposition d'une nouvelle règle basée sur la prescription applicable aux collectifs (art. Ub9)
 - l'Association des ASB demande s'il ne serait pas possible d'autoriser, comme pour les collectifs, des extensions de logement dans le cas de mises aux normes techniques et règlementaires (ascenseurs, sanitaires, locaux handicapés..) en se basant sur les CES du PLU(i) en révision et sur les conclusions des études foncières sur ces secteurs
 - l'Association des ASB demande si la commune dispose d'une étude sur le foncier en préalable à l'élaboration du PLU(i).
- 6 Observations sur les indicateurs de suivi
 - les indicateurs de suivi présentés dans la notice explicative sont trop généralistes et ne permettent pas de mesurer les effets de la mise en œuvre de la modification du PLU au regard notamment de la consommation d'espace.

Éléments de réponse donnés en permanence

- ① la modification n°6 du PLU a pour objectif d'encadrer en ce qui concerne les parcelles de petites surfaces :
 - les possibilités de reconstruction et d'extension des bâtiments préexistants à hauteur d'une emprise au sol total maximum de 120 m² sur une unité foncière
 - les possibilités d'extension d'une construction à usage d'habitation à hauteur d'une emprise au sol totale n'excédant pas 120 m² sur l'unité foncière.

Ces dispositions s'appliqueront aux unités foncières telles qu'existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.

Quant aux possibilités de divisions parcellaires des terrains de l'ensemble de la zone UB après reconstruction de bâtiments préexistants ou après extension de constructions à usage d'habitation, ce sujet devra être confirmé par les services compétents.

En tout état de cause, le projet de modification du règlement écrit de la zone UB du PLU ne concernant que les parcelles de petites surfaces ne remet pas en cause le règlement en actuel applicable aux grandes surfaces.

② la notion de petites parcelles peut paraître effectivement subjective ; il serait intéressant de préciser cette notion.

- 3 Le commissaire enquêteur n'a pas d'avis sur les difficultés de mise en œuvre de la règle, mais il suppose que les services instructeurs disposent d'outils permettant de tracer l'historique d'une unité foncière et des divisions parcellaires.
- ① D'après mes entretiens antérieurs avec la CCSE, il apparaît que la disposition particulière s'appliquant aux unités foncières à l'approbation de la modification du PLU concerne bien les deux cas de figures :
 - le cas d'une extension de construction à usage d'habitation
 - et le cas d'une reconstruction d'un ou plusieurs bâtiments préexistants.
- ⑤ ⑥ Points non abordés lors de la permanence.

Nota : Avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées

Il a également été présenté lors de la permanence un résumé des observations et des recommandations émises par la MRAe Pays de la Loire et la DDTM de la Loire-Atlantique sur le projet de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

VIII-6 RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le tableau ci- après présentent un récapitulatif des observations recueillies :

INTERVENANTS			CODIFICATION DES OBSERVATIONS			
Identités	Lieu de résidence	Reçu	Lettres	Registre Papier	E-mail	Registre numérique
POLGE Bruno	44250 St-Brévin l'Océan	X	/	1	/	/
ROOS Lisèle	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	/	2	/	/
PORCHER Yannick	44250 St-Brévin l'Océan	X	/	/	/	/
ANONYME		/	/	/	/	3
CHARON Jean	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	4	/	/	/
LE GOAS Patrick	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	/	5	/	/
MOREAU Annie et Franck	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	/	6	/	/
ANONYME		/	/	/	/	7
LEMAIRE Jean-Paul	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	/	8	/	/
LIQUIERE Pascale PUCELLE Serge	Association " les Amis de Saint-Brévin "	X	/	/	/	9
BOUGRO Rémi	44210 PORNIC	X	/	10	/	/
GUEMENE Jean-Pierre	44250 Saint-Brévin-les-Pins	X	/	11	/	/

VIII-7 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'Arrêté Intercommunal comme en attestent les différents documents produits dans le rapport ; aucun incident particulier, aucune difficulté, aucun vice de forme, ni aucune anomalie ne sont à signaler, mise à part l'enlèvement par inadvertance le jour de l'ouverture d'enquête des affichages disposés sur l'ensemble du territoire de la commune.

Cet incident constaté par le commissaire enquêteur après sa permanence du lundi 24 octobre a fait l'objet d'une action corrective immédiatement mise en œuvre : il a été procédé, le jour même, à un réaffichage par les services techniques de la Mairie, ainsi qu'à une nouvelle vérification en fin d'après-midi par mes soins.

Le certificat d'affichage établi par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire et Maire de Saint-Brévin-les-Pins fait état de cet incident ponctuel et précise les dates d'enlèvement et de réinstallation des affiches.

Quatre permanences se sont tenues dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme et dans une salle de réunion à l'accueil de la Mairie pour la permanence du samedi ; les personnes pouvaient être reçues individuellement dans des conditions très convenables.

Pendant l'enquête d'une durée de 30 jours consécutifs, peu de personnes se sont présentées aux permanences ; j'ai reçu au total 12 personnes et tenu 10 entretiens au cours desquels le dossier de modification n°6 du PLU a été présenté.

IX - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (PV joint en annexe 1)

Comme requis par l'Arrêté Intercommunal n° 2022-011 du 26 septembre 2022 (article 5), un Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique a été remis et présenté à Mr Clément Kimmès, Chargé d'études à la Communauté de Communes Sud-Estuaire, dans les huit jours suivant la clôture d'enquête (le vendredi 25 novembre 2022).

Le bilan comptable des contributions fait état :

- 7 contributions manuscrites consignées directement sur le registre d'enquête " papier "
- 3 contributions déposées sur le registre numérique
- 1 courrier déposé au service d'urbanisme de la mairie.

Ces contributions représentent un total de 22 observations réparties en 11 thèmes.

La participation du public pour cette enquête publique a été assez faible. Toutefois, il y a lieu de remarquer que le registre dématérialisé a comptabilisé 65 visiteurs, 176 téléchargements, 177 visualisations de documents.

Malgré la faible mobilisation du public lors des permanences, cette consultation électronique montre en fait un certain intérêt pour le projet ; au regard de ce contexte, il est possible de penser que si le projet n'a pas donné lieu à davantage d'observations, c'est qu'il a fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est étalée sur une durée de plus d'un an, entre le 26 avril 2021 et le 29 août 2022, et qu'il est aussi perçu positivement par la population qui y voit un enjeu de préservation du cadre de vie et de protection de l'environnement.

Les personnes qui se sont manifestées lors des permanences sont des particuliers qui habitent ou qui ont des biens immobiliers (résidences secondaires, unités foncières) sur Saint-Brévin-les-Pins ou Saint-Brévin-l'Océan.

Par ailleurs, une association pour la défense et l'amélioration du cadre de vie " les Amis de Saint-Brévin-les-Pins " s'est présentée lors de nos permanences.

En ce qui concerne la nature des observations en rapport avec l'objet de l'enquête on relèvera notamment :

Pour la zone UB

- des questionnements sur les possibilités de divisions parcellaires après l'approbation de la modification du PLU
- des observations sur la notion de petites parcelles sur les secteurs UBa et UBb
- des observations sur les difficultés de mise en application de la règle d'emprise au sol des reconstructions et extensions de construction sur l'unité foncière de référence définie à l'approbation de la modification n°6 du PLU
- l'évocation d'une limitation de la destruction aux locaux en péril, et d'une interdiction des opérations de reconstruction de bâtiments générant une destination fonctionnelle différente (transformation d'un garage en habitation)
- des observations sur les conséquences du projet de modification en termes de type de développement urbain, de formes d'habitat, d'offres de logements, d'objectifs de densification, de développement d'espaces verts urbains
- la proposition d'une nouvelle règle d'emprise au sol pour les reconstructions de bâtiments préexistants et extensions d'habitations basée sur l'article Ub9 applicable aux collectifs
- des indicateurs de suivi trop généralistes.

Pour la zone NL

- quelques observations sur le projet de règlementation de la zone NL relatives à l'installation de sanitaires publics côté Musée de la Marine/Blockauss et à l'extension des bâtiments de la base ULM.

<u>Nota</u>: aucune contribution ne donne un avis tranché en faveur ou en défaveur du projet de la modification du PLU.

Les observations recueillies et reprises dans le PV ont été regroupées et synthétisées par thème tel que repris dans le tableau ci-après (cf. page suivante).

N°	RECAPITULATIF DES THEMES ET DES QUESTIONS		
I – Thèmes liés aux observations du public			
1	La notion de petites parcelles (parcelles de petites surfaces)		
2	Les possibilités de division foncière		
3	Date et champ d'application de règle d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière		
4	Les unités foncières et la base cadastrale - difficultés de mise en application de la nouvelle règle d'emprise au sol sur l'unité foncière de référence définie dans le projet		
5	Incidences du projet de modification sur le renouvellement urbain		
6	Les démolitions et la reconstruction des bâtiments préexistants		
7	Proposition d'une nouvelle règle basée sur l'article Ub9 applicable aux collectifs		
8	Les indicateurs de suivi		
9	Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité en zone NL		
10	La base ULM en zone NL		
11	Observations multicritères, observations d'ordre technique, observations hors sujet		
II – Observations et Questions du commissaire enquêteur			
1	Avis de la MRAe et des Services de l'État portés sur l'évaluation environnementale		
2	Le coefficient d'emprise au sol fixé à 0,30 en zone UBa et 0,20 en zone UBb		
3	Articulation avec les documents de portée supérieure : SCoT, SDAGE, SAGE, DTA, PGRI SRADETT		
4	Erreurs matérielles		
5	La qualité de l'air		
6	Indicateurs de suivi des effets de la mise en œuvre de la modification du PLU		
7	Tableaux des incidences de la modification et Mesures ERC		
8	Dossiers sur les projets de reconstruction et d'extension		
9	Commentaires sur la formulation de l'article Ub9		

En qualité de commissaire enquêteur j'ai également invité, lors de la présentation du Procès-Verbal de synthèse des observations, les Services de la Communauté de Communes Sud Estuaire CSE à produire et à me transmettre un mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours.

X- MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE (document joint en annexe 2)

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des observations m'a été transmis par courriel le lundi 05 décembre 2022, et en parallèle par courrier postal reçu à mon domicile le mardi 06 décembre.

Ce document reprend l'ensemble des points évoqués dans le Procès-Verbal de synthèse des observations et apporte les éléments de réponse repris dans l'analyse présentée ci- après au § XI.

XI- ANALYSE DES OBSERVATIONS

A l'intérieur de chacun des thèmes, les observations numérotées chronologiquement de 1 à X sont reprises sommairement ; pour le détail se reporter au PV de synthèse des observations joint en annexe 1 ou § VIII-5 du rapport " questions soulevées par le public ".

XI-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

<u>THEME 1</u>: NOTION DE "PETITES PARCELLES " - QU'EST-CE QU'UNE "PETITE PARCELLE "

- $rac{1}{2}$ Contributions sur la notion de petites parcelles : N^{as} 5, 6, 9
 - ① Le Maître d'Ouvrage peut-il définir ce qu'il entend par petite parcelle (taille, surface)?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① Le Code de l'Urbanisme ne permet pas de spécifier une surface précise.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① Il est vrai que le projet de rédaction de la nouvelle règle sur l'emprise au sol ne donne pas d'éléments, ni de critères qui permettraient d'apprécier la notion de petites parcelles. Le maître d'ouvrage qui évoque le Code de l'urbanisme n'apporte pas plus d'éléments sur cette notion.

De plus, dans un contexte où chaque cas de parcelle est particulier, il apparaît que l'appréciation d'un seuil maximal de superficie en dessous duquel une parcelle peut être qualifiée de " petite surface " n'est manifestement pas simple, et ne peut être traitée par une règle standardisée.

Il pourrait être intéressant d'expliquer dans la notice explicative ces difficultés d'appréciation de petites parcelles qui nécessitent une analyse au regard des contraintes du site, du contexte environnant bâti ou non bâti, de l'intérêt paysager, des circonstances locales....

THEME 2: LES POSSIBILITÉS DE DIVISION FONCIERE EN ZONE UB

- Contributions sur les divisions parcellaires : N°1, 9
- ② Le règlement modifié donnera-t-il la possibilité, après reconstruction d'un bâtiment préexistant et après une extension de construction à usage habitation de diviser la parcelle ?
- ③ Le règlement modifié donnera-t-il la possibilité dans le cas d'une unité foncière comportant une habitation existante ou préexistante de procéder à une division parcellaire ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ② Cela ne change rien aux possibilités de division.
- 3 Cela ne change rien aux possibilités de division.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

②③ Je relève avec intérêt que les divisions parcellaires seront toujours possibles.

<u>THEME 3</u>: DATE ET CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL A L'ÉCHELLE DE L'UNITÉ FONCIERE

Contributions sur l'unité foncière de référence : N° 9

- ① La date d'application de la nouvelle règle correspondra-t-elle à la date de prise d'effet de la modification n°6 du PLU ?
- ⑤ quel est, dans la nouvelle règle, le champ d'application de la disposition relative aux unités foncières prises pour référence à l'approbation de la présente modification n° 6 du PLU ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ① Oui, c'est bien la date à laquelle la modification n°6 du PLU sera exécutoire qui fera foi.
- © Elle s'applique bien aux 2 cas. Une réécriture va être proposée pour clarifier cela.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

④ ⑤ Le Maître d'ouvrage fournit une réponse concrète à ces deux questions ; par ailleurs, une reformulation du texte de l'article Ub9 comme elle est proposée et présentée au § X1-2.9 cidessous, est maintenant sans aucune ambiguïté.

<u>THEME 4</u>: LES UNITÉS FONCIERES ET LA BASE CADASTRALE – DIFFICULTÉS DE MISE EN APPLICATION DE LA NOUVELLE REGLE D'EMPRISE AU SOL SUR L'UNITE FONCIERE DE REFERENCE DEFINIE DANS LE PROJET

Contributions sur l'unité foncière de référence : Nos 6, 9

- © Question sur les documents utilisés par la mairie définissant les unités foncières à la date d'approbation du PLU, sachant que le PLU de Saint-Brévin n'est pas établi sur une base cadastrale dont les mises à jour sont aléatoires.
- ② Question sur les difficultés de mise en application de la disposition relative aux limites de l'unité foncière à la date d'approbation de la modification du PLU.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- © Le SIG (système d'information géographique) permet aux services instructeurs de retracer toutes les autorisations d'urbanisme sur une parcelle et donc notamment les divisions, extensions, constructions, ...
- 🗇 Non, grâce au SIG.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- © Le commissaire enquêteur n'est pas qualifié en ce qui concerne la question des documents du cadastre (plans, états, matrices,..) et des procédures administratives de leur mise à jour. Cette question relative à l'actualisation des données cadastrales ne me semble pas avoir un rapport direct avec l'objet de la modification du PLU, même si celle-ci définit une règle d'emprise au sol sur l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification.
- ① Je relève que l'application de la règle d'emprise au sol sur l'unité foncière de référence définie à la date d'approbation de la modification du PLU ne semble pas soulever de difficultés particulières compte tenu des outils cartographiques et géographiques mis à disposition des services instructeurs et qui permettent de retracer facilement tout l'historique d'une parcelle (les divisions, ventes, successions, destinations, autorisations d'urbanisme).

<u>THEME 5</u>: INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Contributions sur la destruction et la reconstruction de bâtiments existants : N°9

- ® Questions sur les effets du projet de modification du règlement UB9 :
 - a- gel des divisions foncières sur l'ensemble des secteurs UBa et UBb
 - b- développement de l'urbanisation, les formes urbaines, l'offre de logements, la diversification du parc de logements, les espaces verts urbains
 - c- réduction des possibilités de densification, consommation des espaces agricoles
 - d- difficultés de densification des petites parcelles qui pourraient être destinées à des logements sociaux.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ® a- Non il s'agit d'une dérogation. La règle de base se pratique toujours de la même façon.
 - b-Les formes urbaines sont plutôt régulées par les règles de hauteur.
 - c- Encore une fois, la règle de base n'est pas modifiée.
 - d-Les logements sociaux sont rarement pratiqués individuellement sur de petites parcelles isolées. Ils se réalisent dans les centres urbains non concernés par cette règle ou dans des opérations d'ensemble (lotissements) donc encore une fois pas sur des petites parcelles isolées concernées par ce point de modification.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

® Les observations formulées par l'Association des ASB sur ce thème de renouvellement urbain me paraissent légitimes en considération de la législation notamment, la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et la loi ENE dite Grenelle II du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement.

Il importe de rappeler ici, que le projet de modification du règlement Ub9 concerne l'emprise au sol des reconstructions et extensions sur les petites unités foncières, certes à apprécier au cas par cas, de la zone d'extension urbaine UB à vocation d'habitat individuel.

Je comprends, comme abordé et plus ou moins sous-entendu dans la réponse du Maître d'ouvrage, que le but de la règle n'est pas de gérer la politique générale de densification, du développement de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces composées de logements diversifiés, de logements regroupés, de logements sociaux, mais de gérer uniquement les reconstructions et les extensions de l'état existant à l'échelle des petites unités foncières. Dans ce contexte, il m'apparaît que cette règle Ub9 ne remet pas en cause la stratégie de développement urbain définie dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune.

Par ailleurs, il me semble que la règle d'emprise au sol maximale de 120 m² sur les petites unités foncières ne s'oppose pas à la reconstruction de bâtiments, ni à l'extension d'habitation qui seraient dédiées à des logements locatifs reposant sur un principe de mixité sociale, comme par exemple, la réalisation d'une construction composée de deux logements locatifs de 60 m² chacun.

De plus, ne remettant pas en cause la possibilité de procéder à des divisions foncières, la modification n° 6 du PLU n'aura pas pour effet de réduire les possibilités de densification des secteurs urbanisés, répondant ainsi aux objectifs nationaux de réduction de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

THEME 6: LES DÉMOLITIONS ET LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS

$\ensuremath{\mathscr{C}}$ Contributions sur la destruction et la reconstruction de bâtiments existants : $N^\circ 3$

① Interdiction des opérations de reconstructions de locaux ayant une destination différente du local d'origine (exemple : destruction d'un garage et reconstruire une villa).
Limitation de la destruction aux locaux en péril.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

(9) Il est important de préciser que dans la définition des destinations présente au code de l'urbanisme, un garage a une destination d'habitat.

La notion de péril ne semble pas correspondre : il s'agit de bâtiment présentant un danger. Celle de vétusté peut être opportune et est utilisée pour tous les bâtiments répertoriés (1000) dans le cadre du SPR. Il ne semble pas présenter d'intérêt d'empêcher la démolition d'une construction ne présentant aucun intérêt architectural ou patrimonial.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

© Comme le précise le Maître d'ouvrage, l'exemple donné d'un projet de transformation d'un garage en villa prête à confusion du fait qu'il ne constitue pas au sens du code de l'urbanisme un changement de destination (art. R421-17). Dans un tel cas, le PLU autorise ce type d'opération qui est évidemment assujettie à une demande d'autorisation d'urbanisme.

Il y a lieu, en effet de faire la distinction entre les locaux en péril dangereux pour la sécurité des personnes voués à démolition, et les constructions vétustes qui ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier et qui ont été identifiés sur le territoire de la commune dans le cadre de la procédure d'élaboration du Site Patrimonial remarquable (1000 bâtis vétustes dénombrés dans le SPR).

En accord avec les éléments de réponse du Maître d'ouvrage, il est difficilement envisageable de limiter les démolitions et reconstructions aux locaux en péril. En effet, sans être en état de péril, il peut s'agir par exemple de démolir une ancienne habitation sans intérêt architectural pour mieux reconstruire en conformité avec des nouvelles normes techniques en matière de confort, de sécurité, d'énergie, de ventilation, d'isolation, etc.., ou en vue de bénéficier d'une meilleure implantation sur la parcelle. De tels projets ne peuvent nuire à l'image de la ville de Saint-Brévin. A noter également qu'il peut être plus avantageux de reconstruire en neuf que d'engager des travaux de rénovation d'une ancienne habitation.

THEME 7: PROPOSITION D'UNE NOUVELLE RÈGLE (basée sur l'art. Ub9 applicable aux collectifs)

\mathcal{F} Contributions sur la destruction et la reconstruction de bâtiments existants : $N^{\circ}9$

Question sur la possibilité d'autoriser, comme dans la règle établie pour les collectifs, des extensions à des fins de mises aux normes techniques et règlementaires.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

® Cette dérogation, même si elle n'apparait pas dans le PLU existe déjà et est pratiquée sur avis de la DDTM (application de l'article L152-4-3° du code de l'urbanisme)

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

® Je relève avec intérêt la possibilité donnée par l'article du règlement précité à l'Autorité compétente d'accorder des dérogations aux règles du PLU préalablement soumises à l'avis de la DDTM.

THEME 8: LES INDICATEURS DE SUIVI

\mathcal{F} Contributions sur la destruction et la reconstruction de bâtiments existants : $N^{\circ}9$

11- Les indicateurs de suivi présentés dans la notice explicative sont trop généralistes et ne permettent pas de mesurer les effets de la mise en oeuvre de la modification du PLU au regard notamment de la consommation d'espace.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

11- Les indicateurs du PLU en vigueur permettent de mesurer les effets induits par la modification. Les indicateurs présents au sein du PLU en vigueur, multithématiques, pourront être repris au sein de la notice, cela permettra d'éviter toute confusion.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

11- La réponse du Maître d'ouvrage aurait pu faire l'objet d'un développement, même s'il considère que les indicateurs de suivi présentés dans la notice explicative permettront d'apprécier les résultats de la mise en application de la modification du PLU. Sans reprendre de manière exhaustive toute la grille des indicateurs du PLU, comme proposé dans le mémoire en réponse, il me semble qu'il serait plus intéressant de bien cibler parmi ceux-ci, les indicateurs qui paraissent les plus pertinents à suivre pour évaluer les effets de la présente modification du PLU, et de resynthétiser l'ensemble dans la notice explicative.

THEME 9: EQUIPEMENTS DEMONTABLES LIES A L'HYGIENE ET A LA SECURITE EN NL

- - 12- Possibilités d'installation de sanitaires publics près du Blockauss Musée de la marine.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

12- Ce projet n'est pas prévu à ce jour.

Afin de clarifier les possibilités de construction ici, une nouvelle écriture de la règle de la zone NL sera proposée : En secteur NL

13. Seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant.

Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

Les changements de destination des constructions existantes ne sont pas autorisés.

Les possibilités de construction en secteur Nl reposent sur les dispositions des articles L.121-17, L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

<u>Analyse du commissaire enquêteur</u>

12- Je prends acte de la décision d'intégrer dans le règlement du secteur NL, les articles précités du Code de l'urbanisme. Il s'agit de dispositions relatives aux possibilités d'aménagement, de construction et/ou d'installation d'équipements légers et démontables, notamment liés à l'hygiène et à la sécurité sous conditions de ne pas porter atteinte à l'environnement, au caractère et à la qualité architecturale et paysagère des sites, ainsi qu'à la préservation des milieux. Ce complément répond, par ailleurs, aux observations émises par la DDTM.

THEME 10: LA BASE ULM EN ZONE NL

$\ \ \,$ Contributions sur les équipements sanitaires : N° 4

- 13- Question sur les possibilités d'extension des bâtiments existants ou de nouvelles constructions mêmes légères et démontables à destination de hangars pour ULM.
- 14- Question sur les possibilités d'implantation d'un nouveau bâtiment pour les activités d'aéromodélisme de loisir en considération d'anciennes installations existantes sur le site.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- 13- L'application du code de l'urbanisme sur les secteurs NL cadre les possibilités et ne le permet pas. Afin de clarifier les possibilités de construction ici, une nouvelle écriture de la règle de la zone NL sera proposée (cf réponse au point 9.)
- 14- L'application du code de l'urbanisme sur les zones Nl cadre les possibilités et ne le permet pas.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

13- Le Maître d'ouvrage indique formellement que le règlement NL (article N2-13) exclut toute possibilité d'extension des bâtiments existants ou de nouvelles constructions ; de plus, il s'appuie sur les dispositions du Code de l'Urbanisme qui cadre les possibilités sur les secteurs NL.

THEME 11: OBSERVATIONS MULTICRITERES, D'ORDRE TECHNIQUE ET HORS SUJET

Contributions multicritères et d'ordre technique : N° 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10

- 15- La prescription d'un seuil maximum d'emprise au sol de 120 m² n'empêchera pas les démolitions des petites habitations dans le seul but de pouvoir bénéficier des 120 m².
- 16- Prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol des terrasses et véranda posée sur une terrasse.
- 17- Remise en état de fonctionnement des projecteurs détériorés dans le secteur NL du Musée de la Marine et du Blockauss.
- 18- Agrandissement des installations et bâtiments de la base ULM existants : n'y-a-t-il pas un projet en vue.
- 19- Possibilités de construction résidentielle aux N°2 et n°4 de l'avenue Pierre Guillou.
- 20- Demandes d'information sur du parcellaire individuel de grandes surfaces en zone UB supportant une habitation.
- 21- Demande relative à la prise en compte par la commune d'une étude sur le foncier en préalable à l'élaboration du PLUi.
- 22- Demande concernant l'évolution du zonage du PLU et le zonage de parcelles nues comportant des boisements protégés.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

15- Oui c'est l'objet de la dérogation, permettre à de petites parcelles de rester constructibles et donc pouvoir créer de nouveaux logements notamment en lieu et place d'une construction existante vétuste. Cependant, 1000 villas répertoriés ne peuvent faire l'objet de cette démolition sans justificatifs précisés au SPR

16- Non, une terrasse non surélevée ne créé pas d'emprise au sol (se reporter à la page 4 du règlement du PLU).

Une véranda constitue de l'emprise au sol nouvelle (se reporter à la page 4 du règlement du PLU).

- 17- Hors sujet mais transmis à la commune
- 18- Qu'il y ait un projet ou non, le cadre de la zone Nl doit être respecté et nécessitait d'être reprécisé
- 19-Hors sujet
- 20- Hors sujet
- 21-2 études ont été déjà menées (en 2018 et 2022) et vont servir de base au PLUI
- 22- Hors sujet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

15 à 22 : Sans commentaire.

XI-2 OBSERVATIONS, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT PORTÉ SUR LE REGLEMENT DES SECTEURS NL

Quelle réponse la collectivité compte-t-elle apporter à l'avis de la DDTM sur le projet de rédaction du règlement écrit NL en ce qui concerne les possibilités d'aménagement et d'installation sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement tel que prévu par les articles L121-17, L121-24 et R121.5 du Code de l'Urbanisme?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de clarifier les possibilités de construction ici, une nouvelle écriture de la règle de la zone NL sera proposée. En secteur NL,

- Seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- Les changements de destination des constructions existantes ne sont pas autorisés
- Les possibilités de construction en secteur Nl reposent sur les dispositions des articles L.121-17, L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les compléments d'écriture proposés relatifs aux possibilités de construction, d'aménagement et d'installation d'équipements légers et démontables sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement dans le secteur NL et qui renvoient aux articles L121-17, L121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme font suite aux observations formulées par la DDTM de la Loire-Atlantique.

Il est pris acte de ce complément d'écriture qui sera apporté au règlement NL (art. N2-13).

Il m'apparaît que ce complément s'avère nécessaire car il apporte une sécurité en matière de préservation des sites, des paysages et des milieux remarquables ou caractéristiques.

2- LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL FIXÉ A 0,30 EN ZONE UBa ET 0,20 EN UBb

Ce coefficient peut apparaître en fonction de la superficie de l'unité foncière plus ou moins avantageux par rapport au seuil de 120 m². Quelle la règle s'applique ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

De manière générale, la règle permettant la constructibilité la plus importante s'applique. La règle d'emprise au sol s'applique de manière différenciée en fonction des secteurs de la commune, en cohérence avec l'environnement contrairement au seuil des 120 m². Cette règle permet de s'adapter à la typologie et formes urbaines présentes au sein de chaque secteur.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je relève avec intérêt que la dérogation a été introduite pour apporter une certaine flexibilité quant à l'application de la règle générale de coefficient d'emprise au sol fixé à 0,30 en secteur UBa et à 0,20 en secteur UBb. En effet, sur les petites unités foncières la dérogation est plus avantageuse puisqu'elle donne la possibilité d'augmenter pour les bâtiments préexistants et les habitations existantes cette emprise au sol à hauteur de 120 m².

3- ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE : SCOT, SDAGE, SAGE, DTA, PGRI, SRADETT (§ 4 - p.40)

3-1 Compatibilité du projet

L'évaluation environnementale présente les objectifs, enjeux et orientations de développement définis dans les documents cadre sans y préciser la logique de compatibilité du projet de modification avec ces derniers. A noter, par ailleurs, que la MRAe demande d'analyser la compatibilité du projet avec les documents réactualisés et/ou récemment approuvés (PGRI, SRADDET, SDAGE 2022-2027,...).

3-2 Articulation avec le SCoT du Pays -de-Retz (§ 4 - p.40) :

Il est fait référence au SCoT approuvé en 2013, mais il a depuis été modifié le 19/03/2018 et il définit les objectifs à 2030. Il conviendrait de prendre en compte le document réactualisé dans la version définitive du dossier de la présente modification du PLU avant son approbation.

3-3 Articulation avec le SAGE Estuaire de la Loire ($\S 4.3 - p.42$):

Il est fait référence au SAGE de 2009 qui définit des objectifs

- de bon état des eaux à atteindre en 2015
- d'élaboration d'inventaires des zones humides avant septembre 2012 ;

Compte tenu de ces dates, et pour une meilleure compréhension du dossier soumis au public, il aurait été intéressant de préciser qu'une démarche de révision du SAGE a été engagée en 2015 afin de le mettre en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027) qui vient d'être adopté le 3 mars 2022 et arrêté par le Préfet le 18 mars 2022. Les phases de validation du SAGE sont planifiées fin 2022 et en 2023 par arrêté préfectoral.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- 3-1 La remarque commune avec la MRAe sera prise en compte. Le paragraphe traitant de la logique de compatibilité du projet avec ces documents sera amélioré. La notice prendra en compte les derniers documents de portée supérieure s'appliquant au PLU de Saint-Brévin-les-Pins et spécifiera les évolutions en cours.
- 3-2 Il est établi que le SCoT du Pays de Retz a fait l'objet d'une modification n°1 approuvé le 19/08/2018, et d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 21/02/2022. Les oublis relevés dans le document pourront être rectifiés après l'enquête publique, après remise du rapport du commissaire enquêteur.
- 3-3 La CCSE prend bonne note de ces précisions apportées concernant le SDAGE et le futur SAGE. Les oublis relevés dans le document pourront être rectifiés après l'enquête publique, après remise du rapport du commissaire enquêteur.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 3-1, 3-2, 3-3 : Il est pris acte de la réponse du Maître d'ouvrage qui s'engage à présenter dans la version définitive de la notice explicative :
 - la logique de compatibilité du projet de modification n°6 du PLU de Saint-Brévin-les-Pins avec les documents de valeur supra-communale, dernière version approuvée (SCOT, SDAGE, SAGE, DTA, PGRI, SRADETT)
 - des éléments d'information sur l'état d'avancement de la réactualisation de certains documents supra-communaux (SCoT du Pays-de-Retz, SAGE Estuaire de la Loire).

L'intégration de ces éléments qui permettront d'établir et de comprendre la relation entre les documents de planification supérieurs et le projet de modification n°6 du PLU viendront enrichir utilement la notice explicative.

4- ERREURS MATERIELLES

- § 6.1 (p.49): le bas de page concerne le point 1 de la modification du PLU et non le point 2
- § 6.1 (p.51) : modification simplifiée
- § 6.2 (p.53) : modification simplifiée
- § 7.1 (p.58): révision allégée

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Les erreurs relevées dans le document pourront être rectifiées après l'enquête publique, après remise du rapport du commissaire enquêteur.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte des corrections qui seront apportées dans la notice explicative.

5- LA QUALITÉ DE L'AIR (§ 2.5.1 - p.25) :

La cartographie qui présente la proportion de journées dans l'année en ce qui concerne le classement de la qualité de l'air se rapporte-t-elle aussi à l'année 2018, comme les courbes d'évolution des GES présentées juste au-dessus ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La cartographie présentée en page 25 indique des données de 2018. Une légende sera ajoutée afin de le préciser.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je note qu'une légende sera ajoutée sur la cartographie des données de la qualité de l'air fournie par « Air Pays de la Loire ».

6- INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU (§ 6.3 - p.54 à 57) :

6-1 Choix des indicateurs

- ① Les indicateurs de suivi retenus (sociaux démographiques, environnementaux, économiques, agriculture, logements) émanant du PLU approuvé sont, comme le font remarquer la MRAe et l'Association des ASB, trop généralistes ; ne pourrait-il-pas être défini des indicateurs plus spécifiques pour le suivi des effets de la mise en œuvre de la modification n°6 du PLU, comme par exemple des indicateurs sur la consommation d'espace, les transports et les déplacements ou autres ?
- ② Sur le même sujet, la MRAe, mentionne dans une de ses recommandations qu'il conviendrait de prévoir des indicateurs spécifiques en précisant « la valeur initiale » et les modalités de suivi.

6-2 Tableau des indicateurs de suivi

Le contenu de la colonne " Mise à jour " semble comporter pour les paramètres à évaluer deux périodicités de suivi, par exemple : Annuelle, N-3 / Annuelle, N-1 / Semestrielle, N-2. Que faut-il comprendre ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- 6-1 : Les indicateurs du PLU en vigueur permettent de mesurer les effets induits par la modification. Les indicateurs présents au sein du PLU en vigueur, multithématiques, pourront être repris au sein de la notice, cela permettra d'éviter toute confusion.
- 6-2 : Les indicateurs ont une périodicité de suivi qui peut être soit annuelle, soit triennale selon la disponibilité et l'actualisation des données concernées. Chaque temporalité est adaptée pour un suivi efficient et une adaptation du document d'urbanisme si nécessaire.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6-1 Choix des indicateurs

La réponse du Maître d'ouvrage aurait pu faire l'objet d'un développement, même s'il considère que les indicateurs de suivi présentés dans la notice explicative permettront d'apprécier les résultats de la mise en application de la modification du PLU. Sans reprendre de manière exhaustive toute la grille des indicateurs du PLU comme proposé dans le mémoire en réponse, il me semble qu'il serait préférable de ne retenir que les indicateurs en lien avec les deux objectifs de la modification du PLU et d'identifier les plus pertinents à suivre ; cela permettrait de ne pas alourdir la notice explicative avec des indicateurs du PLU potentiellement inutilisés et ainsi d'en faciliter sa lecture.

6-2 Tableau des indicateurs de suivi Sans commentaire.

7- TABLEAUX DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION ET MESURES ERC (§ 6.1 - p.47 à 52)

Les mesures ERC sont présentées globalement mais sans être clairement identifiées par type.

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le type de mesures ERC pourra être précisé (Eviter, réduire, ou compenser) au sein du tableau par le biais d'une classification, lorsque cela est possible. Les oublis relevés dans le document pourront être rectifiés après l'enquête publique, après remise du rapport du commissaire enquêteur.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends acte de la prise en compte de cette observation par le Maître d'ouvrage et de son intention d'identifier, plus clairement par type, les mesures ERC dans la version finale de la notice explicative de la modification n°6 du PLU.

8- DOSSIERS SUR LES PROJETS DE RECONSTRUCTION ET D'EXTENSION

Quelle est la typologie des dossiers de permis de construire relatifs à des projets de reconstruction et / ou d'extension soumis à instruction qui ont abusé de la dérogation ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Pour rappel, l'esprit de base de cette dérogation était de permettre de réhabiliter de petites constructions (souvent résidences secondaires) en les adaptant aux besoins actuels (notamment dans le cas fréquent de transformation en résidence principale). Ces rénovations nécessitant souvent une extension pouvaient se heurter à une impossibilité du fait de la règle de base d'emprise à 0,2 ou 0,3 lorsque la parcelle est de petite taille. Etant également précisé que la notion de surface a été modifiée à l'approbation du PLU en 2014, entrainant la prise en compte des surfaces de garage dans l'emprise (anciennement utilisation de la SHOB).

Des cas d'utilisation de la règle en présence de plusieurs bâtiments non accolés (ex : un bâtiment principal et un garage) ont été constatés.

Des cas de division de parcelle permettant d'extraire un lot en vue de construire et conserver un lot avec le bâti existant pour le porter à 120 m² (par démolition ou extension) ont également été constatés.

Il est également bon de préciser qu'un second outil vient d'être mis en place pour empêcher la démolition de bâtis d'intérêt : ainsi dans le périmètre du SPR approuvé en 2020, les bâtiments répertoriés (environ 1000 au total sur la commune) ne peuvent faire l'objet de démolition que dans des cas très encadrés (vétusté ou projet d'ensemble) limitant ainsi la disparition du patrimoine bâti.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① Vu les éléments de justification exposés par le Maître d'ouvrage, l'introduction dans le règlement actuel (art.Ub9) d'une possibilité de dérogation à la règle générale de coefficient des emprises au sol est bien fondée.

Les exemples présentés sont aussi la preuve que la règle de dérogation dans sa rédaction actuelle peut constituer une porte ouverte à des abus d'utilisation pouvant aller à l'encontre d'un développement cohérent de l'urbanisation, d'une protection des bâtiments d'intérêt, des boisements existants..; en considération des cas de division de parcelles en lots et supportant un bâtiment, d'une unité foncière supportant plusieurs bâtiments, et aussi de démolition des bâtiments d'intérêt répertoriés au titre du SPR, il me paraît vraiment opportun de maîtriser cette possibilité de dérogation. Ces éléments de justification mériteraient d'être aussi présentés dans la notice explicative.

9- COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION DE L'ARTICLE Ub9 « EMPRISE AU SOL »

Sans remettre en cause le fond de la nouvelle règle proposée mais afin d'en rendre une lecture plus aisée et de prévenir toute confusion, le projet de rédaction appelle de ma part les commentaires suivants :

- la clause relative aux unités foncières de référence à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU, telle que présentée dans la notice explicative, semble ne s'appliquer qu'au seul cas des extensions de construction à usage d'habitation et non pas aussi au cas de la reconstruction et des possibilités d'extension des bâtiments préexistants.
- Pour être plus explicite, ne faudrait-il pas dissocier la règle d'emprise au sol pour la reconstruction et les possibilités d'extension d'un bâtiment préexistant sur l'unité foncière, de celle de la reconstruction et de l'extension de plusieurs bâtiments préexistants sur l'unité foncière ?

De plus, dans la règle de reconstruction et d'extension de plusieurs bâtiments préexistants sur une unité foncière, n'y aurait-il pas lieu de bien mettre en évidence que la limite de 120 m² concerne le nombre total des bâtiments préexistants ?

- A la lecture de la disposition relative à l'extension des constructions à usage d'habitation, on peut se demander si la règle impose une emprise au sol totale ne pouvant excéder 120 m² sur l'unité foncière, ou si cette limite de 120 m² concerne la surface de plancher qui prend aussi en compte la surface de chaque étage ?

RÉPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Il est proposé de rectifier le document afin d'apporter les clartés et précisions nécessaires après enquête publique si cela figure au rapport du commissaire enquêteur.

Nous proposons une réécriture du règlement comme suit :

Article Ub9 EMPRISE AU SOL

La règle de base est la suivante :

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,30 en secteur Uba.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,20 en secteur Ubb.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des cas de dérogation sont possibles :

- un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les collectifs dans les cas de mises aux normes techniques et règlementaires : ascenseurs, accessibilité handicapés, sanitaires, locaux poubelles.
- Dans le cas d'immeubles collectifs existants à la date d'approbation du PLU, le coëfficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20% maximum afin d'autoriser la transformation des places de stationnement aérien en garages couverts.
- Pour les petites unités foncières bâties à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU,
- o Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute une possibilité d'extension, dans la limite de 120 m² (existant et extension compris) au total sur l'unité foncière,
- o Dans le cas de plusieurs bâtiments préexistants, le projet aboutira à une emprise maximale de 120 m² sur l'unité foncière, quel que soit le nombre total des bâtiments préexistants.
- o Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer à condition que l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 120 m² sur l'unité foncière.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire enquêteur ne peut qu'approuver la reformulation de l'article Ub9 qui répond précisément en tout point aux commentaires soulevés.

Ainsi améliorée, la dérogation à la règle générale d'emprise au sol pour les reconstructions de bâtiments et extensions d'habitations sur les petites unités foncières qui introduit des dispositions très claires et concises, contribuera à promouvoir le développement d'une urbanisation cohérente et équilibrée des secteurs en zone UB, et convenablement intégrée dans le paysage local.

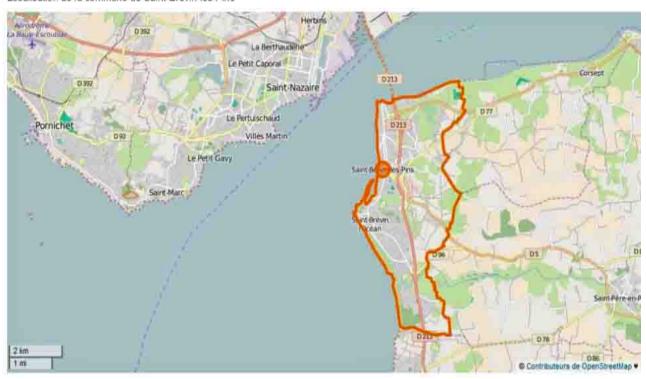
Le 16 décembre 2022, le Commissaire enquêteur Jean-Claude VERDON

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune de SAINT-BREVIN-LES-PINS

Localisation de la commune de Saint-Brevin-les-Pins



AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Claude VERDON

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS

En accord avec l'Arrêté de la Communauté de Communes Sud Estuaire N° 2022 / 011 prescrit en date du 26 septembre 2022, il a été procédé à l'enquête publique sur la modification de droit commun n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Les présentes conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport et sur un document séparé.

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint-Brévin-les-Pins a sollicité la Communauté de Communes Sud Estuaire, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1^{er} février 2016, pour engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, par une première délibération n° 2021-138 en date du 15 avril 2021, puis par une délibération rectificative n° 2021-448 prise en date du 16 décembre 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud Estuaire a prescrit une procédure de modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Brévin-les-Pins.

Ce projet de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins introduit de nouvelles dispositions réglementaires qui portent sur deux objets :

- objet n°1 : clarification de l'article du règlement écrit Ub9 concernant l'emprise au sol en cas de reconstruction et/ou d'extension dans les secteurs UBa et UBb correspondant aux zones d'extension du tissu urbain de la ville de Saint-Brévin-les-Pins.
- objet n°2 : création d'un règlement écrit pour encadrer la constructibilité au sein de la zone NL, zone naturelle de détente et de loisirs de plein air, l'objectif étant de permettre la réfection des bâtiments existants sans possibilité d'extension.

La Commune de Saint-Brévin-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014 et qui, par la suite a connu plusieurs évolutions :

- 3 procédures de révision allégée (n°1 et n°2 en nov. 2019 / n°3 en juillet 2021)
- 1 procédure de modification (n°5 en juillet 2021)
- 4 procédures de modification simplifiée (n°1 en déc. 2014 / n°2 en mars 2016 / n°3 en juin 2017 / n°4 en juillet 2019)
- 1 déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (n°1 en fév. 2017).

Par décision n° E22000153 / 44 en date du 1^{er} septembre 2022, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mr Jean-Claude Verdon en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

L'Arrêté Intercommunal, qui ordonne l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, a été pris le 26 septembre 2022 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 30 jours consécutifs, du lundi 24 octobre 2022 au mardi 22 novembre 2022 inclus.

II - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE MODIFICATION Nº 6 DU PLU

II-1 LA COMMUNE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS / LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Saint-Brévin-les-Pins est une commune urbaine à caractère de station balnéaire située côté rive Sud de l'Estuaire de la Loire, et sur la partie du littoral Atlantique baptisée « la Côte de Jade ». Elle est constituée de deux zones littorales, Saint-Brévin-les-Pins au Nord, et Saint-Brévin-l'Océan au Sud.

Au sein du « Pays de Retz », la commune se situe à environ 9 km au Sud de Saint-Nazaire, à 15 km au Nord de Pornic et à 60 km à l'Ouest de la métropole Nantaise.

Son territoire qui couvre un peu plus de 19 km² est doté d'un réseau d'échanges routiers d'intérêt départemental comprenant notamment 2 axes principaux structurants :

- la RD 213, axe Nord / Sud, appelé « Route Bleue » entre Saint-Nazaire et Pornic
- la RD 277, axe Ouest / Est longeant l'estuaire de la Loire en direction de Corsept / Paimboeuf et prolongé par la RD 77 en direction de Nantes.

Saint-Brévin-les-Pins est limitrophe avec les communes de Saint-Nazaire au Nord, Saint-Michel-Chef-Chef au Sud, Saint-Père-en-Retz et Corsept à l'Est.

Avec une population d'un peu plus de 14 000 habitants, elle fait partie de la Communauté de Communes Sud Estuaire *(CCSE)* qui réunit au total six communes : Paimboeuf, Corsept, Frossay, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud.

La commune dispose également sur son territoire, d'une zone d'activités « la Guerche » à vocation de commerce, industrie, PME, artisanat, services tertiaires qui vient renforcer l'attractivité et la dynamique économique principalement touristique de la commune.

II-2 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 6 DU PLU

Le projet de modification N° 6 du PLU se donne pour objet :

1- Secteurs UB (Zones d'extensions urbaines): de clarifier et de préciser le règlement écrit du PLU de la zone UB (art. Ub9) qui autorise dans son application actuelle une emprise au sol de 120 m² pour les reconstructions et les extensions de constructions.

Confronté à des abus d'utilisation de cette possibilité, et conduisant à la destruction de villas existantes sur des petites parcelles, la commune souhaite cadrer la règle afin d'assurer une certaine cohérence dans les projets de reconstruction et d'aménagement sur les parcelles de petites surfaces.

Dans cette optique, il est proposé de prescrire les nouvelles dispositions suivantes :

- « Dans le cas de la reconstruction d'un ou plusieurs bâtiment(s) préexistants(s), le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute une possibilité d'extension, dans la limite de 120 m² au total sur l'unité foncière quel que soit le nombre de bâtiments préexistants ».
- « Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer à condition que l'emprise au sol totale de plancher n'excède pas 120 m² sur l'unité foncière ».
- « Ces dispositions s'appliqueront aux unités foncières telles qu'existantes à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU ».
- 2- Secteurs NL (zone naturelle de détente et de loisirs) : de créer un règlement spécifique encadrant la constructibilité sur les deux secteurs NL situés au Nord de la commune.

L'enjeu est donc d'introduire des règles de constructibilité limitées prenant en compte les diverses contraintes environnementales locales qui affectent ces milieux (la bande littorale des 100 mètres, la coupure d'urbanisation, les espaces proches du rivage, les zones humides, les espaces remarquables, le PPRL).

L'objectif est de permettre uniquement sur ces secteurs NL, la réfection des bâtiments existants (une base ULM, le Musée de la Marine et un ancien blockhaus) sans possibilité d'extension ni de changements de destination.

Dans cette optique, il est proposé d'introduire dans l'article N2 - alinéa 13, les dispositions suivantes :

- « Seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant »
- « Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, poste de relèvement..), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative »
- « Les changements de destination des constructions existantes ne sont pas autorisés »

Des règles sur l'aspect extérieur et les clôtures sont par ailleurs apportées dans l'article N11.

III - CADRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le projet de modification du PLU et l'enquête publique sont concernés par les principaux codes et textes suivants :

III-1 ENCADREMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Code de l'Environnement Parties législative et règlementaire
 - articles L123-1 et suivants : procédure et déroulement de l'enquête publique
- ♥ Code de l'Urbanisme Parties législative et règlementaire
 - articles L153-19 / L153-20 : enquête publique
- ♥ Code des Collectivités territoriales Parties législative et règlementaire.

III-2 ENCADREMENT DE LA CONCERTATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

- Scode de l'Environnement Parties législative et réglementaire
 - articles R123-1 à R123-46 : participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
- Sode de l'Urbanisme Parties législative et réglementaire
 - art. L103-2 : concertation des habitants, associations locales, autres personnes concernées.

III-3 ENCADREMENT DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

- Code de l'Urbanisme Parties législative et règlementaire
 - articles L153-36 à L153-44 : procédure de modification du plan local d'urbanisme : prérogatives de l'EPCI et/ou de la commune en matière de modification du règlement, de modifications soumises à enquête publique, de notification aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées, d'approbation et de mise à exécution du projet de modification,..
 - article R121-5 : aménagements, équipements, réfections et extensions de bâtiments admis dans les espaces remarquables, les milieux d'intérêt biologique et écologique, les sites
 - article R153-8 : dossier d'enquête publique.

♥ Directives, lois relatives à l'Urbanisme et à l'Expropriation

- directive communautaire sur la gestion des eaux de baignade du 15 février 2006 et applicable depuis 2013 à l'ensemble des États de l'Union Européenne
- directive 2006/7/CE concernant la gestion et la qualité des eaux de baignade
- loi littoral : loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- loi Grenelle 1 ou loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- loi Grenelle 2 ou loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

IV - DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier réalisé par le bureau d'études " Altéréo " de Basse Goulaine et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

Notice explicative comprenant les chapitres suivants :

- ① Préambule : cadre législatif contexte communal étapes et objet de la modification
- ② Etat initial de l'environnement : milieu physique biodiversité paysage et cadre de vie la ressource en eau l'air, l'énergie, le climat les risques et nuisances les déchets
- 3 Présentation des projets de modification du règlement écrit (zones Ub et NL)
- ① L'articulation avec les documents de portée supérieure (ScoT/SDAGE/SAGE/DTA)
- ⑤ L'analyse des incidences du projet sur l'environnement
- © Résumé non technique.

♥ Pièces administratives constituées des pièces suivantes :

- ① Note de présentation non technique
- ② Délibération du Conseil Communautaire n° 202-138 du 15 avril 2021 prescrivant la procédure de modification n°6 du PLU
- ③ Délibération rectificative du Conseil Communautaire n° 202-448 du 16 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification n°6 du PLU
- 4 La liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ⑤ Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- © l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)
- Délibération du Conseil du Conseil Communautaire n° 2022-180 du 22 septembre 2022 tirant le bilan de concertation
- ® La décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA Nantes
- 9 L'arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique
- 10 Copies des annonces légales dans la presse de l'enquête publique
- 11 Affiche de l'avis d'enquête publique.
- Registre d'enquête publique à feuillets non mobiles (coté et paraphé par le CE).

V - AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE (Personnes Publiques Associées - PPA / Personnes Publiques Consultées - PPC) / Services de l'Etat - MRAe).

La Collectivité locale, en accord avec l'article L104-6 du Code de l'Urbanisme, a saisi en date du 1^{er} juin 2022 la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire pour recueillir un avis sur l'évaluation environnementale du projet de modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier a été en parallèle notifié aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées. Selon l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, le délai de la procédure d'instruction est de trois mois après réception du dossier et à défaut de réponse dans ce délai, l'absence d'avis vaut « absence d'observations » ou peut être « réputé favorable ».

Tous les avis exprimés dont le récapitulatif est présenté dans le tableau ci-après ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES PPA / PPC ET SERVICES CONSULTES	RÉPONSES	TYPE D'AVIS
-MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire	01/09/2022	Avec Observations
- DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Service Aménagement Durable)	11/10/2022	Avec Observations
- Conseil Régional des Pays de la Loire	1	Avis réputé favorable
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique (Direction générale territoires - Délégation pays-de-Retz)	27/06/2022	Avis favorable
- Grand Port Maritime de Nantes / Saint-Nazaire	1	Avis réputé favorable
- PETR - Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays-de- Retz	15/06/2022	Avis favorable
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes / St-Nazaire	08/06/2022	Sans observation
-Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	20/06/2022	Sans observation
-Comité Régional de Conchyliculture des Pays de la Loire	/	Avis réputé favorable
- SCoT Métropolitain de Nantes / Saint-Nazaire	1	Avis réputé favorable
- Préfecture de Loire-Atlantique	1	Avis réputé favorable
- Mairie de Corsept	14/06/2022	Sans observation
- Hôtel de Ville de Saint-Nazaire	1	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef	1	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Père-en-Retz	1	Avis réputé favorable

La nature des observations formulées par la MRAe et la DDTM concerne principalement :

- l'absence d'analyse de la compatibilité du projet de modification avec les documents de portée supérieure
- la prise en compte dans cette analyse des documents réactualisés et/ou récemment approuvés (SDAGE Loire Bretagne, SAGE Estuaire de la Loire, PGRI Loire-Bretagne, SRADDET des pays de la Loire, DTA de l'Estuaire de la Loire)
- la détermination d'indicateurs spécifiques de suivi des effets consécutifs à la mise en œuvre du projet de modification du PLU
- la clarification de la rédaction du règlement NL en ce qui concerne les possibilités de constructions ou d'installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ces possibilités étant soumises à des prescriptions particulières édictées dans les articles L121-17, L121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme.

VI - <u>LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>

La procédure d'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°6 de Saint-Brévin-les-Pins, s'est déroulée à la Mairie de la commune pendant 30 jours consécutifs, du lundi 24 octobre 2022 au mardi 22 novembre 2022 inclus, dans les conditions définies par l'Arrêté communautaire n° 2022 / 011.

Cette enquête publique a fait l'objet de deux réunions de préparation :

- l'une organisée le lundi 26 septembre 2022 à la Mairie de St-Brévin-les-Pins pour convenir des modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique et échanger sur le dossier
- et l'autre, le lundi 10 octobre 2022 à la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins pour vérifier les pièces du dossier, coter et parapher le registre d'enquête public associé, vérifier les fonctionnalités du registre dématérialisé, et réaliser une visite de reconnaissance des lieux.

La publicité légale par insertion dans la presse a été faite dans les délais règlementaires tels que définis dans l'article 6 de l'Arrêté Communautaire n° 2022-011, et en accord avec le Code de l'Urbanisme (art. L153-19) et le Code de l'Environnement (art. L123-10 et R123-11) plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, avec un rappel dans les 8 premiers jours (lère parution le 7 octobre, et 2è parution le 28 octobre 2022).

L'Avis d'ouverture de l'enquête a également été publié sur les sites internet de la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins et de la Communauté de Communes Sud Estuaire, ainsi que par voie d'affichage en Mairie, au siège de la CCSE Paimboeuf, et sur le territoire communal dans ce délai de 15 jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête (du 7 octobre au 22 novembre 2022). J'ai régulièrement constaté l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête ; ces vérifications ont fait l'objet de clichés horodatés et de planches photographiques tenus à disposition en cas de nécessité.

Au sujet de l'affichage, une vérification effectuée par mes soins l'après-midi du jour de l'ouverture de l'enquête publique a permis de constater l'enlèvement par inadvertance, de tous les panneaux d'affichage disposés sur l'ensemble du territoire. Cet incident aussitôt signalé à Mr Kimmès de la CCSE a donné lieu, le jour même, à un réaffichage et à une nouvelle vérification de ma part. Par ailleurs un certificat d'affichage précisant les dates d'enlèvement et de réinstallation a été établi à ma demande par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire et Maire de Saint-Brévin-les-Pins.

Aucune anomalie n'a été constatée lors des autres contrôles d'affichage effectués au cours de l'enquête.

Au cours de cette enquête publique, j'ai tenu les cinq permanences à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins telles que prescrites dans l'Arrêté intercommunal n° 2022-011 du 26 septembre 2022 :

- le lundi 24 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 : ouverture de l'enquête publique
- le jeudi 3 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 : 2è permanence
- le mercredi 9 novembre de 14h00 à 17h00 : 3è permanence
- le samedi 19 novembre de 9h00 à 12h00 : 4è permanence
- le mardi 22 novembre 2022 de 14h00 à 17 h00 : Clôture de l'enquête publique

Aucun n'incident n'a perturbé l'organisation de ces cinq permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu dès le lundi 22 octobre 2022 à 9h00:

- consulter le dossier dans sa version papier et dans une version numérique via un poste informatique dédié mis à disposition dans les services de l'Urbanisme de la Mairie, ainsi que via un registre dématérialisé ; le dossier était également accessible depuis les sites internet de la Mairie et de la Communauté de Communes Sud Estuaire.

- déposer ses contributions selon les modalités suivantes :
 - sur le registre d'enquête " version papier "
 - par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur
 - sur le registre dématérialisé (https://www.registre-numerique.fr/mdc6-plu-saint-brevin-les-pins)
 - par courrier électronique sur l'adresse mail (mdc6-plu-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr).

Le mardi 22 novembre 2022, au terme du délai de l'enquête et conformément à l'Arrêté communal n° 2022-011 (article 5), j'ai procédé à la clôture et signé le registre d'Enquête. J'ai par ailleurs pris possession du dossier, du registre d'enquête publique ainsi que d'une copie de l'ensemble des observations reçues par voie électronique.

Le vendredi 25 novembre 2022, j'ai remis en les services techniques communautaires de Saint-Brévin-les-Pins, à Mr Kimmès (*Chargé d'études à la CCSE*), le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant toute la durée de l'enquête.

A cette occasion, il m'a été remis les certificats d'affichage et de mise à disposition du dossier d'enquête publique établis par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire et Maire de Saint-Brévin-les-Pins (copies en annexe 3).

Le lundi 5 décembre 2022, j'ai reçu par courriel, et le mardi 6 décembre 2022 par courrier postal reçu à mon domicile, le mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage *(copie en annexe 2)*.

L'enquête s'est déroulée du lundi 24 octobre au mardi 22 novembre 2022, conformément aux prescriptions de l'Arrêté intercommunal, aux textes réglementaires et procédures en vigueur, dans de bonnes conditions et sans aucun incident particulier mise à part l'enlèvement par inadvertance le jour de l'ouverture d'enquête des affichages disposés sur l'ensemble du territoire de la commune. Comme indiqué ci-avant cet incident a fait l'objet d'un redressement immédiat : un réaffichage par les services techniques de la Mairie, une nouvelle vérification par mes soins en fin d'après-midi et établissement d'un certificat d'affichage par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire et Maire de Saint-Brévin-les-Pins. Compte tenu des actions correctives mises en place sans délai, j'estime que cet incident ponctuel n'a pas été préjudiciable à la bonne information du public.

VII- SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS - PARTICIPATION DU PUBLIC

VII-1 FRÉQUENTATION DU PUBLIC

Si la fréquentation du public sur le lieu de permanence à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins a été relativement faible, par contre les statistiques fournies sur la consultation électronique du dossier mis en ligne a été proportionnellement importante. Le bilan comptable de la participation du public et des consultations est le suivant :

- 12 personnes se sont présentées lors des permanences en mairie
- 11 contributions de toutes provenances ont été recueillies (7 sur le registre papier, 3 sur le registre dématérialisé, 1 courrier)
- 65 visiteurs, 176 téléchargements et 177 visualisations de documents ont pu être enregistrés sur le registre numérique.

Les personnes qui se sont manifestées lors des permanences sont des particuliers qui habitent ou ont des biens immobiliers (résidences secondaires, unités foncières) sur la commune de Saint-Brévin-les-Pins. Par ailleurs, une association pour la défense et l'amélioration du cadre de vie à Saint-Brévin-les-Pins " les Amis de Saint-Brévin-les-Pins " s'est présentée lors de nos permanences.

VII-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 11 contributions du public recueillies au cours de l'enquête ont été ventilées en 22 observations et réparties en 11 thèmes. A celà, s'ajoute 9 questions du commissaire enquêteur.

En ce qui concerne la nature des observations en rapport avec l'objet de l'enquête on relèvera notamment :

Pour la zone UB

- des questions sur les possibilités de divisions parcellaires après approbation de la modification
- des questions sur la notion de petites parcelles sur les secteurs UBa et UBb
- des observations sur les difficultés de mise en application de la règle d'emprise au sol des reconstructions et extensions de construction dans le cas des parcelles de petites surfaces et sur l'unité foncière de référence définie à l'approbation de la modification
- l'évocation d'une limitation de la destruction aux locaux en péril
- des observations relatives aux incidences du projet sur le renouvellement urbain
- une proposition d'une nouvelle règle d'emprise au sol pour les reconstructions de bâtiments préexistants et extensions d'habitations basée sur l'article Ub9 applicable aux collectifs
- des indicateurs de suivi trop généralistes.

Pour la zone NL

- quelques observations sur le projet de règlementation de la zone NL relatives à l'installation de sanitaires publics côté Musée de la Marine / Blockauss, et à l'extension des bâtiments de la base ULM.

<u>Nota</u>: aucune contribution ne donne un avis tranché en faveur ou en défaveur du projet de la modification du PLU.

VIII - MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E22000153/44 du 01 septembre 2022 pour exécuter l'enquête publique sur le projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous,

- l'Arrêté de la Communauté de Communes Sud Estuaire n° 2022-011 du 26 septembre 2022 prescrivant, en Mairie de Saint-Brévin-les-Pins du lundi 24 octobre au mardi 22 novembre 2022, l'enquête publique susvisée,
- les pièces du dossier d'enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU de Saint-Brévin-les-Pins,
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique paru à deux reprises par voie de presse et mis en ligne sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins,
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du 07 octobre 2022 au 22 novembre 2022 inclus, à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins, au siège de la CCSE de Paimboeuf, ainsi que sur les différents lieux du territoire communal,
- les observations portées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les services de l'État, les Personnes Publiques Associées, les Personnes Publiques Consultées et reçues avant l'ouverture de l'enquête,
- les observations du public déposées sur le registre d'enquête papier, par les moyens numériques (formulaire du E-registre, E-mails) et celles transmises par courrier postal,
- les certificats d'affichage et de mise à disposition du dossier d'enquête établis par Mr le Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire et Maire de St-Brévin-les-Pins,
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations,

j'émets les conclusions suivantes :

1 - Au regard de l'Arrêté de la Communauté de Communes Sud Estuaire prescrivant l'enquête publique

➤ L'enquête publique sur la modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins a été organisée et conduite conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté intercommunal n° 2022-11 du 26 septembre 2022.

2 - Au regard de l'information du public (publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée)

- Les mesures de publicité mises en œuvre par l'Autorité organisatrice à travers les annonces légales en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, et de l'Arrêté intercommunal n° 2022-11 du 26 septembre 2022 ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique unique, et de s'exprimer sur ce projet.
- L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique en Mairie de Saint-Brévin-les-Pins, au siège de la CCSE à Paimboeuf, ainsi qu'en différents lieux du territoire communal, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, comme peuvent en témoigner les clichés horodatés et planches photographiques tenus à disposition si nécessaire par le commissaire enquêteur, a permis au public d'être convenablement informé du projet.
- La mise en ligne de l'avis d'ouverture d'enquête publique et de l'intégralité de l'arrêté Intercommunal d'organisation de l'enquête sur les sites internet de la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins et de la CCSE a permis également d'assurer l'information du public.
 - Ces modalités d'information, mises en place plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée jusqu'au 22 novembre 2022, sont en accord avec les dispositions des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et l'Arrêté intercommunal.
- Les possibilités d'accès au dossier dématérialisé à partir des sites internet de la Mairie et de la CCSE, via un lien renvoyant au registre numérique pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, ont également contribué à l'amélioration de l'information du public et lui ont aussi permis de livrer ses observations.
- ➤ Une parution dans le bulletin hebdomadaire d'information de la ville de Saint-Brévin-les-Pins, le brev'Infos N°1601 du 9 novembre 2022, a également permis de faire connaître aux habitants l'enquête publique sur la modification n° 6 du PLU en cours.

3 - Au regard du dossier d'enquête publique

Sur la forme

- Sans revenir sur le détail des pièces constitutives présentées au § IV ci-avant, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions de l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme qui renvoie à l'article R123-8 du Code de l'environnement. Le dossier est lisible, complet, correctement structuré et facile à exploiter.
 - la partie administrative du dossier comporte, comme requis dans les articles précités, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées, des Personnes Publiques Consultées, et le bilan de concertation
 - la notice explicative du projet de modification présente utilement un résumé non technique, ainsi que des cartographies sur les délimitations des sites Natura 2000, ZNIEFF, et Trame Verte et Bleue
 - en complément une note de présentation non technique relativement succincte, indique les coordonnées du Maître d'ouvrage, le contexte et l'objet du projet, le processus de modification du PLU et de l'enquête publique, la composition du dossier.

Sur le fond :

- La notice explicative expose les motifs de la modification, et dans la partie réglementaire elle précise bien les dispositions avant et après modification.
- ➤ La commune de Saint-Brévin-les-Pins étant concernée par la loi littoral et les règles relatives aux sites Natura 2000, le projet de modification n°6 du PLU a donné lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale tel que prescrit par l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme.
- ➤ L'évaluation environnementale présente en accord avec les dispositions de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences sur les composantes environnementales, les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser, l'articulation avec les documents de valeur supra-communale, les conséquences pressenties de la mise en œuvre de la modification, la méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale et les indicateurs de suivi.
- ➤ La notice explicative demande à être complétée, comme affirmé dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, pour prendre en compte les observations formulées par la MRAe, la DDTM, ainsi que celles présentées dans le PV de synthèse des observations du public. Par rapport à ces compléments qui seront apportés dans la version définitive du dossier de modification avant son approbation, je considère :
 - qu'ils en amélioreront notoirement sa qualité
 - qu'ils ne remettent en cause, ni l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du PLU, ni le projet de modification n°6 du PLU qui porte sur les articles du règlement Ub9 et NL.
 - et que l'information donnée au public reste acceptable.

4 - Au regard de la concertation préalable

- ➤ Une concertation préalable du public a été conduite en amont de l'enquête publique en application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme afin de présenter le projet de modification n° 6 du PLU portant sur les articles du règlement écrit (Ub9 et NL).
 - Les modalités de cette concertation ont été définies dans les délibérations du Conseil Communautaire prescrivant le lancement de la procédure de modification n°6 du PLU (délibération n° 2021-138 du 15 avril 2021 et délibération rectificative n° 2021-448 du 16 décembre 2021).
- La Collectivité a mis en œuvre l'intégralité des modalités de concertation prévues dans les délibérations précitées. Cette concertation préalable qui a fait l'objet d'une publicité dans la presse régionale et départementale (Ouest France, Presse Océan) s'est déroulée du 26 avril 2021 au 29 août 2022 sous la forme d'une mise à disposition :
 - d'un dossier et d'un registre de concertation en format papier à la Mairie de Saint Brévinles-Pins permettant à toute personne intéressée de formuler des observations
 - d'un dossier sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la ville de Saint-Brévin-les-Pins
 - d'une adresse électronique dédiée (<u>concertation@cc-sudestuaire.fr</u>) permettant au public de déposer ses observations et de soumettre ses propositions
- ➤ Au terme de la concertation préalable, en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, un bilan a été établi et validé par délibération n° 2022-180 du Conseil communautaire du 22 septembre 2022; ce bilan a bien été joint au dossier d'enquête publique.
- ➤ La délibération du Conseil Communautaire relative au bilan de concertation ne fait état d'aucune observation susceptible de modifier le dossier et de remettre en cause la poursuite de la procédure de modification n° 6 du PLU.

5 - Au regard des objectifs du projet et des motivations de la Collectivité

- Le projet de modification de la règle d'emprise au sol en zone UB pour les reconstructions et les extensions sur les petites unités foncières est pour la Commune de Saint-Brévin-les-Pins d'une grande importance. En effet, il est constaté une utilisation abusive de la dérogation à la règle générale du coefficient d'emprise au sol, et il s'agit sur une commune en pleine urbanisation et où s'opèrent de nombreux découpages parcellaires :
 - d'organiser un développement cohérent et équilibré de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire incluant les petites unités foncières, et s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme durable et environnementale
 - de rechercher dans l'aménagement des petites unités foncières une bonne insertion paysagère des reconstructions et des extensions afin de préserver l'ambiance végétale qui caractérise l'image de Saint-Brévin-les-Pins
 - d'éviter aussi des démolitions de petites constructions qui pourraient présenter un intérêt architectural ou patrimonial indépendamment du patrimoine architectural, urbain et paysager répertorié dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- ➤ Par l'introduction d'une règle en zone NL, la Commune entend encadrer strictement les possibilités de construction et d'évolution des bâtiments existants dans l'objectif de préserver la qualité des sites, des espaces naturels remarquables et de la bande littorale.
 - Ainsi, sur les 2 secteurs NL situés au Nord de la commune, la seule réfection des bâtiments existants sera permise sans extension possible. A noter que des aménagements légers et démontables, des ouvrages techniques nécessaires à des services publics tels que définis dans l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, seront possibles sous condition de ne pas dénaturer le caractère des sites et des paysages et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

6- Au regard de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des Personnes Publiques Consultées (PPC) et des services de l'État

- > Communication du dossier de modification du PLU
 - Le projet de révision du PLU a été communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées, ainsi qu'aux communes limitrophes comme mentionné aux articles L153-16, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme (cf. § V tableau p.6).
- ➤ Avis reçus (DDTM / Conseil Départemental Loire-Atlantique / PETR du Pays de Retz / CCI de Nantes St-Nazaire / Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique / Mairie de Corsept)

 Tous les avis des Personnes Publiques Associées qui se sont prononcés, dans le cas présent favorablement, ou qui ont formulé des remarques, ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.
- Avis réputés favorables (Conseil Régional des Pays de la Loire / Grand Port Maritime de Nantes St-Nazaire / Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique / Comité Régional de Conchyliculture des Pays de la Loire / SCoT Métropolitain de Nantes St-Nazaire / Préfecture de Loire-Atlantique / Ville de Saint-Nazaire / Mairie de Saint-Michel-Chef- Chef / Mairie de Saint-Père-en-Retz)
 - Au total 9 personnes publiques associées et consultées sur le dossier n'ont pas répondu dans les délais fixés et leur avis est réputé favorable.

- **7- Au regard des documents de planification territoriale** (SCOT, SDAGE, SAGE, DTA, PGRI, *SRADDET*)
 - La notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique établit un chapitre concernant l'articulation de la modification n° 6 du PLU avec les documents de portée supérieure.
 - Ce chapitre qui expose les objectifs, enjeux et les grandes orientations de développement définis dans ces documents cadre sera amélioré au stade de la version définitive du dossier avant approbation : en effet, dans son mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage affirme présenter la logique de compatibilité du projet avec les objectifs assignés des documents réactualisés et/ou récemment approuvés, à savoir :
 - SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays-de-Retz modifié le 19/03/2018, puis le 21/02/2022 et définissant les objectifs à 2030
 - SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Loire révisé
 - SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022-2027 qui vient d'être adopté le 3 mars 2022 et arrêté par le Préfet le 18 mars 2022
 - PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire Bretagne de 2022-2027 adopté le 3 mars 2022 et arrêté par le Préfet le 18 mars 2022
 - SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la région Pays-de-la-Loire approuvé le 7 février 2022
 - DTA : Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire du 17 juillet 2006 : abrogation effective.
 - Les éléments complémentaires en rapport avec les documents de valeur supra-communale qui seront apportés dans la notice explicative au stade de la version finalisée de la modification du PLU, et qui font suite aux observations de la MRAe et du PV de synthèse des observations, ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD du PLU.

8 Au regard du Projet de territoire

- La notice explicative affirme que les modifications apportées au règlement du PLU (art. Ub9 et règle NL) ne sont pas de nature :
 - à remettre en cause les orientations générales d'urbanisme et de développement du territoire définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*)
 - à porter atteinte à l'économie générale du PADD mais bien de renforcer les objectifs politiques déclinés autour de 7 axes majeurs :
 - mettre en accord développement et préservation de l'identité architecturale et paysagère
 - intégrer une population variée
 - offrir de nouveaux logements pour des résidents à l'année
 - repenser le modèle urbain dans une perspective de développement durable
 - conforter la diversité économique
 - prendre en compte les milieux naturels et la loi littoral
 - offrir de nouveaux logements pour des résidents à l'année
 - prendre en compte les risques.
- ➤ Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations formulées dans le PV de synthèse des observations du public, défend la cohérence du projet de modification du règlement du PLU en terme de renouvellement urbain (développement de nouvelles formes urbaines, d'une offre de logements diversifiée, renforcement de la mixité sociale, de la densification).
- ➤ En ma qualité de commissaire enquêteur, il m'apparaît que l'encadrement :
 - des possibilités de reconstruction et d'extension de bâtis existants, d'extension de construction à usage d'habitation dans la limite d'un seuil total d'emprise au sol de 120 m² sur les petites unités foncières en zone UB:

- ne va pas à contre sens d'une logique de densification au sein de l'enveloppe urbaine UB, car ce n'est pas uniquement à travers les reconstructions et extensions sur des petites unités foncières que l'on peut gérer la politique générale de densification et de mutation urbaine. En effet, le potentiel de densification urbaine mobilisable ne se limite pas aux seules unités foncières de petites surfaces mais concerne l'ensemble des espaces de l'enveloppe urbaine des secteurs UBa et UBb, ainsi que la centralité.
- ne va pas à l'encontre de la préservation de constructions d'intérêt architectural, du cadre urbain, paysager et balnéaire de la ville de Saint-Brévin-les-Pins
- de la zone NL, limitant strictement les possibilités de construction et d'évolution des bâtiments existants permettra de valoriser et de préserver la qualité des sites, des ensembles naturels remarquables, de la façade estuarienne et de la bande littorale tel que requis par les dispositions législatives et réglementaires (Code de l'urbanisme, loi littoral, documents de valeur supra-communale).
- ➤ En ce qui concerne les risques littoraux, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à accroitre des risques pour la population du fait que :
 - en zone UB, il s'agit de reconstruction de bâtis et/ou d'extension d'habitations concernant par définition des secteurs déjà urbanisés
 - en zone NL le règlement n'autorise aucune extension des bâtiments existants et aucune nouvelle construction.

9- Au regard de la modification du règlement écrit

9-1 Modification de la règle d'emprise au sol Ub9

- Les exemples présentés dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage illustrant une utilisation abusive de la dérogation sur le dépassement de l'emprise au sol pour les reconstructions et extensions de constructions, justifient la nécessité d'encadrer et de clarifier les dispositions de l'article Ub9 en vigueur; en effet ces exemples, démontrent que la règle peut avoir dans l'application de sa version actuelle des conséquences dommageables sur les enjeux urbains et paysagers du territoire.
- La qualité du projet de rédaction de la nouvelle règle écrite dans la notice explicative fera l'objet d'une amélioration, comme proposé dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, pour prendre en compte l'intégralité des commentaires du commissaire enquêteur dressés sur le PV de Synthèse des observations. La reformulation de la règle Ub9 présentée dans le mémoire en réponse qui différencie tous les cas de figures possibles paraît désormais claire, sans aucune ambiguïté d'interprétation, ce qui en facilitera d'autant sa bonne application.

9-2 Écriture d'une règle NL relative aux espaces naturels de loisirs et de repos en plein air

- ➤ En l'absence de règles définies dans le règlement actuel, il convient assurément d'intégrer des prescriptions spécifiques en vue d'encadrer la constructibilité dans les deux secteurs NL à fortes contraintes environnementales situés au Nord de la commune. La volonté est de permettre la seule réfection des bâtiments existants sans extension possible dans un souci de préservation des ensembles naturels et des milieux, en accord avec la législation et comme exprimé dans les orientations du PADD du PLU.
- Le projet de rédaction proposé (art. N2-13) a fait l'objet d'observations émises par la DDTM en ce qui concerne les aménagements, constructions, et ouvrages techniques nécessaires à des services publics ou à des activités économiques qu'il est possible de réaliser en NL, sous conditions de ne pas porter atteinte au caractère des sites et à la préservation des milieux tel que prescrit par la loi-littoral et le Code de l'Urbanisme.
 - Le Maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse qu'il complètera la règle NL proposée en faisant référence aux dispositions des articles L121-17, L121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme.

10 - Au regard des principales observations du public

- ➤ La nature des observations formulées ne remet pas en cause fondamentalement le projet de modification n° 6 de droit commun du PLU. Pour autant, des préoccupations ont pu être exprimées quant aux incidences du projet sur les possibilités de division foncière et de renouvellement urbain en zone UB, et aussi en ce qui concerne les possibilités d'extension ou de nouvelles constructions en zone NL.
 - Les réponses positives apportées par le Maître d'Ouvrage permettent de confirmer que le projet de modification ne peut remettre en question les possibilités de division foncière et de renouvellement urbain. D'une manière plus générale, le projet ne remet pas en cause les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.
- Les contributions émises n'expriment pas explicitement d'avis favorable ou non favorable sur le projet de modification du PLU.

11 - Au regard du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

- Le mémoire en réponse prend en compte l'intégralité des observations recensées et regroupées par thème dans le PV de synthèse des observations qui a été remis à l'Autorité compétente à l'issue de l'Enquête Publique, le vendredi 25 novembre 2022. La qualité des réponses fournies à l'ensemble de ces observations est acceptable.
- Dans son mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage :
 - s'engage à apporter dans la version finale du dossier de modification n° 6 du PLU avant approbation, des compléments, des précisions et justifications techniques qui viendront améliorer la qualité de la notice explicative
 - propose d'améliorer la rédaction de la règle d'emprise au sol (Ub9), cette nouvelle formulation devant être reprise dans le cadre de la version finale du dossier de PLU avant approbation.
 - déclare qu'il intégrera dans la règle des secteurs NL les dispositions des articles L121-17, L121-24 et R121-5 du Code de l'Urbanisme dont l'objectif est d'assurer la préservation des sites naturels, des espaces remarquables et des milieux en cas d'aménagements, de constructions et de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires à des services publics, ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage permet à toutes les personnes ayant formulé des observations par les moyens numériques *(formulaire du E-registre, E-mails)* et traditionnels *(registre papier, courrier postal)* de retrouver facilement la ou les réponses apportées.

12- Au regard des points positifs et négatifs du projet de modification du PLU

Cette analyse bilantielle présentée ci-dessous se limite aux critères paraissant les plus significatifs.

12-1 Points positifs

- Le projet de modification du PLU en encadrant la règle Ub9 permettra :
 - d'assurer un développement cohérent et maîtrisé de l'aménagement des petites unités foncières ; n'ayant aucune incidence sur les possibilités de division foncière, le projet ne va pas à contre-sens d'une possibilité de densification raisonnée répondant aux objectifs de réduction de la consommation foncière.
 - de préserver davantage des petites villas témoins d'un mode de vie, des petites constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial qui ne sont pas situées dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable)

- de favoriser un recentrage de développement sur les secteurs UB étant donné les possibilités d'extension et de reconstruction données par la nouvelle règle sur les petites unités foncières, et par voie de conséquence de limiter l'étalement urbain
- d'encourager en partie la mutation des résidences secondaires en résidences principales
- de porter une attention sur le maintien d'une ambiance végétalisée mettant en valeur l'image de Saint-Brévin-les-Pins.
- ➤ Le projet de règlement NL a pour objectif :
 - de protéger de toute urbanisation le patrimoine naturel particulièrement qualitatif inscrit en zone NL; il est à souligner que le projet n'a aucune incidence négative sur les sites Natura 2000, les ZPS, les ZSC, les ZNIEFF présents sur le territoire de la commune.

12-2 Points négatifs

➤ Le projet de modification n°6 du PLU ne semble pas présenter vraiment de points négatifs qui pourraient nuire à l'image de Saint-Brévin et à la qualité de vie des Brévinois. Néanmoins, il est possible que, dans certains cas particuliers, des projets de reconstruction ou d'extension d'habitation soient en conflit avec l'objectif de préservation d'une végétation existante.

12-3 Bilan

➤ Au final, les points forts du projet de modification n°6 du PLU l'emportent nettement sur les points faibles.

Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations, j'émets un avis favorable au projet de modification de droit commun n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, sous réserve :

- d'intégrer dans la rédaction finale de la notice explicative avant son approbation, l'ensemble des compléments résultant des observations formulées dans le PV de synthèse des observations du public, et comme indiqué dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,
- de reprendre strictement dans le règlement écrit du PLU, tel que mentionné dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage :
 - o pour la règle UB9 correspondant aux extensions urbaines, sa proposition de réécriture permettant d'affiner la prescription relative à l'emprise au sol des reconstructions et des extensions sur les petites unités foncières,
 - o pour la règle N2-13 relative aux espaces naturels de loisirs et de détente, le complément proposé consistant à faire référence aux articles du Code de l'Urbanisme afin de sécuriser la préservation des sites, des milieux et des paysages naturels remarquables ou caractéristiques.

Je souligne dans cet avis final, que les évolutions à apporter dans la préparation de la version définitive du dossier ne concernent que des améliorations techniques et rédactionnelles en réponse aux observations du PV de synthèse, ne pouvant ni porter à conséquence sur le projet, ni contredire l'information globale mise à la disposition du public.

Fait, le 17 décembre 2022 Le Commissaire enquêteur Jean-Claude Verdon