

C. AVIS ET CONCLUSIONS

Révision allégée n° 2

O B J E T : Enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 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° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins, celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident à signaler, avec une absence de participation du public. Il est cependant 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 du document d'urbanisme, par la concertation mise en place dès le mois d'octobre 2018 comprenant la mise en place d'un registre et d'une notice d'information en mairie 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° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins,

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 - mes conclusions, prenant en compte le dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins, les avis PPA, l'absence d'observation du public et les réponses apportées par la CCSE suite à la réunion des PPA du 06/02/2019, le tout aboutissant à un avis motivé sur le projet de révision n° 2 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° 2018-304 en date du 18 octobre 2018, le Conseil Communautaire Sud-Estuaire a prescrit une procédure de révision allégée n° 2 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° 2 de son document d'urbanisme suite à un projet de réintégrer en zone Ubb des parcelles bâties, situées Allée des Cigales et classées aujourd'hui en zone NL 146-6 au PLU. Ces parcelles ont été classées en NL 146-6 lors de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Saint Brévin les Pins car le cadastre pris en compte n'avait pas été actualisé.

La réintégration des 5 parcelles concernées en zone Ubb s'apparente à la réduction d'une zone naturelle et forestière.

La concertation préalable au projet de révision allégée n° 2 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 de concertation 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° 2 de la commune de Saint Brévin les Pins.

Par délibération n° 2019-87 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° 1 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 réglementaires 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) et de la CCSE (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^{er} 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, **aucune observation** concernant le présent dossier n'a été déposée par le public.

Dans les huit jours après clôture de l'enquête, notification de son déroulement et de l'absence d'observation a été faite à Monsieur KIMMES, chargé d'études PLU / PLH à la CCSE, en charge de ce dossier (01/10/2019). Aucun mémoire en réponses n'a été sollicité pour ce dossier.

2 - MON AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE N° 2 DU PLU DE SAINT BREVIN LES PINS

Le dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins concerne le passage de plusieurs parcelles bâties actuellement classées en zone NL 146-6 à une zone Ubb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune. En effet, lors de l'élaboration du document d'urbanisme, ces parcelles

bâties et anciennement constructibles ont été omises en zone Ubb et classées, par erreur, en zone NL 146-6.

Les parcelles concernées sont cadastrées BA 0179 - BA0181 - BA 0127 - BA 0177 - BA 0180 - BA 0182.

Deux permis de construire ont été déposés par le même pétitionnaire sur ces parcelles, antérieurement, à l'approbation du PLU du 28 avril 2014. Le premier permis a été accordé le 26/01/2011 sur les parcelles BA 0127 - BA 0177 - BA 0180 et BA 0182, soit trois ans avant l'approbation du PLU et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/02/2012. Le second permis a été accordé le 27/01/2011 sur les parcelles BA 0179 et BA 0181 et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/03/2012, soit deux ans avant l'approbation du PLU.

Ces parcelles sont bâties, antérieurement à l'approbation du PLU et ont été classées, par erreur, en zone NL 146-6 au document d'urbanisme. Il est incontestable que ce " mauvais zonage " correspond à une erreur matérielle qui doit, par voie de conséquence, être rectifiée.

La procédure de révision allégée n° 2 propose le reclassement des parcelles précitées en zone Ubb. Le secteur Ubb est une zone pavillonnaire correspondant aux abords de Saint Brévin l'Océan. Ce classement en zone Ubb permettra aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU certaines évolutions, contrairement à la zone NL 146-6 qui prévoit uniquement des aménagements légers, sous certaines conditions, adaptés spécifiquement aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. **Le secteur Ubb étant soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0.20, les possibilités de construction restent très limitées.**

Il est à noter que la parcelle BA 0177 reste classée en zone NL 146-6 couvrant des espaces remarquables en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

La superficie concernée par le transfert envisagé de la zone NL 146-6 à la zone Ubb représente 1639 m².

L'analyse des incidences potentielles conclue à ce que la révision allégée n° 2 ne présente aucune incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport à la situation actuelle car l'ensemble du site concerné par le changement de zonage sollicité est déjà urbanisé. Seul le règlement graphique est concerné par la procédure engagée puisqu'il s'agit seulement d'un changement de zonage de parcelles déjà bâties.

Au vu des éléments ci-dessus, le présent dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins peut, de l'avis du rédacteur, recevoir une suite favorable.

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

Dans le cadre du présent dossier de révision allégée n° 2 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 Rets
- ✓ 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° 2 qui sera mis 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° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins, les remarques suivantes ont été formulées :

✚ La DDTM 44

1 - Demande à ce que soit précisé le bien fondé du projet de révision allégée, en particulier l'origine de la démarche de modification du zonage de ces parcelles.

Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin

Le dossier démontre l'antériorité de la présence du bâti vis-à-vis du PLU aussi il s'agit de garantir en cas de cession ou d'héritage la valeur des biens par l'affectation du bon zonage au PLU.

2 - Le dossier précise que la partie de l'allée des Cigales est située en zone inondable au titre de l'AZI des fleuves côtiers. En l'absence de diagnostic hydraulique plus précis et d'intégration dans le PLU des conditions du PGRI adopté le 23 novembre 2015, il convient de s'assurer, pour les parcelles concernées par la présente révision allégée, que la modification du zonage retenue et le règlement de la zone Ubb ne permettent pas la construction de nouveaux logements ou n'engendrent pas une exposition accrue des personnes et des biens au risque inondation.

Réponse de la CCSE et de la commune de Saint Brévin

Les parcelles sont exigües aussi il semble assez peu probable qu'une emprise supérieure soit possible au regard du règlement de la zone aujourd'hui (et qui n'évolue pas via cette révision allégée) et de la présence des dispositifs d'assainissement individuel. Cependant, ce point de vigilance sera considéré en cas de demande d'utilisation des sols (au stade de l'instruction, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui organise les conditions d'une éventuelle acceptation d'un projet à l'observation de prescriptions spéciales visant à garantir la salubrité et la sécurité publique si nécessaire).

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LES REPONSES DE LA CCSE :

Le présent dossier relatif au projet de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins a pour objet de corriger une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU en 2014. En effet, plusieurs parcelles bâties avant l'approbation du PLU de Saint Brévin les Pins ont été classées au document

d'urbanisme en zone NL 146-6 alors qu'elles auraient dû bénéficier du zonage de la zone, soit Ubb.

Le dossier d'enquête démontre l'antériorité des constructions par rapport au PLU et il doit, de l'avis du rédacteur, faire l'objet, nécessairement, d'une correction de zonage, non seulement par souci de régularisation et d'honnêteté du signataire du document d'urbanisme mais aussi par respect des propriétaires actuels et de leurs héritiers en cas de succession. Il s'agit bien d'une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU communal qui doit être nécessairement corrigée dans le cadre de la réalisation de la présente révision allégée n° 2.

Les réponses apportées par la Communauté de communes Sud-Estuaire dans le compte-rendu de réunion du 6 février 2019 répondent aux remarques de la DDTM 44 et sont partagées par le rapporteur. Le risque " inondation " sera pris en compte et examiné avec une attention particulière en cas de demande d'utilisation des sols, lors de l'instruction.

La révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins n'entraîne aucun risque ou nuisance supplémentaire sur le site par rapport à la situation d'aujourd'hui.

En conclusion sur les avis PPA, la Communauté de Communes a répondu avec précision aux diverses remarques formulées par la DDTM 44. Ces éléments de réponse sont totalement partagés par le rédacteur. Ils n'appellent pas d'autre commentaire que l'avis du signataire, tel que développé ci-dessus.

En l'absence d'observation du public et le dossier présenté n'appelant aucune remarque particulière du rédacteur, aucun mémoire en réponses sur la révision allégée n° 2 n'a été sollicité de la CCSE.

4 - MES CONCLUSIONS :

Aux termes de l'analyse du dossier d'enquête, des différents avis PPA, de l'absence d'observation enregistrée durant l'enquête, de la visite sur site et des avis détaillés tels que décrits aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, le rédacteur tire les conclusions suivantes :

- le projet de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin fait suite à une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU suite à un document cadastral non à jour,

- les deux permis de construire des parcelles concernées ont été délivrés antérieurement au document d'urbanisme en vigueur et la réintégration de celles-ci en zone Ubb est nécessaire,

En conséquence :

- considérant le dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- considérant l'absence d'observation et courrier déposés par le public durant l'enquête,
- considérant mon analyse et mes avis sur le dossier d'enquête, et les remarques des PPA, tels que décrits aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus,
- considérant que l'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux différents textes en vigueur (Code de l'urbanisme et Code de l'Environnement,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins.

Fait et clos à PLESSE, le 23 octobre 2019

Le Commissaire - Enquêteur
J.P HEMERY