

## **B. AVIS ET CONCLUSIONS**

### **Révision allégée n° 1**

**O B J E T** : Enquête publique relative au projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins (Loire-Atlantique).

**REFERENCES** : - Décision de désignation n° E19000086 / 44 en date du 03/05/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.  
- Arrêté n° 2019-006 en date du 8 juillet 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire.

- § -

La décision de désignation du T.A de Nantes concerne deux objets " La révision allégée n° 1 et la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins ". La conduite de la présente enquête a été réalisée par le rédacteur sous la forme de " l'enquête unique ". Par voie de conséquence, elle comporte la rédaction d'un seul rapport d'enquête mais avec deux conclusions séparées.

S'agissant de l'enquête publique relative à la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins, celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident à signaler, avec une faible participation du public. Il est à noter la volonté de la CCSE et de la commune de Saint Brévin et ce, dès le début de la procédure d'élaboration du projet, d'associer le plus largement possible l'ensemble de la population de la commune à cette révision allégée n° 1 du document d'urbanisme, par la concertation réalisée dès le mois d'octobre 2018, comprenant la mise en place d'un registre et d'une notice d'information en mairie de Saint Brévin les Pins mais également l'insertion sur le site Internet de la commune de nombreuses informations sur ce projet.

Cette seconde partie du rapport d'enquête comprend les chapitres suivants :

1 - rappel du projet présenté à l'enquête et synthèse de son déroulement,

2 - mon avis sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins (hors prise en compte des observations du public),

3 - mon avis sur les remarques des personnes publiques associées (P.P.A), figurant dans le compte rendu en date du 06/02/2019,

4 - mon avis sur les observations enregistrées sur le registre d'enquête ou déposées par courriers, notes écrites ou courriels concernant la révision allégée n° 1,

5 - mon avis sur les réponses apportées par la Communauté de Communes Sud-Estuaire dans son mémoire en réponses,

6 - mes conclusions, prenant en compte le dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins, les avis PPA, les observations du public, les renseignements et précisions complémentaires apportés par la CCSE dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à un avis motivé sur le projet de révision n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins.

## **1 - RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LA CCSE ET SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

La Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Brévin les Pins a été approuvé le 28 avril 2014 puis a été modifié par la suite, à différentes reprises (19/12/2014 - 17/03/2016 - 16/02/2017 et 15/06/2017).

Par délibération n° 2018-303 en date du 18 octobre 2018, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Brévin les Pins et a défini les modalités de la concertation.

En effet, la commune de Saint Brévin les Pins a sollicité la CCSE afin d'engager cette procédure de révision n° 1 de son document d'urbanisme suite à un projet d'aménagement sur la parcelle BK 570, située Allée des Druides, qui n'est actuellement pas permis par le PLU en raison de la présence d'une marge

de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 213, dite Route Bleue, située à proximité immédiate du site.

La parcelle concernée (BK 570) sur laquelle se trouvait une ancienne colonie de vacances fermée depuis 2014, appartient à la Ville de Saint Cloud. Dans les années 2015 / 2016, la société Nexity, ayant signé un compromis avec la Ville de Saint Cloud, a déposé plusieurs projets pour aménager la partie de la parcelle située derrière le bâtiment Ouest existant en front de RD.

Les contacts engagés à l'époque entre la Communauté de Communes Sud-Estuaire, la commune de Saint Brévin les Pins et le Conseil Départemental avaient abouti à un accord du CD 44 concernant le premier projet envisagé et la construction d'hébergements à moins de 100 mètres de l'axe de la RD 213, à l'intérieur de la marge de recul imposé par le Schéma Routier Départemental, dans la mesure où les constructions étaient situées à l'arrière du bâtiment Ouest existant. Cela étant, le projet, lors de sa nouvelle présentation comportait une division de la parcelle en deux parties avec un détachement du bâtiment en front de RD, sans précision du projet final, faisant craindre la possible démolition de ce bâtiment et que des habitations neuves se retrouvent trop proches de la RD 213, ce qui a eu pour conséquence un refus du Conseil Départemental.

La poursuite des contacts entre les différents services concernés et plus particulièrement avec le CD 44 aboutissait à diverses solutions proposées par cet organisme, telles que mentionnées dans le compte-rendu de réunion des PPA, en date du 18 mai 2016, joint au dossier d'enquête, à savoir :

- ✓ modifier le PLU et autoriser les réhabilitations et extensions mesurées dans la marge de recul,
- ✓ le schéma routier départemental interdisant les changements de destination dans la marge de recul, possibilité de les autoriser via une OAP sur ce projet,
- ✓ il peut être envisagé une OAP particulière sur cette parcelle permettant à la commune de fixer un nombre mini et maxi de logements, voire de prescrire du logement social et d'autoriser le changement de destination,
- ✓ afin de se prémunir d'un manque d'entretien, la seule solution serait de classer le bâtiment en front de RD en bâtiment

d'intérêt patrimonial mais cela semble risqué juridiquement, au vu de la nature du bâti.

Conformément à ces recommandations, les études sur ce projet d'aménagement se sont poursuivies et la CCSE et la commune de Saint Brévin les Pins présentent, dans le cadre du présent dossier, une procédure visant à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et à mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la parcelle considérée.

**La concertation préalable au projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins**, mise en place dès le mois d'octobre 2018, a permis à la population d'être informée sur ce projet et de consulter celui-ci, en mairie ou sur le site Internet de la commune de Saint Brévin les Pins. La concertation mise en place n'appelle aucune remarque particulière du rédacteur.

Les modalités de la concertation mise en place, se sont déroulées comme suit :

- ✓ Information sur le site Internet de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, dès le 30 octobre 2018,
- ✓ Information également mise en ligne sur le site de la commune de Saint Brévin les Pins,
- ✓ Mise en place d'un panneau d'information en mairie de Saint Brévin les Pins, du 4 décembre 2018 au 4 mars 2019,
- ✓ Mise à disposition en mairie de Saint Brévin les Pins d'un registre, permettant à la population de déposer ses observations, du 4 décembre 2018 au 4 mars 2019,
- ✓ Publication d'un avis dans la presse dans le quotidien Ouest-France en date du 6 novembre 2018, indiquant la procédure de révision et les modalités de la concertation

Dans sa séance du 27 décembre 2018, le Conseil Communautaire Sud-Estuaire a arrêté le projet de la révision allégée n° 1 de la commune de Saint Brévin les Pins.

Par délibération n° 2019-86 du 21 mars 2019, il a été tiré le bilan de la concertation mise en place.

Par arrêté de ce même Conseil n° 2019-006 en date du 8 juillet 2019, Monsieur le Président de la CCSE a défini les modalités de la présente enquête publique unique qui a été réalisée conjointement avec la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins.

L'enquête publique diligentée s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019, dans les conditions définies par l'arrêté précité de Monsieur le Président de la CCSE.

L'information légale, par insertion dans la presse, (Ouest-France et Presse-Océan, éditions des 06/08/2019 et 27/08/2019), par affichage à la CCSE, à la mairie de Saint Brévin les Pins et sur les deux sites concernés par les révisions allégées, a été réalisée dans les délais règlementaires et contrôlée par le rédacteur le 8 août 2019. De surcroît, afin de compléter l'information du public et conformément à la législation en vigueur, cette publicité a été complétée :

- Par une mise en ligne, à compter du 01/08/2019, sur le site Internet de la commune de Saint Brévin les Pins ([www.saint-brevins.fr](http://www.saint-brevins.fr)) et de la CCSE ([www.cc-sudestuaire.fr](http://www.cc-sudestuaire.fr)), de l'avis d'ouverture d'enquête et de l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête publique unique,
- Par une mise en ligne, sur ces mêmes sites Internet le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête, le 26/08/2019, de l'ensemble des deux dossiers d'enquête (révision allégée n° 1 et n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins),

Les dossiers d'enquête et les différentes pièces les composants ont été tenus à la disposition du public, en mairie de Saint Brévin les Pins, durant les heures d'ouverture des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapporteur a tenu 6 permanences en mairie (3 en matinée et 3 l'après midi). L'une de ces permanences a eu lieu un samedi matin afin de pouvoir recevoir toute personne travaillant durant les jours de semaine. Durant l'enquête publique, **16 observations au total ont été déposées par le public au registre d'enquête dont 4 courriels, 1 note écrite et 1 courrier.**

Dans les huit jours après clôture de l'enquête, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2019, notification de son déroulement et des observations reçues a été faite à Monsieur KIMMES, chargé d'études PLU / PLH à la CCSE, en charge de ce dossier. Les éléments de réponses étaient sollicités pour le 16 octobre 2019.

Le 11 octobre 2019, la Communauté de Communes Sud-Estuaire nous transmettait, par voie postale, son mémoire en réponses.

## **2 - MON AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU DE SAINT BREVIN LES PINS (HORS OBSERVATIONS DU PUBLIC)**

Le dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins fait suite à un premier projet présenté par la Société Nexity, en décembre 2015, en vue d'aménager la parcelle BK 570 située allée des Druides, sur le territoire communal de Saint Brévin les Pins.

Cette parcelle sur laquelle se trouve un ancien centre de vacances, fermé depuis 2014, appartient à la Ville de Saint-Cloud et présente une superficie d'environ 6000 m<sup>2</sup>. Trois bâtiments y sont présents dont le plus important est édifié à l'Ouest, en bordure de la RD 213, dite Route Bleue. Cette parcelle est classée en zone Ubb du PLU de Saint Brévin les Pins et se trouve dans un espace densifiable mais sous la contrainte d'une marge de recul de 100 mètres imposée par le Schéma Routier départemental, s'agissant de la RD 213, située à proximité immédiate du site concerné.

Dans le cadre des divers projets étudiés depuis 2015 concernant l'aménagement de cette parcelle et son état d'abandon perdurant depuis la fermeture du centre de vacances en 2014, divers échanges ont eu lieu avec le Conseil Départemental sur les possibles projets d'aménagement envisagés. La Société Nexity, ayant signé un compromis avec la Ville de Saint-Cloud, a proposé un premier projet pour aménager le terrain situé derrière le bâtiment Ouest existant en front de RD. **Dans le cadre de ce dossier, le Conseil Départemental, par courrier en date du 14 janvier 2016, joint au dossier d'enquête, a émis un avis favorable sur la construction d'hébergement à moins de 100 mètres de l'axe de la RD, dans la marge de recul imposé par le schéma routier départemental, les constructions prévues étant situées derrière le bâtiment Ouest.**

Par la suite, le projet a évolué et a proposé une division de la parcelle BK 570 en deux parties, avec détachement du bâtiment Ouest en front de RD, sans précision sur le projet final, faisant craindre à la commune et au Département que ce bâtiment pourrait être démoli à l'avenir et que des habitations neuves se retrouvent trop proches de la RD. Pour cette raison, il n'a pas été suivi d'effet.

Dans le cadre des discussions engagées suite à la problématique rencontrée, des solutions ont été proposées par le Département. Celles-ci sont rappelées dans le paragraphe 1 ci-dessus.

Ces échanges ont permis l'élaboration du dossier de révision allégée n° 1, tel que présenté par la Communauté de Communes Sud-Estuaire en se conformant aux propositions du Conseil Départemental, telles que décrites dans le compte rendu de réunion en date du 12 mai 2016 et plus précisément :

✚ modifier le PLU et autoriser les réhabilitations et extensions mesurées dans la marge de recul

- ✓ Le dossier indique : *" Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants "*

✚ Le schéma routier départemental interdit les changements de destination dans la marge de recul. Possibilité de l'autoriser via une OAP sur ce projet

- ✓ Le dossier indique : *" S'agissant de l'OAP envisagée dans le cadre de la présente révision, il est précisé " A cette fin, le bâtiment situé à l'Ouest sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres ...) "*

✚ Il peut être envisagé une OAP particulière sur cette parcelle permettant à la commune de fixer un nombre mini et maxi de logements, voire de prescrire du logement social et d'autoriser le changement de destination

- ✓ Le dossier indique : *" Afin de permettre un projet d'aménagement sur la parcelle BK 570 permettant de requalifier un îlot urbain au sein de l'armature urbaine, il est créé une OAP qui intégrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de logements sociaux (20% de PLUS-PLAI) et une densité minimale de 30 logements à l'hectare "*

Il est également à noter que dans le compte-rendu de réunion du 12 mai 2016, le Conseil Départemental rappelait :

✚ Dans la mesure où le bâtiment Ouest est situé dans l'emprise de la marge de recul de 100 mètres, aucune suite ne pourra être donnée aux éventuelles réclamations des futurs occupants à propos des nuisances sonores. Il appartient au maître d'ouvrage de veiller à ce que les mesures d'isolation acoustiques soient respectées et suffisantes, notamment celles imposées par le classement de la RD 213 en voie bruyante de catégorie 2

✓ *Le dossier indique : " Dans le cas où le bâtiment à l'Ouest serait requalifié ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement devra posséder au-delà des qualités techniques de traitement acoustique, une qualité architecturale et paysagère et être intégré à son environnement. Le bâtiment Ouest peut être démolé à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Un complément du traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette France le long de la RD 213 est souhaitable "*

✓ **De l'avis du rédacteur, les mesures préconisées par le Conseil Départemental dans le compte-rendu de réunion en date du 12 mai 2016, dans le cadre des premiers dossiers instruits, ont été respectées dans le présent dossier de révision allégée n° 1. Cela étant, la formulation du deuxième tiret " Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres ...) " peut poser interrogation sur sa destination finale. De l'avis du rédacteur, ce bâtiment ne doit pas être réhabilité en logements, sa localisation étant trop proche de la RD 213. Cette formulation laisse planer le doute et doit être modifiée en conséquence.**

La parcelle concernée est occupée par trois bâtiments situés sur ses abords Ouest, Est et Sud. Le centre de la parcelle est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents au Sud et à l'Est. Le projet prévoit le maintien ou la rénovation du bâtiment Ouest et la démolition des bâtiments Est et Sud.



L'analyse des incidences éventuelles du projet de la révision allégée n° 1 sur l'environnement est négative (sites NATURA 2000 - ZICO - ZNIEFF - zones humides). De surcroît, le projet n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire, s'agissant simplement d'un ré-usage d'un foncier déjà anthropisé.

Le site concerné n'est ni situé en Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, ni situé en espace proche du rivage. Il ne comprend pas d'EBC et accueille uniquement des boisements non classés. Le dossier précise que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire. **Cela étant, aucun état phytosanitaire n'est joint au dossier d'enquête alors qu'un tel document a déjà été réalisé en 2015 dans le cadre du premier projet.**

S'agissant des boisements se trouvant sur la parcelle, le dossier précise que les règlements écrit et graphique de la zone Ubb, notamment au sujet des boisements, ne sont pas modifiés par le projet de révision allégée n° 1. Il est rappelé que ceux-ci sont protégés dans le PLU, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. L'OAP précise aussi que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur état phytosanitaire (page 12 du dossier de notification). **Cet état phytosanitaire, bien que datant de 2015, devra être pris en compte pour la suite du projet, voire réactualisé.**

L'interdiction d'accès sur la RD 213 est maintenue et un ou deux accès principaux au site seront créés à partir de l'allée des Druides.

Il est à souligner que la parcelle concernée par le projet présenté est située en zone Ubb du document d'urbanisme de Saint Brévin les Pins. Le règlement de celle-ci autorise, par voie de conséquence, tout pétitionnaire retenu par la ville de Saint-Cloud, propriétaire du foncier, à déposer un projet comportant la réhabilitation des deux bâtiments existants dont celui situé le long de la route bleue et donc le plus exposé aux nuisances et risques. **Ce site est immédiatement urbanisable, sans motif en l'état pour refuser une telle demande. De surcroît, si aucun aménagement n'était réalisé dans l'avenir sur la parcelle BK 570, cela conduirait indéniablement à laisser celle-ci et les trois bâtiments s'y trouvant, dans un état d'abandon, s'aggravant d'année en année, et de laisser en friche cette zone urbaine classée pourtant en zone Ubb.**

**Le dossier de révision allégée n° 1, par la création d'une OAP, permet en revanche d'envisager des logements en arrière du bâtiment Ouest, privilégiant cet écran acoustique existant soit en le maintenant soit**

par son remplacement par un dispositif acoustique offrant, à minima, les mêmes résultats acoustiques.

Le besoin de la commune de Saint Brévin les Pins en logements et notamment en logements sociaux ont conduit la Communauté de Communes Sud-Estuaire, après plusieurs études et diverses rencontres / réunions avec le CD 44 et la ville de Saint Brévin les Pins, à proposer l'urbanisation de la parcelle BK 570, dérogeant ainsi, via l'OAP proposée, à la marge de recul de 100 mètres imposée par le Schéma routier départemental.

De l'avis du rédacteur, bien que se trouvant dans la marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 213, les précautions nécessaires (nuisances - accès - boisements) ont bien été prises par la CCSE dans le cadre de l'OAP envisagée pour l'aménagement de la parcelle BK 570. De surcroît, les principes d'aménagement retenus correspondent aux préconisations du Conseil Départemental figurant dans son compte-rendu de réunion en date du 12 mai 2016.

L'éventuelle dérogation qui pourrait conduire à la réalisation du projet présenté ne devrait pas, de l'avis du rédacteur, créer un précédent, la dite opération étant encadrée par la mise en place d'une OAP au document d'urbanisme de la commune de Saint Brévin les Pins.

De surcroît, ce projet de requalification à l'intérieur du tissu urbain est conforme aux objectifs du PADD (axes 2, 3 et 4 de ce document).

Au vu des éléments ci-dessus, le présent dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins peut, de l'avis du rédacteur, recevoir une suite favorable, sous réserve du respect des engagements définis dans l'OAP et dans le respect des indications du CD 44 figurant dans le compte-rendu de réunion en date du 12 mai 2016.

### **3. - MON AVIS SUR LES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOSIEES (PPA)**

Dans le cadre du présent dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins et conformément aux prescriptions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le présent projet a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA) ci-après :

✓ La Préfecture de Loire-Atlantique à Nantes,

- ✓ La DDTM - service Aménagement durable
- ✓ La DREAL des Pays de la Loire
- ✓ Le Conseil Régional des Pays de Loire
- ✓ Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- ✓ La Chambre de commerce et d'industrie de Nantes
- ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- ✓ La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique,
- ✓ Le Grand Port Maritime de Nantes - Saint Nazaire
- ✓ Le Pôle d'Equilibre Territorial du Pays de Retz
- ✓ La Section Régionale de la Conchyliculture des Pays de Loire
- ✓ Le SCOT Nantes - Saint Nazaire
- ✓ Mairie de Saint Michel Chef-Chef
- ✓ Mairie de Sait Père en Retz
- ✓ Mairie de Saint-Nazaire
- ✓ Mairie de Corsept

Les différents services rappelés ci-dessus ont été invités par courrier à participer à la réunion d'examen conjoint organisée le 6 février 2019. Cette invitation était accompagnée de la notice explicative de la révision allégée n° 1 qui sera mise à l'enquête publique. Le Conseil Régional des Pays de la Loire et la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique s'étant excusés ne participaient à cette réunion.

Suite à la présentation du dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins, les remarques suivantes ont été formulées :

#### Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique

1 - Souligne que le bâtiment Ouest ne constitue pas en soi une barrière au bruit. Un mur à vocation acoustique en revanche plus long dans sa partie Sud et Nord semble inenvisageable d'un point de vue économique. Il apparait donc nécessaire de retirer cette hypothèse de l'orientation d'aménagement,

#### Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin :

*La révision allégée est le fruit d'un travail amont avec le CD 44 : divers échanges ont eu lieu. En atteste des réunions mais aussi un courrier de mai 2016. Ce travail en concertation a permis l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée au sein de la notice. Elle*

*reprend les éléments d'accord et de synthèse entre CD 44 d'une part et Commune et CCSE d'autre part.*

2 - Un avis favorable avait été émis sur le premier projet en janvier 2016. En mai 2016, le projet prévoyant une urbanisation dans la marge de recul des 100 m, l'avis avait été défavorable. Aujourd'hui, l'OAP privilégie une urbanisation dans la bande des 50 m. L'avis du département, conforme au courrier de mai 2016, est donc défavorable,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*Le courrier de mai 2016 dont il est fait état ne conclue pas en ce sens. Il propose en partie finale un compromis qui a servi de base et a nourri la réflexion ayant permis d'aboutir à l'OAP d'aujourd'hui. Ce changement de pied du département n'est pas compréhensible. Il conduit de facto à la possibilité pour tout pétitionnaire retenu par la propriétaire de déposer un projet comportant la réhabilitation des deux bâtiments existants dont celui situé le long de la route bleue et donc le plus exposé aux nuisances et risques. L'OAP permet en revanche d'envisager des logements plus loin dans la parcelle (vers l'Est) en privilégiant un écran acoustique soit grâce au maintien et à la réaffectation du bâtiment en frange Ouest soit son remplacement (à la charge du pétitionnaire) par un dispositif acoustique offrant à minima les mêmes résultats acoustiques. L'OAP n'induit aucun financement public de ce merlon, mur ou autre dispositif faisant écran.*

3 - Un compromis pourrait être trouvé si le projet d'OAP comportait une marge de recul de 50 m,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*Une telle marge interdit tout projet de ré-usage du site. En effet, les boisements situés au centre de la parcelle ont été considérés par le projet d'OAP et ont conduit à privilégier des éléments bâtis dans la marge des 50 premiers mètres et au-delà du boisement. Le reliquat issu d'une marge de 50m est très limité et donc la faisabilité économique nulle. Il conduirait à laisser en friche cette zone urbaine et donc à privilégier la recherche de foncier sur les zones naturelles et agricoles. Sans OAP, le site urbain et immédiatement urbanisable ne peut pas conduire valablement à un refus de permis ni à un sursis à statuer.*

4 - Il n'y aura pas de dérogation à une marge de 50 m de la part du CD 44. Pour mémoire, cet avis est un avis simple. Par ailleurs le CD 44 demande à ce qu'une étude acoustique soit réalisée et que les futurs occupants soient informés des risques et des nuisances liées à la présence de la RD.

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*La route bleue est aujourd'hui un axe très circulé mais il faut souligner la limitation de vitesse à 70 km/h à cet endroit.*

*En matière de recul vis-à-vis des voies le dispositif issu de la Loi Barnier (entrées de ville) inclut un mécanisme dérogatoire qui dispose que suite à une étude sur 5 critères (notamment les risques et la sécurité), il est envisageable de déroger à la marge de recul en la réduisant si cela fait suite à l'établissement d'un projet d'aménagement. Il est à déplorer que ce raisonnement ne puisse pas être étendu aux voies relevant du schéma routier départemental.*

*Une étude acoustique sera demandée en phase opérationnelle. Les informations à destination des acquéreurs et autres occupants constituent un point de vigilance. Elle sera obligatoire.*

### **La DDTM 44**

5 - La marge de recul est issue du Schéma Routier Départemental. Une discussion sur l'aménagement du site entre le CD 44 et la commune semble appropriée,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*La révision allégée est le fruit d'un travail amont avec le CD 44 : divers échanges ont eu lieu. En atteste des réunions mais aussi un courrier de mai 2016. Ce travail en concertation a permis l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée au sein de la notice. Elle reprend les éléments d'accord et de synthèse entre CD 44 d'une part et Commune et CCSE d'autre part.*

6 - Souligne la protection des boisements au PLU dans ce secteur de la commune : ils sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Le projet de révision allégée semble donc traiter deux sujets, à savoir la réduction de la marge de recul au titre du schéma routier

départemental considéré au dossier comme une protection et la suppression des boisements telle que pressentie dans l'OAP,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*La révision allégée porte sur la réhabilitation du secteur urbain. La reconstruction de ce morceau de ville sur elle-même constitue un seul et unique objet qui pourrait se décliner sous plusieurs aspects et pièces du PLU. Ce n'est pas le cas. Ce point procédural a été discuté dans le détail avec les services de la DDTM 44 au cours d'une réunion préalable au lancement des procédures de gestion du PLU. En matière de boisement, le niveau de protection, la surface protégée, la nature des attendus en phase opérationnelle (Permis d'aménager ou de construire par exemple) ne sont pas modifiés par cette révision allégée : Le règlement graphique n'est pas modifié, le règlement écrit non plus. Une OAP fixant des principes avec lequel le projet devra être compatible est ajoutée au PLU. Les règlements écrit et graphique de la zone Ubb, notamment au sujet des boisements, ne sont pas modifiés par cette procédure. Le projet devra être conforme à ces deux pièces du règlement.*

7 - Invite la CCSE à clarifier l'articulation entre le parti d'aménagement retenu dans l'OAP et la protection édictée au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du terrain d'assiette. A la lecture de l'OAP, il apparaît en effet qu'une partie seulement des boisements est maintenue,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*Cette dernière (Article L.123-1-5-7°) traduite par une trame au règlement graphique et complétée par des dispositions au règlement écrit n'est pas concernée par la présente révision allégée n° 1. La notice, telle que transmise aux PPA, précise que le PLU évolue via l'ajout d'une OAP uniquement. Cette dernière vient ajouter des précisions sans pouvoir infléchir le niveau de protection issu du règlement du PLU.*

8 - Souligne qu'il aurait été souhaitable qu'une analyse de l'état phytosanitaire des arbres soit réalisée et jointe au dossier de notification afin de justifier l'absence d'intérêt paysager et environnemental mise en avant dans le dossier sans que cette affirmation soit étayée. Ce point revêt un intérêt double : consolider le volet du dossier consacré à l'état initial de l'environnement dont le contenu est restreint à ce stade à une présentation des inventaires et protections environnementales supra communaux, ce qui est en deçà des attendus pour un dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale ;

démontrer que le parti d'aménagement retenu témoigne d'une recherche de moindre impact environnemental et s'appuie sur les éléments paysagers structurants composant le terrain d'assiette du projet. De la même manière, le dossier mériterait d'être complété d'éléments d'appréciation sur l'état sanitaire et les caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de garantir la pertinence du parti pris retenu d'une démolition totale ou partielle,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*Pour mémoire, la propriété appartient à la ville de Saint-Cloud et non à la ville de Saint Brévin les Pins. Une étude phytosanitaire des arbres a été réalisée lors de l'instruction du premier projet de réhabilitation courant 2015. Depuis lors, le pétitionnaire et le projet ont changé. Suivant les avis des pétitionnaires successifs, les bâtiments ne sont soit pas réhabilitables soit, à l'inverse, réhabilitables. Il n'y a donc aucune certitude à ce sujet. Au stade d'aujourd'hui, le projet de ré-usage du site peut évoluer, il n'est dès lors pas question de le contraindre, outre mesure, via l'OAP. Il s'agit de l'encadrer en exprimant des principes forts à respecter et mettre en œuvre. Ces derniers arbitrés sont traduits dans l'OAP transmise aux PPA.*

*Le dossier de révision allégée est un dossier relatif à l'évolution du document d'urbanisme. Ce n'est pas un dossier pré-opérationnel et encore moins opérationnel. La procédure de gestion du PLU ne comporte pas ces éléments non requis par le code de l'urbanisme.*

9 - Estime que l'OAP reflète l'évolutivité du projet pour ce secteur. Les éléments structurants du terrain d'assiette ne sont pas assez analysés, comme décrits précédemment. Aussi, il convient à minima d'intégrer au dossier l'étude phytosanitaire réalisée en 2015. Par ailleurs, une analyse architecturale et historique du bâti couplée d'un reportage photographique ne constituant pas en soi un travail conséquent,

### **Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin**

*Le premier projet a presque fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire. Au cours de sa gestation, la partie bâtie à l'Ouest est sortie de l'enveloppe d'intervention ce qui ne garantissait plus à terme la présence du bâti constituant un écran acoustique, certes perfectible. C'est pour cette raison qu'il a été décidé, en transparence avec le pétitionnaire, de ne pas donner une suite favorable au projet malgré le besoin évident en logements sociaux sur le territoire. Il est rappelé que dès ce premier projet, le CD 44 avait été associé aux réflexions par la commune et la CCSE.*

*L'OAP d'aujourd'hui n'a donc pas pour vocation d'enfermer inutilement le projet qui, comme c'est souligné justement, n'est pas figé ni arrêté. L'OAP a pour vocation, comme c'est prévu par les textes, de fixer des principes d'aménagement, des attendus précis tant qu'en termes de taux de logement social. Elle protège également les éléments fondamentaux que sont les accès, la prise en compte des boisements, le travail sur l'acoustique sans opter fermement pour un choix ou un autre. Le choix de faire une OAP sur un secteur d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation Ubb repose sur la volonté de guider l'opération sans attendre le choix final de l'opérateur par son propriétaire actuel Ville de Saint-Cloud.*

### **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES REMARQUES PPA**

Le présent dossier relatif au projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins fait suite à la fermeture du centre de vacances en 2014, se trouvant sur la parcelle BK 570 appartenant à la Ville de Saint Cloud. Cette parcelle est zonée en Ubb au PLU communal et présente une superficie d'environ 6000 m<sup>2</sup>. Elle est située en bordure immédiate de la RD 213, dite Route Bleue. Il est à noter que le Schéma Routier Départemental prévoit l'application d'un recul minimal de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation situées en bordure de la route bleue, ce qui s'applique, de fait, à la parcelle concernée par la révision allégée n° 1.

Le projet d'aménagement du site remonte à l'année 2015 et fait suite à un premier projet de la Société Nexity, ayant signé un compromis avec la Ville de Saint-Cloud, propriétaire du foncier, consistant à aménager le terrain situé derrière le bâtiment Ouest existant, en front de la RD. **Ce projet avait reçu un AVIS FAVORABLE du Conseil Départemental (courrier du 14/01/2016) en mentionnant notamment que les futures constructions, bien qu'implantées dans l'emprise de la marge de recul étaient situées à l'arrière du bâtiment existant par rapport à la route départementale. Ce courrier précisait également que pour le bâti déjà implanté dans l'emprise de cette marge de recul, le règlement prévoyait la possibilité de construire à condition que l'implantation des nouvelles constructions ne réduise pas le recul existant par rapport à l'axe de la RD 213. L'opération envisagée s'inscrivant dans cette logique, le CD 44 donnait un avis favorable à ce projet d'aménagement.**

En mai 2016, soit quelques mois après, un second projet différent dans sa conception puisqu'il détachait le bâtiment Ouest situé en front de RD, sans apporter de garantie sur sa destination finale, faisait craindre au CD 44 et à la commune de Saint Brévin les Pins que ce bâtiment soit démoli et que des



habitations neuves se retrouvent proches de la RD 213. Il n'était alors pas suivi d'effet.

**L'étude du dossier atteste d'une étroite collaboration entre le Conseil Départemental, la commune de Saint Brévin les Pins et la Communauté de Communes Sud-Estuaire depuis cette date afin que ce travail d'ensemble puisse aboutir à un compromis permettant l'aménagement de la parcelle BK 570, classée en zone Ubb au PLU communal, au sein de l'enveloppe urbaine.**

Ces divers échanges entre les intervenants précités ont abouti à des solutions proposées par le Département et indiquées dans le compte rendu de réunion en date du 12 mai 2016 et plus précisément :

- de modifier le PLU et d'autoriser les réhabilitations et extensions mesurées dans la marge de recul,
- le schéma routier départemental interdisant les changements de destination dans la marge de recul, **possibilité de l'autoriser via une OAP sur ce projet,**
- **il peut être envisagé une OAP particulière sur cette parcelle permettant à la commune de fixer un nombre mini et maxi de logements, voire de prescrire du logement social et d'autoriser le changement de destination,**
- il appartient au maître d'ouvrage de veiller à ce que les mesures d'isolation acoustiques soient respectées et suffisantes, notamment celles imposées par le classement de la RD 213 en voie bruyante de catégorie 2.

Les remarques émises par les PPA lors de l'examen conjoint du projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins ont pour signataires le Conseil Départemental 44 et la DDTM 44. Elles concernent principalement deux sujets :

- 1 - les nuisances provoquées par la présence de la RD 213 avec la protection par une marge de recul de 100 mètres imposée par le Schéma routier départemental,
- 2 - les boisements se trouvant sur la parcelle BK 570 et la protection de ceux-ci.

Comme le précise la CCSE dans sa réponse 1 ci-dessus, le dossier de révision allégée n° 1 est le fruit de ces divers échanges avec le CD 44. **L'étude du dossier présenté par la CCSE, de l'avis du rédacteur, répond aux solutions proposées par le Conseil Départemental en mai 2016, telles qu'indiquées ci-dessus.**

**Les nuisances " bruit " mises en avant par le CD 44 trouvent également des éléments de réponse qui sont apportées par la CCSE dans le dossier d'enquête, notamment :**

- 1 le projet prévoit le maintien ou la rénovation du bâtiment Ouest et la démolition des bâtiments Est et Sud (page 10 du dossier de notification)
- 2 le projet devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAP), phasée ou non, ne pouvant pas, dans tous les cas, traiter à part le bâtiment existant en frange Ouest (page 12)
- 3 le programme intégrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de logements sociaux (20% de PLUS-PLAI) et une densité minimale de 30 logements à l'hectare (page 12)
- 4 à cette fin, le bâtiment Ouest sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis - vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres ...),  
- page 12
- 5 dans le cas où le bâtiment Ouest serait requalifié ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement devra posséder au-delà des qualités techniques de traitement acoustique, une qualité architecturale et paysagère et être intégré à son environnement (page 12),
- 6 un complément de traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette frange le long de la RD

213 est souhaitable. Il peut s'agir d'un dispositif mixte de type écran végétal doublé d'un dispositif de traitement acoustique bâti, ou encore de bâti venant compléter le bâti existant conservé (sans réduire la marge de recul), page 12

- 7 maintien de l'interdiction d'accès sur la RD 213 (page 12)
- 8 les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire (page 12)
- 9 un ou deux accès principaux à la zone, à partir de l'allée des Druides (page 12)

**Cette prise de position DEFAVORABLE, ressortant des réponses du CD 44 dans le compte-rendu de réunion PPA en date du 6 février 2019 n'est pas partagée par le rédacteur. Elle est en opposition et en contradiction avec l'avis favorable donné par le CD 44 le 14 janvier 2016, dans le cadre du premier projet présenté ainsi qu'avec les propositions de celui-ci, telles qu'indiquées dans le compte-rendu de réunion en date du 12 mai 2016 et qui ont été prises en compte, dans leur grande majorité, par la Communauté de Communes Sud-Estuaire dans le présent projet de révision allégée n° 1. Il est à signaler que depuis 2015, la situation de la parcelle BK 570 est inchangée puisque le Schéma Routier Départemental et par voie de conséquence, la marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la route était déjà en application.**

Les garanties sur la nuisance " bruit ", principale remarque du Conseil Départemental, ont été prises en compte dans l'OAP envisagée puisqu'il y est indiqué : **" A cette fin, le bâtiment situé à l'Ouest sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres ...)"**.

**Cette prescription indiquée dans le projet d'OAP rejoint, en grande partie, le souhait du CD 44 lors de l'avis favorable donné dans le cadre du premier projet (courrier du 14 janvier 2016)**

**Il est également indiqué par la CCSE et la commune de Saint Brévin qu'une étude acoustique sera demandée en phase opérationnelle et**

que des informations à destination des acquéreurs et autres occupants constitueront un point de vigilance. L'information de ceux-ci sera obligatoire.

S'agissant des boisements se trouvant sur la parcelle BK 570, les précisions suivantes figurent dans le dossier d'enquête ou ont été apportées par la CCSE dans le compte-rendu de réunion du 6 février 2019, à savoir :

- ✓ les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire,
- ✓ les règlements écrit et graphique de la zone Ubb notamment au sujet des boisements ne sont pas modifiés par la procédure de révision allégée n° 1
- ✓ au règlement du PLU, les boisements concernés font l'objet de la protection rappelée à l'article Ub 13 - 2° du règlement PLU,
- ✓ une étude sanitaire a été déjà réalisée lors de l'instruction du premier projet en 2015

Des éléments de réponses complémentaires ont également été apportés par la CCSE et la commune de Saint-Brévin les Pins aux diverses remarques des PPA et sont développées dans le compte-rendu de réunion du 6 février 2019, joint au dossier d'enquête.

Les réponses formulées par la CCSE aux remarques des PPA reçoivent l'approbation du rédacteur, toutes les garanties pour l'aménagement de la parcelle considérée semblant avoir été prises pour limiter au maximum de possibles nuisances par rapport à la situation existante, voire les renforcer.

Le présent dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin répond aux divers souhaits du Conseil Départemental ayant donné un **AVIS FAVORABLE**, le 14 janvier 2016, s'agissant du premier projet d'aménagement déposé par la Sté Nexity en raison du règlement qui prévoit la possibilité de construire à condition que l'implantation des nouvelles constructions ne réduise pas le recul existant par rapport à l'axe de la RD 213. **L'OAP envisagée dans le cadre de la présente révision allégée n° 1 reste dans ce cadre**, en prescrivant :

- ✓ que le bâtiment existant à l'Ouest ne pourra être traité séparément,
- ✓ le projet aura vocation à prendre en considération les nuisances sonores actuellement présentes sur le site. Le résultat phonique sera, à minima, équivalent à ce qu'il est aujourd'hui,
- ✓ à cette fin, le bâtiment situé à l'Ouest sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, etc...)
- ✓ dans le cas où le bâtiment à l'Ouest sera requalifié ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement devra posséder au-delà des qualités techniques de traitement acoustique .....
- ✓ un complément du traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette frange, le long de la RD 213 est souhaitable,

**Ces prescriptions restent, de l'avis du rédacteur, dans l'esprit de l'avis favorable rappelé dans le courrier ci-dessus.**

**En conclusion sur les avis PPA, la Communauté de Communes a répondu avec précision aux diverses remarques formulées par le Conseil Départemental et la DDTM. Ces éléments de réponse sont partagés par le rédacteur. Ils n'appellent pas d'autre commentaire que l'avis du signataire tel que développé ci-dessus.**

**Il aurait été préférable, pour l'ensemble des intervenants, qu'un AVIS DEFAVORABLE soit envisagé par le CD 44 dès 2016, dans le cadre des premiers échanges réalisés entre celui-ci, la commune de Saint Brévin les Pins et la Communauté de Communes Sud-Estuaire.**

**Sur interrogation du C.E** : Par courrier en date du 14/01/2016, le Conseil départemental donnait un AVIS FAVORABLE sur un premier projet de construction sur la parcelle concernée, au même titre qu'aujourd'hui, par une marge de recul de 100 m imposée par le Schéma routier départemental. Comment

expliquez-vous le changement de position du C.D 44, tel qu'il ressort de ses réponses figurant dans le compte rendu de réunion du 06/02/2019 ?

**AVIS DE LA CCSE** : Nous n'avons pas d'élément de réponse à apporter pour le compte du CD 44. Il faut rappeler que la présente procédure de révision allégée propose la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont le contenu s'est notamment inspiré du compte-rendu de la réunion du 12/05/2016. Dans ce compte-rendu, intégré au dossier d'enquête publique, le Conseil Départemental a invité la CCSE à engager une révision allégée du PLU concernant cette parcelle. Lors de cette réunion, le CD 44 a soumis plusieurs points à intégrer à cette révision allégée, ce qui a été fait dans la révision allégée n°1 du PLU.

#### 4. - MON AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total, durant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin, **10 observations** ont été enregistrées par le public sur le registre d'enquête déposé en mairie, **4 courriels**, **1 note écrite** et **1 courrier** ont été insérés au registre durant cette enquête représentant un total de 16 observations.

Les observations inscrites sur le registre d'enquête ou déposées par courriels, note écrites ou courriers se répartissent comme suit et appellent, pour certaines d'entre elles, un commentaire particulier :

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	<b>Mr. BERTHO Charles</b> 9 allée du Chevallerai 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Non concerné - Aucune observation sur le projet	Pour information
<b>Avis du C.E</b> : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur			
2	<b>M. LETELLIER Jacques</b> 7 avenue de la Briantais 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Non concerné - Aucune observation sur le projet	Pour information

<b>Avis du C.E</b> : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur			
3	Mme. <b>MAILLARD Martine</b> 1 avenue de la Haute Maillardière 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Pas d'observation particulière sur le projet.	Pour information
<b>Avis du C.E</b> : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur			
4	<b>M.BAZUREAU Laurent</b> 7 allée des Druides 44250 St Brévin	Consulte le dossier - pose diverses questions sur le projet - Pas d'observation particulière.	Pour information
<b>Avis du C.E</b> : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur			
5	<b>M.GOUPIL Robert</b> 1 allée des Druides 44250 St Brévin	Consulte le dossier - pose diverses questions sur le projet - Pas d'observation particulière.	Pour information
<b>Avis du C.E</b> : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur			
6	<b>M. CROZE Philippe</b> 22 allée des Bouleaux 44250 St Brévin	Le projet d'OAP ne présente pas suffisamment de garantie de préservation de l'espace boisé, notamment sur la partie centrale. Tenir compte des observations de la DDTM. Le coté positif de l'opération est la prévision d'au moins 20% de logements sociaux.	Boisements et logements sociaux
<b>Avis du C.E</b> : Le dossier d'enquête précise que le site concerné par le projet de requalification urbaine ne comprend pas d'EBC (espace boisé classé) et accueille uniquement des boisements non classés. Le centre de la parcelle est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents à l'Est et au Sud. Le dossier précise également (page 12) que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Cela étant, il est à souligner que la présente révision allégée du PLU de Saint Brévin ne modifie en rien le règlement graphique ni le règlement écrit et seulement une OAP,			

fixant des principes avec lesquels le projet devra être compatible, est ajoutée au PLU. Les règlements de la zone Ubb ne sont en aucun cas modifiés, l'OAP n'ayant aucun pouvoir pour infléchir le niveau de protection issu du règlement du PLU. Il est également rappelé qu'une étude phytosanitaire des arbres présents sur cette parcelle a été réalisée lors de l'instruction du premier dossier en 2015. Elle devrait, de l'avis du rédacteur, être prise en compte, dans le cadre de la poursuite du projet, voire réactualisée.

Il est enfin rappelé que l'article Ub 13 du règlement PLU précise dans son tiret 2. " La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée. Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. **Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu.** Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement "

**Avis de la CCSE** : La CCSE souhaite rappeler que les éléments de l'OAP ne viennent que renforcer les éléments déjà existants dans son PLU sur cette question.

*Le rapport de présentation du PLU (éléments page 44 et 45) identifie la zone concernée comme caractérisée par une « présence végétale très marquée dans le tissu urbain ». Il en découle un classement de cette parcelle en boisement protégé au titre de l'article L123-1-5-7 et l'application du règlement suivant :*

#### *Article 2.2.7*

7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.



**Article 13**

2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6.
- Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.
6. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

*L'instruction d'une autorisation d'urbanisme vérifiera le respect de ces éléments à savoir la conformité au règlement écrit et graphique, la compatibilité aux principes et orientations de l'OAP et notamment que l'implantation du projet recherche bien à protéger les boisements existants au regard du plan de plantation exigé au permis de construire et de l'analyse du technicien boisement. Chaque arbre abattu devra faire l'objet d'une replantation équivalente sur la parcelle.*

*De plus, c'est pour permettre de préserver le boisement le plus dense constaté en cœur de parcelle que l'OAP préconise une implantation préférentielle des logements collectifs et/ou intermédiaires plus à l'ouest afin de préserver au maximum le boisement existant.*

9	M. AUBERT Patrice	Souhaite le maintien du PLU en l'état dans le quartier dépourvu de commerces et de ligne de transport en commun. Précise également que l'école maternelle et primaire de la Pierre Attelée refuse des enfants. Il demande que l'actuel propriétaire entretienne son bien immobilier.	OAP
---	-------------------	--	-----

**Avis du C.E** : Le présent dossier porte sur la réhabilitation d'un secteur urbain et il est précisé que les règlements graphique et écrit ne sont pas modifiés par ce projet qui prévoit la création de logements individuels et collectifs/intermédiaires. Il est rappelé que la parcelle concernée est située en zone Ubb du PLU et donc immédiatement urbanisable. Par voie de conséquence il ne pourra être émis un refus de permis de construire ni un sursis à statuer sur un projet conforme au règlement du PLU en vigueur. Il n'est pas concevable de laisser en friche cette parcelle et de fait, privilégier une recherche de foncier sur les zones naturelles et agricoles.

**Avis de la CCSE** : Le secteur a vocation à recevoir de l'habitat avant même cette révision allégée. Le fait d'encadrer par une OAP cette opération garantira que le bâti présent soit rénové et non laissé en l'état comme c'est le cas depuis plusieurs années. Le transport en commun doit être assuré par la Région.

Concernant l'école de la Pierre Attelée, elle est dans l'obligation d'accueillir tous les enfants du secteur

10	<b>Mmes BOUGRO et TARAUD</b> 13 rue des Amethystes 44210 Pornic	Prennent connaissance du dossier - Se déclarent non concernées par l'enquête - Posent diverses questions sur un problème d'EBC concernant leur propre parcelle située à un autre endroit du territoire communal.	Pour information
----	---	--	------------------

**Avis du C.E** : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur

15	<b>Mmes PAUL Hélène</b> 13 rue de la Petite Vallée 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Pas de remarque particulière mais nous interroge sur plusieurs points concernant l'urbanisme par rapport à sa propre parcelle située à un autre endroit de la commune.	Pour information
----	--	--	------------------

**Avis du C.E** : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur

16	<b>M. DUPONT Dominique</b> 44250 St Brévin	Déclare qu'il veillera au respect de l'application de la législation, notamment sur les principes d'aménagement de l'OAP figurant en page 18 du dossier. Il sollicite également la révision du plan de circulation et d'aménagement du secteur en cas d'urbanisation de la parcelle.	OAP
----	---	--	-----

**Avis du C.E** : Observation n'appelant aucune réponse particulière du rédacteur. Cela étant, en cas d'urbanisation future de la parcelle BK 570 et de ses conséquences sur la circulation dans ce secteur particulièrement difficile, la remarque de l'intéressé pourrait être examinée avec intérêt.

**Avis de la CCSE** : Concernant le plan de circulation, il est important de préciser que les accès ont été préconisés au regard de l'analyse de la voirie existante. Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, un avis voirie sera émis en fonction du projet. Si cela s'avère nécessaire pour des questions de sécurité, des aménagements pourront être prévus dans le cadre de l'opération.

Courriels reçus durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête

7	<b>Mme Béatrice CHASLE</b> 57 avenue des Maillardières 44250 Saint Brévin	Observation portant principalement sur la disparition des boisements sur la parcelle concernée par le projet et, par voie de conséquence, l'atteinte à la biodiversité	Boisement
---	---	--	-----------

**Avis du C.E** : Le dossier d'enquête précise que le site concerné par le projet de requalification urbaine ne comprend pas d'EBC (espace boisé classé) et accueille uniquement des boisements non classés. Le centre de la parcelle est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents à l'Est et au Sud. Le dossier précise également (page 12) que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Cela étant, il est à souligner que la présente révision allégée du PLU de Saint Brévin ne modifie en rien le règlement graphique ni le règlement écrit et seulement une OAP, fixant des principes avec lesquels le projet devra être compatible, est ajoutée au PLU. Les règlements de la zone Ubb ne sont en aucun cas modifiés, l'OAP n'ayant aucun pouvoir pour infléchir le niveau de protection issu du règlement du PLU. Il est également rappelé qu'une étude phytosanitaire des arbres présents sur cette parcelle a été réalisée lors de l'instruction du premier dossier en 2015. Elle devrait, de l'avis du rédacteur, être prise en compte, dans le cadre de la poursuite du projet, voire réactualisée pour la poursuite du projet.

Il est enfin rappelé que l'article Ub 13 du règlement PLU précise dans son tiret 2. " La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée. Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement "

**Avis de la CCSE** : La CCSE rappelle que le PLU est consultable sur le site de la commune (<https://www.saint-brevin.fr/le-plan-local-durbanisme/>) via un lien vers le site du géoportail de l'urbanisme. Il est également consultable sous la rubrique Habiter/urbanisme/Le plan local d'urbanisme.

Concernant l'inquiétude sur la « disparition de la forêt urbaine », il semble important d'indiquer que le projet de requalification de la parcelle n'est aujourd'hui pas connu

*mais en tout état de cause, en plus des éléments cités en réponse à l'observation n°6, l'emprise au sol maximale sur ce secteur est de 0,2 ce qui consacre l'impossibilité de bâtir sur 8/10ème de la surface de la parcelle. Ce point n'a pas fait l'objet de modification via cette révision allégée.*

*La notion de forêt urbaine est tout à fait appropriée et c'est ce fragile équilibre entre habitat et boisement qu'il s'agit de trouver. Les inquiétudes sur un risque de disparition du boisement sont tout à fait partagées par la commune depuis de très nombreuses années. C'est d'ailleurs sa politique de boisement puis de protection qui a fait que les pins sont devenus l'emblème de cette Ville. C'est pourquoi les règles du PLU viennent freiner les intentions de porteurs de projet privés par les outils déjà cités :*

- article L123-1-5-7,*
- emprise au sol de 0,2.*

*Les photos aériennes produites ne peuvent être suffisantes pour en conclure que ce sont les abattages d'arbre autorisés dans le cadre de construction qui sont en cours ; Il convient aussi d'informer que des abattages sont réalisés sans autorisation ; certains font l'objet de PV d'infraction transmis au procureur ; certains sont justifiés par l'état phytosanitaire de l'arbre (ex : forêt vieillissante, attaque d'hylésine), ...*

*Le bilan des superficies actualisées dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Brevin-les-Pins présente les chiffres suivants :*

*Les zones U couvrent 902,30 ha soit environ 41% de la commune*

*Les zones AU couvrent 71,19 ha soit environ 3%*

*Les zones A couvrent 635,13 ha soit environ 29%*

*Les zones N couvrent 572,05 ha soit environ 26%*

*Par ailleurs, sur la commune, il est à noter que les EBC couvrent 94,94 ha, les boisements représentent 365,94 ha, les haies s'étendent sur 32 km et on recense 911 arbres isolés.*

*Concernant la proposition de réhabilitation du bâtiment existant, il n'a pas été envisagé, pour le confort des résidents qu'il puisse accueillir de l'habitat du fait de sa proximité directe avec la route bleue.*

*Concernant la répartition sociale, la notion de mixité reste importante et une part de 20% minimum semble adaptée à ce secteur qui n'est pas en cœur de ville. Il s'agit d'un minimum, l'opérateur étant libre d'y réaliser une part plus importante.*

11	M. PUCELLE Serge Les Amis de St Brévin (serge.pcl@wanadoo.fr)	Observation portant sur le nombre d'arbres à abattre et l'évaluation des impacts (biodiversité et l'air). Les mesures d'impacts sont à revoir et doivent être étayées par des valeurs chiffrées, probantes et à partir d'hypothèses réalistes. Il est demandé que des mesures compensatoires de replantation d'arbres à équivalence quantitative soient réalisées dans une zone proche.	Boisements et impacts sur la biodiversité et l'air
----	---	---	--

**Avis du C.E** : Le dossier d'enquête précise que le site concerné par le projet de requalification urbaine ne comprend pas d'EBC (espace boisé classé) et accueille uniquement des boisements non classés. Le centre de la parcelle est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents à l'Est et au Sud. Le dossier précise également (page 12) **que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.**

Cela étant, il est à souligner que la présente révision allégée du PLU de Saint Brévin ne modifie en rien le règlement graphique ni le règlement écrit et uniquement une OAP, fixant des principes avec lesquels le projet devra être compatible, est ajoutée au PLU. Les règlements de la zone Ubb ne sont en aucun cas modifiés, l'OAP n'ayant aucun pouvoir pour infléchir le niveau de protection issu du règlement du PLU. Il est également rappelé qu'une étude phytosanitaire des arbres présents sur cette parcelle a été réalisée lors de l'instruction du premier dossier en 2015. **Elle pourrait, de l'avis du rédacteur, être prise en compte, dans le cadre de la poursuite du projet, voire actualisée par une nouvelle étude préalablement à la réalisation du projet.**

Il est enfin rappelé que l'article Ub 13 du règlement PLU précise dans son tiret 2. " La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée. Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. **Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu.** Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement "

**Avis de la CCSE** : Concernant la demande de connaître le nombre d'arbres qui seront demandés à l'abattage, la CCSE n'est pas maître d'ouvrage dans cette opération. Cet élément ne sera connu que lorsque le porteur de projet présentera sa proposition. Des mesures compensatoires de replantation sont prévues sur la parcelle.

12	<b>Mme LEFEUVRE</b> 1 bd Padioleau 44250 Saint Brévin (lefghis@orange.fr)	Elle désapprouve les révisions du PLU et note que la surface de boisement à maintenir ne représente plus que 15% du boisement existant car 85% du boisement actuel va être supprimé. Il manque l'état phytosanitaire de 2015 concernant les arbres présents sur cette parcelle. Pose diverses questions sur l'imperméabilisation des sols, les réseaux des eaux pluviales et des eaux usées, le coût de l'aménagement antibruit, la présence de la marge de recul. Aucun projet d'aménagement n'est joint au dossier. Pour l'ensemble de ces raisons, elle souhaite que la parcelle BK 570 soit maintenue en zone Ubb au PLU de la commune. (courriel reçu le 24/09/2019)	Boisements
----	--	--	------------

**Avis du C.E** : Cette observation se rapporte uniquement à la parcelle BK 570 et ne concerne que le dossier de révision allégée n° 1. Les chiffres avancés de 15% et de 85% ne semblent pas confirmés dans le dossier d'enquête et n'ont pas été retrouvés par le rédacteur. L'OAP fixe seulement des principes avec lequel le projet devra être compatible mais ne modifie pas les règlements graphique et écrit de la zone Ubb, notamment au sujet des boisements. Il est rappelé que ceux-ci bénéficient de la protection au titre de l'article L.123-1-5-7 et rappelé à l'article Ub13, zone Ub du règlement. Les principes d'aménagement de l'OAP sont décrits en page 12 du dossier et intègrent ceux concernant le logement, les nuisances sonores, les arbres et les accès à créer. Ces principes n'induisent pas une nécessaire conformité mais fixe des orientations d'aménagement avec lesquelles le projet doit être compatible. Il est également précisé que celui-ci n'est ni figé ni arrêté. Pour autant, le projet devra être conforme aux deux pièces du règlement (écrit et graphique).

Il est à préciser que, suivant les avis successifs des divers pétitionnaires s'étant manifestés, les bâtiments présents sur la parcelle ne sont soit pas réhabilitables, soit à l'inverse réhabilitables. Au stade d'aujourd'hui, le projet de ré-usage du site peut évoluer. L'OAP doit encadrer celui-ci, en exprimant des principes forts à respecter et mettre en œuvre. Le dossier de révision allégée est un dossier relatif à l'évolution du document d'urbanisme. Ce n'est pas un dossier pré-opérationnel et encore moins opérationnel. La procédure de gestion du PLU ne comporte pas ces éléments non requis par le Code de l'urbanisme.

**Avis de la CCSE :** *Il est erroné d'avancer que 85% du boisement actuel va être supprimé car le projet n'est pas encore précisément connu. En tout état de cause, comme expliqué dans la réponse à l'observation n°6, le boisement protégé oblige à présenter un projet qui ait le moins d'impact sur le boisement existant et en cas d'abattage à proposer une replantation équivalente. Par ailleurs, la limite d'emprise à 0,2 ne permet de construire que sur 20% de la parcelle laissant la possibilité de maintenir une grande partie du boisement.*

*La fourniture de l'état phytosanitaire de 2015 n'a pas été jugée pertinente car trop ancienne pour être valablement réutilisée. A la date d'aujourd'hui, aucune autre étude équivalente n'a été conduite.*

*La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle comme l'indique le PLU. C'est donc le porteur de projet qui devra mettre en place toutes les mesures nécessaires et les présenter au dossier de permis. Il n'est pas prévu de nouveau dispositif antibruit mais la possibilité est laissée de prévoir une démolition du bâti existant faisant office de mur antibruit pour permettre en lieu et place le positionnement d'un ouvrage avec une protection acoustique équivalente.*

*La question des déplacements doux est effectivement travaillée à l'échelle de la commune et tend bien entendu à être améliorée.*

*Il est rappelé que la vocation de cette zone et donc de cette parcelle est de recevoir de l'habitat dans une forêt urbaine tel qu'évoqué dans une remarque précédente. L'état de friche actuelle n'est ni durable ni souhaitable d'un point de vue urbain notamment. Par ailleurs, en l'état le PLU qui ne comporte pas d'OAP pour ce secteur en Ubb conduit à ne pas fixer d'exigences pour ce parcellaire important. L'OAP vient fixer un cadre et des attendus en complément du règlement écrit et graphique (plan de zonage).*

14	<b>Association " Ligue Pour la Protection des Oiseaux "</b> <b>- LPO</b> Jean-Pierre LAFFONT (Jean-pierre.laffont@orange.fr)	Un lien pour la consultation du SCOT applicable aurait été souhaitable. Il manque plusieurs précisions dans le dossier (zonage et n° de la parcelle concernée). Présentation de l'OAP trop succincte car elle ne précise pas la destruction quasi-totale du boisement présent. S'agissant des nuisances, l'OAP va à l'encontre de la protection contre le bruit et la dérogation de la marge de recul est une atteinte à la santé publique. Elle va également à l'encontre d'une application aisée et égalitaire des règles d'urbanisme. L'enjeu environnemental est sous-estimé ou nié. Au fil du temps les surfaces de boisements diminuent alors que les surfaces bâties augmentent. La	Boisements et OAP
----	---	--	-------------------

		densification rendue possible par l'OAP créera à terme un obstacle infranchissable pour la faune et la flore. L'OAP aurait dû indiquer les nouvelles surfaces artificialisées qui ne doivent pas aller au-delà de ce que prévoit le SCOT. Cette OAP ne respecte pas les objectifs du PADD, les règles du PLU, du SCOT et du Schéma routier départemental (courriel reçu le 25/09/2019)	
--	--	---	--

**Avis du C.E** : L'identification de la parcelle n'appelle pas, de l'avis du rédacteur, de difficulté particulière dans l'ensemble du dossier présenté à l'enquête. Le n° de parcelle et le zonage apparaissent dès la page 8 du dossier dans le paragraphe I - Localisation, puis en pages 9 et 10 avec photographies correspondantes. De surcroît, cet ancien centre de vacances de la Ville de Saint Cloud, situé en bordure de la Route Bleue est connu des habitants de Saint Brévin.

Il est rappelé que le projet présenté fait suite à une première étude de 2015 qui avait reçu une suite favorable du Conseil départemental (annexe du dossier page 47). Par la suite le bâtiment Ouest se trouvant en bordure de la Route Bleue a été sorti du projet initial, ce qui ne garantissait plus à terme la présence de ce bâti constituant un écran acoustique. Pour cette raison il n'a pas été donné suite à ce projet. Depuis cette date, divers échanges ont eu lieu entre la CCSE, la ville de Saint Brévin et le Conseil départemental, échanges qui ont abouti à la présente révision allégée n° 1 du PLU. Les principes d'aménagement de l'OAP envisagée respectent, de l'avis du rédacteur, les préconisations du CD 44 rappelées dans le compte rendu de réunion du 12 mai 2016 des Services de l'Etat figurant au dossier d'enquête. De surcroît, la création d'un précédent paraît limitée du fait que le projet d'urbanisation de cette parcelle est encadré par une OAP particulière, dérogeant à la marge de recul imposée par le Schéma Routier Départemental. Il est aussi rappelé qu'en l'état actuel tout pétitionnaire retenu par le propriétaire peut déposer un projet comportant la réhabilitation du bâtiment Ouest situé en bordure de la Route Bleue et donc le plus exposé aux nuisances et risques. L'OAP envisagée permet en revanche d'envisager des logements plus loin dans la parcelle en privilégiant un écran acoustique soit grâce au maintien et à la réaffectation du bâtiment soit à son remplacement par un dispositif acoustique offrant à minima les mêmes résultats acoustiques. Sans OAP, ce site urbain est immédiatement urbanisable et une telle demande ne pourrait conduire valablement à un refus de permis ni à un sursis à statuer.

S'agissant de la nuisance bruit, les tirets 4 - 5 et 6 de l'OAP répondent aux interrogations émises. Il est aussi indiqué dans le dossier qu'une étude acoustique sera demandée en phase opérationnelle.

S'agissant des boisements voir les réponses ci-dessus concernant ce sujet.



**Avis de la CCSE** : Les documents du SCOT sont téléchargeables à cette adresse : <http://petr-paysderetz.fr/?p=31>

*L'un des objets de la révision allégée est bien de permettre qu'une urbanisation dans la bande de 100 mètres soit possible ; Il est tout d'abord rappelé que c'est déjà le cas sur plusieurs secteurs de la commune où des dispositifs acoustiques sont existants.*

*Ensuite, cette dérogation est seulement permise dans ce cas particulier et sur les propositions du département qui conditionne une implantation d'habitation sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul (ce qui est le cas) et de ne pas autoriser la démolition du bâtiment existant le long de la route bleue qui permet une protection acoustique ; Il est par ailleurs précisé que ce bâtiment ne peut recevoir de l'habitation. Enfin, la vitesse est réduite à 70km/h sur cette portion ce qui induit une réduction de la nuisance.*

*Par ailleurs, le fait de procéder par révision allégée contenant une OAP empêche que la possibilité sur ce site soit généralisée sur les autres parcelles.*

*Cf. réponse à l'observation n° 7 concernant les vues aériennes qui sont les mêmes.*

**Courriers ou notes écrites reçus durant l'enquête publique et insérés au registre d'enquête**

8	Mr. LE BAIL Claude (0660995106)	Souligne 2 points importants : - Conserver voir agrandir les espaces verts - Favoriser des espaces sociaux (logements, etc...)	Boisements et logements
---	------------------------------------	--	-------------------------

**Avis du C.E** : Voir réponse à l'observation n° 6. Ci-dessus.

- S'agissant des espaces verts, il est précisé dans le dossier d'enquête que le projet devra respecter la protection de certaines haies et de certains arbres (page 9). Le centre de la parcelle BK 570 est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents à l'Est et Sud (page 10). Les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire (page 12)

- S'agissant des logements sociaux, il est précisé que le projet d'OAP intégrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de logements sociaux (20% de PLUS-PLAI) et une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

**Avis de la CCSE** : La CCSE rappelle que concernant les espaces verts, l'emprise au sol à 0,2 permet de conserver une surface non bâtie importante à savoir 80% du tènement foncier (parcelles de l'opération).

Concernant les « espaces sociaux », il est rappelé que l'objet de cette révision est de permettre l'implantation de nouveaux logements.

13	Association " Les Amis de St Brévin "	<p>La dominante végétale à préserver est insuffisamment traitée. Indique que les boisements présents sont protégés au titre de l'art. L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Rappelle plusieurs préconisations en matière de boisement. Nécessité d'intégrer dans l'hypothèse d'une démolition du bâtiment Ouest, une replantation sur butte en continuité de celle existante en limite Sud permettrait de retrouver une continuité visuelle plantée tout en participant au traitement phonique le long de la RD. Les principes présentés dans l'OAP sont très succincts et auraient mérités d'être mieux développés, notamment s'agissant des boisements</p> <p>(courrier reçu en mairie le 25/09/2019)</p>	Boisements et OAP
----	---------------------------------------	--	-------------------

**Avis du C.E** : Le dossier d'enquête précise que le site concerné par le projet de requalification urbaine ne comprend pas d'EBC (espace boisé classé) et accueille uniquement des boisements non classés. Le centre de la parcelle est composé d'un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres, plus présents à l'Est et au Sud. Le dossier précise également (page 12) **que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.**

Cela étant, il est à souligner que la présente révision allégée du PLU de Saint Brévin ne modifie en rien le règlement graphique ni le règlement écrit et uniquement une OAP, fixant des principes avec lesquels le projet devra être compatible, est ajoutée au PLU. Les règlements de la zone Ubb ne sont en aucun cas modifiés, l'OAP n'ayant aucun pouvoir pour infléchir le niveau de protection issu du règlement du PLU. Il est également rappelé qu'une étude phytosanitaire des arbres présents sur cette parcelle a été réalisée lors de l'instruction du premier dossier en 2015. **Elle pourrait, de l'avis du rédacteur, être prise en compte, dans le cadre de la poursuite du projet, voire actualisée par une nouvelle étude préalablement à la réalisation du projet.**

Il est enfin rappelé que l'article Ub 13 du règlement PLU précise dans son tiret 2. " La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée. Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en

péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement "

S'agissant de la démolition du bâtiment Ouest situé en bordure de la Route Bleue, l'un des principes de l'OAP indiqués page 12 du dossier d'enquête précise " un complément de traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette frange le long de la RD 213 est souhaitable : il peut s'agir d'un dispositif mixte de type écran végétal doublé d'un dispositif de traitement acoustique, bâti, ou encore de bâti venant compléter le bâti existant conservé (sans réduire la marge de recul)

**Avis de la CCSE** : Les éléments de la réponse à l'observation n°6 peuvent être repris ici :

« La CCSE souhaite rappeler que les éléments de l'OAP ne viennent que renforcer les éléments déjà existants dans le PLU sur cette question.

Le rapport de présentation du PLU (éléments page 44 et 45) identifie la zone concernée comme caractérisée par une « présence végétale très marquée dans le tissu urbain ». Il en découle un classement de cette parcelle en boisement protégé au titre de l'article L123-1-5-7 et l'application du règlement suivant :

#### Article 2.2.7

7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

**Article 13**

2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6.
- Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.
6. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

*L'instruction d'une autorisation d'urbanisme vérifiera le respect de ces éléments et notamment que l'implantation du projet recherche bien à protéger les boisements existants au regard du plan de plantation exigé au permis de construire et de l'analyse du technicien boisement. Chaque arbre abattu devra faire l'objet d'une replantation équivalente sur la parcelle.»*

*La volonté soulevée par les Amis de Saint-Brevin est tout à fait légitime et c'est à ce titre que, en dehors des espaces naturels sur lesquels aucune urbanisation n'est possible (ex : la Pierre Attelée, les marais du Boivre) les zones où une urbanisation est possible ne permettent pas pour autant de faire disparaître l'identité boisée de la Ville. L'objectif est bien de continuer à conserver une forêt urbaine malgré les atteintes répétées par l'urbanisation grimpante.*

*La remarque de l'association sur des espèces d'arbre à préconiser qui seraient plus en adéquation avec nos évolutions environnementales et climatiques est tout à fait justifiée. L'annexe au PLU préconise une variété relativement importante d'arbres parmi lesquels des arbres persistants et caducs tels que les chênes ou tilleuls mentionnés par l'association :*

## ANNEXE 1

### liste des végétaux et espèces préconisés

Cornouiller, Tamaris, Eleagnus, Ceanothe, Daphné, Prunellier, Aubépine, Noisetier, Osier, Fusain, Merisier, Spirée, Troène, Viorne, Pin maritime, Pin Laricio, Pin radiata, Pin sylvestre, Pin parasol, Cyprès de Lambert, Cyprès de Provence, Cèdre bleu, Sapin, Epicéa, Séquoia géant, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne vert, Chêne liège, Chêne rouge d'Amérique, Chêne des marais, Erable plane, Erable sycomore, Erable champêtre, Frêne commun, Frêne à fleurs, Aulne glutineux, Orme champêtre, Charme, Bouleau verruqueux, Peuplier blanc, Peuplier tremble, Saule pleureur, Châtaignier, Noyer, Marronnier, Tilleul commun, Tilleul à petites feuilles, Tilleul argenté, Arbousier, Noisetier, Figuier, Cormier, Sorbier des Oiseleurs, Sureau noir, Olivier de bohème, Mimosa

*Cependant, contrairement à ce qui est préconisé par l'association, la CCSE et la commune souhaitent maintenir le principe d'une protection forte du boisement. Le couvert végétal est un élément à prendre en compte dans tout projet de construction ou d'extension afin d'atteindre des performances énergétiques satisfaisantes à toutes les saisons.*

## 5. - MON AVIS SUR LE MEMOIRE EN REPONSES DE LA CCSE

Les réponses apportées par la Communauté de Communes Sud-Estuaire suite à la remise du P.V de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête nous ont été communiquées dans le délai imparti par la législation en vigueur, soit le 11 octobre 2019. Les précisions et compléments d'information sollicités auprès de la CCSE faisaient suite à l'analyse détaillée des dossiers d'enquête par le rédacteur. Ces points particuliers sont les suivants :

### 1. Les remarques ou observations du public

Le tableau récapitulatif des observations recueillies pendant l'enquête figurant au paragraphe 4 ci-dessus fait ressortir non seulement la position du rédacteur mais également celle de la CCSE qui ne devrait apparaître que dans le mémoire en réponses et non pas dans le présent document. **Dans un souci de transparence vis-à-vis du public, le rédacteur a souhaité que les deux avis figurent dans ce tableau récapitulatif. A la lecture de celui-ci, il est indéniable que les avis et points de vue du rédacteur et de la Communauté de Communes Sud-Estuaire sont concordants et se rejoignent sur la très grande majorité des observations émises par le public.**

### 2. Les questions diverses soulevées par le rédacteur

31 - La marge de recul est issue du Schéma Routier Départemental. Pouvez-vous préciser la date de prise de cette marge de recul

dans le document d'urbanisme de Saint Brévin les Pins et notamment si celle-ci était déjà appliquée lors du premier projet de Nexity en 2015 / 2016 et pour lequel le Conseil Départemental avait donné un AVIS FAVORABLE (courrier du 14/01/2016)

**Réponse de la CCSE** : *Le schéma routier départemental a été intégré au PLU à son approbation le 28 avril 2014. Lors de la présentation du permis de construire par la société Nexity, le schéma routier était donc déjà intégré au PLU.*

32 - Sur les propositions du CD 44 figurant dans le compte rendu de réunion du 12 mai 2016, préciser si elles ont été appliquées dans le dossier de révision allégée n° 1 et dans quelles conditions :

321 - modifier le PLU et autoriser les réhabilitations et extensions mesurées dans la marge de recul,

**Réponse de la CCSE** : *a été appliqué par modification simplifiée n°3 approuvée le 15/06/2017*

322 - le schéma routier départemental interdit les changements de destination dans la marge de recul. Possibilité de l'autoriser via une OAP sur ce projet,

**Réponse de la CCSE** : *appliqué par la présente révision allégée ; l'OAP présente la possibilité pour le bâtiment situé à l'Ouest de changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres...)*

323 - Il peut être envisagé une OAP particulière sur cette parcelle permettant à la commune de fixer un nombre mini et maxi de logements, voire de prescrire du logement social et d'autoriser le changement de destination,

**Réponse de la CCSE** : *appliqué par la présente révision allégée*

324 - il appartient au maître d'ouvrage de veiller à ce que les mesures d'isolation acoustiques soient respectées et suffisantes, notamment celles imposées par le classement de la RD 213 en voie bruyante de catégorie 2,

**Réponse de la CCSE** : le maître d'ouvrage aura effectivement la responsabilité de respecter les obligations dictées par le code de la construction et de l'habitat

325 - Nécessité de veiller à ce que ce dossier ne crée par un précédent sur les cas de dérogation aux marges de recul applicables par rapport aux routes départementales,

**Réponse de la CCSE** : le présent dossier ne crée pas de précédent puisque la révision est circonscrite à la parcelle concernée uniquement.

33 - A la lecture du courrier du CD 44 en date du 14/01/2016, il semble que l'AVIS FAVORABLE a pour fondement " Pour le bâti déjà implanté dans l'emprise de cette marge de recul, le règlement prévoit la possibilité de construire à condition que l'implantation des nouvelles constructions ne réduise pas le recul existant par rapport à l'axe de la RD 213".

En page 10 du dossier de présentation, il est indiqué " le projet prévoit le maintien ou la rénovation du bâtiment Ouest ". Cela étant, dans l'OAP, il est indiqué " le bâtiment Ouest sera soit **conservé** (en l'état ou réhabilité), soit **agrandi** sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit **démoli** à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Qu'en est-il exactement ?

Pouvez-vous confirmer que les premières constructions ne seront réalisées qu'à une distance supérieure à l'emplacement actuel du bâtiment Ouest existant aujourd'hui par rapport à l'axe de la RD.

**Réponse de la CCSE** : L'OAP a prévu que la zone d'implantation d'habitat possible soit limitée à l'arrière du bâtiment existant par rapport à la route bleue ce qui garantit que la marge de recul ne puisse être réduite

34 - Un bilan acoustique, en l'état actuel du site (présence du bâtiment Ouest) ainsi qu'un bilan après les travaux d'aménagement devraient être réalisés et la précision figurant dans l'OAP, à savoir " *le résultat phonique sera, à minima, équivalent à ce qu'il est aujourd'hui* " devra être respectée. Ces mesures peuvent-elles être prises en compte et confirmées ?

**Réponse de la CCSE :** *La liste des pièces exigibles qui sont contenues dans les dossiers de permis de construire est fixée par le législateur. La commune de Saint Brévin Les Pins n'a pas le droit d'exiger de pièces complémentaires. Néanmoins, les obligations fixées au sein de l'OAP permettent d'avoir un dialogue précis entre la Mairie et le promoteur/maitre d'ouvrage ce qui sera de nature à orienter le projet notamment sur cette question acoustique. Un objectif de résultat est énoncé. L'opérateur ne peut ni l'ignorer ni ne pas le prendre en considération de manière à apporter des éléments tangibles de prise en charge de ce sujet notamment par la mise en œuvre de techniques et matériaux concourants au traitement acoustique tout au long de son projet et notamment au stade du dépôt de permis.*

*Pour compléter sur ce point, le Département avait précisé en 2016 qu'il appartient au maître d'ouvrage de veiller à ce que les mesures d'isolation acoustiques soient respectées et suffisantes, notamment celles imposées par le classement de la RD 213 en voie bruyante de catégorie 2.*

*Pour conclure, au stade de l'instruction du PC, il sera possible de demander au maître d'ouvrage d'apporter des éléments qu'il lui appartient de déterminer et qui sont de nature à apporter des réponses quant au traitement acoustique. Néanmoins, il n'est juridiquement pas possible d'exiger un bilan acoustique comme pièce obligatoire conditionnant la délivrance du permis de construire.*

### 35 - S'agissant des boisements

Le dossier précise que " *les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état sanitaire* " (page 12). Ces boisements, non classés, sont identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Pouvez-vous confirmer le remplacement des arbres qui devront être abattus si nécessaire par leur remplacement par un nombre équivalent conformément à l'article Ub 13 - 2° du règlement ?

**Réponse de la CCSE :** *Le rapport de présentation du PLU (éléments page 44 et 45) identifie la zone concernée comme caractérisée par une « présence végétale très marquée dans le tissu urbain ». Il en découle un classement de cette parcelle en boisement protégé au titre de l'article L123-1-5-7 et l'application du règlement suivant :*



**Article 2.2.7**

7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

**Article 13**

2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.  
 4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.  
 5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6.

Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.

6. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

*L'instruction d'une autorisation d'urbanisme vérifiera le respect de ces éléments et notamment que l'implantation du projet recherche bien à protéger les boisements existants au regard du plan de plantation exigé au permis de construire et de l'analyse du technicien boisement. Chaque arbre abattu devra faire l'objet d'une replantation équivalente sur la parcelle.*

*La non replantation expose à un risque de non délivrance de la conformité et de procédure judiciaire pour non-respect d'une autorisation d'urbanisme.*

### 36 - Sur la procédure engagée dans le cadre de la révision n° 1

La parcelle concernée par la révision alléguée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins est située à proximité immédiate de la RD 213 dite Route Bleue. Cet axe est classé en route principale de catégorie 1 + au schéma routier départemental. A ce titre, une marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie est la règle.

Cela étant, le projet de révision allégée n° 1 figurant au dossier d'enquête est en contradiction avec ce principe de marge de recul. Quelles sont les raisons pour lesquelles ce dossier est néanmoins présenté ?

**Réponse de la CCSE :** *Le dossier est présenté car l'évolution du site n'a pas été prévue à l'approbation du PLU en avril 2014. D'autres secteurs ont fait l'objet de mesures différenciées au vu de la situation et les possibilités ont été intégrées dans le PLU (ex : présence de merlons, de murs antibruit, ...) permettant de ne pas appliquer la règle des 100 mètres.*

*Aujourd'hui, nous nous trouvons face à un site disposant de 2 bâtiments en très mauvais état, non entretenus et situé dans une zone d'habitation. La parcelle est entourée sur ses 3 côtés de parcelles construites. Elle est classée en zone Ubb au PLU dont la vocation est :*

*Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.*

*Il a donc semblé opportun de permettre une densification sur un secteur constructible tel que la loi SRU nous y incite, ceci dans le but de préserver les secteurs naturels et agricoles.*

*Ce choix répond d'une part à la volonté de reconstruire la ville sur elle-même quand cela s'avère possible ce qui permet de ne pas consommer du foncier naturel ou agricole tout en requalifiant les secteurs déjà anthropisés et dégradés ou laissés en friche comme celui-ci. En outre, la production d'une OAP a permis de rappeler les points névralgiques que devra traiter le projet et de fixer des principes d'un nouvel aménagement eu égard à son contexte particulier (boisement, route bleue, accès, bruits, ...)*

37 - Un état phytosanitaire des arbres présents sur la parcelle BK 570 a été réalisé en 2015 dans le cadre du premier projet d'aménagement. Plusieurs observations font référence à celui-ci et regrette qu'il n'ait pas été joint ou détaillé dans le dossier d'enquête.

- Est-il envisagé, dans le cadre de ce projet, d'établir un nouvel état phytosanitaire des arbres présents sur la parcelle ?

- Confirmez-vous, comme précisé en page 12 du dossier, que les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et comment sera déterminé leur état (bilan de 2015 ou nouveau bilan) ?

**Réponse de la CCSE :** *Le maître d'ouvrage aura l'obligation de présenter un plan de plantation qui fera apparaître les arbres existants, à abattre et à planter. Au cours de l'instruction du permis, le technicien boisement se déplacera pour réaliser une étude sur place prenant notamment en compte l'état phytosanitaire.*

**Avis du rédacteur sur les réponses apportées par la CCSE:**

La Communauté de Communes Sud-Estuaire a répondu avec clarté et précision aux diverses interrogations du rédacteur. Ces éléments de réponses confirment :

- que le Schéma routier était déjà être pris en compte en 2015 dans le cadre de l'avis favorable du CD 44 lors du premier projet présenté par Nexity,
- que l'OAP envisagée sur la parcelle BK 570 prend en charge les préconisations du CD 44 telles qu'indiquées dans le compte rendu de réunion du 12 mai 2016
- que l'implantation de l'habitat se limite à l'arrière du bâtiment existant par rapport à la route bleue, ce qui garantit que la marge de recul ne puisse être réduite,
- que les boisements présents sur la parcelle feront l'objet d'une attention particulière conformément à leur protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme,
- que cette parcelle est en état d'abandon depuis 2014, date de fermeture du centre de vacances. Son positionnement au sein d'une zone urbanisée et le besoin de la commune en logements motivent la présentation de cette révision allégée,

**Les réponses de la CCSE n'appellent pas de remarques particulières et sont totalement concordantes avec le ressenti du rédacteur.**

-§-

En résumé, l'étude du dossier de révision allégée n° 1 du PLU de St Brévin, la visite sur site, les observations recueillies et la prise en compte du mémoire en réponses de la CCSE permettent d'aboutir aux conclusions du rédacteur, telles qu'indiquées dans le paragraphe ci-après.

## 6 - MES CONCLUSIONS :

Durant l'enquête publique, **16 observations** (courriels, courrier et note écrite compris) ont été enregistrés.

Les observations du public et les principaux points ayant motivé quelques interrogations du signataire sont indiqués dans les paragraphes précédents et le rédacteur ainsi que la CCSE ont pris position sur l'ensemble de ces points particuliers. Dans leur quasi-totalité, les réponses sont concordantes.

Aux termes de l'analyse du dossier d'enquête, des avis PPA, des observations déposées au cours de l'enquête par le public, des réponses complémentaires de la CCSE dans son mémoire en réponses et de mes différents avis détaillés tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, le rédacteur tire les conclusions suivantes :

- le projet de révision allégée n° 1 n'a pas suscité une grande motivation des habitants, seuls quelques voisins immédiats au site concerné se sont déplacés en mairie pour nous rencontrer sans émettre de remarque particulière. Quelques observations relatives aux boisements et aux nuisances sonores ont été émises par le public ou associations diverses,
- les interrogations du rédacteur trouvent une réponse dans le mémoire de la CCSE dont les arguments sont totalement concordants avec l'avis émis par le rédacteur sur la quasi-totalité des points soulevés,
- la protection des boisements et la nuisance " bruit " ont été prises en compte dans le projet et confirmées dans les réponses de la CCSE,
- une étude acoustique sera demandée en phase opérationnelle,

- au cas où le bâtiment Ouest serait maintenu, sa réhabilitation ne pourra comprendre des logements,
- l'OAP a tenu compte des orientations préconisées par le CD 44 dans le cadre du premier projet Nexity en 2015,
- l'urbanisation de la parcelle, immédiatement réalisable au vu de son classement en Ubb, peut être encadrée par la présence d'une OAP,
- le présent dossier ne pourra être taxé de " précédent " puisque la révision est limitée à la parcelle concernée dont l'urbanisation est encadrée par une OAP,

En conséquence :

- considérant le dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin,
- considérant les observations, courriels, courrier et note écrite déposés par le public durant l'enquête,
- considérant les réponses complémentaires de la CCSE dans son mémoire en réponses,
- considérant mon analyse et mes avis sur le dossier d'enquête, sur les remarques des PPA, sur les observations déposées par le public et sur les réponses apportées par la CCSE dans son mémoire en réponses, tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus,
- considérant que l'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux différentes législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme),

**J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins, sous réserve :**

- 1. que les futures constructions, bien qu'implantées dans l'emprise de la marge de recul, soient situées à l'arrière du bâtiment existant, ne réduisant pas ainsi le recul existant par rapport à l'axe de la RD 213,**

2. que si le choix du pétitionnaire se porte sur la réhabilitation du bâtiment Ouest, aucun aménagement destiné à de l'habitat ne pourra être réalisé dans celui-ci.

Fait et clos à PLESSE, le 22 octobre 2019

Le Commissaire - Enquêteur  
**J.P HEMERY**