ENQUETE PUBLIQUE
Du 20/08/2018 au 21/09/2018
Dossier N° E18000166 / 44

Arrêté Intercommunal du 23 juillet 2018
N° 2018-005

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT-PÈRE-EN-RETZ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme *(P.L.U)*

Modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées *(Z.A.E.U)*

- Commune de SAINT-PÈRE-EN-RETZ -

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR & ANNEXES

Jean-Claude **VERDON**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE……5

II CADRE JURIDIQUE

II-1 ARTICLES CITES DANS LA DECISION DE DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR…….6

II-2 ARTICLES CITES DANS L'ARRETE INTERCOMMUNAL DU 23 JUILLET 2018..……6

II-3 ARTICLES CITES DANS LE DOSSIER ……..……6/7

III PRESENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE

III-1 DATES CLES DE LA REVISION DU PLU ET ACTES GENERATEURS DE L'ENQUETE……8

III-2 LA COMMUNE DE SAINT-PERE-EN-RETZ……9

III-3 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE DU PLU……9

III-4 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES *(PADD)* - ENJEUX ET ORIENTATIONS 10

III-5 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE SUD ESTUAIRE 2015 *(PLH)* - ENJEUX ET OBJECTIFS……..10

III-6 LE ZONAGE ET SON REGLEMENT

III-6.1 LE REGLEMENT - STRUCTURE DU REGLEMENT 11

III-6.2 EVOLUTION DU ZONAGE…….....11/15

III-7 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

III-7.1 SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 16/17

III-7.2 SECTEURS A VOCATION DE LOISIRS.....18

III-7.3 SECTEURS A VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE.....18

III-7.4 SECTEURS DE DENSIFICATION.....18

III-8 SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE *(ETAT INITIAL)*

III-8.1 LE MILIEU PHYSIQUE 19

III-8.2 GESTION DES RESSOURCES.....20

III-8.3 LES RISQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE.....21

III-8.4 LES NUISANCES ET POLLUTIONS.....22

III-8.5 LE MILIEU NATUREL.....23/24

III-9 DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET TERRITORIAL

III-9.1 DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE.....25

III-9.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....26/28

III-10 SYNTHESE DES INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

III-10.1 PLANIFICATION TERRITORIALE.....29/33

III-10.2 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....34/39

IV CONSULTATION, CONCERTATION, INFORMATION DU PUBLIC

IV-1 CONCERTATION PREALABLE AU PROJET DE REVISION DU PLU……..……40

IV-2 AUTRES FORMES D'INFORMATION DU PUBLIC……...……40

V AVIS DES PPA, PPC, SERVICES DE L'ETAT……41

V-1 AVIS DE LA DDTM……42/55

V-2 AVIS DU PETR……56/57

V-3 AVIS CDPENAF ……..58/59

V-4 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE.....60/64

V-5 AVIS DE LA CCI NANTES ST-NAZAIRE……..65/67

V-6 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE LOIRE-ATLANTIQUE ……68/71

VI COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC……..72/73

VII ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

VII-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....74

VII-2 PREPARATION DE L'ENQUETE.....74

VII-2.1 REUNION DE TRAVAIL A LA MAIRIE DE SAINT-PERE-EN-RETZ LE LUNDI 30 JUILLET 2018.....74

VII-2.2 SEANCE DE TRAVAIL ET REUNION A LA CCSE SAINT BREVIN LES PINS LE LUNDI 06 AOUT 2018……75

VII-2.3 VISITE DU TERRITOIRE COMMUNAL LE LUNDI 30 JUILLET 2018…….....75/76

VII-3 LISTE DES DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES REMIS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

VII-3.1 AVANT L'OUVERTURE D'ENQUETE.....76

VII-3.2 EN COURS D'ENQUETE……76

VIII MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE *(PLU ET ZAEU)*

VIII-1 INFORMATION DU PUBLIC DE L'OUVERTURE D'ENQUETE

VIII-1.1 PUBLICITE DANS LES ANNONCES LEGALES……77

VIII -1.2 PUBLICITE PAR VOIE D'AFFICHAGE ADMINISTRATIF.....77

VIII -1.3 PUBLICITE SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA MAIRIE…….78

VIII -1.4 AUTRES MOYENS D'INFORMATION UTILISES…….....78

VIII-2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE.....78/79

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

VIII-3.1 OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE……...79

VIII-3.2 PERMANENCES……...79

VIII-3.3 VERIFICATION DES DOSSIERS EN COURS D'ENQUETE……...79

VIII-3.4 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE……..……79

VIII-4 TENUE DES REGISTRES D'ENQUETE - REFERENCEMENT DES OBSERVATIONS……79

VIII-5 LISTE DES PERSONNES REÇUES……..80/84

VIII-6 QUESTIONS SOULEVEES ET RECLAMATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC……....85/105

VIII-7 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE.....106/108

VIII-8 REUNIONS DE TRAVAIL EN COURS D'ENQUETE……..109/111

VIII-9 INVESTIGATIONS EN COURS D'ENQUETE……...111

VIII-10 CLIMAT DE L'ENQUETE……..112

IX PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 112/113

X MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE.....114

XI ANALYSE DES OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES.....115/147

ANNEXES

Annexe 1 : Décision N° E18000166 / 44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes.....1 page

Annexe 2 : Arrêté Intercommunal du 23 juillet 2018.....4 pages

Annexe 3 : Avis d'enquête publique.....1 page

Annexe 4 : Parutions de l'avis d'enquête dans la presse et sur les sites internet des Collectivités + mise en ligne du dossier et des observations + article de presse....7 pages

Annexe 5 : Planches photos *(lieu du projet et vérifications de l'affichage)* .....5 pages

Annexe 6 : PV des Observations remis à l'issue de l'enquête publique.....22 pages

Annexe 7 : Mémoire en Réponse de la Communauté de Communes Sud-Estuaire

Annexe 7a : mémoire en réponse .....89 pages

Annexe 7b : avis rendu de la MRAe sur la révision du PLU (site internet de la MRAE).....1 page

Annexe 7c : compte rendu du Comité de pilotage sur la prise en compte des avis des PPA (18/09/18).4 pages

Annexe 8 : Certificats établis par les Collectivités.....5 pages

Annexe 9 : Cadre juridique.....5 pages

Annexe 10 : Documents préparatoires à l'enquête

Annexe 10a : liste de questions sur le dossier préparée pour la réunion du 30 juillet 2018.....3 pages

Annexe 10b : réponses apportées aux questions préparées pour la réunion 30 juillet 2018.....3 pages

Annexe 10c : liste de questions remise à la CCSE le 06 août 2018.....1 page

Annexe 10d : réponses apportées aux questions remises le 06 août 2018.....1 page

Annexe 11 : Correspondance *(emails).....10 pages*

Annexe 12 : Illustrations sur les demandes liées à des secteurs de projets et de constructibilité.....*11 pages*

AVANT-PROPOS

Conformément aux dispositions de l'Arrêté Intercommunal n° 2018-005, le rapport, les conclusions et avis motivés qui l'accompagnent, sont établis pour la présente enquête administrative unique de la façon suivante :

- deux rapports d'enquête publique distincts :

- *un rapport d'enquête relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz*
- *un rapport d'enquête relatif à la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz*

- des conclusions et avis motivés distincts portés indépendamment sur deux documents séparés pour chacune des deux enquêtes.

Le présent rapport concerne l'Enquête de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz

I - OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur un projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2015.

Le projet de révision du PLU et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées étant soumis à enquête publique au titre des articles L123-2 et R123-1 du Code de l'Environnement, il a été décidé, en référence à l'article L123-6, de procéder à une enquête publique unique.

L'enquête de révision du PLU a pour objet de mettre en adéquation les zonages et leur règlement avec les nouvelles législations, réglementations, et les documents supra-communaux.

La Communauté de Communes Sud-Estuaire qui regroupe 6 communes, dont la commune de Saint-Père-en-Retz, exerce de plein droit depuis le 1er février 2016, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales *(art. L5215-20)*, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de plan local d'urbanisme.

Suite au transfert des compétences des communes vers les communautés urbaines tel qu'acté par arrêté préfectoral du 25 janvier 2016, le Conseil Communautaire Sud Estuaire :

- a décidé par délibération du 25 janvier 2016, en accord avec la commune, de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de compétence
- a lancé par délibération du 03 février 2016 la révision du PLU
- a approuvé par délibération du 15 décembre 2016 le projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme
- a approuvé par délibération du 19 avril 2018 le bilan de concertation et arrêté le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Père-en Retz.

Saint-Père-en Retz, commune rurale d'environ 4500 habitants et située au Sud de l'estuaire de la Loire, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 octobre 2007, et qui par la suite a subi diverses évolutions :

- 8 procédures de modification : novembre 2008, septembre 2009, février 2010, octobre 2010, mai 2012, juillet 2012, avril 2014, mars 2015
- une procédure de révision : mai 2012.

L'Arrêté Intercommunal, qui ordonne l'ouverture d'une enquête unique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, a été pris le 23 juillet 2018 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 20 août 2018 au vendredi 21 septembre 2018 inclus.

II - CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz est régie principalement par les textes législatifs et règlementaires cités ci- dessous :

II-1 ARTICLES CITES DANS LA DECISION DE DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Code de l'Environnement - Partie législative

  Livre 1er titre II « Information et participation des citoyens » - Chapitre III « enquêtes publiques susceptibles d'affecter l'environnement - sections I et II notamment :
  - articles L123-1, L123-2 : champ d'application et objet de l'enquête publique
  - articles L123-3 à L123-19 : procédure et déroulement de l'enquête publique

- Code de l'Urbanisme - Parties législative et règlementaire

- loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU

- décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

- décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.

II-2 ARTICLES CITES DANS L'ARRETE INTERCOMMUNAL DU 23 JUILLET 2018

- Code de l'Urbanisme - Parties législative et règlementaire
  - article L153-19 : procédure et déroulement de l'enquête publique
  - article R153-8 : dossier d'enquête publique

- Code de l'Environnement - Partie législative
  - articles L123-1 à L123-19 : champ d'application et objet de l'enquête publique - procédure et déroulement de l'enquête publique
  - articles R123-1 à R123-46 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

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

II- 3 ARTICLES CITES DANS LE DOSSIER

Les textes législatifs, réglementaires et normatifs référencés dans les différentes pièces du dossier, extrêmement nombreux sont présentés de façon plus détaillée à l'annexe 9 du présent rapport.

Les principales dispositions légales notées dans le rapport de présentation sont les suivantes **:**

- Directives européennes
  - directive 2001/42/CE : évaluation environnementale et consultation du public
  - directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000
  - directive Oiseaux 79/409/CEE du 02/04/1979
  - directive Habitats - Faune - Flore 92/43/CEE du 21/05/1992

- Lois
  - loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU *(solidarité, renouvellement urbain)*
  - loi du 2 juillet 2003 dite loi UH - Urbanisme et Habitat modifiant certaines dispositions du PLU mises en place par la loi SRU
  - loi ENL de 2006 *(Engagement National pour le Logement)* - lois DALO (*droit au logement opposable)* et MOLLE *(mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)* de 2007 et 2009
  - loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010 *(Grenelle II)* portant engagement national pour l'environnement
  - loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 12 juillet 2010 ayant instauré la CDCEA *(Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et Naturels)*
  - loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

- loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 *(remplacement de la CDCEA Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et Naturels par la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)*
- loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances ayant réintroduit la possibilité de réaliser des annexes en campagne
- loi n° 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992
- loi sur l'eau et les milieux aquatiques *(LEMA)* de 2006

Décrets

- décret 95-21 du 09/01/1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction de l'habitation

Arrêtés

- arrêté du 30/05/1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés par le bruit
- arrêté du1er/12/2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre *(routes nationales, départementales et des voies ferrées)*

Code de l'Urbanisme

- articles L151-1 et suivants relatifs au contenu du Plan Local d'Urbanisme
- articles R104-8 à R104-14 : évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme

Code de l'Environnement

- articles R371-16 : trame verte et bleue

Documents de planification

- SCoT du Pays de Retz et document d'orientations et d'objectifs *(DOO)* du SCoT
- Schéma de Développement Economique de la Communauté de Communes
- PLH de Sud Estuaire : Programme Local de l'Habitat de Sud Estuaire du 17 décembre 2015
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau - SDAGE du Bassin Loire Bretagne de 2016-2021 adopté le 18 novembre 2015
- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau - SAGE Estuaire de la Loire du 9/09/2009
- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau - SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf de 2004, révisé en 2014
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE des Pays de la Loire du 30 octobre 2015
- Plan de gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne 2016-2021 *(PGRI).*

III PRESENTATION ET CONTEXTE DU PROJET DE TERRITOIRE

La synthèse présentée ci-après prend en compte, outre les éléments du dossier d'enquête publique**,** les informations recueillies lors des réunions de travail du 30 juillet, 6 et 28 août 2018 tenues dans les services de la Mairie de Saint-Père en Retz et de la CCSE de Saint Brévin-les-Pins.

III-1 DATES CLES DE LA REVISION DU PLU - ACTES GENERATEURS DE L'ENQUETE

La commune de Saint-Père-en-Retz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 ; le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un travail de révision générale engagé depuis plusieurs années en partenariat entre la Communauté de Communes Sud-Estuaire et la commune de Saint-Père-en-Retz ; l'étude de révision a été confiée au Bureau d'études en urbanisme « La Boite de l'Espace » à Nantes, laquelle s'est attachée les services de la Sté D.M. Eau pour le volet environnemental. Le tableau ci-après reprend l'historique du Plan Local d'Urbanisme et par ordre chronologique, les principales étapes du projet de révision du PLU et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

ETAPES	***OBJET***
29 octobre 2007	- délibération du Conseil Municipal de la commune de St Père-en-Retz sur l'approbation du PLU de la commune
21 septembre 2015	- délibération du Conseil Municipal de Saint-Père-en-Retz : • sur la prescription de la révision du PLU communal • sur la définition des modalités de concertation
25 janvier 2016	- arrêté Préfectoral relatif au transfert de compétence en matière de PLU et d'élaboration des documents d'urbanisme de la commune vers la Communauté de communes Sud Estuaire à compter du 1er février 2016 - délibération du Conseil municipal relative à l'accord entre la Commune et la Communauté de communes Sud Estuaire de poursuivre les procédures engagées avant le transfert de compétence
03 février 2016	- délibération de la commune de Saint-Père-en- Retz et de la Communauté de Communes Sud Estuaire pour lancer la révision du PLU
29 mars 2016 03 avril 2018	- phase de concertation sous forme d'une mise à disposition d'un registre à la mairie de Saint-Père-en-Retz – 54 courriers adressés
18 avril 2016	- réunion de présentation de la méthodologie du diagnostic agricole à Corsept
11 octobre 2016	- Présentation du diagnostic territorial ainsi que du projet de PADD aux PPA
07 novembre 2016	- Réunion publique sur la présentation du diagnostic territorial ainsi que du projet de PADD *(30 participants)*
15 décembre 2016	- débat et approbation du conseil communautaire sur le projet de PADD du PLU de Saint-Père-en Retz
06 mars 2017	- réunion de restitution du diagnostic agricole avec les exploitants de Corsept et de Saint-Père-en-Retz
19 Avril 2018	- arrêt du Conseil communautaire Sud Estuaire • sur l'approbation du bilan de concertation • sur le projet de révision du PLU de Saint-Père-en Retz
05 février 2018	- réunion d'examen conjoint avec les PPA
2 mai 2018	- notification du projet de révision du PLU aux Personnes Publiques Associées
21 juin 2018	- arrêt du Conseil Communautaire Sud-Estuaire sur le projet de Zonage d'Assainissement des eaux usées de la Commune de Saint-Père-en-Retz
23 juillet 2018	- arrêté Intercommunal prescrivant l'ouverture de l'Enquête publique unique de révision du PLU et de la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées *(durée de 33 jours consécutifs du 20 août au 21 septembre 2018)*

III-2 LA COMMUNE DE SAINT-PERE-EN-RETZ

Saint-Père-en-Retz est une commune rurale du département de la Loire-Atlantique située au Sud de l'Estuaire de la Loire à 45 kilomètres à l'Ouest de Nantes et 25 kilomètres au Sud-ouest de Saint-Nazaire qui s'étend sur 6272 hectares ; elle fait partie de la Communauté de Communes Sud-Estuaire qui regroupe également les communes de Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Viaud.

Avec une population de 4426 habitants recensés en 2016, elle connaît depuis les années 1970 une croissance démographique constante caractérisée par un taux de croissance annuel moyen de 1,3% sur les 5 dernières années.

La commune, située au cœur du Sud estuaire entre des axes routiers stratégiques, est un carrefour de proximité attractif ; le développement et la modernisation des infrastructures routières, son accessibilité, la place offerte et le coût attractif des terrains ont favorisé l'implantation de nombreuses entreprises industrielles ou artisanales qui viennent renforcer la dynamique économique de la commune.

III-3 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE DU PLU

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz a pour but d'introduire les nouvelles dispositions de la législation et de la réglementation, les orientations et objectifs généraux déclinés dans les documents de planification supra-communaux *(SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT du Pays de Retz, PLH de Sud-Estuaire).* A ce titre, il prend en compte la croissance démographique, l'évolution des modes de vie, le potentiel de développement économique sur le territoire, les principes de gestion économe des espaces à vocations d'habitat et d'activités économiques, de préservation et de développement de l'agriculture, de protection et de préservation du patrimoine rural, environnemental et architectural.

Plus concrètement, les axes retenus pour la révision du PLU sont les suivants :

- maîtriser l'urbanisation pour la décennie à venir
- limiter l'étalement urbain et réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré
- préserver et développer l'économie agricole, ses espaces dédiés
- préserver et valoriser le caractère rural de la commune, les espaces naturels, les zones humides, les paysages, les trames vertes et bleues, ainsi que la biodiversité
- préserver les éléments remarquables, le patrimoine rural, urbain et bâti de l'ensemble du territoire
- préserver un cadre de vie de qualité dans le bourg et à proximité
- mener une politique de l'habitat compatible avec le PLH
- diversifier la production de logements et favoriser le parcours résidentiel
- intégrer la mixité sociale et intergénérationnelle dans les projets d'aménagement
- définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre-bourg tout en menant une réflexion sur le devenir des hameaux
- prendre en compte les réflexions sur l'évolution de la ZAC des Vannes et de la Garnière
- définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux
- assurer le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services de proximité
- prendre en compte l'étude sur l'évolution urbaine et commerciale de la commune réalisée par « Sites et Projets » en 2015
- poursuivre la dynamique d'équipements collectifs
- développer les transports collectifs
- créer et favoriser les modes de déplacement doux entre les zones d'habitat et les équipements, en lien avec les dessertes en transports collectifs sur la commune
- favoriser le développement des technologies numériques
- prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire
- prévenir les risques et les nuisances
- préserver, optimiser les ressources naturelles notamment l'eau
- prévoir une gestion alternative des eaux pluviales.

III-4 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES *(PADD)* - ORIENTATIONS ET ENJEUX

Le PADD qui définit les grandes lignes de la politique en matière d'aménagement, de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme que la commune de Saint-Père-en-Retz compte mettre en œuvre dans le cadre de la révision générale du PLU à l'horizon de 10 / 12 ans a été, en accord avec l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, débattu lors de la séance du Conseil communautaire du 15 décembre 2016.

Se situant dans la perspective d'une hausse de la population de Saint-Père-en-Retz avec un taux de croissance de 1,25% à 1,5 % en moyenne par an et atteignant 5000 à 5300 habitants à l'horizon 2027, le PADD exprime les éléments du projet de la collectivité et souscrit aux besoins et enjeux du territoire à travers 4 grandes orientations et les thématiques suivantes :

① Conforter la dynamique démographique pour renforcer le pôle de proximité de Saint-Père-en-Retz au cœur du Sud Estuaire

- *permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale / intergénérationnelle*
- *diversifier la production de logements et adapter le parc pour favoriser le parcours résidentiel*
- *améliorer le parc existant, maintenir un cadre de vie de qualité en favorisant le renouvellement urbain*
- *privilégier la densification et la mutation des espaces déjà bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace*
- *limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions dans l'espace rural*

② Renforcer l'attractivité de la ville de Saint-Père-en-Retz et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités

- *conserver une forte concentration d'emplois et diversifier les économies*
- *maintenir un tissu aggloméré dynamique et d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités*
- *conforter et diversifier les commerces de proximité et valoriser les espaces associés*
- *maintenir des espaces commerciaux diversifiés pour répondre aux besoins*
- *maintenir un bon niveau d'équipements et de services et optimiser leurs fonctionnements*
- *continuer à diversifier les équipements et créer des pôles de qualité, accessibles et sécurisés*
- *favoriser l'avènement du numérique*

③ Garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites

- *préserver les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue*
- *protéger et valoriser la ressource en eau*
- *valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles et naturels*
- *préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et architectural sur l'ensemble du territoire*
- *conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité*
- *préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement*

④ Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- *développer les mobilités alternatives tout en conservant une bonne accessibilité*
- *améliorer la lisibilité des espaces bâtis & des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons*
- *accentuer la transition énergétique*
- *préserver les ressources de façon qualitative et quantitative*
- *prendre en compte les risques et les nuisances (pollution, bruits, risques naturels et technologiques).*

III-5 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE SUD ESTUAIRE 2015 *(PLH)* - ENJEUX ET OBJECTIFS

Afin de répondre aux besoins démographiques, l'objectif du PLH pour la commune de Saint-Père-en-Retz est de produire entre 222 et 240 logements sur la période 2015-2021 dont 10% de logements sociaux, ce qui représente un rythme de construction de 37 à 40 logements en moyenne par an, dont 4 logements sociaux.

Le PLH met en exergue un certain nombre d'enjeux à prendre en compte :

- diversifier l'offre de logements
- diversifier l'offre locative sociale
- développer l'offre en accession sociale ou abordable
- promouvoir des formes urbaines bâties plus denses pour économiser le foncier
- veiller à l'adaptation du parc existant

Les opérations de logements projetées dans la zone centrale, dans la zone résidentielle et en zone d'aménagement concerté sont définies ci-après dans le § III-7 *« Opérations d'Aménagement et de Programmation (10 secteurs à vocation d'habitat) »*.

III-6 LE ZONAGE ET SON REGLEMENT

III-6.1 Le règlement - structure du règlement

① Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones et secteurs (liste des articles)

- destinations et sous destinations
  - des constructions possibles *(articles 1 et 2 de chaque zone)* précisant les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions et interdites
  - des locaux commerciaux protégés repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique *(articles 1 et 2 de chaque zone)*
- les risques et nuisances
  - secteurs concernés par le risque d'inondation (*articles 1 et 2 de chaque zone)*
  - secteurs concernés par les risques technologiques *(canalisations de transports de matières dangereuses (articles 1 et 2 de chaque zone)*
  - marges de recul le long des routes départementales *(articles 1, 2, 4, et 8 de chaque zone)*
  - recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité *(articles 1 et 2 de chaque zone)*
- secteurs de projets
  - emplacements réservés *(articles 1, 2 et 4 de chaque zone)*
  - secteurs de projet faisant l'objet d'OAP *(articles 1 et 2 de chaque zone)*
  - tracé de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer *(articles 1 et 2 de chaque zone)*
- stationnement, desserte par les voies et réseaux
  - stationnement *(article 7 de chaque zone)*
  - desserte par les voies publiques ou privées (*article 8 de chaque zone)*
  - desserte par les réseaux *(article 9 chaque zone)*
- protection et évolution de l'espace rural
  - patrimoine à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination *(articles 1, 2 et 5 de chaque zone)*
  - petit patrimoine à protéger *(articles 1, 2 et 5 de chaque zone)*
  - entités archéologiques *(articles 1 et 2 de chaque zone*)
- continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue *(articles 1, 2 et 6 de chaque zone)*
  - cours d'eau et berges à protéger / zones humides à préserver / espace boisé à protéger / haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ ou paysagère

② les règles spécifiques à chaque zone et secteur

③ Annexe sur le repérage patrimonial

Nota : *le règlement présente en préambule :*
- *les caractéristiques principales de chaque zone (zones urbaines "U", zones à urbaniser "AU", zones agricoles "A", zones naturelles et forestières "N") et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*
- *le fonctionnement du règlement du PLU (le document graphique, les règles écrites, les Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP et le plan des servitudes)*
- *un lexique des termes utilisés.*

III-6.2 Evolution du Zonage

3 scénarii d'aménagement influençant le zonage ont été analysés au regard de multicritères liés au cadre de vie, à l'étalement urbain, au renouvellement urbain, à la protection des paysages, à la consommation d'espace, à la mixité fonctionnelle et au regard des équipements, commerces, activités de services, mobilités, et du fonctionnement du bourg :

- scénario 1 : confirmer le bourg
- scénario 2 : affirmer la ville
- scénario 3 : composer la mixité

Leur comparaison a permis de retenir un scénario d'aménagement mixte entre les scénarios 2 et 3 le plus en adéquation avec l'ensemble des enjeux pour les 10 / 12 prochaines années.

Le projet de révision du PLU qui a remis en cause de nombreux espaces de développement à vocation d'habitat et à vocation économique, s'inscrit dans la logique d'une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et d'une optimisation du foncier.

Dans cette optique de diminution de la consommation d'espace, le projet de PLU a analysé les fonctions urbaines et l'organisation spatiale du territoire *(l'habitat, l'activité économique, l'activité touristique et de loisirs, le tissu d'équipements et des services, les espaces agricoles, naturels et forestiers)* et a identifié les leviers de développement suivants :

- Zones à vocation d'habitat :

- renforcer la centralité de Saint-Père-en-Retz en favorisant sa densification et les opérations de renouvellement urbain du tissu aggloméré
- mettre en avant des grosses dents creuses et plusieurs espaces de renouvellement urbain pouvant allier habitat et mixité fonctionnelle et qui supprimeraient la création d'espaces d'extension pure hormis les secteurs de ZAC en cours *(la Garnière et des Vannes).*

- Zones à vocation économique :

- réduire le potentiel d'urbanisation de 98 ha à un potentiel urbanisable de 33,4 ha, ce potentiel incluant l'extension de la laiterie de Saint-Père, le projet d'un site de loisirs au Nord du bourg, le projet de Surf Park et un projet de camping à l'Est du bourg, et supprimant à l'horizon 2030 des programmes d'aménagement d'ensemble ou d'extensions notamment :
  → *PAE du Pont-Neuf*
  → *Zone commerciale du Prieuré (extension limitée au périmètre existant)*
  → *Galette Saint-Michel*

- Zones d'activités touristiques et de loisirs :

- rationaliser les possibilités d'aménagement par rapport au PLU précédent en y appliquant le principe de la centralité comme pour l'habitat ou l'activité artisanale et en limitant le développement sur des secteurs spécifiques de l'espace rural

- Tissu des services et des équipements de la commune :

- favoriser leur développement dans la centralité ou à proximité directe et dans le continuum aggloméré *(pôle sports et loisirs, pôle éducation et jeunesse)*

- Milieux agricoles, naturels et forestiers, la ressource en eau :

- conserver toutes les composantes de la trame verte et bleue (*haies, boisements cours d'eau, zones humides,..)* et préserver ces espaces naturels de toute urbanisation

- Caractère rural et paysages *(marais, prairies, bocages, espaces agricoles, industriels ou urbanisés)* **:**

- prévoir un développement de l'urbanisation recentré sur la ville hormis quelques activités ou ensembles bâtis isolés

- Espaces Agricoles Pérennes pour les 20 prochaines années :

- retraduire localement les espaces agricoles pérennes amputés par un projet de création d'un équipement sportif au Nord *(Surf Park)* et prévoir des solutions de compensation pour l'exploitant

La mise en application de l'ensemble de ces leviers permettra d'assurer par rapport au PLU 2007

- une extension des zones STECAL A et N *(secteurs de tailles et de capacités limitées)*
  → 95,7 ha contre 57,2 ha dans le PLU précédent
- une légère extension de la zone A
  → 4909,1 ha contre 4877,5 ha dans le PLU précédent
- le maintien du total des zones protégées *(A / N / NP)* à l'hectare près
  → 6012,1 ha contre 6011,1 ha dans le PLU précédent
- une diminution du total des zones urbaines mixtes et équipements *(UA / UB /UE)*
  → 146,4 ha contre 183,4 ha dans le PLU précédent
- une diminution du total des zones à urbaniser mixtes et équipts *(1AUA / 1AUB / 1AUZ / 1AUL)*
  → 192,4 ha contre 237 ha dans le PLU précédent
- une diminution du total des zones d'activités *(UC / UF / UI)*
  →71,5 ha contre 78,6 ha dans le PLU précédent
- une augmentation du total des zones d'activités à urbaniser *(1AUF / 1AUI / 1AUW)*
  → 23,7 ha contre 11,6 ha dans le PLU précédent

Les orientations de zonage, leurs définitions et l'évolution des surfaces sont présentées dans les tableaux ci-dessous :

TABLEAUX DES ORIENTATIONS DU ZONAGE ET DES SURFACES

STRUCTURE		DEFINITION DES ZONES SURFACES *(ha)*	DETAIL DES SECTEURS
ZONES URBAINES	**UA**	Zone urbaine centrale Surface : 28,5 ha	UA : zone mutifonctionnelle : habitat, commerce, artisanat, équipements collectifs et activités compatibles avec ces espaces *- secteur de renouvellement urbain*
	UB	Zone urbaine résidentielle Surface : 91,7 ha	UB : espace aggloméré et urbanisé à vocation principale d'habitat à proximité immédiate du centre-ville, moins dense et pour l'installation de service et d'équipements compatibles avec l'habitat *- secteur à l'aspect résidentiel et à densifier à renforcer*
	UC	Zone commerciale Surface : 5,3 ha	UC : espaces urbanisés à vocation principale commerciale en continuité ou dans le tissu aggloméré ; elle accueille des commerces et des services variés avec accueil de clientèle et ne pouvant pas se développer en centralité *- secteur à vocation d'activités commerciales et de services à développer*
	UE	Zone d'équipements et de services Surface : 26,2 ha	UE : espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif *- secteur à vocation de pôles d'équipements accessibles et attractifs à développer*
	UF	Zone d'activités mixtes Surface : 36,1 ha	UF : espaces urbanisés à vocation économique *- secteur à développer*
	UI	Zone Industrielle Surface : 30,1 ha	UI : espaces urbanisés à vocation industrielle *- secteur à développer*
	TOTAL SURFACE ZONES U : 217,9 ha		
ZONES A URBANISER	**1AUA**	Zone à urbaniser dans la zone UA *(Zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation à court terme ayant un potentiel de renforcement ou de renouvellement urbain)* Surface : 5,9 ha	1AUA : espaces faiblement bâtis avec un caractère patrimonial et paysager dans la centralité du bourg - secteur en prolongement du cœur de l'agglomération - secteur à vocation multifonctionnelle : habitat diversifié, commerce artisanat, équipements et activités compatibles avec ces espaces *- secteur de renouvellement urbain*
	1AUB	Zone à urbaniser dans la zone UB *(Zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation à court terme ou de renouvellement du tissu aggloméré)* Surface : 22,7 ha	1AUB : secteurs à vocation d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat *- secteur à l'aspect résidentiel* *- espaces non urbanisés à combler*
	1AUF	Zone à urbaniser à vocation industrielle, artisanale et tertiaire Surface : 9,à ha	1AUF : partie du parc d'activités de la Hurline restant à aménager ayant pour vocation de favoriser l'accueil des activités artisanales, tertiaires et industrielles
	1AUI	Zone à urbaniser dédiée à l'extension des grandes entreprises existantes Surface : 6,5 ha	1AUI a vocation de favoriser le maintien des activités industrielles sur la commune
	1AUL	Zone à urbaniser pour équipements de sports et de loisirs Surface : 10,7 ha	1AUL : espaces de développement de projets touristiques, des équipements de sports, de loisirs, d'activités de services avec accueil de clientèle, de terrains de camping et de parcs d'attraction
	1AUW	Zone de sports et de loisirs spécifique Surface : 8,2 ha	1AUW : espaces de développement de projets en lien avec la pratique du surf et aux loisirs associés *- secteur à vocation de développer un pôle d'excellence de sports et de loisirs en lien avec la pratique du surf, un pôle touristique associé et d'activités connexes*
	1AUZ	Zone à urbaniser à court terme au sein de la ZAC Surface : 6,7 ha	1AUZ : secteurs sur lesquels un projet de ZAC est en cours *- secteur à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat* *- secteur à l'aspect résidentiel* *- espaces non urbanisés à combler dans le tissu aggloméré*
	TOTAL SURFACE ZONES AU : 69,7 ha		

STRUCTURE		DEFINITION DES ZONES	DETAIL DES SECTEURS
ZONES AGRICOLES	**A**	Zone dédiée à l'activité agricole à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres - Surface : 4909,1 ha	Ce secteur a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification *(l'activité de production agricole restant la principale)* *- habitations et activités existantes à l'approbation du PLU tolérées* *- changements de destinations possibles* *- secteurs à vocation de maintenir les activités et milieux agricoles et de permettre la diversification des activités agricoles*
	AF	Zone d'activités économiques au sein de l'espace agricole *(délimitée comme **STECAL** - Secteurs de taille et de capacité limitée)* Surface : 5,2 ha	AF correspond à des **STECAL** permettant le renforcement des activités économiques existantes et l'installation d'activités complémentaires du monde agricole *(CUMA, etc..)* *Secteurs identifiés : - Services à l'agriculture : 3 ha* *- Menuiserie au lieu-dit Mouchefaite : 0,7ha* *- Garage sortie Nord bourg : 0,4 ha / - Menuiserie lieu-dit de la Claie : 1,1 ha*
	AH	Hameaux au sein de l'espace rural et notamment l'espace agricole Surface : 18,4 ha	AH correspond à un **STECAL** rural urbanisé à vocation principale d'habitat composé par les hameaux ou formes complexes modernes et où des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur des limites du groupement bâti constitué *- secteur à l'aspect résidentiel et permettant la densification* *Secteurs identifiés (formes complexes modernes au sens du SCoT) :* *- Les Petits Brûlés : 7,9 ha (cf. OAP n° 16) / - Le Bas Landreau : 4,2 ha* *- La Factais : 3,3 ha / - Les Lardières : 2,9 ha*
	AL	Habitats légers au sein de l'espace agricole Surface : 1,0 ha	AL correspond à des **STECAL** autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs *- secteur permettant de reconnaître un habitat spécifique existant et de maîtriser le nombre de résidences* *Secteurs identifiés : - Le Bois Jubin : 0,5 ha / - la Tiédenais : 0,5ha*
	TOTAL SURFACE ZONES A / AF / AH / AL : 4933,7 ha		
ZONES NATURELLES PROTEGEES	**N**	Zone naturelle Surface : 719,3 ha	N correspond aux terrains peu artificialisés composés d'espaces naturels et forestiers Ce secteur a pour vocation de protéger la qualité des sites, des paysages, et l'intérêt écologique des milieux naturels *- secteur à constructibilité limitée, extension des constructions existantes et changements de destinations possibles*
	NE	Zone artificialisée au sein de l'espace naturel Surface : 44,4 ha	NE correspond à un **STECAL** pouvant accueillir des dépôts maîtrisés, matériaux divers, installations de traitement des eaux ou de déchets *Secteurs identifiés :* *- Station d'épuration de Paimboeuf les Remparts : 5,7 ha* *- Ouvrage de gestion des eaux de la laiterie Saint-Père : 15,4 ha* *- Station d'épuration Saint-Père : 7,4 ha* *- Station de relevage (ancienne STEP) : 0,4 ha* *- Site de stockage d'une entreprise évènementielle : **3,5 ha*** *- Plan d'eau du bourg*
	NL	Zone naturelle de loisirs Surface : 26,8 ha	NL correspond à des espaces naturels partiellement ou totalement artificialisés à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs, espaces camping ou autres types d'hébergements touristiques de plein air *Secteurs identifiés :* *- Camping de la Tansorais : 6,6 ha / - Camping les Peupliers : 0,3 ha* *- Centre équestre de la Côte de jade : 4,5 ha* *- Camping le Ranch les 4 Vents : 3,2 ha* *- Château de la Claie : **4,5 ha** / - Château de la Pinelais : **16** ha*
	NP	Zone naturelle protégée Surface : 383,7 ha	NP correspond à des espaces naturels remarquables et identifiés au titre d'une zone Natura 2000 ou équivalent *Ce secteur a pour vocation de :* *- maintenir les espaces naturels et forestiers,* *- conserver et de développer les réservoirs de biodiversité,* *- préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux*
	TOTAL SURFACE ZONES N / NE / NL / NP : 1174,2 ha		

TABLEAUX DES EVOLUTIONS DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU 2007

NOUVEAU PLU 2018			ANCIEN PLU 2007		EVOLUTION SURFACIQUE DU TERRITOIRE *(ha)*
Structure		Surface *(ha)*	Correspondance	Surface *(ha)*	
Zones Urbaines Mixtes et Equipements	**UA**	28,5	**UA**	25,6	2,9
	UB	91,7	**UB**	100,3	-8,6
	UE	26,2	**UL**	57,5	-31,3
	TOTAL	***146,4***		***183,4***	***-37***
Zones A Urbaniser Mixtes et Equipements	**1AUA**	5,9	/	/	5,9
	1AUB	22,7	**1AUA, 1AUZ, 2AUa**	52,1	-29,4
	1AUZ	6,7	/	/	6,7
	1AUL	10,7	**2AUL**	1,5	9,2
	TOTAL	***46,1***		***53,6***	***-7,6***
TOTAL U + AU *(Mixtes et Equipements)*		***192,4***		***237,0***	***-44,6***
Zones Urbaines Activités	**UC**	5,3	**UEa, UEaa**	6,3	-1,0
	UF	36,1	**UEc**	29,0	7,1
	UI	30,1	**UEb**	43,3	-13,2
	TOTAL	**71,5**		**78,6**	**-7,1**
Zones a Urbaniser Activités	**1AUF**	9,0	**2AUe**	11,6	-2,6
	1AUI	6,5	/	/	6,5
	1AUW	8,2	/	/	8,2
	TOTAL	***23,7***		***11,6***	***12,1***
TOTAL U + AU *(Activités)*		***95,2***		***90,2***	***5,0***
Zones Agricoles et Naturelles STECAL	**AH**	18,4	**UC**	23,9	-5,6
	AF	5,2	**UEag**	2,2	3,0
	AL	1,0	**ULb**	1,0	0,0
	NE	44,4	**Nd1, Nd2**	26,4	18,0
	NL	26,8	**ULa**	3,7	23,2
	TOTAL	**95,7**		**57,2**	**38,6**
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES		***383,4***		***384,4***	***-1,0***
Zones Protégées	**A**	4909,10	**A**	4877,5	31,6
	N	719,3	**Nd, Nda, Nh**	742,1	-22,8
	NP	383,7	**Nn**	391,6	-7,8
	TOTAL	***6012,1***		**6011,1**	**1,0**
TOTAL GENERAL		***6395,5***		***6395 ,6***	***0,0***

III-7 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz introduit des Orientations d'Aménagement et de Programmation *(OAP Projet)* qui portent sur des projets d'habitat, des projets d'activités artisanales et industrielles, et des projets de loisirs.

Ces OAP qui viennent en complément du règlement et du zonage établissent la philosophie d'intervention, les principes et les conditions d'aménagement sur le territoire de la commune en accord avec les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLU

Ces OAP qui expriment une volonté de renouvellement urbain et de densification du tissu aggloméré concernent 16 secteurs de développement tels que définis ci-dessous :

- 10 secteurs à vocation d'habitat dans la zone centrale, dans la zone résidentielle et en zone d'aménagement concerté
- 3 secteurs à vocation de loisirs
- 2 secteurs à vocation industrielle et artisanale
- 1 secteur de densification

Ces OAP comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, la priorité ayant été donnée aux projets de ZAC en vigueur et les autres secteurs ayant une échéance à 3 ans.

Teneur des OAP :

- la localisation et grandes caractéristiques du site
- les quartiers, paysages et milieux environnants, l'accessibilité
- les principales vocations du site
- la densité brute de logement par hectare à respecter
- les objectifs de logements sociaux pour les certaines opérations de plus de 10 logements
- les principes de voies d'accès automobile et liaisons douces
- les éléments de Trame verte et bleue, continuités écologiques, les éléments patrimoniaux naturels et architecturaux à préserver ou à valoriser

III-7.1 SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

SECTEURS LOCALISATION	NATURE DU PROJET ENJEUX URBAINS	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECHEANCES	ZONAGE SURFACE
① **ZAC des Vannes** - tranches 3 à 4 - Nord du Centre-bourg	Opération d'ensemble sur la totalité du site *Nota :* *- tranches 1 et 2 en finalisation* *- tranche 3 en viabilisation* *- tranche 4 à réaliser*	- création de 30 nouveaux logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines : aspect résidentiel et intégrées aux quartiers environnants - échéance : immédiate	- **1AUZ** - 6,7 ha *(2 ha restant à urbaniser)*
② **ZAC des Vannes** - tranches 5 et 6 - Nord du Centre-bourg	Opération d'ensemble sur la totalité du site *Nota :* *- plusieurs tranches prévues*	- création de 90 nouveaux logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : immédiate	- **1AUB** - 5,6 ha
③ **ZAC de la Garnière** - tranches 7 à 10 - Nord-est du tissu aggloméré	Opération d'ensemble sur la totalité du site	- création de 150 nouveaux logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : immédiate	- **1AUB** - 9,2 ha : site Nord 1,4 site Sud 7,8

SECTEURS LOCALISATION	NATURE DU PROJET ENJEUX URBAINS	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECHEANCES	ZONAGE SURFACE
④ **Le Moulin Neuf** - Nord du bourg	Opération d'ensemble sur le site à l'Est ou celui à l'Ouest du chemin creux ou sur les deux	- création d'au moins 10 logements sur chaque secteur - densité mini brute 12 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : 3 ans	- **1AUB** - 2,5 ha *(1,5 ha hors Zone Humide*
⑤ **Le Moulin de la Nicolière** - Nord du tissu urbanisé	Opération d'ensemble sur le site à l'Est ou celui à l'Ouest ou sur les deux	- création d'environ 48 logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : 3 ans	- **1AUB** - 3,2 ha
⑥ **Rue du Sarrasin** - Nord du bourg	Opération d'ensemble sur la totalité du site	- création de 9 nouveaux logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : 3 ans	- **1AUB** - 0,6 ha
⑦ **La Roberdière** - Sud du bourg	Opération d'ensemble sur la totalité du site	- création d'environ 12 logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours échéance : 3 ans	- **1AUB** - 0,8 ha
⑧ **Le Moulin Bertranc** - Ouest du tissu aggloméré	Opération de renouvellement urbain constitué de logements collectifs	- création d'environ 14 logements - densité mini brute 15 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours - échéance : 3 ans	- **1AUB** - 0,9 ha
⑨ **Château de Kermoarel** - dans le bourg près de la centralité	Renforcement / renouvellement du cœur de l'agglomération Vocation mixte : *(habitat / commerce / artisanat équipements collectifs / activités compatibles)* Sous destinations réglementées	- création d'environ 30 logements dont 20% de logements sociaux - densité mini brute 20 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours - échéance : immédiate	- **1AUA** - 3,8 ha • 1,7 Zone humide •1,2 artificialisé
⑩ **Sainte Opportune** - dans la centralité jouxtant la ZAC des Vannes *(tranches 3 et 4)*	Renouvellement urbain sur l'ensemble du secteur Vocation mixte *(habitat / commerce / artisanat équipements collectifs / activités compatibles)* Sous destinations réglementées	- création d'environ 25 logements dont 20% de logements sociaux - densité mini brute 20 logements/ha - programme libre - diversité de typologie d'habitat - formes urbaines bien intégrées aux quartiers alentours - échéance : immédiate	- **1AUA** - 2 ha

III-7.2 SECTEURS A VOCATION DE LOISIRS

SECTEURS LOCALISATION	NATURE DU PROJET ENJEUX URBAINS	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECHEANCES	ZONAGE SURFACE
11 **Le Surf Park** - Nord du bourg	Opération d'ensemble sur le site	- projet de parc comportant un bassin artificiel pour la pratique du surf sportif et de loisirs, des activités, équipements associés nécessaires à la gestion de la structure	- **1AUW** - 8,4 ha *(espace agricole pérenne au SCoT)*
12 **La Bergerie** - Nord du bourg	Pas de réel projet connu Programme complémentaire au projet de Surf Park	- espace réservé à des activités de loisirs ou à des équipements spécifiques en lien avec le tourisme ou le sport et les loisirs - échéance : immédiate	- **1AUL** - 3 ha dont • 1,1 artificialisé *(ancienne casse auto*
13 **Camping Gare** - Est du bourg	Opération(s) d'aménagement d'hébergement touristique Vocation liée aux sports et loisirs	- création d'un camping - échéance : immédiate	- **1AUL** - 8 ha

III-7.3 SECTEURS A VOCATION DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

SECTEURS LOCALISATION	NATURE DU PROJET ENJEUX URBAINS	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECHEANCES	ZONAGE SURFACE
14 **Extension Laiterie Saint-Père** - Nord du bourg	Espace de développement potentiel pour un site industriel majeur de la commune	- site potentiel d'extension à l'Est incluant une ancienne ferme : • secteur A à l'Ouest : fonctions d'accueil du site *(stationt, locaux d'accueil, magasin d'usine)* • secteur B : projet de développement plus ambitieux • secteur Nord : extension des dispositifs de traitement et de rétention des eaux - échéance : immédiate	**- UI, AUI** - 39 ha avec 7,7 ha artificialisables dont 6,5 en AUI
15 **Extension du Parc de la Hurline** - Sud-est du bourg	Opération d'ensemble prolongeant la partie déjà aménagée et devant porter sur l'ensemble de la partie restant à aménager	- projet d'extension du parc d'activités en cours afin de disposer d'une offre d'accueil pour les entreprises sur la commune - échéance : immédiate	- **UF, 1AUF** - 10,1 ha dont 2,1 artificialisés ou conservés dans la TVB communale

III-7.4 SECTEURS DE DENSIFICATION

SECTEURS LOCALISATION	NATURE DU PROJET ENJEUX URBAINS	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECHEANCES	ZONAGE SURFACE
16 **Les Petits Brûlés** - Nord de la commune	Projet de village Opération de renforcement du hameau à l'intérieur de ses limites actuelles	- forme complexe moderne au sens du SCoT - Formes urbaines : pavillons à caractère résidentiel - Densité mini : aucune imposition - échéance : immédiate	- **AH** - 7,9 ha

III-8 SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE - ETAT INITIAL

Dans la mesure où le territoire communal est concerné par deux Zones de Protection Spéciales Natura 2000 *(ZPS Estuaire de la Loire FR 5210103 / ZSC Estuaire de la Loire FR 5200621)*, le dossier de révision du PLU comprend, conformément au code de l'environnement *(art. R151-3)* une évaluation environnementale.

III-8.1 LE MILIEU PHYSIQUE

DONNEES DE LA STATION METEOROLOGIQUE DE SAINT-NAZAIRE – METEO FRANCE SOURCES IGN / GEOPORTAIL / VEOLIA / IFREMER		
Climat	- Conditions Générales	- Climat de type tempéré océanique
	- Températures	- moyenne annuelle 12,5°C - maximale moyenne annuelle : 16,6°C - minimale moyenne annuelle : 8,4°C
	- Ensoleillement	- moyenne annuelle : 1892 heures *(moyenne française 1970h)* - moyenne août : 236,8 h - moyenne janvier : 71,5 h
	- Pluviométrie	- hauteur des précipitations • moyenne annuelle : 730 mm *(< moyenne nationale - 867mm)*
	- Vents dominants	- secteurs Ouest et de Sud-ouest
	- Réchauffement climatique dans les Pays de la Loire	- climat local très variable et évènements exceptionnels *(vagues de froid et de chaleur, sécheresses, tempêtes, orages, inondations)*
	- Enjeux liés au climat	- contribuer localement à la lutte contre le réchauffement climatique *(développement des modes de déplacements doux et collectifs , utilisation des énergies renouvelables)*
Topographie	- Altitude : de 0 à +62 m NGF - Points les plus élevés à l'Est et au Sud de la commune - Points les moins élevés en limite Nord et Ouest notamment au niveau du marais	
Géologie	Caractéristiques du territoire communal : - territoire situé entre les branches Nord et Sud du cisaillement Sud Armoricain - sous-sol composé de roches métamorphiques *(migmatites et de granite d'anatexie dit de Saint-Père-en-Retz d'orientation générale Ouest-Est)* - vallée du Boivre constituée d'alluvions marines	
Hydrographie	- le territoire communal comporte 5 bassins versants • la Loire de l'Etier de Cordemais au ruisseau des Courillons • la Loire du ruisseau des Courillons au Brivet • la Boivre, ses affluents et côtiers entre la Loire et la Pointe de Saint-Gildas • la Loire du canal de Buzay à l'Etier de Cordemais • Canal de la Haute Perche, affluents et côtiers de la Pointe de Saint-Gildas au Canal *Nota : l'agglomération de Saint-Père-en-Retz se situe sur le bassin versant du Boivre* - 144 km de cours d'eau • le Boivre *(FRGR1602)* : principal cours d'eau traversant la commune d'Est en Ouest et rejoignant l'Océan-Atlantique à St Brévin les Pins en aval des marais de Giguenais → état écologique médiocre *(niveau 4/5)* – objectif de bon état global 2027 → zones de baignade les plus proches de l'exutoire : au Sud plage de l'Ermitage et au Nord plage des Rochelets *(qualité des plages excellente)* → zone conchylicole et de pêche récréative à pied la plus proche située au Nord de St-Michel-Chef-Chef (zone classée en qualité B • ruisseau de l'Aumondière *(FRGR1604)* au Nord Est de la commune : → état écologique moyen *(niveau 3/5)* – objectif de bon état global 2021 • la Gravelle au Sud	
Hydrogéologie	- territoire communal concerné par la masse d'eau souterraine FRGG022 " Estuaire-Loire" → état chimique qualifié de bon *(niveau 2)* / → état quantitatif qualifié de bon - territoire non concerné par la présence de captage d'alimentation en eau potable ni par un périmètre de protection associé	

III-8.2 GESTION DES RESSOURCES

DONNEES DU MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENERGIE SOURCE DREAL PAYS DE LA LOIRE	
Gestion de la ressource Eau	- le territoire communal s'inscrit : • dans le SDAGE du bassin Loire Bretagne *(2016-2021)* adopté le 18 novembre 2015 • dans le périmètre du SAGE « Estuaire de la Loire » de septembre 2009 et dans le sous-bassin Boivre-Acheneau-Tenu *(36 communes, 65 000ha, dont 7000 ha de zones humides)* • dans le périmètre du SAGE « du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf » et dans le sous-bassin du Canal de Haute Perche pour une infime partie Sud de la commune - Alimentation en Eau Potable • compétences distribution et transport : Syndicat mixte Atlantic'Eau • gestion de la distribution de l'eau : Véolia Eau • provenance de l'eau : nappe alluviale de la Loire à Basse Goulaine • capacité de production de l'Usine de Basse Goulaine : 70 000 m^3/jour - 400 000 habitants • consommation en eau : moyenne par abonné / an 96 m^3 soit 263l/jour - Eaux Usées • compétences en assainissement : Communauté de Communes Sud Estuaire *(CCSE)* • assainissement collectif → collecte par un réseau séparatif raccordé à la station d'épuration le Pont Neuf d'une capacité nominale de 3700 Eq-hab - *(charge reçue inférieure à 50% de sa capacité de traitement - charge résiduelle de traitement de 1930 Eq-hab représentant 640 logements)* → station de type boues activées complétée d'un dispositif de traitement *(stérilisation aux ultra-violets)* et d'un bassin de stockage des eaux usées traitées de 68 000 m^3 du 1er juin au 30 septembre avant rejet dans le Boivre → suivi de la qualité bactériologique au moyen de 4 campagnes de mesures par an • assainissement non collectif *(ANC)* → 808 installations ANC sur la commune dont 359 conformes avec ou sans réserve - Eaux à usage industriel ou agricole • 12 captages d'eau utilisés par l'agriculture : 3 d'eau de surface et 9 d'eau souterraine • 2 captages d'eau utilisés pour des activités industrielles : laiterie St-Père / usine St-Michel - Eaux utilisée pour les loisirs *(pêche, promenade, détente* • plan d'eau du Grand Fay *(6ha)* • cours d'eau *(le Boivre)*
Ressources énergétiques	- Le Pays de Retz reconnu « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte 3 » par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie - Consommation en énergie sur Saint-Père-en-Retz *(année 2015)* • Electricité : 47 500 MWh dont 15 000 MWh particuliers et 32 100 MWh activités tertiaires et économiques • Gaz : 45 500 MWh dont 7 000 MWh particuliers et 37 600 activités tertiaires et économiques - Energie solaire • solaires photovoltaïque sur la commune au 31 décembre 2015 → 76 installations pour une puissance de 390 KWc et une production annuelle de 1100 kWh/an *(<1% de la consommation électrique du territoire communal)* • potentiel non négligeable en matière d'énergie solaire notamment pour le solaire thermique (eau chaude sanitaire) - Eolien • aucune éolienne en exploitation sur la commune • zone favorable au grand éolien limitée en partie Sud-est de la commune selon le Schéma régional éolien terrestre des pays de la Loire • installation possible de petites et moyennes éoliennes sur le reste du territoire - Biomasse • aucune chaufferie bois existante sur la commune • potentiel important lié à la richesse du maillage bocager *(492 km de haies – 437 ha de boisements)* représentant 5600 MWh/an

III-8-3 LES RISQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES		***ENJEUX***
Risque sismique	- sismicité modérée de niveau 3 *(décret 2010-1255 du 22 oct. 2010)* → règles de construction parasismisques définie dans la norme Eurocode 8 obligatoires en zone 3	- Gérer l'imperméabilisation et l'eau pluviale en amont et en aval - Préserver les capacités d'écoulement des crues - Lutter contre le changement climatique
Retrait-gonflement des argiles	- le majeure partie du territoire est soumis à un aléa nul à faible - le Sud bourg et les secteurs le long du Boivre sont soumis à un aléa moyen	
Tempêtes *(> force 10 - 89 km/h)*	- l'ensemble du territoire communal est exposé au risque tempête	
Inondation par débordement fluvial et surcote marine	- la commune de Saint-Père-en-Retz n'est pas soumise à un PPRi - secteurs concernés par le risque inondation selon le zonage de l'Atlas des Zones Inondables *(AZI)* des fleuves côtiers - " le Boivre" : → section amont de quelques kilomètres en lit majeur exceptionnel correspondant à une plaine alluviale et à une pente modéré du profil en long (*1 à 2%)* - • les hameaux de Pont-Bonneau / la Pitardière • lieu-dit la Claie *(usine de la laiterie Saint-Père)* → section aval très déprimée à pente très faible *(0,5%)* correspondant à des zones de sédimentation et marécageuses *(surcote marine lors des tempêtes d'Ouest)*	
Remontée de nappe d'eau souterraine	- la commune est concernée par le risque de remontée de nappes contenues dans les roches dures du socle *(nappe sub-affleurante)*	
Transport de matières dangereuses *(TMD)*	- la commune n'est pas située dans un périmètre de PPRt - la RD5 traversant le territoire communal est concernée par ce risque - 2 canalisations souterraines de transport de gaz naturel *(branchement de Pornic et branchement de Saint-Brévin-les-Pins)*	
Risques Industriels majeurs	- la commune ne contient pas d'établissements classés SEVESO - 2 installations classées pour la protection de l'environnement → laiterie Saint-Père " la Claie" *(stockage d'ammoniac – rubrique 1136)* → usine Saint-Michel " Château Gaillard" *(silos de stockage de céréales - rubrique 2160)*	
Risque radon	- la commune située sur des formations granitiques du massif armoricain est classée à potentiel radon de catégorie 3 *(cartographie de l'IRSN – Institut de Radioprotection et Sureté Nucléaire)*	

III-8-4 LES NUISANCES ET POLLUTIONS

	NUISANCES ET POLLUTION	*ENJEUX*
Pollution atmosphérique	- pas de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune - station la plus proche : Paimboeuf rue Constant Riou et mesurant uniquement le dioxyde de soufre *(SO2)* - qualité de l'air globalement bonne avec quelques périodes de pollution atmosphérique à la sortie de l'hiver et lors des périodes les plus ensoleillés *(PM10, NOx, CO, CO_2 , SO_2, poussières COV, NH_3)* - principales sources de la pollution de l'air : • trafic routier, chauffage domestique, activités agricoles - SRCAE *(Schéma régional du climat, de l'air et énergie)* propose des orientations ou des mesures favorables à la qualité de l'air	- maîtriser les principales sources d'émission *(constructions résidentielle et tertiaires, trafic routier)* - encourager l'utilisation des énergie renouvelables - réduire les consommations d'énergie et limiter les GES *(densification urbaine, déplacements doux)*
Nuisances sonores	Sources de bruit - axe routier concerné par le classement de voies bruyantes : • RD 77 : tronçon correspondant à la déviation de Corsept / Paimboeuf classée en catégorie 3 - limite des secteurs affectés par le bruit → 100 m de part et d'autre de cet axe	- protéger les constructions nouvelles des nuisances sonores - encadrer l'installation, d'activités bruyantes et leur fonctionnement - préserver la qualité de l'environnement sonore lorsqu'elle est satisfaisante - gérer les autorisations de construire des bâtiments ou équipements sources de bruit
Pollution des sites et des sols	- aucun site BASOL présent sur le territoire communal *(base de données des sites potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif)* - 10 sites industriels et activités de services pouvant être source de pollution des sols selon la base de données BASIAS *(3 anciens sites et 7 sites encore en activité)*	- réutiliser les friches industrielles pour lutter contre l'étalement urbain et en raison de la rareté du foncier
Les déchets *(collecte et traitement)*	- compétence de la collecte des déchets exercée par la Communauté de Communes Sud-Estuaire - collecte mise en place sur le territoire de la CCSE • collecte sélective et collecte des ordures ménagères • collecte des encombrants en porte à porte une fois par an • collecte en porte à porte plusieurs fois par semaine pour les commerçants et gros producteurs en fonction de la saison et de leurs besoins • points des déchets ménagers à *recycler (98 containers de verre sur le territoire de la CCSE dont 6 sur Saint-Père en Retz)* • 4 déchetterie sur le territoire de la CCSE dont 1 sur Saint-Père-en-Retz au sein de la ZAC du Pont-Neuf - traitement des ordures ménagères • installation d'un Eco-centre de valorisation et traitement des ordures ménagères sur la commune d'Arthon-en-Retz exploité pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pornic-Agglo du Pays-de-Retz et de la CCSE par la société GEVAL-Véolia Propreté	- gérer les déchets en termes de localisation, de capacité et de nuisances - permettre le tri-sélectif - adapter la capacité de collecte et de traitement en fonction de l'accroissement démographique dans les secteurs d'urbanisation future et tissus existants
Les eaux usées	- assainissement collectif • collecte par un réseau séparatif raccordé à la station d'épuration « le Pont-Neuf » d'une capacité nominale de 3700 Eq-hab *(cf. § III-7.2 ci-dessus)*	- réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel - améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la STEP

III-8-5 LE MILIEU NATUREL

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL		*DESCRIPTION - CARACTERISTIQUES*
RESERVOIRS DE BIODIVERSITE PRINCIPAUX	**ZNIEFF type I** - ZNIEFF n°520616260 « Zone tourbeuse au Sud de la Polonaise »	- zone de 6,95 ha située au Sud-est de la commune - petite zone tourbeuse constituée de prairies humides, de boisements et d'une lande à molinie abritant une flore particulièrement riche dont de nombreuse plantes rares protégées dans notre région
	ZNIEFF type II - ZNIEFF n°520014714 « Marais de la Giguenais »	- zone de 632,07 ha située l'Ouest de la commune - zone humide rétro-littorale constituée de prairies inondables avec des zones subhalophiles dans la partie aval et plus ou moins tourbeuses dans la partie amont - végétation typique des prairies mésohygrophiles ou subhalophiles et de milieux aquatiques contenant des plantes rares dans notre région - diversité d'odonates, quelques espèces peu communes en Pays de la Loire / présence de la loutre d'Europe
	ZNIEFF type II - ZNIEFF n°520616267 « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes »	- zone de 21455,68 ha située au Nord de la commune - vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés - surface importante de prairies inondables, canaux, étiers, vasières, roselières - valeur botanique exceptionnelle, flore contenant des plantes rares, certaines protégées au niveau national ou régional - avifaune migratrice, hivernante et nicheuse abritant des espèces rares dont certaines concernées par la directive «relative à la conservation des oiseaux sauvages - diversité des espèces de mammifères, reptiles, batraciens, poissons et d'insectes rares ; intérêt faunistique remarquable
	Natura 2000 - ZPS « Estuaire de la Loire » *(FR 5210103)* au titre de la Directive " Oiseaux " * superficie 20162 ha - ZSC « Estuaire de la Loire » *(FR 5200621)* au titre de la Directive " Habitats, Faune, Flore" * superficie 21726 ha	<u>Caractéristiques de la partie du territoire communal concerné par les 2 sites Natura 2000</u> - l'extrémité Nord du territoire communal est concerné par les 2 sites Natura 2000 *(ZPS et ZSC « Estuaire de la Loire »)* - les 2 désignations comportent quasiment les mêmes limites sur la commune ; elles recouvrent 365 ha et partagent le même DOCOB - territoire communal compris dans le site Natura 2000 dominé par les prairies humides subhalophiles thermo-atlantiques - prairies naturelles inondables *(habitat d'intérêt communautaire non prioritaire)* - 8 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire selon la directive 2009/147/CE *(art. 4)* potentiellement présentes sur St-Père-en-Retz <u>Caractéristiques des deux sites Natura 2000 *(ZPS « Estuaire de la Loire » et ZSC « Estuaire de la Loire »)*</u> - zone humide majeure sur la façade atlantique incluant le lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande, la baie de Bourgneuf - grande diversité des milieux, des habitats *(milieux aquatiques, eaux libres, vasières, roselières, marais, réseau hydraulique, prairies humides, bocage)* - grandes diversité des espèces • 12 oiseaux d'intérêt communautaire nicheurs • 21 oiseaux d'intérêt communautaire non nicheurs • 14 oiseaux d'intérêt communautaire erratiqu • 20 espèces d'intérêt communautaire *(1 flore, 5 invertébrés, 1 amphibien, 6 poissons, 7 mammifères)* • 3 habitats naturels prioritaires • 17 habitats naturels non prioritaires

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL		*DESCRIPTION - CARACTERISTIQUES*
Zone Humide Ramsar		- aucune zone humide d'importance internationale sur la commune - site Ramsar le plus proche : le Marais de Grande Brière et du Brivet à 3,8 km
Parc Naturel Régional ***(PNR)***		- la commune ne fait partie d'aucun Parc naturel régional - PNR le plus proche : PNR de Brière à 9,5 km
Arrêté de Protection de Biotope*(APB)*		- aucun arrêté Préfectoral de protection de biotope n'a été pris sur la commune - APB le plus proche : le Marais de Liberge à 4 km
Espaces Naturels Sensibles ***(ENS)***		- aucun ENS sur la commune - ENS le plus proche : Sud-ouest de la commune à 1km
RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMPLEMENTAIRES	**Les cours d'eau et plans d'eau**	- linéaire de cours d'eau sur le territoire communal : 144 km dont : • le Boivre à l'Ouest de la commune • l'Aumondière au Nord-est de la commune - petits plans d'eau : 60 hectares *(1% du territoire)* le principal étant : • le plan d'eau du Grand Fay à l'Est du centre-ville
	Zones Humides sur Saint-Père-en-Retz	Inventaire de terrain réalisé en 2012 par la Société Environnement Exploitation et Gestion Travaux (*SEEGT)* - 875 ha soit 14% du territoire communal - 2 grandes zones humides identifiées sur la commune : • Zone humide de la Giguenais de 387 ha à l'Ouest du territoire le long de la vallée du Boivre • Zone humide de la Priée de Corsept de 400 ha au Nord du territoire *Nota : inventaires complémentaires à réaliser (limites à réactualiser)*
	Les boisements et le bocage	- surface boisée : 437 ha soit près de 7% du territoire communal - principaux boisements : • la forêt de la Guerche à l'Ouest du territoire • boisement au Sud du bourg entre la Pacauderie et le Chatelier • les bois de la Fillauderie, de la Virée neuve, du chemin mortuaire et des Quatre-vents au Sud-ouest - linéaire de haies bocagères : 492 km
COMPOSANTES DE LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE	**Les continuités écologiques sur Saint-Père-en-Retz**	- principales continuités terrestres et aquatiques identifiées : • le cours d'eau du " Boivre" • le marais de la Giguenais • l'Estuaire de la Loire • la zone humide de la Priée de Corsept • leur connexion avec les divers boisements des environs - continuités secondaires terrestres et aquatiques • ruisseaux, boisements, zones bocagères denses reliant les entités naturelles qui composent les réservoirs de biodiversité principaux et réservoirs de biodiversité complémentaires, et qui permettent la perméabilité écologique *Nota : 20 réservoirs de biodiversité complémentaires ont été identifiés sur le territoire de la commune*
Trame Verte et Bleue ***(TVB)***		La Trame Verte et Bleue est composée de : - des réservoirs de biodiversité principaux - des réservoirs de biodiversité complémentaires - des composantes de la perméabilité écologique *Nota : éléments de fragmentation (obstacles à la continuité écologique)* *→ la trame urbaine / les axes routiers*

III-9 DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET TERRITORIAL

III-9.1 DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE

	CONSTATS	ENJEUX	ELEMENTS / ESTIMATIONS RETENUS POUR LE PADD ET LE PLU
Population	- 1er janvier 2016 → 4426 habitants - estimée en 2018 → 4560 habitants - taux de croissance annuel moyen 1,3% *(solde naturel 0,6% / solde migratoire 0,7%)* - accroissement démographique moyen - mixité sociale et intergérationnelle avec un léger vieillissement de la population - taille des ménages par résidence principale en 2012 → 2,4 à 2,5 - personnes vivant seules : 25% - baisse du nombre d'agriculteurs exploitants - hausse de la part commerçants, cadres et artisans	- maintenir une croissance raisonnée de la population - permettre le renouvellement des générations - conserver la mixité sociale et intergénérationnelle	- objectif de population 2027 : • 5000 / 5300 habitants soit une croissance annuelle comprise entre 1,25 et 1,5 % • taille des ménages par résidence principale : 2,3 à 2,4
Parc de logements	- résidences principales • estimée en 2018 → 1900 - 90% de résidences principales - 73% de propriétaires occupants - 92% maisons individuelles - hausse du nombre de logements vacants *(128 en 2012)* - taille des logements : • 50% de grands logements *(> 5 pièces)* • hausse des logements de 3-4 pièces - parc locatif social : 3% du parc total *(65 logements en 2015)* - rythme de permis délivrés par an depuis 2000 • logements 36 • maisons individuelle 28 - potentiel de logements en cours → 300	- continuer à diversifier le parc de logements en adéquation avec la demande - conserver un prix attractif de l'immobilier - organiser un parcours résidentiel *(accession à la propriété)*	- objectif : répondre aux demandes variées en matière d'habitat : diversité de logements à produire - nombre de résidences principales estimé en 2030 → 2370 - nombre de logements à produire d'ici 2030 → 470 → rythme annuel de construction : 39 - potentiel estimé de logements → 360 *(ZAC 300 en cours / espace rural 20 / densification naturelle 40)* - nombre de logements à produire en extension ou en renouvellement → 110
Consommation foncière	- période 1999 - 2012 : 54 ha dont : 40,8 ha à vocation principale d'habitat et 13, 6 ha pour les activités principalement dans le tissu aggloméré ou à proximité *(4,3 ha/an)* - période 2013-2018 : 16,3 ha dont les ¾ en extension des enveloppes urbaines *(3,26ha/ an dont 2,4 pour l'habitat*	en accord avec les prévisions du SCoT du Pays-de-Retz et le PLH Sud Estuaire : - limiter l'étalement urbain - identifier le potentiel de densification et de renouvellement urbain - limiter la constructibilité dans l'espace rural	- maîtriser le potentiel de développement de la ville - objectifs 2027 * construction de 320 à 400 logements en 10 ans soit de 30 à 40 / an - limiter la consommation d'espace en favorisant : • la densification • le renouvellement urbain • la mutation des espaces bâtis et imperméabilisés et en prenant en compte les gisements existants dans le tissu urbanisé, les dents creuses, les projets en cours

III-9.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

	CONSTATS	ENJEUX / JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION DU PLU
Transports mobilités	- mobilités alternatives à la voiture : • transports collectifs ligne 1 LILA trajet Nantes / Saint-Père-en-Retz • modes de déplacements doux *(bandes, pistes, voiries partagées, , sentiers..)* - une aire de covoiturage près du bourg et de la RD5 - mouvements d'entrées et sorties sur la commune équilibré *(1037 entrées / 1183 sorties)*	- maintenir l'attractivité du bourg pour limiter les déplacements - renforcer les alternatives à la voiture - développer les modes de transports doux et collectifs - promouvoir, entretenir et sécuriser le réseau des liaisons douces - conserver l'équilibre entrées / sorties - conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire
Réseau routier cheminements doux	- Réseau routier bien développé entretenu et moderne • voies secondaires départementales : RD5 / D86 / D58 → flux de 2000 à 3000 véhicules / jour • RD78 / D96 / D97 / D98 / D114 générant un flux de 500 à 1500 véhicules / jour - réseau de liaisons douces assez bien développé : • sentiers PDIPR * passage de la Loire à vélo • ancienne voie de chemin de fer	- conserver, maintenir un bon réseau routier secondaire sur le territoire - hiérarchiser les voies du tissu aggloméré - améliorer la sécurité des liaisons douces dans le tissu aggloméré *Nota : Marges de recul / axe de la route* *- RD5 / RD 58 / RD 886 : 35 m* *- autres départementales : 25 m*
Circulation bourg Stationnement	- pas de hiérarchie spécifique des voies du tissu aggloméré, - pas de réelle centralité - D5 : axe de contournement principal du bourg au Sud et à l'Ouest - 4 carrefours d'entrée dans le tissu aggloméré du bourg - parc de stationnement varié : 18 pour un total de 1121 places et possibilité de stationnement sur au moins un côté des voies	- identifier les entrées de ville *(1 carrefour d'entrée Ouest au niveau de la D78 à supprimer)* - affirmer la centralité - conforter les espaces de stationnement
Equipements / services	Bon niveau d'équipements et de services diversifiés et accessibles répondant aux besoins des populations - le Pôle enfance-jeunesse *(Nord bourg)* • *Groupe scolaire Jacques Brel (maternelle, élémentaire)* • *accueil périscolaire* • *CLSH (Centre de loisirs sans hébergement), restaurant scolaire, terrain de jeu, espaces verts, stationnements* • *Ecole privée des Vannes* • *Ecole primaire privée Sainte Opportune* • *Multi-accueil 'Plume Ty " (enfants bas âge)* *- au niveau du bourg* • *le relais Assistance maternelle* • *la maison de jeunes* - l'ensemble scolaire Saint-Père *(de part et d'autre de l'agglomération)* • *Collège privé Saint Roch* • *Lycée professionnel agricole Saint-Gabriel* • *Centre de formation Saint-Gabriel Nantes Océan* • *Centre de formation des Maisons Familiales rurales* *- Equipements administratifs et culturels* • *Mairie et annexes, ateliers municipaux, gendarmerie, médiathèque, conservatoire des vieux métiers, presbytèr et église, salles associatives, municipale* *- Services et santé* • *Foyer de vie le "Bocage" / Foyer de vie " les Ormes"* • *EPHAD / * Pôle services à la personne* • *Centre de soins infirmiers* • *Professionnels de santé (médecins, pharmacies, kiné.*	- maintenir un bon niveau d'équipements - anticiper les nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie et à l'apport de nouveaux habitants - renforcer l'accessibilité et la sécurité des sites les plus sensibles - conserver et entretenir la qualité des équipements - relier les pôles d'équipements entre eux par des liaisons douces sécurisées et accessibles - conforter le pôle enfance-jeunesse

	CONSTATS	ENJEUX / JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION DU PLU
Commerces	Localisation des espaces commerciaux - Centralité : commerces de proximité diversifiés • linéaire de 20 commerces sur 4 rues et 2 places publiques • quelques cellules vides - espaces à redynamiser - Zone commerciale du Prieuré : zone périphérique *(entrée Sud de la ville)* • U express, commerces diversifiés - Zone du Blandeau • 3 commerces et un garage peu visible, peu fonctionnel et peu valorisant en marge de la centralité et de l'espace commercial du Prieuré	- maintenir les commerces dans la centralité du bourg - conforter et développer le tissu commercial proximité et diversifié dans la centralité - développer la zone commerciale du Prieuré venant renforcer l'attractivité de Saint-Père-en-Retz
Economie	- 30% des actifs travaillent sur Saint -Père-en-Retz - taux de chômage relativement faible et stable : 8,3% - concentration d'emplois sur la commune : 1682 - secteurs d'emplois diversifiés (*industrie, tertiaire, agricole)* - zones d'activités industrielles, services et artisanat • La Hurline Sud-est bourg - 16 ha dont 3,3 ha disponibles et 8 ha en extension - 9 entreprises • le Pont-Neuf - 11 ha - aucun lot libre - possibilités d'extension à proximité - 12 entreprises • site industriel de la laiterie Saint-Père au Nord bourg • site industriel des Galettes St-Michel au Sud-ouest	- conserver un taux d'activité fort et un faible taux de chômage - conserver une diversité et une forte concentration d'emplois - assurer une bonne accessibilité des sites d'accueil des entreprises - permettre l'accueil de nouvelles entreprises PME / PMI - renforcer l'attractivité du bourg
	<u>Tourisme sur le territoire communal rural</u> - circuits de randonnées - hébergements touristiques variés *(gîtes, camping, hôtel, chambres d'hôtes, camping à la ferme)* - patrimoine naturel et bâti, monuments, sites mégalithiques, équipements de sports et de loisirs *(l'église néo-gothique, lavoir, conservatoire des vieux métiers, marais du Boivre..*	- développer un tourisme vert - développer des activités touristiques complémentaires à l'offre existante sur les communes littorales *(Surf Park, etc..)* - protéger le patrimoine bâti et architectural - protéger, valoriser le patrimoine naturel, les paysages de la commune
	<u>Activité agricole</u> - 55 exploitations en 2010 - 38 exploitations en 2016 - un nombre d'exploitations en baisse au profit de la taille et d'une augmentation des regroupements - un nombre d'exploitants et d'emplois agricoles en baisse avec un ralentissement depuis 2000 *(part des agriculteurs exploitants sur l'ensemble de la population active en 2012 : 3% - 74 chefs d'exploitation et co-exploitants et 21 salariés en 2010)* - moyenne d'âge des exploitants : 47 ans en 2016 - surface agricole utile : 5433 ha en 2010 *(SAU stable par rapport 5438 ha en 2000)* - terres labourables 83% de la SAU totale en 2010 - taille moyenne par exploitation : • 2010 : 98,8 ha • 2016 : 117 ha *(6 ha la plus petite / 300 ha la plus grande)* - production principale : l'élevage bovin *(cheptel par exploitation pouvant varier de 30 à >100)* - diversité des orientations technico-économiques nouvellement présentes : polyculture et polyélevage *(maraîchage, céréales,, productions biologiques, ovins, caprins, porcs, canards, ..)* - projets de diversification des activités *(vente à la ferme, passage en production biologique, gîtes, chambres d'hôtes)*	- maintenir une activité agricole sur le territoire - permettre la diversification des activités - protéger les sites d'exploitations - identifier les sièges d'exploitations - identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination - préserver l'espace agricole et ses composantes - permettre le développement d'un modèle agricole plus durable

Analyse Urbaine	- structure du bourg bâtie sur 2 anciennes paroisses (*Sainte-Opportune et Saint-Père)* et organisée autour de • la place du marché située hors axes principaux • la place de la mairie située entre les axes principaux • la place de l'église - ensemble bâti peu organisé, peu lisible - développement de l'urbanisation autour du bourg et principalement le long d'axes structurants à l'Est et au Nord ; extension moins prononcée à l'Ouest et au Sud - depuis les années 2000 urbanisation soutenue par le biais d'opérations d'ensemble, de densification naturelle, et de petites opérations privées - le PLU de 2007, malgré des prévisions de consommation d'espaces assez importantes a permis de maîtriser l'urbanisation dans les zones U du bourg certains hameaux, espaces bâtis ruraux et dans les zones AU situés en extension du tissu aggloméré - projets en cours importants : ZAC des " Vannes" et de " la Garnière " *(potentiel habitat environ 400 logements)*	- la révision du PLU qui a analysé les gisements fonciers dans l'espace rural et le tissu aggloméré a pour objet : • de lutter contre l'étalement urbain • d'améliorer la lisibilité du bourg • de conforter la centralité du bourg sur la base d'une analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain • d'améliorer son accessibilité • de structurer un continuum aggloméré compact • d'assurer une gestion économe de espace, de protéger les espaces agricoles et naturels • de limiter les constructions dans les hameaux identification dans l'espace rural des STECAL *(secteurs de taille et de capacité limitée)*
Analyse Paysagère	**Paysage rural de qualité** : - des paysages majoritairement agricoles *(prairies, bocage, plaines humides, exploitations d'élevage)* - un patrimoine hydrologique remarquable et important *(la petite Camargue de Retz, nombreux étangs, plans d'eau, marais, vues sur l'Estuaire de la Lore)* - le " Boivre" traversant la commune d'Ouest en Est - des repères patrimoniaux bâtis *(cf. liste ci dessous)* **Bourg et abords marqués par** : - le développement des infrastructures routières, des sites d'activités artisanales et industrielles - des espaces verts, naturels, boisements, plans d'eau intégrés dans le tissu aggloméré - une ambiance végétalisée au sein du bourg - des espaces publics entretenus, qualité paysagère au sein du bourg et des abords peu harmonisée	- préserver et affirmer le caractère rural de la commune - valoriser les vues sur la vallée de la Loire et l 'Estuaire - valoriser le patrimoine hydrologique - conserver un espace agricole et naturel tout en permettant le développement d'activités et de loisirs - protéger les éléments remarquables et les repères - requalifier les entrées de ville et améliorer leur lisibilité - conserver des ambiances urbaines agréables et conviviales - améliorer la qualité paysagère au sein du bourg et des abords
Analyse Architecturale et Patrimoniale	**Centre-ville** - centre dense, nombreuses bâtisses de caractère influencées par différents styles et époques - diversité de l'architecture, des façades, des gabarits des matériaux, des toitures et des formes urbaines ; influence balnéaire ; nombreux remaniements dans le bourg et sur les anciens corps de ferme à proximité - nombreuse porosités, venelles, cours intérieures **En extension du centre-ville** - formes architecturales simplifiées, des gabarits plus petits, moins d'ornements, développement du pavillon	Patrimoine bâti du bourg - identifier et conserver les caractéristique architecturales témoins des différentes époques et influences Renouvellement urbain - favoriser la diversité architecturale dans le centre et les espaces bâtis denses - conserver des gabarits simples et favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines
	Patrimoine bâti - l'Eglise St-Pierre *(1878)* / la Butte Ste-Opportune / Châteaux *(de la Verrie, la Pinelais, Kermoarel, la Claie, des Riallères, l'Aumondière, Gaillard,..)* / le lavoir *(1871)* / Moulins *(Moulin neuf, la Hunaudière / l'Estunière)* / Menhir de la Riveraie *(MH depuis 1984)* / Conservatoire des vieux Métiers / Pin parasol de la Pommeraye.. **Petit Patrimoine** - pompes, puits, fontaines, croix, calvaires, fours…	- identifier et protéger la patrimoine bâti riche et varié du bourg et du tissu aggloméré - valoriser le patrimoine dans l'espace rural - préserver, valoriser le petit patrimoine et les monuments de la commune - améliorer l'accessibilité aux espaces patrimoniaux

III-10 SYNTHESE DES INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz relevant de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 dont les dispositions ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme, a fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que le territoire communal recouvre dans sa partie Nord 2 sites Natura 2000 *(articles R104-8 et R104-9 du Code de l'urbanisme)*.

Le rapport de présentation du dossier de projet de révision générale du PLU soumis à enquête publique inclut un volume 3 intitulé « justification et évaluation environnementale » qui décrit notamment en accord avec l'article R151- 3 du code de l'urbanisme :

- l'articulation et la compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes qu'il doit prendre en compte
- l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution
- l'analyse des incidences notables prévisibles par la mise en œuvre du plan sur l'état initial de l'environnement
- les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones Natura 2000
- les mesures envisagées visant à éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du plan et définis pour chaque thématique du plan *(milieu physique, milieux naturels, biodiversité, environnement urbain, ressources..)*
- la manière dont l'évaluation a été effectuée

Ce chapitre est complété conformément au code de l'urbanisme, article R151- 3 précité par un résumé non technique.

III-10.1 LA PLANIFICATION TERRITORIALE

La procédure de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz s'articule avec les documents de planification territoriale listés ci-dessous ; l'évaluation environnementale présente la logique de compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs, enjeux et orientations de développement définis dans ces documents cadre, en partie repris ci-après.

DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE OBJECTIFS / ENJEUX / ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	***COMPATIBILITE DU PADD ET DU NOUVEAU PLU OBJECTIFS / ENJEUX / ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT***
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays-de-Retz (SCOT approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018) - Objectifs 2030 Organiser l'espace Sud Estuaire à l'horizon 2030 : - entre 240 et 307 logements / an dont 29 à 38 logements locatifs sociaux / an - consommation foncière à partager dans les tissus agglomérés et centralités de Sud-Estuaire 15,9 ha/an - réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport à la période de référence du SCoT 1999-2009 → 30% en moins - densité de logements par ha de surface consommé : 15 logements	Déclinaison sur la commune - maîtriser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain, prioriser la densification et le renouvellement urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, aucune nouvelle extension du tissu aggloméré à vocation principale d'habitat Ambition chiffrée sur les 12 prochaines années : - 33 ha de zones AU *(25 dévolus à l'habitat et 8 ha dévolus au tourisme)*, cela représente : • réduction de 38% de la consommation d'espace par rapport à la période de référence *1999-2009 (25 ha soit 2ha/an contre 32 ha soit 3,2 ha/an entre 1999- 2009)* • production de 470 logements soit un rythme de production de 39 logements/an en moyenne • ratio de 19 logements par ha consommé et artificialisé hors renouvellement, soit 16 logements/ha
Maîtriser l'évolution des villages, hameaux, et formes urbaines complexes	Traduction sur la commune - pas de village sur la commune au sens du SCoT - 4 groupements bâtis identifiés et qualifiés de " formes complexes modernes" parmi lesquels un seul d'entre eux "les Petits Brûlés" possède un potentiel de développement de plus de 3 logements et fait l'objet d'une OAP basée sur les principes de densification et non d'extension et de pérennisation des activités agricoles
Gérer l'espace de façon économe Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire - potentiel d'espace maximal urbanisable à vocation économique à l'horizon 2030 à l'échelle de la CCSE : 73,9 ha dont 10,9 ha consommés - réduction de la consommation d'espace à vocation économique par rapport à la période de référence du SCoT 1999-2009 → 10% en moins soit 4,3 ha en moyenne / an à l'échelle de la l'intercommunalité Sud-Estuaire	Ambition sur la commune - potentiel urbanisable à vocation économique du précédent PLU : 98 ha dont 14 ha consommés entre 1999-2012 - 3 projets de développement économique pour une consommation foncière totale de 33,4 *(25,4 ha + 8ha Surf Park)* • parc de la Hurline *(Zone d'activité de proximité qu SCoT)* : projet d'extension *(surface disponible limitée à l'intérieur du parc : 2,6 ha - surface prévue pour l'extension : 8 ha)* • projet de développement aquatique assimilable au sens du SCoT à une Zone Spécialisée comprenant : * un projet de Surf Park *(surface de 8 ha)* * un projet d'installation sportive complémentaire *(2,7 ha dont 1 ha déjà artificialisé)* → Total artificialisable 9,7 ha • laiterie de Saint-Père → potentiel artificialisable 7,7 ha *Les prévisions de développement économique sont compatibles avec les objectifs de réduction de 10% et d'enveloppe maximale urbanisable à l'horizon 2030 fixés à l'échelle de la CCSE par SCoT Pays-de-Retz*

Suite ***Schéma de Cohérence Territoriale du Pays-de-Retz (SCOT approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018) - Objectifs 2030*** <u>Protéger les sites naturels agricoles et forestiers</u> - maintenir et assurer la pérennité des espaces agricoles pour les 20 prochaines années - protéger la biodiversité - préserver, valoriser et développer les boisements	Ambitions sur la commune - les espaces agricoles et sièges d'exploitation protégés par le règlement écrit - le projet de Surf Park au Nord du bourg ampute des espaces agricoles pérennes *(EAP)* tels que délimités par le SCoT au titre d'une possibilité de dérogation sous réserve de conditions cumulatives à satisfaire *(utilité publique, impact environnemental, compensation à valeur agronomique et économique équivalente à l'exploitant, remise en cause de plusieurs secteurs d'urbanisation future du PLU actuel, intégration des espaces consommés dans le calcul de consommation d'espaces à des fins économiques, soutien de la communauté de communes)* - préserver le stock d'espaces existant pour maintenir et développer les activités agricoles - 352 ha d'espaces boisés protégés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme *(loi paysage)* - 336 km de haies sur 492 km protégés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et/ou paysager - trame verte et bleue protégée dans le PLU en faveur du maintien et du développement de la biodiversité
<u>Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</u> - développer le parc de logements - diversifier l'offre nouvelle de logements - favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire - réhabiliter le parc de logements existants - assurer le droit au logement pour tous - développer les équipements collectifs	Déclinaisons du PADD *(cf.§III-4 ① ②)* - maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle - diversifier la production de logements *(petits, grands logements, du locatif à l'accession à la propriété, les logements sociaux et à prix abordable, lots individuels , groupés ou non..)* - adapter le parc aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain et favoriser le parcours résidentiel - améliorer le parc existant, réhabiliter le parc ancien et vacant notamment au sein du centre-ville - privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis - maintenir un bon niveau d'équipements et de services et optimiser leur fonctionnement - diversifier les équipements, créer des pôles de qualité accessibles et sécurisés
<u>Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</u> - définir les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi - organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques - développer l'activité touristique - Harmoniser l'aménagement commercial - développer l'artisanat - améliorer l'accessibilité numérique	Déclinaisons du PADD (*cf.§III-4 ②)* - favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles 'entreprises et de nouvelles activités - renforcer les espaces commerciaux, développer le niveau d'équipements et de services - renforcer le développement numérique - valoriser le caractère rural de la commune en protégeant le espaces agricoles Intégration dans le PLU - de l'évolution et de la diversification de l'activité agricole - de la réalisation d'un espace de loisirs au Nord du bourg
<u>Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable</u> - améliorer le maillage du territoire - favoriser la proximité dans chaque communauté de communes - favoriser l'articulation entre urbanisme et transport collectifs - valoriser l'activité touristique en développant les itinéraires pédestres vélo - doter le Pays-de-Retz d'une stratégie logistique	Ambitions du PLU, notamment : - création de cheminements doux, sécurisés, accessibles à tous et liés au réseau déjà existant de la zone agglomérée invitant à limiter l'indépendance à la voiture

Suite ***Schéma de Cohérence Territoriale du Pays-de-Retz (SCOT approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018) - Objectifs 2030*** <u>Protéger l'environnement</u> - préserver l'eau - préserver les ressources naturelles *(sol, sous-sol)* - prévenir les risques naturels, les risques technologiques, pollutions, nuisances diverses	Objectifs du PADD - protéger et valoriser la ressource en eau *(marais, cours d'eau, plans d'eau)* et les espaces sensibles - mettre en place des protections sur la qualité des sites et sur pour conserver la richesse et la diversité des éléments hydriques remarquables leur rôle dans le paysage - minimiser les pollutions pour conserver un cadre de vie durable et de qualité Ambitions du PLU - valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces naturels et agricoles, les éléments remarquables participant à la qualité du cadre de vie tout en permettant le développement d'activités et de loisirs - considérer les risques et les nuisances qui ne doivent pas être accentués fortement par l'accueil démographique et le développement des activités - minimiser les pollutions - prendre en compte dans les espaces de développement de l'habitat la localisation des espaces existants et le développement des activités pour limiter les conflits, les expositions aux bruits et nuisances
<u>Réduire les émissions de GES - maîtriser l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables</u> - promouvoir un développement économe en énergie - favoriser les énergies renouvelables - mettre en place un suivi des émissions de GES	Ambitions du PLU - démarche de densification afin d'optimiser l'utilisation du foncier - volonté de privilégier les constructions dans le tissu aggloméré et de les limiter dans l'espace rural - proximité des zones d'habitat et des équipements pour limiter les déplacements et réduire la consommation énergétique - encouragement à des pratiques multimodales favorables à la réduction des émissions de GES
Schéma de mise en valeur de la mer	- Commune non concernée
Plan de Déplacements Urbains	- Commune non concernée
Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Sud Estuaire *(PLH 2015-2021 approuvé le 17 décembre 2015)* - objectif de production de logements sur la commune de Saint-Père → 222 à 240 logements soit 38 logements par an en moyenne dont 4 logements sociaux - enjeux : • développer une offre de logements diversifiés, une offre locative sociale, une offre en accession sociale ou abordable • promouvoir des formes urbaines plus denses • veiller à l'adaptation du parc existant	- Ambitions du PLU * production de 470 logements sur 12 ans * diversification du parc immobilier
Zones de bruit des aérodromes	- Commune non concernée
Loi Littoral	- Commune non soumise à la loi Littoral
Plan de Prévention des Risques inondation - PPRi de la Loire aval - PPRL de la côte de Jade	- Commune non concernée par un Plan de Prévention lié aux risques d'inondation mais concernée par le Plan de Gestion des risques d'inondation
Plan de Gestion des risques d'inondation - les zones potentiellement inondables du Boivre sont cartographiées dans l'Atlas des Zones Inondables *(AZI)* des fleuves côtiers	- les zones inondables du Boivre sont à l'écart d'enjeu urbain - les zones inondables non urbanisées ne sont pas constructibles - les zones inondables dans les secteurs urbanisés font l'objet d'une attention particulière portée sur la sécurité des personnes - zone refuge à prévoir dans les projets de construction – indicateurs de suivi inscrits au PLU – aucun équipement public en zone inondable – aucun emplacement réservé sur les secteurs inondables

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne de 2015 *(SDAGE pour la période 2016-2021)* - 14 orientations fondamentales et des dispositions recensées sur le bassin Loire-Bretagne définissant les objectifs de gestion équilibrée et de qualité de la ressource en eau : 1- repenser les aménagements des cours d'eau 2- réduire la pollution par les nitrates 3- réduire la pollution organique et bactériologique 4- maîtriser et réduire la pollution par les pesticides 5- maîtriser et réduire les pollution par les substances dangereuses 6- protéger la santé en protégeant la ressource eau 7- maîtriser les prélèvements d'eau 8- préserver les zones humides 9- préserver la biodiversité aquatique 10- préserver le littoral 11- préserver les têtes de bassin versant 12- faciliter la gouvernance locale, renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques 13- mettre en place des outils réglementaires et financiers 14- informer, sensibiliser, favoriser les échanges	Déclinaisons du PADD - préserver la trame verte et bleue notamment les milieux humides et les zones sources de biodiversité identifiées dans l'inventaire communal Ambitions du PLU Le projet de révision du PLU prend en compte les orientations et dispositions du SDAGE, notamment : - les aménagements de cours d'eau *(dispositions 1A / 1C / 1D / 1E)* - la préservation des zones humides *(dispositions 8A / 8B / 8C / 8E)* - la réduction de la pollution par les pesticides *(disposition 4B)* - la réduction de la pollution organique et bactériologique *(dispositions 3C / 3D)* - la protection de la santé et de la ressource en eau *(6C)* - la maîtrise des prélèvements d'eau *(dispositions 7A / 7B)* Protections réglementaires du PLU : - la protection des cours d'eau *(144 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et inscription en zone (N) ou (A) - la préservation des zones humides *(875 ha)* au titre de l'article L151-3 du code de l'urbanisme + mesures réglementaires - l'identification des zones humides au plan de zonage - la préservation des haies bocagères structurantes au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme *(336 km sur 492 km)* - la prise en compte du risque inondation *(règlement du PLU)* - la maîtrise des prélèvements d'eau (*pas de captage d'eau potable ni de périmètre de protection sur la commune, commune alimentée par l'usine des eaux de Basse-Goulaine, capacité de production suffisante pour la population actuelle et future)* - la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales - la réduction des charges polluantes dans le milieu naturel
Schéma d'Aménagement de gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire *(SAGE 2009)* - 4 grands enjeux identifiés dans le SAGE Estuaire de la Loire autour de : • la qualité des eaux et des milieux • la prévention des crues • l'alimentation en eau potable - 4 enjeux plus spécifiques identifiés au niveau du sous-bassin " Boivre-Acheneau-Tenu " autour de : • la gestion des milieux humides • la pérennité des activités agricoles sur les marais • la transparence migratoire des ouvrages • la surveillance de l'eutrophisation	- Le projet de révision du PLU est compatible avec les enjeux et objectifs du SAGE de l'Estuaire de la Loire qui décline les orientations et dispositions du SDAGE : • en limitant les volumes pluviaux ruisselés dus à l'imperméabilisation des sols par la maîtrise du développement urbain • en préservant les cours d'eau et les milieux naturels • en prenant en compte les zones inondables et les zones humides
Schéma d'Aménagement de gestion des Eaux du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf *(SAGE 2014)* - 4 grands enjeux identifiés dans le SAGE du marais Breton et du bassin versant baie de Bourgneuf : • l'approvisionnement en eau potable • la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux douces et salées • la gestion et préservation des milieux aquatiques • la gestion quantitative de l'eau *(marais)*	- Le projet de révision du PLU est compatible avec les enjeux et objectifs du SAGE du marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf qui décline les orientations et dispositions du SDAGE : • en limitant les volumes pluviaux ruisselés dus à l'imperméabilisation des sols par la maîtrise du développement urbain • en préservant les cours d'eau et les milieux naturels et les zones humides
Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire *(SRCE 2015)* - 3 ensembles de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal identifiés : • Trame Verte et Bleue de l'Estuaire de la Loire • bocage du Pays-de-Retz • marais de la Giguenais - des corridors écologiques à conforter - un corridor écologique "Vallée du Boivre"	Déclinaisons du PADD - préserver les espaces naturels et les composantes de la TVB Traduction dans le PLU - classement des secteurs de réservoirs de biodiversité en zone naturelle N ou naturelle stricte NP *(remarquable - Natura 2000)* - classement de la Trame Verte et Bleue en zones N, NP, NL, NE, A et inscription graphique au plan de zonage - protection de la trame boisée *(352 ha)*, des zones humides et cours d'eau, et des haies bocagères structurantes *(336 km sur 492 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

III-10.2 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les tableaux qui suivent présentent par thème, les effets potentiels positifs et négatifs susceptibles d'être engendrés par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ; les incidences sont assorties de mesures d'insertion, de compensation et d'indicateurs de suivi. Le rapport de présentation *(vol. 3)* présente sous forme de tableaux une synthèse du dispositif de suivi et d'évaluation des effets du projet de PLU pour chacun des domaines à enjeux impactés.

	DOMAINES A ENJEUX IMPACTES	***INCIDENCES DIRECTES / INDIRECTES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT / MESURES COMPENSATOIRES***
TRAME VERTE ET BLEUE – BIODIVERSITE	**Zones Natura 2000** - ZPS « Estuaire de la Loire » *(FR 5210103)* au titre de la Directive " Oiseaux " - ZSC « Estuaire de la Loire » *(FR 200621)* au titre de la Directive " Habitats, Faune, Flore" *(à l'échelle communale les les 2 zones comportent quasiment les mêmes limites elles recouvrent 365 ha et partagent le même DOCOB)*	**Mesures de protection** - classement de la quasi-totalité de la zone Natura 2000 en zone naturelle de protection stricte NP - classement d'un petit secteur en zone NE *(zone artificialisée au sein d'un espace naturel)* correspondant au site de la station d'épuration de Paimboeuf-les-Remparts - classement de quelques parcelles en zone N *(espaces naturels et forestiers)* - application de mesures de protection spécifiques aux boisements, aux zones humides et cours d'eau, et aux haies bocagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire - maintien et développement de la Trame Verte et Bleue sur le territoire de la commune - station d'épuration des eaux usées du Pont-Neuf en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique - prescriptions réglementaires concernant' l'écoulement des eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols, coefficient d'espaces libres.. - projets de développement de l'urbanisation au Sud du territoire dans et à proximité de la zone agglomérée en dehors des sites Natura 2000 **Effets sur l'environnement** - aucune incidence directe ou indirecte négative sur les habitats, et les espèces d'intérêt communautaire des deux sites Natura 2000
	ZNIEFF ① ZNIEFF type I **-** n°520616260 « Zone tourbeuse au Sud de la Polonaise » ② ZNIEFF type II - n°520014714 « Marais de la Giguenais » ③ ZNIEFF type II - n°520616267 « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes »	**Mesures de protection** - ① classement en zone A (*zone agricole),* secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, et économique des terres - ② classement en intégralité en zone N (*espaces naturels et forestiers)* - ③ classement en intégralité en zone NP *(naturelle de protection stricte)* - application de la loi paysage sur l'ensemble des 3 ZNIEFF **Effets sur l'environnement** - absence d'incidences négatives sur les ZNIEFF présentes sur le territoire de la commune
	Trame Verte / Trame Bleue	**Mesures de protection** - classement des boisements en zone A et en zone N - mesures de protection spécifiques aux boisements (*352 ha)* et haies bocagères *(336 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - dispositions réglementaires sur le maintien et le remplacement des plantations dans l'ensemble des zones exceptées : UI /1AUF /1AUI /NE - localisation des cours d'eau dans les secteurs naturels N ou agricoles A - classement du Boivre et de sa vallée en zone N - classement du ruisseau de l'Aumondière en zone NP *(naturelle stricte)* - application de mesures de protection spécifiques aux cours d'eau *(144 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - identification des zones humides *(875 ha)* sur le plan de zonage et classement en zones N et NP, prise en compte des zones humides dans les OAP afin de les préserver **Effets sur l'environnement** - incidences positives sur le maintien et le développement de biodiversité locale

DOMAINES IMPACTES	INCIDENCES DIRECTES / INDIRECTES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT / MESURES COMPENSATOIRES
ESPACES AGRICOLES *- 5433 ha (86% du territoire)*	**Mesures de protection** Objectifs du PADD - préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement - pérenniser l'activité agricole sur le territoire de la commune *(identification et protection des espaces agricoles et sièges d'exploitation)* Ambitions du PLU - permettre l'évolution, la diversification de l'activité agricole - permettre le développement d'un modèle agricole plus durable - protéger les sites d'exploitation - identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination et d'évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles - prélever les surfaces opérationnelles à partir : • des terres les plus enclavées et proches du bourg • des espaces non directement liés au fonctionnement des exploitations : anciens espaces de développement, enclaves ouvertes à l'urbanisation, parcelles incluses dans la ZAC, parcelles sous maîtrise publique ayant fait l'objet d'un permis d'aménager *(la Hurline..)* - requalifier en terre agricole une part des zones à urbaniser du PLU précédent et réduire certains périmètres du secteur AH *(espace rural permettant la densification : le Bas Landreau)* - protéger et valoriser durablement les secteurs agricoles à travers 3 zones • zone A : zones à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles • zones N et NP : espaces naturels et forestiers à protéger pour la qualité des sites, des paysages, et aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, comprenant également de nombreux espaces utilisés par l'agriculture - prendre en compte les éléments de protection des Espaces Agricoles Pérennes définis par le SCoT du Pays-de-Retz, et à ce titre compenser la consommation d'espaces agricoles classés en EAP en vue de réaliser un projet de développement économique et touristique de 8 ha au Nord du bourg *(Surf Park)* - prévoir des dispositions réglementaires sur la mise en place d'un principe de réciprocité applicable à tout bâtiment agricole générant un périmètre sanitaire en faveur de la protection des espaces agricoles et des sièges d'exploitation **Effets sur l'environnement** - consommation foncière d'environ 58 ha prélevée en quasi-totalité sur les espaces agricoles - consommation au Nord du bourg de 8 ha d'espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT du Pays-de-Retz en vue de réaliser un projet de développement économique et touristique (*Surf Park)* ; il s'agît d'une dérogation permise sous conditions au SCoT et à justifier
SOLS ET SOUS-SOLS	**Mesures de protection** Objectifs du PADD - limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en les limitant dans l'espace rural - ne prévoir aucune nouvelle extension à vocation principale d'habitat du tissu aggloméré de la commune (*la densification et le renouvellement urbain sont des priorités)* Prévisions du PLU pour les 12 prochaines années - une artificialisation d'environ 25 ha au sein des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat *(hors renouvellement sur espaces bâtis et surfaces maintenues dans la TVB)* soit 2 ha/an contre 32 ha consommés entre 1999-2009 *(période de référence du SCoT)* soit 3,2 ha/an - une urbanisation globale de 58,1 ha *(25 pour l'habitat, 17,7 pour le tourisme, 14,5 pour l'industrie)* - une imposition des densités de logement sur les zones soumises à OAP **Effets sur l'environnement** - la production de logements occasionne nécessairement une consommation foncière pouvant impacter les espaces agricoles et naturels - les mesures prévues permettent • une réduction de 38% de la consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT par rapport à la période de référence 1999-2009 • un gain sur l'économie de la consommation foncière en faveur de la préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages et des ressources foncières du territoire

RESSOURCE EN EAU - Cours d'eau	**Mesures de protection** Objectifs du PADD - protéger et valoriser la ressource en eau - conserver l'identité, la richesse et la diversité des éléments hydriques remarquables - minimiser les pollutions pour conserver un cadre de vie durable et de qualité Ambitions du PLU - identifier les cours d'eau et plans d'eau sur les documents graphiques (*plan de zonage)*, comme éléments de la sous-trame aquatique à préserver composant les continuités écologiques et la Trame Verte et Bleue - inscrire les cours d'eau dans les secteurs naturels protégés N, NP ou agricoles A - repérer et protéger, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : • les cours d'eau et leurs berges *(144 km)* pour des motifs d'ordre écologique *(recul minimal de 5 m des constructions et des aménagements, respect des zones humides d'expansion de crues)* • les zones humides aux abords des cours d'eau permettant en conséquence d'améliorer l'état écologique et chimique des cours d'eau et plans d'eau • les haies bocagères participant à la régulation de l'eau pluviale et à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et plans d'eau **Effets sur l'environnement** - les objectifs du PADD et ambitions du PLU sont favorables à la qualité de la ressource en eau
- Eau potable	Saint-Père-en-Retz est alimentée en eau potable à partir de l'usine des eaux de Basse Goulaine d'une capacité de production suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future **Mesures d'économie de la ressource en eau** - actions de sensibilisation et de lutte contre le gaspillage - mise en place de bonnes pratiques de gestion et d'entretien des espaces verts publics - plan d'actions pour la réduction des pertes d'eau sur le réseau de distribution **Effets sur l'environnement** - augmentation des prélèvements de la ressource en eau générée par le développement de l'urbanisation *(apport d'une population de 900 habitants supplémentaires d'ici 2030)* - aucune incidence directe du PLU sur la protection de la ressource, la commune n'étant concernée par aucun captage d'eau potable et aucun périmètre de protection
- Eaux usées	**Prescriptions du PLU** - interdiction de rejeter des eaux usées dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales - obligation de se raccorder à un système d'assainissement *(public ou individuel)* - rejet des eaux industrielles dans le réseau public subordonnée au respect des dispositions législatives notamment lorsque un prétraitement est nécessaire - obligation de raccordement au réseau public d'assainissement de toute construction ou installation dans les zones 1AU et AU - la station d'épuration du Pont-Neuf est suffisamment dimensionnée pour absorber les charges supplémentaires générées par le développement de l'urbanisation - obligation de remettre à niveau les dispositifs d'assainissement non collectifs non conformes sous 4 ans ou dans un délai d'un an en cas de vente - mise en place de dispositifs d'assainissement adaptés et efficaces dans les zones A et N **Effets sur l'environnement** - augmentation des rejets d'eaux usées à traiter générée par le développement de l'urbanisation - absence d'incidences directes ou indirectes sur la qualité des eaux
- Eaux pluviales	**Prescriptions du PLU** - garantie d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur - prescriptions sur la réduction de l'imperméabilisation des sols *(coefficient d'espaces libres)* - possibilité de toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales en 1AUZ / A / N - ouvrages de gestion des eaux pluviales selon réglementation *(SDAGE, art. R214-1 code environ[i])* **Effets sur l'environnement** - augmentation de l'imperméabilisation des sols et des débits des eaux de ruissellement - incidence neutre

CLIMAT ENERGIE	**Mesures de protection** Objectifs du PADD - volonté de prendre en compte le changement climatique, de réduire les consommations énergétiques et d'appuyer la transition énergétique notamment à travers : • le développement des circulations alternatives « au tout voiture » • la production d'énergie renouvelable, les énergies vertes, • le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant *(performance énergétique des bâtiments)* • le développement de logements, commerces, services de proximité Réglementation du PLU - autorisation donnée à des constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables dans le respect de la protection des sites et des paysages - possibilité de toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales en 1AUZ / A / N - imposition dans les OAP d'une densité minimum de logements visant à limiter l'étalement urbain, à réduire les déplacements et les consommations d'énergie - principes de conservation, d'aménagement, de création de liaisons douces de nature à limiter l'usage de la voiture, à réduire les consommations énergétiques, et les émissions de GES prévus dans les OAP **Effets sur l'environnement** - augmentation des consommations en énergie générée par le développement démographique - les objectifs du PLU sont favorables à une réduction de l'utilisation de l'énergie carbonée
PAYSAGE ET PATRIMOINE	**Mesures de protection** Orientations du PADD - préserver et valoriser le paysage, le caractère rural de la commune, les espaces agricoles et naturels qui participent à la qualité du cadre de vie - préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et architectural sur l'ensemble du territoire Réglementation du PLU - Mesures sur le paysage - prise en compte de la localisation, de l'architecture des futures constructions et de leur insertion dans l'environnement - rappels des éléments participant à la qualité paysagère : • classement de la quasi-totalité de la zone Natura 2000 en zone naturelle de protection stricte NP • application de mesures de protection spécifiques aux boisements, aux zones humides et cours d'eau, et aux haies bocagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire - recommandations présentées dans les OAP en matière d'ambiance, de formes urbaines, de typologie des bâtiments, de conservation des éléments naturels et d'insertion des projets dans l'environnement - création de liaisons douces *(chemins de randonnées, voies cyclables)* favorisant l'accès aux points de vue remarquables Réglementation du PLU - Mesures sur le patrimoine - identification sur le plan de zonage et protection définie dans les disposition générales du règlement écrit : • des bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 afin de permettre leur conservation • du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme **Effets sur l'environnement** - pas d'atteinte à la qualité paysagère - effets positifs sur le paysage

RISQUES MAJEURS - Risques naturels	**Mesures de protection** Orientations du PADD - l'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement les risques majeurs Traitement des risques dans le PLU - risque sismique modéré *(niveau 3)* et risque de mouvement de terrain *(aléa faible)* * aucune incidence du projet de PLU sur l'exposition de la commune à ces risques - risque d'inondation par débordement de cours d'eau *(le Boivre)* * les zones à urbaniser à vocation d'habitat éloignées des cours d'eau ne seront pas exposées au risque inondation par débordement de cours d'eau * le site du projet de Surf Park au Nord du bourg est concerné en partie par le risque inondation → traitement particulier du risque intégré dans l'OAP → intégration de ce risque dans les disposition générales du règlement écrit qui présente les interdictions d'occupation ou d'utilisation du sol et dans l'article 9 en ce qui concerne les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales - risque de débordement des réseaux d'eaux pluviales lié à l'accroissement de l'imperméabilisation des sols et des volumes d'eau ruisselés vers les exutoires → intégration de ce risque dans le règlement écrit qui prescrit un coefficient d'espaces libres non imperméabilisés minimal → possibilité de toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales en 1AUZ / A / N **Effets sur l'environnement, les personnes et les biens** - incidence maîtrisée
- Risques technologiques	**Mesures de protection** Traitement des risques dans le PLU - risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD5 • éloignement des zones à urbaniser à plus de 1 km - risque lié à la présence souterraine de 2 canalisations de transport de gaz • canalisation de transport de gaz « branchement de Pornic » - essentiellement en zone A → éloignement des zones à urbaniser à plus de 1 km • canalisation de transport de gaz « branchement de St-Brévin-les-Pins » - au Nord de la commune, essentiellement en zones A et NP → éloignement des zones à urbaniser à plus de 5 km **Effets sur l'environnement, les personnes et les biens** - aucune incidence directe significative sur les risques industriels et technologiques
NUISANCES POLLUTION - Pollution atmosphérique	Orientations du PADD - minimiser les pollutions pour conserver un cadre de vie durable et de qualité - prévoir un développement de l'habitat et d'activités de proximité recentré sur le bourg, une extension limitée de l'urbanisation - prévoir un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture **Mesures de réduction dans le règlement du PLU** - la mixité fonctionnelle dans les principales zones urbaines *(habitat, équipements, commerces et services de proximité)*, limitant les déplacements - l'utilisation des énergies renouvelables, économes et non polluantes - les aménagements intégrés dans les OAP en faveur des circulations douces *(cheminements piétonniers et pistes vélos)* tendant à réduire la part des déplacements automobiles - éloignement des zones à urbaniser à vocation d'habitat des principales voies de circulation sources d'émissions polluantes RD5 / RD114 / RD 98 - conservation des alignements d'arbres et éléments naturels intégrée dans les OAP n°7 et n°8 des secteurs de « la Roberdière » et du « Moulin Bertrand » en bordure de la RD5 **Effets sur l'environnement** - l'accroissement démographique induit nécessairement des effets négatifs sur la qualité de l'air associés à l'augmentation du trafic routier, à la construction de nouveaux logements équipés d'appareils de chauffage à énergie fossile, sources d'émissions de particules polluantes *(CO, SO2, NOx, hydrocarbures, COV, etc..)* et de gaz à effet de serre (*CO2)* - les orientations et mesures prévues dans le règlement du PLU seront, malgré le développement démographique, bénéfiques à la réduction des émissions polluantes et de gaz à effet de serre

NUISANCES DE BRUIT	Orientations du PADD - développer les mobilités alternatives à la voiture, notamment les mobilités douces ne pouvant qu'avoir des répercussions positives sur le bruit - choisir des secteurs de développement de l'habitat en fonction de la localisation des activités existantes et futures **Mesures de réduction dans le règlement graphique et écrit du PLU** - intégration des nouveaux projets d'aménagement dans le tissu déjà urbanisé ou en continuité dans le but de minimiser les impacts sonores dû au trafic routier supplémentaire - aucune zone à urbaniser dans la bande de 100 m exposée au bruit de la RD 723 *(Corsept / Paimboeuf)* au nord du territoire classée en catégorie 3 - imposition de marges de recul le long de certains axes routiers hors tissu aggloméré *(25/35 m)* - incitation à la pratique de modes de déplacement doux avec la création de cheminements piétonniers et pistes cyclables - intégration dans les OAP d'espaces végétalisés, des haies et des alignements d'arbres à conserver (*cas des secteurs de « la Roberdière » et du « Moulin Bertrand » en bordure de la RD5 objet des OAP n°7 et n°8)* **Effets sur l'environnement** - la création de nouvelles zones à urbaniser induit nécessairement une augmentation du trafic routier sur les voies de desserte et donc des nuisances sonores - les mesures prévues ne peuvent avoir que des répercussions positives sur les nuisances de bruit et permettront de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées
GESTION DES DECHETS	Orientations du PADD - préserver les ressources de façon qualitative et quantitative notamment en améliorant le traitement des déchet **Mesures de réduction dans le règlement graphique et écrit du PLU** - intégration d'un secteur NE dans le PLU *(espace artificialisé au sein d'une zone naturelle et forestière)* pouvant recevoir les dépôts spécifiques de gestion de matériaux ou de déchets divers - interdiction de déposer des matériaux de démolition, ferrailles, déchets dans les zones A, AH, N, NL, NP et zones humides - constructibilité des terrains subordonnée à la création de desserte accessible aux véhicules légers, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers - mise en place d'une gestion collective des déchets produits par les nouvelles habitations **Effets sur l'environnement** - l'augmentation de la population génèrera une augmentation des volumes de déchets - les mesures prévues ne peuvent avoir que des répercussions positives sur le bruit et permettront de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées

IV- CONSULTATION, CONCERTATION, INFORMATION DU PUBLIC

IV-1 CONCERTATION PREALABLE AU PROJET DE REVISION DU PLU

La commune de Saint-Père-en-Retz a engagé, par délibération du 21 septembre 2015 et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme *(article L300-2)*, une concertation préalable au projet de révision du PLU avec la population et les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Cette concertation a été réalisée selon les formes et modalités suivantes :

- une information « suivi PLU » dans les comptes rendus du Conseil municipal, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- tenue d'une réunion publique avec la population :
  - en date du 07 novembre 2016 portant sur la présentation du diagnostic du territoire, le PADD et les enjeux de la révision du PLU *(30 personnes présentes),* annonce de cette réunion parue sur le site internet de la commune et le bulletin *« T'Retz d'Union Pérézien »* de novembre décembre 2016
- mise à disposition du public à la Mairie de Saint Père-en-Retz d'un registre d'observations du 29 mars 2016 au 03 avril 2018 *(aucune observation n'a été portée dans ce registre, 54 courriers ont été adressés)*, annonce de l'ouverture du registre parue dans le bulletin *« T'Retz d'Union Pérézien ».*

IV-2 AUTRES FORMES D'INFORMATION DU PUBLIC

- parution d'articles d'information dans plusieurs numéros du bulletin municipal *« T'Retz d'Union Pérézien »*, par voie de presse, sur le site internet de la commune et sur panneaux d'information.

Nota : la clôture de la phase de concertation a été prononcée le 03 avril 2018 et le bilan de concertation préalable au projet de révision du PLU a été tiré et approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date 19 avril 2018.

V- AVIS DES PPA / PPC *(Personnes Publiques Associées / Personnes Publiques Consultées)* ET DES SERVICES DE L'ETAT *(**MRAe** Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / **CDPENAF** Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers / **DDTM** Direction des Territoires et e la Mer)*

La Collectivité a déposé en date du 2 mai 2018 à la Préfecture de la Loire-Atlantique, pour instruction par les services de l'Etat, le dossier d'enquête publique unique portant sur la révision générale du PLU et la modification du Zonage d'Assainissement de la commune de Saint-Père-en-Retz. Le dossier a également été notifié, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées à cette même date.

Le délai de la procédure d'instruction est de trois mois après réception du dossier et, selon l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, à défaut de réponse dans le délai réglementaire, les avis sont réputés favorables.

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

LISTE DES PPA / PPC ET SERVICES CONSULTES	REPONSES	OBSERVATIONS
- MRAe Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire	Le 6 août 2018	Absence d'avis 2018APDL42 / 2018-3237 ***(site internet – cf. annexe 7)***
- DDTM Direction des Territoires et de la Mer *Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)*	01 août 2018	Avis favorable avec réserves
- DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer -*Service Aménagement Durable*	31 juillet 2018	**Avis défavorable**
- Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays-de-Retz *Commission urbanisme – comité syndical du PETR*	01 août 2018	Observations - sans avis exprimé
- Conseil Régional des Pays de la Loire - Direction des Territoires et de la Ruralité	28 mai 2018	**Avis favorable**
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique - Direction générale territoires - Délégation pays-de-Retz -	02 août 2018	Avis favorable - remarques à prendre en compte
- Chambre de Commerce et Industrie de Nantes St-Nazair	24 juillet 2018	Avis favorable avec réserves
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	06 août 2018	**Avis défavorable**
- Ville de Pornic	10 juillet 2018	**Avis favorable**
- Commune de Saint-Viaud	19 juillet 2018	**Avis favorable**
- Mairie de Chauvé	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Corsept	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Paimboeuf	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Brévin-les-Pins	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef	/	Avis réputé favorable
- Commission Départementale de la Nature, des Sites et des paysages	/	Avis réputé favorable
- Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Schéma Régional de la Conchyliculture des PDL	/	Avis réputé favorable
- Schéma de Cohérence Territoriale Nantes-Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable

Les avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées reçus avant l'ouverture de l'enquête publique unique font état des observations résumées ci-après.

V-1 AVIS DE LA DDTM

La DDTM se prononce défavorablement sur le projet de révision du PLU faisant part des principales observations relevées ci-dessous.

① Parti d'aménagement retenu - OAP

- des commentaires d'ordre général, des insuffisances et ambiguïtés relevées dans les OAP :
  - forme urbaine traditionnelle non prise en compte dans les aménagements des futurs quartiers
  - OAP très succinctes, objectifs évasifs
  - éléments de paysage protégés et zones inondables non reportés sur les cartographies
  - organisation urbaine non traitée *(voirie, espaces publics, insertion paysagère)*
  - trop de liberté d'aménagement *(forme urbaine, typologie de logements, traitement des espaces publics)* susceptible de conduire à la reproduction du modèle pavillonnaire
  - nombre de logements incluant les logements sociaux non précisé sur chacune des OAP
  - tournures ambiguës sur la mise en œuvre de la mixité sociale et intergénérationnelle
  - aucune évaluation des impacts sur la faune et la flore
  - continuité des voiries à privilégier, impasses à éviter afin de favoriser le passage et la vie sociale
  - aucune OAP basée sur le principe d'intensité bâtie forte figurant au pictogramme
  - caractère humide des futurs secteurs d'aménagement à déterminer par analyse pédologique et non sur le critère de flore spontanée
  - disposition 3D du SDAGE Loire Bretagne et règle 12 du SAGE Estuaire de la Loire à prendre en compte *(alternatives au tout tuyau : noues enherbées, chaussées drainantes..).*

Analyse du commissaire enquêteur

Au vu des articles L151-6 / L151-7 et des articles R151-6 / R151-7 / R151-8 du code de l'urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation, il m'apparaît que la réglementation n'impose pas de degré de précision quant à leur contenu. Si les principales caractéristiques d'organisation spatiale figurent bien dans les OAP du projet de révision du PLU, leur descriptif et les illustrations cartographiques peuvent paraître dans certains cas relativement succincts au regard de certains critères comme par exemple les principes de composition urbaine, la diversité de l'habitat, les objectifs de mixité sociale, les zones humides, les continuités écologiques, les zones inondables, les marges de recul..

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, justifie la philosophie d'intervention, les principes et les conditions d'aménagement qui ont été volontairement retenus dans les OAP au regard du contexte urbain, des enjeux patrimoniaux, du dossier de réalisation de la ZAC multi-sites, des petits secteurs en zone rurale etc.., et ce, en laissant de vraies marges de conception au stade de la définition du projet.

***Je relève avec intérêt** dans le mémoire en réponse, que :*

- *des éléments définis dans le dossier de réalisation de la ZAC seront repris dans le rapport de présentation et dans les OAP correspondantes, notamment les objectifs de mixité sociale*
- *des dispositions relatives à la densité, à la continuité des voies et à la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales seront ajoutées*
- *des inventaires complémentaires des zones humides sur des secteurs de projets ont été réalisés*
- *les densités minimales sur les secteurs autres que la ZAC incitent à sortir du modèle pavillonnaire*
- *la mixité sociale est un facteur bloquant pour les projets sur des petits secteurs en zone rurale.*

② Construction de logements

- des commentaires sur les conditions de réalisation effective du programme de 470 logements à l'horizon 2030 qui méritent d'être clarifiées et chiffrées en ce qui concerne :
  - la baisse constante du nombre de logements construits depuis 2011
  - le respect des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la durée de vie du document d'urbanisme *(48 LLS)* et par an *(4 LLS)*) tel qu'assigné par le PLH
  - l'augmentation du nombre de logements vacants qui a été multiplié par 2,8 entre 1999 et 2014 et atteignant 7,1% du parc total soit 139 logements.

Analyse du commissaire enquêteur

On ne peut que faire cas de ces constats qui méritent d'être développés et clarifiés car ils sont, en effet, susceptibles de conditionner les choix opérés pour la révision du PLU et la production effective de 470 logements à l'horizon 2030.

Il me paraît important de souligner que la vacance des logements n'apparaît pas dans le programme d'actions du PLH, ainsi aucun enjeu n'est à intégrer au PLU.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport précise les compléments à apporter dans le rapport de présentation en ce qui concerne :

- *le pic de permis de construire accordés en 2011 du fait de la sortie d'opérations groupées ou collectives ayant mis sur le marché une vingtaine de logements supplémentaires*
- *les 36 logements sociaux prévus dans la ZAC auxquels s'ajoutent 12 logements sociaux dans les OAP des secteurs de projet 1AUA*
- *les autres projets de la commune où des logements sociaux sont envisagés*
- *l'absence d'aggravation de la vacance de logements en considération notamment :*
  - ** des deux recensements qui précèdent et qui suivent l'année 1999 où le taux était anormalement bas et pouvant s'expliquer par la tension du marché à ce moment ;*
  - ** des mises en vente du parc important de logements construits dans les années 1970 qui ont pu jouer sur la vacance.*
- *le taux de vacance de 7,1% relevé qui reste raisonnable pour une commune comme St-Père-en-Retz*
- *les actions de revitalisation menées par la commune dans son centre-bourg qui permettent de résorber des logements vacants ou insalubres.*
- *l'absence d'une vacance à caractère structurel*

L'analyse présentée ci-dessus dans le mémoire en réponse de la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, est recevable.

Prends acte des compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation.

③ Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

③a- Espaces à vocation d'habitat

- des commentaires sur la réduction de la consommation d'espaces à vocation d'habitat sur la période 2009-2018 :
  - si le projet de PLU prévoit en compatibilité avec le SCoT de réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat de 35% par rapport à la période de référence 1999-2009, il opère une réduction de 7% de la consommation d'espaces sur la période 2009-2018 au sens de l'article L151-4 du code de l'urbanisme ; cette réduction de consommation d'espaces pourrait être accrue par une densification de l'habitat plus ambitieuse dans le tissu ancien du centre-ville, en lieu et place de l'habitat pavillonnaire.

Analyse du commissaire enquêteur

Par rapport à ces commentaires, il y a lieu de souligner que le rapport de présentation ne définit pas les modalités de calcul retenues pour la détermination de la réduction de la consommation d'espace et que cette question doit être clarifiée ; en effet, Il est simplement indiqué que les résultats présentés sont issus :

- *pour la période 2013-2018, d'une analyse de données cadastrales actualisées, d'indicateurs de l'observatoire foncier, des autorisations d'urbanisme et des relevés de terrains*
- *pour la période 1999-2012, des données de l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise).*

Si la lecture de la cartographie de localisation des secteurs soumis à OAP confirme cette volonté de recentrer l'urbanisation autour du noyau ancien et de la zone agglomérée, il m'apparaît que la densité de logements pourrait, du moins pour certaines d'entre-elles, être renforcée comme par exemple l'OAP n°4 du Moulin Neuf d'une densité de 12 logements / ha. Relevant par ailleurs une majorité d'OAP à 15 logements / ha, je ne suis pas certain que la densité moyenne affichée dans le rapport de présentation chapitre 3 p.28 de 18,9 logements / ha soit réellement atteinte.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, prend bien en considération l'ensemble des observations en indiquant que :

- la commune avait déjà amorcé sur les dernières années des efforts de modération de la consommation d'espace à travers la ZAC multi-sites

- l'article L151-4 du Code de l'urbanisme impose de justifier les objectifs de modération de consommation d'espace au regard des objectifs du SCoT et non pas sur la période récente

- la consommation d'espace à vocation d'habitat est à préciser

- les densités mentionnées dans les OAP correspondent à des densités minimales et que des objectifs supérieurs sont possibles avec un programme et des formes urbaines adaptés

- des réflexions sur des formes urbaines groupées, intermédiaires ou mitoyennes seront engagées

En tout état de cause ***les compléments qui seront apportés*** *viendront appuyer ces objectifs et garantir d'autant plus la compatibilité avec le SCoT du Pays-de-Retz.*

③b- Espaces à vocation d'activités économique

- des insuffisances relevées dans les documents d'urbanisme et demandes de compléments sur l'ensemble des activités économiques projetées pouvant justifier la consommation d'espace atteignant 25,4 ha + 8 ha à vocation de tourisme de plein air aux abords de l'étang du Grand Fay.

Consommation d'espaces

- démontrer la compatibilité du PLU avec les objectifs de réduction de 10% de la consommation d'espace à des fins économiques et avec l'enveloppe surfacique de 73,1 ha correspondant à la consommation maximale d'espace permise d'ici 2030 prescrits par le SCoT à l'échelle intercommunale considérant que :
  - → *il y a lieu de préciser* la ventilation des surfaces maximales à consommer dans les PLU de chacune des six communes de l'intercommunalité
  - → *la consommation de 10,9 ha à l'échelle de la CCSE ne suffit pas à démontrer la compatibilité*
  - → *l'absence au dossier d'éléments de justification renvoie à des objectifs de réduction de 10% à l'échelle du PLU*
  - → *le rapport de présentation fait état d'une accélération significative du rythme de la consommation d'espaces (433% hors période de référence du SCoT).*

Projet de la Hurline

- démontrer le besoin d'extension de 8 ha de la zone d'activités de la Hurline compte tenu d'une capacité résiduelle actuelle de 2,6 ha sur cette zone.

Projet du Grand Fay

- préciser le contenu du projet de camping et autres hébergements devant être réalisé à court terme au Nord de l'étang du Grand Fay compte tenu des 5 camping ou aires naturelles existants sur la commune de Saint-Père-en-Retz ; une vision intercommunale de l'offre touristique apparaissant comme un préalable à ce projet
- reclasser le secteur du projet de camping au Nord de l'étang du Grand Fay en zone 2AU conformément au code de l'urbanisme du fait que la partie Est n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Projets de Surf Park

- renforcer la justification du projet de Surf-Park selon les critères cumulatifs retenus par le SCoT *(modification n°1 du 19 mars 2018)* et fixés par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural *(PETR)* du Pays-de-Retz pour encadrer le champ dérogatoire relatif à la consommation d'espaces agricoles pérennes à savoir :
  - → critère sur la création d'un nombre significatif d'emplois *: le nombre d'emplois directs et indirects*
  - → critère sur l'intérêt intercommunal avec les retombées économiques : *les objectifs de fréquentation, type de clientèle, utilisation, impact sur les commerces de la commune et de l'intercommunalité*
  - → critère sur l'inscription du projet dans une démarche éviter, réduire, compenser *(ERC)* appliquée aux espaces agricoles : *présentation au PLU d'une étude d'impact environnementale du projet*
  - → critère sur la compensation des espaces agricoles pérennes à valeur agronomique ou économique équivalente pour l'exploitant : *à défaut de précision relèvement du ratio à 2 ha compensé pour 1 ha prélevé*

→ critère sur l'association étroite du propriétaire, de l'exploitant, de la commune, et de la chambre d'agriculture pour les compensations en prenant en compte les impacts directs et indirects : *surfaces d'épandage, pâturage, accès, ressources en eau, organisation de l'exploitation*
précisions à apporter sur les modalités de concertation (commune, propriétaire, Chambre d'Agriculture, exploitant), la desserte en assainissement collectif

→ l'intégration des espaces consommés dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques.

Analyse du commissaire enquêteur

Justification des projets de développement économique et consommation d'espaces

Il m'apparaît que le rapport de présentation chapitre 3 répond aux objectifs du SCoT définis à l'échelle de l'intercommunalité. *Il mentionne clairement :*

- *p.29 à 34 la justification des projets de développement économique : parc de la Guerche à St-Brévin-les-Pins, parc d'activités Estuaire Sud à St-Viaud, parc d'activités du Pont-Neuf et de la Hurline à St-Père-en-Retz.*
- *p.34/35 les objectifs du SCoT à l'échelle de l'intercommunalité et de sa durée de vie 2013-2030*
  - *une réduction de la consommation d'espace à vocation économique : 10%*
  - *une enveloppe maximale urbanisable : 73,1 hectares correspondant à un maximum de 4,3 ha/an*
  - *une consommation d'espace à des fins économiques de 2013 à 2018 de 10,9 ha*
  - *un potentiel urbanisable restant de 63 hectares*
  - *la ventilation prévisionnelle des surfaces maximales à consommer à horizon 2030 dans les PLU des communes membres de l'intercommunalité ; selon ce tableau, on peut relever que l'enveloppe foncière est répartie de la manière suivante :*
    → *St Brévin-les-Pins 27 ha*
    → *St Père-en-Retz 26 ha*
    → *St-Viaud 9 ha*
    → *Frossay : 0,7ha*
    → Paimboeuf et Corsept : 0

A l'échelle de la commune, il est vrai que les données du rapport de présentation chapitre 1 (p.18 à 21) correspondent à une augmentation significative de la consommation d'espaces à vocation économique par rapport aux périodes de référence 1999-2009 / 1999-2012 / 2013-2018 et incompatibles avec le SCoT.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, reprend clairement l'ensemble de ces observations et confirme que l'ensemble des potentiels de développement économique du projet de révision du PLU est en conformité avec les objectifs définis par le SCoT à l'échelle de l'intercommunalité.

Prends acte *que le zonage des PLU sera ajouté aux cartographies de potentiel foncier et que les modalités de calcul des surfaces consommées à vocation économique à l'échelle intercommunale seront précisées dans le rapport de présentation.*

Projet de la Hurline *(OAP secteur15)*

Il m'apparaît que le projet d'extension du Parc de la Hurline est sommairement justifié dans le rapport de présentation volume 3 p.31-32 et dans l'OAP secteur 15 ; ***je prends acte*** *des compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation, et de l'introduction d'un phasage souple dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation lié à l'assainissement et n'interdisant pas l'ouverture immédiate de la zone pour un projet le justifiant.*

Projet du Grand Fay *(OAP secteur 13)*

Les remarques relatives à la justification du projet de camping et autres hébergements au nord de l'étang du Grand Fay, incluant une vision intercommunale de l'offre touristique, me semblent totalement justifiées et doivent être prises en compte pour améliorer la qualité du dossier.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE, et joint en annexe 7 au présent rapport, apporte les précisions suivantes :

- *le site "C" (partie Ouest) sans projet est reclassé en N dans la continuité de la zone N au sud et de l'étang reclassé lui aussi en N (cf. avis CDPENAF)*
- *le site "A" est à justifier par des éléments complémentaires à fournir par le porteur de projet*
- *le site "B" (partie Est à proximité de l'étang et de la gare) est justifié au regard de sa maîtrise communale et de son potentiel d'accueil pour un projet touristique où une liaison départementale structurante est prévue.*

Ces deux sites sont reclassés en 2AU notamment au regard de l'assainissement, et leur ouverture à l'urbanisation pourra se faire à l'occasion d'une évolution future du PLU, sur la base d'un projet plus abouti.

*En qualité de commissaire enquêteur, **je prends acte** de la modification du classement de zonage de ce secteur décidée en l'attente d'un projet concrétisé et au regard de l'assainissement, et qui sera formalisée au stade du dossier d'approbation finale du PLU. Pour mon information, je relève dans le plan de délimitation du zonage d'assainissement des eaux usées d'avril 2018 joint au dossier d'enquête de modification ZAEU que ce secteur est compris dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.*

***Projet de Surf Park** (OAP secteur 11)*

Indéniablement, les éléments de justification de la compatibilité du PLU qui prévoit d'accueillir une activité touristique et sportive (projet de Surf Park) avec le SCoT du Pays de Retz (modification n°1 du 19 mars 2018) sont insuffisants ; le changement de zonage en 1AUW des espaces agricoles pérennes, nécessite de produire des études complémentaires et de faire un travail approfondi selon les critères cumulatifs retenus par le SCoT du Pays de Retz modifié et fixés par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR). Sur la forme il y a lieu de souligner que l'OAP n°11 annonce un dossier spécifique sur l'ensemble du projet en annexe du PLU, non joint.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE, et joint en annexe 7 au présent rapport, relatant une évolution technologique du projet depuis l'arrêt du PLU, apporte des éléments de justification du projet sur la base des critères cumulatifs définis dans le cadre de la modification n°1 du SCoT. tel que repris ci-après :

l'aspect économique

- des objectifs de création d'empois et leur nature :
- *15 emplois permanents et une quarantaine d'emplois saisonniers pour le fonctionnement de la structure (personnel d'accueil, d'entretien, de surveillance des bassins, staff technique et administratif)*
- *de 100 à 200 emplois indirects (hébergements, restauration, commerces, boutiques spécialisées, services)*

- des objectifs de fréquentation du site et d'attractivité touristique : autour de 100 000 visiteurs (28 000 surfers réguliers / 75 000 visiteurs)

- des objectifs de partenariat avec des surfers professionnels, clubs sportifs, structures scolaires

- des objectifs de synergie avec l'ensemble de la structure touristique et sportive de l'intercommunalité et au delà (téléski du St-Viaud, kyte-surf de St-Brévin, activités nautiques à Frossay)

- des objectifs d'accroissement des enjeux d'attractivité touristique

- des objectifs de sous-traitance locale pour la fabrication des bassins

l'aspect environnemental - la démarche ERC

- la réalisation d'une étude d'impact du projet sur l'environnement intégrant :
- *la justification du choix du site avec des propositions d'alternatives,*
- *les incidences sur le paysage, l'agriculture, la gestion de la ressource en eau, la biodiversité, les nuisances générées,*
- *les mesures d'insertion permettant de réduire l'impact visuel et auditif, l'assainissement etc..*

- l'ajout d'éléments sur la gestion de la ressource en eau, sur les infrastructures d'accès

l'aspect compensation des espaces agricoles pérennes

- les actions de compensation des espaces agricoles pérennes surfaciques et urbanistiques (établissement d'une carte des espaces agricoles pérennes enlevés et ajoutés, compensation de 6,4 ha prélevés par 11,4 ha en terre céréalière de même valeur agronomique)

l'aspect des modalités de concertation en ce qui concerne la démarche des compensations

- les modalités de concertation avec l'exploitant impacté, les exploitants du secteur, la Chambre d'agriculture, la SAFER, les élus (échanges parcellaires, regroupement des terres, principes de compensation liés à la réduction ou à la modification des surfaces d'épandage)

l'aspect du calcul de la consommation d'espaces par le projet de Surf Park

*- l'intégration des espaces consommés considérés en tant que site d'activité spécialisé au sens du SCoT, dans les calculs de consommation d'espaces d'activités **économiques.***

***Prends acte** des compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation et l'OAP.*

La faisabilité opérationnelle du projet de Surf Park faisant l'objet d'un zonage spécifique 1AUW et sa compatibilité par rapport aux composantes environnementales, agricoles, économiques et sociales, et par rapport à la ressource en eau, ne pourront être affirmées qu'après la réalisation de l'étude d'impact environnemental et de l'étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau. Je prends acte également qu'une étude d'impact sur l'environnement est en cours d'élaboration.

④ Assainissement collectif

- remise en cause de la faisabilité opérationnelle à échéance du PLU de certains projets à vocation économique liée à une insuffisance des caractéristiques de la station d'épuration qui dispose d'une charge résiduelle de 1182 EH, correspondant à 492 logements.

Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête relatif à la modification du zonage d'assainissement des eaux usées confirme à contrario que la station d'épuration actuelle est en capacité de recevoir et de traiter les effluents des secteurs d'urbanisation à vocation d'activités économiques et de loisirs. En effet, les calculs d'estimation de la charge organique effectués sur la base d'un programme de 470 logements, d'un taux d'occupation de 2,2 habitants par logement et d'un flux de pollution par habitant de 0,8 Equivalent Habitant montrent un reliquat disponible de 1319 EH soit 35,6 % de la capacité nominale de la station de traitement des eaux usées.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, prend en compte cette observation, précisant que la remise en cause de la capacité de la station d'épuration appelle un réexamen du phasage des différentes opérations à travers l'échéancier prévisionnel et l'anticipation d'un besoin d'extension avec une filière adaptée au besoin, des STECAL NE ayant été définis dans ce sens.

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires seront complétés en ce qui concerne :
- les besoins liés aux secteurs de projets économiques
- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Garnière
- le changement de zonage de 1AUL en 2AU du secteur de l'étang du Grand Fay
Nota : le projet de Surf Park disposera à priori d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées.

***Je note bien l'intention** du Maître d'ouvrage d'introduire un phasage sur la durée du PLU à horizon 2030 dans les opérations d'aménagement économique et d'habitat et de compléter le rapport de présentation.*

⑤ Document de planification - Echéancier

- l'ouverture immédiate à l'urbanisation de l'ensemble des zones d'activités économiques ne répond pas à la vocation d'un document de planification d'autant que la capacité épuratoire de la commune est contrainte
- demande de réalisation d'un diagnostic des zones d'activités existantes sur le territoire communal tel qu'indiqué dans le Porté à Connaissance de l'Etat adressé le 27 juillet 2016.

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet de PLU mobilise un potentiel foncier immédiatement constructible d'environ 33,4 ha à vocation économique ; il m'apparaît que les orientations d'aménagement et de programmation pourraient apporter des précisions en terme de phasage des opérations sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, du fait d'une part, que les projets potentiels ne sont pas tous définis au stade de la révision du PLU et que parmi les projets connus tous ne sont pas forcément prioritaires, et du fait d'autre part, qu'ils peuvent être conditionnés par des contraintes d'équipements publics (assainissement des eaux usées par exemple).

En l'état actuel, le rapport de présentation volume 3 p.31/32 présente sommairement la zone commerciale du Prieuré et les parcs d'activités existants du Pont Neuf et de la Hurline.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions, établi par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, prend en compte l'ensemble de ces observations, précisant que :
- la commune souhaite disposer d'un foncier mobilisable rapidement permettant d'accueillir des projets potentiellement importants dès l'entrée en vigueur du PLU
- un permis d'aménager a été accepté sur l'ensemble du secteur de la Hurline entièrement maîtrisé par la Collectivité et constitué de deux zonages UF et 1 AUF traduisant les différentes phases d'évolution envisagées sur ce secteur
- le secteur 1AUL (OAP 13-camping de la Gare) remis en question est proposé en N et 2AU
- un phasage souple dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, lié à l'assainissement et n'interdisant pas l'ouverture immédiate de la zone pour les projets justifiés, sera ajouté.
- un diagnostic a été réalisé sur les zones d'activités du Pont-Neuf et de la Hurline, et sur la zone commerciale du Prieuré.

⑥ Rapport de Présentation

- diagnostic territorial - partie économique :
  - présenter les sites industriels de la biscuiterie St-Michel et de la laiterie St-Père
- état initial de l'environnement :
  - prendre en compte la station des EU des Remparts même si elle ne dessert pas la commune
  - référencer au chapitre des risques le dossier départemental des risques majeurs de sept. 2017
  - préciser pour les canalisations de transport de matières dangereuses que le maire doit consulter le transporteur chargé de vérifier la compatibilité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré *(art. R555-46 du code de l'environnement)*
- Justification et évaluation environnementale
  - justifier les partis pris en matière d'aménagement
  - justifier les projets, leur localisation, les emprises
  - se mettre en conformité avec le PLH *(logements sociaux)* et le SCoT *(consommation d'espaces)*
  - présenter les zones 1AUZ *(projet de ZAC)* et STECAL NE du Grand Fay.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de la prise en compte intégrale de ces observations par la CCSE.*

Le mémoire en réponse précise que :

- les observations relatives au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement seront intégrées dans le rapport de présentation

- les éléments relatifs à la mise en compatibilité avec le PLH et le SCoT seront précisés

- le STECAL NE du Grand Fay reclassé en N selon la demande de la CDPENAF est supprimé.

- la zone 1AUZ est traitée dans le rapport de présentation chapitre 3 et dans le cadre des OAP.

⑦ PADD

- objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements sociaux à expliquer et à justifier dans le rapport de présentation et à traduire clairement dans le règlement.

Analyse du commissaire enquêteur

Le PADD présente des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces et de production de logements sociaux que l'on devrait, en effet, retrouver facilement et clairement dans le rapport de présentation et dans le règlement :

- la commune de Saint-Père-en-Retz qui a consommé près de 40 hectares à vocation principale d'habitat sur les 10 dernières années prévoit une baisse de plus de 30% de cette consommation, compatible avec le SCoT du Pays-de-Retz

- la commune de Saint-Père-en-Retz qui a consommé 14 hectares à vocation principale d'activités sur les 10 dernières années prévoit une baisse de plus de 10% de cette consommation, compatible avec le SCoT du Pays-de-Retz.

Or, on peut relever des ambiguïtés :

- le rapport de présentation présente des consommations d'espaces, certes sur la période de référence du SCoT, mais aussi sur d'autres périodes, qui viennent réellement compliquer la lecture et la vérification de la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux et qui nuisent largement à la clarté du document

- l'objectif de modération de 10% de la consommation d'espace à vocation d'activités est établi selon le SCoT du Pays de Retz à l'échelle intercommunale et non à l'échelle communale.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions établi, par la CCSE et joint en annexe 7 au présent rapport, prend intégralement en compte ces observations précisant que le rapport de présentation sera complété :

- pour lever l'ambiguïté du PADD sur la consommation d'espace à vocation d'activité et préciser que l'objectif poursuivi est bien l'atteinte de l'objectif à l'échelle intercommunale, ce que le PLU de Saint-Père peut justifier en tant que dernier PLU à se mettre en compatibilité avec le SCoT

- pour intégrer la part des logements sociaux dans la ZAC multi-sites et dans les OAP de secteurs de projet 1AUA (cf. ② ci-dessus).

Prends acte *des compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation.*

⑧ OAP de Projets

- des propositions de modification graphique et rédactionnelle spécifiques à prendre en compte dans les OAP de projets, les essentielles étant retracées dans le tableau ci-après.
  - *police de couleur noir → observations prises en compte par la CCSE*
  - *police de couleur rouge → observations non prises en compte ou partiellement - positionnement justifié*
  - *police de couleur bleue → éléments de précision complémentaires.*

N° des OAP	NATURE DES OBSERVATIONS
① / ② / ③ **ZAC Multi-sites des Vannes /de la Garnière**	*- principe d'aménagement et chiffrage de la production de logements selon dossier de réalisation de la ZAC* *- référence au dossier de déclaration loi sur l'eau* *- OAP ② : matérialisation des zones inondables sur les graphiques maintien en zone naturelle de la bordure ouest de la ZAC située selon AZI des fleuves côtiers en zone inondable (PGRI Loire Bretagne 2016-2021 - disposition 1.1)* *- mesures compensatoires de destruction de zones humides seront réalisées* *- réintégration des invariants du projet dans les OAP (connexions piétonnes et véhicules, logements sociaux, les zones inondables)*
④ **Le Moulin Neuf** *- Nord du bourg*	*- principes d'accès et de traversée du chemin piétonnier partie Est à affiner* *- maintien des arbres structurants au niveau de cette traversée, priorité modes doux* *- caractérisation de l'emprise réelle de la zone humide* *- objectif de limiter au plus l'impact du passage véhicule à travers la haie sans ni figer les caractéristiques de l'accès, ni interdire toute coupe ajouté dans l'OAP*
⑤ **Le Moulin de la Nicolière** *- Nord du tissu urbanisé*	*- voiries et entrée Est de ce secteur à renforcer* *- suppression de l'entrée Sud* *- déplacement de l'entrée Nord-ouest plus au Sud pour permettre un bâti en lanière* *- extension des structures paysagères en cœur d'opération* *- affirmation d'une connexion inter-quartier est/ouest avec l'opération existante* *- ajout d'un accès complémentaire vers le terrain au sud en UE* *- voie piétonne reportée en cœur d'opération et valorisation des structures paysagère* *- replantation de la haie dans l'opération existante affirmant la continuité avec la haie existante au Nord. 1 connexion piétonne ajoutée*
⑥ **Rue Sarrasin** *Nord bourg*	*- continuité d'accès entre le Nord et le Sud à prévoir* *- vérification de la présence de zones humides - absence de zone humide vérifiée*
⑦ **La Roberdière** *Sud bourg*	*- vérification de la présence de zones humides - absence de zone humide vérifiée*
⑧ **Le Moulin Bertrand** *- Ouest tissu aggloméré*	*- matérialisation graphique de la marge de recul par rapport à la RD5* *- pertinence de l'urbanisation de ce secteur au regard des nuisances* *- mise en place de merlons (nuisances de bruit)* *- vérification de la présence de zones humides* *- traitement paysager acoustique à réaliser lors de l'opération* *- parti d'aménagement précisé et limité à 1 rangée de constructions*
⑨ **Château de Kermoarel** *- dans le bourg*	*- zone humide sur la moitié de l'assiette du secteur, à maintenir en zone naturelle N* *- haie centrale à protéger dans l'OAP en accord avec le plan de zonage* *- remise en cause de l'entrée principale à l'Est traversant un chemin piétonnier* *- composer un projet utilisant le bâti patrimonial à l'échelle des deux OAP ⑨/⑩* *- entrée Est n'est pas l'entrée principale - accès au Nord-est du site non humide* *- ajout d'une phrase sans l'OAP sur la composition des nouvelles constructions au sein du parc , sans figer sur la référence à la courée*
⑩ **Sainte Opportune** *- dans la centralité jouxtant la ZAC des Vannes* à l'Ouest *(tranches 3 et 4)*	*- regroupement des OAP 9 et 10 (organisation de logements sous forme de courées)* *- existence d'une protection du patrimoine bâti au n°5 à vérifier –* *- haie Nord-est perpendiculaire à la rue de Paimboeuf à conserver* *- alignements rue de Paimboeuf à renforcer* *- connexion du chemin des Vannes au Sud-ouest à la ZAC multi sites* *- maintien en zone urbanisable de secteurs humides à reconsidérer* *- absence de caractère patrimonial du bâti au n°5* *- secteur Nord : absence de zone humide, secteur à dominante boisée à maintenir* *- chemin des Vannes : ajout d'une liaison piétonne vers l'opération* *- absence de protection de la haie Nord en raison d'un aménagement récent* *- affirmation du traitement coordonné des deux OAP pour affirmer la cohérence du projet sur l'entrée de ville en maintenant deux OAP*

11 **Le Surf Park** *- Nord du bourg* **12** **La Bergerie** *- Nord du bourg*	*- faible justification, démesure du projet, pertinence de la localisation* *- ces OAP constituent un seul et même pôle sportif et de loisirs* *- aucune proposition d'aménagement (implantation, emprise des bâtiments, stationnements etc.)* *- matérialisation graphique des zones inondables au Nord / Nord-ouest (AZI)* *- pas de gestion de l'interface avec l'espace agricole* *- entrée de bourg non traitée comme évoqué dans le PADD* *- inventaire des zones humides non réalisé* *- OAP 11 : matérialisation graphique du cours d'eau et de la zone inondable au Nord-est du site et à maintenir en zone agricole selon PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne (disposition 1.1)* *- effets cumulés des OAP 11 et 12 sur l'environnement et le dossier loi sur l'eau à prendre en compte (risque de remise en cause de la faisabilité du projet)* *- inventaires complémentaires des zones humides réalisés : 1er inventaire confirmé* *- esquisse d'organisation proposée par le porteur de projet à partir des éléments de la nouvelle technologie* *- principe de mutualisation des parkings et de fonctionnement global du site seront inclus dans l'OAP du Surf Park et dans le règlement* *- enjeu de transition avec le Nord et prise en compte de la zone inondable qui relèvent de la phase opérationnelle du projet sera souligné par l'OAP*
13 **Camping Gare** *- Est du bourg*	*- aucune précision en matière d'aménagement* *- interface avec la future zone d'habitat au Nord non traitée* *- l'OAP n'a pas vocation à dessiner le projet, mais à organiser un phasage et une articulation des projets au sein de ce secteur. Elle expose un certain nombre de sujets à prendre en compte dans l'aménagement et définis les invariants nécessaires.* *- Les éléments disponibles et la capacité maximale des projets sont précisés*
14 **Extension de la Laiterie Saint-Père** *- Nord du bourg*	- aucun élément sur les besoins et projets sur ce site *- matérialisation du cours d'eau, de la distance de retrait et de la zone inondable à reporter sur les plans* *- partie nord en zone inondable selon l'AZI des fleuves côtiers à maintenir en zone agricole selon PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne (disposition 1.1)* *- l'OAP garantit un développement du site pour une activité économique en rapport avec la laiterie* *- les conditions d'accès définies en lien avec le Conseil départemental pourront être précisées dans l'OAP* *- la partie Nord est dédiée aux ouvrages de traitement et de gestion des eaux ; les quelques franges non artificialisées en UI ou 1AUI sont règlementairement inconstructibles* *- les enjeux liés aux zones inondables et à l'accès depuis la départementale seront précisées dans l'OAP*
15 **Extension du Parc de la Hurline** *- Sud-est du bourg*	*- principes d'aménagement à préciser (voiries, entrées de ville, interface avec l'espace rural..)* *- invariants fixés par l'OAP, site maîtrisé par la collectivité, volonté de retenir un projet adaptable à plusieurs scénarios d'aménagement* *- pas de modification du dossier*
16 **Les Petits Brûlés** *- Nord commune*	*- dents creuses et potentialités de densification à identifier* *- il n'y a plus de dents creuses, les potentiels sont en division parcellaire dépendant de la volonté des particuliers* *- l'analyse des potentiels est faite dans le rapport de présentation comme le prévoit le code de l'urbanisme* *- des exemples de densification envisageables et non prescriptifs peuvent être ajoutés*

Analyse du commissaire enquêteur

Même si la réglementation n'impose pas de degré détail sur la teneur des OAP, et que celles-ci doivent laisser une marge de manœuvre nécessaire à l'enrichissement du projet dans sa phase de conception, il m'apparaît que les observations et interrogations dressées par la DDTM sur les points évoqués ci-dessus sont constructives, et qu'il est regrettable que certains éléments n'aient pas été intégrés dès le départ dans la rédaction des OAP.

Le précédent tableau témoigne d'un réexamen rigoureux par la (les) collectivité(s) de chacune des OAP et des observations formulées par la DDTM ; l'analyse effectuée me permet également d'affirmer que les réponses aux observations sont valablement argumentées. A noter que certaines observations pourront être prises en compte au stade des études opérationnelles d'ensemble et de définition des projets d'aménagement avant la réalisation.

Pour me conforter dans cette appréciation, j'ai procédé à une visite commentée et sous la conduite de Mr RICOUL, adjoint à l'urbanisme de la Mairie de Saint-Père-en-Retz, des lieux de certains secteurs d'OAP, le jeudi 13 septembre, à savoir :
OAP 1 et 2 : ZAC des Vannes
OAP 5 : le Moulin de la Nicolière
OAP 8 : le Moulin Bertrand
OAP 9 : le Château de Kermoarel
OAP 10 : Sainte Opportune
OAP 11 : Surf-Park
OAP 12 : la Bergerie
OAP 14 : la laiterie Saint-Père

***Prends acte** des compléments qui seront apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

⑨ Règlement écrit

- des propositions de modification rédactionnelle et/ou de compléments à apporter
  - *police de couleur noir → observations prises en compte par la CCSE*
  - *police de couleur bleue → observations non prises en compte et parfaitement justifiées*
  - *police de couleur rouge → observations non prises en compte et non justifiées*

Dispositions Générales

- la zone 1AUZ à rajouter dans la liste des zones à urbaniser
- le calcul du nombre de places de stationnements par fraction complète de surface : nature de la surface à préciser *(emprise au sol, surface de plancher, surface de l'unité foncière..)*
- les bâtiments protégés au titre du code de l'urbanisme *(art.151-9)* : démolition à reconsidérer
- PGRI *(plan de gestion des risques d'inondation) à intégrer*
- définition des aléas faible, moyen, fort, très fort à intégrer
- événement Xynthia : altimétrie des zones inconstructibles *(< 3,40 m NGF/IGN69)* à préciser.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*
- la zone 1AUZ est à ajouter dans la liste des zones à urbaniser
- les places de stationnement sont à calculer sur la base de la surface de plancher
- précision sur la démolition ne concernant que les parties de bâtiments protégés de moindre intérêt, à ajouter
- des dispositions relatives aux secteurs d'inondation sont à ajuster
- PGRI et éléments du porter à connaissance de l'Etat applicables au contexte des zones inondables de Saint-Père-en-Retz à reprendre dans le règlement.
- les possibilités de démolition en partie de bâtiments protégés (art. L151-19) sont à préciser
- les terrains d'altimétrie < 3,40 m NGF/IGN69 sont classés en NP non constructibles et NE pour la station d'épuration.

Les compléments proposés permettent d'améliorer, de clarifier etvde nuancer le règlement écrit, d'en faciliter son application et de le rendre compatible avec les autres documents d'urbanisme de la commune.

Dispositions toutes zones UB, UC, UF, 1AUB, 1AUL, 1AUZ, A, AF, N, NE, NP

- zones inondables à identifier par un indice « i »
- l'article 3 sur la mixité fonctionnelle et sociale de toutes les zones urbaines sauf 1AUA mentionnées sans objet : à revoir, notamment en UA
- l'article 4 sur la hauteur des constructions : terminologie des équipements collectifs à revoir.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- l'utilisation d'une prescription surfacique est plus lisible et plus ajustable qu'un indiçage « i »
→ cette disposition n'est pas retenue
- l'enjeu de mixité fonctionnelle du centre-bourg est favorisé par l'interdiction des commerces en UB et UF et par une protection des linéaires commerciaux
- la terminologie exacte de la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics » sera reprise dans le règlement.

Zones UF, 1AUF, 1AUI – Zones à vocation économique

- UF : existence d'un drive dans cette zone à vocation économique qui interdit les activités de services avec accueil d'une clientèle
- 1AUF, 1AUi : de par leur définition, ces zones n'ont pas vocation à accueillir des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- UF : volonté de ne pas renforcer le commerce pour ne pas concurrencer le centre-ville
- 1AUF : ajout d'une règle d'extension mesurée pour les constructions dont la destination est interdite et d'une règle d'interdiction de certaines destinations d'équipements.

Les compléments proposés permettent de nuancer le règlement écrit et laissent une possibilité d'accueillir une hypothétique activité économique qui n'aurait pas été envisagée.

Zone 1AUZ - Secteurs de développement de l'urbanisation à court terme *(ZAC multi-sites)*

- incohérence entre les pictogrammes et le règlement écrit pour les autorisations sous conditions
- écart entre le règlement qui autorise sous conditions des activités de services, artisanales et commerciales, et le dossier de réalisation de la ZAC qui n'évoque pas cette mixité fonctionnelle
- justification de la différence entre les zones 1AUZ *(tranches 1 à 4)* et 1AUB *(tranches 5 à 10).*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- volonté de conserver le règlement de l'ancien PLU pour les tranches de la ZAC en cours de réalisation
- volonté de mettre en application un règlement plus souple et en cohérence avec les autres secteurs de projets pour les tranches de la ZAC non lancées
- zone 1AUZ : les destinations seront recalées sur celles de la zone 1AUB en cohérence avec le dossier de réalisation

Il est tout à fait légitime de penser que le fait de reconduire le règlement de l'ancien PLU pour les tranches de la ZAC en cours de réalisation justifiant le zonage 1AUZ, facilite la mise en application du règlement du projet de révision du PLU

Zones A, AH, AL et N - Zone agricole, STECAL et Zone naturelle

→ **A, N**

- interdire les abris pour animaux en dehors d'une exploitation agricole pour éviter le mitage du territoire.
- définir une surface plafond d'emprise au sol pour les extensions des constructions > 150 m^2
- implanter l'assainissement d'une construction sur la zone de construction.

→ **N**

- ajouter dans la définition de la zone N, la vocation du secteur à préserver les zones d'expansion des crues et capacités d'écoulement des submersions
- autoriser sous condition la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées *(lignes haute et très haute tension).*

→ **Zones AH**

- réglementer les annexes *(implantation, hauteur, emprise au sol).*

→ **Zones AL**

- implanter l'assainissement d'une construction sur la zone de construction
- interdire ou réglementer explicitement les annexes à l'habitat léger *(implantation, hauteur, emprise).*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- A, N : autorisation de construction d'abris pour animaux, comme le permet le code de l'urbanisme, sous condition qu'ils soient facilement démontables, et sur l'unité foncière accueillant un logement sans nuire à l'habitation

→ la non prise en compte de l'observation par le maître d'ouvrage est justifiée

- A, N, AL : assainissement : règle difficilement applicable sur des parcelles concernées par 2 zonages (cas par exemple d'une distance de 10 m entre la construction et la limite)

→ la non prise en compte de l'observation par le maître d'ouvrage est justifiée

- A, N : mise en place d'une règle unique pour les extensions de construction et les annexes (40 m^2) ; cette surface plafond permettra de mieux justifier l'absence d'impact sur les zones A et N

→ cette disposition permet de clarifier le règlement écrit et d'en faciliter son application

- STECAL AH : les annexes sont réglementées au même titre que les constructions principales

→ cette disposition permet de clarifier le règlement écrit et d'en faciliter son application

- N : l'autorisation sous conditions de la destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, est à ajouter dans le règlement.

- *AL :* interdire ou réglementer les annexes à l'habitat léger *(implantation, hauteur, emprise)*

→ le commissaire enquêteur invite la Collectivité à prendre en compte cette observation lors de l'établissement du dossier d'approbation final.

Zone NE - espaces artificialisés au sein d'une zone naturelle ou forestière

- incohérence entre les pictogrammes et le règlement écrit *(articles NE1 et 2)* pour le logement et certains équipements collectifs et services publics
- interdire les équipements sportifs et autres équipements recevant du public en zone Natura 2000
- définir la règle d'emprise au sol du bassin de gestion des eaux usées.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- les articles 1 et 2 du règlement écrit sont à mettre en cohérence

- les possibilités en zone Natura 2000 sont limitées.

- les bassins de gestion des eaux usées doivent faire l'objet d'une exception à la règle d'emprise au sol ; la règle d'emprise au sol pour ces ouvrages est à modifier.

Les compléments proposés prenant en compte les différentes remarques permettent d'améliorer, de clarifier, le règlement écrit de la zone NE.

Zone NL - espaces naturels à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs

- incohérence entre les pictogrammes et le règlement écrit *(articles NL1 et 2)* pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public *(interdits ou non).*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*
- les articles 1 et 2 du règlement écrit sont à mettre en cohérence.

Les compléments proposés permettent de clarifier le règlement écrit et d'en faciliter son application.

Zone NP - espaces naturels remarquables identifiés au titre de Natura 2000

- la commune de Saint-Père-en-Retz n'étant pas soumise à la loi littoral, les espaces zonés NP ne peuvent être qualifiés de remarquables
- annexes non accolées à interdire ou à réglementer *(implantation, hauteur, emprise au sol)*
- préciser que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'ont pas de contrainte de hauteur *(lignes à haute et très haute tension).*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*
- le qualificatif " remarquable" non utilisé au sens de la loi littoral mais au sens des espaces naturels à forte valeur écologique peut être remplacé
- les annexes non accolées sont interdites, vu que seules les extensions < 10 m^2 sont autorisées
- seule la hauteur des habitations est réglementée, les autres destinations ne sont pas limitées.

La modification de la description de zone NP tel que proposée paraît plus appropriée ; les autres observations non prises en compte sont parfaitement justifiées.

⑩ **Repérage Patrimonial**

- des bâtiments à identifier et/ou à inclure dans le repérage patrimonial
  - OAP 10 de Sainte Opportune : bâtiments non identifiés
  - l'Ennerie : bâtiments identifiés sur le zonage à inclure dans le repérage patrimonial.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*
- certains bâtiments de Sainte Opportune seront repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'environnement
- la fiche de l'Ennerie est à ajouter.

Les compléments proposés prenant en compte les observations permettent d'améliorer la qualité du règlement écrit.

11 **Règlement Graphique**

- des améliorations à apporter
  - lisibilité des documents de zonage et des prescriptions à améliorer notamment sur le site de la laiterie
  - Zone NP à rajouter dans la légende
  - symbole de plante non reporté systématiquement dans la trame zone humide à retirer
  - servitude canalisation de gaz : zones de danger à retirer du plan de zonage ou à reporter pour l'ensemble des autres servitudes d'utilité publique *(SUP)*
  - périmètres de réciprocité *(50 ou 100 m)* autour des bâtiments d'exploitation agricole à matérialiser
  - identifier les zones inondable par un indiçage « i » *(AZI des fleuves côtiers et Estuaire de la Loire).*

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- la lisibilité du document sera retravaillée

→ cette disposition permet de d'améliorer la qualité la qualité des documents

- la zone NP sera ajoutée dans la légende

→ cet ajout mettra les documents graphiques en conformité

- maintien de la représentation de la zone de danger gaz sur le plan de zonage à l'instar des zones naturelles et à la différence des servitudes T1 (voies ferrées) ou I4 (transport d'électricité) correspondant à des enjeux de fonctionnement de service public

→ la non prise en compte de l'observation par le maître d'ouvrage est parfaitement justifiée

- périmètres de réciprocité : les bâtiments d'exploitation évoluant dans le temps, la matérialisation graphique n'est pas pertinente, les dispositions attachées aux périmètres de réciprocité sont incluses dans le règlement écrit

→ la non prise en compte de l'observation par le maître d'ouvrage est parfaitement justifiée

- zones inondables indiçage « i » : cf ⑦ règlement écrit - dispositions toutes zones

→ la non prise en compte de l'observation par le maître d'ouvrage est parfaitement justifiée

12 Annexes

Servitudes d'Utilité Publique *(SUP)*

- SUP T1 *(voie ferrée)* à rajouter dans la légende
- SUP I4 *(transport d'électricité)* : tracé des ouvrages à rectifier ; note d'information relative aux lignes et canalisations électriques annexées aux observations à joindre
- SUP liste
  - → liste de toutes les SUP à rédiger
  - → droit de préemption urbain *(DPU)* repris sous l'acronyme (*DUP)* à corriger
  - → périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations, semis d'essences forestières à préciser
  - → arrêté préfectoral du 23/12/2016 sur la maîtrise des risques liés aux SUP de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures, produits chimiques et plan de situation de la canalisation de gaz à joindre
  - → Plaquette Rte *« Prévenir pour mieux construire »* et adresse de maintenance des réseaux à joindre.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- les Servitudes d'Utilité Publique et les autres annexes seront complétées

- l'interdiction et la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières est à vérifier (info manquante)

Les compléments proposés permettront d'améliorer la qualité du dossier.

ZAC multi- sites

- le périmètre annexé ne correspond pas à celui du dossier de réalisation
- nombre de logements, mixité, diversité, typologie de logements à reprendre *(dossier de réalisation)*

AZI des fleuves côtiers / et AZI de l'Estuaire de la Loire

- Cartes communales des 28/09/2009 et 17/04/2014 à ajouter.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- les éléments du dossier de réalisation de la ZAC seront ajoutés

- les cartes des AZI ne sont pas une annexe prévue par le Code de l'urbanisme ; elles seront annexées non pas au règlement mais au rapport de présentation pour information.

Les compléments proposés prenant en compte les observations permettent d'améliorer la qualité du dossier.

V-2 AVIS DU PETR *(Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays-de-Retz)*

La Commission Urbanisme et Habitat du SCoT Pays-de-Retz agissant pour le compte du PETR a émis des observations sans avis exprimé sur le projet de révision du PLU.

Ces observations concernent les points suivants :

① **Calcul de la réduction de la consommation d'espace pour l'habitat** *(objectif de 30% par rapport à la période de référence indiquée dans le SCoT ou par rapport à la consommation observée dans l'application du PLU précédent)*

- pour le calcul reprendre la méthode indiquée dans le document d'orientations et d'objectifs du SCoT *(DOO-chapitre 1.1 p.14)* qui indique précisément quelles sont les surfaces à prendre en compte *(voiries, stationnements, espaces publics, équipements et services publics..).*

Analyse du commissaire enquêteur

Il est important de présenter la méthodologie de calcul retenue pour la détermination de la réduction de la consommation d'espaces à vocation d'habitat pour pouvoir affirmer la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs du SCoT ; la décision prise de compléter le rapport de décision est donc approuvable. A noter que dans le dossier soumis à enquête publique on relève uniquement sur ce point que les résultats présentés sont issus :

- *pour la période 2013-2018, d'une analyse de données cadastrales actualisées, d'indicateurs de l'observatoire foncier, des autorisations d'urbanisme et des relevés de terrains*
- *pour la période 1999-2012, des données de l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)*

***Prends acte** de l'analyse et des décisions suivantes du Maître d'ouvrage :*

- *les éléments de consommation d'espace annoncés dans le rapport de présentation reposent bien sur la méthode définie par le SCoT qui exclut :*
  - *les espaces naturels urbains, zones humides d'importance communale participant à la TVB*
  - *les espaces majoritairement bâtis relevant de la densification (zone UA) et du renouvellement urbain (zone UB)*
- *le rapport de présentation sera complété pour mieux expliquer le décompte des surfaces consommées*
- *les terrains nus constructibles au sein de l'agglomération repérés comme gisement foncier par le SCoT seront ajoutés*

② **Justification de la réduction de consommation d'espace à vocation économique de 10% à l'échelle de la Communauté de Communes Sud Estuaire**

- le PLU est en cohérence avec la stratégie de développement économique intercommunale qui prévoit de conforter les zones d'activités de St-Brévin-les-Pins, St-Père-en-Retz et St-Viaud.

Analyse du commissaire enquêteur

La CCSE fait ressortir dans son mémoire en réponse que le PETR confirme la validité de la démonstration de compatibilité du PLU au niveau de la modération de la consommation d'espace à vocation économique dans la Communauté de Communes Sud Estuaire

③ **Projet de Sur Park au Nord-Ouest du bourg**

- dossier de demande de dérogation au principe d'inconstructibilité des espaces agricoles pérennes justifiant la compatibilité du projet avec le SCoT à soumettre à l'avis du PETR
- argumentaires insuffisants du projet de PLU par rapport à l'ensemble des critères de dérogation définis dans le DOO du SCoT modifié et approuvé le 19 mars 2018 notamment en terme de création d'emplois, de retombées économiques, de comparaison de la valeur agronomique et économique des terrains en compensation *(même si le secteur de compensation représente près de 2 fois la surface prélevée)* ; nécessité de préciser tous ces points afin de sécuriser le projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- cf. éléments de réponses apportés à ces remarques formulées par la DDTM (§ V-1 ③b).

Comme déjà indiqué précédemment, le projet de révision du PLU qui prévoit d'accueillir une activité touristique et sportive (Surf Park) au Nord-Ouest du bourg a pour conséquence d'impacter et de réduire des surfaces agricoles pérennes inconstructibles ; en qualité de commissaire enquêteur, je relève l'obligation pour les Collectivités de soumettre le dossier de demande de dérogation au principe d'inconstructibilité des espaces agricoles pérennes à l'avis du PETR.

Indéniablement il y a lieu de justifier la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT. les éléments du dossier dans l'état actuel des choses paraissant insuffisants ; à ce titre, il convient de produire des études complémentaires et de faire un travail approfondi selon les critères cumulatifs environnementaux, économiques et sociaux, de compensation des espaces etc.. retenus par le SCoT (modification n°1 du 19 mars 2018) et fixés par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR). La compatibilité du projet de PLU par rapport aux critères définis dans le SCoT ne pourra être affirmée qu'après l'élaboration de ces études complémentaires.

Sur la forme, comme déjà souligné dans le cadre de l'avis de la DDTM (§ V-1 ③b), l'OAP n°11 annonce un dossier spécifique sur l'ensemble du projet en annexe du PLU non joint.

④ Objectif de production de logements locatifs sociaux - compatibilité avec le SCoT

- objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux non formellement évoqué dans le projet de PLU ; au total 12 logements programmés au travers des OAP 9 et 10
- nombre de logements locatifs sociaux prévus pour la ZAC multi sites à intégrer dans les OAP correspondantes : 24 dans la ZAC des Vannes et 12 dans la ZAC de la Garnière.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- les précisions seront apportées dans le rapport de présentation en ce qui concerne les 36 logements sociaux prévus dans la ZAC

- la conjonction de la densité minimale et du pourcentage de logements sociaux en zone 1AUA garantit une programmation de 12 logements sociaux à minima répondant aux objectifs du PLH et du SCoT.

V-3 AVIS DE CDPENAF *(Commission Départementale Préservation Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers)*

La CDPENAF a émis sur le projet de révision du PLU un avis favorable sous réserves.

Nature des réserves

① OAP n° 16 du STECAL " Les Petits Brûlés"

- identifier les parcelles densifiables

Analyse du commissaire enquêteur

la CCSE renvoie aux réponses déjà données à cette même remarque par la DDTM (§ V-1 ⑧ OAP) à savoir :

- il n'y a plus de dents creuses, les potentiels sont en division parcellaire dépendant de la volonté des particuliers

- des exemples de densification envisageables et non prescriptifs peuvent être ajoutés »

② STECAL à supprimer

- " la Tiédenais / le Bois Jubin" en zone AL destinée à de l'habitat léger et à reclasser en zone A, le caractère démontable des résidences existantes n'étant pas démontré
- Camping " les Peupliers " en zone NL destinée aux activités touristiques et de loisirs et à reclasser en zone N à défaut de projet explicité
- lagunage de la laiterie en zone NE destinée aux équipements et à reclasser en zone UE correspondant au site de la laiterie
- station de relevage en zone NE destinée aux équipements et à reclasser en zone N, l'équipement actuel ne semblant pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels
- base de plein air du " Grand Fay " en zone NE destinée aux équipements et à reclasser en zone N à défaut de projet explicité.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des décisions suivantes du Maître d'ouvrage :*

- " la Tiédenais / le Bois Jubin" : *suppression des STECAL AL, s'agissant de mobil-home, le PLU peut prendre le parti d'ignorer cet existant qui ne pourra donc pas évoluer*
- Camping " les Peupliers : maintien du *STECAL NL vu sa petite taille et sa marge d'extension de l'ordre de quelques dizaines de m^2 - son déclassement est problématique et n'est pas justifié*
- lagunage de la laiterie : le classement en UE ou UI est contradictoire avec l'avis de l'Etat qui demande le déclassement des parties UI / 1AUI en zone inondable - maintien du STECAL NE
- station de relevage : le STECAL NE n'est pas une nécessité
- base de plein air du Grand-Fay : le STECAL NE peut être supprimé d'autant que la taille est un peu trop importante pour être qualifiée de limitée et qu'aucun besoin de construction publique n'est identifié.

Les observations non prises en compte relatives à la demande de suppression du STECAL NL "camping des Peupliers" et NE " lagunage de la laiterie" me paraissent entièrement justifiées.

Nota : le STECAL de plein air du Grand Fay (NE n°6) ne fait pas l'objet dans le rapport de présentation volume 3, d'une cartographie ni d'un descriptif spécifique comme pour les 5 autres secteurs NE. (cf. liste de questions préparées pour la réunion de travail du 30 juillet 2018 joint en annexe 10 du rapport) ; le commissaire enquêteur invite la Collectivité à prendre en compte cette observation lors de la préparation du dossier d'approbation final.

③ STECAL à réduire en l'absence de projet

- STEP des Remparts en zone NE destinée aux équipements *(parcelle Est des bassins à retirer)*
- STEP du Pont-Neuf en zone NE destinée aux équipements *(parcelle Nord-est à retirer)*
- Centre Equestre de la Côte de jade en zone NL destinée aux loisirs *(terrain Ouest bordé de haies)*
- Château de la Claie en zone NL destinée aux activités de loisirs *(parcelles Nord-est et Ouest).*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de la décision du Maître d'ouvrage :*

- STEP des Remparts NE n°1 : de réduire le périmètre selon les plans CDPENAF ; le projet d'APS sera ajouté à titre informatif dans le rapport de présentation
- STEP du Pont-Neuf NE n°3 : de réduire le périmètre selon les plans CDPENAF
- Centre Equestre de la Côte de jade NL n°3 - Château de la Claie NL n°5 : réduire le périmètre selon les plans CDPENAF et des éventuels compléments fournis par les porteurs de projet dans le cadre de l'enquête publique.

En l'absence d'éléments sur la nature des futurs projets de loisirs et des besoins d'extension pour le fonctionnement des sites de traitement des eaux usées, la réduction du dimensionnement de ces STECAL peut s'expliquer.

④ **STECAL à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- Château de " la Pinelais " NL n°6 → l'ensemble des arbres du parc du Château
- Campings de " la Tansorais " NL n°1→ l'ensemble des haies internes au STECAL.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de la décision du Maître d'ouvrage d'intégrer dans les STECAL NL n°1 et n°6 susvisés les haies et arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.*

⑤ **Règlement des zones A et N** sur les extensions et les annexes

- déterminer un pourcentage et un plafond maximum d'emprise au sol pour les extensions quelle que soit l'emprise au sol des constructions existantes
- limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m^2 et la hauteur à l'égout de toit à 3,50 mètres.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des décisions suivantes du Maître d'ouvrage :

- mise en place d'une règle unique pour les extensions de construction et les annexes : 40 m^2

- la hauteur des annexes sera limitée à 3m50 au point le plus haut.

Pour encadrer les emprises au sol des extensions de constructions et des annexes, la prescription d'une règle sous forme de valeur absolue me semble plus facile à appréhender et plus équitable qu'une règle de pourcentage.

V-4 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE - *Direction générale territoires - Délégation pays-de-Retz*

Le Département a émis un avis favorable sur le projet de révision de PLU invitant à la prise en compte des remarques suivantes.

① Les déplacements

le rapport de présentation

- le schéma routier départemental
  - schéma routier départemental à référencer afin de justifier les préconisations d'urbanisme
  - marges de recul d'inconstructibilité *(marges de recul à respecter hors agglomération et non hors tissus urbanisé, marges de recul par rapport à l'axe des RD5 et RD 58 à rectifier : 35 mètres et non 25 mètres, possibilités de dérogation aux marges de recul à supprimer..)*
  - données de trafic et de comptages routiers sur la commune à réactualiser
  - nuisances sonores - préconisations du département sur les marges de recul à rajouter dans l'état initial de l'environnement, l'objectif étant de préserver les riverains des nuisances sonores
  - secteur Sud-ouest de la commune entre la RD5 et la zone tampon agricole : développement de l'urbanisation sur ce secteur non souhaitable compte tenu du niveau de service et du rôle de desserte d'intérêt départemental de la RD5.
- le covoiturage
  - demande d'intégrer dans le résumé non technique l'enjeu précisé dans le diagnostic territorial de *« limiter l'utilisation individuelle de la voiture en renforçant les alternatives »* et faisant parti des engagements du PADD
- les aménagements cyclables
  - demande d'intégrer dans le résumé non technique l'enjeu précisé dans le diagnostic territorial de « développer les modes de transports doux et collectifs » au vu des engagements du PADD
  - demande d'intégrer dans le rapport de présentation le projet d'itinéraire cyclable entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf prévu dans le schéma d'aménagement du plan d'actions *« La loire-Atlantique à vélo pour la période 2017-2027 »* dont le tracé doit passer dans ou près du centre-bourg de la commune de Saint-Père-en-Retz, et de l'intégrer également dans le PADD sous forme de flèche d'intention.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- marges de recul, données de trafic : Le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale seront corrigés sur ces points (RD 58 pour la marge de 35m)

- nuisances sonores : l'état initial de l'environnement sera complété

- secteur Sud-ouest de la commune entre la RD5 et la zone tampon agricole : aucun projet prévu à cet endroit, qui doit devenir des Espaces Agricoles Pérennes dans le cadre de l'utilisation de la dérogation du SCoT

- covoiturage : le résumé non technique sera complété

- aménagements cyclables : diagnostic territorial et résumé non technique seront complétés / *un tracé de principe sur le règlement graphique sera ajouté /* impossibilité d'ajouter à ce stade des nouvelles orientations dans le PADD.

Les compléments apportés permettent d'améliorer la lisibilité et la qualité du rapport de présentation et du règlement graphique.

Je relève que le PADD de révision du PLU approuvé le 15 décembre 2016, n'introduira pas spécifiquement la matérialisation du projet d'itinéraire cyclable entre Sainte Pazanne et Paimboeuf ; il m'apparaît que cet itinéraire trouve implicitement sa place dans le chapitre relatif aux mobilités alternatives qui traite globalement du développement et de la multiplication des liaisons douces sur le territoire, du renforcement des liaisons douces dans les quartiers existants, dans la centralité et dans les projets futurs.

le projet d'aménagement et de développement durable *(PADD)*

- demande de décliner cartographiquement les enjeux de mobilités douces *(maillage de liaisons douces, le futur itinéraire cyclable, aire de covoiturage).*

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- Il est compliqué de modifier à ce stade le PADD, mais ces enjeux sont bien pris en compte par le projet.

On peut comprendre qu'un ajout cartographique des mobilités douces dans le PADD, débattu et approuvé, soit compliqué à ce stade d'avancement de la procédure de révision du PLU.

les orientations d'aménagement et de programmation *(OAP)*

- demande d'indiquer les marges de recul applicables par rapport aux RD dans les OAP 7-8-11-14-15-16
- OAP n° 8 - le Moulin Bertrand : demande de prendre en compte la marge de recul de 35 m imposée par rapport à la RD5 et de mettre en cohérence le descriptif de l'OAP qui indique au contraire qu'aucune règle d'implantation n'est imposée ; à noter que cette marge de recul réduit fortement l'espace urbanisable
- OAP n° 14 - extension de la laiterie Saint-Père : demande de prendre en compte les principes de desserte arrêtés entre le service d'aménagement de la délégation pays de Retz et la laiterie *(aménagement d'une traversée piétonne souterraine, d'un accès livraisons et PL, d'un accès services de secours, tourne à gauche interdit..)*
- OAP n° 15 extension du parc de la Hurline - demande d'appliquer la marge de recul de 35 mètres imposée par rapport à la RD5 contrairement aux indications du plan de zonage *(aucune indication sur l'OAP)* - incidence sur le plan de zonage à modifier.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- marges de recul : ajout des marges de recul sur les OAP

- OAP n° 8 - le Moulin Bertrand : Ajout d'un principe de recul dans l'OAP 8 avec traitement paysager acoustique à réaliser lors de l'opération - observation convergente avec l'avis de l'Etat.

- OAP n° 14 - extension de la laiterie Saint-Père : L'OAP est modifiée pour prendre en compte les dispositions validées par les parties prenantes

- OAP n° 15 extension du parc de la Hurline : le département ayant réaffirmé l'augmentation de la marge de recul, malgré l'alignement à 25 m des bâtiments existants, des échanges avec les services du CD44 sont prévus pour étudier les possibilités d'une marge réduite ; un alignement à 25m serait plus cohérent avec le parc existant et plus économe en espace.

Les compléments et/ou modifications apportés permettent d'améliorer la lisibilité et la qualité des OAP.

le plan de zonage

- demande de corriger la marge de recul de 25 m mentionnée par rapport à la RD5 dans la zone d'activités de la Hurline en fonction du schéma routier et du règlement qui indiquent 35 mètres.

Analyse du commissaire enquêteur

Le Maître d'ouvrage reprend sa réponse précédemment formulée pour l'OAP n°15 :

- le département ayant réaffirmé l'augmentation de la marge de recul, malgré l'alignement à 25 m des bâtiments existants, des échanges avec les services du CD44 sont prévus pour étudier les possibilités d'une marge réduite ; un alignement à 25m serait plus cohérent avec le parc existant et plus économe en espace.

- Pas de changements si les échanges avec le CD44 aboutissent positivement.

le règlement

- définition de l'agglomération à rajouter dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones *" l'agglomération s'entendant à la zone urbanisée délimitée par les panneaux d'entrée et de sortie de l'agglomération*"
- demande de préciser que les changements de destination des bâtiments agricoles ne seront possibles que sous condition d'accès satisfaisant depuis les routes départementales.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- définition de l'agglomération : la définition sera ajoutée au lexique

- changements de destination des bâtiments agricoles : les bonnes conditions d'accès sont bien une des conditions définies pour le changement de destination, le règlement met même l'accent sur la question des RD.

Les compléments apportés permettent d'améliorer la qualité du règlement.

② Le projet urbain et l'habitat

le projet urbain

- le Département souligne la cohérence du PLU qui privilégie le renforcement de la centralité, le renouvellement urbain, la mixité fonctionnelle, l'étalement du phasage de la ZAC et la volonté de limiter les potentiels de consommation dans l'espace rural ainsi que l'intérêt sportif et économique du projet de Surf Park.

Analyse du commissaire enquêteur

La CCSE fait ressortir dans son mémoire en réponse que le Conseil Départemental soutient les différents aspects du projet communal.

l'habitat

- prendre en compte le Plan Départemental de l'Habitat *(PDH)* qui fait valoir la nécessité de développer du logement pour les jeunes et les personnes âgées
- projet d'aménagement de l'îlot de l'église : rappel d'un courrier établi dans le cadre de la DUP demandant d'envisager des logements destinés plus spécifiquement aux populations les moins mobiles et les plus isolées *(personnes âgées et jeunes)* à côté des commerces et des services
- le PLU ne fait pas apparaître l'obligation de production de 10% de logements locatifs sociaux, seules les OAP 9 et 10 mentionnent un pourcentage de 20% qui représenteraient 12 logements sociaux seulement
- la programmation de 36 logements locatifs sociaux sur la ZAC multi sites des Vannes et de la Garnière demande à être affichée clairement dans les OAP correspondantes
- avec un taux actuel de 2,6% porté à 4,2% d'ici 2030 la politique en matière de logements sociaux pourrait être plus incitative et pourrait inclure des modalités d'accession sociale à la propriété
- compte tenu des prévisions démographiques dépassant le seuil de 5000 habitants en 2024, il conviendra d'anticiper au niveau intercommunal les possibilités d'accueil des gens du voyage.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- PDH/projet d'aménagement de l'îlot de l'église/logements pour les jeunes et personnes âgées : La commune partage cet objectif et mène une réflexion à travers ce projet de renouvellement urbain dans le centre-bourg, qui cible prioritairement ces publics, même s'il est difficile de maitriser complétement les processus d'attribution et de figer complètement le programme à ce stade du projet.

- Production de logements sociaux : pour ces remarques convergentes avec l'avis de l'Etat, le rapport de présentation sera complété en ce qui concerne :

- *les 36 logements sociaux prévus dans la ZAC auxquels s'ajoutent 12 logements sociaux dans les OAP des secteurs de projet 1AUA*
- *les autres projets de la commune où des logements sociaux sont envisagés*

- Politique en matière de logements sociaux : la commune a fait le choix d'être plus dans une logique de projet saisissant des opportunités de réaliser des logements sociaux à des endroits stratégiques, que sur une imposition d'une part de LLS dans de petites opérations, souvent difficiles à concrétiser.

- Gens du voyage : la réflexion concernant l'accueil des gens du voyage pourra avoir lieu en parallèle de la vie du PLU et être intégrée à l'occasion d'une future révision.

Les réponses apportées et les intentions exprimées par le Maître d'ouvrage montrent la prise en compte dans le PLU de la réalité sociale ; les réponses apportées sont pleinement satisfaisantes.

③ Le numérique

- demande de faire référence dans le rapport de présentation au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique *(SDTAN)*

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de la réponse du maître d'ouvrage qui complètera utilement le diagnostic territorial.*

④ les énergies et le climat

le rapport de présentation

- le document aborde la thématique des énergies renouvelables prenant en compte les éléments fournis par le département à l'occasion du porter à connaissance, la thématique du climat et le risque d'inondation.

le projet d'aménagement et de développement durable *(PADD)*

- le PADD ne définit pas les « orientations générales concernant *(…)* les réseaux d'énergie comme indiqué dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

les orientations d'aménagement et de programmation (*OAP)*

- les OAP qui intègrent le principe d'aménager des continuités douces n'apportent pas de précision quant à leur nature *(voie verte, piste cyclable..)*
- les OAP ne développent aucune préconisation en matière de sobriété énergétique des futurs bâtiments *(conception bioclimatique des projets, orientations des bâtiments excepté l'OAP n°4 du Moulin Neuf..)* qui pourrait inciter les aménageurs à travailler cet aspect

le règlement

- préconisation d'intégrer explicitement dans le règlement la possibilité d'installer pour les toitures à pente traditionnelle ou douce des dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques
- proposition de modifier en zone 1AUZ la rédaction du règlement en ce qui concerne le traitement des toitures en verrières afin d'éviter tout risque de mauvaise interprétation du terme " intégration " dans la phrase suivante : *« le même aspect de verrière sera recherché pour l'intégration de panneaux solaires à la toiture »* ; il est proposé la formulation suivante *« les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques seront harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public »*

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

le PADD

- la question des réseaux d'énergies est abordée à travers l'objectif " maintenir un bon niveau d'équipements ", dont la desserte énergétique fait partie, par la prise en compte des risques technologiques (conduite de gaz) et plus indirectement par la volonté de limiter l'étalement urbain et par là les besoins en réseaux.

Il me semble que les réseaux d'énergie auraient pu susciter l'écriture d'un objectif particulier dans le PADD, au même titre par exemple que l'objectif « favoriser l'avènement numérique", et répondant ainsi plus clairement à l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui définit les orientations générales et les objectifs du PADD ; en effet, devoir se reporter à trois objectifs du PADD pour répondre à cette observation ne me paraît pas réellement pertinent (maintenir un bon niveau d'équipement, prendre en compte les risques et les nuisances, limiter l'étalement urbain).

les OAP

- *continuités douces : Vu la petite taille des secteurs de projet, la facture des différentes liaisons douces sera à préciser au moment des projets*
- *sobriété énergétique des futurs bâtiments : des orientations générales seront ajoutées dans les OAP habitat pour la prise en compte des enjeux bioclimatiques, à la manière du travail déjà réalisé dans le cadre de la ZAC sur les implantations.*

Le maître d'ouvrage rappelle à juste titre et compte tenu des caractéristiques des secteurs, que le détail des liaisons douces, relève d'une phase d'études opérationnelles d'ensemble et de définition du projet d'aménagement.

Le complément apporté sur la prise en compte des enjeux bioclimatiques permettra d'améliorer avantageusement la qualité des OAP ; en effet le secteur du bâtiment constitue un enjeu majeur de la loi de transition énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le bâtiment contribue à la lutte contre l'effet de serre.

le règlement *:*

- *panneaux solaires ou photovoltaïques : le règlement n'interdisant pas les dispositifs photovoltaïques, ils sont de fait autorisés. La formulation peut en effet exclure des toitures entièrement composées de panneaux photovoltaïques, mais celles-ci peuvent poser quelques questions dans un environnement de bâti ancien.*
- *le règlement sera ajusté pour notamment permettre les toitures solaires sur les bâtiments d'activité (agricole notamment)*
- *formulation de l'article du règlement 1AUZ sur les toitures : le règlement de la zone 1AUZ est une reprise de l'ancien PLU, motivé par l'enjeu que deux personnes construisant dans le même quartier à six mois d'intervalle n'aient pas des règlements différents.*

Ces contraintes ont bien été identifiées et c'est pour cela que le règlement a été assoupli sur les autres zones.

Les observations sur le règlement ont été rigoureusement analysées et parfaitement justifiées.

V-5 AVIS DE LA CCI NANTES ST-NAZAIRE

La CCI a émis un avis favorable sur le projet de révision de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-après.

① Linéaires commerciaux en centre-ville

- Ce dispositif qui interdit le changement de destination d'une activité commerciale et de services vers de l'habitat a pour finalité de préserver la vocation et la destination d'une polarité commerciale viable, et non pas l'activité de chaque entreprise individuellement ; la mise en place d'un tel outil de protection est intéressant dans le cas de continuités marchandes réelles, or, compte tenu de la discontinuité du commerce en centre-ville et des difficultés éventuelles de transmission de certains établissements, la CCI s'interroge sur l'opportunité de protéger les locaux commerciaux.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- *la commune très consciente des difficultés de reprise et de mises aux normes a pour souci de favoriser le maintien des locaux commerciaux autour de 3 places structurantes du bourg*
- *le PLU accepte des changements de destination sur des locaux durablement vacants ou manifestement inadaptés*
- *le PLU favorise les regroupements sur les places en permettant la reconversion en cas de transfert*
- *en conséquence, l'outil est plutôt adapté aux enjeux de la commune*
- *les linéaires commerciaux seront reprécisés en s'appuyant sur les commerces existant et l'organisation spatiale souhaitée, définie en particulier par le PADD*
- *les règles associées seront légèrement précisées au niveau des conditions de changement de destination*
- *Par ailleurs, une ambiguïté de la rédaction est levée pour le cas où une impossibilité technico-économique ou un transfert de l'activité justifie le changement de destination, (il est précisé que le changement de destination est alors possible vers les autres destinations autorisées dans la zone, habitat notamment).*

Je relève que la commune en reprécisant les linéaires commerciaux affiche une politique volontariste en matière d'urbanisme commercial et qu'elle maintient la mise en place de cet outil de protection des linéaires commerciaux dans l'objectif de préserver, de promouvoir et de diversifier le commerce de proximité en centre-ville.

Je relève également avec intérêt que l'ambiguïté de la rédaction du règlement sur les linéaires commerciaux sera levée en ce qui concerne les possibilités de changement de destination vers d'autres destinations autorisées dans la zone, et l'habitat notamment.

Les précisions proposées permettent de clarifier et de nuancer le règlement écrit et d'en faciliter son application.

② La zone commerciale du Blandeau

- la CCI est favorable à la prescription de seuils minimaux de surface de plancher permettant l'implantation de grandes ou moyennes surfaces, et permettant de proposer une nouvelle offre commerciale complémentaire de celle existante en centre-ville.

③ Les règles de stationnement pour la destination commerce

- commerces > 300 m^2 : il serait utile de préciser pour le calcul du nombre minimal de places à prévoir qu'il s'agit de surface plancher
- restaurants : des normes assouplies pourraient être introduites pour les établissements d'une surface < 300 m^2 comme pour le commerce.

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- *comme indiqué (§ V-1 ⑨) dans le cadre des observations formulées par la DDTM, les places de stationnement sont à calculer sur la base de la surface de plancher*
- *les normes de stationnement pour les restaurants d'une surface < 300 m^2 en UA sont assouplies, comme pour les commerces.*

Les compléments proposés permettent de clarifier et de nuancer le règlement écrit et d'en faciliter son application.

④ Zones d'activités industrielles et artisanales

- zones d'activités de la Hurline *(et extension)* **et du Pont-Neuf classées en UF ou 1AUF**

- demande de renforcer le potentiel constructible en fixant une cote de hauteur maximale des constructions à 18 mètres au lieu de 12 mètres.

- Laiterie de Saint-Père et biscuiterie des Galettes Saint-Michel classées en UI et 1AUI

- la CCI souligne l'importance d'apporter toutes les conditions nécessaires au maintien de ces deux grandes entreprises industrielles qui sont des employeurs majeurs pour la commune et pour le Pays de Retz.

- *Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités* *(STECAL)* **à vocation économique AF**

- la CCI soutient la disposition réglementaire qui donne la possibilité aux entreprises existantes isolées en zone rurale de poursuivre et de développer leur activité
- la CCI demande de rajouter en STECAL AF deux entreprises : entreprises RENAUD à la Robinière du sud et CHERAUD à la Rochelais.

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- zone d'activités de la Hurline et du Pont-Neuf :

- *une hauteur des bâtiments artisanaux de 18 mètres est rarement nécessaire*
- *le règlement prévoit une possibilité de dérogation pour des besoins spécifiques à 16 mètres.*

- classement en STECAL AF des entreprises RENAUD et CHERAUD :

- *en l'absence de projet connu ces entreprises n'ont pas fait l'objet de STECAL*
- *la création de nouveaux STECAL demanderait un passage en commission CDPENAF et impliquerait de justifier le STECAL sur la base de besoins avérés à la différence d'entreprises contigües au bourg ou inscrites dans un ensemble économique plus large.*

Le maître d'ouvrage apporte des réponses négatives argumentées à ces deux observations.

En ce qui concerne les entreprises isolées en zone rurale, il est possible de faire observer, qu' en cas de projet de développement important, la commune de Saint-Père-en-Retz dispose d'un parc d'activités sur le site de la Hurline susceptible de pouvoir les relocaliser.

⑤ Règlement du PLU

- en application de la nouvelle nomenclature du règlement du PLU de 2016 qui introduit de nouvelles destinations et sous destinations, la CCI propose :
  - d'autoriser sous conditions en zone UA et UB les activités industrielles non nuisantes, compatibles avec l'habitat s'apparentant à une activité d'artisanat de production, dans le souci de renforcer la mixité fonctionnelle, l'économie de foncier à vocation économique et ce, en cohérence avec un axe du PADD *« maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités ».*

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- cette question qui a été abordée au cours de l'élaboration du PLU n'a pas été retenue au delà des locaux accessoires pour des artisans basés à leur domicile, et ceci au regard des éventuels conflits d'usages, de la volonté de privilégier l'habitat et de l'offre en parc d'activités à proximité du bourg

Sur cette question qui a été étudiée au cours de l'élaboration de la révision du PLU, en qualité de citadin, attaché à un cadre de vie de qualité, je partage la position du maître d'ouvrage.

IL ne peut être réellement assuré, même en s'entourant de dispositions des plus favorables et d'un maximum de précautions par rapport aux nuisances potentielles, que la cohabitation habitat / industrie / artisanat en faveur d'une mixité fonctionnelle ne pose pas à un moment donné de difficultés, et que cette cohabitation soit souhaitée et acceptée par les populations riveraines.

⑥ **Activité touristique**

- la CCI souscrit pleinement aux règles introduites qui concourent au développement du tourisme et des hébergements touristiques en zone rétro-littorale sur le Pays-de-Retz, notamment :
  - à l'autorisation du changement de destination, en zones A et N, des bâtiments repérés au plan de zonage, à des fins d'hébergement hôteliers et restaurants
  - à la délimitation du projet de pôle de loisirs / Surf Park en zone 1AUL au nord du bourg

Analyse du commissaire enquêteur

La CCSE fait ressortir dans son mémoire en réponse que la CCI soutient pleinement les projets touristiques permis par le PLU

V-6 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE LOIRE-ATLANTIQUE

La Chambre d'Agriculture partage les objectifs communaux en matière de préservation et de développement de l'activité agricole tel que présenté dans les orientations stratégiques du PADD mais se prononce défavorablement sur le projet de révision du PLU en considération des observations relevées ci-dessous.

Nota : - police de couleur rouge → observations non prises en compte

V-6.1 RAPPORT DE PRESENTATION

① L'urbanisation

- analyse de l'écart par rapport aux objectifs de réduction de 30% de la consommation d'espace prescrits par le SCoT
  - sur la base de 40 ha consommés sur les 10 dernières années du PADD, la commune doit opérer une réduction de 12 ha pour répondre aux objectifs de réduction prescrits par le SCoT
  - la réduction effective de la consommation d'espace agricole en référence à la définition du document d'orientations et d'objectifs du SCoT et à la consommation de 35,5 ha tel que prévu pour l'habitat n'est que de 4,5 ha soit 12,5% pour 30 % prescrit au SCoT
  - sur la base d'un rythme de consommation de 2,4 ha par an au cours des 5 dernières années, les surfaces consommées ne devraient pas dépasser 28,8 ha
  - une densité supérieure à 16 logements/ha sur les nouveaux secteurs à urbaniser permettrait de réduire les surfaces urbanisables et de se conformer aux dispositions du SCoT
- échéancier d'ouverture des surfaces urbanisables défini dans les OAP
  - l'ouverture immédiate de 80% n'est pas en adéquation avec le PADD qui s'est fixé pour objectif *« de privilégier la densification et la mutation des espaces déjà bâtis et d'ajuster un projet urbain économe en espace »*
- développement des circulations douces sur l'espace agricole
  - associer la profession agricole aux projets d'aménagements de circulations douces

Analyse du commissaire enquêteur

***Prends acte** de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- le PLU reprend les objectifs du SCoT en termes de pourcentage et d'enveloppe maximale et sur la période de référence définie par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT

- les efforts déjà consentis par la commune en matière de maîtrise de l'urbanisation sur la période plus récente grâce à la ZAC et à la limitation de la constructibilité en zone rurale

- dans ces conditions, il est normal que cet effort poursuivi dans le cadre du PLU n'atteigne pas une réduction de 30%, d'autant plus que le nombre de logements programmés par an est supérieur à celui des 10 dernières années

- l'objectif de réduction de 30% du DOO est défini par rapport à la période de référence, n'obligeant pas d'appliquer cet objectif, sur les dix dernières années

- la densité de logements est largement définie par le programme de la ZAC de 2010 ; les petits secteurs de projets restants permettent difficilement une densité supérieure, et ceux en 1AUA le permettant ont fait l'objet de prescriptions plus ambitieuses.

Les observations relatives aux espaces consommés ont été rigoureusement analysées.

Comme déjà indiqué précédemment, les modalités de calcul de réduction de la consommation d'espaces définies dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays-de-Retz ne sont pas explicitement présentées dans le rapport de présentation.
Le rapport de présentation volume 3 (p.28) fait état d'une moyenne de 16 logements par hectare sur les secteurs de projets hors renouvellement en conformité avec les règles du SCoT qui impose une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.
Je relève dans la réponse du maître d'ouvrage la recherche d'une mise en œuvre de densité plus élevée dans les secteurs 1AUA en faveur d'un objectif de développement plus durable et plus économe du foncier.

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu aux observations suivantes :

- échéancier d'ouverture des surfaces urbanisables à vocation d'habitat ; on peut renvoyer au paragraphe relatif à l'avis de la DDTM §V-1-⑤ traitant du document de planification - échéancier.

- développement des circulations douces dans les zones agricoles en coopération avec la profession agricole.

② L'activité économique

- analyse de l'écart par rapport aux objectifs de réduction de 10% de la consommation d'espace prescrits à l'échelle de la Communauté de Communes par le SCoT
  - par rapport au précédent PLU, la commune :
    → a supprimé l'extension prévue sur la zone du Pont-Neuf
    → a réduit de 1,5 ha l'extension prévue sur la zone de la Hurline ramenant son potentiel de développement à 8 ha + 3,3 ha disponibles
    → a intégré au calcul, la consommation d'espace du projet de Surf Park *(8ha)* selon SCoT modifié
    → a programmé un potentiel urbanisable de 33,4 ha
  - à l'échelle de la Communauté de Communes l'objectif de réduction de 10% est respecté
  - à l'échelle de la Commune le potentiel urbanisable de 33,4 ha représente une augmentation de la consommation de 2,5% par rapport au potentiel fixé par le ScoT

  L'écart s'explique par le projet de Surf Park de 8 ha intégré dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques.

- Projet de Surf Park
  - insuffisance d'éléments tangibles dans le dossier de PLU sur *« l'intérêt intercommunal, les retombées économiques, la compensation des espaces pérennes prélevés.. »*
  - *absence de cartographie sur la nouvelle délimitation des espaces agricoles pérennes de la commune prenant en compte les compensations*
  - impact très important sur les activités agricoles rendant indispensable la réalisation d'une étude précise d'évaluation des incidences du projet sur les exploitations agricoles concernées et l'ensemble des activités agricoles du territoire
  - demande de reclassement de la zone 1AUW en zone A ou 2AU
- Extension Est de la laiterie Saint-Père
  - calendrier prévisionnel à prévoir afin de donner de la lisibilité à l'exploitation agricole impactée

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- la CCSE fait ressortir dans son mémoire en réponse que la Chambre d'Agriculture valide la compatibilité du potentiel d'activité à l'échelle de la Communauté de Communes avec le SCoT

- l'insuffisance des justifications du projet de Surf Park s'explique en grande partie par le retard pris par le projet en raison d'un changement de technologie (remarques aussi du PETR et de l'Etat)

- les justifications seront étayées dans le dossier d'approbation

- un classement en zone A ou 2AU n'est pas compatible avec l'actualité du projet

- un diagnostic agricole complet a été réalisé dans le cadre du PLU et l'impact du Surf Park sur les activités agricoles a été étudié

- L'analyse de l'impact du Surf Park sur les activités agricoles est exposée plus en détail

- une carte délimitant les espaces agricoles pérennes modifiés sera ajoutée au rapport de présentation

- Extension Est de la laiterie Saint-Père
  - *en termes de développement et de localisation, les grandes industries font le choix, en fonction de leur besoin et à n'importe quel moment, de sites immédiatement disponibles*
  - *le PLU traduit ce besoin de disponibilité immédiate alors même qu'il n'y a pas de besoins concrets*
  - *ces conditions génèrent une certaine précarité pour l'exploitation agricole impactée et ne permettent pas de lui donner plus de lisibilité.*

Le mémoire en réponse renvoie aux éclaircissements et justifications présentés dans le cadre du traitement des observations formulées par les services de l'Etat (§ V-1 ③b)

On peut rappeler que les modalités de calcul du pourcentage de réduction ou de consommation d'espace ne sont pas explicitement présentées dans le rapport de présentation et qu'elles feront l'objet d'un complément dans le dossier d'approbation final.

Les éléments de justification présentés dans le dossier de révision du PLU par rapport au projet de Surf-Park qui impacte des espaces agricoles pérennes étant insuffisants, il convient de produire des études complémentaires selon les critères cumulatifs retenus par le SCoT (modification n°1 du 19 mars 2018) et fixés par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).

Extension de la laiterie Saint-Père : à défaut de pouvoir donner de la lisibilité à l'entreprise agricole impactée par le projet on ne peut que conseiller et encourager la Collectivité à informer l'intéressé de la vocation du site telle que prise en compte dans le projet de révision du PLU.

③ L'agriculture

- le PLU aurait dû faire l'objet d'un diagnostic agricole exhaustif auprès des exploitants sur l'ensemble du territoire et d'une cartographie des sites d'exploitations
- en accord avec la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, le PLU doit comporter :
  - une cartographie des sites d'exploitations et des bâtiments agricoles
  - un état des lieux précis des activités agricoles, des sièges d'exploitation, de la destination de tous les bâtiments et une cartographie des bâtiments agricoles
- en accord avec le SCoT le document d'urbanisme doit intégrer une carte des espaces agricoles pérennes non urbanisables reclassés en A

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- le diagnostic agricole s'est adressé à l'ensemble des agriculteurs, mais n'ayant pas tous répondu au questionnaire malgré les envois courriers et temps de permanence proposé, le rapport de présentation parle de panel

- la cartographie des sièges d'exploitation a été réalisée avec le même souci de complétude et pourra être ajoutée au rapport de présentation

- une cartographie des espaces agricoles pérennes autour du bourg sera ajoutée au rapport de présentation (demande convergente avec les avis de l'Etat et du PETR)

Les observations formulées par la Chambre d'Agriculture ont été rigoureusement analysées

Les documents complémentaires permettront d'enrichir le rapport de présentation ; ils contribueront à justifier les choix opérés en matière d'aménagement et de développement du territoire et notamment en matière de développement des activités agricoles.

Il me semble utile de préciser que pour caractériser l'activité agricole, une réunion publique de présentation de la méthodologie du diagnostic de l'état agricole ainsi que deux permanences, et une réunion publique de restitution ont été organisées, dans un esprit de collaboration avec les agriculteurs, en commun sur les communes de Corsept et de Saint-Père-en-Retz.

Ayant pris connaissance pour mon information du document de diagnostic agricole 2016, je relève que le panel est assez représentatif puisqu'il représente un peu plus de la moitié de l'ensemble des exploitants et qu'il constitue une base de travail suffisante pour intégrer au mieux dans les documents d'urbanisme les activités et les espaces à vocation agricole.

V-6.2 PLAN DE ZONAGE

④ Demande de reclassement en zone A des parcelles cultivables

- lieu-dit « la Verrie » classé en NP dans le projet de révision du PLU
- lieu-dit « les Anglemars » classé en N dans le projet de révision du PLU
- lieu-dit « a Vieille Chaussée » classé en N dans le projet de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte *de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :*

- Lorsque le site Natura 2000 concernait des morceaux de parcelles agricoles, l'ensemble du tènement a été classé en N ou NP afin d'avoir un secteur tampon non constructible vis-à-vis des zones humides, prairies, etc.

- Ce classement n'empêche en rien la culture qui ne dépend pas du PLU

- Au niveau de la Verrie, les parcelles concernées jouxtent également un ancien château, ajoutant un enjeu paysager et patrimonial

- Ajustement du contour N/A au profit du A lorsque les enjeux biodiversité et paysage ne sont pas trop importants.

La solution d'ajuster le contour N/A au profit du A lorsque les enjeux biodiversité et paysage ne sont pas trop importants me paraît logique et appropriée.

V-6.3 REGLEMENT D'URBANISME

⑤ zone A

- article A2 :
  - prévoir une possibilité de logement de fonction en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau
- article A4
  - supprimer l'alinéa relatif à la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole
  - limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m^2

Analyse du commissaire enquêteur

Prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :

- Le PLU souhaite éviter le mitage qu'a pu produire la construction de logements agricoles

- il est difficile de justifier la nécessité d'un logement de fonction qui n'est pas à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation

- autorisation de construction d'abris pour animaux, comme le permet le code de l'urbanisme, sous condition qu'ils soient facilement démontables, et sur l'unité foncière accueillant un logement sans nuire à l'habitation

- mise en place d'une règle unique pour les annexes et extensions en zone A et N (40 m^2) (cf. avis CDPENAF)

Toutes les propositions du maître d'ouvrage me paraissent circonstanciées et parfaitement justifiées ; par ailleurs l'instauration d'une règle unique pour les emprises au sol des extensions de constructions et des annexes, la prescription d'une règle sous forme de valeur absolue me semble plus facile à appréhender et plus équitable qu'une règle de pourcentage.

VI- COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête en Mairie de Saint-Père-en-Retz *(1, place de la Mairie)* et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme *(article L151-2))* comporte les pièces suivantes :

- **Pièces préalables** *(95 pages)* **:**
  - ① notice de présentation non technique
  - ② délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire
    - délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2015 *(n°2015-203)* relative au transfert de la compétence en matière des documents d'urbanisme aux communautés de communes
    - délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2015 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation
    - délibération du Conseil municipal du 25 janvier 2016 relative à l'accord entre la Commune et la Communauté de communes Sud Estuaire de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de compétence
    - délibération sur le débat du PADD du Conseil Communautaire du 15 décembre 2016 *(n° 2016-321)*
    - délibération du Conseil communautaire du 19 avril 2018 (n° 2018-098) relative à la révision du PLU et au bilan de concertation
  - ③ décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes
  - ④ extrait du porter à connaissance de l'Etat
  - ⑤ avis des Personnes Publiques Associées, des Personnes Publiques Consultées et des services de l'Etat
  - ⑥ avis d'enquête publique
  - ⑦ articles des annonces légales
- **Le rapport de présentation scindé en 3 volumes** *(498 pages)* **:**
  - ① diagnostic territorial *(90 pages)*:
    - sommaire - objectifs de la révision - diagnostic sociodémographique - diagnostic territorial - synthèse et enjeux
  - ② état initial de l'environnement *(99 pages)* :
    - milieu physique - gestion des ressources - risques - nuisances et pollutions - milieu naturel - annexes *(réservoirs de biodiversité, plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire)*
  - ③ justification et évaluation environnementale *(309 pages) :*
    - enjeux - cadre juridique - rapport de présentation - notice explicative du projet - justification des dispositions du PLU - préambule de l'évaluation environnementale - incidences du PLU sur l'environnement - caractéristiques des zones touchées et incidences du plan sur ces zones - évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 et proposition de mesures - synthèse des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU - résumé non technique
- **Projet d'Aménagement et de développement Durables** *(21 pages)* **incluant :**
  - sommaire - préambule - orientations générales
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation incluant** *(62 pages)* **:**
  - sommaire - préambule - introduction - rappel du PADD - échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
- **Règlement graphique incluant les documents graphiques suivants** *(7 plans)* **:**
  - document graphique du règlement - Nord de la commune *(échelle 1/5000ème)*
  - document graphique du règlement - Centre-ouest de la commune *(échelle 1/5000ème)*
  - document graphique du règlement - Centre-est de la commune *(échelle 1/5000ème)*
  - document graphique du règlement - Sud-ouest de la commune *(échelle 1/5000ème)*
  - document graphique du règlement - Sud-est de la commune *(échelle 1/5000ème)*
  - document graphique du règlement - Centre-bourg de la commune *(échelle 1/2500ème)*
  - document graphique du règlement - Plan d'ensemble de la commune *(échelle 1/13500ème)*
- **Règlement littéral** *(131 pages + Annexes 126 pages)*
  - sommaire *(organisation, fonctionnement du règlement du PLU)*
  - dispositions applicables communes à l'ensemble des zones et à chacune des zones
  - annexes : repérage patrimonial

↳ **Annexes incluant les pièces suivantes** *(163 pages + 6 plans)* **:**

① Liste des annexes

② Servitudes d'Utilité Publique :

- fiches et documents du porter à connaissance
- Plan d'ensemble des servitudes d'Utilité Publique de la commune *(échelle 1/13500ème)*

③ annexes sanitaires et plans *(assainissement collectif et non collectif / réseaux d'adduction en eau potable / eaux usées / eaux pluviales)*

④ autres annexes *(droit de préemption, secteurs soumis à isolement acoustique, périmètre de ZAC - zones à risque d'exposition au plomb)*

↳ **Pièces administratives** *(148 pages)* **:**

① arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique

② avis d'enquête publique

③ copie des annonces légales

④ note de présentation non technique

⑤ délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire

- délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2015 *(n° 2015-203)* relative au transfert de la compétence en matière des documents d'urbanisme aux communautés de communes
- délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2015 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation
- délibération du Conseil municipal du 25 janvier 2016 relative à l'accord entre la Commune et la Communauté de communes Sud Estuaire de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de compétence
- délibération sur le débat du PADD du Conseil Communautaire du 15 décembre 2016 *(n° 2016-321)*
- délibération du Conseil communautaire du 19 avril 2018 *(n° 2018-098)* relative à la révision du PLU et au bilan de concertation

↳ **les registres d'enquête publique** *(cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur)*

VII- ORGANISATION DE L'ENQUETE

VII-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La décision N° E18000166 / 44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes établie en date du 05 juillet 2018 désigne Mr Jean-Claude VERDON en qualité de Commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique *(décision jointe en annexe 1).*

VII-2 PREPARATION DE L'ENQUETE

L'enquête a fait l'objet d'une réunion préparatoire le lundi 30 juillet 2018, d'une visite du territoire de la commune et d'une réunion de travail non programmée le lundi 06 août 2018.

Le dossier d'enquête publique unique de Révision du Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* et de la Modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées *(ZAEU)* m'a été remis en main propre par Mr Clément KIMMES chargé d'études PLU/PLH aux Services techniques communautaires de la Communauté de Communes Sud-Estuaire le mardi 10 juillet 2018.

VII-2.1 Réunion de travail à la Mairie de Saint-Père-en-Retz le lundi 30 juillet 2018

Ont participé à cette réunion :

- Mme BICHON Mariane : Adjoint administratif - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mme ROURA Claudine : DGS - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr BOUARD Benoit : Service urbanisme - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr EVAIN Pascal : Adjoint agriculture-environnement - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr KIMMES Clément : Chargé d'études PLU/PLH - Communauté de Communes Sud-Estuaire
- Mr RICOUL Gildas : Adjoint urbanisme - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr VERDON Jean-Claude : Commissaire enquêteur

Cette réunion initiée par le commissaire enquêteur s'est déroulée le lundi 30 juillet 2018 après-midi. Elle a fait l'objet d'un ordre du jour précis qui a été transmis à l'ensemble des participants le vendredi 20 juillet 2018 *(cf. annexe 11)*. Cette réunion préliminaire avait pour principal objet de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique et d'approfondir le dossier, une liste de questions et demandes de précisions ayant été transmise au préalable le mardi 24 juillet 2018 *(cf. liste des questions - annexe 10).*

En rappel à l'ordre du jour, outre la présentation générale du dossier par les Collectivités, cette réunion a permis notamment :

- de passer en revue les articles de l'arrêté communautaire 2018-005 du 23 juillet 2018
- de faire le point des actions engagées pour l'enquête *(publications, affichages de l'avis d'enquête en mairie et sur le territoire de la commune,..)*
- d'aborder les conditions matérielles d'organisation de l'enquête publique
  - *tenue des permanences*
  - *mise en place d'une adresse électronique dédiée et d'un poste informatique dédié sur le lieu de l'enquête publique (la participation du public par voie électronique étant rendue obligatoire depuis le 1er janv. 2017)*
  - *modalités de consultation des dossiers par le public (dossier support papier, dossier informatisé, registre)*
  - *gestion* des observations déposées sur supports papier et par voie électronique.
- de fixer les modalités de cotation et de visa des dossiers et des registres d'enquête publique, afin de pouvoir présenter au public dès l'ouverture de l'enquête programmée le lundi 20 août 2018, l'ensemble des différentes pièces visées par le commissaire enquêteur
- de préciser les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique unique *(remise des registres, dossiers d'enquêtes, certificats d'affichage..)*
- de convenir des modalités de remise du PV de synthèse des observations à établir par le commissaire enquêteur et du mémoire en réponse à établir par le Maître d'ouvrage
- d'aborder les formalités de remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur
- de passer en revue et de traiter les questions préalablement préparées lors de la lecture des dossiers d'enquête Publique unique *(cf. liste des questions en annexe 10).*
- de disposer d'éléments d'information complémentaires divers *(concertation, règlement du PLU..)*
- d'obtenir à titre d'information des documents complémentaires et non obligatoires pour l'enquête publique unique, l'objectif étant de pouvoir appréhender au mieux les enjeux du projet de Révision du PLU de la commune et de pouvoir renseigner au mieux le public.
- de faire une visite du territoire communal.

VII-2.2 Séance de travail et réunion à la CCSE de Saint-Brévin-les Pins le lundi 6 août 2018

Personne rencontrée :

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

Visa des dossiers d'enquête mis à disposition du public

Les dossiers d'enquête publique unique *(PLU et ZAEU)* ont été visés le lundi 06 août 2018 matin *(de 9h30 à 13h00)* dans les locaux de la Communauté de Communes Sud-Estuaire de Saint-Brévin-les-Pins afin de pouvoir présenter au public, sur les lieux de l'enquête en la Mairie de Saint-Père-en-Retz *(Place de la Mairie)*, l'ensemble des différentes pièces revêtues du visa du commissaire enquêteur dès l'ouverture de l'enquête programmée le lundi 20 août 2018 à 9h00.

- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur », nom, date et signature sur les pages de garde des diverses pièces constitutives des dossiers listées au § VI
- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur » uniquement, sur chacune des autres pages des différentes pièces constitutives des dossiers et des documents administratifs
- Cotation des feuillets et apposition de mes paraphe et signature sur toutes les pages de suite des registres à feuillets non mobiles d'Enquête de révision du PLU conformément à l'article 5 de l'Arrêté Intercommunal 2018-005.

Nota : les dossiers d'enquête publique unique (PLU et ZAEU) sont sur la forme lisibles, convenablement structurés mais conséquents ; la lecture de ce dossier peut paraître difficile pour un public non averti et le résumé non technique trouve, sans aucun doute, son utilité. A noter que les annexes des dossiers ont été paginées comme demandé à la réunion de préparation de l'enquête du 30 juillet 2018.

Réunion non programmée

Cette séance de travail a été l'occasion également :

- d'aborder la question liée aux **avis défavorables** exprimés sur le projet de révision du PLU par la DDTM et la Chambre d'Agriculture, aux avis réservés de la CDPENAF et du PETR du Pays-de-Retz.., le but étant de connaître la position de la Collectivité compétente, les modalités de réponse envisagées **et aussi d'alerter d'ores et déjà des conséquences d'un éventuel avis défavorable porté par le commissaire enquêteur**. A cette fin, en référence au décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 et à l'article R123-22 du Code de l'environnement, **j'ai présenté la possibilité pour le pétitionnaire de suspendre l'enquête pour une durée maximale de 6 mois** *(en une seule fois)* donnant ainsi le temps de compléter, dans ses différents éléments, le dossier actuel.
- de soumettre quelques questions relatives à la consommation d'espace, au projet de Surf Park, à l'avancement physique de la ZAC multi-sites, aux choix de zonages 1AUZ et 1AUB et au projet d'aménagement de l'îlot de l'église
- d'obtenir pour mon information personnelle quelques documents complémentaires *(cf. VII-2.3).*

VII-2.3 Visite du territoire communal

J'ai procédé à plusieurs visites de reconnaissance du territoire de la commune

- le lundi 30 juillet 2018 matin *(jour de la réunion de préparation de l'enquête publique)* ; il s'agissait, par une prise de contact avec le territoire, d'avoir une idée globale sur les formes d'organisation et d'aménagement des espaces, ayant identifié au préalable à la première lecture du dossier des points de visite particuliers notamment :
  - le bourg *(place de l'Eglise, place du Marché, place de la Mairie)*
  - le tissu urbain aggloméré
  - le pôle commercial du Prieuré
  - le parc d'activités de la Hurline
  - le parc d'activités du Pont-Neuf
  - la zone commerciale du Blandeau
  - le centre périscolaire, multi accueil et de loisirs Sainte Opportune - rue des Vannes
  - La laiterie de Saint-Père
  - l'Usine Saint-Michel
  - la station de traitement des eaux usées du Pont-Neuf

- le lundi 30 juillet 2018, après la réunion de travail de préparation de l'enquête publique, sous la conduite de Mr KIMMES *(chargé d'études CCSE)*, de MM RICOUL *(adjoint à l'urbanisme)* et BOUARD *(service de l'urbanisme de la mairie)*

  Cette visite m'a permis en complément de repérer
  - le secteur de la ZAC multi-sites de la Garnière correspondant aux dernières tranches 7 à 10
  - les zones route du Moulin Neuf requalifiées dans le projet de révision du PLU en zone A
  - le secteur de la Bergerie dédié au projet aquatique de Surf Park et au programme complémentaire
  - les zones humides et plan d'eau du Grand Fay
  - le château de Kermoarel dans le bourg
  - la ZAC des Vannes *(tranches 1 et 2)* rue du Boivre
  - la ZAC des Vannes *(tranches 3 et* 4) à l'Est des tranches 1 et 2 en direction de la rue des Vannes et du centre périscolaire Sainte-Opportune

- le lundi 30 juillet 2018 après cette visite, et afin d'apprécier la morphologie du territoire et de l'habitat au sein des zones agricoles et naturelles, je me suis également rendu sur les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (*STECAL)* suivants :
  - les Petits Brûlés / • le Bas Landreau / • la Grille / • les Lardières / • la Factais

Nota : quelques points d'affichage ont été relevés au passage ; une vérification de l'affichage a été programmée pour le lundi 06 juillet 2018 (15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête).

VII-3 Liste des documents complémentaires remis au Commissaire enquêteur

VII-3.1 Avant l'ouverture d'enquête

Tel que sollicité dans la liste des questions préparées pour les réunions de travail du lundi 30 juillet et lundi 06 août 2018 *(cf. annexe 10)* et afin de pouvoir appréhender convenablement l'ensemble du projet, Mr KIMMES chargé des études à la CCSE m'a remis de plein gré les documents complémentaires suivants :

- des plans en format A3
  - plan zonage
  - plan des secteurs soumis à OAP avec le nom des rues principales
  - plan d'approche spatiale du PADD *(projet d'Aménagement et de Développement Durables)*
  - plan des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité
- la liste des PPA et des PPC *(Personnes Ppubliques Associées / Personnes Publiques consultées)*
- un tableau prévisionnel de financement de la ZAC des Vannes et des Garnières
- un plan de phasage secteurs des Vannes *(tranches 1 à 6)* et de la Garnière *(tranches 7 à 10)*
- un extrait du SCoT du Pays-de-Retz sur la consommation maximale d'espaces permise
- une cartographie sur la localisation du site initial du projet de Surf Park
- le support de présentation du projet utilisé lors de la réunion de préparation de l'enquête publique du lundi 30 juillet 2018
- les avis des Personnes Publiques Associées *(PPA)* et autres Instances consultées *(cf. § V)*

VII-3.2 En cours d'enquête

- les compte rendus de réunion tenues avec les PPA des 11 octobre 2016 et 05 février 2018
- le diagnostic agricole
- la liste des agriculteurs de Saint-Père-en-Retz conviés aux réunions de présentation sur la méthodologie du diagnostic agricole et de restitution de l'enquête agricole
- des esquisses d'aménagement de la ZAC multi-sites des Vannes et de la Garnière
- les fiches de présentation des réservoirs de biodiversité complémentaires *(annexe manquante citée dans le rapport de présentation de l'Etat initial de l'Environnement)*.
- la liste des plantes vasculaires invasives des Pays-de-la-Loire *(annexe manquante citée dans le rapport de présentation de l'Etat initial de l'Environnement)*
- le compte rendu de réunion du Comité de pilotage sur la prise en compte des avis des PPA du 18 septembre 2018
- le document de réunion post arrêt DDTM du 4 septembre 2018

VIII- MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE *(PLU ET ZAEU)*

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

VIII-1.1 Publicité dans les annonces légales *(parutions jointes en annexe 4)*

↳ Avant l'ouverture d'enquête

L'enquête publique unique relative à la **révision du Plan Local d'Urbanisme** et à la Modification du à la Modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz a été annoncée dans 2 journaux à couverture régionale et départementale plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête *(22 jours dans le cas présent)* en accord avec l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal et les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement aux dates suivantes :

① Ouest-France n° 22529 du lundi 30 juillet 2018

② Presse-Océan n° 24345 du lundi 30 juillet 2018

↳ Après l'ouverture des enquêtes

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

① Ouest-France n° 22549 du mercredi 22 août 2018

② Pesse-Océan n° 24365 du mercredi 22 août 2018.

VIII-1.2 Publicité par voie d'affichage administratif

Affichage légal

L'Avis d'ouverture d'enquête publique unique portant sur **la révision du Plan Local d'Urbanisme** et la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz a été affiché, conformément à l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal 2018-005 et en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture des enquêtes *(22 jours dans le cas présent)* et jusqu'au terme de celle-ci. Au total 19 points d'affichage ont été identifiés *(cf. cartographie annexe 4).*

1- parc d'activités de la Hurline
2- rond-point Pont Neuf *(aire de covoiturage)*
3- Mairie (*place de la Mairie - panneau d'affichage extérieur*)
4- entrée Ouest
5- place de l'Eglise
6- terrain de sport / camping *(plan d'eau du Grand Fay)*
7- rond-point de la Bergerie *(projet de Surf Park)*
8- pôle commercial du Prieuré
9- place du Marché
10- passage à niveau route de Frossay *(la Haute Pitardière)*
11- école Sainte-Opportune - rue des Vannes *(accueil de loisirs, accueil périscolaire)*
12- entrée Est - rue de Nantes
13- les Petits Brûlés *(STECAL)*
14- le Bas Landreau *(STECAL)*
15- les Lardières *(STECAL)*
16- la Factais *(STECAL)*
17- route de Saint-Michel *(Mouchefaite)*
18- rond-point de la Nicolière
19- la Grille *(STECAL)*
20- siège de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire de Paimboeuf

Nota : Les affichages de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique au format A2 sur fond jaune répondent à l'arrêté du 24 avril 2012 et au code de l'environnement (art.R123-11).

VIII-1.3 Publicité sur le site internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la Mairie de Saint-Père-en-Retz *(parutions jointes en annexe 4)*

- L'avis d'ouverture d'enquête publique unique de révision du PLU et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz ainsi que l'arrêté Intercommunal ont été mis en ligne plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au vendredi 21 septembre 2018 sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la Mairie.

- Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz a, quant à lui, été mis en ligne à partir du jour d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au vendredi 21 septembre 2018.

  Le site internet de la Mairie de Saint-Père-en-Retz permettait au public de consulter le dossier dématérialisé à partir d'un lien renvoyant vers le site internet de la Communauté de Communes du Sud Estuaire *(http///www.cc-sudestuaire.fr/plu/)*

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

- en supplément la municipalité a programmé un affichage de l'ouverture de l'enquête publique unique PLU et ZAEU, sur le panneau déroulant lumineux des informations municipales de la place de la Mairie pendant toute la durée de celle-ci.

VIII-2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

Une vérification de l'affichage de l'Avis d'Enquête publique a été régulièrement effectuée entre le lundi 06 août 2018 et le vendredi 21septembre 2018.

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

- **Vérification du lundi 06 août 2018** *(planche photographique en annexe 5)*

  Cette première vérification faite 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique a permis de constater la mise en place effective des affichages en Mairie, et sur les lieux du projet communal comme listés au § VIII-1.2 ci-dessus ; aucune observation n'est à formulée.

- **Vérification du lundi 20 août 2018** *(planche jointe en annexe 5)*

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

  - la disparition d'une affiche qui avait été mise en place sur le site du parc d'activités de la Hurline ; j'en ai alerté oralement Communauté de Communes qui en en a pris acte et qui prévoit de procéder à un nouvel affichage sur cette zone d'activités.
  - le maintien de l'affichage sur l'ensemble des autres points d'affichage *(cf. § VIII-1.2 ci-dessus).*

- **Vérification du mardi 28 août 2018**

  A l'occasion de mon déplacement à Saint-Père-en-Retz pour me rendre à la deuxième permanence, j'ai pu constater le maintien de l'affichage aux emplacements suivants :

  - aire de covoiturage au rond-point du Pont Neuf
  - entrée Ouest de la commune
  - entrée Est de la commune
  - place de l'Eglise
  - place du Marché
  - Mairie
  - route de Saint-Michel *(Mouchefaite)*

  Par contre les affiches mises en place au pôle commercial du Prieuré et au parc d'activités de la Hurline ont disparu ; la CCSE qui en a été informée doit les remplacer.

- **Vérification du samedi 8 septembre 2018**

  Sur le trajet de ma 3è permanence, j'ai relevé le maintien de l'affichage sur l'ensemble des emplacements indiqués ci-dessus et en notant la mise en place d'une affiche route de la Hurline *(nouvel emplacement suite à la disparition de l'affiche devant la concession Peugeot).*

Vérification du jeudi 13 septembre 2018

Cette vérification m'a permis de constater le maintien de l'affichage sur l'ensemble des emplacements indiqués ci-dessus.

Vérification du vendredi 21 septembre 2018 *(planche photographique jointe annexe)*

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

***Nota** : l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été certifié par la Communauté de Communes du Sud-Estuaire et la Mairie de Saint-Père-en-Retz (certificats d'affichage joints en annexe 8).*

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

VIII-3.1 Ouverture de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête publique unique *(PLU / ZAEU)* a eu lieu le lundi 20 août 2018 ; les dossiers préparés et les registres d'enquête du **projet de révision du PLU** ont été mis à la disposition du public à partir de ce jour 9h00, et pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des services de la Mairie de Saint-Père-en-Retz *(place de la Mairie)*, comme spécifié dans l'article 3 de l'Arrêté Intercommunal 2018-005 du 23 juillet 2018.

VIII-3.2 Permanences

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai assuré les 5 permanences prévues par l'article 4 de l'Arrêté Intercommunal 2018-005 du 23 juillet 2018 à la Mairie de Saint-Père-en-Retz.

VIII-3.3 Vérification des dossiers en cours d'enquête

A chaque permanence, j'ai vérifié la complétude des différentes pièces du dossier et des registres d'enquête publique visés, côtés et paraphés au préalable, par mes soins lors de la réunion de travail du lundi 06 août 2018.

VIII-3.4 Clôture de l'enquête publique conjointe

Conformément à l'article 5 de l'Arrêté Intercommunal 2018-005, j'ai clos et signé les registres d'enquête de la révision du PLU à l'expiration du délai d'enquête, après la dernière permanence tenue le vendredi 21 septembre 2018 à la Mairie de Saint-Père-en-Retz.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, les dossiers et les registres d'enquête de la révision du PLU mis à disposition du public m'ont été remis par les services de la Mairie.

***Nota** : les certificats d'affichage établis par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (Paimboeuf) et Monsieur le Maire de* Saint-Père-en-Retz *m'ont été transmis par courrier électronique le vendredi 5 octobre 2018 et en parallèle par courrier postal reçu à mon domicile le lundi 8 octobre 2018 (copies en annexe 8).*

VIII-4 TENUE DES REGISTRES D'ENQUETE – REFERENCEMENT DES OBSERVATIONS

Afin de faciliter la lecture du présent rapport d'enquête, il est précisé que les observations sont identifiées par mes soins en fonction de l'objet de l'enquête *(« PLU » ou « ZAEU »)* et codifiées par un n° d'ordre alpha numérique de la manière suivante :

- *une lettre « **L** » lorsque l'observation a été faite par **courrier** adressé au commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de L1 à LX*
- *une lettre « **R** » lorsque l'observation a été portée de façon **manuscrite** directement sur le **registre d'enquête** suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de R1 à RX*
- *une lettre « **V** » lorsque l'observation a été faite **verbalement** au Commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de V1 à VX.*
- *une lettre « **E** » lorsque l'observation a été faite **par voie électronique** au Commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de E1 à EX.*

VIII-5 LISTE DES PERSONNES REÇUES

Les permanences ont été tenues à la Mairie de Saint-Père-en-Retz dans la salle du Conseil municipal.

↳ **le lundi 20 août 2018 de 9h00 à 12h00 :** 1ère permanence en Mairie

- 11 personnes se sont présentées au cours de cette permanence.
  - Mr BRISSON Guy : 24, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz
    L'intervenant a déposé par écrit sur le registre d'enquête publique une demande de reclassement d'un fond de parcelle.
  - Mr LEBORDAIS Laurent : 12, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz
    La personne a porté sur le registre d'enquête publique une demande de reclassement d'un fond de parcelle de 70 ares.
  - Mr HAMON Constant : 12, le Cerny - 44320 44320 St-Père-en-Retz / Mr et Mme GROLLIER Christian et Catherine : 4 rue de la Forge - 44250 Saint-Brévin-les-Pins
    Ces trois personnes venues conjointement ont consigné sur le registre d'enquête publique une demande de reclassement d'une parcelle.
  - Mr Mme DOUSSET Dominique et Geneviève : 33 rue de Nantes - 44320 St-Père-en-Retz
    Les personnes sont venues se renseigner sur le zonage prévu au projet de révision du PLU dans le secteur aggloméré de leur lieu de résidence et sur la réglementation applicable.
  - Mr CHARRIER Jean Emmanuel : Rue du Temple - 44320 St-Père-en-Retz
    L'intervenant, commerçant à Saint-Père-en-Retz, est venu se renseigner sur les linéaires commerciaux et a inscrit ses observations sur le registre d'enquête publique.
  - Mr GARNIER Jean Paul : n° 8, la Grille - 44320 St-Père-en-Retz
    Cette personne porte une observation sur le registre d'enquête concernant le nettoyage et l'entretien d'un fossé existant entre la Grille et la Ménagerie.
  - Mr et Mme GOUY Joseph et Françoise : 3, le Grand Ruau - 44320 St-Père-en-Retz
    Les personnes, propriétaires dans le secteur du Grand Ruau sont venues se renseigner sur les évolutions de zonage du PLU ; elles porteront ultérieurement leurs observations et réclamations sur le registre d'enquête.
- 1 observation a été adressée par voie électronique
  - Mr BEZIE Cédric : 8 place Hélène Boucher - 44320 St-Père-en-Retz.

↳ **le mardi 28 août 2018 de 9h00 à 12h30 :** 2è permanence en Mairie

- une personne est venue consulter le dossier déposé entre les deux permanences sans laisser d'observations.
- aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête entre les deux permanences.
- 8 personnes se sont présentées au cours de cette deuxième permanence
  - Mr JARNIOU Jean-Paul : la Factais - 44320 St-Père-en-Retz et
  - Mme ROULEAU Jacqueline : les Lardières - 44320 St-Père-en-Retz
    Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner d'une manière générale sur la révision de PLU et sur le zonage de leurs parcelles ; elles ne portent pas d'observation sur le registre d'enquête.
  - Mr ODIC Philippe : 11, les Petits Brûlés - 44320 St-Père-en-Retz
    L'intervenant qui s'est renseigné globalement sur le projet de révision du PLU et sur le zonage de ses parcelles fait part de ses observations sur le registre d'enquête publique.
  - Mr RADOSAVKIC Denis : Journaliste Ouest France chargé du secteur de St-Père-en-Retz
    L'intéressé est venu, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'informer globalement sur le projet de révision du PLU et de modification du Zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Père-en-Retz, et ce, dans l'optique de faire paraître un article sur l'enquête publique dans la presse locale.

- Mr VAN HOLLEMEERSCH Raphaël : Chargé de Développement au Groupe Jean - Sté FONCIM - agence de Vertou - 1 bis rue des Montgolfières - 44120 Vertou

  L'intéressé venu dans le cadre de ses activités professionnelles s'est renseigné sur les orientations du PLU et le potentiel de développement des zones à vocation d'habitat.

- Mr VUKELIC Didier : 3, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz

  La personne est venue se renseigner sur les objectifs de la révision du PLU et le zonage de sa parcelle ; elle inscrit ses observations sur le registre d'enquête.

- Un anonyme

  La personne est venue consulter le règlement graphique sur le secteur " les Pins et de la Ménagerie", le secteur des Pilorères / Maisons Neuves du Nord ainsi que le règlement littéral de la zone A ; elle doit revenir ultérieurement déposer ses observations.

- Mr HERMAN Jean-Louis *(agriculteur)* : SCI la Ramée - 2, les Biais - 44320 St-Père-en-Retz

  La personne s'est intéressée au projet de PLU et est venue se renseigner sur les possibilités de transformer en habitat un bâtiment bénéficiant d'un statut de gîte de groupe de tourisme 2 étoiles ; elle doit revenir déposer ses observations ultérieurement sur le registre d'enquête.

➢ 1 observation a été adressée par voie électronique

- Mr BEZIE Cédric : 8 place Hélène Boucher - 44320 St-Père-en-Retz

le samedi 8 septembre 2018 de 9h00 à 12h00 : 3è permanence en Mairie

➢ 1 observation a été inscrite au registre d'enquête de révision du PLU déposé à la Mairie de Saint-Père-en-Retz entre les deux permanences :

- Mr Mme GOUY Joseph et Françoise : 3, le Grand Ruau - 44320 St-Père-en-Retz

  Les personnes étaient intervenues à la première permanence du 20 août 2018.

➢ 15 personnes se sont présentées au cours de cette permanence

- Mr BOUCHONNEAU Stéphane : 1 bis rue de Friedland - 44000 Nantes

  L'intervenant, porteur du projet de création d'une vague artificielle sur le secteur de la Bergerie **a été reçu sur rendez-vous de 8h30 à 9h00 avant la permanence** pour présenter le projet. Il est revenu en fin de matinée déposer une documentation sur le projet qui a été jointe au registre d'enquête.

- Mme MAILLARD Marie Suzanne : 16 rue de Begueneau - 44320 St-Père-en-Retz

  La personne a porté sur le registre d'enquête publique une demande de reclassement d'une parcelle en zone naturelle jouxtant l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand.

- Mme FOUCHER Marie Christine : la Tinauderie - 44320 St-Père-en-Retz et
- Mme PENARD Laurence : 42 rue de Bégueneau 44320 St-Père-en-Retz

  Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner sur le classement de zone de leur terrain rue de Bégueneau et sur les possibilités de construction autour de l'entreprise de charpente PENARD au lieu-dit Mouchefaite.

- Mr BOUYER Philippe : 24 le Bas Landreau - 44320 St-Père-en-Retz

  La personne s'interroge sur les possibilités de construction dans l'espace entre le STECAL AH2 et les bâtiments agricoles à l'Ouest ainsi que sur les possibilités de réhabilitation, de changement de destinations et sous destinations de ces locaux agricoles ; elle doit revenir ultérieurement déposer ses observations sur le registre d'enquête.

- Mr LERAY Cédric : 23 rue de Saint-Michel - 44320 St-Père-en-Retz et
- Mr GUIBERT Vincent : 22 rue du Prieuré - 44320 St-Père-en-Retz

  Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner sur le zonage de leurs terrains situés le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand ; ils demandent un classement en zone constructible des parties de parcelles situées sur ce linéaire entre la marge de recul *(35m)* et la délimitation de la zone UB tel que figurée sur le document graphique.

- Mr GRUAND Alexandre : la Blottière - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intéressé est venu prendre connaissance du zonage d'une parcelle située à la Haute Blottière et d'un terrain rue des Blottières en zone agglomérée ; la personne ne consigne pas d'observation sur le registre d'enquête.

- Mr COINDET André : la Polonaise - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intéressé est venu chercher des explications sur un permis de construire un abri de terrasse qui lui a été refusé et sur des possibilités d'agrandissement d'un étang au lieu-dit les Marécages de l'Ennerie ; il doit revenir porter ses observations sur le registre d'enquête.

- Mr et Mme ARCHAMBEAU Loïc : 6, le Pé - 44320 St-Père-en-Retz

  Les personnes sont venues demander un retrait des espaces boisés et des haies protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur des parcelles classées en zone A qu'elles détiennent à le Pé et à l'Estunière.

- Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie : le château de la Claie - 44320 St-Père-en-Retz
  Mr RESTOUIN Franck de la Sté FR Habitat Maître d'œuvre à St-Mars de Coutais

  Les récents acquéreurs du château de la Claie viennent pour un dossier de projet d'extension d'une activité de stockage de produits alimentaires et de produits secs, et pour évoquer leur opposition au projet de vague artificielle. Les intéressés doivent revenir ultérieurement déposer un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

- Mr BARREAU Joël : 1, impasse du Moulin de la Nicolière - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intéressé qui est venu s'assurer du zonage 1AUL de 3 parcelles qu'il détient au Moulin Neuf formule sur le registre une demande de reclassement de ces parcelles en zone constructible UB en vue d'une création d'un lotissement.

➥ **le jeudi 13 septembre 2018 de 14h00 à 17h30 :** 4è permanence en Mairie

- un courrier en recommandé avec A/R a été reçu entre les deux permanences *(BRG avocats pour M. LE HESRAN Loïc)*
- 15 personnes se sont présentées au cours de cette permanence

  - Mr LEDUC Marcel : 7 impasse le clos du Prieuré - 44320 St-Père-en-Retz

    La personne est venue vérifier le zonage de deux parcelles qu'il détient aux Petits Brûlés ; elle ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête.

  - Mr Mme JURQUET Roland et Nadine : 357 route de la Calonnière - 14590 FUMICHON

    Les intervenants qui se sont renseignés globalement sur le projet de révision du PLU et sur le zonage de leurs parcelles à la Noé du Sud font part de leurs observations sur le registre d'enquête publique.

  - Mr MAILLARD Jean-Charles - Gérant de la SCCV AZURAÏA : 61 rue des millepertuis - 44220 Couëron

    La personne est venue au nom de la Société Civile de Construction Vente AZURAÏA pour une demande de changement de zonage d'une parcelle rue de Bégueneau, et de révision de sa limite inondable ainsi que pour une création d'OAP dans le cadre d'un projet d'habitat participatif, de mixité sociale et intergénérationnelle.

  - Mr Mme LE HESRAN Loïc et Catherine : 4 route du Moulin Neuf - 44320 St-Père-en-Retz *(ex entreprise de récupération fer et métaux*)

    Les intervenants sont venus se faire notamment confirmer le classement de leurs parcelles rue du Moulin Neuf précisant qu'un courrier a été adressé par le cabinet BRG Avocats.

  - Mr CHENEAU Paul : la Rouaudière - 44320 St-Père-en-Retz

    L'intéressé est venu se renseigner sur les possibilités de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole protégé situé à la Giraudière vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 62)* et formule cette demande sur le registre d'enquête publique.

  - Mr BIROT Romain : 5, la Malnoé - 44320 St-Père-en-Retz

    L'intéressé est venu se renseigner sur les possibilités de changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles protégés situés au 5, la Malnoé vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 52)* et formule cette demande sur le registre d'enquête publique.

  - Mr SEJOURNE Henri : la Noé Morin - 44320 St-Viaud

    L'intervenant est venu se faire préciser le zonage de parcelles qu'il détient dans la zone agglomérée ; il ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête publique.

  - Mme MORICEAU Annie : 13, rue du Temple - 44320 St-Père-en-Retz et
  - Mme FOUCHER Brigitte : 814 rue de la Ficaudière - 44210 Pornic

    Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner sur le classement de zone de leur terrain route de l'Ermitage ; elles déposent une demande de reclassement sur le registre d'enquête.

- Mme CHARRIAU Odile : 1, Moulin de la Choltière - 44320 St-Père-en-Retz
  L'intervenante est venue se renseigner sur le classement de zone de son terrain à la Choltière ; elle formule une demande de reclassement sur le registre d'enquête.
- Mme SIMON Sylvie : 4, Bd de l'Astrolabe - 44560 Paimboeuf
  La requérante me remet un courrier concernant une demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle qu'elle détient au lieu-dit les Quatre-Chemins.
- Mr FAIVRE D'ARCIER Christophe : 89 rue Jean-Moulin - 44210 Pornic
  Le requérant, porteur de projet de création d'une école MONTESSORI demande le reclassement d'une parcelle située au lieu-dit Coëtargand appartenant aux Consorts BICHON pour permettre la réalisation de ce projet scolaire. Il consigne ses observations au registre d'enquête et joint un courrier.

le vendredi 21 septembre 2018 de 14h00 à 17h00 : 5è et dernière permanence en Mairie

- quelques rares personnes, selon les informations des services de la Mairie, sont venues consulter le dossier déposé entre les deux dernières permanences sans laisser d'observations.
- deux observations de Mr HERMAN Jean-Louis, venu à la 2è permanence, ont été inscrites au registre d'enquête entre les deux permanences concernant le PLU mais formulées sur le registre d'enquête relatif à la modification du ZAEU.
- aucune observation par courrier électronique n'a été reçue entre les deux permanences.
- un courrier et un dossier m'ont été remis par le service de l'urbanisme de la mairie
  - courrier de Mme DUPIAT B. / Mr KOCH F. : 1, le Pont Bonneau - 44320 St-Père-en-Retz
  - dossier de création de camping pour la " SARL XI RESTAURATION " sans lettre d'accompagnement des porteurs de projet et comprenant les pièces suivantes :
    - un dossier de présentation du projet de création du camping de la Gare objet de l'OAP 13
    - un dossier des prévisions budgétaires portant sur 5 exercices de 03/2019 à 02/2024.
- 20 personnes se sont présentées au cours de cette permanence
  - Mr BOUREAU Serge - PDG de la Sté MACORETZ SCOP : la Hurline - St-Père-en-Retz
    L'intervenant dépose un dossier à la demande de l'office notarial Maître Roland GUILLO.
  - Mr LEDUC Michel : 48 rue Neuve - 44320 St-Père-en-Retz
    Le requérant venu chercher des explications sur un certificat d'urbanisme qui lui a été refusé en demande de prorogation inscrit ses observations sur le registre d'enquête.
  - Mr BEZIAS Michel : 4 impasse Claire Fontaine - 44320 St-Père-en-Retz
    La personne venue pour se renseigner sur le zonage d'une parcelle qu'elle détient le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand demande par écrit sur le registre d'enquête que cette parcelle soit mise en zone constructible.
  - Mr Mme CHARTEAU Yvette et Michel : 15, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz
    Les intervenants propriétaires de deux parcelles à la Factais classées en zone A dans le projet de révision du PLU formulent par écrit une demande de reclassement en zone constructible sur le registre d'enquête.
  - Mr MOREAU Daniel : le château de la Claie - 44320 St-Père-en-Retz
    La personne, nouveau propriétaire du château de la Claie qui est déjà venue lors de nos précédentes permanences dépose deux courriers :
    - un courrier de remarques sur les nuisances considérables engendrées par le projet de Surf Park, et de demande de changement du zonage des parcelles inscrites en zone de loisirs dans le projet de révision du PLU, en zone agricole
    - un courrier accompagné d'annexes cartographiques pour une demande de changement de zonage des parcelles concernées par l'activité de stockage de la Société SCI DGC.
  - Mr BICHON Alain - ancien exploitant du GAEC des Corneilles la Petite Claie et représentant M. ROUAUD Samuel *(EARL des Corneilles)* - 9, la Bergerie
    La personne demande sur le registre d'enquête, à titre professionnel, de reclasser en A une parcelle inscrite en NL entre le Bois du château de la Claie et la parcelle en 1AUW du futur projet de Surf Park.

- Mr Mme GUILLOUX Gilbert : 5, les Lardières - 44320 St-Père-en-Retz

  Les personnes sont venues se renseigner sur le classement de zonage de plusieurs parcelles qu'elles détiennent aux Lardières ; elles n'ont pas souhaité porter d'observations sur le registre d'enquête.

- Mme GOUY Marie Ange et Mr GOUY Didier *(Fils)* : 13, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz

  Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner sur le classement de zonage de parcelles qu'elles détiennent à la Factais et au Bois Tharon ainsi que sur les possibilités de rénover un bâtiment en ruine ; elles portent leurs observations sur le registre d'enquête.

- Mme BEAUCHENE Marie José : 13, la Garnière - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intéressée est venue pour vérifier le zonage en UB de la totalité du terrain comportant son habitation et pour se renseigner sur le règlement applicable à cette zone en vue d'une éventuelle construction ; elle ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête.

- Mr Mme PICOT Serge *(exploitants agricoles)* : les Moineries - 44320 St-Père-en-Retz

  Les personnes sont venues pour se renseigner sur le classement de zonage de deux parcelles qu'elles détiennent à le Cerny et à la Métairie Neuve ainsi que sur les possibilités de changement de destination ; elles consignent leurs observations sur le registre d'enquête.

- Mr BEZIER – ancien exploitant agricole : l'Ennerie - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intéressé est venu pour de simples renseignements portant sur le maintien des zones agricoles autour de l'Ennerie et sur les possibilités de construire un habitat sur du bâti en dur non préservé associé à une exploitation agricole ; la personne ne consigne pas d'observations sur le registre d'enquête.

- Mr LANDAIS Denis : 18 rue de Bégueneau - 44320 St-Père-en-Retz

  L'intervenant, copropriétaire avec sa sœur de la parcelle AB 208 accolée à l'OAP n° 8 du Moulin Bertrand, est venu se faire confirmer son classement en zone naturelle et pour demander l'incidence de la ligne aérienne 20 KV sur la constructibilité de la parcelle ; il formule ses observations par écrit sur le registre d'enquête.

- Mr PIAU Benoît – Directeur Qualité Sécurité Environnement - Laiterie SAINT PERE

  L'intervenant, représentant de la laiterie Saint-Père dépose ses observations sur le registre d'enquête portant sur la hauteur maximale admissible de construction en zone UI dans le projet de révision du PLU.

- Mr Mme LAMY Claude : 11, la Factais - 44320 St-Père-en-Retz

  Les personnes sont venues pour se rassurer du classement de zonage agricole de parcelles en vis à vis de leur construction ; elles ne déposent pas d'observations au registre d'enquête.

- Mr CHARRIAU Patrice : la Petite Cossonnière - SAINT-MICHEL CHEF-CHEF / Carrosserie-Peinture -16 rue Blandeau

  L'intervenant qui a, au préalable pris connaissance du projet de révision du PLU :

  - manifeste, d'une part, son désaccord pour le changement de zonage des parcelles situées dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau
  - et s'interroge, d'autre part, sur la compatibilité du projet de Surf Park par rapport à la consommation et la préservation de la ressource en eau.

  Il dépose un courrier pour chacun de ces deux aspects.

VIII-6 QUESTIONS SOULEVEES ET RECLAMATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Préambule

Les observations recueillies sont présentées ci-après, dans l'ordre de leur consignation aux registres d'enquête et dans l'ordre des entretiens oraux tenus avec les intervenants.

Le dossier de révision du PLU a été présenté lors des entretiens individuels et aussi à la dernière permanence par groupe de personnes en attente d'être reçues compte de l'affluence ; les explications données ont porté sur :

- *la structure et les diverses pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public, et les registres d'enquête publique associés*
- *l'objet de l'enquête publique unique de Révision du PLU et de modification du Zonage d'assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz*
- *les grandes étapes du projet de révision générale du PLU*
- *la justification et les finalités du projet de révision générale du PLU et notamment sa mise en cohérence avec les documents supra-communaux (SCoT du Pays-de-Retz, PLH de la Communauté de Communes Sud Estuaire)*
- *les objectifs de réduction de la consommation foncière, de limitation de l'étalement urbain et de densification des secteurs urbanisés, et de renouvellement urbain, les objectifs de production de logements sur la durée de vie du PLU, les objectifs de développement des activités économiques artisanales, commerciales, industrielles et touristiques*
- *les choix de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le règlement.*

Nota : Dans le présent paragraphe les réponses apportées en séance aux questions plus spécifiques et personnelles des intervenants apparaissent, pour plus de clarté, sous la forme d'un texte encadré en italique avec une couleur de police différente.

Observations des Intervenants

↳ **Mr BRISSON** Guy : *« Observations écrites PLU-R1 »*

Le requérant, propriétaire au hameau de la Factais, est venu se renseigner sur le classement de zone de sa parcelle cadastrée XC n° 66p ; il demande que le fond de parcelle classé en zone agricole et desservi par une voie communale soit intégré dans le périmètre du STECAL classé en AH.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune et du règlement écrit permet d'établir que la parcelle est inscrite :

- *en partie en zone AH, espace urbanisé à vocation principale d'habitat*
- *et dans sa partie Nord en zone A à vocation agricole pouvant accueillir uniquement des bâtiments d'exploitation, des logements de fonction et des activités de diversification en lien et nécessaires aux exploitations agricoles.*

La lecture du STECAL AH3 figurant dans le rapport de présentation (chapitre 3) permet de préciser à l'intervenant que le Hameau de la Factais dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

Le fond de parcelle XC n° 66p n'étant pas à l'intérieur du périmètre du STECAL AH3, n'est pas dans ces conditions constructible pour de l'habitat.

Mr LEBORDAIS Laurent : *« Observations écrites PLU-R2 »*

Le requérant, propriétaire au hameau de la Factais, est venu se faire préciser le classement de zone de sa parcelle cadastrée 70 a ; il demande un reclassement en zone AH du fond de cette parcelle classé en zone agricole et desservi sur toute sa longueur par une voie privée.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune et du règlement écrit permet d'établir que la parcelle est inscrite :

- en partie en zone AH, espace urbanisé à vocation principale d'habitat,

- et dans sa partie Est en zone A à vocation agricole pouvant accueillir uniquement des bâtiments d'exploitation, des logements de fonction et des activités de diversification en lien et nécessaires aux exploitations agricoles.

La lecture du STECAL AH3 figurant dans le rapport de présentation (chapitre 3) permet de préciser à l'intervenant, que le Hameau de la Factais dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

Le fond de parcelle 70 a n'étant pas à l'intérieur du périmètre du STECAL AH3 n'est pas dans ces conditions constructible pour de l'habitat.

Mr HAMON Constant : *« Observations écrites PLU-R3 »*

Le requérant, propriétaire de la parcelle YC 76 au hameau de la Factais, est venu se faire préciser le classement de zone ; il demande :

- un reclassement en zone AH de cette parcelle classée en zone agricole et pouvant être considérée comme une dent creuse située entre la sortie du hameau de le Cerny et l'entrée du hameau de la Factais
- des précisions sur la rédaction du STECAL AH3 telle que présentée dans le rapport de présentation - chapitre 3 *(p.147)* qui indique : *« A l'Est, l'intervalle séparant la maison au nord de la voie du reste du groupement bâti justifie de ne pas l'inclure dans le STECAL ».*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune et du règlement écrit permet de confirmer que la parcelle est inscrite en zone A à vocation agricole pouvant accueillir uniquement des bâtiments d'exploitation, des logements de fonction et des activités de diversification en lien et nécessaires aux exploitations agricoles.

La lecture du STECAL AH3 figurant dans le rapport de présentation (chapitre 3) permet de préciser à l'intervenant que le Hameau de la Factais dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

La parcelle n'est pas dans ces conditions constructible pour de l'habitat.

La demande de précisions formulée me paraît légitime car, à priori il doit s'agir de cette même parcelle (YC 76).

J'ai relevé au cours de l'entretien que le petit fils de l'intervenant serait intéressé par l'acquisition de cette parcelle pour y construire une habitation et qu'en cas d'impossibilité, cette parcelle inexploitable est appelée à devenir une friche.

Mr et Mme DOUSSET Dominique et Geneviève : *« Observations écrites PLU-R4 »*

Ces personnes ont voulu s'assurer du classement de leur propriété en zone agglomérée UB à vocation principale d'habitat et des possibilités de densification sur cette zone.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance des documents graphiques Centre-bourg et Sud-est de la commune ainsi que du règlement écrit a permis de confirmer aux intervenants que leur propriété est bien inscrite en zone Agglomérée UB, zonage qui autorise une densification de l'espace urbanisé.

S'agissant d'une propriété en bordure de la route départementale RD5, il a également été précisé qu'une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe la route était imposée.

Les personnes semblent satisfaites des éléments de réponse qui leur ont été donnés.

Mr CHARRIER Jean Emmanuel : *« Observations écrites PLU-R5 »*

L'intéressé qui détient un commerce de détail dans le centre-ville de Saint-Père-en-Retz expose la problématique liée à la cession envisagée de son local actuel et aux difficultés de trouver un successeur ou autres repreneurs ; il demande la réglementation applicable et s'interroge sur la pertinence d'instituer dans le règlement du PLU une protection des linéaires commerciaux interdisant un changement de destination vers de l'habitat en cas de mévente.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Ont été présentés et consultés en séance :

- *les documents graphiques délimitant les linéaires commerciaux à protéger dont la rue du Temple fait partie*
- *l'article du règlement littéral définissant les destinations et sous destinations autorisées, au demeurant le changement de destination vers de l'habitat ne me paraît pas clairement évoqué sur des locaux durablement vacants. Le texte mérite d'être précisé.*
- *les observations dressées par la CCI Nantes ST-Nazaire sur ce sujet remettant en cause l'intérêt d'un tel dispositif compte tenu de la discontinuité du commerce sur la commune de Saint-Père-en-Retz.*

Mr GARNIER Jean Paul : *« Observations écrites PLU- R6 »*

L'intéressé résidant au hameau de la Grille a formulé sur le registre :

- une demande de nettoyage du fossé communal entre la Grille et la Ménagerie, fossé en partie rebouché lors de divers travaux et obstrué par les eaux ménagères.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La question posée n'a pas de rapport avec la révision du Plan Local d'Urbanisme puisqu'elle concerne un problème d'entretien d'un fossé d'eaux pluviales recevant aussi des excédents de fosses sceptiques. Néanmoins, j'ai relevé au cours de la discussion que Mr GARNIER a soumis cette question juste avant notre entrevue à Monsieur le Maire qui prévoit de faire intervenir les services techniques dès que possible.

Mr et Mme GOUY Joseph et Françoise : *« Observations verbales et écrites PLU-V1 / R10 »*

PLU-V1 : Ces personnes, propriétaires et exploitants agricoles retraités, sont venues s'informer globalement sur l'objet de la révision du PLU et pour se renseigner sur les évolutions de zonage par rapport au PLU précédent. Elles se sont essentiellement intéressées au secteur du Grand Ruau dont les terrains sont en grande partie proposés dans le cadre du projet de révision en zone A à vocation agricole alors qu'ils ont été classés en zone 2 AU dans le PLU précédent.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Les intervenants ont pris connaissance du document graphique en séance.

J'ai relevé au cours de l'entretien que les personnes reviendront ultérieurement déposer leurs observations et réclamations sur le registre d'enquête publique.

PLU-R10 : les requérants relatent dans leurs observations :

- le classement du village du Grand Ruau en UB
- l'inscription de leur ferme dans le POS depuis 1976, l'impossibilité de drainer, de planter des arbres et de vendre leur exploitation à leur départ en retraite en 2003
- une demande de reclassement et d'intégration dans la zone UB du village du Grand Ruau :
  - des parcelles n° 175, n° 176 correspondant à des bâtiments en ruine et à des surfaces bétonnées
  - des parcelles n°54, n°57, n°166 d'une surface de 34 ares situées entre une maison et une route de chaque côté

Ils précisent que ces parcelles :

- sont inexploitables par des agriculteurs
- disposent de tous les services *(eau, électricité, gaz de ville, tout à l'égout)* et même de l'éclairage public qui éclaire leur ancienne plateforme à fumier !..

Mr BEZIE Cédric : *« Observations électroniques PLU-E1 »*

La personne demande de lui transmettre par mail le dossier d'enquête publique.

Eléments de réponse du commissaire enquêteur

Il est clairement indiqué dans l'arrêté Intercommunal et dans l'Avis d'ouverture d'enquête que le dossier est consultable durant l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (www.cc-sudestuaire.fr) et à partir d'un lien depuis le site internet de la commune de Saint-Père-en-Retz (www.saintpereenretz.fr).

Les pièces du dossier sont également consultables sur support papier et sur un poste informatique dédié mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Saint-Père-en-Retz pendant toute la durée de l'enquête publique.

Mr JARNIOU Jean-Paul : *« Observations verbales PLU-V2 »*

Le requérant, propriétaire au hameau de la Factais, est venu se renseigner globalement sur le projet de PLU, et aussi, se faire préciser le classement de zone de ses 2 parcelles n° 50 et 68 situées au Nord de la Factais.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune et du règlement écrit permet d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH3 de la Factais et qu'elles ne sont pas constructibles.

La lecture du STECAL AH3 figurant dans le rapport de présentation (chapitre 3) permet de préciser à l'intervenant que le Hameau de la Factais dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

➧ **Mme ROULEAU Jacqueline** : *« Observations verbales PLU-V3 »*

La personne, propriétaire au hameau des Lardières, est venue se renseigner globalement sur le projet de PLU et aussi se faire préciser le classement de zone de ses 3 parcelles situées à l'Est des Lardières.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune et du règlement écrit permet d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH4 des Lardières et qu'elles ne sont pas constructibles.

La lecture du STECAL AH4 figurant dans le rapport de présentation (chapitre 3) permet de préciser à l'intervenante que le Hameau des Lardières dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

➧ **Mr ODIC Philippe** : *« Observations écrites PLU-R7»*

L'intéressé, propriétaire au hameau les Petits Brûlés, est surtout venu vérifier le classement de zone de ses 2 parcelles cadastrées n° ZT132 et n° ZT136 achetées constructibles ; Il relate dans ses observations

- qu'il constate avec étonnement que la moitié de ses terrains sont susceptibles de devenir non constructibles alors même qu'il n'en n'a pas été informé
- qu'il se donnait la possibilité de réaliser d'autres agrandissements
- que le déclassement de zonage ne correspond à aucun souci d'éviter des divisions de terrain puisque les parcelles sont uniquement accessibles par son accès privé
- qu'il demande de maintenir ses parcelles en zone constructible sauf justification acceptable de la part de la Collectivité.

Nota : au cours de l'entretien, l'intéressé souligne qu'il a obtenu un permis de construire pour un garage dans la partie en zone A.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune et du STECAL AH1 des Petits Brûlés confirme bien la suppression d'une zone classée constructible dans le PLU précédent.

Dans le cadre des explications générales données, il a été rappelé les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de la consommation des espaces agricoles, et la volonté de privilégier une urbanisation par densification et par renouvellement urbain.

➧ **Mr RADOSAVKIC Denis** : Journaliste à Ouest France *« Entretien verbal »*

Mr RADOSAVKIC, Journaliste à Ouest France, est venu s'informer sur le dossier de révision du PLU et de modification du Zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Père-en-Retz dans le but de faire paraître un article dans le journal sur l'enquête publique ; il n'a pas exprimé d'avis sur le projet et cet article est paru dans Ouest France le mercredi 29 août 2018.

➧ **Mr VAN HOLLEMEERSCH Raphaël** : Groupe Jean - Sté FONCIM *« Observations écrites PLU-R8 »*

Mr VAN HOLLEMEERSCH venu dans le cadre de ses activités professionnelles s'informer sur le dossier de révision du PLU et qui s'est essentiellement intéressé aux évolutions de zonage à vocation d'habitat et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, fait mention au registre de sa satisfaction quant aux éléments d'information reçus lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur.

➧ **Mr VUKELIC Didier** : *« Observations écrites PLU-R9 »*

La personne, propriétaire de la parcelle cadastrée XB101 à la Factais d'une contenance d'environ 3200 m^2 classée pour partie dans la zone AH et pour partie dans la zone A, demande un reclassement du fond de cette parcelle en zone constructible compte tenu des possibilités de créer une voie d'accès privée.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Il ressort de l'examen du document graphique Centre-ouest de la commune et du STECAL AH3 de la Factais que le fond de parcelle de cette unité foncière est bien en zone A.

Je relève au cours de l'entretien qu'il n'y a pas eu de changement de zonage puisque cette partie de parcelle est classée dans le cadre du PLU en vigueur et depuis son acquisition en Zone A.

➧ **Un ANONYME** : *« Observations verbales PLU-V4 »*

l'intervenant est venu consulter les documents graphiques sur le secteur " les Pins et de la Ménagerie " et le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord ainsi que le règlement littéral de la zone A ; cette personne qui doit revenir ultérieurement déposer ses observations s'interroge sur :

- les possibilités de construction d'annexes et de piscines > 35 m^2 en zone A
- le zonage du secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du règlement littéral de la zone A a permis de répondre sur ce qui est autorisé ou comptabilisé au niveau de l'emprise au sol des piscines de plus de 35 m^2 ; toutefois il est nécessaire de confirmer.

L'examen en séance du plan d'ensemble de la commune permet d'établir par déduction, compte tenu des couleurs de zones peu contrastées, que le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves est en zone Naturelle. Le plan mériterait cependant de comporter plus d'indices pour faciliter l'identification des différentes zones.

➧ **Mr HERMAN Jean-Louis** - SCI la Ramée : *« Observations verbales PLU-V5 et écrites PLU-R31 et R32 »*

La personne qui s'est intéressée lors de la 2è permanence au projet de révision du PLU et qui est revenue déposer ses observations ultérieurement sur le registre d'enquête, sollicite les demandes suivantes :

- PLU-R31 : demande de changement de statut d'un bâtiment existant sur la parcelle 105 au 1 bis, les Biais *(feuille UOOYE 01)* enregistré comme meublé de tourisme 2 étoiles, précisant par ailleurs son intention de transformer le bâtiment à caractère agricole en bâtiment à caractère d'habitation . Ceci permettrait :
  - de mieux contribuer aux revenus de la Mairie et Communauté de Communes en payant les taxes applicables aux bâtiments d'habitation
  - de pouvoir investir dans l'amélioration du bâti existant.
- PLU-R32 :
  - l'inscription au budget d'équipement de la réalisation d'une conduite d'eau d'un diamètre permettant l'installation d'une borne à incendie au village des Biais *(PLU-V5 : la plus proche se situant à la Hardière).*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Ont été examinés en permanence et ce, sans pouvoir apporter de réponse les documents suivants :

- le plan Sud-est de la commune qui permet de situer le bâtiment patrimonial concerné par la demande d'un changement de statut vers de l'habitat, et toutes les autres constructions environnantes dont une exploitation agricole

- les articles A1 et A2 du règlement écrit applicable à la zone A relatifs aux destinations et sous destinations autorisées sous conditions pour le logement et l'hébergement

- le plan du réseau d'adduction en eau potable qui montre une conduite de 63 mm à priori insuffisant selon l'interlocuteur pour pouvoir installer une borne incendie ; la demande telle que formulée me paraît hors sujet.

↳ **Mr BEZIE Cédric** : *« Observations électroniques PLU-E2 »*

Le dépositaire des observations

① demande d'ajouter aux objectifs d'aménagement la création d'espaces de loisirs dans les secteurs résidentiels, relatant l'absence d'espaces de loisirs pour enfants et d'espaces verts dans ces secteurs.

② demande à propos de l'OAP n°13 *(camping de la Gare)* si la création d'un camping impliquera la destruction du camping actuel

- si oui, que deviendra l'espace libre ?
- si non, la demande est-elle si importante pour justifier la création d'un 2è camping ?

③ demande au vue de l'évolution démographique à l'horizon 2030 quels sont les projets en terme d'éducation scolaire.

↳ **MAILLARD** Marie Suzanne : *« Observations écrites PLU-R11 »*

La personne, propriétaire de la parcelle cadastrée AB n° 208 au Moulin Bertrand souhaite qu'elle soit intégrée dans l'OAP à vocation d'habitat et reclassée en 1AUB ; elle précise que cette parcelle dans le prolongement de la parcelle n° 207 incluse dans l'OAP resterait enclavée et inaccessible après l'aménagement du projet.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Il ressort de l'examen en séance du document graphique Centre-bourg de la commune que cette parcelle est classée dans le projet de révision du PLU en zone Naturelle inconstructible, cette zone ayant pour vocation de protéger la qualité des sites et des paysages.

↳ **FOUCHER** Marie Christine / **PENARD** Laurence : *« Observations écrites PLU-R12 / R12 bis »*

① Les personnes sont venues s'assurer que leur terrain situé rue de Bégueneau est intégré dans l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand en zone 1AUB.

② Au titre de la SARL Pénard Patrick de charpente et de menuiserie, Mme PENARD rappelle un courrier émis pour la construction d'un carport de 132 m^2 dédié au stockage d'éléments de charpente et pour un agrandissement de leur atelier sur les parcelles YL n°61 et YL n°67.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

① L'examen en séance du document graphique Centre-bourg de la commune permet de confirmer aux personnes que le terrain rue de Bégueneau est bien intégré dans l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand en zone 1AUB.

② L'examen en séance du STECAL AF n°2 relatif à la menuiserie située au lieu-dit Mouchefaite et du règlement littéral associé permet de confirmer à l'intervenante, qu'il est possible de construire une extension pour le confortement d'une activité existante sans changement de destination et sur la même unité foncière dans une limite d'emprise au sol de 60% de la superficie du terrain.

Les personnes semblent satisfaites des éléments de réponse qui leur ont été donnés.

BOUYER Philippe: *« Observations verbales PLU-V6 »*

La personne s'interroge sur les possibilités :

- de construction dans l'espace situé en zone A entre le STECAL AH2 " le Bas Landreau " et les bâtiments d'activités agricole à l'Ouest.
- de réhabilitation, de changement de destinations et sous destinations de ces locaux agricoles ; elle doit revenir ultérieurement déposer ses observations sur le registre d'enquête.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Il a été présenté en séance, le document graphique Centre-est de la commune qui mentionne une protection patrimoniale des bâtiments situés à l'Ouest du STECAL AH2 au titre de l'article L151-19 de Code de l'urbanisme et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11, ainsi que les dispositions du règlement écrit de la zone A concernant les constructions, destinations et sous destinations autorisées sous conditions.

LERAY Cédric / **GUIBERT** Vincent : *« Observations écrites PLU-R13 »*

Ces personnes qui s'interrogent sur le classement de zone de leurs terrains situés le long de la RD5, entre le Prieuré et le Moulin Bertrand, demandent un classement en zone constructible des parties de parcelles situées sur ce linéaire entre la marge de recul de 35 mètres et la délimitation de la zone UB tel que figuré sur le document graphique.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune fait apparaître effectivement que la délimitation de la zone UB sur ce tronçon ne suit pas la courbure du tracé routier, et que des fonds de parcelles de forme triangulaires se trouvent être en zone A avec des règles d'inconstructibilité, en dehors de toute considération liée à la marge de recul de 35 mètres applicable et à l'interdiction d'accès débouchant sur la RD5 hors zone agglomérée.

GRUAND Alexandre : *« Observations verbales PLU-V7 »*

L'intéressé est venu s'enquérir du zonage d'une parcelle qu'il détient à la Haute Blottière et d'un terrain rue des Blottières.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'examen en séance du document graphique Sud-est de la commune permet de confirmer à notre interlocuteur que :

- sa parcelle à la Haute Blottière est en zone A

- le terrain rue des Blottières desservi par une voie privée est en zone agglomérée UB à vocation principale d'habitat offrant des possibilités de densification.

La personne qui ne consigne pas d'observation sur le registre d'enquête semble satisfaite des éléments de réponse qui lui ont été donnés.

COINDET André : *« Observations verbales PLU-V8 »*

L'intéressé est venu demander :

① des explications sur un permis de construire d'un abri de terrasse coulissant de 27 m^2 qui lui a été refusé en 2017 *(référence dossier DP 44187 17 E2018).*

② des renseignements sur la réglementation applicable pour l'agrandissement d'un étang situé sur la parcelle YH11 au lieu-dit les Marécages de l'Ennerie d'une contenance de 1ha 42a 20 ca *(extension envisagée de 300m^2).*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

① *L'enquête publique du projet de révision du PLU n'a pas pour but de régler les questions liées aux dossiers de permis de construire mais de définir le projet global d'aménagement de l'ensemble du territoire communal et de déterminer les règles d'utilisation des sols et de construction par zone (emprise, hauteur, recul etc..). Cette question est hors sujet.*

② *Les travaux d'agrandissement de l'étang méritent d'être précisés car ils sont susceptibles d'être soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la législation sur l'eau ; la lecture en séance du règlement écrit applicable à la zone A en ce qui concerne les activités, usages et affectations du sol sous conditions sur les exhaussements et affouillements ne permet pas de répondre à la question.*

Mr et Mme ARCHAMBEAU Loïc : *« Observations écrites PLU-R14 »*

Les personnes sont venues demander un retrait de la protection des espaces boisés et des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles YP 10, YP 3 et les parcelles ZY 98 et ZY 99 classées en zone A qu'ils détiennent à le Pé et à l'Estunière au motif suivant :

- veulent garder la gestion personnelle de ces espaces qu'ils ont boisés par eux mêmes ainsi que la liberté de leurs choix d'espèces, s'engageant par ailleurs à garder les espèces locales et valorisantes tels que chênes rouvres, pubescents et chevelus.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'examen en séance des documents graphiques Sud-est (le Pé) et Centre-est (l'Estunière) de la commune a permis de situer les espaces boisés et les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ; la lecture du règlement a permis de présenter les prescriptions associées à cette protection en matière d'occupation et utilisation du sol, travaux, coupes, abattages et défrichements.

J'ai pu relever avec attention au cours de l'entretien que les propriétaires qui trouvent ce classement inadapté s'engagent à une gestion régulière et bien réfléchie de ces espaces, au maintien du caractère boisé des terrains, à la préservation de leur valeur intrinsèque et paysagère.

Mr BOUCHONNEAU Stéphane : *« Observations verbales et écrites PLU-V1 / PLU-R15 »*

L'intervenant, porteur du projet de création d'une vague artificielle sur le secteur de la Bergerie qui **a été reçu sur rendez-vous avant la permanence** pour présenter le projet, dépose deux documents qui ont été joints au registre d'enquête pour information du public.

- document descriptif du projet
- état initial de l'environnement - étude faune et flore.

Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie : *« Observations verbales PLU-V 9 »*
Mr RESTOUIN Franck de la Sté FR Habitat

Les récents acquéreurs du château de la Claie expliquent qu'ils viennent :

① dans le cadre d'un dossier de projet d'extension d'une activité de stockage de produits alimentaires et de produits secs qu'ils ont déposé au service de l'urbanisme de la Mairie, avant l'enquête publique,

- voir la suite donnée à ce dossier et par la même occasion se renseigner sur le zonage de leurs parcelles, les destinations et sous destinations possibles, les possibilités de réhabilitation, d'agrandissement des bâtiments existants définies par la réglementation graphique et littérale du projet de révision du PLU sur les secteurs en zone A et NL.

② chercher des informations sur le projet de Surf Park, précisant

- qu'ils n'ont pas été informés au moment d'acheter le château de l'existence d'un projet de vague artificielle à proximité de leur propriété
- que le projet sera générateur de nuisances liées à la fréquentation du site et au fonctionnement de l'activité
- qu'ils manifestent leur opposition au projet.

Les intervenants précisent qu'ils reviendront ultérieurement déposer un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

① Ont été examinés en séance :

- le document graphique Centre-est de la commune permettant de confirmer le zonage en NL de leur propriété
- le règlement écrit associé et à titre comparatif le chapitre des destinations et sous destinations possibles en zone A

② Ont été présentés les documents du projet de Surf Park que le porteur de projet venait de mettre à disposition du public :

- document descriptif du projet
- état initial de l'environnement - étude faune et flore.

BARREAU Joël: *« Observations écrites PLU-R16 »*

L'intéressé qui est venu constater le classement en 1AUL de 3 parcelles qu'il détient au Moulin Neuf sollicite une demande de reclassement de ces parcelles en zone constructible en vue d'une création d'un lotissement avec le propriétaire des terrains voisins.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'examen en séance du document graphique centre-est de la commune permet de confirmer à notre interlocuteur que les trois parcelles n°181, n°182, n°183 situées à proximité du projet de Surf Park sont en zone 1AUL correspondant à des espaces de développement de projets touristiques, des équipements de sports et/ou de loisirs.

La présentation du règlement écrit a permis de lui préciser les destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions.

Le secteur ne paraît pas des plus adaptés, pour l'habitat compte tenu de sa proximité avec le projet de Surf Park.

↳ **Mr LEDUC** Marcel : *« Observations verbales PLU-V10 »*

Le requérant est venu se renseigner sur le classement de zone de deux parcelles cadastrées ZV 105 et ZV 110 qu'il détient au 4 bis, rue de la Guignardais dans le hameau des Petits Brûlés.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune, de l'OAP n° 16 et du règlement écrit permet d'établir que ces parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre du STECAL AH1 sont bien constructibles. L'intervenant semble satisfait des éléments de réponse qui lui ont été donnés lors de cet entretien.

↳ **Mr et Mme JURQUET Roland et Nadine** : *« Observations écrites PLU-R17 »*

Les personnes habitant dans le Calvados et faisant état de problèmes de santé sont venues se renseigner sur le projet de révision du PLU et sur le devenir de leurs deux parcelles YT 56 et YT 88 qu'elles détiennent et entretiennent depuis 51 ans à la Noé du Sud ; elles font part dans le registre d'enquête d'une demande le reclassement en zone constructible de leurs parcelles actuellement classées en Nh et prévues en zone A dans le projet de révision du PLU, aux motifs suivants :

- le terrain se situe dans une dent creuse entre deux maisons distantes de moins de 50 mètres au hameau de la Noé du Sud
- le secteur de la Noé du Sud comportant plus de 15 maisons devrait être reconnu en qualité de hameau.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-ouest de la commune, permet d'établir que les parcelles sont inscrites dans le projet de révision du PLU en zone A inconstructible.

Il a été précisé aux personnes les orientations définies dans les documents supra-communaux et les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les dispositions en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain des tissus agglomérés.

↳ **BRG Avocats** : *« Observations écrites par courrier PLU- PLU-L1 »*

Ce cabinet mandaté par Mr LE HESRAN Loïc *(ex entreprise de recyclage fer et métaux et propriétaire de différentes parcelles route du Moulin Neuf)* fait état des observations suivantes :

① **le Contexte**

-1-2-3- recensement, localisation et destination des parcelles de Mr LE HESRAN : AC n°398 dites « chantier du bas » / YC n°186, n°187 dites « chantier du haut » / YC n°184 et n°213 réserve foncière.

② **la situation des parcelles au regard de l'actuel PLU**

-4-5-6- classement des parcelles en zone UEb à vocation d'industrie, de service, d'artisanat, de commerce et déchetteries de gestion publique ; cette vocation du secteur dans le projet de révision du PLU est révolue compte tenu de la cessation d'activité du propriétaire, du développement de l'urbanisation, de la disparition future du centre technique du Département, de l'implantation des activités économiques au Sud-Est du bourg et particulièrement anachronique pour la parcelle AC398.

-7- différentes démarches de Mr LE HESRAN auprès de la commune aux fins d'un classement de ses parcelles en zone UB, courriers du Maire *(2011, 2018)*, présentation d'une demande de certificat d'urbanisme pour un projet d'habitation en 2018.

③ - **le caractère non-pertinent du projet de PLU**

-8- le zonage des parcelles prévu dans le projet de PLU ne répond que partiellement aux attentes de M. LE HESRAN :

→ classement de la parcelle AC n°398 en UB
→ classement des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213, objet d'une OAP 12 en 1AUL.

-9- le cadre juridique : référence au Code de l'urbanisme articles L151-6, L151-7 relatifs au cadre des OAP.

-10- l'article L151-7 alinéa 1 exige que les actions et opérations menées soient « nécessaires », alors que cette nécessité n'est manifestement pas établie.

③- **1 : <u>en premier lieu</u>**

-11- le zonage UB sollicité est dans la droite ligne du PADD dont le premier objectif est de conforter la dynamique démographique par une densification du tissu aggloméré, le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.

-12- les parcelles déjà urbanisées, de par l'activité antérieure de recyclage de fer et métaux, permettent de répondre à la logique de renouvellement urbain, en affectant à l'habitat des zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques compte tenu de la volonté de les concentrer sur des zones dédiées et en développement *(cf. PADD p.9).*

-13- si le classement de la parcelle AC 398 en zone UB apparaît cohérent, en revanche la situation des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213 ne manque pas de surprendre par rapport à l'objectif de la réalité de l'environnement existant.

③- **2 : <u>en second lieu</u>**

-14- la vocation de la zone 1AUL tel que définie dans le projet de règlement, et en contradiction avec les projets de M. LE HESRAN, conduit en réalité à bloquer le foncier en cause, à défaut de volonté du propriétaire de l'affecter à l'usage prévu par le zonage.

-15- l'OAP secteur 12 : la Bergerie

le courrier BRG avocats précise que l'OAP tente de justifier cette zone et reprend les éléments du dossier en terme de description du site, des principes d'aménagement et des objectifs.

-16- l'OAP n'est pas conforme à la réalité puisqu'il existe un réel projet d'habitat connu de longue date dans le prolongement et en cohérence avec l'urbanisation existante.

Cette OAP relève manifestement d'un détournement de pouvoir puisqu'elle conduit à créer une réserve foncière au profit du projet de Surf Park, lui même visé par l'OAP n°11.

Ces intentions contraignant ni plus, ni moins M.LE HESRAN à vendre à plus ou moins long terme ses parcelles au porteur de ce projet sont contraires aux principes régissant les plans locaux d'urbanisme.

③- **3 : <u>en troisième lieu</u>**

-17- l'utilité de créer une telle réserve foncière n'est nullement démontrée dès lors que :

- le secteur de 8 ha visé par l'OAP n°11 est largement suffisant pour couvrir à moyen terme les besoins de surface foncière d'un tel projet - le dossier spécial de projet annoncé dans l'OAP n°11 n'est pas annexé au PLU contrairement à ce qui est indiqué.
- en supposant que cette surface de 8 ha soit insuffisante, il aurait été plus logique d'y adjoindre les parcelles de la commune affectées actuellement à la salle de la Bergeries, aux parkings et espaces verts adjacents.
- on ne s'explique pas le changement de zonage de ces terrains classés en zone UL comme devant être classés en zone UE, sauf à ce que la commune ait un projet de vente de ses terrains à des entreprises, qu'elle aurait été alors mieux inspirée de guider vers M. LE HESRAN.
- le zonage des abords du projet de Surf Park est manifestement incohérent.

③- **4 : <u>en quatrième lieu</u>**

-18- l'intérêt de créer une réserve foncière pour le projet de Surf Park *(inexistant à ce jour)* n'est pas établi dès lors que le projet n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Retz.

-19- l'OAP n°11 : le courrier BRG avocats dénonce l'incompatibilité du projet de Surf Park, consommateur d'espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT du Pays de Retz et reprend les objectifs du SCoT.

-20- si le SCoT envisage le développement du « tourisme intérieur » par des équipements phares comme le parc animalier planète sauvage, pour ce qui est de Saint-Père-en-Retz, sont visés dans le SCoT des aménagements et équipements favorisant le tourisme itinérant *(p.44 du PADD du SCoT)*.

-21- l'illégalité du PLU

- l'OAP n°11 et le classement en zone 1AUW du terrain d'assiette du projet de Surf Park n'étant pas compatibles avec le SCoT paraissent de ce fait illégaux.
- les terrains de M. LE HESRAN ne sauraient constituer de ce fait une réserve foncière d'un projet incompatible avec le SCoT et reposant sur une illégalité du PLU.
- le zonage et l'OAP prévus pour les parcelles cadastrées YC n°186, n°187, n°184, n°213 apparaît irrégulier.

Mr et Mme LE HESRAN Loïc et Catherine : *« Observations verbales PLU-V 11 »*

Les intervenants *(ex entreprise de récupération fer et métaux*) sont venus se faire notamment confirmer le classement de leurs parcelles rue du Moulin Neuf précisant qu'un courrier a été adressé par le cabinet BRG Avocats *(cf. observation PLU-L1).*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-est de la commune a permis de montrer aux intervenants que leur parcelle AC 398 rue du Pont Neuf dite « chantier du bas », où se situe un ancien hangar le long de la maison d'habitation, est bien classée en zone UB. Par contre les parcelles YC n° 184, n°186, n°187, n°213 sont en zone 1AUL à vocation touristique, d'équipements de sports et/ou de loisirs dans le projet de révision du PLU.

Mr MAILLARD Jean-Charles : *« Observations courrier PLU-L2 »*

Mr Maillard venu en qualité de Gérant de la SCCV AZURAÏA, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif, de mixité sociale et intergénérationnelle situé 22 rue de Bégueneau, présente un courrier appuyé de 6 annexes comprenant :

- annexe 1 : un extrait du plan cadastral
- annexe 2 : présentation et planches graphiques de la résidence AZURAIA *(tranche 1)*
- annexe 3 : projet d'aménagement *(scenarii d'aménagement, plan de situation, accès, paysage, règlement du PLU, variantes de desserte ,principes d'aménagement des espaces publics, comparaison des variantes, exemples de formes urbaines, récapitulatif des évolutions proposées)*
- annexe 4: analyse d'inondabilité *(analyse topographique, plan de situation, plan de cadastre, extrait du plan cadastral, plan de coupe de détail, photographie avec profil du terrain naturel)*
- annexe 5 : étude EGIS - étude hydrologique et hydraulique du ruisseau du Grésillon
- annexe 6 : présentation d'un projet d'habitat collaboratif.

L'ensemble de ces documents présente le contexte :

- la réalisation, sur la parcelle cadastrée AB 249 en zone U, d'un premier programme de logements intermédiaires sociaux à haute qualité environnementale en association avec Atlantique Habitation *(bailleur social)* constitué de 2 tranches dont une de 14 logements livrée en 2014 et la deuxième de 4 logements à livrer en 2018
- une proposition d'aménagement innovante d'un habitat durable et participatif sans voiture sur la parcelle AB 248 en zone N qui est largement soutenue par les élus de la commune et les services du département en charge du logement et de la mixité générationnelle
- l'impossibilité d'urbaniser cette parcelle concernée par un aléa d'inondation selon l'AZI *(Atlas des Zones Inondables des Fleuves Côtiers de Loire Atlantique)*
- la remise en cause du caractère inondable de cette parcelle compte tenu de la topographie des lieux
- la réalisation d'une étude de détermination de l'aléa inondation par le cabinet EGIS selon le protocole d'étude de la DDTM et devant prendre en compte un événement de période de retour 100 ans. L'étude hydrologique visant à définir le débit de référence d'occurrence 100 ans, et l'étude de modélisation hydraulique du ruisseau du Grésillon effectuée à partir des relevés topographiques incluant au niveau de la parcelle 5 profils en travers et sur la base d'une hypothèse de rugosité 2, permettent de démontrer que le niveau d'eau se limite sur la rive gauche au talus délimitant la parcelle le long du Grésillon (*côte d'eau de 6,78m NGF en amont de la parcelle et de 6,22m NGF en aval)*.

En l'absence de risque d'inondation de la parcelle en cas de crue centennale et en référence aux études réalisées, la SCCV AZURAÏA établit les requêtes suivantes :

① limiter sur le règlement graphique du PLU, l'emprise de la zone d'aléa inondation à une bande de 1 mètre par rapport à l'axe du ruisseau tel que retranscrit sur la planche graphique dans le courrier.

② requalifier la bande de terrain résultante zone N en zone U.

③ pouvoir réaliser un aménagement permettant le franchissement de la zone naturelle et du Grésillon sous forme de passerelle ou de ponton en bois surélevé afin de désenclaver la parcelle AB 248, et ce, sans dénaturer la zone naturelle et en assurant le libre écoulement des eaux de crues. Il est précisé :

- qu'il ne s'agit pas d'une voie de circulation ordinaire mais d'un franchissement dédié uniquement aux déposes minutes et aux accès PMR
- que les stationnements sont réalisés à l'extérieur de la parcelle
- que ce secteur pourrait faire l'objet d'une OAP pour un projet collectif plus ambitieux.

Mr CHENEAU Paul : *« Observations écrites PLU-R18 »*

L'intéressé souhaite le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole protégé situé à la Giraudière vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 62).*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-est de la commune a permis de situer les bâtiments agricoles protégés au lieu-dit de la Giraudière ; la consultation de la fiche de repérage patrimonial 062 et du règlement de la zone agricole a permis de confirmer à l'intéressé que le changement de destination vers de l'habitat des constructions repérées au titre de l'article L151-19 est autorisé.

Mr BIROT Romain : *« Observations écrites PLU-R19 »*

L'intéressé souhaite le changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles anciens protégés situés à la Malnoé vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 52).*

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-est de la commune a permis de situer les bâtiments agricoles protégés au lieu-dit de la Malnoé ; la consultation de la fiche de repérage patrimonial 052 et du règlement de la zone agricole a permis de confirmer à l'intéressé que le changement de destination vers de l'habitat des constructions repérées au titre de l'article L151-19 est autorisé, par contre la demande concerne des bâtiments en dur non repérés.

Mr SEJOURNE Henri : *« Observations verbales PLU-V12 »*

Le requérant est venu se faire préciser le classement de zone de deux parcelles cadastrées AI 186 et AI 187 qu'il détient dans la zone agglomérée le long de la RD5 ainsi que la marge de recul applicable.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-bourg de la commune, permet d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone UB constructible et que la marge de recul imposée par rapport à l'axe de la RD5 est de 35 mètres. L'intervenant semble satisfait des éléments de réponse qui lui ont été donnés lors de cet entretien.

MORICEAU Annie / **FOUCHER** Brigitte : *« Observations écrites PLU-R20 »*

Ces personnes sont venues conjointement s'enquérir du zonage de leur parcelle YL n°33 d'environ 1 hectare située route de l'Ermitage ; cette parcelle se trouvant inscrite en zone agricole dans le projet de révision du PLU, elles sollicitent une demande de reclassement en zone constructible sur le registre d'enquête au motif qu'il s'agit d'un terrain entouré d'habitations et à proximité du centre commercial du Prieuré.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-est de la commune, permet d'établir que les parcelles sont inscrites en zone A inconstructible dans le projet de révision du PLU.

Il a été précisé aux personnes les orientations définies dans les documents supra-communaux et les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les dispositions en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain des tissus agglomérés.

CHARRIAU Odile : *« Observations écrites PLU-R21 »*

L'intervenante est venue se renseigner sur le classement de zone de son terrain à la Choltière. Le terrain se trouvant inscrit en zone agricole dans le projet de révision du PLU, elle sollicite par écrit une demande de reclassement en zone constructible du fond de parcelle ; elle précise que des constructions situées en zone agricole pas très loin de leur propriété ont été réalisées.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune, permet d'établir que les parcelles sont inscrites en zone A inconstructible dans le projet de révision du PLU.

Il a été précisé à l'intéressée les orientations définies dans les documents supra-communaux, les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les dispositions en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain des tissus agglomérés.

SIMON Sylvie : *« Observations écrites par courrier PLU-L3 »*

La requérante me remet un courrier avec un plan et une photo à l'appui, concernant une demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle cadastrée ZW 96 qu'elle détient au lieu-dit les Quatre Chemins, expliquant que :

- le terrain est dans la continuité de maisons individuelles existantes
- le lieu-dit s'est construit à la suite d'une première construction bâtie dans ce secteur , laquelle a été sa résidence principale pendant 20 ans
- la parcelle qui jouxte son ex-habitation est touchée dans le PLU actuel par deux zonages différents incluant une petite partie en UC
- le terrain pourrait accueillir quelques logements dans le cadre d'un projet d'aménagement responsable
- le terrain bénéficie d'une sortie sur la voie
- le terrain passant constructible délimiterait le village du côté Est.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune, permet d'établir que la parcelle est inscrite dans le projet de révision du PLU en zone A inconstructible.

Il a été précisé à l'intéressée les orientations définies dans les documents supra-communaux, les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les dispositions en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain des tissus agglomérés.

FAIVRE D'ARCIER Christophe : *« Observations écrites PLU-R22 / PLU-L4 »*

Le requérant, porteur d'un projet de création d'une école MONTESSORI, demande un changement de destination et le reclassement de la parcelle YK 97 située au lieu-dit Coëtargand appartenant aux Consorts BICHON pour permettre la réalisation de ce projet scolaire. Joignant un courrier, il précise par écrit au registre d'enquête que :

- la parcelle est classée en Nh dans l'actuel PLU et qu'il est proposé de la classer en zone A dans le cadre du projet de révision du PLU
- la superficie du bâtiment existant est tout à fait adaptée au projet d'école MONTESSORI et que le bâtiment ne devrait pas nécessiter de modification ni d'agrandissement.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du règlement littéral du projet de révision du PLU pour la zone A permet de confirmer à l'intervenant que les locaux et bureaux accueillant du public et que les établissements scolaires figurent dans la liste des destinations interdites.

LEDUC Michel : *« Observations écrites PLU-R23 »*

Le requérant demande les raisons pour lesquelles, le certificat d'urbanisme PCU 4418714E4036 relatif à un projet de restauration d'un bâtiment agricole existant *(une grange)* au lieu dit le Pont Neuf, après avoir été accepté, a été refusé en demande de prorogation.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Sud-est de la commune permet juste de situer le bâtiment agricole objet de la demande de certificat d'urbanisme. Les motifs de refus pourraient s'expliquer en raison d'une évolution des règles d'urbanisme proposées dans le projet de révision du PLU ; quoiqu'il en soit, l'examen technique du dossier, l'appréciation de la faisabilité de l'opération, mentionnée dans la demande de certificat d'urbanisme, ne relèvent pas du champ de compétence du commissaire enquêteur.

BEZIAS Michel : *« Observations écrites PLU-R24 »*

La personne, propriétaire de la parcelle AK 206 située le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand se trouvant en zone A dans le projet de révision du PLU, demande qu'elle soit mise en zone constructible.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune fait apparaître effectivement que la délimitation de la zone UB sur ce tronçon ne suit pas la courbure du tracé routier, et que le fond de parcelle de forme triangulaire se trouve être en zone A.

Mr et Mme CHARTEAU Michel et Yvette : *« Observations écrites PLU-R25 »*

Les intervenants venus se faire préciser le zonage de leur parcelle XB103 et fond de parcelle BX94 à la Factais, et constatant leur classement en zone A dans le projet de révision du PLU, demandent leur reclassement en zone constructible AH.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-ouest de la commune fait apparaître que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH3 de la Factais et qu'elles ne sont pas constructibles.

Il a été précisé aux intervenants, en référence au STECAL AH3 tel que défini dans le rapport de présentation, que le Hameau de la Factais dispose d'un potentiel de densification limité et qu'il ne peut faire l'objet d'aucune extension.

MOREAU Daniel : *« Observations écrites par courrier PLU-L5 / PLU-L6 »*

Le nouveau propriétaire du château de la Claie qui est déjà venu lors de nos précédentes permanences fait état dans ses deux courriers des observations suivantes :

PLU-L5 : changement de zonage des parcelles concernées par l'activité de stockage de la Société SCI DGC

- demande, plans et vue aérienne à l'appui, un changement de zonage des parcelles YC 91 et 92 prévues en zone NL dans le projet de révision du PLU vers un classement de zone adapté permettant de pouvoir continuer à exploiter les bâtiments existants en tant que bâtiments de stockage *(produits non inflammables)* et de pouvoir les agrandir.

PLU-L6 : courrier en rapport avec la proximité du projet de Surf Park

- une introduction sur la situation :
  - l'acquisition récente, le 2 juillet 2018
    → du château de la Claie contenu dans un ensemble foncier de 7ha 69a 07ca
    → des parcelles contigües *(1ha 44a 65 ca)* contenant des bâtiments utilisés dans le cadre d'une activité de stockage-entreposage qui font l'objet d'une intention d'agrandissement ; ces parcelles sont desservies par une voirie qui sera également utilisée pour l'accès des transports au site de la laiterie
  - la prise de connaissance juste après signature des actes d'acquisition de l'avis d'enquête publique relatif à la révision du PLU.
- un projet critiquable et inadapté au regard
  - de la localisation du site du Surf Park coincé, entre la partie boisée de leurs parcelles, la route de contournement de la commune récemment redessinée et aménagée ; cette route qui a été aménagée en vue d'une meilleure circulation permet l'accès à la laiterie, à leurs bâtiments, au bâtiment communal et à la zone agglomérée
    Le projet imaginé dans cet espace justifierait la révision du PLU
  - des nuisances considérables engendrées par le projet de Surf Park et par la création d'infrastructures lourdes nécessaires à son fonctionnement, pour tout l'environnement, le château et les habitants du lotissement en face la parcelle, des nuisances au delà de celles qui peuvent normalement être acceptées par les citoyens au titre de l'intérêt général
  - des incidences sur l'environnement, les espèces animales et végétales protégées présentes dans les parcelles de la Claie
  - de certaines craintes de restriction, voire d'interdiction quant à l'utilisation des infrastructures de la laiterie Saint Père et de la SCI DGC.
- des interrogations sur les desseins du porteur de projet sachant que les parcelles et le château étaient à vendre depuis plus de deux ans sans que cela intéresse un éventuel acquéreur porteur d'un projet similaire.
- une demande de maintien des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole comme elles le sont actuellement et non en zone de loisirs comme prévu dans le projet de révision du PLU.

BICHON Alain : *« Observations écrites PLU-R26 »*

L'ancien exploitant du GAEC des Corneilles la Petite Claie représentant Mr Rouaud Samuel *(EARL des Corneilles)* demande, à titre professionnel, de reclasser en A une parcelle inscrite en NL, entre le bois du château de la Claie de Mr Moreau et la parcelle en 1AUW du futur projet de Surf Park, afin de garder un passage pour les besoins agricoles tel que la traversée des animaux. Cette parcelle, d'environ 15 m de large sur 400 m de long, propriété de la laiterie Saint-Père, est le seul endroit possible pour accéder au terrain côté Est de la ferme, Mr Bichon soulignant par ailleurs que la laiterie Saint-Père prévoit aussi de réaliser un parking le long de la route de la Paragère.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-est de la commune m'a permis de situer cette parcelle qui est bien classée en zone naturelle de loisirs ; Il m'apparaît qu'au vu de la pérennisation de l'activité agricole cette demande est pleinement justifiée.

Mr et Mme GUILLOUX Gilbert : *« Observations verbales PLU-V13 »*

Les personnes qui ont pris connaissance du classement de zonage en A de leur parcelle XY 67b qu'elles détiennent aux Lardières et sur laquelle une grande partie est un espace boisé protégé ne formulent pas d'observation sur le registre d'enquête ; en ce qui concerne leur parcelle XY 67a qui correspond à un passage possible pour accéder à la parcelle XY 67 b, est quant à elle à l'intérieur du périmètre du STECAL AH.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-Ouest de la commune, a permis de montrer aux intervenants le zonage de leurs parcelles ainsi que les boisements et haies protégés au titre de l'article L151-23 ; les prescriptions du règlement relatives aux occupations et utilisations du sol, la nature des travaux concernant les espaces boisés et haies protégées ont été également présentées aux intéressés.

GOUY Marie Ange / GOUY Didier *(fils)* : *« Observations écrites PLU-R27 »*

Ces personnes sont venues conjointement pour se renseigner sur :

- le zonage de la parcelle XB 96 qu'elles détiennent à la Factais et de la parcelle S 294 au Bois Tharon
- et sur les possibilités de rénover un bâtiment en ruine

Elles demandent par écrit s'il est possible de rénover un bâti ancien en ruine sur la parcelle S 294 au Bois Tharon en zone A.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance du document graphique Centre-Ouest de la commune, a permis de montrer aux intervenants le zonage AH de leur parcelle XB 96 et le zonage A de leur parcelle S 294 ; il leur a été précisé que le bâtiment en ruine ne fait pas l'objet d'un repérage patrimonial.

BEAUCHENE Marie José : *« Observations verbales PLU-V14 »*

L'intéressée est venue pour vérifier le zonage en UB de l'ensemble du terrain *(100m x 27 m)* sis au 13 à la Garnière sur lequel est implantée son habitation, et pour se renseigner sur le règlement applicable à cette zone en vue d'une éventuelle construction ; elle ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Les prescriptions du règlement de la zone UB et notamment les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été présentées à l'intéressée.

Mr et Mme PICOT Serge : *« Observations écrites PLU-R28 »*

Les personnes sont venues pour se renseigner sur le zonage de deux parcelles qu'elles détiennent à le Cerny et à la Métairie Neuve, ainsi que sur les possibilités de changement de destination ; après avoir pris connaissance du règlement graphique, elles demandent :

- que les parcelles suivantes figurant en zone A dans le projet de révision du PLU soient classées en zone constructible :
  - parcelle XC 93 à le Cerny qui est entourée de maisons
  - parcelle YS 110 à la Métairie Neuve sur laquelle sont implantées 2 maisons locatives, et sur laquelle elles souhaitent construire d'autres logements en fond de parcelle
- s'il est possible d'envisager un changement de destination *(gîtes)* d'une bâtisse ancienne sur le siège d'exploitation des Moineries.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance des documents graphiques Centre-Ouest et Sud-ouest de la commune, met en exergue que :

- les parcelles sont en zone A non constructible

- la parcelle à le Cerny est entourée d'une haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- le bâtiment ancien pour lequel les propriétaires demandent un changement de destination n'est pas repéré au titre des éléments patrimoniaux à protéger.

Il est précisé aux intervenants les objectifs du PADD du PLU en ce qui concerne la lutte contre l'étalement urbain, la réduction de la consommation des espaces agricoles au profit d'une densification de la centralité et du renouvellement urbain.

BEZIER : *« Observations verbales PLU-V15 »*

L'intervenant, ancien exploitant agricole, s'est intéressé au maintien des zones agricoles autour de l'Ennerie et demande s'il serait possible de construire un habitat sur du bâti en dur non repéré au patrimoine associé à une exploitation agricole.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Examen en séance du document graphique Sud-est de la commune. En l'absence d'éléments plus précis, la question sur les possibilités de construction d'un habitat sur du bâti en dur non repéré au patrimoine n'a pas été étudiée.

LANDAIS Denis : *« Observations écrites PLU-R29 »*

L'intervenant, copropriétaire avec sa sœur, Mme MAILLARD Marie Suzanne, de la parcelle AB 208 accolée à l'OAP n° 8 du Moulin Bertrand, est venu se faire confirmer son classement en zone naturelle ; il demande par écrit, en complément des observations PLU-R11 déposées par sa sœur *(intégration dans l'OAP à vocation d'habitat, accessibilité après aménagement du projet)*, l'incidence de la ligne aérienne 20 kV surplombant la parcelle par rapport à la constructibilité.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Ce secteur du Moulin Bertrand objet de l'OAP n° 8 est soumis à plusieurs contraintes :

- contraintes liées à la marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD 5

- contraintes liées au caractère inondable de la partie Nord-ouest tel que délimitée sur le règlement graphique du Centre-bourg

- contraintes liées au passage d'une ligne moyenne tension en plein milieu de la parcelle

Le plan d'ensemble des servitudes d'utilité publique et du porter à connaissance de la servitude I4 relative au transport d'énergie électrique, examinés en séance, font apparaître les 4 liaisons électriques de 63 kV qui traversent le territoire communal et le poste de transformation électrique ; la ligne moyenne tension de 20 kV qui surplombe la parcelle 208 n'est pas matérialisée sur le plan d'ensemble, et la servitude de type I4 du porter à connaissance ne concerne que les lignes électriques de tension ≥ 130 kV.

PIAU Benoit : *« Observations écrites PLU-R30 »*

L'intervenant, Directeur Qualité Sécurité Environnement de la laiterie Saint-Père, après avoir pris connaissance lors de la permanence de la hauteur règlementaire des constructions en zone UI / 1AUI limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut dans le projet de révision du PLU, consigne par écrit sur le registre d'enquête les observations suivantes :

- la laiterie Saint-Père a actuellement des projets de développement industriel et d'investissements lourds sur une durée de 5 ans en vue :
  - d'accroître ses capacités de production

- de répondre aux évolutions du marché
- et d'assurer la transformation du lait de ses 400 producteurs laitiers.

- ce projet est matérialisé par un porter à connaissance déposé à la DREAL et un dépôt de dossier ICPE pour la fin 2018.
- les évolutions technologiques pour les bâtiments de stockage automatisés, les contraintes technologiques liées au process de poudrage pour la constitution des recettes produits, conduisent à demander une révision du règlement pour porter la hauteur maximale constructible à 35 mètres sur l'ensemble de la zone, la partie basse vers le Boivre étant inondable.
- le permis de construire initial pour ce projet s'étalant sur plusieurs années doit être déposé sur 2018.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Examen en séance :

- du plan Sud-est de la commune

- de l'OAP Secteur 14 relative à l'extension de la laiterie Saint-Père en apportant une précision sur la prévision d'une échéance d'ouverture à l'urbanisation immédiate

- et du règlement des zones UI / 1AUI en ce qui concerne la hauteur des constructions.

Mr et Mme LAMY Claude : *« Observations écrites PLU-V16 »*

Les personnes habitant la Factais ont souhaité être rassurées sur le classement de zonage agricole de leurs parcelles XB 142 et XB 145 ainsi que des parcelles en vis à vis de leur construction sise sur la parcelle XB 143.

Premiers éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La lecture en séance des documents graphiques Centre-Ouest de la commune a permis de rassurer ces personnes sensibles à leur lieu et cadre de vie, au maintien du caractère rural de leur environnement, et aux points de vue donnant sur le paysage.

Les personnes qui ne déposent pas d'observations sur le registre d'enquête semblent satisfaites des éléments de réponse qui leur ont été donnés.

CHARRIAU Patrice : *« Observations écrites par courrier PLU-L7 / PLU L8 »*

L'intervenant, exerçant une activité de carrosserie industrielle et de peinture, propriétaire de la parcelle 61 dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau, expose sa vision sur le changement de zonage de ce secteur tel que prévu dans le cadre du projet de révision du PLU de la commune, et sur la compatibilité du projet de Surf Park par rapport à la consommation et la préservation de la ressource en eau, à travers deux courriers à insérer au registre d'enquête.

PLU-L7 : opposition au changement de zonage des parcelles situées dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau aux motifs suivants :

- incompatibilité de l'activité Carrosserie Peinture, dans le cas d'une urbanisation proche, avec le voisinage risquant d'engendrer très vite des conflits
- remise en cause des possibilités de progression qui pourrait mettre en péril très rapidement l'entreprise
- la commune est suffisamment riche en fonciers et peut se priver pour le moment de cette zone d'activité commerciale et artisanale
- la révision d'un PLU se faisant en moyenne tous les dix à quinze ans et en l'absence d'éléments sur l'évolution urbaine des 20 à 30 prochaines années, cette surface pourrait être utilisée différemment pour les générations futures.

PLU-L8 : caractère inadapté du projet la Nouvelle Vague Atlantic Surf Park aux motifs suivants :

- les périodes de sécheresses seront sans aucun doute dans les prochaines années de plus en plus longues et fréquentes

- la consommation de milliers de mètres cubes d'eau pour une telle activité de loisirs serait regrettable
- une commune du littoral serait sûrement plus adaptée pour accueillir ce genre de loisir, comme c'est le cas dans beaucoup de pays qui utilisent l'eau de mer pour les piscines, permettant ainsi de conserver les eaux pluviales et de ruissellement pour les cultures et irrigations
- la commune ne dispose pas de ressources conséquentes en eau.

DUPIAT B / KOCH F : *« Observations écrites par courrier PLU-L9 »*

Le courrier qui m'a été remis par le service de l'urbanisme de la mairie fait état d'une situation familiale dramatique liée à l'handicap d'un enfant ; des expertises préconisent des aménagements adaptés à cet handicap et/ou un agrandissement de maison. A ces fins, les requérants demandent un regroupement des parcelles YC n°45, 111, 112, 234, 235, 238 au Pont Bonneau en une parcelle unique, autorisant l'habitat et donc classées en zone constructible.

BOUREAU Serge : *« Observations écrites par courrier PLU-L10 »»*

L'intervenant, PDG de la Sté MACORETZ à la Hurline, dépose sous enveloppe divers documents :

- un courrier du 29 août 2018 à l'attention du commissaire enquêteur
- un courrier du 20 mars 2018 adressé à Mr le Président de la CCSE Paimboeuf
- une attestation du notaire Roland GUILLO chargé d'établir un acte de vente d'une partie de la parcelle YH n°133 appartenant à Mr et Mme HERY au profit de la Société MACORETZ
- vues aériennes, extraits du plan de zonage.

MACORETZ envisage la possibilité à court terme d'une sortie de véhicules légers sur la route du Châtelier ; ce projet aurait pour avantage de fluidifier le trafic sur la RD5 aux moments des entrées et sorties quotidiennes des 100 véhicules de l'entreprise ; le courrier fait état de 3 accidents déjà survenus sur cette départementale au niveau de l'accès au site de l'entreprise.

Il est demandé d'étudier la possibilité d'augmenter la zone d'activité UEC jusqu'à la route du Châtelier sachant que l'achat d'un complément de parcelle jusqu'à cette route a été discuté avec les propriétaires du terrain et Me GUILLO Notaire à Saint-Père-en-Retz.

SARL XI CAMPING : *« Remise d'un dossier PLU-L11»*

Le service de l'urbanisme de la mairie m'a remis un dossier de projet de création de camping pour la " SARL XI RESTAURATION " **sans lettre d'accompagnement** des porteurs de projet Mr et Mme MONSIMERT Xavier et Isabelle.

Ce dossier comporte deux sous dossiers

- un sous dossier de présentation du projet de création du camping de la Gare objet de l'OAP secteur 13 constitué des pièces suivantes :
  - l'estimation du coût d'objectif
  - plan de cadastre
  - plan de masse
  - des vues du bâtiment en maquette 3D
  - l'intégration du projet dans le paysage existant
  - plans d'agencement
  - croquis d'intention
- un dossier des prévisions budgétaires portant sur 5 exercices de 03/2019 à 02/2024.

VIII-7 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les tableaux ci- après présentent un récapitulatif des observations recueillies :

N°	INTERVENANTS			CODIFICATION DES OBSERVATIONS			
	Identités	Adresses	Reçu	Lettres	Courriel	Registre	Verbales
REGISTRE PLU n° 1	**BRISSON** Guy	24, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R1	/
	LEBORDAIS Laurent	12, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R2	/
	HAMON Constant	12, le Cerny 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R3	/
	Mr et Mme GROLLIER Christian et Catherine	4 rue de la Forge 44250 St-Brévin-les-Pins					
	Mr et Mme DOUSSET Dominique et Geneviève	33 rue de Nantes 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R4	/
	CHARRIER Jean Emmanuel	Rue du Temple 44320 Saint-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R5	/
	GARNIER Jean Paul	8, la Grille 44320 Saint-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R6	/
	Mr et Mme GOUY Joseph et Françoise	3, le Grand Ruau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R10	PLU-V1
	BEZIE Cédric	8 place Hélène Boucher 44320 St-Père-en-Retz		/	PLU- E1 PLU- E2	/	/
	JARNIOU Jean-Paul	la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V2
	ROULEAU Jacqueline	les Lardières 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V3
	ODIC Philippe	11, les Petits Brûlés 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R7	/
	RADOSAVKIC Denis	Ouest France	X	Entretien en vu d'un article de presse			
	VAN HOLLEMEERSCH Raphaël – Sté FONCIM	1 bis rue des Montgolfières 44120 Vertou	X	/	/	PLU-R8	/
	VUKELIC Didier	3, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R9	/
	Un anonyme		X	/	/	/	PLU-V4
	HERMAN Jean-Louis SCI la Ramée	Les Biais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V5
	MAILLARD Marie Suzanne	16 rue de Begueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R11	/
	FOUCHER Marie Christine	la Tinauderie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R12	/
	PENARD Laurence	42 rue de Bégueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R12 bis	/
	BOUYER Philippe	24 le Bas Landreau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V6

	LERAY Cédric	23 rue de Saint-Michel 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R13	/
	GUIBERT Vincent	22 rue du Prieuré 44320 St-Père-en-Retz					
	GRUAND Alexandre	la Blottière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V7
	COINDET André	la Polonaise 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V8
	Mr Mme ARCHAMBEAU Loïc	6, le Pé 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R14	/
	BOUCHONNEAU Stéphane Porteur du projet de Surf Park	1 bis rue de Friedland 44000 Nantes	X	/	/	PLU-R15	/
	Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie	le château de la Claie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V9
	RESTOUIN Franck Sté FR Habitat	Maître d'œuvre 44680 St-Mars de Coutais					
	BARREAU Joël	1, impasse du Moulin de la Nicolière - St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R16	/
	BRG Avocats *(LE HESRAN Loïc)*	1, rue du Guesclin 44000 Nantes		PLU-L1	/	/	/
	LEDUC Marcel	7 impasse le clos du Prieuré 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V10
	Mr Mme JURQUET Roland	357 route de la Calonnière 14590 FUMICHON	X	/	/	PLU-R17	/
	MAILLARD Jean-Charles Gérant de la SCCV AZURAÏA	61 rue des millepertuis 44220 Couëron	X	PLU-L2	/	/	/
	Mr Mme LE HESRAN Loïc	4 route du Moulin Neuf 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V11
	CHENEAU Paul	la Rouaudière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R18	/
	BIROT Romain	5, la Malnoé - 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R19	/
	SEJOURNE Henri	la Noé Morin 44320 St-Viaud	X	/	/	/	PLU-V12
	MORICEAU Annie	13 rue du Temple 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R20	/
	FOUCHER Brigitte	814 rue de la Ficaudière 44210 Pornic					
	CHARRIAU Odile	1 Moulin de la Choltière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R21	/
	SIMON Sylvie	4 Bd de l'Astrolabe 44560 Paimboeuf	X	PLU-L3	/	/	/
	FAIVRE D'ARCIER Christophe	89 rue Jean-Moulin 44210 Pornic	X	PLU-L4	/	PLU-R22	/
	LEDUC Michel	48 rue Neuve 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R23	/
	BEZIAS Michel	4 impasse Claire Fontaine 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R24	/
	CHARTEAU Yvette et Michel	15, la Factaiis 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R25	/
	MOREAU Daniel	le château de la Claie 44320 St-Père-en-Retz	X	PLU-L5 PLU-L6	/	/	/

	BICHON Alain	9, la Bergerie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	**PLU-R26**	/
	Mr Mme GUILLOUX Gilbert	5, les Lardières 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	**PLU-V13**
	GOUY Marie Ange **GOUY** Didier *(Fils)*	13, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	**PLU-R27**	/
	BEAUCHENE Marie José	13, la Garnière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	**PLU-V14**
	Mr Mme PICOT Serge	les Moineries 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	**PLU-R28**	/
	BEZIER	l'Ennerie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	**PLU-V15**
	LANDAIS Denis	18 rue Bégueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	**PLU-R29**	/
	PIAU Benoît - Directeur Qualité Sécurité Environnement	Laiterie Saint-Père 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	**PLU-R30**	/
	Mr Mme LAMY Claude	11, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	**PLU-V16**
	CHARRIAU Patrice	la Petite Cossonnière 44730 St-Michel Chef-Chef	X	**PLU-L7** **PLU-L8**	/	/	/
	DUPIAT B / KOCH F	1, Le Pont Bonneau 44320 St-Père-en-Retz		**PLU-L9**	/	/	/
	BOUREAU Serge - PDG Sté MACORETZ	la Hurline 44320 St-Père-en-Retz	X	**PLU-L10**	/	/	/
	SARL XI RESTAURATION MONSIMERT Xavier et Isabelle	La Gare 44320 St-Père-en-Retz		**PLU-11**	/	/	/

VIII-8 REUNIONS DE TRAVAIL EN COURS D'ENQUETE

MARDI 28 AOUT 2018 : REUNION A LA CCSE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

Ont participé à cette réunion :

- Mme LARDEUX Emmanuelle : Directrice des Services Techniques Communautaires
- Mr VERDON Jean-Claude : Commissaire enquêteur titulaire

Cette réunion avec la Communauté de Communes a été organisée en cours d'enquête, à ma demande, m'interrogeant sur les avis défavorables et les nombreuses observations formulés par les Personnes Publiques Associées et les Services de l'Etat sur le projet de révision du PLU et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz.

Cette réunion qui s'est déroulée de 14h à 16h15 en les bureaux de la Communauté de Communes Sud-Estuaire à Saint-Brévin-les-Pins avait donc pour objet :

- de connaître les intentions, les actions engagées ou que comptait engager la Collectivité par rapport à ces observations et d'aborder les modalités pratiques de traitement, les délais de réponses ainsi que les modalités de mise à disposition de ces réponses
- de passer en revue les observations récapitulées au préalable sous forme de synthèse préparée pour cette réunion *(cf. § V du présent rapport)* afin de connaître la position de la Collectivité sur l'ensemble des sujets soulevés.
- de solliciter quelques documents complémentaires me paraissant nécessaires pour une meilleure compréhension du dossier et des observations dressées par les PPA et les Services de l'Etat.

Au cours de cette réunion, la Communauté de Communes:

- m'a présenté un document de travail factuel apportant des éléments et projets de réponse à toutes ces observations
- m'a informé d'une rencontre programmée avec la DDTM le 4 septembre prochain pour lui présenter tous les éléments de réponses **qui devraient permettre** de lever cet avis défavorable.

Nota : les éléments de réponse n'étant pas encore, à ce stade de l'enquête, suffisamment stabilisés, la Communauté de Communes *n'a pas souhaité joindre ce projet de mémoire en réponse au dossier d'enquête ou au registre mis à disposition du public ; par contre il sera annexé au rapport d'enquête dans une version plus avancée prenant en compte les éléments arrêtés lors de la réunion avec la DDTM.*

MARDI 11 SEPTEMBRE 2018 : REUNION A LA MAIRIE DE SAINT-PERE-EN-RETZ

Ont participé à cette réunion :

- Mme LARDEUX Emmanuelle : Directrice des Services Techniques Communautaires
- Mr KIMMES Clément : Chargé d'études PLU/PLH - Communauté de Communes Sud-Estuaire
- Mr BOUARD Benoit : Service urbanisme - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr RICOUL Gildas : Adjoint urbanisme - Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mr DELILE Julien : Chargé d'études - Boîte de l'Espace à l'Ile de Nantes
- Mr VERDON Jean-Claude : Commissaire enquêteur titulaire

Cette réunion organisée à mi-enquête avait principalement pour objet :

- de me présenter ce qui est ressorti de la réunion du 4 septembre 2018 tenue entre les Collectivités et la DDTM, et notamment les dispositions retenues sur les points les plus sensibles du projet de révision de PLU
- de présenter une première synthèse des principales observations du public classées par thème.

① Liste des points présentés suite à la réunion de la Collectivité avec la DDTM

- les OAP secteurs de projets : des précisions à apporter
  - formes urbaines, partis d'aménagement, objectifs de logements locatifs sociaux dans les OAP
- le rapport de présentation : des précisions à apporter
  - éléments du dossier de réalisation de la ZAC multi-sites, opération de revitalisation du centre-ville avec le projet d'aménagement du centre-bourg *(place de l'Eglise)*, logements sociaux dans les projets de renouvellement urbain, méthode de calcul de la consommation d'espace etc..

- la problématique des locaux vacants, l'interprétation de la quantification de la vacance de logements sur la commune qui, avec un taux aux alentours de 7% reste admissible
- la justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'habitat par rapport aux objectifs du SCoT *(30%)* :
  - sur la période de référence définie au SCoT *(1999-2009)*
  - sur la période récente *(les 10 dernières années)* où la commune avait déjà amorcé une démarche de réduction de la consommation d'espace avec le lancement validé de la ZAC multi-sites classée en 1AU dans le projet de révision du PLU, et les projets de densification
- la justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour les activités économiques par rapport aux objectifs du SCoT *(10% à l'échelle intercommunale)* :
  - le calcul a été fait en conformité avec le SCoT à l'échelle de l'intercommunalité
  - sur la période de référence du SCoT *(1999-2009*) il n'y a pratiquement pas eu de consommation d'espace
  - le dossier présente un état des surfaces à consommer dans les PLU pour chacune des communes de l'intercommunalité
  - la consommation d'espaces agricoles pérennes en dérogation au SCoT liée au projet de Surf-Park est incluse dans le calcul de consommation d'espaces à vocation économique
- le projet de camping et autres hébergements au Nord de l'étang du Grand Fay en 1AUL
  - proposition d'un changement de zonage en N pour la partie la plus à l'Ouest *(partie C)* et en 2AU pour les parties A et B en l'absence de projet défini pour l'instant, et sachant qu'un potentiel de développement d'hébergement de loisirs à proximité de l'étang est justifié
- le projet de Surf Park
  - justifications du projet à développer dans le rapport de présentation au regard de la dérogation au SCoT
  - justifications à apporter sur le choix du site de la Bergerie avec des propositions et études de sites alternatifs
  - étude d'impact environnemental, insertion paysagère du projet, dessertes du site, étude de bruit, etc..

  * compensation urbanistique des espaces agricoles pérennes *(cartes à rajouter dans le rapport de présentation, qualité agronomique des terres enlevées et compensation à préciser)*
  - compensation surfacique agricole pour l'exploitant, processus d'échanges de terre impliquant l'ensemble des parties prenantes, les surfaces d'épandages
- le château de la Claie
  - justifications du zonage NL sur les terrains du château de la Claie, propositions de changement de zonage en A par la CDPENAF, adaptation du zonage de la partie arrière du château permettant d'exercer une activité d'entreposage
- la capacité de la station d'épuration du Pont-Neuf
  - discordances en ce qui concerne la charge résiduelle de traitement de la station d'épuration après l'urbanisation à vocation d'habitat résultant de la méthode de calcul entre celle définie par la police de l'eau et celle définie par la méthode ministérielle
  - introduction d'échéances à 6 ans sur des projets de développement futur de la commune en fonction de la capacité de traitement de la STEP
- les activités économiques du Pont-Neuf et de la Hurline
  - justifications sur l'opportunité d'extension de la zone d'activités de la Hurline
- l'examen des OAP de secteurs :
  - OAP 1-2-3 : ZAC multi-sites des Vannes et de la Garnière
  - OAP 4 : le Moulin Neuf
  - OAP 5 : le Moulin de la Nicolière
  - OAP 8 : le Moulin Bertrand
  - OAP 9 : le château de Kermoarel
  - OAP 10 : Sainte Opportune
  - OAP 11 / OAP 12 : Surf Park et la bergerie
  - OAP 16 : les Petits Brûlés

<u>Nota</u> : La nature des observations m'a incité à demander une visite de ces secteurs d'OAP ; cette visite a été programmée le jeudi 13 septembre entre 13h et 14h avant la quatrième permanence de l'après-midi.

② Présentation des principales observations du public classées par thème

- le bilan à la 3è permanence : 33 personnes reçues, 26 entretiens, 19 observations
- l'examen de certaines observations relatives aux demandes de reclassement de terrains :
  - en zone A vers AH
  - en zone A vers UB
  - en zone N vers 1AUB
  - en zone 1AUL vers 1AUB
  - demandes de changement de destination
  - demandes de classement dans les STECAL AH

VIII-9 INVESTIGATIONS EN COURS D'ENQUETE

JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018 : VISITE DES SECTEURS D'OAP

Compte tenu de la teneur des observations formulées par les Services de l'Etat sur les principes d'aménagement de certaines OAP, il m'est apparu nécessaire de solliciter une visite de certaines d'entre elles afin :

- d'apprécier la physionomie de ces secteurs, l'encadrement des futurs projets
- de lever certaines de mes interrogations sur les principes d'urbanisation, les formes d'organisation et d'aménagement envisagées dans ces futurs quartiers d'habitat et d'activités.

Cette visite effectuée sous la conduite de Mr RICOUL, Adjoint à l'urbanisme de la Mairie de Saint-Père-en-Retz, a été utilement complétée par une visite un peu plus élargie du territoire.

Le circuit de visite m'a donc permis de voir ou de revoir :

- la rue du Moulin Neuf ; le long de cette rue, les bâtiments du Conseil Départemental, les terrains de la Bergerie prévus en 1AUL de MM. Le Hesran et Barreau, les terrains en 2AU qui ont été déclassés en zone A, le lotissement du Grand Ruau, les terrains de M. Gouy et les hangars à l'arrière
- l'OAP 11 → les terrains du projet de Surf Park
- le terrain communal de la Bergerie et la salle des fêtes de la Bergerie
- l'OAP 14 → la laiterie Saint-Père, la localisation du futur accès des camions, et du parking associé
- la localisation du château de la Claie, l'ancienne écloserie où le propriétaire a un projet de stockage, et l'espace faisant l'objet d'un projet de construction d'un entrepôt supplémentaire
- la ferme en charge d'exploiter les terrains faisant l'objet du projet de Surf Park
- l'OAP 5 → le Moulin de la Nicolière, parcelles Est / Sud-est *(impasse de la Nicolière)* comportant des structures végétales, et parcelles Nord-ouest *(rue des Islettes et du Petit Prince)* bordées d'un cheminement piéton doublée d'une haie d'arbres de qualité
- l'OAP 1 et 2 → la ZAC des Vannes, tranches 1 à 6, notamment la tranche 3 en cours de réalisation avec des pavillons de plein pied
- l'école privée de Sainte-Opportune
- l'OAP 9 → le château de Kermoarel
- l'OAP 10 → la propriété Sainte-Opportune rue des Vannes
- l'OAP n° 8 → le Moulin Bertrand, parcelles n° 208 et la parcelle en continuité n° 207
- le lotissement du Moulin Bertrand
- la rue de Bégueneau ; le long de cette rue, un projet SCCV Résidence Azuraïa de logements intermédiaires pour Atlantique Habitations
- l'impasse du Grésillon permettant de voir une parcelle de la SCCV Azuraïa enclavée et faisant l'objet d'un projet de logements participatifs alliant mixité sociale et intergénérationnelle

VIII-10 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'Arrêté Intercommunal comme en attestent les différents documents produits dans le rapport ; aucun incident particulier, aucune difficulté, aucun vice de forme, ni aucune anomalie ne sont à signaler.

Les permanences se sont tenues dans la salle du Conseil municipal où les personnes pouvaient être reçues individuellement dans des conditions très convenables.

La mobilisation du public sur le lieu des permanences à la Mairie de Saint-Père-en-Retz a été assez soutenue : 51 personnes se sont présentées à l'occasion des permanences ; parmi ces personnes 31 ont consigné leurs observations directement sur les registres d'enquête et 6 ont remis un (des) courrier(s).

Le dossier de révision du PLU a été présenté lors des entretiens individuels et aussi par petits groupes de personnes en attente d'être reçues compte de l'affluence *(cf. VIII-6 - 3 : questions soulevées par le public – préambule)* ; malgré cette affluence, les permanences se sont déroulées dans un excellent rapport d'échange avec le public et les contacts ont toujours été empreints de courtoisie.

IX - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE *(PV joint en annexe 6)*

Comme requis par l'Arrêté Intercommunal n° 2018-005 du 23 juillet 2018 *(article 5)*, un Procès Verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête a été remis et présenté à Mme Emmanuelle LARDEUX et Mr Clément KIMMES de la Communauté de Communes Sud Estuaire, en les bureaux de St-Brévin-les-Pins, le mardi 25 septembre 2018.

La codification retenue établie chronologiquement fait état de :

- 16 contributions verbales, 32 contributions manuscrites consignées directement sur le registre d'enquête, 11 lettres et 2 courriers électroniques, ce qui représente au total toutes questions et informations confondues d'environ 75 observations principales, elles-mêmes pouvant être divisées en sous observations.

La participation du public pour cette enquête publique a été assez importante avec cependant un taux de participation relativement faible de la part de la population Péretzienne évalué à 1,2%.

Les personnes qui se sont présentées sont issues de différents publics :

- public habitant dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées avec une part significative de personnes résidant dans les STECAL de la Factais et des Lardières
- public représentant des activités artisanales, commerciales et industrielles dont la Laiterie Saint-Père, un commerçant rue du Temple, SCCV AZURAÏA, SCI DGC, Carrosserie industrielle CHARRIAU, Société MACORETZ, porteur du projet " Nouvelle Vague "
- public venu à titre professionnel *(un journaliste Ouest France, un professionnel de l'immobilier Sté FONCIM)*
- quelques exploitants agricoles en activité et retraités

A noter qu'aucune association de défense de l'environnement et du patrimoine architectural ne s'est manifestée au cours de l'enquête publique.

En ce qui concerne la nature des observations on relèvera notamment :

- de nombreuses demandes sur du parcellaire individuel qui appellent une réponse personnalisée
- des questionnements sur les possibilités de changement de destinations et sous destinations
- quelques observations sur le plan du règlement écrit qui abordent les linéaires commerciaux, la hauteur des constructions en zone UI / 1AUI et les extensions de constructions en zone A
- des observations négatives sur la création du projet de Surf Park objet de l'OAP n°11 et une opposition ferme des acquéreurs du château de la Claie
- des observations de fond présentées par le cabinet d'avocats BRG qui dénonce l'illégalité du PLU et l'irrégularité du zonage des secteurs relatifs aux OAP n°11 du projet de Surf Park et n° 12 de la Bergerie, relevant des incompatibilités avec le SCoT du Pays-de-Retz et le PADD
- une remise en cause de l'intérêt de protéger des espaces boisés
- des observations sur le tracé des zones inondables selon l'AZI des cours d'eau côtiers dans le secteur de Begueneau formulées dans le cadre d'un projet de logements participatifs
- aucune observation ne remet en cause le bien fondé de la densification du centre-ville et du renouvellement urbain de la zone agglomérée.

Les observations recueillies et reprises dans le PV ont été regroupées et synthétisées par thème et sous-thème tel que repris dans le tableau ci-après :

N° THEMES	*TITRE DES THEMES*
1	Observations relatives aux demandes de modification de zonage
1-1	- demandes de reclassement de terrains en zone A vers AH
1-2	- demandes de reclassement de terrains en zone A vers UB
1-3	- demandes de reclassement de terrains en zone N vers 1AUB
1-4	- demandes de reclassement de terrains en zone 1AUL vers 1AUB
1-5	- demandes de reclassement de terrains de NL vers A ou vers un classement de zone adapté à l'exercice d'une activité
1-6	- demandes de reclassement de terrains de NL vers un classement de zone adapté à l'exercice d'une activité
1-7	- autres demandes de reclassement
2	Observations relatives aux OAP
3	Observations relatives au règlement écrit
3-1	- les linéaires commerciaux / programme de commerces
3-2	- constructions d'annexes et de piscines en zone A
4	Observations relatives aux destinations et sous-destinations
5	Observations relatives aux espaces boisés et haies à protéger
6	Observations relatives à des créations de projet
6-1	- projet d'habitat participatif
6-2	- projet scolaire MONTESSORI
6-3	- projet de Surf Park
6-4	- projet d'extension MACORETZ
6-5	- projet de création de camping pour la SARL XI RESTAURATION
7	Observations multicritères et observations hors sujet
7-1	- observations multicritères
7-2	- observations hors sujet
8	Observations relatives au caractère non pertinent et à l'illégalité du projet de PLU par rapport au PADD et au SCoT, et au zonage irrégulier des parcelles cadastrées YC n°186, n°187, n°184, n°213
9	Observations n'appelant pas de réponses
10	Observations du Commissaire enquêteur

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

X- MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE *(document joint en annexe 7)*

Le mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse des observations m'a été transmis en parallèle par courriel le vendredi 05 octobre 2018 et par courrier postal que j'ai réceptionné à mon domicile le lundi 8 octobre 2018.

Ce document reprend l'ensemble des points évoqués dans le Procès Verbal de synthèse des observations formulées par le du public et dans les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et les Services de l'Etat.

Les éléments de réponse du Maître d'ouvrage sont repris dans le présent rapport dans les analyses du commissaire enquêteur présentées au § V en ce qui concerne les PPA et les services de l'Etat, et au § XI ci-après en ce qui concerne les observations du public.

XI- ANALYSE DES OBSERVATIONS

A l'intérieur de chacun des thèmes, les observations numérotées chronologiquement de 1 à X sont reprises sous la forme de mots clés ; pour le détail se reporter au PV de synthèse des observations joint en annexe 6 et/ou § VIII-6 du présent rapport "questions soulevées et réclamations formulées par le public".
Des illustrations permettant de visualiser les secteurs concernés par des demandes relatives à des projets économiques, des projets d'habitat et des demandes de constructibilité sont jointes en annexe 12 au présent rapport..

THEME I : OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

- Le CE conçoit bien que les propriétaires qui avaient des parcelles en zone constructible se retrouvant classées en tout ou partie en zone A ou N, ou qui espéraient que leurs parcelles passent constructibles, se sentent lésés financièrement et « privés » de leur droit de propriété ; si ces mêmes propriétaires comprennent les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, ils ont du mal à comprendre le discours dès lors qu'il s'agit de leurs propres parcelles, et ce d'autant plus qu'en règle générale il ne s'agit pas, compte tenu des superficies en jeu, de terres exploitables ou cultivables au sens de l'activité agricole.

- Néanmoins, le Commissaire enquêteur ne peut qu'approuver la détermination de la collectivité dans ses choix de zonage qui s'appuient sur le respect des dispositions définies dans les normes, règlements, documents législatifs et supra-communaux issues des orientations de la loi Grenelle II de l'environnement. ces éléments d'information ont été donnés aux intervenants lors des permanences.

1-1 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS AH - ZONE CONSTRUCTIBLE

☞ ***Observations « PLU- R1 » : BRISSON Guy :***

① demande de reclassement du fond de parcelle XC n° 66p au hameau de la Factais

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *La délimitation des secteurs AH se fonde sur l'enveloppe bâtie du hameau, pas sur les parcelles. Il est retenu une marge d'une dizaine de mètres derrière les constructions principales, parfois plus lorsque la délimitation pouvait s'appuyer sur une annexe existante. L'objectif est de permettre une extension des constructions, mais pas une nouvelle habitation en deuxième rideau.*

Dans le cas présent, une extension de la zone AH intégrant les 300m² restant de la parcelle semble possible, à condition qu'elle ne remette pas en cause les principes de délimitation définis sur d'autres parcelles.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Vu la petite taille de la parcelle, de sa configuration et en considération de la perte de sa constructibilité, un changement de zonage ne pénalisera pas la volonté de procéder à la conservation des terres agricoles ; je suis donc favorable à l'intégration de cette parcelle dans le périmètre du STECAL AH3.*

☞ *Observations « PLU- R2 » : LEBORDAIS Laurent*

② demande de reclassement de la parcelle n° 70a au hameau de la Factais

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② *La demande est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage du paysage. Précisant par ailleurs que la parcelle n'a pas changé de statut par rapport à l'actuel PLU, cette demande d'extension du STECAL AH3, n'est pas recevable.*

☞ *Observations « PLU- R3 » : HAMON Constant / GROLLIER Christian / GROLLIER Catherine*

③ demande de reclassement de la parcelle YC n° 76 au hameau de la Factais

④ demande de précision sur la rédaction du STECAL AH3 figurant dans le rapport de présentation

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

③-④ *Le site est en extension de hameau. L'unique habitation le long de la voie à l'est ne permet pas de considérer le site comme à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau. Le précédent PLU avait fait a priori la même analyse en ne le classant pas en zone UC.*

Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

③-④ *La demande est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Précisant par ailleurs que cette parcelle située le long de la voie de circulation n'a pas changé de statut par rapport à l'actuel PLU, cette demande d'extension du STECAL AH3, n'est pas recevable.*

☞ *Observations « PLU- R7 » : ODIC Philippe*

⑤ demande de maintenir en zone constructible les parcelles ZT n° 132 et ZT n°136

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑤ *Le zonage s'est appuyé sur les parcelles, le fait que ces deux parcelles soient une unité foncière et qu'un garage ait été autorisé sur la parcelle permet d'envisager une extension de la zone AH cohérente avec les principes du PLU.*

Ajustement de la zone AH autour des constructions existantes et projetées.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑤ *Bien que les propriétaires de terrains n'aient aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage, dans ce cas particulier, le maintien de la parcelle ZT n°136 acquise dans le cadre de l'actuel PLU sous un statut constructible et sur laquelle un permis de construire un garage vient d'être accordé, me paraît cohérent ; en effet cette décision ne remet pas en cause les choix fondamentaux présentés dans le PADD du PLU ; je suis donc favorable à l'intégration de cette parcelle à l'intérieur des limites du STECAL AH1 des Petits Brûlés.*

☞ ***Observations « PLU- R9 » : VUKELIC Didier***

⑥ demande de reclassement du fond de parcelle XB n° 101 au hameau de la Factais

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑥ *Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑥ *La demande est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et contre le mitage des paysages. Précisant par ailleurs que la parcelle n'a pas changé de statut par rapport à l'actuel PLU, cette demande d'extension du STECAL AH3, n'est pas recevable.*

☞ ***Observations « PLU- R17 » : JURQUET Roland et Nadine***

⑦ demande de reclassement des parcelles YT 56 et YT 88 à la Noé du Sud

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑦ *Le hameau de la Noé du Sud présente un tissu bâti très lâche, interrompu par de nombreuses parcelles non bâties. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑦ *En qualité de commissaire enquêteur, je comprends bien les préoccupations et souhaits de ces personnes propriétaires de parcelles classées en Nh dans l'actuel PLU et qui perdent leur constructibilité dans le cadre du projet de révision du PLU ; il y a lieu de faire observer et d'insister sur le fait que la demande est incompatible avec les objectifs du projet de révision du PLU qui vise à renforcer le centre bourg et le tissu aggloméré, et à lutter contre le mitage du paysage et l'étalement urbain mis en œuvre depuis des décennies ; dans ce secteur rural où l'habitat paraît dispersé, il ne peut être envisagé de créer un STECAL selon les critères définis au SCoT du Pays-de-Retz ; la demande n'est pas recevable.*

☞ Observations « PLU- R20 » : MORICEAU Annie / FOUCHER Brigitte

⑧ demande de reclassement de la parcelle YL n° 33 route de l'Ermitage

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑧ *La parcelle est située en dehors de l'agglomération, de l'autre côté de la RD. Son urbanisation ne serait pas cohérente avec le parti d'aménagement retenu. Pas de modification du dossier.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑧ *La demande est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des paysages. Le secteur sur la rive opposée de la RD5 par rapport à la zone agglomérée, et donc déconnecté de l'urbanisation, doit conserver sa vocation agricole.*

☞ Observations « PLU- R21 » : CHARRIAU Odile

⑨ demande de reclassement du fond de parcelle de sa propriété au " Moulin de la Choltière"

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑨ *Le secteur du Moulin de la Choltière présente un tissu bâti très lâche, interrompu par de nombreuses parcelles non bâties. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑨ *La volonté qui sous-tend le projet de PLU est d'éviter d'accentuer l'étalement urbain, le mitage du paysage par de nouvelles constructions en instaurant des zones A et N ; on peut noter par ailleurs que le terrain, inscrit dans l'actuel PLU en zone agricole, n'est pas soumis à un changement de statut dans le cadre de son projet de révision. La demande n'est donc pas recevable.*

☞ Observations « PLU- L3 » : SIMON Sylvie

⑩ demande de reclassement de la parcelle ZW 96 au lieu-dit les Quatre Chemins

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑩ *Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres. Pas de modification du dossier.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑩ *Il me paraît effectivement difficile de satisfaire la demande de la requérante ; un examen du secteur sur le site Géoportail me permet de constater matériellement que le terrain dans la continuité de la partie bâtie du hameau et sans habitation en face, constituerait clairement, comme le souligne le Maître d'ouvrage, une extension de l'urbanisation. Une telle extension serait à contre courant des objectifs du projet de révision du PLU qui vise précisément à renforcer le centre bourg et le tissu aggloméré, et à lutter contre le mitage du paysage et l'étalement urbain.*

Par ailleurs, le fait que le terrain comporte sur sa façade ouest une petite partie classée en UC dans l'actuel PLU ne donne aucun droit acquis pour un classement du bien en zone constructible.

☞ *Observations « PLU- R25 » : CHARTEAU Michel et Yvette*

11- demande de reclassement de la parcelle XB 103 et fond de parcelle BX94 à la Factais

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

11- *Les deux parcelles sont en extension de hameau et la XB103 est un vaste terrain présentant a priori une gestion agricole. Leur classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

11- *La demande est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et contre le mitage des paysages. Précisant par ailleurs que la parcelle n'a pas changé de statut par rapport à l'actuel PLU, cette demande d'extension du STECAL AH3, n'est pas recevable.*

☞ *Observations « PLU- R28 » : PICOT Serge*

12- demande de reclassement du fond de parcelle XC 93 à le Cerny et YS 110 à la Métairie Neuve

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

12- *Le secteur du Cerny présente un tissu bâti lâche, avec un faible nombre d'habitations et principalement constitué par de grandes exploitations agricoles. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres.*

La Métairie Neuve est un ancien corps de ferme isolé. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et du code de l'urbanisme.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

12- *En qualité de commissaire enquêteur, je comprends bien les souhaits de ces personnes propriétaires des parcelles ; il y a lieu de faire observer et d'insister sur le fait que la demande est incompatible avec les objectifs du projet de révision du PLU qui vise à renforcer le centre bourg et le tissu aggloméré, et à lutter contre le mitage des paysages et l'étalement urbain mis en œuvre depuis des décennies ; la consultation du secteur sur le site Géoportail permet effectivement de confirmer :*

- parcelle XC 93 au Cerny : un tissu assez lâche du côté de la route où se situe le terrain avec au nord, en face ce terrain de l'autre côté de la route, la présence d'exploitation(s) agricole(s).

- parcelle YS 110 à la Métairie Neuve : un exemple caractéristique de mitage en pleine campagne

La demande n'est pas conforme aux objectifs du projet de révision de PLU qui bloque toute possibilité d'urbanisation nouvelle sur le territoire agricole.

☞ *Observations « PLU- L9 » : DUPIAT B / KOCH F*

13- demande de reclassement du fond de parcelle YC n° 45, 111,112,234,235,238 au Pont Bonneau

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

13- *Le Pont Bonneau est un ancien corps de ferme isolé. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et du code de l'urbanisme.*

En revanche, si les parcelles citées accueillent une habitation, celle-ci peut faire l'objet d'une extension et d'une annexe (sachant que la CDPENAF a demandé que soit revue à la baisse l'emprise supplémentaire possible).

Si les bâtiments ne sont pas une habitation, un repérage permettant le changement de destination peut être envisagé si le bâti répond aux critères définis.

Le rassemblement des parcelles n'est pas du ressort du PLU, mais à partir du moment où elles appartiennent au même propriétaire, elles constituent une unité foncière et les règles du PLU s'y appliquent comme s'il s'agissait d'une parcelle unique.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

13- *Le règlement du PLU n'interdit pas en zone agricole d'aménager son habitation individuelle, d'adapter son accessibilité ni même de prévoir une extension pour favoriser le maintien à domicile d'une personne handicapée. La demande de reclassement des parcelles est contraire à l'esprit du PLU qui vise, en parfait accord avec les axes d'orientation du SCoT du Pays-de-Retz et les objectifs du PADD, à recentrer l'urbanisation autour du bourg et à conforter le tissu de la zone agglomérée dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et contre le mitage des paysages. Pour toutes ces raisons, cette demande n'est donc pas recevable.*

1-2 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS UB

☞ *Observations « PLU-R10 » : GOUY Joseph*

① demande de reclassement des parcelles n° 175, n° 176, n°54, n°57, n°166 au Grand Ruau

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Sous réserve d'une confirmation des parcelles réellement concernées :*

- Les parcelles 175 et 166 sont en zone UB

- La parcelle 176 (et 177) sont certes des parcelles desservies et artificialisées, mais l'ont été à des fins agricoles. Leur urbanisation, qui nécessiteraient de raser entièrement la zone, constituerait une extension urbaine au-delà la rue du Moulin Neuf, alors que le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement sur ce secteur et que la commune dispose de suffisamment de secteurs de projets pour répondre à ses besoins en termes d'habitat.

Ce secteur n'est donc pas un mauvais site en soi pour accueillir un développement, mais sa situation n'en fait pas un secteur prioritaire et pertinent pour le temps du projet de PLU.

- Les parcelles 57 et 54 sont des parcelles non bâties, en extension du Grand Ruaud et à proximité d'une exploitation pour la première, et isolée au sein d'un tènement agricole pour la seconde. Rien ne s'oppose a priori à leur exploitation, en particulier pour la 54.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *La vérification faite par une lecture croisée du plan de zonage Sud-est de la commune et du site Géoportail me permet de confirmer la réponse du maître d'ouvrage, à savoir :*

- les parcelles n°175, n°166 sont bien classées en UB dans le projet de révision du PLU

- la parcelle n°54 est en pleine zone agricole à l'écart de toute zone urbanisée ; le dépositaire de l'observation a dû faire une erreur et confondre avec la parcelle n°56 juste à l'arrière de la n°57

- les parcelles n°56, n° 57 sont situées à proximité d'une exploitation agricole

- parcelle n°176 : une visite des lieux m'a permis de constater qu'il s'agit d'un terrain partiellement artificialisé (hangars plus ou moins en ruine), face au lotissement du Grand Ruau et donc situé dans un secteur desservi par les réseaux, la rue du Moulin Neuf délimitant par ailleurs l'agglomération.

La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur peut se concevoir en ce sens qu'elle est en cohérence avec les objectifs du PLU et du PLH qui prévoient en terme de création de logements un rythme de production annuel de trente neuf logements sur la durée de vie du PLU horizon 2030 ; toute extension et/ou création de nouveaux secteurs à vocation d'habitation remettrait en cause la volonté politique de réguler dans le temps l'arrivée d'une nouvelle population devant atteindre environ 5300 habitants à l'horizon 2030, ainsi que l'économie générale du PADD.

☞ *Observations « PLU-R13 » : LERAY Cédric / GUIBERT Vincent*

② demande le reclassement de leurs terrains situés le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *La délimitation UB/A à la frange de l'agglomération et de la route départementale sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD.*

Il est envisagé de classer en A la marge de recul et de laisser en UB le reste des parcelles déjà bâties. Pour les parcelles non bâties en extension de l'agglomération, un classement en A sera a priori privilégié. La solution retenue ne devra pas constituer une modification substantielle du projet et être cohérente avec le PADD.

A préciser dans le dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② *La demande me semble légitime en ce qui concerne certains fonds de parcelles situés entre la entre la bande d'inconstructibilité de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD5 et la délimitation de la zone agglomérée, tel que dessiné sur les plans de zonage.*

Je prends acte que cette question sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD.

Il me semble de bon sens, pour la détermination du zonage, de différencier les terrains nus non bâtis et peut être insuffisamment équipés ou enclavés, sans facilité d'accès, qui de fait peuvent justifier un classement en zone A, des unités foncières bâties pour lesquelles les fonds de parcelles pourraient être classés en UB. Vu la localisation de ces parcelles, leur petite taille, leur configuration, un changement de zonage en UB ne peut à mon sens déséquilibrer l'économie générale du PADD, ni pénaliser la volonté affichée de la Collectivité en matière de réduction de la consommation d'espaces et de préservation des espaces agricoles de la commune, ni entraver l'activité agricole.

☞ ***Observations « PLU-R24 » : BEZIAS Michel***

③ demande de reclassement du fond de parcelle de la parcelle AK 206 située le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

③ *La délimitation UB/A à la frange de l'agglomération et de la route départementale sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD.*

Il est envisagé de classer en A la marge de recul et de laisser en UB le reste des parcelles déjà bâties. Pour les parcelles non bâties en extension de l'agglomération, un classement en A sera a priori privilégié. La solution retenue ne devra pas constituer une modification substantielle du projet et être cohérente avec le PADD.

A préciser dans le dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

③ *La demande me semble légitime en ce qui concerne certains fonds de parcelles situés entre la entre la bande d'inconstructibilité de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD5 et la délimitation de la zone agglomérée, tel que dessiné sur les plans de zonage.*

Je prends acte que cette question sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD.

Il me semble de bon sens, pour la détermination du zonage, de différencier les terrains nus non bâtis et peut être insuffisamment équipés ou enclavés sans facilité d'accès, qui de fait peuvent justifier un classement en zone A, des unités foncières bâties pour lesquelles les fonds de parcelles pourraient être classés en UB. Vu la localisation de ces parcelles, leur petite taille, leur configuration, un changement de zonage en UB ne peut à mon sens déséquilibrer l'économie générale du PADD, ni pénaliser la volonté affichée de la Collectivité en matière de réduction de la consommation d'espaces et de préservation des espaces agricoles de la commune, ni entraver l'activité agricole.

1-3 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE N VERS 1AUB

☞ *Observations « PLU-R11 » : MAILLARD Marie Suzanne*

① demande de reclassement de la parcelle AB n° 208 au Moulin Bertrand

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Le terrain est effectivement aujourd'hui enclavé et non desservi par les réseaux, fortement impacté par la RD et sa marge de recul, bordé de haies et surplombé par une ligne moyenne tension. Il ne se prête donc pas à une urbanisation.*

L'accès agricole à la parcelle n'est pas impacté par le projet de l'OAP 8.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Suite à ma visite sur les lieux et à la lecture du règlement graphique Sud-est de la commune, il apparaît que cette parcelle est soumise à un ensemble de contraintes qui peuvent réellement remettre en cause sa constructibilité :*

- parcelle soumise à un aléa d'inondation au nord

- bande d'inconstructibilité de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale RD5

- passage d'une ligne moyenne tension de 20 kV

- parcelle non desservie par les réseaux.

1-4 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE 1AUL VERS 1AUB

☞ ***Observations « PLU-R16 » : BARREAU Joël :***

① demande de reclassement du fond de 3 parcelles au Moulin Neuf

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Les parcelles ciblées correspondent à des parcelles à dominante agricole et naturelle et leur urbanisation constitue une extension urbaine au-delà la rue du Moulin Neuf. A travers son PADD, le PLU dédie ce secteur au développement d'un pôle sportif et de loisirs, structuré autour du projet de Surf Park.*

A noter que si ce terrain n'était pas dédié aux activités sportives et de loisirs, il ne pourrait être justifié comme secteur à vocation d'habitat, les besoins en logements de la commune étant largement pourvus par ailleurs. De plus, le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement au nord de la rue du Moulin Neuf et les nouvelles habitations auraient été exposées à la proximité de la salle de la Bergerie et du Surf Park, alors qu'aujourd'hui ces équipements existants ou projetés sont relativement à l'écart des habitations.

Le zonage 1AUL constitue donc un zonage cohérent, permettant d'envisager une reconversion de ce site artisanal en phase avec l'organisation projetée de la commune et avec ses besoins de développement. A préciser dans le dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Cette demande est à rapprocher des observations formulées par Mr LE HESRAN, propriétaire des parcelles voisines qui a mandaté le cabinet BRG Avocats pour défendre ses intérêts particuliers.*

En ma qualité de commissaire enquêteur, m'en référant à l'analyse fort bien développée, et point par point, par le Maître d'ouvrage dans sa réponse aux observations du cabinet BRG avocats, je n'apporterai que les réponses suivantes :

- un reclassement de la zone 1AUL en zone d'habitat, au vu de la localisation de ces terrains, ne me paraît pas pertinente dans le sens où :

- *une telle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat engendrerait une consommation foncière excessive qui n'est pas nécessaire pour répondre à l'objectif de logements défini par les documents supra communaux à échéance du PLU horizon 2030, et remettrait en cause l'économie générale du PADD*
- *dans l'ensemble, la localisation des espaces constructibles prévus dans la révision du PLU dans le bourg centre et à proximité, à l'intérieur de la zone agglomérée et dans les STECAL, est plutôt intelligente, et en parfaite cohérence avec le PADD qui affiche les grands objectifs suivants :*
  - *→ privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace*
  - *→ maîtriser la consommation foncière, limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions dans l'espace rural*
- *de plus, le PADD précise clairement que la commune ne prévoit aucune nouvelle extension de son tissu aggloméré à vocation principale d'habitat*
- *ces terrains, en supposant leur vocation à l'habitat, seraient directement au contact du projet de Surf Park et de la salle polyvalente de la Bergerie incompatibles avec des conditions de vie acceptables.*

- il importe de souligner que la collectivité s'engage à un développement de l'habitat avec 470 logements à produire d'ici 2030 représentant un rythme annuel de trente neuf constructions nouvelles sur la durée de vie du PLU, et que toute création de nouveaux secteurs à vocation d'habitation remettrait en cause la volonté politique de réguler dans le temps l'arrivée d'une nouvelle population devant atteindre environ 5400 habitants à l'horizon 2030.

- à l'évidence, le potentiel foncier disponible incluant les dix tranches de la ZAC multi sites des Vannes et de la Garnière ouvertes à l'urbanisation et actées dans le cadre du PLU en vigueur, est largement suffisant à la réalisation des objectifs de logements à l'horizon 2030, la planification étant établie comme suit :

- *potentiel habitat sur les projets de ZAC multi sites en cours (10 tranches) : 300 logements*
- *potentiel habitat en densification naturelle en zone agglomérée : 40 logements*
- *potentiel habitat en densification naturelle en zone rurale : 20 logements*
- *potentiel habitat maîtrisé et identifié en renouvellement urbain : 110 logements*

De mon point de vue, il n'apparaît pas, dans ces conditions, nécessaire de mettre en place un zonage sur ces parcelles en faveur de l'habitat ; à défaut d'un espace à vocation récréative 1AUL qui somme toute me paraît cohérent, la mise en œuvre d'un développement plus durable en faveur d'un classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole, comme affiché dans le PADD, serait manifestement plus appropriée.

Par ailleurs je m'en réfère à l'analyse fort bien développée établie par le Maître d'ouvrage dans sa réponse aux observations du cabinet BRG avocats (cf. PLU-L1).

1-5 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE NL VERS A

☞ ***Observations « PLU-V9 / PLU-L6 » : MOREAU Daniel et Sylvie***

① demande de reclassement des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Le secteur NL était destiné à offrir un plus grand potentiel d'évolution du château dans une perspective de mutation. Celle-ci ayant eu lieu et les nouveaux propriétaires n'ayant pas de projets en ce sens, le reclassement en zone A ne pose pas de problème particulier.*

Reclassement de la parcelle YC n°88, n°89, n°90 en zone A.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Prends acte de la décision du Maître d'ouvrage de modifier le règlement graphique en ce qui concerne le changement de zonage NL, destiné aux loisirs, de ces parcelles, en zone A à vocation agricole ; je note également que ce changement de zonage répond à la demande de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des Espaces naturels et forestiers) consultée sur le dossier de projet de PLU arrêté.*

☞ ***Observations « PLU-R26 » : BICHON Alain***

② demande de reclassement en zone agricole d'une parcelle située entre le bois du château de la Claie et la parcelle en 1AUW du projet de Surf Park

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *Cette demande est cohérente avec les objectifs du PADD relatifs à la préservation de l'activité agricole et convergente avec la demande précédente.*

Reclassement de la parcelle YC n°2 en zone A.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② *Prends acte de la décision du Maître d'ouvrage de modifier le règlement graphique en ce qui concerne le changement de zonage NL, destiné aux loisirs, de cette parcelle, en zone A à vocation agricole ; ce changement de zonage est en parfait accord avec les objectifs du PADD en ce qui concerne la préservation de l'activité agricole sur le territoire de la commune.*

1-6 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE PARCELLES EN NL VERS UN ZONAGE ADAPTE A L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE

☞ ***Observations « PLU-V9 / PLU-L5 » : MOREAU Daniel et Sylvie***

① demande de reclassement des parcelles YC n° 91, n° 92, n°90 vers un zonage adapté à l'exercice de leur activité de stockage

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Le secteur NL était destiné à offrir un plus grand potentiel d'évolution du château dans une perspective de mutation. Celle-ci ayant eu lieu et les nouveaux propriétaires ayant un projet différent pour l'utilisation des bâtiments d'activité existants, le changement de zonage est à étudier.*

Sur le fond, la destination souhaitée (entrepôt) est relativement adaptée à la nature des bâtiments (terrain déjà artificialisé avec une ancienne écloserie), qui s'insère eux-mêmes dans un contexte industriel avec la laiterie et la menuiserie situé à proximité. Le site présente un enjeu patrimonial, mais l'extension des bâtiments ne ferait pas évoluer significativement la situation par rapport à l'existant.

Sur la forme, la demande impose de transformer le STECAL NL en un STECAL orienté vers l'activité (le secteur AF répond a priori au besoin, à condition que la reconversion en entrepôt soit déjà effective). Il faudra cependant s'assurer des conséquences de ce changement pour le PLU (cohérence au PADD et avec l'avis de la CDPENAF notamment, avant de l'entériner).

Passage de la partie activité en AF, sous réserve de la faisabilité en termes de procédure.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Prends acte de la décision du Maître d'ouvrage d'étudier le changement de zonage NL de ces parcelles, en STECAL AF à vocation économique au sein de l'espace agricole ; je note que ce changement de zonage adapté aux activités d'entreposage et de stockage doit être soumis à l'avis CDPENAF (Commission départementale de la préservation des Espaces naturels et forestiers).*

1-7 AUTRES DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS

☞ *Observations « PLU-L7 » : CHARRIAU Patrice*

① opposition au changement de zonage des parcelles situées dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *L'entreprise est classée en zone UA, qui favorise la mixité fonctionnelle et ne fait donc pas obstacle au développement de l'entreprise, sauf si elle devenait une installation classée, elle devrait alors démontrer sa compatibilité avec la proximité de l'habitat (à noter qu'elle est déjà dans un contexte résidentiel).*

Le classement en UA permet une reconversion du site, mais ne l'impose en rien. Il permet d'envisager de nombreux scénarios vis-à-vis de la friche commerciale, qui devront de fait composer avec l'existant et les activités en place.

Le PADD affiche le renouvellement urbain comme une priorité. Ce site en partie vacant et peu optimisé ne pouvait être ignoré. Il n'a pas non plus au vu de sa situation vocation à accueillir de nouvelles activités artisanales, au-delà de l'existant. Le zonage UA est donc cohérent.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Ce secteur en zone UA à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec l'habitat présente assurément un potentiel de renouvellement urbain intéressant ; le rapport de présentation fait état d'un espace commercial peu fonctionnel, peu valorisé, peu visible, en marge de la centralité et du pôle commercial du Prieuré et d'un espace qui pourrait être renforcé, reconverti partiellement, complémentaire, multifonctionnel et devant être analysé.*

Le requérant fait état d'incompatibilité et de problème de cohabitation de son activité carrosserie-peinture avec le voisinage constitué de quelques commerces et habitations, or ceci est l'exemple type de difficultés liées à la mixité fonctionnelle en zone urbaine. La question de fond est de savoir s'il est cohérent d'introduire ou de maintenir des activités semi-industrielles s'apparentant à une activité artisanale, pourtant qualifiée de non nuisante et compatible avec l'habitat, au sein d'une centralité dans le souci de renforcer la mixité fonctionnelle.

` *On ne peut donc devant cette complexité liée à la diversité fonctionnelle et afin de réussir cette mixité urbaine qu'encourager la (les) collectivité(s) à faire pour ce secteur du Blandeau l'analyse préconisée dans le rapport de présentation.*

L'idée de développer un secteur à vocation d'habitat avec une offre tertiaire services, comprenant des commerces de proximité complémentaires et non concurrentiels à ceux existants dans le centre-ville et le pôle commercial du Prieuré, pourrait être très intéressante, et en ce sens, le zonage UA est tout à fait approprié.

THEME II : OBSERVATIONS RELATIVES AUX OAP

2-1 OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

☞ **Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric**

① demande d'ajouter dans les OAP des espaces verts et de loisirs pour enfants

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Il a été constaté que les petits espaces verts demandés par le précédent PLU dans les nouvelles opérations sont rarement adaptés. Il est donc plutôt envisagé de miser sur les espaces publics structurants de la commune, qui sont relativement répartis et accessibles.*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Les 10 OAP relatives aux secteurs d'habitat indiquent, selon les cas, des principes et objectifs de :*
- *conservation des éléments naturels, des zones à caractère humide, des ambiances boisées*
- *traitement particulier des franges avec les zones humides, les haies, les arbres environnants*
- *traversées piétonnes et automobiles, et de continuités piétonnes avec les quartiers environnants.*

On peut souligner par ailleurs, que la commune de Saint-Père-en-Retz présente dans le PADD à travers l'orientation " conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité", des objectifs de renforcement des ambiances urbaines et de la qualité des espaces publics, de conservation des éléments remarquables et de protection des espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré.

Il y a lieu de rappeler aussi qu'au stade des OAP on ne peut entrer dans le détail des idées proposées par le dépositaire de l'observation qui correspondent à une phase d'études opérationnelle d'ensemble et de définition d'un ou des projet(s) d'aménagement.

2-2 OAP SECTEUR 13 DU CAMPING DE LA GARE

☞ **Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric**

② demande de précisions sur l'OAP secteur 13 relative au projet de camping de la gare

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *La création du camping prévue sur l'OAP 13 n'implique pas la fermeture de l'actuel. Ce projet s'inscrit dans une perspective de développement notamment dans le sillage du projet de Surf Park. Cependant, au vu de la maturité du projet et des enjeux d'assainissement, un classement en 2AU, nécessitant une modification future du PLU, a été privilégié.*
Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② A *défaut de projet abouti et en raison des contraintes d'assainissement, le zonage 1AUL du camping de la Gare a été remis en question ; comme indiqué dans le mémoire en réponse aux avis des PPA et des Commissions établi par le Maître d'ouvrage, il est proposé de modifier au stade du dossier d'approbation du PLU le zonage de ce secteur comme suit :*
- *le site "C" (partie Ouest) sans projet est reclassé en N dans la continuité de la zone N au sud et de l'étang reclassé lui aussi en N (cf. avis CDPENAF)*
- *le site "A" est reclassé en 2AU dans l'attente de justification d'éléments complémentaires à fournir par le porteur de projet*
- *le site "B" (partie Est à proximité de l'étang et de la gare) est reclassé en 2AU au regard de sa maîtrise communale et de son potentiel d'accueil pour un projet touristique où une liaison départementale structurante est prévue.*

- Au cours des échanges avec les Collectivités, j'ai relevé que ce projet qui viendrait se positionner sur le marché en complémentarité des autres campings existants localement sur la commune et le littoral, par ailleurs fréquentés par d'autres segments de clientèle, se justifie au regard de son emplacement géographique à proximité de l'étang du Grand Fay ; l'environnement commercial et concurrentiel serait donc favorable.

2-3 OAP SECTEUR 11 DU SURF PARK

☞ ***Observations « PLU-R15 » : BOUCHONNEAU Stéphane***

③ le porteur de projet de vague artificielle dépose un dossier descriptif du projet et une étude de l'état initial de l'environnement

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

③ *Ces éléments permettront de répondre à une partie des remarques formulées par les Personnes Publiques associées et d'ajuster l'encadrement du projet par le PLU*

Cf. prise en compte des avis des PPA

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

③ *En ma qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance, pour mon information, de ces documents ; je souligne par ailleurs que l'examen technique du dossier ainsi que l'appréciation de la faisabilité de l'opération, ne relèvent pas de mon champ de compétence.*

Regrettant que ces éléments remis en cours d'enquête et joints au registre n'aient pu être intégrés dans le dossier de révision du PLU, je relève simplement :

- *que le projet de bassin artificiel concerne une superficie de 8,8 ha au Nord-est du bourg directement connecté au tissu urbanisé et jouxtant la salle polyvalente de la Bergerie*
- *qu'il est prévu de classer le site classé en zone 1AUW (zone de loisirs spécifique à la pratique du surf et aux loisirs associés)*
- *que l'implantation du projet impacte des espaces agricoles pérennes au SCoT du Pays-de-Retz*
- *que le SCoT permet des dérogations pour des projets économiques sur les espaces agricoles pérennes uniquement pour des cas spécifiques et justifiés*
- *que le site est accessible depuis la RD 86*
- *quelques données économiques en terme de création d'emplois directs et indirects, de fréquentation du site, de retombées économiques et de financement*
- *quelques données techniques (dimensionnement, agencement du site, équipements et infrastructures de fonctionnement)*
- *quelques éléments descriptifs de l'état initial faune et flore limité au site du projet*

Compte tenu de la nature des observations émises par les Personnes Publiques Associées, les services de l'Etat et le Public, il me paraît utile d'insister sur le fait que le zonage 1AUW ne peut être retenu que dans la mesure où il est compatible avec le SCoT du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013, et avec sa modification n°1 du 19 mars 2018 qui concerne des possibilités de dérogation sous conditions cumulatives pour les projets économiques d'envergure impactant les espaces agricoles pérennes.

THEME III : OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT

3-1 OBSERVATIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX

☞ Observations « PLU-R5 » : CHARRIER Jean Emmanuel

① pertinence d'instaurer une protection des linéaires commerciaux interdisant un changement de destination vers de l'habitat

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Les linéaires commerciaux sont un outil essentiel pour affirmer l'objectif de maintien du commerce. Ils peuvent certes poser un problème en l'absence de repreneur ou de difficulté à adapter le local, mais sans eux la différence de valorisation entre habitat et commerce et la plus grande facilité à vendre pour l'habitat font que la question d'une reprise commerciale n'est même pas véritablement recherchée.*

Il est donc préférable de conserver cet outil, sachant que le règlement prévoit déjà des possibilités de dérogation et que ces règles pourront être réinterrogées à la marge dans le cadre de la prise en compte de l'avis de la CCI. - (Cf. prise en compte des avis des PPA).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Je reprends ci-après l'analyse faite au § V-5.1 du présent rapport relative à l'observation de la CCI Nantes ST Nazaire, en la complétant par rapport à la formulation du règlement écrit.*

Je prends acte de l'analyse et des réponses suivantes du Maître d'ouvrage :
- la commune très consciente des difficultés de reprise et de mises aux normes a pour souci de favoriser le maintien des locaux commerciaux autour de 3 places structurantes du bourg
- le PLU accepte des changements de destination sur des locaux durablement vacants
- le PLU favorise les regroupements sur les places en permettant la reconversion en cas de transfert
- en conséquence, l'outil est plutôt adapté aux enjeux de la commune

Je relève que la commune affiche une politique volontariste en matière d'urbanisme commercial et qu'elle maintient la mise en place de cet outil de protection des linéaires commerciaux dans l'objectif de préserver, de promouvoir et de diversifier le commerce de proximité en centre-ville.

En ce qui concerne la formulation du règlement écrit sur les linéaires commerciaux, s'il est évoqué des possibilités de changement de destination et de sous destinations, au demeurant le changement de destination vers de l'habitat ne me paraît pas clairement évoqué ; en me référant au mémoire en réponse aux observations des PPA, je relève dans le chapitre - observations formulées par la CCI § V-5 ① - que le contenu du texte du règlement sera clarifié : « le cas où une impossibilité technico-économique ou un transfert de l'activité justifie le changement de destination, (il est précisé que le changement de destination est alors possible vers les autres destinations autorisées dans la zone, habitat notamment) »

3-2 OBSERVATIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ANNEXES ET DE PISCINES EN ZONE A

☞ Observations « PLU-V4 » : ANONYME

② précisions sur les possibilités de construction d'annexes et de piscines > 35 m^2 en zone A et sur le zonage du secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord.

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *Pour une piscine de plus de 35 m², seule la surface au-delà de 35m² sera décomptée de l'emprise au sol disponible pour les annexes ou l'extension de l'habitation (suivant la situation de la piscine).*

Le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord ne présente pas de hameaux constitués pouvant justifier la délimitation d'un STECAL. Il est donc classé en A et en N pour les secteurs contribuant à la trame verte et bleue. Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② *Sans commentaire.*

3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UI / 1AUI

☞ *Observations « PLU-R30 » : PIAU Benoit – Laiterie Saint-Père*

③ demande une révision du règlement pour porter la hauteur maximale des constructions à 35 mètres sur l'ensemble de la zone UI / 1AUI

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

③ *L'importance de la Laiterie Saint-Père pour l'économie locale et la nécessité de prévoir ses besoins de développement ne sont pas remises en cause. Au contraire, le PLU a prévu à travers des zones spécifiques et une OAP dédiée des possibilités d'évolution importantes.*

La question de la hauteur est à réétudier si elle s'avère bloquante pour le développement de l'entreprise. Le règlement actuel distingue les bâtiments d'activité des ouvrages plus techniques, type silos, cheminées, etc. Il faudra vérifier si le besoin de monter à 35 mètres porte uniquement sur ce type d'ouvrage ou s'il peut s'agir de bâtiments.

Dans tous les cas, la création d'ouvrages d'une telle hauteur nécessitera une réflexion paysagère et un complément de justification sur le projet.

Modification des hauteurs sur la base des besoins de développement de l'entreprise.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

③ *Prends acte de la décision du Maître d'ouvrage d'apporter un amendement au règlement de la zone UI et 1AUI en ce qui concerne la hauteur des bâtiments qui sera établie selon les besoins de développement de l'entreprise industrielle moyennant un traitement paysager et un complément de justification sur le projet.*

Cette possibilité est en adéquation avec la vocation du secteur ainsi que l'objectif du règlement de la zone « favoriser le maintien et de développement des activités industrielles sur la commune » et l'objectif du PADD « Conserver une forte concentration d'emplois et diversifier les économies ».

Ceci devrait donner satisfaction au porteur de projet pour la réalisation des investissements lourds envisagés sur les 5 prochaines années.

THEME IV : OBSERVATIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

☞ Observations « PLU-V5 / PLU-R31» : HERMAN Jean-Louis

① demande de changement de statut d'un bâtiment agricole existant sur la parcelle 105 au 1 bis " les Biais " enregistré comme meublé de tourisme 2 étoiles en habitat

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier).*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Le Maître d'ouvrage confirme la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles en zone A et N repérés au patrimoine, comme c'est ici le cas, sachant qu'elle doit répondre à des conditions et obtenir l'accord de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des Espaces naturels et forestiers) ; les dispositions générales du règlement spécifient ces conditions :*

- *conserver les principales caractéristiques de ces bâtiments et ne pas en dénaturer la qualité architecturale*
- *pouvoir réaliser l'assainissement dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et le raccordement aux différents réseaux publics*
- *être localisé en dehors du périmètre de protection sanitaire d'une exploitation agricole à une distance de ≥ à 100 mètres*
- *disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique et en particulier au niveau des routes départementales (ne pas poser de problème de sécurité)*
- *la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit ≥ 40 m^2.*

☞ Observations « PLU-V6 » : BOUHIER Philippe

② - possibilités de réhabilitation, de changement de destinations et sous destinations des locaux agricoles situés à le Bas Landreau " à l'Ouest du STECAL AH2

- possibilités de construction dans l'espace situé en zone A entre le STECAL AH2 " le Bas Landreau " et les bâtiments d'activités agricole à l'Ouest.

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

② *Pour la première question Cf. réponse précédente.*

La délimitation du secteur AH s'est appuyée sur le caractère constitué du hameau (dans ce cas, la présence de constructions en continu de part et d'autre de la rue). La pointe a été exclue du fait de la présence d'une exploitation.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

② *Seuls les bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions énumérées dans l'observation ① ci-dessus.*

En ce qui concerne l'espace situé entre le STECAL AH2 " le Bas Landreau " et les bâtiments d'activités agricole à l'Ouest, il est exact que le terrain est à proximité d'une exploitation agricole en activité, la demande n'est donc pas recevable.

☞ *Observations « PLU-R18 » : CHENEAU Paul*

③ demande le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole protégé situé à la Giraudière vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 62).*

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

③ *Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier)*

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

③ *Le Maître d'ouvrage confirme la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles en zone A et N repérés au patrimoine, sachant qu'elle doit répondre à des conditions et obtenir l'accord de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des Espaces naturels et forestiers) ; les dispositions générales du règlement spécifient ces conditions :*

- *conserver les principales caractéristiques de ces bâtiments et ne pas en dénaturer la qualité architecturale*
- *pouvoir réaliser l'assainissement dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et le raccordement aux différents réseaux publics*
- *être localisé en dehors du périmètre de protection sanitaire d'une exploitation agricole à une distance de ≥ à 100 mètres*
- *disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique et en particulier au niveau des routes départementales (ne pas poser de problème de sécurité)*
- *la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit ≥ 40 m^2.*

Reste à voir si la demande concerne précisément le bâtiment en dur accolé au bâtiment repéré au titre de l'article L151-19, et dans l'affirmative s'il répond aux principes définis lors du repérage dans le PLU arrêté pour pouvoir être pris en compte.

☞ *Observations « PLU-R19 » : BIROT Romain*

④ demande de changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles anciens protégés situés à la Malnoé vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 52).*

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

④ *Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier).*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

④ *La demande concerne des bâtiments en dur identifiés par le requérant sur la fiche de repérage 52 qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 ; reste à voir s'ils répondent aux principes définis lors du repérage dans le PLU arrêté pour pouvoir être pris en compte.*

☞ ***Observations « PLU-R28 » : PICOT Serge***

⑤ demande de changement de destination *(gîtes)* d'une bâtisse ancienne sur le siège d'exploitation des Moineries

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

⑤ *Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier).*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

⑤ *La demande concerne des bâtiments en dur identifiés par le requérant sur le document graphique Centre-ouest qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 ; reste à voir s'ils répondent aux principes définis lors du repérage dans le PLU arrêté pour pouvoir être pris en compte.*

THEME V : OBSERVATIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES ET HAIES A PROTEGER *(L151-23 code urbanisme)*

☞ ***Observations « PLU-R14» : ARCHAMBEAU Loïc***

① demande de retrait de la protection des espaces boisés et des haies sur les parcelles YP 10, YP 3 et les parcelles ZY 98 et ZY 99 classées en zone A qu'ils détiennent à le Pé et à l'Estunière

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *La protection des espaces boisés et des haies au titre de l'article L151-23 du CU est le principal outil de préservation de la trame verte et bleue et le règlement intègre dans ses dispositions la souplesse pour les évolutions nécessaires (pas de demande pour les coupes d'entretien, possibilité de défrichement partiel, etc.).*

Les propriétaires des terrains sur lesquels ces éléments sont implantés en gardent la gestion et la jouissance, seules les interventions entrainant la destruction totale ou partielle de l'élément sont soumis a minima à déclaration préalable.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Le classement en Espace Boisé à Protéger est motivé dans le rapport de présentation volume 3 et dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour des raisons d'urbanisme et notamment de protection des paysages, de préservation des éléments contribuant au maintien et à la restauration des continuités écologiques et de la trame Verte et Bleue, favorables au maintien des écosystèmes et au développement de la biodiversité.*

Bien que les propriétaires se portent garants d'une gestion assidue de ces espaces, il me semble que ce rôle d'entretien doit être encadré, sans pour autant porter atteinte au droit de propriété, ***de façon à garantir*** *le maintien et l'évolution des continuités paysagères et des corridors écologiques entre les espaces privatifs et collectifs ainsi que le bon fonctionnement de ces milieux considérés comme un enjeu essentiel de développement durable.*

Les dispositions du règlement applicable à ces espaces en donnent les contraintes et les conséquences en matière de déclaration préalable en Mairie pour les occupations et utilisations du sol. A noter que les opérations d'élagage et d'entretien nécessaires au maintien ou à la régénération des bois et des haies ne sont pas soumises à déclaration et que des replantations à titre de compensation pourront être recommandées.

THEME VI : OBSERVATIONS RELATIVES A DES CREATIONS DE PROJET ET A DES EXTENSIONS

6-1 PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

☞ ***Observations « PLU-L2 » : MAILLARD Jean-Charles -*** *Gérant de la SCCV AZURAÏA*

① tracé de l'emprise de la zone d'aléa inondation à reprendre sur le règlement graphique au niveau de la parcelle AB 248 selon les résultats de l'étude hydrologique et hydraulique EGIS

② demande de requalification de la bande de terrain résultante zone N en zone U

③ demande d'autorisation sur l'installation d'une passerelle ou un ponton en bois surélevé permettant le franchissement de la zone naturelle et du Grésillon afin de désenclaver la parcelle AB 248, et ce, sans dénaturer la zone naturelle et en assurant le libre écoulement des eaux de crues.

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Le PLU avait déjà anticipé ce problème. La délimitation sera précisée sur la base des études fournies.*

③ *Pour l'accès, il sera étudié dans le cadre de la finalisation du PLU quels changements seraient éventuellement nécessaires pour le rendre possible.*

Ce projet étant très avancé et sur un foncier unique, il n'a pas été jugé nécessaire de mettre en place une OAP.

Ajustement de la zone inondable sur la base de l'étude fournie.

Autres points à préciser dans le dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- En qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance, pour mon information, de l'ensemble des documents du projet d'habitat participatif situé au 22 rue de Bégueneau remis par le porteur de projet ; je souligne par ailleurs que l'examen technique du dossier, l'appréciation de la faisabilité de l'opération, de son caractère réalisable ou non, ne relèvent pas de mon champ de compétence.

① *Prends acte de la décision du Maître d'ouvrage de redéfinir sur le plan de zonage, le tracé de la zone d'aléa inondation tel que proposé par le porteur de projet SCCV AZURAÏA, en fonction des résultats de l'étude hydrologique et hydraulique du ruisseau du Grésillon réalisée par le cabinet d'ingénierie EGIS sur la base du protocole d'étude imposé par la DDTM, et qui démontre l'absence de risque d'inondation de la parcelle en cas de crue centennale.*

② *On peut penser que la réponse du Maître d'ouvrage est implicite. Le classement en UB de la bande de terrain résultante faisant partie de la parcelle AB 248, elle-même inscrite en UB, paraît justifié en l'absence de risque d'inondation ; à noter qu'en requalifiant cette bande de terrain, la totalité de la parcelle devient entièrement constructible et donne ainsi une possibilité d'envisager un projet d'habitat résidentiel participatif qui contribuerait à la densification de ce secteur aggloméré, en accord avec les objectifs du PADD.*

③ *Le commissaire enquêteur ne donne pas d'avis particulier sur le projet d''aménagement d'une passerelle ou d'un ponton permettant le franchissement de la zone naturelle et du Grésillon, et laisse à la Collectivité le soin d'étudier cette demande ; en effet, l'enquête porte sur le projet de révision du PLU de la commune qui réglemente l'usage des sols et qui permet à travers ces règles d'urbanisme d'envisager des travaux, ouvrages, opérations d'aménagement en cohérence avec leur environnement et le développement territorial. Le projet de construction de l'ouvrage en question doit naturellement répondre à ce cadre réglementaire.*

6-2 PROJET SCOLAIRE MONTESSORI

☞ Observations « PLU-L4 » : FAIVRE D'ARCIER - *Porteur de projet*

① demande de changement de destination et de reclassement de la parcelle YK 97 au lieu-dit Coëtargand et classée en zone A dans le projet de révision du PLU située pour permettre la réalisation de ce projet scolaire

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Sur le fond, l'implantation d'une structure accueillant quotidiennement des enfants dans un site aussi isolé, le long d'une route départementale, est en contradiction avec le PADD (accès uniquement en voiture, augmentation des activités non agricoles dans un secteur agricole, non renforcement de la centralité, etc.).*

Sur la forme, le bâtiment étant un pavillon récent, il ne répond pas aux conditions définis pour le repérage permettant le changement de destination. Il faudrait donc délimiter un nouveau STECAL, impliquant un nouveau passage en CDPENAF, qui se posera a priori les mêmes questions sur la pertinence d'une implantation isolée.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Le Maître d'ouvrage répond négativement à la présente demande. Alors qu'il s'agit d'un projet pédagogique d'ordre social et d'intérêt général, à destination des enfants défavorisés et en difficulté d'apprentissage, il appert que ce projet, vu sa localisation isolée en zone A, est regrettablement en complète contradiction avec le cadre règlementaire du projet de révision du PLU et avec les orientations du PADD, à savoir :*

le règlement littéral de la zone A

- ne permet pas les locaux et bureaux accueillant du public
- fait apparaître les établissements scolaires dans la liste des destinations interdites
- n'autorise les changements de destination que pour les bâtiments repérés au patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; or le bâtiment ne répond pas à ce critère.

le PADD qui préserve l'activité et les milieux agricoles et qui, au travers l'orientation « maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités », privilégie l'accueil d'activités, des équipements et des services, ainsi que le développement de la mixité fonctionnelle dans le tissu aggloméré.

6-3 PROJET DE SURF PARK

☞ Observations « PLU-L6 » : MOREAU Daniel

① Les nouveaux propriétaires du château de la Claie relatent les problèmes liés à la proximité du projet de vague artificielle :

- un projet critiquable et inadapté au regard
  - de la localisation du site
  - des nuisances considérables engendrées par le projet en lui-même et par la création d'infrastructures lourdes nécessaires à son fonctionnement
  - des incidences sur l'environnement, les espèces animales et végétales protégées présentes dans les parcelles de la Claie
  - de certaines craintes de restriction voire d'interdiction quant à l'utilisation des infrastructures de la laiterie Saint Père et de la SCI DGC
- des interrogations sur les desseins du porteur de projet sachant que les parcelles et le château étaient à vendre depuis plus de deux ans

☞ Observations « PLU-L8 » : CHARRIAU Patrice

② incidences du projet sur la ressource en eau et la consommation d'eau

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Le PADD mentionnant le Surf Park a fait l'objet de démarches de concertation et d'information et l'acquéreur n'a pas cherché à se renseigner sur les projets autour du site. De plus, le cédant était également informé du projet.*

Le site est effectivement bordé par la parcelle boisée du château, qui contribue à l'intégration paysagère, le nouveau rond-point de la route de contournement, qui permet une desserte sécurisée et n'impactant pas la commune. Sa localisation parait donc cohérente et l'ouverture à l'urbanisation se fait bien dans le cadre d'une révision générale du PLU.

Les éventuelles nuisances seront analysées finement dans le cadre des études opérationnelles et demandes d'autorisation diverses dont le projet doit faire l'objet. A noter que le château est situé à proximité d'une grande entreprise industrielle, d'un siège d'exploitation agricole et d'une salle polyvalente, et qu'il dispose sur son site d'ancien bâtiments d'activité. L'implantation du Surf park n'intervient donc pas dans un site qui aurait été auparavant exempt de toutes fréquentations et nuisances.

Le site est relativement éloigné des secteurs habités tout en étant en continuité de l'agglomération, dans un secteur déjà occupé (salle polyvalente, château, menuiserie, laiterie, etc.). Ses abords n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat. La localisation choisie par rapport à l'agglomération est donc également cohérente à ce niveau.

Les incidences environnementales sont approchées dans le cadre de l'évaluation environnementales du PLU et seront analysées beaucoup plus en détail par le porteur de projet dans le cadre de l'étude d'impact dont le projet fera l'objet. Si des espèces protégées ont été identifiées dans le parc du château, le requérant peut en faire part à la commune ou au porteur de projet pour améliorer la connaissance sur les environs du site.

Les éventuelles contraintes liées aux installations classées et entreprises environnantes seront prises en compte dans le cadre du projet. Aucun blocage particulier n'a été identifié jusqu'à maintenant.

Le porteur de projet a rencontré avec les élus communaux les anciens propriétaires du château et ce site a fait partie des pistes d'implantation envisagées. Cette possibilité n'a pas abouti.

Cf. prise en compte des avis des PPA.

② *La question de la ressource en eau est un aspect important de ce projet, qui n'a pu être détaillée lors de l'arrêt en raison d'un changement de technologie. La nouvelle technologie est à cet égard plus efficace et moins consommatrice (vidange des bassins en particulier).*

Les justifications du PLU seront détaillées sur les aspects ressources en eau.

Le rapport de présentation est complété sur la question de la ressource en eau.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Les observations dressées par les nouveaux propriétaires du château de la Claie sont parfaitement compréhensibles et le Maître d'ouvrage apporte des éléments de réponse.*

En ce qui concerne les nuisances générées, l'aspect technique et l'opportunité du projet, ces sujets ne relèvent pas de l'enquête publique qui porte sur le projet de révision générale du PLU de la commune. Toutefois, je prends acte que dans le cadre des études opérationnelles et demandes d'autorisation diverses dont le projet doit faire l'objet, les nuisances générées et les incidences environnementales seront finement analysées.

En ce qui concerne le zonage et les justifications du choix du site d'implantation du projet de Surf Park à la Bergerie, sur des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays-de-Retz, je prends également acte, comme mentionné dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, que le rapport de présentation sera complété ; il me semble utile de mentionner quelques éléments :

- *une première alternative avait été envisagée aux " Biais", secteur au Sud-est de la commune en zone rurale, reculée par rapport à la centralité, à la zone agglomérée, aux infrastructures, équipements et dessertes en réseaux ; ce secteur jugé peu propice a été abandonné*
- *le site de la Bergerie concilie divers avantages :*
  - *site en entrée Nord du bourg directement connecté au tissu urbanisé, aisément desservi par les infrastructures routières existantes (RD 86) et jouxtant le secteur UE sur lequel est implanté la salle polyvalente de la Bergerie*

- *opportunité foncière, le porteur de projet a conclu des promesses de vente avec les propriétaires des terrains*
- *environnement paysager adapté*
- *site en dehors de tout espace protégé au titre du patrimoine naturel (NATURA 2000), de tout périmètre de protection des monuments historiques, de captages d'eau potable exploités etc..*
- *règlement de la zone 1AUW spécifiquement établi et donc adapté au développement de projets en lien avec la pratique du surf et aux loisirs associés*
- *en ce qui concerne l'impact sur les espaces agricoles pérennes, le SCoT du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié en date 19 mars 2018 rend possible le projet sous certaines conditions ; les justifications apportées dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage permettent de démontrer la compatibilité du zonage 1AUW par rapport aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays-de-Retz modifié ; ces justifications qui seront développées en détail dans le rapport de présentation du dossier définitif avant approbation, permettront donc de lever les réserves émises par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.*

① ② *Bien que l'aspect technique du projet de Surf Park, comme souligné ci-avant, ne relève pas de l'enquête publique, il importe de préciser que si le zonage du PLU permet d'envisager ce projet, celui-ci n'est pas dispensé des demandes et de l'obtention des autorisations nécessaires à sa réalisation.*

Par ailleurs soumis au régime d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques, ***le projet devra faire l'objet d'une étude d'impact portant sur la totalité du territoire impacté et sur l'ensemble des composantes environnementales*** *(le milieu physique, les éléments naturels, les éléments humains etc..) et devra définir les mesures prévues pour éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs notables temporaires et permanents de l'activité sur l'environnement ou la santé humaine tel que prescrit par le code de l'environnement. Plus concrètement, cette étude devra traiter notamment de la ressource en eau, de la qualité de l'eau, des rejets dans les cours d'eau, des nuisances de bruit avec une étude acoustique à l'appui, de la gestion des déchets, du trafic routier, de la protection des éléments naturels et humains, des aménagements prévus en faveur de l'environnement etc..*

Je prends acte que le rapport de présentation sera complété sur la question de la ressource en eau.

6-4 PROJET D'EXTENSION DE LA SOCIETE MACORETZ

☞ ***Observations « PLU-L10 » : BOURREAU Serge -*** *PDG*

① demande d'étudier la possibilité d'augmenter la zone d'activité UEC jusqu'à la route du Châtelier, afin de faciliter et de sécuriser les mouvements d'entrées et sorties quotidiennes des 100 véhicules de l'entreprise par rapport à la RD5

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *La demande fait a priori référence à l'ancien zonage du PLU. SI la demande porte bien sur la partie de la parcelle YH133 qui n'est pas comprise en zone UF dans le projet de PLU arrêté, son rattachement entrainerait une augmentation de 8000m² de l'emprise constructible, ce qui serait complexe vis-à-vis de l'objectif global de modération de la consommation d'espace.*

La création de l'accès est quant à lui à questionner. Il reporte un trafic relativement important sur une petite route rurale, débouchant un peu plus loin sur la RD avec un carrefour qui n'est pas plus sécurisé. Il semble préférable que l'entreprise se rapproche du département pour étudier avec ses services les possibilités d'amélioration de l'accès existant.

Pas de modification du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Sans répondre catégoriquement par la négative, le Maître d'ouvrage pointe les conséquences de la demande d'extension de la zone d'activité sur la consommation d'espace au détriment de l'objectif global de réduction de la consommation d'espace à vocation économique fixé par le SCoT du Pays-de-Retz à l'échelle de l'intercommunalité et de l'enveloppe surfacique maximale arrêtée sur la commune.*

Comme suggéré dans le mémoire en réponse, il est dans l'intérêt de l'Entreprise d'étudier en concertation avec les services du Département, les possibilités d'aménager et de sécuriser l'accès existant.

En ma qualité de commissaire enquêteur, je dois faire part de mon étonnement quant aux remerciements qui m'ont été adressés dans le courrier du 20 mars 2018 pour avoir répondu favorablement à la demande de classement en UE des parcelles YH 132 et 133 permettant l'extension de l'activité MOCARETZ ; en effet, d'une part je n'étais pas nommé commissaire enquêteur à cette date, et d'autre part que je ne suis pas habilité à donner un avis sur un tel dossier.

6-5 PROJET DE CREATION DE CAMPING POUR LA " SARL XI RESTAURATION " - *(Porteurs de projet MONSIMERT Xavier et Isabelle)*

☞ ***Observations « PLU-L11 » : BOURREAU Serge -*** *PDG*

① remise d'un dossier de présentation du projet des prévisions budgétaires sur 5 exercices sans lettre d'accompagnement de la part des porteurs de projet

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Les éléments remis dans le cadre de l'enquête publique rendent plus concrets le projet de camping, notamment en termes de faisabilité économique, de dimensionnement et d'organisation de l'implantation. Ces éléments sont à mettre en balance avec les remarques des services de l'Etat vis-à-vis du secteur 1AUL du Grand Fay, et de la situation des réseaux à proximité.*

Les porteurs de projets ne précisent pas à quel horizon et à quelles conditions ils souhaiteraient ouvrir ce camping (ouverture du surf park ?). Il est donc difficile de faire le choix d'une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation, notamment au regard des remarques des personnes publiques associées sur la consommation d'espace et sa justification en général, et sur le site du Grand Fay en particulier. Un classement en zone 2AU soumise à une évolution du PLU parait donc préférable, en particulier au niveau de la situation des réseaux.

Une modification du PLU permettant le projet pourra en revanche être envisagée ultérieurement sur la base d'un projet plus détaillé, permettant de mieux asseoir sa justification vis-à-vis des Personnes Publiques Associées.

Cf. avis des PPA.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *En l'absence de courrier d'observations de la part des porteurs de projet, en qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance, pour mon information, de ces documents, et ne peux me prononcer sur l'aspect technique du dossier et la faisabilité de l'opération.*

Je relève notamment que le projet concerne les parcelles AE 7-8 et YD 56 et qu'il couvre une superficie de 5 hectares environ ; en matière d'aménagement de l'espace, il est projeté 50 emplacements de mobil-homes, 30 emplacements de parcelles nues, une salle de restaurant, une salle pour les groupes, un snack bar, un bâtiment d'accueil, un projet de piscine.

En tout état de cause, Il importe de rappeler, qu'à défaut de projet abouti et au regard des contraintes d'assainissement, le zonage de ce secteur prévu en 1AUL dans le projet de révision de PLU sera modifié en 2AU fermé à l'urbanisation au stade du dossier d'approbation finale, et ce, dans l'attente d'un projet plus concrétisé.

THEME VII : OBSERVATIONS MULTICRITERES

7-1 PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

☞ ***Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric***

① éducation scolaire : quels sont les projets en terme d'éducation scolaire à l'horizon 2030 ?

☞ ***Observations « PLU-V8 » COINDET André***

② agrandissement d'un étang : quelle est la réglementation applicable pour l'agrandissement d'un étang situé sur la parcelle YH11 au lieu-dit les Marécages de l'Ennerie ?

☞ ***Observations « PLU-R27 » GOUY Marie Ange / GOUY Didier*** *(fils)*

③ rénovation d'un bâti ancien : est-il possible de rénover un bâti ancien en ruine sur la parcelle S 294 au Bois Tharon en zone A

☞ ***Observations « PLU-V15 » : BEZIER***

④ construction d'un habitat sur un bâti non repéré : serait possible de construire un habitat sur du bâti en dur non repéré au patrimoine associé à une exploitation agricole ?

☞ ***Observations « PLU-R29 » : LANDAIS Denis***

⑤ transport d'énergie électrique : quelle est l'incidence de la ligne aérienne 20 KV surplombant la parcelle AB 208 accolée à l'OAP n° 8 du Moulin Bertrand par rapport à la constructibilité ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *La commune s'est assurée à travers le PLU d'avoir les espaces nécessaires à la réponse aux besoins d'équipements, notamment scolaires (zone UE, emplacements réservés).*

② *La réponse n'est pas évidente car les interventions sur les éléments du réseau hydrographique peuvent relever de plusieurs réglementations (code de l'environnement, code de l'urbanisme, PLU et règlement du SAGE notamment). En ce qui concerne le PLU, le principal obstacle serait la présence d'une zone humide sur l'extension prévue. L'autre question est de savoir si cet aménagement est réalisé dans le cadre de l'activité agricole ou non.*

③ *Un bâti ancien en ruine ne peut pas faire l'objet d'une rénovation.*

④ *Non, le PLU ne le permet pas.*

⑤ *Il existe un certain nombre de contraintes architecturales et techniques liées à la proximité d'une ligne HT (distance au fil le plus proche en particulier), sans que la présence de la ligne n'entraine de fait une interdiction de construire.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *éducation scolaire : le lien entre la croissance démographique à horizon 2030, les besoins et la programmation d'équipements scolaires, qui relève de la compétence de la commune me paraît être assez complexe à établir surtout en méconnaissance du profil des nouvelles populations ; je relève d'après la réponse du Maître d'ouvrage que la commune a prévu à travers le PLU des disponibilités foncières. Il me semble pouvoir également préciser que les règles du PLU rendent possibles la réalisation des équipements publics accompagnant le développement de la commune.*

② agrandissement d'un étang : comme indiqué lors de l'entretien avec l'intéressé, *la nature et l'importance des travaux d'agrandissement de l'étang méritent d'être précisées car ils sont susceptibles d'être soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques, et comme le souligne le Maître d'ouvrage, peut être même à d'autres réglementations.*

③ *rénovation d'un bâti ancien : la réponse est très claire, sans commentaire.*

④ *construction d'un habitat sur un bâti non repéré : la réponse est très claire, sans commentaire.*

⑤ *transport d'énergie électrique : sans être interdits, je relève que les projets de construction dans les zones surplombées par des ouvrages de transport d'électricité doivent répondre à des prescriptions techniques règlementaires contraignantes.*

7-2 OBSERVATIONS HORS SUJET

☞ ***Observations « PLU-V 8 » : COINDET André***

① permis de construire : demande d'explications sur un permis de construire d'un abri de terrasse coulissant de 27 m^2 qui lui a été refusé en 2017 *(référence dossier DP 44187 17 E2018)*

☞ ***Observations « PLU-R23 » : LEDUC Michel***

② certificat d'urbanisme : demande d'explications sur un certificat d'urbanisme refusé en demande de prorogation *(PCU 4418714E4036 - projet de restauration d'une grange au Pont Neuf)*

☞ ***Observations « PLU-R6 » : GARNIER Jean-Paul***

③ eaux pluviales : demande un nettoyage du fossé communal entre la Grille et la Ménagerie

☞ ***Observations « PLU-V5 / PLU-R32 » : HERMAN Jean-Louis*** *(Agriculteur) - SCI la Ramée*

④ réseau d'adduction d'eau potable : demande de réalisation d'une conduite d'eau permettant l'installation d'une borne à incendie au village des Biais

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Ne concerne pas directement le PLU.*
Le règlement de la zone A du précédent PLU ne permettait pas les extensions à vocation d'habitat.

② *Cf. réponse CCSE : En application de l'article R.410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé dès lors, notamment, que le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. Or, celles-ci ont été modifiées par délibération du Conseil Municipal, le 27 octobre 2014.*

③ *Ne concerne pas le PLU.*

④ *Ne concerne pas directement le PLU.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① permis de construire *: sans commentaires (cf.VIII-6 éléments de réponse donnés en permanence).*

② certificat d'urbanisme : sans commentaires *(cf.VIII-6 éléments de réponse donnés en permanence).*

③ eaux pluviales *:* sans commentaires *(cf.VIII-6 éléments de réponse donnés en permanence).*

④ adduction d'eau potable *: sans commentaires (cf.VIII-6 éléments de réponse donnés en permanence).*

THEME VIII : OBSERVATIONS RELATIVES AU CARACTERE NON PERTINENT ET A L'ILLEGALITE DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU PADD ET AU SCOT, ET RELATIVES AU ZONAGE IRREGULIER DES PARCELLES CADASTREES YC N°186, N°187, N°184, N°213

☞ ***Observations « PLU-L1 » : BRG avocats (cabinet mandaté par L. LE HESRAN Loïc)***

① contexte :

-1-2-3- recensement, localisation et destination des parcelles

② situation des parcelles au regard de l'actuel PLU :

-4-5-6- classement des parcelles dans l'actuel PLU en zone UEb à vocation d'industrie, de service, d'artisanat, de commerce et déchetteries de gestion publique

-7- demande de classement de ces parcelles en zone UB, auprès du Maire *(2011, 2018)* et demande de certificat d'urbanisme pour un projet d'habitation en 2018

③ - le caractère non-pertinent du projet de PLU

-8- le zonage des parcelles prévu dans le projet de PLU
→ AC n°398 en UB / YC n°186, n°187, n°184, n°213, objet d'une OAP 12 en 1AUL

-9- le cadre juridique des OAP *(articles L151-6, L151-7 du code de l'urbanisme)*

-10- l'article L151-7 alinéa 1 nécessité des actions et opérations menées manifestement non établie

③-1 : en premier lieu

-11- le zonage UB sollicité est dans la droite ligne du premier objectif du PADD

-12- les parcelles UEb permettent de répondre à la logique de renouvellement urbain, en affectant à l'habitat des zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques *(cf. PADD p.9)*

-13- le classement des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213 ne manque pas de surprendre par rapport à l'objectif de la réalité de l'environnement existant

③-2 : en second lieu

-14- contradiction entre les projets de M. LE HESRAN et la vocation de la zone 1AUL - blocage du foncier en cause à défaut de volonté du propriétaire de l'affecter à l'usage prévu par le zonage

-15- l'OAP secteur 12 - la Bergerie : l'OAP tente de justifier cette zone en terme de description du site, des principes d'aménagement et des objectifs

-16- l'OAP n'est pas conforme à la réalité puisqu'il existe un réel projet d'habitat connu de longue date dans le prolongement et en cohérence avec l'urbanisation existante
Cette OAP conduit à créer une réserve foncière au profit du projet de Surf Park *(OAP n°11)*
Ces intentions contraignant à vendre à plus ou moins long terme ces parcelles au porteur de ce projet sont contraires aux principes régissant les plans locaux d'urbanisme

③-3 : en troisième lieu

-17- l'utilité de créer une telle réserve foncière n'est nullement démontrée dès lors que :

- le secteur de 8 ha visé par l'OAP n°11 est largement suffisant pour les besoins d'un tel projet
- en cas d'une insuffisance de 8 ha, il aurait été plus logique d'y adjoindre les parcelles de la commune affectées à la salle de la Bergerie, aux parkings et espaces verts adjacents
- le changement de zonage de ces terrains classés en zone UL et envisagés en zone UE ne s'explique pas sauf si la commune a un projet de vente de ses terrains à des entreprises
- le zonage des abords du projet de Surf Park est manifestement incohérent

③-4 : en quatrième lieu

-18-19- incompatibilité du projet de Surf Park, par rapport aux objectifs SCoT du Pays de Retz *(consommation d'espace agricole pérenne classé au SCoT)*

-20- développement du « tourisme intérieur » : pour Saint-Père-en-Retz, le SCoT n'envisage pas d'équipements phares mais des aménagements et équipements favorisant le tourisme itinérant *(p.44 du PADD du SCoT)*

-21- l'illégalité du PLU

- l'OAP n°11 et le classement en zone 1AUW du terrain d'assiette du projet de Surf Park n'étant pas compatibles avec le SCoT paraissent de ce fait illégaux
- les terrains en question ne sauraient constituer de ce fait une réserve foncière d'un projet incompatible avec le SCoT et reposant sur une illégalité du PLU
- le zonage des parcelles YC n° 184, 186, 187, 213 et l'OAP n°11 apparaissent irréguliers

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

①-1-2-3- *Contexte*

②-4-5-6- *Situation des parcelles au regard de l'actuel PLU*

②-7- *Différentes démarches de M. LE HESRAN auprès de la commune*

Le projet de PLU a bien pris acte de la disparition de l'activité artisanale sur ce secteur et a posé la question du devenir de ce secteur. Le PADD a défini un espace à vocation d'équipements, de services, de sports et de loisirs, en lien avec la salle polyvalente de la Bergerie et avec le projet d'implantation d'un surf park sur la commune. A l'inverse, par rapport au précédent PLU, il a été choisi de recentrer les espaces de développement à vocation d'habitat vers le centre du bourg : à l'exception des secteurs de la ZAC déjà actés, les sites de projet à vocation d'habitat sont à l'intérieur de l'agglomération.

La disparation du centre technique du Département est en effet « future » et le PLU a fait le choix de ne pas anticiper sur cette éventualité. Le CD44 n'a pas fait de remarque particulière à ce sujet dans son avis.

③- le caractère non-pertinent du projet de PLU

-8-9-10- *Zonage prévu - cadre juridique*

Il est effectivement vrai que le PLU permet la reconversion du site artisanal appartenant au requérant. Sa situation au sein du tissu résidentiel et sa surface limitée le justifie.

③-1 **: <u>en premier lieu</u>**

-11-12-13- *Zonage et PADD*

Les parcelles du requérant au nord de la rue du pont neuf sont certes en partie artificialisées, mais sont très faiblement bâties et sont en extension de l'enveloppe urbaine. Elles représentent également une surface importante et ont donc une nature tout à fait différente de la parcelle 398, bâtie et insérée dans le tissu.

Par ailleurs, s'il entend favoriser le renouvellement urbain, le PADD pointe davantage l'accueil de l'habitat et des activités au sein du tissu aggloméré. C'est surtout là que se situe l'enjeu.

Contrairement à ce qui est affirmé ci-contre, le PADD ne propose pas de systématiquement affecter à l'habitat les zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques. Il fait simplement une distinction pour les activités incompatibles avec l'habitat qu'il faut accueillir sur des secteurs dédiés. Pour le reste, les secteurs désaffectés peuvent très être affecté à d'autres usages (sportifs et de loisirs dans le cas présents), ou tout simplement demeurer inconstructibles au sein de la zone A.

③-2 **: <u>en second lieu</u>**

-14-15-16- *les projets de M. LE HESRAN, la vocation de la zone 1AUL, l'OAP secteur 12*

Il revient au PLU de définir la vocation des espaces sur le territoire communal. En l'occurrence le projet d'habitat évoqué ne correspond ni à l'ancienne utilisation du lieu, ni à la vocation dans l'ancien PLU. Le requérant peut comme beaucoup de propriétaire de la commune souhaiter faire un projet d'habitat, cela n'oblige en rien la commune à le permettre si ce n'est pas en cohérence avec le parti d'aménagement retenu.

En revanche, il convient de préciser que si l'OAP 12 précise que le projet accueilli sur ce site doit être complémentaire du projet de Surf Park, il peut cependant être complétement indépendant en termes de programme, de porteur de projet, de financement, etc. Il ne s'agit pas d'imposer une quelconque marge d'extension future pour le projet de Surf Park. Le raisonnement est plutôt qu'une fois le Surf Park implanté, d'autres investisseurs pourraient être intéressés pour implanter des projets profitant de la dynamique et de la visibilité créées par le site. Les parcelles du secteur 1AUL n'étant ni stratégiques, ni nécessaires pour répondre au besoin en habitat de la commune, il a été jugé intéressant d'y prévoir un potentiel d'urbanisation complémentaire à vocation de loisirs.

A noter que si ce terrain n'était pas dédié aux activités sportives et de loisirs, il ne pourrait être justifié comme secteur à vocation d'habitat, les besoins en logements de la commune étant largement pourvus par ailleurs. De plus, le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement au nord de la rue du Moulin Neuf et les nouvelles habitations auraient été exposées à la proximité de la salle de la Bergerie et du Surf Park, alors qu'aujourd'hui ces équipements existants ou projetés sont relativement à l'écart des habitations.

Le zonage 1AUL constitue donc un zonage cohérent, permettant d'envisager une reconversion de ce site artisanal en phase avec l'organisation projetée de la commune et avec ses besoins de développement.

③-3 : **en troisième lieu**

-17- *création d'une réserve foncière non justifiée*

Le secteur 1AUL n'est pas une réserve pour le projet de Surf Park. Si cela avait été la volonté de la commune, on aurait privilégié un zonage type 2AUW avec une OAP commune et une obligation d'accès par le site du Surf Park (ce qui aurait pu se justifier au regard du gabarit de la rue du Moulin Neuf par rapport à l'ampleur du site).

Le dossier annexe cité n'a pu être intégré à cause d'un changement de technologie pour le projet de Surf intervenu au moment de l'arrêt. Il sera ajouté au moment de l'approbation et le porteur de projet a communiqué un dossier actualisé dans le cadre de l'enquête publique.

Un fonctionnement mutualisé avec la salle de la Bergerie sera étudié, notamment au niveau des stationnements, mais la salle doit pouvoir garder son autonomie et sa capacité d'accueil.

Le changement de dénomination n'est pas un changement de vocation : la zone UE est bien dédiée aux équipements publics. Le PLU classe les secteurs à vocation artisanale en UF, commerciaux en UC et industriels en UI. Il n'y a donc pas de projet de vente à suspecter...

Au contraire de ce qui est affirmé, le zonage autour du projet de Surf Park parait cohérent, en tout cas beaucoup plus qu'en permettant ici un nouveau quartier d'habitat.

③-4 : **en quatrième lieu**

-18-19-20-21- *Incompatibilité du projet de Surf Park avec les objectifs SCoT du Pays de Retz*

Le PLU utilise la possibilité de dérogation aux espaces agricoles pérennes offerte par le SCoT pour des projets économiques d'envergure.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, la justification de la compatibilité au SCoT sera mieux détaillée dans le rapport final du PLU (cf. prise en compte des avis PPA), mais le PLU est bien compatible avec le SCoT sur ce point.

Sur l'aspect touristique, il est procédé à une lecture assez partielle du SCoT. En effet, les orientations du DOO relatives au tourisme exposés p62-63 affirment un objectif global de développement du tourisme et plus particulièrement l'idée d'un tourisme à l'année, aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur des terres. Saint-Père-en-Retz, par sa position rétro littorale en interaction directe avec Saint-Brévin et l'estuaire, a complétement vocation à participer à la fois aux politiques touristiques du littoral et de l'intérieur.

Le PLU, à travers les projets et orientations qu'il prévoit, répond à ces différents objectifs, notamment en matière de « développement de nouveaux équipements touristiques structurants attractifs et de qualité, d'amélioration et de développement de l'offre d'hébergement […] afin de favoriser l'allongement de la durée de séjour, celui de la saison et tendre vers une activité touristique à l'année ».

Il est aussi dans la logique du tourisme intérieur, en « soutenant le développement d'aménagements de tourisme itinérant et ses équipements liés », avec « une polarisation sur un site phare » que le Surf Park a vocation à devenir.

A noter que le DOO du SCoT cite des exemples de sites phares, mais n'en ferme pas la liste, tout comme sur l'enjeu de développement des différentes formes d'hébergements touristiques. Les projets de camping comme ceux de la Tensorais, adaptés à une situation rétrolittorale, paraissent donc tout à fait adaptés.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

①- ②- ③.1- ③.2- ③.3

En ma qualité de commissaire enquêteur, m'en référant à l'analyse fort bien développée et point par point, par le Maître d'ouvrage dans sa réponse aux observations du cabinet BRG avocats, je n'apporterai que les réponses suivantes :

- un reclassement de la zone 1AUL en zone d'habitat, au vu de la localisation de ces terrains, ne me paraît pas pertinente dans le sens où :

- *une telle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat engendrerait une consommation foncière excessive qui n'est pas nécessaire pour répondre à l'objectif de logements défini par les documents supra communaux à échéance du PLU horizon 2030, et remettrait en cause l'économie générale du PADD*
- *dans l'ensemble, la localisation des espaces constructibles en continuité ou intégrée au bâti existant, dans le bourg centre et à proximité, à l'intérieur de la zone agglomérée, est plutôt intelligente, et en parfaite cohérence avec le PAD qui affiche les grands objectifs suivants :*

→ privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace

→ maîtriser la consommation foncière, limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions dans l'espace rural

- *de plus, le PADD précise clairement que la commune ne prévoit aucune nouvelle extension de son tissu aggloméré à vocation principale d'habitat*
- *ces terrains, en supposant leur vocation à l'habitat, seraient directement au contact du projet de Surf Park et de la salle polyvalente de la Bergerie incompatibles avec des conditions de vie satisfaisantes ; d'ailleurs, on peut relever avec intérêt que le zonage en UE de l'espace accueillant la salle polyvalente communale se révèle plutôt adapté à la situation, en ce sens qu'il constitue un espace tampon entre la zone 1AUW du projet de Surf Park et la zone agglomérée UB de la Bergerie permettant , ainsi, d'atténuer les nuisances liés à ces activités.*

- il importe de souligner que la collectivité s'engage à un développement de l'habitat avec 470 logements à produire d'ici 2030 représentant un rythme annuel de trente neuf constructions nouvelles sur la durée de vie du PLU, et que toute création de nouveaux secteurs à vocation d'habitation remettrait en cause la volonté politique de réguler dans le temps l'arrivée d'une nouvelle population devant atteindre environ 5400 habitants à l'horizon 2030.

- à l'évidence, le potentiel foncier disponible incluant les dix tranches de la ZAC multi sites des Vannes et de la Garnière ouvertes à l'urbanisation et actées dans le cadre du PLU en vigueur, est largement suffisant à la réalisation des objectifs de logements à l'horizon 2030, la planification étant établie comme suit :

- *potentiel habitat sur les projets de ZAC multi sites en cours (10 tranches) : 300 logements*
- *potentiel habitat en densification naturelle en zone agglomérée : 40 logements*
- *potentiel habitat en densification naturelle en zone rurale : 20 logements*
- *potentiel habitat maîtrisé et identifié en renouvellement urbain : 110 logements*

- de mon point de vue, il n'apparaît pas dans ces conditions nécessaire de mettre en place un zonage sur ces parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213 en faveur de l'habitat ; à défaut d'un zonage 1AUL à vocation récréative qui somme toute me paraît cohérent, la mise en œuvre d'un développement plus durable en faveur d'un classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole, comme affiché dans le PADD, serait manifestement plus approprié.

③.4 Incompatibilité de l'OAP n°11 du projet de Surf Park et du zonage 1AUW par rapport au SCoT du Pays-de-Retz

Il m'apparaît que les observations de BRG avocats ont été dressées en référence au SCoT Pays-de Retz approuvé le 28 juin 2013 et qu'elles ne prennent pas en compte le SCoT modifié en date du 19 mars 2018. Il importe de souligner que la modification n°1 du SCoT permet de déroger au principe de préservation et d'inconstructibilité des espaces agricoles pérennes pour des projets économiques d'envergure, sous condition de satisfaire à des critères cumulatifs fixés par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays-de-Retz (critères de création d'emplois, de retombées économiques à l'échelle communale et intercommunale, d'inscription du projet dans une démarche éviter, réduire, compenser (ERC), de compensation des espaces agricoles pérennes surfaciques et urbanistiques, de concertation en ce qui concerne la démarche des compensations, d'intégration des espaces consommés dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques).

Sur ce sujet qui a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat, le Maître d'ouvrage fournit dans ses mémoires en réponse tous les éléments qui apportent la preuve de la compatibilité du zonage 1AUW dédié aux espaces de développement de projets en lien avec la pratique du Surf et aux loisirs associés, en précisant que ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation au stade du dossier d'approbation. A noter que l'étude justifiant de la compatibilité du projet avec la modification n°1 du SCoT est à soumettre à l'avis du PETR afin de sécuriser le projet.

Je prends acte également, à la lecture du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, que le projet de révision du PLU est compatible avec les objectifs du SCoT Pays-de-Retz, le PADD et les orientations du DOO du SCoT en ce qui concerne le développement du tourisme, du tourisme à l'année, du tourisme itinérant, du tourisme intérieur, et en ce qui concerne le développement des équipements touristiques structurants et d'hébergement associés ; je relève par ailleurs que le projet de Surf Park a vocation à devenir un site phare.

En conclusion, il m'apparaît que l'ensemble des choix d'urbanisme effectués par la Collectivité ont leur cohérence et qu'ils se justifient pleinement en référence aux orientations du PADD ainsi qu'aux objectifs du SCoT du Pays de Retz.

THEME IX : OBSERVATIONS NE NECESSITANT PAS DE REPONSE

Pour ce thème, les réponses aux questions et observations présentées par le public ont été données lors des permanences *(cf. § VIII-6 du présent rapport)* ; la liste est simplement reprise ci-après :

9-1 ZONAGE

☞ ***Observations « PLU-R4 » : DOUSSET Dominique***

① confirmation du zonage en UB d'un terrain rue de Nantes

☞ ***Observations « PLU-V7 » : GRUAND Alexandre***

② confirmation du zonage en A à la Haute Blottière et du zonage UB d'un terrain rue des Blottières

☞ ***Observations « PLU-V12 » : SEJOURNE Henri***

③ confirmation du zonage en UB des parcelles AI 186 et AI 187 dans la zone agglomérée le long de la RD5 ainsi que de la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD5

☞ ***Observations « PLU-V14 » : BEAUCHENE Marie José***

④ confirmation du zonage en UB d'un terrain sis au 13 à la Garnière

☞ ***Observations « PLU-V16 » : LAMY Claude***

⑤ confirmation du zonage en A des parcelles XB 142 et XB 145 à la Factais ainsi que des parcelles en vis à vis de leur construction sise sur la parcelle XB 143.

9-2 OAP

☞ ***Observations « PLU-R12 » : FOUCHER Marie Christine / PENARD Laurence***

① confirmation de l'intégration d'un terrain rue de Bégueneau dans l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand en zone 1AUB

☞ ***Observations « PLU-V10 » : LEDUC Marcel***

② confirmation du classement des parcelles ZV 105 et ZV 110 au 4bis, rue de la Guignardais dans le périmètre du STECAL AH1 du hameau des Petits Brûlés objet de l'OAP secteur 16.

9-3 STECAL

☞ ***Observations « PLU-V2 » : JARNIOU Jean-Paul***

① confirmation du classement en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH3 de la Factais de 2 parcelles n°50 et n°68

☞ ***Observations « PLU-V3 » : ROULEAU Jacqueline***

② confirmation du classement en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH4 de 3 parcelles situées à l'Est des Lardières

☞ ***Observations « PLU-R12 bis » :*** **PENARD Laurence - SARL PENARD Charpente / Menuiserie**

③ confirmation des possibilités de construire un carport de 132 m^2 dédié au stockage d'éléments de charpente et une extension de leur atelier sur les parcelles YL n°61 et YL n°67 situées au lieu-dit Mouchefaite objet du STECAL AF n°2

☞ ***Observations « PLU-V13 » :*** **M. Mme GUILLOUX Gilbert**

④ confirmation du zonage en A de la parcelle XY 67b située aux Lardières et sur laquelle une grande partie est un espace boisé protégé.

9-4 DOSSIER

☞ ***Observations « PLU-E1 » : BEZIE Cédric***

① demande de transmission par mail du dossier d'enquête publique *(cf. réponse § VIII-6 du rapport).*

9-5 MEDIAS

☞ ***RADOSAVKIC Denis*** *: Journaliste à Ouest France en charge du secteur de St-Père-en-Retz*

① intervention dans l'optique de faire paraître un article sur l'enquête publique.

9-6 PROFESSIONNELS DE L'AMENAGEMENT

☞ ***Observations « PLU-R8 » :*** **VAN HOLLEMEERSCH Raphaël** : Groupe Jean - Sté FONCIM

① intérêt porté aux évolutions de zonage et aux OAP à vocation d'habitat.

THEME X : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

X-1 : demande de justifier la compatibilité du PLU au PADD du SCoT du Pays-de-Retz en ce qui concerne le développement « du tourisme intérieur » tel qu'évoqué dans le l'observation de BRG avocats *(point 20).*

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *Cf. réponse à l'observation de BRG avocats ci-dessus.*

Le rapport de présentation sera détaillé sur ce point.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Lors de la remise du PV de synthèse des observations, en ma qualité de commissaire enquêteur, j'ai sensibilisé le Maître d'ouvrage sur ce point en particulier.*

Après examen du PADD du SCoT du Pays-de-Retz, j'approuve la réponse du Maître d'ouvrage.

Je prends acte des précisions qui seront apportées dans le rapport de présentation sur ce point.

X-2 : les observations de la DDTM concernant plusieurs OAP *(n°11, n°12, n°14)* pour lesquelles il est demandé de maintenir en zone agricole les secteurs inondables, selon PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne *(disposition 1.1),* sont-elles bien prises en compte.

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

① *L'enjeu de préserver de l'urbanisation les secteurs inondables sera rappelé dans chaque OAP concerné. Cependant les délimitations existantes au sein des atlas des zones inondables ont été faites à grande échelle et il est délicat de leur donner une opposabilité au mètre près, comme le montre le projet AZURAÏA.*

Par ailleurs, ces délimitations sont déjà reprises sur le document graphique du règlement, ce qui permet aussi de justifier de la compatibilité au PGRI.

Cf. avis des PPA.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

① *Les zones inondables ne sont pas spécifiquement reclassées en zone agricole en accord avec le PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne ; les précisions qui seront apportées dans les OAP, au stade du dossier d'approbation final en ce qui concerne les enjeux liés aux zones inondables retiennent toute mon attention ; je relève également avec intérêt dans le règlement applicable à la zone urbaine, et dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones :*

- l'inconstructibilité des secteurs maintenus en UI ou 1AUI (OAP secteur 14 de la laiterie)

- les interdictions, en ce qui concerne les occupations ou utilisations du sol dans les secteurs exposés à un aléa d'inondation par les eaux superficielles (constructions nouvelles et extensions des constructions à destination d'habitat), et les possibilités d'extensions mesurées d'habitations existantes hors secteurs d'aléa fort sous réserve d'augmenter la sécurité des biens et des occupants.

Fait à la Baule, le 20 octobre 2018

Le Commissaire enquêteur

Jean-Claude VERDON

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT-PÈRE-EN-RETZ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme *(P.L.U)*

Modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées *(Z.A.E.U)*

- Commune de SAINT-PÈRE-EN-RETZ -

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Jean-Claude **VERDON**

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS

En accord avec l'Arrêté Intercommunal de la Communauté de Communes Sud-Estuaire N° 2018-005 prescrit en date du 23 juillet 2018 :

- *il a été procédé à l'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz*
- *les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment sur deux documents séparés pour chacune des deux enquêtes de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.*

Les présentes conclusions se rapportent à la révision du Plan Local d'Urbanisme

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique prescrite porte sur un projet de **révision du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Saint-Père-en-Retz et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipa en date du 21 septembre 2015.

Le projet de révision du PLU et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées étant soumis à enquête publique au titre des articles L123-2 et R123-1 du Code de l'Environnement, il a été décidé, en référence à l'article L123-6, de procéder à une enquête publique unique.

L'enquête de révision du PLU a pour objet de mettre en adéquation les zonages et leur règlement avec les nouvelles législations, réglementations et documents supra-communaux.

Suite au transfert des compétences des communes vers les communautés urbaines, le Conseil Communautaire Sud-Estuaire :

- a décidé par délibération du 25 janvier 2016, en accord avec la commune, de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de compétence
- a lancé par délibération du 03 février 2016 la révision du PLU
- a approuvé par délibération du 15 décembre 2016 le projet d'Aménagement et de Développement durables du Plan Local d'Urbanisme
- a approuvé par délibération du 19 avril 2018 le bilan de concertation et arrêté le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Père-en Retz

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 octobre 2007 et qui, par la suite, a subi diverses évolutions :

- 8 procédures de modification : novembre 2008, septembre 2009, février 2010, octobre 2010, mai 2012, juillet 2012, avril 2014, mars 2015
- une procédure de révision : mai 2012.

Par décision n° E18000166 / 44 en date du 05 juillet 2018, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mr Jean-Claude Verdon en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

L'Arrêté Intercommunal, qui ordonne l'ouverture d'une enquête unique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, a été pris le 23 juillet 2018 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 20 août 2018 au vendredi 21 septembre 2018 inclus.

II PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE TERRITOIRE

II- 1 LA COMMUNE DE SAINT-PERE-EN-RETZ

Saint-Père-en-Retz est une commune rurale du département de la Loire Atlantique située au Sud de l'estuaire de la Loire à 45 kilomètres à l'Ouest de Nantes et 25 kilomètres au Sud-ouest de Saint-Nazaire ; elle fait partie de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire qui regroupe également les communes de Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Viaud. Le territoire communal qui s'étend sur 6272 hectares n'est pas concerné par la loi littoral.

Avec une population de 4426 habitants recensés en 2016, elle connaît depuis les années 1970 une croissance démographique constante caractérisée par un taux de croissance annuel moyen de 1,3% sur les 5 dernières années.

La commune située au cœur du Sud-Estuaire et entre des axes routiers stratégiques est un carrefour de proximité attractif ; le développement et la modernisation des infrastructures routières, son accessibilité, la place offerte et le coût attractif des terrains ont favorisé l'implantation de nombreuses entreprises industrielles ou artisanales qui viennent renforcer la dynamique économique de la commune.

II- 2 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz a pour but d'introduire les nouvelles dispositions de la législation et de la réglementation, les orientations et objectifs généraux déclinés dans les documents de planification supra-communaux *(SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT du Pays de Retz, PLH de Sud-Estuaire).* A ce titre il prend en compte la croissance démographique, l'évolution des modes de vie, le potentiel de développement économique sur le territoire, le principe de gestion économe des espaces à vocations d'habitat et d'activités économiques, de préservation et de développement de l'agriculture, de protection et de préservation du patrimoine rural, environnemental et architectural.

II- 3 LE PROJET DE PLU EN CHIFFRES

Développement de l'Habitat

Sur la base retenue d'une croissance démographique située entre 1,25% et 1,50% par an, portant la population à 5 452 habitants à la fin de la durée de vie du PLU en 2030, et correspondant à un nombre d'habitants supplémentaires de 852 habitants, le nombre de logements à produire est de 470 d'ici 10 à 12 ans, ce qui représente un rythme de production moyen de 39 logements par an.

Le potentiel habitat sur les projets en cours, ZAC multi sites des Vannes et de la Garnière, étant de 300 logements et le potentiel de densification naturelle en zone urbanisée et zone rurale étant de 60 logements, le potentiel restant en densification, en extension ou renouvellement urbain s'élève à 110 logements ; sur cet ensemble de logements il est prévu 48 logements locatifs sociaux ; la consommation d'espace dévolu à l'habitat est de 25 ha avec une densité moyenne de 18,9 logements / hectare *(+ 8 ha dévolus au tourisme).*

Développement économique

Le projet de révision du PLU prévoit trois secteurs de développement d'activités économiques incluant :

- un projet d'extension du parc d'activités de la Hurline *(8ha)*
- un projet de développement aquatique « Surf Park » de 8 hectares
- un projet d'extension de la laiterie Saint-Père *(7,7ha).*

Le potentiel urbanisable dévolu aux activités économiques est de 33,4 ha.

Autour du bourg, deux espaces sont identifiés à des fins touristiques et de loisirs :

- site du Grand Fay *(8ha)* avec un projet de camping en cours
- un site au Nord du bourg *(2,7 ha dont 1 ha artificialisé)* sans projet concret mais voué à des activités complémentaires à celles du projet de Surf Park.

Zonage et Règlement

Le projet de PLU a défini 4 catégories de zones comprenant :

- 6 zones urbaines *(UA, UB, UC, UE, UF, UI)* pour une surface totale de 217,9 ha
- 7 zones à urbaniser *(1AUA, 1AUB, 1AUF, 1AUI, 1AUL, 1AUW,1AUZ)* pour une surface totale de 69,7 ha
- 4 zones agricoles *(A, AF, AH, AL)* pour une surface totale de 4033,7 ha
  (AF, AH, AL correspondant à des STECAL- secteurs de taille et de capacité limitée)
- 4 zones naturelles *(N,NE,NL,NP)* pour une surface totale de 1174,2 ha, *(NE, NL correspondant à des STECAL - secteurs de taille et de capacité limitée et NP à un espace naturel identifié au titre de Natura 2000).*

Le règlement graphique matérialise les marges de recul par rapport aux RD, les bâtiments patrimoniaux repérés pouvant changer de destination, les haies, les EBC et le petit patrimoine bâti à protéger, les zones inondables, et les zones de danger autour des canalisations de transport de matières dangereuses.

Orientations d'Aménagement et de Programmation *(OAP)*

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz introduit 16 Orientations d'Aménagement et de Programmation *(OAP Projet)* qui portent sur des projets d'habitat, des projets d'activités artisanales et industrielles, et des projets de loisirs tels que définis ci-dessous :

- 10 secteurs à vocation d'habitat dans la Zone centrale, dans la Zone résidentielle et en Zone d'Aménagement Concerté *(ZAC multisites des Vannes et de la Garnière)*
- 3 secteurs à vocation de loisirs *(Surf Park, la Bergerie, Camping de la Gare)*
- 2 secteurs à vocation industrielle et artisanale *(laiterie Saint-Père, parc de la Hurline)*
- 1 secteur de densification *(les Petits Brûlés).*

III CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

L'enquête portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Père-en-Retz est régie par les principaux textes suivants :

- **Code de l'Environnement** - Parties législative et règlementaire
  - articles L123-1 et suivants : champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique
  - articles R123-1 à R123-46 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.
- **Code de l'Urbanisme -** Parties législative et règlementaire
  - articles L151-1 à L151-3 : contenu du Plan Local d'Urbanisme
  - articles L151-4 à L151-9 : rapport de présentation - projet d'aménagement et de développement durables *(PADD)* - orientations d'aménagement et de programmation *(OAP)* - règlement
  - article L153-19 : procédure et déroulement de l'enquête publique
  - articles R104-8 à R104-14 : évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme
  - article R153-8 : dossier d'enquête publique.
- **Lois et Décrets relatifs à l'Urbanisme et à l'Expropriation**
  - loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 *(solidarité, renouvellement urbain)*
  - loi du 2 juillet 2003 dite loi UH - Urbanisme et Habitat modifiant certaines dispositions du PLU mises en place par la loi SRU
  - loi ENL de 2006 *(Engagement National pour le Logement)* - lois DALO (*droit au logement opposable)* et MOLLE *(mobilisation pour le logement - lutte contre l'exclusion)* de 2007 et 2009
  - loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
  - loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
  - décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
  - décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.

IV DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier établi comporte en application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des pièces techniques, graphiques et administratives suivantes :

- les pièces préalables:
  - ① notice de présentation non technique
  - ② délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire
  - ③ décision de désignation du commissaire enquêteur par le T.A.de Nantes
  - ④ extrait du porter à connaissance de l'Etat
  - ⑤ avis des Personnes Publiques Associées, des Personnes Publiques consultées et de l'Etat
  - ⑥ avis d'enquête publique
  - ⑦articles des annonces légales
- le rapport de présentation scindé en 3 volumes :
  - ① Diagnostic territorial
  - ② Etat initial de l'environnement
  - ③ Justification et Evaluation environnementale incluant le résumé non technique
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(PADD)*
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation incluant *(OAP)*
- les documents du règlement graphique *(7 plans)*
- le Règlement littéral et ses annexes relatifs au repérage patrimonial
- les Annexes incluant les pièces suivantes
  - ① Liste des annexes
  - ② Servitudes d'Utilité Publique *(documents du porter à connaissance, plans d'ensemble)*
  - ③ annexes sanitaires et plans *(assainissement collectif et non collectif / réseaux d'adduction en eau potable / eaux usées / eaux pluviales)*
  - ④ autres annexes *(droit de préemption, secteurs soumis à isolement acoustique, périmètre de ZAC - zones à risque d'exposition au plomb)*
- les Pièces administratives
  - ① arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique
  - ② avis d'enquête publique
  - ③ copie des annonces légales
  - ④ note de présentation non technique
  - ⑤ délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire
  - ⑥ liste des Personnes Publiques Associées et les avis reçus
  - ⑦ décision de désignation du commissaire enquêteur par le T.A. de Nantes
  - ⑧ extrait du porter à connaissance de l'Etat
- **les registres d'enquête publique** ***(****cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur)*.

Nota : Rapport de présentation - Evaluation Environnementale

En application de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme, la commune de Saint-Père-en-Retz étant concernée par deux sites Natura 2000 (ZPS estuaire de la Loire et ZSC Estuaire de la Loire), le dossier de PLU comporte, une évaluation environnementale qui a été réalisée par " La Boîte de l'Espace" (bureau d'études en urbanisme) et DMEAU (bureau d'études spécialisé dans les domaines de l'environnement, de la gestion des eaux superficielles et des milieux aquatiques).

V- AVIS DES PPA / PPC *(Personnes Publiques Associées / Personnes Publiques Consultées)*

AVIS DE LA MRAe / CDPENAF *(Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)*

La Collectivité a déposé en date du 2 mai 2018 à la Préfecture de la Loire-Atlantique, pour instruction par les services de l'Etat, le dossier d'enquête publique unique portant sur la révision générale du PLU et la modification du Zonage d'Assainissement de la commune de Saint-Père-en-Retz. Le dossier a également été notifié, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques consultées à cette même date.

Le délai de la procédure d'instruction est de trois mois après réception du dossier et à défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables selon l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

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

LISTE DES PPA ET INSTANCES PUBLIQUES CONSULTEES	REPONSES	OBSERVATIONS
- MRAE Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire	07 août 2018	Absence d'avis 2018APDL42 / 2018-3237 *(site internet MRAe - cf. annexe 7b du rapport)*
- DDTM Direction des Territoires et de la Mer *Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)*	01 août 2018	Avis favorable avec réserves
- DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer -*Service Aménagement Durable*	31 juillet 2018	**Avis défavorable**
- Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays-de-Retz *Commission urbanisme – comité syndical du PETR*	01 août 2018	Observations - sans avis exprimé
- Conseil Régional des Pays de la Loire - Direction des Territoires et de la Ruralité	28 mai 2018	**Avis favorable**
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique - Direction générale territoires - Délégation pays-de-Retz -	02 août 2018	Avis favorable - remarques à prendre en compte
- Chambre de Commerce Industrie de Nantes St-Nazaire	24 juillet 2018	Avis favorable avec réserves
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	06 août 2018	**Avis défavorable**
- Ville de Pornic	10 juillet 2018	**Avis favorable**
- Commune de Saint-Viaud	19 juillet 2018	**Avis favorable**
- Mairie de Chauvé	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Corsept	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Paimboeuf	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Brévin-les-Pins	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef	/	Avis réputé favorable
- Commission Départementale de la Nature, des Sites et des paysages	/	Avis réputé favorable
- Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Schéma Régional de la Conchyliculture des PDL	/	Avis réputé favorable
- Schéma de Cohérence Territoriale Nantes-Saint-Nazaire	/	Avis réputé favorable

J'ai relevé dans les avis formulés par les PPA et les services de l'Etat, toutes questions et informations confondues, plus de 150 observations. La nature des observations formulées concerne principalement :

- les problèmes de consommation et de réduction de la consommation d'espaces à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques
- la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et sa modification n°1 du 19 mars 2018
- le dossier de dérogation au principe d'inconstructibilité des espaces agricoles pérennes pour le projet de Surf Park justifiant sa compatibilité par rapport au SCoT modifié du Pays-de-Retz *(modification n°1 du 19 mars 2018)*
- les objectifs de production de logements incluant les logements sociaux
- les observations sur les OAP, la planification des opérations
- les demandes de complément et de justification des besoins sur des projets d'activités économiques industriels, de tourisme et de loisirs *(projet d'extension de la Hurline, projet de camping du Grand Fay, projet de Surf Park)*,
- des demandes de réduction, de suppression, de protection de certains STECAL
- les linéaires commerciaux en centre-ville
- l'activité agricole *(état des lieux des activités agricoles et des sièges d'exploitation , etc..)*
- le règlement graphique et écrit du PLU, des demandes de reclassement de zonage, l'assainissement collectif, les déplacements, les liaisons douces, les marges de recul, la sobriété énergétique des bâtiments, etc..

Toutes ces observations ont été examinées point par point.

*
* *

VI - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'ensemble de la procédure, sous la forme d'une enquête publique unique *(révision du PLU et modification du Zonage d'Assainissement des eaux usées)*, s'est déroulé à la Mairie de Saint-Père-en-Retz pendant 33 jours consécutifs, du lundi 20 août 2018 au vendredi 21 septembre 2018 inclus, dans les conditions définies dans l'Arrêté Intercommunal N°2018-005.

Une réunion préliminaire de travail avant l'ouverture d'enquête a été organisée avec les Collectivités de la Communauté de Communes Sud-Estuaire et la Commune de Saint-Père-en-Retz, le lundi 30 juillet 2018.

Les dossiers d'enquête publique unique *(PLU et ZAEU)* pour mise à disposition du public à la Mairie de Saint-Père-en-Retz et les registres d'enquête ont été visés, cotés et paraphés par mes soins à la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins le lundi 06 août 2018.

En supplément, les avis défavorables et les avis favorables avec réserves émis par les Personnes Publiques Associées et les Services de l'Etat *(cf. tableau récapitulatif § V ci-dessus)* ont initié trois réunions de travail :

- le lundi 06 août 2018 : réunion non programmée à la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins avec Mr KIMMES, Chargé d'études PLU
- le mardi 28 août 2018 : réunion à la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins avec Mme LARDEUX, directrice des Services Techniques Communautaires
- le mardi 11 septembre 2018 : réunion à la Mairie de Saint-Père-en-Retz avec la CCSE *(Mme LARDEUX / Mr KIMMES)*, le service urbanisme de la Mairie *(Mr BOUARD, Mr RICOUL)*, le bureau d'études *(Mr DELILE - la Boîte de l'Espace).*

Plusieurs visites de reconnaissance du territoire communal ont été effectuées :

- le lundi 30 juillet 2018 matin à ma propre initiative avant la réunion de préparation de l'enquête publique, visite de prise de contact avec le territoire sur des espaces identifiés à la lecture du dossier
- le lundi 30 juillet 2018 après la réunion de travail sous la conduite de Mr KIMMES *(CCSE)* et de MM RICOUL et BOUARD *(service de l'urbanisme de la Mairie)*, visite de reconnaissance générale des lieux, suivie de la visite des STECAL également à ma propre initiative
- le jeudi 13 septembre 2018 avant la 4è permanence sous la conduite de M RICOUL, visite portant sur les lieux de certaines OAP ayant fait l'objet d'observations de la part de la DDTM.

La publicité légale par insertion dans la presse, sur les sites internet de la Mairie de Saint-Père-en-Retz et de la CCSE, par affichage en Mairie et sur le territoire communal ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Sud Estuaire de Paimboeuf, a été faite dans les délais règlementaires tels que définis dans l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal n°2018-005 et en accord avec l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme et les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête *(affichage et 1ère parution dans la presse 22 jours avant l'ouverture de l'enquête)*, avec un rappel dans les 8 premiers jours *(2ê parution dans la presse le surlendemain de l'ouverture de l'enquête*).

J'ai régulièrement constaté et dans le cas présent 15 jours avant l'ouverture d'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique en la Mairie, sur territoire communal ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Sud Estuaire de Paimboeuf ; les vérifications effectuées qui ont fait l'objet de planches photographiques jointes au rapport principal n'ont pas appelé d'observation particulière, excepté la disparition à 2 reprises de 2 affiches qui ont été remises en place.

J'ai tenu cinq permanences à la Mairie de Saint-Père-en-Retz tel que défini dans l'Arrêté Intercommunal n°2018-005 du 23 juillet 2018 :
- lundi 20 août 2018 de 9h00 à 12h00
- mardi 26 août 2018 de 9h00 à 12h30
- samedi 8 septembre 2018 de 9h00 à 12h00
- jeudi 13 septembre 2018 de 14h00 à 17h30
- vendredi 21 septembre 2018 de 14h00 à 17h30.

Les pièces du dossier d'enquête de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le registre d'enquête publique paraphés et côtés par mes soins ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de Saint-Père-en-Retz pendant toute la durée de l'enquête à partir du lundi 20 août 2018 *(9h00)*, aux jours et heures habituels d'ouverture des services.

J'ai régulièrement vérifié la complétude des différentes pièces du dossier et des registres d'enquête publique mis à la disposition du public en Mairie de Saint-Père-en-Retz, ainsi que la composition du dossier dématérialisé disponible sur un micro ordinateur dédié ; les vérifications effectuées n'ont pas identifié de problème de dégradation ni des dossiers, ni des registres d'enquête.

Le vendredi 21 septembre 2018 à l'issue de la clôture d'enquête et conformément à l'Arrêté Intercommunal n°2018-005 *(article 5)* du 23 juillet 2018, j'ai clos et signé les registres d'Enquête de révision du Plan Local d'Urbanisme ; les dossiers d'enquête publique et les registres d'enquête associés m'ont été remis par les services de la Mairie.

Le mardi 25 septembre 2018 après-midi, j'ai remis en les services de la CCSE de Saint-Brévin-les-Pins, à Mme LARDEUX et Mr KIMMES le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête.

J'ai reçu, le vendredi 05 octobre par courriel, et le lundi 8 octobre 2018 par courrier postal, les documents suivants :
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations des PPA et aux observations du public *(copie en annexe 7)*
- les certificats d'affichage établis par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire *(Paimboeuf)* et Monsieur le Maire de Saint-Père-en-Retz *(copies en annexe 8a)*
- le certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique établi par la Communauté de Communes Sud-Estuaire *(copie en annexe 8b)*.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucun incident du lundi 20 août au vendredi 21 septembre 2018, et conformément aux prescriptions de l'Arrêté Intercommunal, des textes réglementaires et procédures en vigueur ; les représentants de la Communauté de Communes Sud-Estuaire et de la Mairie ont su se montrer disponibles et ouverts aux questions posées pendant toute la durée de l'enquête, de l'amont au stade de sa préparation jusqu'à la remise du PV de synthèse des observations.

*
* *

VII- SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

VII-1 FREQUENTATION DU PUBLIC

La fréquentation du public sur le lieu de permanence à la Mairie de Saint-Père-en Retz a été soutenue, avec plus d'une cinquantaine d'entretiens réalisés et 2 registres d'enquête ouverts ; en résumé :

- 51 personnes se sont présentées lors des permanences
- 31 personnes ont consigné leurs observations directement sur les registres d'enquête
- 1 personne a envoyé deux courriers par voie électronique
- 11 personnes ont dressé leurs observations sous forme de lettre dont une reçue en recommandé avec A/R.

Selon les informations reçues des services de la Mairie en charge du dossier quelques personnes sont venues en dehors des permanences consulter le dossier sans laisser d'observations.

La grande majorité des personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête publique habitent sur le territoire de la commune de Saint-Père-en-Retz.

Les personnes qui se sont présentées sont issues de différents publics :

- public habitant dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées avec une part significative de personnes résidant dans les STECAL de la Factais et des Lardières
- public représentant des activités artisanales, commerciales et industrielles dont la Laiterie Saint-Père, un commerçant rue du Temple, SCCV AZURAÏA, SCI DGC, Carrosserie industrielle CHARRIAU, Société MACCORETZ, porteur du projet " Nouvelle Vague "
- public venu à titre professionnel *(un journaliste de Ouest France, un professionnel de l'immobilier du Groupe Jean - Sté FONCIM)*
- quelques exploitants agricoles en activité et retraités

A noter qu'aucune association de défense de l'environnement et du patrimoine architectural ne s'est manifestée au cours de l'enquête publique.

VII-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai relevé dans le PV de synthèse des observations du public environ 75 observations principales, toutes questions et informations confondues, elles-mêmes pouvant être divisées en sous observations ; **toutes ces observations ont été précisément analysées une à une**.

En ce qui concerne la nature des observations du public, on relèvera notamment :

- de nombreuses demandes sur du parcellaire individuel qui appellent une réponse personnalisée
- des questionnements sur les possibilités de changement de destinations et sous destinations
- quelques observations sur règlement écrit qui abordent les linéaires commerciaux, la hauteur des constructions en zone UI / 1AUI et les extensions de constructions en zone A
- des observations négatives sur la création du projet de Surf Park objet de l'OAP n°11 et une opposition ferme du nouveau propriétaire du château de la Claie
- des observations de fond présentées par le cabinet d'avocats BRG qui dénonce l'illégalité du PLU et l'irrégularité du zonage des secteurs relatifs aux OAP n°11 du projet de Surf Park et n° 12 de la Bergerie, relevant l'incompatibilité de ces orientations avec le SCoT du Pays-de-Retz et le PADD
- une opposition à la protection des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- des observations sur le tracé des zones inondables selon l'AZI des cours d'eau côtiers dans le secteur de Begueneau formulées dans le cadre d'un projet de logements participatifs
- aucune observation ne remet en cause le bien fondé de la densification du centre-ville et du renouvellement urbain de la zone agglomérée.

En ce qui concerne la nature des observations des PPA et des services de l'Etat, on relèvera principalement les problèmes de consommation d'espaces à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques, la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et sa modification n°1 du 19 mars 2018, les observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, la planification des opérations, le projet de Surf Park, l'assainissement, les STECAL etc..

*
* *

VIII - MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E18000166/44 du 05 juillet 2018 pour exécuter l'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz, après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous :

- l'Arrêté Intercommunal n°2018-005 de la Communauté de Communes Sud-Estuaire du 23 juillet 2018 prescrivant en Mairie de Saint-Père-en-Retz, du lundi 20 août au vendredi 21 septembre 2018, l'enquête publique unique susvisée
- le dossier d'enquête relatif à la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique unique parus à deux reprises par voie de presse
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du 30 juillet 2018 au 21 septembre 2018 inclus à la Mairie de Saint-Père-en-Retz, au siège de la Communauté de Communes Sud-Estuaire de Paimboeuf, ainsi que sur les différents lieux du territoire communal
- les observations portées par les Personnes Publiques Associées, les Personnes Publiques Consultées et les services de l'Etat reçues avant l'ouverture de l'enquête
- les observations portées par le public sur les registres d'enquête publique préalablement côtés et paraphés et clos par mes soins
- les certificats d'affichage établis par la Mairie de Saint-Père-en-Retz et la Communauté de Communes Sud-Estuaire
- le certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique établi par la Communauté de Communes Sud-Estuaire
- le mémoire en réponse de la Communauté de Communes Sud-Estuaire aux avis des Personnes Publiques Associées, les Personnes Publiques Consultées et les services de l'Etat
- le mémoire en réponse de la Communauté de Communes Sud-Estuaire au procès verbal de synthèse des observations.

et déclarant n'être aucunement intéressé par l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni au titre de fonctions précédemment exercées dans le cadre de mes activités professionnelles, j'émets les conclusions suivantes :

1 - Au regard de l'Arrêté Intercommunal prescrivant l'enquête publique

- L'enquête publique unique sur la **révision du Plan Local d'Urbanisme** et la modification du Zonage d 'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz a été organisée et conduite conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté Intercommunal n° 2018-005 du 23 juillet 2018.

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

- Les mesures de publicité mises en œuvre par l'Autorité organisatrice à travers les annonces légales en application des articles L153-19 du Code de l'Urbanisme, des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté Intercommunal n°2018-005 du 23 juillet 2018, ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et de la modification du Zonage d 'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Saint-Père-en-Retz, et de s'exprimer sur ce projet *(cf. annexe 4 du rapport).*
- L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique en Mairie de Saint-Père-en-Retz, au siège de la Communauté de Communes Sud-Estuaire de Paimboeuf, ainsi que sur les lieux du territoire communal, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée, comme en témoignent les planches photographiques jointes au rapport *(cf. annexe 5 du rapport)*, ont permis au public d'être convenablement informé du projet et de livrer leurs réflexions.

- La mise en ligne, en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, de l'avis d'ouverture d'enquête publique, et en complément de l'intégralité de l'arrêté Intercommunal d'organisation de l'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Estuaire *(cf. annexe 4 du rapport),* plus de 15 jours avant la date d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 21 septembre 2018, a permis également d'assurer l'information du public.
- D'autres formes optionnelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information du public sur l'existence de l'enquête publique unique *(PLU et ZAEU)* : panneau lumineux des informations municipales de la place de la Mairie.
- Les possibilités d'accès au dossier dématérialisé sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Estuaire et sur le site internet de la Mairie, par l'intermédiaire d'un lien renvoyant au site de l'Autorité organisatrice, pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, ont également contribué à l'amélioration de l'information et de la participation du public.

3 - Au regard du dossier d'enquête publique

Sur la forme

- Sans revenir sur le détail des pièces constitutives présentées au § IV ci-avant, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme ; pour l'essentiel il inclut :
  - la notice de présentation non technique
  - le rapport de présentation avec un résumé non technique
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(PADD)*
  - les Orientations d'Aménagement et de Programmation incluant *(OAP)*
  - les documents du règlement graphique
  - le règlement littéral
  - les annexes *(servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires etc, .)*

  En outre il comporte des pièces administratives *(les délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire, les avis des Personnes Publiques Associées, et des services de l'Etat)*.

Sur le fond

- Le PADD présente d'une manière globale et cohérente les orientations générales du projet d'aménagement communal pour la prochaine décennie en matière d'aménagement et d'urbanisme ; le contenu de ce document paraît clair, simple et concis ; il introduit la dynamique démographique, le renforcement de l'attractivité de la ville, l'équilibre des milieux et la préservation de la qualité des sites, ainsi que l'amélioration des déplacements.
- Le rapport de présentation développe le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, les choix retenus pour établir le PADD, et expose le règlement graphique et littéral ainsi que les OAP ; des compléments de justification des choix retenus en matière d'aménagement, de projets, de mise en conformité avec le PLH et le SCoT y seront apportés pour prendre en compte les observations des PPA et des services de l'Etat, ainsi que les erreurs matérielles soulignées au stade de la prise de connaissance du dossier.
- Les documents graphiques du règlement font apparaître les différents zonages et les éléments d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de manière lisible *(fronts bâtis, OAP, emplacements réservés, linéaires commerciaux, continuités écologiques, trame verte et bleue, bâtiments patrimoniaux, marges de recul...)* ; la légende sera complétée *(zone NP*), des STECAL seront supprimés, d'autres sont à protéger.
- Le règlement écrit traduit convenablement les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables qui est la pièce maîtresse du PLU ; des réajustements y seront apportés pour prendre en compte les observations des PPA et des services de l'Etat, ainsi que celles du public recueillies pendant l'enquête publique.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent des grands principes d'aménagement établis de manière définitive sur les secteurs objet de développement à vocation d'habitat, d'activités économiques, de tourisme et de loisirs dans le but de maîtriser ces opérations portées par des tiers ; leur descriptif sera complété et certains

principes de composition urbaine seront réétudiés, les marges de recul matérialisées, les logements sociaux précisés etc.. pour prendre en compte les observations des PPA et services de l'Etat.

- le dossier de PLU, complexe et volumineux, doit être rigoureusement complété point par point, comme s'y engage le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse joint au rapport *(annexe 7)*, suite aux nombreuses remarques formulées par les PPA, les services de l'Etat ainsi que dans le PV de synthèse des observations du public.
  Je considère que les compléments qui seront apportés dans la version définitive du dossier de PLU avant son approbation en amélioreront sa compréhension et que ces précisions ne modifieront pas l'économie générale ni les orientations du projet de révision du PLU ; **j'estime donc que l'information du public n'en reste pas moins tout à fait correcte**.

4 - Au regard de la concertation préalable

- Une concertation préalable a été conduite en amont de l'enquête publique, afin de présenter l'avancée de la procédure du projet de révision du PLU de la commune, en accord avec l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cette concertation ayant été définies dans la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2015 prescrivant la révision du PLU.
- La Collectivité a mis en œuvre l'intégralité des modalités de concertation prévues dans la délibération prescrivant la révision du PLU, la concertation s'étant déroulée sous la forme des actions suivantes :
  - une information « suivi PLU » dans les comptes-rendus du Conseil municipal, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
  - tenue d'une réunion publique avec la population en date du 07 novembre 2016 portant sur la présentation du diagnostic du territoire, le PADD et les enjeux de la révision du PLU
  - mise à disposition du public à la Mairie de Saint Père-en-Retz du projet de PLU et d'un registre d'observations du 29 mars 2016 au 03 avril 2018 permettant à toute personne intéressée de se tenir informée de l'avancement du projet, de faire connaître son opinion et de formuler des observations
  - parution d'articles dans le bulletin « T'Retz d'Union pérézien », articles de presse, panneaux d'information.
- Cette concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été établi et validé selon l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 avril 2018.
- La délibération du Conseil Communautaire relative au bilan de concertation fait état d'une prise en compte des remarques cohérentes avec le projet communal défini au PADD et l'intérêt général qui ont été formulées pendant cette période de concertation, ainsi que d'une absence de point bloquant à l'arrêt du projet de PLU.

5 - Au regard des objectifs du projet et des motivations des Collectivités

➢ Le projet de révision du PLU de Saint-Père-en-Retz est de première importance, et ce, non seulement au regard des objectifs de modernisation, d'harmonisation et de mise en cohérence des documents d'urbanisme avec les nouvelles dispositions législatives et règlementaires, mais aussi au regard des différents projets lancés sur le territoire de la commune, et pour certains, soumis à des contraintes de planning :

- le projet de vague artificielle « Surf Park »
- le projet d'extension du parc d'activités de la Hurline
- le projet de ZAC multi-sites en cours de réalisation
- remise à niveau normatif de la station d'épuration des Remparts.

➢ les Collectivités ont pour objectifs :

- de construire l'avenir de la commune, de développer une vocation urbaine plurielle
  - en réalisant des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, d'activités économiques, de tourisme et de loisirs,
  - en protégeant et en développant les commerces et services de proximité
  - et en renforçant l'attractivité du territoire pour l'installation de nouvelles entreprises artisanales et industrielles
- de maîtriser le développement démographique de la commune en répondant aux objectifs du PLH 2015-2021 de la Communauté de Communes Sud-Estuaire en matière de mixité sociale, d'offre de logements et de rythme de construction annuelle de nouveaux logements *(39 logements par an dont 4 logements sociaux)*
- de produire un parc de logements diversifiés, adaptés aux besoins des populations et favorisant le parcours résidentiel, accessibles à tous les concitoyens *(personnes âgées, étudiants, jeunes ménages, familles monoparentales..)* et destinés à répondre à la dynamique démographique de la commune
- d'inscrire le développement de la commune dans une démarche d'urbanisme durable et environnementale, afin de limiter l'étalement urbain et de consommer moins d'espaces agricoles et naturels en favorisant la densification de la centralité, le renouvellement urbain du tissu aggloméré et en limitant les constructions dans l'espace rural
- de réaliser un projet urbain correctement intégré dans l'environnement existant, préservant les activités et les espaces agricoles et valorisant les éléments remarquables du patrimoine naturel, bâti et architectural
- d'offrir aux Péretziens une commune fonctionnelle prenant en compte des usages multiples et agrémentée d'espaces publics accueillants, répondant aux diverses attentes de la population et contribuant à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie
- de proposer un urbanisme des courtes distances avec le développement de cheminements doux dans le tissu urbanisé, les quartiers existants, la centralité et dans les secteurs de ZAC multi-sites en cours de réalisation et projets futurs.

6- Au regard de l'avis des PPA / PPC / et des services de l'Etat

6-1 Avis défavorables et avis favorables avec réserves *(DDTM / CDPENAF / PETR / Conseil Départemental Loire-Atlantique / CCI de Nantes St-Nazaire / Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique)*

- Le projet de révision du PLU a été communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées comme mentionné aux articles L153-16 L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, aux communes limitrophes ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés et aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.
- Tous les avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat qui se sont prononcés défavorablement ou favorablement avec réserves ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.
- La Collectivité et les services de l'Etat ont pu se réunir en cours d'enquête *(le 4 septembre 2018)* en vue de présenter un projet de réponse à leurs nombreuses observations, qui par la suite a été finalisé pour la fin de l'enquête.

  Le Maître d'ouvrage a tenu informé, puis invité à une réunion de restitution, le commissaire enquêteur *(le mardi 11 septembre 2018)* qui, dans ces conditions, n'a pas jugé utile d'échanger avec la DDTM sur les différents points du dossier soulevés, et dont les plus importants sont succinctement repris ci-après :
  - problèmes de consommation et de réduction de la consommation d'espaces à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques *(méthode de calcul à préciser)*
  - compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et sa modification n°1 du 19 mars 2018
  - dossier de dérogation au principe d'inconstructibilité des espaces agricoles pérennes pour le projet de Surf Park justifiant sa compatibilité par rapport au SCoT modifié *(modification n°1 du 19 mars 2018)*
  - objectifs de production de logements incluant les logements sociaux
  - observations et propositions de modification sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des surfaces urbanisables
  - demandes de complément et de justification des besoins sur des projets d'activités économiques industriels, de tourisme et de loisirs (*projet d'extension de la Hurline, projet de camping du Grand Fay à reclasser en zone 2AU, projet de Surf Park impactant des espaces agricoles pérennes définis au SCoT)*
  - l'assainissement collectif
  - des ajustements, des propositions d'amélioration du règlement graphique.
- D'autres points significatifs ont également été examinés avec attention :
  - des demandes de réduction, de suppression, de protection de certains STECAL
  - les linéaires commerciaux en centre-ville
  - l'activité agricole *(état des lieux des activités agricoles et des sièges d'exploitation , etc..)*
  - le règlement graphique et écrit du PLU, des demandes de reclassement de zonage, l'assainissement collectif, les déplacements, les liaisons douces, les marges de recul, la sobriété énergétique des bâtiments, etc..
- Comme indiqué dans le thème « Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage » *(cf. § XII ci-après)*, chacune de ces observations a été rigoureusement étudiée, analysée en cours d'enquête et a fait l'objet d'un positionnement et d'une prise de décision de la part de la Maîtrise d'ouvrage qui par ailleurs s'engage à compléter le dossier avant approbation ; les compléments apportés ne portent pas atteinte aux grandes orientations du projet de révision de PLU.

6-2 Avis favorables et avis réputés favorables *(MRAe Pays de la Loire /* Ville de Pornic */* Saint-Viaud / Chauvé / Corsept / Paimboeuf / Saint-Brévin-les-Pins / Saint-Michel-Chef-Chef / Commission Départementale de la Nature, des Sites et des paysages / Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire / Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique / Schéma Régional de la Conchyliculture des PDL / Schéma de Cohérence Territoriale Nantes-Saint-*Nazaire)*

- Au total 20 personnes publiques associées et services de l'Etat ont été consultés sur le dossier, 2 ont répondu favorablement, 2 défavorablement, 4 favorablement avec réserves, 12 n'ont pas répondu dans les délais fixés et leur avis est réputé favorable *(cf. tableau p.6).*

7- Au regard des documents de planification territoriale

Comme le démontrent le dossier soumis à l'enquête publique et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, le projet de révision du PLU est compatible avec les objectifs chiffrés, les enjeux et orientations de développement définis dans les documents cadre repris ci-après.

7-1 Schéma de Cohérence Territoriale *(SCoT)* du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018

- le projet de révision du PLU est notamment compatible avec les aspects identifiés dans les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées *(PPA)* et les services de l'Etat *(cf. § 8)* :
  - l'objectif de réduction de 30% de la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport à la période de référence du SCoT 1999-2009, la commune tablant sur une réduction de 38% sur cette période de référence
  - l'objectif de densité de 15 logements par hectare, la commune tablant sur un objectif plus ambitieux d'une moyenne de 19 logements par hectare
  - l'objectif de réduction de 10% de la consommation d'espace à vocation économique à l'échelle de la Communauté de Communes par rapport à la période de référence du SCoT
  - l'objectif de 73,1 hectares d'espace maximal urbanisable à vocation économique à consommer à l'échelle de la CCSE sur la durée du SCoT *(2013-2030)* soit 4,3 ha / an ; le rapport de présentation fait état par ailleurs de la ventilation des espaces à consommer à horizon 2030 dédiés à l'activité économique dans les 6 communes de l'intercommunalité.
- la commission urbanisme de la CCSE s'engage à apporter dans le rapport de présentation des compléments qui viendront appuyer le respect de l'ensemble de ces objectifs, et des précisions sur les bases de calcul des surfaces consommées à vocation d'habitat et des surfaces consommées à vocation d'activités économiques à l'échelle intercommunale.
- le zonage 1AUW du secteur de la Bergerie spécifique au projet de Surf Park qui impacte des espaces agricoles pérennes constitue un zonage cohérent :
  - au vu, d'une part, de la modification N°1 du 19 mars 2018 du SCoT du Pays-de-Retz permettant de déroger au principe d'inconstructibilité de ces espaces pour des projets économiques d'envergure
  - et au vu, d'autre part, des éléments apportés dans le mémoire en réponse en face de chacun des critères cumulatifs évoqués dans le DOO modifié et fixés par le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) et qui seront développés en détail dans le dossier final avant son approbation, sachant de surcroît qu'il conviendra de déposer une demande de dérogation auprès du PETR.
- le projet de révision du PLU répond aux orientations du DOO du SCoT du Pays-de-Retz en ce qui concerne le développement du tourisme, du tourisme à l'année, du tourisme itinérant, du tourisme intérieur, et en ce qui concerne le développement de nouveaux équipements touristiques structurants attractifs et d'hébergement associés, l'objectif étant de décliner une offre touristique rétro-littorale de qualité.

7-2 Programme Local de l'Habitat 2015-2021 de la Communauté de Communes Sud-Estuaire

- le projet de révision du PLU est notamment compatible avec les aspects suivants objet d'observations formulées par les PPA et les services de l'Etat
  - l'objectif d'un rythme de production entre 37 et 40 logements par an, la commune tablant sur un objectif de production de 470 logements sur la durée de vie du PLU horizon 2030 correspondant à un rythme de production de 39 logements en moyenne par an
  - l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, le projet de PLU tablant sur un nombre de 48 logements sociaux *(36 dans la ZAC et 12 à minima dans les autres secteurs)*
  - l'objectif de production d'une offre de logements diversifiés accompagnant un parcours résidentiel durable du territoire.

7-3 Schéma Directeur de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2015 *(SDAGE période 2016-2021)*

- le projet de révision du PLU est notamment compatible en ce qui concerne :
  - la protection des cours d'eau sur un linéaire de *(144 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et leur inscription en zone (N) ou (A)
  - la préservation de 875 hectares de zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées sur le plan de zonage en N, NP, ou A *(zones humides du marais de la Guiguenais à l'Ouest du territoire, de la Priée de Corsept au Nord du territoire et sur des secteurs de projets)* et protégées par le règlement

- la préservation des haies bocagères structurantes au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme *(336 km sur 492 km)* participant à la régulation des eaux pluviales et à la réduction du transfert des pollutions diffuses.

7-4 Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire *(SAGE 2009)*, **et le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du marais Breton et du bassin versant de** la baie de Bourgneuf *(SAGE 2014)*,

- le projet de révision du PLU est notamment compatible en ce qui concerne :
  - les enjeux de gestion des milieux humides, des cours d'eau, de préservation de la qualité des eaux et de prévention des crues
  - la définition des mesures de préservation des zones humides dans le règlement.

7-5 Plan de Gestion des Risques inondation *(PGRi)* de la Loire aval

- le projet de révision intègre dans son règlement le risque d'inondation sur le territoire communal par débordement du Boivre qui est pris en compte dans l'Atlas des cours d'eau côtiers *(AZI)* et définit les règles d'occupation du sol permettant de préserver le champ d'expansion des crues et de conservation des capacités d'écoulement.

7-6 Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de Loire (SRCE 2015*)*

- le projet de révision du PLU est notamment compatible en ce qui concerne :
  - la préservation des secteurs composant la trame verte et bleue et leur inscription en zones N, NP, ou A, incluant une protection de la trame boisée *(352 ha)*, des zones humides et cours d'eau, et des haies bocagères structurantes *(336 km sur 492 km)* au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

7-7 Loi littoral, plan de prévention des risques naturels *(PPRI / PPRL)*

- le projet de révision du PLU n'est pas concerné.

8 Au regard du Projet de territoire

- Le résultat de l'analyse des observations formulées par le public, les PPA et les services de l'Etat ne remet pas en cause la cohérence du projet de zonage et de règlement présenté dans la révision du PLU avec le PADD, notamment sur les thématiques suivantes :
  - le renforcement de l'attractivité de la commune en favorisant le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises et activités, vecteur de concentration d'emplois
  - le renforcement de l'attractivité de la centralité en confortant, diversifiant les commerces de proximité , en instaurant un linéaire commerçant et en adaptant des cellules commerciales
  - la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la densification de la centralité, le renouvellement urbain dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions dans l'espace rural
  - le maintien d'un bon niveau d'équipements et de services, l'amélioration de leurs fonctionnements, la diversification de ces équipements
  - la préservation des espaces agricoles et naturels *(compensation surfacique des espaces agricoles pérennes impactés par le projet de Surf Park)*, la Trame Verte et Bleue, le développement de l'agriculture
  - la multiplication des modes de déplacements doux dans le tissu urbanisé, les quartiers existants, la centralité et pour les projets futurs, ainsi que l'incitation à l'utilisation des mobilités alternatives à la voiture respectueuses de l'environnement.
- Les documents du PLU permettent donc de répondre aux orientations du PADD qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et l'articulant autour de quatre grands axes :
  - conforter la dynamique démographique pour renforcer le pôle de proximité de Saint-Père-en-Retz au cœur du Sud Estuaire
  - renforcer l'attractivité de la ville de Saint-Père-en-Retz et répondre aux besoins de ses habitants et ses activités
  - garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites
  - améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

9- Au regard des OAP

- Le projet de révision du PLU introduit, en accord avec l'article L151-2 et R151-20 du code de l'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation *(OAP)* qui permettent de garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec les objectifs du PADD et de conforter la planification.

- Cette démarche a permis :
  - de cibler les quartiers de la ville, les secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat, à vocation de tourisme et de loisirs, et à vocation d'activités économiques les plus stratégiques et les plus pertinents à développer sur le territoire communal
  - d'optimiser dans leurs principes l'intégration des futurs projets de construction dans le tissu urbain et paysager environnant qui permettra de garantir l'adéquation de ces projets avec les objectifs fixés
  - d'exclure des secteurs en extension de l'urbanisation envisagés dans le cadre du PLU en vigueur, en faveur d'une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

- Le contenu descriptif des OAP proposé qui a fait l'objet de critiques de la part des PPA et des services de l'Etat sera amélioré et précisé, selon les cas, en matière de logements sociaux, d'organisation et de composition urbaine, de voirie, d'accès, de matérialisation des marges de recul, des zones inondables, d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, comme s'y engage le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, en veillant toutefois à ne pas être trop prescriptif, de manière à laisser une lattitude de conception et d'adaptation au stade des études opérationnelles d'ensemble et de définition du projet d'aménagement ; il convient de souligner que les OAP du dossier sont illustrées par des vues aériennes, des photographies et schémas d'aménagement.

- Appréciations sur certaines OAP sectorielles qui ont fait l'objet d'observations de la part des PPA et des services de l'Etat :
  - OAP secteurs 1 à 3 - ZAC multi sites des Vannes et de la Garnière : au-delà des principes d'aménagement présentés dans les OAP, la proposition par le Maître d'ouvrage d'une programmation assouplie, selon une échéance à 3 ans et 6 ans, me paraît raisonnée et ne compromet en rien l'équilibre du projet global
  - OAP secteur 8 - Le Moulin Bertrand : la décision de limiter l'implantation des nouvelles constructions à une seule rangée permettant ainsi de se reculer au plus de la RD5 et de préserver la haie à l'Est me paraît pertinente
  - OAP secteurs 9 et 10 - Château de Kermoarel et Sainte Opportune : l'idée d'un traitement coordonné de ces deux OAP pour affirmer la cohérence du projet sur l'entrée de ville et d'ajouter une liaison douce vers le chemin des Vannes serait intéressante
  - OAP secteur 11 - projet de Surf Park : le développement d'un tel équipement sportif et de loisirs aurait assurément un impact économique et touristique positif sur la commune et les communes du Sud estuaire ; il renforcerait l'attractivité, changerait l'image de la commune et la redynamiserait en toutes saisons.

    Par ailleurs, le commissaire ne doute pas de la vigilance qui sera apportée à l'égard de ce projet par les Collectivités, s'il devait se réaliser, tant au niveau des autorisations nécessaires pour sa réalisation et son fonctionnement, qu'au niveau des études de définition et des travaux ; le commissaire enquêteur ne doute pas non plus de la concertation et des actions qui seront mises en place par les Collectivités pour ce type projet, eu égard notamment aux problèmes de cohabitation entre cette activité de loisirs potentiellement génératrice de nuisances *(bruit, trafic routier…)* et les zones d'habitat existantes dans le secteur ; ces dispositifs de concertation me semblent nécessaires pour désamorcer des contestations et d'éventuels conflits.
  - OAP secteur 12 - La Bergerie : l'idée de réserver cet espace à des activités en lien avec le tourisme, le sport ou les loisirs, indépendamment du projet de Surf Park en termes de programme, porteur de projet, de financement etc., est un bon concept.

    La remise en cause de cette OAP n° 12 est étroitement liée à une demande de reclassement de ce secteur prévu en 1AUL à vocation de tourisme et de loisirs dans le projet de révision du PLU, en zone UB à vocation d'habitat, pour répondre aux propres intérêts des propriétaires *(cf. § 11 ci-après).*

Au travers un choix de zonage 1AUL, le PLU crée un espace tampon permettant de lutter contre les nuisances de bruit générées par le projet de Surf Park, et de protéger les populations qui auraient été directement exposées dans le cas d'un choix de zonage dédié à l'habitat.

- OAP secteur 13 - Camping de la Gare : le fait de reclasser ce secteur en 2AU apparaît pertinent dans le sens où cette programmation à long terme permettra une réflexion globale sur l'aménagement de cette zone et favorisera ainsi l'optimisation de l'utilisation de l'ensemble du foncier de ce secteur
- OAP secteur 14 – Extension potentielle de la laiterie Saint-Père : l'apport des conditions nécessaires au développement de l'entreprise permet de conforter une économie réellement présente sur le territoire de la commune ; la proposition de modifier les hauteurs des constructions tel que défini dans le règlement de la zone UI sur la base des besoins de développement de l'entreprise abonde dans ce sens.
- OAP secteur 15 - Extension du Parc de la Hurline : le classement de ce secteur en 1AUF ouvert à l'urbanisation permet de favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles à la recherche d'espaces, ce qui est favorable en terme d'attractivité et de développement économique du territoire communal et en accord avec l'axe d'orientation du PADD *« renforcer l'attractivité de la ville et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités »*

10- Au regard du règlement graphique et écrit

10-1 Le règlement écrit

- Le règlement rédigé sous la nouvelle nomenclature applicable depuis le décret de modernisation du PLU du 1er janvier 2016 traduit clairement le projet de territoire : il est présenté concrètement, sous la forme d'une définition de la zone, d'un pictogramme d'illustration pour les destinations et sous destinations (*autorisées, autorisées sous conditions, interdites),* d'une cartographie mettant en évidence la zone concernée et de 9 articles facilitant la compréhension littérale.
- les règles applicables à l'ensemble des zones qui ont fait l'objet d'observations et de demandes de précisions de la part des PPA, des services de l'Etat et du public et portant par exemple sur les linéaires commerciaux, le calcul du nombre de places de stationnements, définition de l'agglomération, de stationnement pour la destination commerce, la zone 1AUZ à rajouter dans la liste des définitions de zones, définition des aléas, l'altimétrie des zones inconstructibles liée à l'événement Xynthia, hauteur de construction en zone UI, etc,, seront prises en compte si justifié dans le dossier définitif avant approbation.
- les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones qui ont fait l'objet d'observations et de demandes de précisions de la part des PPA, des services de l'Etat et du public et portant par exemple sur la terminologie, les pictogrammes, la règlementation des extensions et des annexes, le repérage patrimonial, l'installation de panneaux solaires en toitures, etc,. seront prises en compte si justifié dans le dossier définitif avant approbation.
- Les compléments apportés permettront de clarifier, de nuancer et d'améliorer la qualité du règlement.

10-2 Le règlement graphique

- les documents graphiques du règlement seront repris, selon les engagements du Maître d'ouvrage, dans leurs versions définitives avant approbation pour tenir compte des observations des PPA, services de l'Etat et du public, notamment sur les points suivants :
  - zone NP à rajouter dans la légende
  - changement de zonage en A du lieu-dit " la Verrie " classé en NP, lieu-dit " les Anglemars " classé en N, " la Vieille Chaussée " classé en N dans le projet de révision du PLU
  - l'emprise de la zone d'aléa inondation du ruisseau du Grésillon sur le secteur de Bégueneau, suite à une étude hydrologique et hydraulique réalisée par le cabinet EGIS à la demande de la SCCV AZURAÏA
  - marge de recul par rapport à la RD5 dans la zone d'activités de la Hurline en fonction du schéma routier et du règlement *(échanges prévus avec les services du Département prévus)*

11 - Au regard de la participation et des observations du public

- La nature des observations formulées ne remet pas en cause fondamentalement le projet de révision de PLU dans son ensemble.
- Toutefois en ce qui concerne les demandes particulières de révision du classement de terrains en zone constructible, notamment des observations relatives à des parcelles situées sur le secteur de la Bergerie peuvent remettre en cause l'économie générale du PADD. Il s'agit principalement de parcelles projetées en 1AUL dont l'objectif est de renforcer la vocation de loisirs de ce secteur, indépendamment et autour du projet de Surf Park, pour lesquelles les propriétaires auraient préféré, pour leur propre intérêt, qu'elles soient affectées à l'habitat au sein du tissu aggloméré de la zone UB.

  L'analyse de cette observation fait la démonstration qu'il n'est pas nécessaire, pour répondre à l'objectif de logements assigné par les documents supra communaux à échéance du PLU horizon 2030, de reclasser cette zone 1AUL en zone d'habitat ; à l'évidence le potentiel foncier disponible est largement suffisant à la réalisation des objectifs de logements ; une telle extension urbaine serait incohérente et remettrait en cause l'économie générale du PADD.
- le classement d'un terrain antérieurement situé en zone urbanisable à vocation d'habitat ou économique ne donne aucun droit acquis au maintien de ce classement dans le cadre de l'adoption d'un nouveau PLU.

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

- Le mémoire en réponse qui formule des engagements d'amendement du dossier prend en compte sans aucune exception :
  - toutes les observations et demandes de modifications formulées par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat et reçues avant l'ouverture de l'enquête publique
  - ainsi que l'intégralité des observations recensées dans le procès - verbal de synthèse des observations du public remis en les services de la CCSE à Mme Emmanuelle LARDEUX, directrice des services techniques communautaires, et à Mr Clément KIMMES, chargé d'études, à l'issue de l'Enquête Publique le mardi 25 septembre 2018.
- Le Maître d'ouvrage qui a étudié toutes les observations entend apporter dans la forme définitive du dossier de PLU qui sera soumis à l'approbation, des compléments, précisions et justifications techniques, et procéder le cas échéant, à des ajustements et corrections d'erreurs dans le rapport de présentation, dans les OAP, dans les documents écrits et graphiques du règlement si justifié ; il répond à l'ensemble des observations de façon satisfaisante.

  L'analyse effectuée par le comité de pilotage du PLU et le bureau d'études, ainsi que les réponses apportées à chacune de ces observations, confirment la cohérence et la compatibilité du projet de révision de PLU aux documents supra-communaux, notamment le SCoT du Pays-de-Retz, et la détermination du Maître d'ouvrage à améliorer la qualité du dossier.
- La Communauté de Communes Sud-Estuaire et le service d'urbanisme de la Mairie de Saint-Père-en-Retz se sont efforcés de répondre à **toutes** les questions et demandes d'information formulées par le commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU tout au long de l'enquête publique, comme peuvent en témoigner les éléments de réponse apportés aux listes de questions posées au stade de la préparation de l'enquête *(cf. annexe 10 au rapport d'enquête publique),* la visite des secteurs d'OAP qui ont fait l'objet d'observations et la remise des documents sollicités (*cf. § VII-3 du rapport d'enquête publique)*.
- Le mémoire en réponse permet à toutes les personnes ayant formulé des observations orales ou écrites de retrouver facilement la ou les réponses apportées *(cf. § X du rapport d'enquête et mémoire en réponse en annexe 7)*.

13- Au regard des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU

Cette analyse bilantielle prend en compte les éléments présentés dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage ; elle se limite aux critères paraissant les plus significatifs.

13-1 Avantages

➢ **Réduction de la consommation d'espace - lutte contre l'étalement urbain**

- réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier à vocation d'habitat
  - le projet de révision du PLU qui a remis en cause de nombreux espaces de développement à vocation d'habitat du PLU de 2007, lequel prévoyait de larges extensions du tissu aggloméré vers le Nord, a pour effet d'assurer une gestion économe de l'espace en confortant la densification de la centralité du bourg et le renouvellement urbain, ainsi qu'en limitant et en encadrant la constructibilité dans l'espace rural *(STECAL*). Le projet de révision du PLU met en avant un effort réel de réduction de la consommation de l'espace, les zones à urbaniser à vocation d'habitat passant de 52 ha dans le PLU 2007 à 28 hectares dans le projet de révision du PLU
- réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier à vocation d'activités économiques
  - le potentiel d'urbanisation à vocation économique a été drastiquement réduit, passant de 98 ha à 33,4 ha *(25,4 ha d'extension et de création de parc d'activités artisanales et industrielles + 8 ha à vocation de tourisme et de plein air),* avec la suppression des programmes d'aménagement et d'extension *(zone du Pont-Neuf, du Prieuré, Galettes Saint-Michel)* et répondant ainsi aux objectifs assignés par le SCoT à l'échelle de l'Intercommunalité.

➢ **Maîtrise de l'évolution démographique, le besoin de logement, le renforcement de la mixité fonctionnelle sociale et intergénérationnelle**

- Sur la base d'une hypothèse raisonnable de l'évolution démographique *(1,25 à 1,5% en moyenne par an),* le projet de révision du PLU mobilise un potentiel foncier de 25 hectares immédiatement constructibles pour la production théorique de 470 logements sur sa durée de vie horizon 2030, avec un objectif de production de 48 logements sociaux en accord avec les objectifs chiffrés du PLH ; les objectifs de logements sociaux seront précisés dans le dossier définitif avant approbation, selon les indications du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- le PLU justifie l'effort de densification du centre bourg, de renouvellement urbain du tissu aggloméré ; il prévoit une offre de logements adaptés et diversifiés et facilite le parcours résidentiel.

➢ **Développement des activités économiques**

Le projet de révision du PLU rend possible la mise en œuvre de projets économiques d'envergure porteurs d'emplois.

- Commerces

- il instaure des linéaires commerciaux pour maintenir, développer et diversifier les commerces de proximité au profit d'une dynamique du centre-ville
- il permet le développement de la zone commerciale du Prieuré venant renforcer l'attractivité de Saint-Père-en-Retz.

- Activités commerciales et industrielles

- le projet d'extension de la Hurline qui offre un potentiel d'accueil et d'installation d'entreprises nouvelles constitue un vecteur de développement économique du territoire communal et de création d'emplois
- le projet de révision du PLU prend en compte les activités existantes en secteurs diffus *(STECAL AF)* et permet leur développement.

- Activités touristiques et de loisirs

- le développement d'une offre touristique et de loisirs complémentaire à celle existante sur les communes du littoral avec un projet structurant, comme celui du Surf Park, contribuera assurément à l'attractivité et à l'essor de la commune et des communes voisines, et Saint-Père-en-Retz pourrait devenir un lieu d'échanges, de rencontres de la population lors des manifestations sportives

- Activités agricoles

- un des premiers objectifs du projet de révision du PLU est de pérenniser l'agriculture, de permettre la diversification des activités agricoles et le développement d'un modèle agricole plus durable ; il porte le total de la surface agricole à 4909 hectares contre 4877 dans le PLU de 2007.

➢ **Protection des constructions bâties d'intérêt patrimonial**

- le projet de révision du PLU a pour effet de protéger les éléments patrimoniaux bâtis *(nbre 123)* au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et d'autoriser leur changement de destination au titre de l'article L151-11 de ce même code.
- le commissaire enquêteur rappelle que les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

➢ **Protection des espaces composant la Trame Verte et Bleue et contribuant aux continuités écologiques**

- le projet de révision du PLU a pour effet de protéger de toute urbanisation les sous-trames aquatique, forestière, bocagère et les milieux humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ; les espaces correspondants inscrits en zone N *(espaces naturels et forestiers),* NP *(zone NATURA 2000 «* ZPS Estuaire de la Loire / ZSC Estuaire de la Loire*),* ou A *(zone agricole)* et donc protégés par le règlement comprennent :
  - un linéaire de 144 km de cours d'eau
  - 875 hectares de zones humides *(zones humides du marais de la Guiguenais à l'Ouest du territoire, de la Priée de Corsept au Nord du territoire et sur des secteurs de projets, zone tourbeuse au sud de la Polonaise)*
  - un linéaire de 336 km sur 492 km de haies bocagères
  - des boisements
- le rapport de présentation conclut à juste titre que le projet de PLU ne génèrera aucune incidence directe négative sur les habitats d'intérêt communautaire et que les projets de développement se font en dehors des sites Natura 2000
- l'ensemble de ces dispositions contribuent à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants de Saint-Père-en-Retz.

➢ **Prise en compte des risques naturels et technologiques**

- le document graphique du projet de révision du PLU classe en zone A ou N les zones inondables définies dans l'Atlas des cours d'eau et fleuves côtiers de l'estuaire de la Loire *(AZI),* excepté quelques franges non artificialisées en secteurs UI ou 1AUI de la laiterie Saint-Père pour lesquels le règlement garantit leur inconstructibilité ; les dispositions générales du règlement écrit interdit toute construction nouvelle et l'extension des constructions existantes à destination d'habitat.
- le projet de révision du PLU qui prévoit l'éloignement des zones à urbaniser par rapport aux risques technologiques et industriels uniquement liés au transport de matières dangereuses sur la RD5 et à la présence souterraine de deux canalisations de transport de gaz n'a aucune incidence directe significative sur ces risques.

➢ **Prise en compte du changement climatique et de la transition énergétique**

- Mobilités - cheminements doux

- le projet de révision du PLU, dans le respect des objectifs de développement durable et en faveur de la lutte contre le changement climatique, a pour objectif de renforcer les alternatives à l'usage de la voiture, d'entretenir et de développer le réseau des liaisons douces, d'encourager le covoiturage.

- Habitat – énergies renouvelables

- le projet de révision du PLU appuie la .transition énergétique en permettant la production d'énergie renouvelable sur le territoire, en favorisant le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant et en autorisant des constructions plus écologiques et plus performantes au plan énergétique ; le Maître d'ouvrage précise dans son mémoire en

réponse que des orientations générales seront ajoutées dans les OAP habitat pour la prise en compte des enjeux bioclimatiques.

➢ **Equipements - services**

- le projet de révision du PLU affiche une volonté de maintenir un bon niveau d'équipements, d'entretenir la qualité de ces équipements et d'anticiper les nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie et à l'apport de nouveaux habitants avec notamment comme objectif de conforter le pôle enfance-jeunesse ; il enregistre une diminution de la consommation d'espace UE à vocation d'équipements et de services passant de 57,5 ha à 26,2 ha.

13-2 Inconvénients du projet

➢ le principal inconvénient du projet de révision du PLU concerne l'impact du projet sur des espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT *(cf. § 8.1 ci-dessus)*. Il y a lieu de relever dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage qu'il est prévu de compenser les 8,4 hectares impactés par 11,4 hectares de terres cultivables pour des céréales, terres de qualité agronomique, biologique et économique équivalente dans des secteurs proches vis à vis de l'urbanisation.

➢ le développement de l'urbanisation va générer une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter ; à ce sujet si la capacité nominale de la station de traitement des eaux usées est en mesure de traiter les effluents générés par les futurs logements, les capacités épuratoires sont un facteur limitant au regard du développement de l'urbanisation à vocation d'activité. Toutefois cette question reste à affirmer compte tenu de l'étalement dans le temps de la réalisation des futures opérations d'aménagement d'habitat et des projets d'activités économiques, et du reclassement en 2AU du secteur du Grand Fay,

13-3 Conclusions

- Au final, les avantages du projet de révision du PLU l'emportent manifestement sur les inconvénients.

Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations, j'émets un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Père-en-Retz, sous réserve de la prise en compte, dans la rédaction finale du PLU avant son approbation,

- **de l'ensemble, des justifications et des compléments sur lesquels le Maître d'ouvrage s'est engagé, pendant l'enquête publique, en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, des services de l'Etat ainsi qu'aux observations du public**

Je souligne dans cet avis final,

- **que les amendements à apporter dans la préparation de la version définitive du dossier ne concernent que des points techniques en réponse aux instances administratives**
- **que, dans ces conditions, les évolutions du dossier ne concernent que des améliorations ne portant pas atteinte aux grandes orientations du PLU telles que présentées dans le dossier d'enquête publique et ne contrediront pas l'information globale mise à la disposition du public.**

Fait à la Baule, le 20 octobre 2018
Le Commissaire enquêteur

- PUBLIQUE
8/2018 au 21/09/2018

Arrêté Intercommunal du 23 juillet 2018
N° 2018-005

ssier N° E180000166 / 44

Enquête publique unique sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées - Commune de Saint-Père-en-Retz

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le présent PV se rapporte à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Le soussigné, Jean-Claude VERDON, commissaire enquêteur, présente et remet le mardi 25 septembre 2018 *(14h00)*, en les bureaux de la Communauté de Communes Sud-Estuaire de Saint-Brévin-les-Pins,

à :

Mme Emmanuelle LARDEUX, Directrice des Services techniques, et Mr Clément KIMMES, Chargé d'études PLU/PLH à la Communauté de Communes Sud-Estuaire,

consécutivement à l'enquête publique unique ayant pour objet *« la révision du Plan Local d'Urbanisme et la modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées »*, la nature et la synthèse des observations qui ont été faites par le public sur les registres ouverts en Mairie de Saint-Père-en-Retz, ainsi que celles formulées par courrier électronique et oralement par le public pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée du lundi 20 août 2018 *(9h00)* au vendredi 21 septembre 2018 *(17h00)*.

A cet égard, il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pour seul objet que de retranscrire de manière objective et neutre les observations, demandes et réclamations reçues du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

*
* *

Pour le lecteur il est précisé que les observations sont identifiées en fonction de l'objet de l'enquête (« PLU » ou « ZAEU ») et codifiées par un n° d'ordre alpha numérique de la manière suivante :

- *une lettre « **L** » lorsque l'observation a été faite par **courrier** adressé au commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de L1 à LX*
- *une lettre « **R** » lorsque l'observation a été portée de façon **manuscrite** directement sur le **registre d'enquête** suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de R1 à RX*
- *une lettre « **V** » lorsque l'observation a été faite **verbalement** au Commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de V1 à VX.*
- *une lettre « **E** » lorsque l'observation a été faite **par voie électronique** au Commissaire enquêteur suivie d'un N° d'enregistrement chronologique de E1 à EX.*

*
* *

Les tableaux ci- après présentent un récapitulatif des observations recueillies :

N°	INTERVENANTS			CODIFICATION DES OBSERVATIONS			
	Identités	Adresses	Reçu	Lettres	Courriel	Registre	Verbales
REGISTRE PLU n° 1	**BRISSON** Guy	24, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R1	/
	LEBORDAIS Laurent	12, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R2	/
	HAMON Constant	12, le Cerny 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R3	/
	Mr et Mme GROLLIER Christian et Catherine	4 rue de la Forge 44250 St-Brévin-les-Pins					
	Mr et Mme DOUSSET Dominique et Geneviève	33 rue de Nantes 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R4	/
	CHARRIER Jean Emmanuel	Rue du Temple 44320 Saint-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R5	/
	GARNIER Jean Paul	8, la Grille 44320 Saint-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R6	/
	Mr et Mme GOUY Joseph et Françoise	3, le Grand Ruau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R10	PLU-V1
	BEZIE Cédric	8 place Hélène Boucher 44320 St-Père-en-Retz		/	E1 / E2	/	/
	JARNIOU Jean-Paul	la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V2
	ROULEAU Jacqueline	les Lardières 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V3
	ODIC Philippe	11, les Petits Brûlés 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R7	/
	RADOSAVKIC Denis	Ouest France	X	Entretien en vu d'un article de presse			
	VAN HOLLEMEERSCH Raphaël – Sté FONCIM	1 bis rue des Montgolfières 44120 Vertou	X	/	/	PLU-R8	/
	VUKELIC Didier	3, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R9	/
	UN ANONYME	/	X	/	/	/	PLU-V4
	HERMAN Jean-Louis SCI la Ramée	Les Biais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V5
	MAILLARD Marie Suzanne	16 rue de Begueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R11	/
	FOUCHER Marie Christine	la Tinauderie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R12	/
	PENARD Laurence	42 rue de Bégueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R12 bis	/
	BOUYER Philippe	24 le Bas Landreau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V6

REGISTRE PLU n° 1

LERAY Cédric	23 rue de Saint-Michel 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R13	/
GUIBERT Vincent	22 rue du Prieuré 44320 St-Père-en-Retz					
GRUAND Alexandre	la Blottière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V7
COINDET André	la Polonaise 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V8
Mr Mme ARCHAMBEAU Loïc	6, le Pé 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R14	/
BOUCHONNEAU Stéphane Porteur du projet de Surf Park	1 bis rue de Friedland 44000 Nantes	X	/	/	PLU-R15	/
Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie	le château de la Claie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V9
RESTOUIN Franck Sté FR Habitat	Maître d'œuvre 44680 St-Mars de Coutais					
BARREAU Joël	1, impasse du Moulin de la Nicolière - St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R16	/
BRG Avocats *(LE HESRAN Loïc)*	1, rue du Guesclin 44000 Nantes		PLU-L1	/	/	/
LEDUC Marcel	7 impasse le clos du Prieuré 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V10
Mr Mme JURQUET Roland	357 route de la Calonnière 14590 FUMICHON	X	/	/	PLU-R17	/
MAILLARD Jean-Charles Gérant de la SCCV AZURAÏA	61 rue des millepertuis 44220 Couëron	X	PLU-L2	/	/	/
Mr Mme LE HESRAN Loïc	4 route du Moulin Neuf 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V11
CHENEAU Paul	la Rouaudière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R18	/
BIROT Romain	5, la Malnoé - 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R19	/
SEJOURNE Henri	la Noé Morin 44320 St-Viaud	X	/	/	/	PLU-V12
MORICEAU Annie	13 rue du Temple 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R20	/
FOUCHER Brigitte	814 rue de la Ficaudière 44210 Pornic					
CHARRIAU Odile	1 Moulin de la Choltière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R21	/
SIMON Sylvie	4 Bd de l'Astrolabe 44560 Paimboeuf	X	PLU-L3	/	/	/
FAIVRE D'ARCIER Christophe	89 rue Jean-Moulin 44210 Pornic	X	PLU-L4	/	PLU-R22	/
LEDUC Michel	48 rue Neuve 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R23	/
BEZIAS Michel	4 impasse Claire Fontaine 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R24	/
CHARTEAU Yvette et Michel	15, la Factaiis 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R25	/

REGISTRE PLU n° 1	**BICHON** Alain	9, la Bergerie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R26	/
	Mr Mme GUILLOUX Gilbert	5, les Lardières 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V13
	GOUY Marie Ange **GOUY** Didier *(Fils)*	13, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R27	/
	BEAUCHENE Marie José	13, la Garnière 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V14
	Mr Mme PICOT Serge	les Moineries 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R28	/
	BEZIER	l'Ennerie 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V15
	LANDAIS Denis	18 rue Bégueneau 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R29	/
	PIAU Benoît - Directeur Qualité Sécurité Environnement	Laiterie Saint-Père 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	PLU-R30	/
REGISTRE PLU n° 2	**MOREAU** Daniel	le château de la Claie 44320 St-Père-en-Retz	X	PLU-L5 PLU-L6	/	/	/
	Mr Mme LAMY Claude	11, la Factais 44320 St-Père-en-Retz	X	/	/	/	PLU-V16
	HERMAN Jean-Louis SCI la Ramée	Les Biais 44320 St-Père-en-Retz		/	/	PLU-R31 PLU-R32	
	CHARRIAU Patrice	la Petite Cossonnière 44730 St-Michel Chef-Chef	X	PLU-L7 PLU-L8	/	/	/
	DUPIAT B / KOCH F	1, Le Pont Bonneau 44320 St-Père-en-Retz		PLU-L9	/	/	/
	BOUREAU Serge - PDG Sté MACORETZ	la Hurline 44320 St-Père-en-Retz	X	PLU-L10	/	/	/
	SARL XI RESTAURATION MONSIMERT Xavier et Isabelle	La Gare 44320 St-Père-en-Retz		PLU-11	/	/	/

Pendant l'enquête d'une durée de 33 jours consécutifs, la fréquentation du public sur sur le lieu des permanences à la Mairie de Saint-Père-en Retz a été soutenue, avec plus d'une cinquantaine d'entretiens réalisés et 2 registres d'enquête ouverts, en résumé :

- 51 personnes se sont présentées lors des permanences
- 31 personnes ont consigné leurs observations directement sur les registres d'enquête
- 2 personnes ont envoyé un courrier par voie électronique
- 11 personnes ont dressé leurs observations sous forme de lettre dont une reçue en recommandé avec A/R

J'ai relevé dans le PV de synthèse environ 75 observations principales, toutes questions et informations confondues, elles-mêmes pouvant être divisées en sous observations ; ces observations ont été codifiées chronologiquement dans l'ordre des intervenants de R1 à R32, de E1 à E2 et de L1 à L11 et de V1 à V16.

La grande majorité des personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête publique habitent sur le territoire de la commune de Saint-Père-en-Retz.

Les personnes qui se sont présentées sont issues de différents publics :

- public habitant dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées avec une part significative de personnes résidant dans les STECAL de la Factais et des Lardières
- public représentant des activités artisanales, commerciales et industrielles dont la Laiterie Saint-Père, un commerçant rue du Temple, SCCV AZURAÏA, SCI DGC, Carrosserie industrielle CHARRIAU, Société MACCORETZ, porteur du projet " Nouvelle Vague "
- public venu à titre professionnel *(un journaliste de Ouest France, un professionnel de l'immobilier du Groupe Jean - Sté FONCIM)*
- quelques exploitants agricoles en activité et retraités

A noter qu'aucune association de défense de l'environnement et du patrimoine architectural ne s'est manifestée au cours de l'enquête publique.

En ce qui concerne la nature des observations on relèvera notamment :

- de nombreuses demandes sur du parcellaire individuel qui appellent une réponse personnalisée
- des questionnements sur les possibilités de changement de destinations et sous destinations
- quelques observations sur le plan du règlement écrit qui abordent les linéaires commerciaux, la hauteur des constructions en zone UI / 1AUI et les extensions de constructions en zone A
- des observations négatives sur la création du projet de Surf Park objet de l'OAP n°11 et une opposition ferme du nouveau propriétaire du château de la Claie
- des observations de fond présentées par le cabinet d'avocats BRG qui dénonce l'illégalité du PLU et l'irrégularité du zonage des secteurs relatifs aux OAP n°11 du projet de Surf Park et n° 12 de la Bergerie, relevant l'incompatibilité de ces orientations avec le SCoT du Pays-de-Retz et le PADD
- une observation sur le bien fondé des espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- des observations sur le tracé des zones inondables selon l'AZI des cours d'eau côtiers dans le secteur de Begueneau formulées dans le cadre d'un projet de logements participatifs
- aucune observation ne remet en cause le bien fondé de la densification du centre-ville et du renouvellement urbain de la zone agglomérée.

A noter que, parmi les observations, 15 d'entre elles sont classées dans le thème " observations n'appelant pas de réponses " dans la mesure où celles-ci ont été données lors des permanences.

L'enquête s'est déroulée normalement, dans les conditions prévues par l'Arrêté Intercommunal 2018-005 du 23 juillet 2018 et conformément aux textes législatifs et réglementaires, sans aucun incident particulier, sans aucun vice de forme ni aucune anomalie.

Thèmes déterminés sur l'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme

N° THEMES	TITRE DES THEMES
1	Observations relatives aux demandes de modification de zonage
1-1	- demandes de reclassement de terrains en zone A vers AH
1-2	- demandes de reclassement de terrains en zone A vers UB
1-3	- demandes de reclassement de terrains en zone N vers 1AUB
1-4	- demandes de reclassement de terrains en zone 1AUL vers 1AUB
1-5	- demandes de reclassement de terrains de NL vers A ou vers un classement de zone adapté à l'exercice d'une activité
1-6	- demandes de reclassement de terrains de NL vers un classement de zone adapté à l'exercice d'une activité
1-7	- autres demandes de reclassement
2	Observations relatives aux OAP
3	Observations relatives au règlement écrit
3-1	- les linéaires commerciaux / programme de commerces
3-2	- constructions d'annexes et de piscines en zone A
4	Observations relatives aux destinations et sous-destinations
5	Observations relatives aux espaces boisés et haies à protéger
6	Observations relatives à des créations de projet
6-1	- projet d'habitat participatif
6-2	- projet scolaire MONTESSORI
6-3	- projet de Surf Park
7	Observations multicritères et observations hors sujet
7-1	- observations multicritères
7-2	- observations hors sujet
8	Observations relatives au caractère non pertinent et à l'illégalité du projet de PLU par rapport au PADD et au SCoT, et au zonage irrégulier des parcelles cadastrées YC n°186, n°187, n°184, n°213
9	Observations n'appelant pas de réponses
10	Observations du Commissaire enquêteur

1- OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE

1-1 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS AH - ZONE CONSTRUCTIBLE

☞ ***Observations « PLU-R1 » : BRISSON Guy***

① l'intervenant, propriétaire au hameau de la Factais, demande que le fond de parcelle XC n° 66p classé en zone agricole dans le projet de PLU et desservi par une voie communale soit intégré dans le périmètre du STECAL classé en AH3.

☞ ***Observations « PLU-R2 » : LEBORDAIS Laurent***

② l'intervenant, propriétaire au hameau de la Factais, demande que le fond de parcelle 70a classé en zone agricole dans le projet de PLU et desservi sur toute sa longueur par une voie privée soit reclassé en zone AH et intégré à l'intérieur du périmètre constructible du STECAL AH3.

☞ ***Observations « PLU-R3 » : HAMON Constant / GROLLIER Christian / GROLLIER Catherine***

Les intervenants demandent :

③ un reclassement en zone AH de la parcelle YC 76 au hameau de la Factais classée en zone agricole dans le projet de révision du PLU ; ils expliquent que :
- cette seule parcelle située entre la sortie du hameau de le Cerny et l'entrée du hameau de la Factais peut être considérée comme une dent creuse
- le petit fils de Mr HAMON serait intéressé par cette parcelle pour y construire une habitation
- la parcelle n'étant pas exploitable au sens d'une activité agricole, elle est appelée à devenir une friche.

④ des précisions sur la rédaction du STECAL AH3 telle que présentée dans le rapport de présentation - chapitre 3 *(p.147)* qui indique :

*« A l'Est, l'intervalle séparant la maison au nord de la voie du reste du groupement bâti justifie de ne pas l'inclure dans le STECAL »*enquêteur, ainsi que les modalités de consultation et de communication de ces documents.

☞ ***Observations « PLU-R7 » : ODIC Philippe***

⑤ L'intéressé, propriétaire au hameau les Petits Brûlés, demande que ses 2 parcelles cadastrées n° ZT132 et n° ZT136 achetées constructibles soient maintenues en zone constructible *(AH1)* sauf justification acceptable de la Collectivité ; Il relate par ailleurs dans ses observations :
- qu'il n'a pas été tenu informé d'une modification de zonage de ses parcelles achetées constructibles
- que le déclassement de zonage ne correspond à aucun souci d'éviter des divisions de terrain puisque les parcelles sont uniquement accessibles par son accès privé.

☞ ***Observations « PLU-R9 » : VUKELIC Didier***

⑥ l'intervenant, propriétaire de la parcelle cadastrée XB101 à la Factais d'une contenance d'environ 3200 m^2, classée pour partie dans la zone AH et pour partie dans la zone A, demande un reclassement du fond de cette parcelle en zone constructible compte tenu des possibilités de créer une voie d'accès privée.

☞ ***Observations « PLU-R17 » : JURQUET Roland et Nadine***

⑦ les intervenants habitant dans le Calvados sollicitent une demande de reclassement en zone constructible de leurs parcelles YT 56 et YT88 à la Noé du Sud classées dans l'actuel PLU en Nh, et prévues en zone A dans le projet de révision du PLU aux motifs suivants :
- le terrain se situe dans une dent creuse entre deux maisons distantes de moins de 50 mètres au hameau de la Noé du Sud
- le secteur de la Noé du Sud comportant plus de 15 maisons devrait être reconnu en qualité de hameau
- l'éloignement des terrains par rapport à leur lieu de domiciliation dans le Calvados

Observations « PLU-R20 » : MORICEAU Annie / FOUCHER Brigitte

⑧ les personnes sollicitent une demande de reclassement de leur parcelle YL n°33 d'environ 1ha située route de l'Ermitage et inscrite en zone A dans le projet de révision du PLU, au motif suivant :

- le terrain est entouré d'habitations et à proximité du centre commercial du Prieuré.

Observations « PLU-R21 » : CHARRIAU Odile

⑨ L'intervenante sollicite une demande de reclassement en zone constructible du fond de parcelle de sa propriété " le Moulin de la Choltière" inscrit dans le projet de révision du PLU en zone A, précisant que des constructions situées en zone agricole pas très loin de leur propriété ont été réalisées.

Observations « PLU-L3 » : SIMON Sylvie

⑩ La requérante sollicite dans son courrier, avec plan et photo à l'appui, une demande de reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée ZW 96 qu'elle détient au lieu-dit les Quatre Chemins, expliquant que :

- le terrain est dans la continuité de maisons individuelles existantes
- le lieu-dit s'est construit à la suite d'une première construction qui a été sa résidence principale pendant 20 ans
- la parcelle qui jouxte son ex-habitation est touchée dans l'actuel PLU par deux zonages différents incluant une petite partie en UC
- le terrain pourrait accueillir quelques logements dans le cadre d'un projet d'aménagement responsable
- le terrain bénéficie d'une sortie sur la voie
- le terrain passant constructible délimiterait le village côté Est.

Observations « PLU-R25 » : CHARTEAU Michel et Yvette

11- Les intervenants venus se faire préciser le zonage de leur parcelle XB 103 et fond de parcelle BX 94 à la Factais, et constatant leur classement en zone A dans le projet de révision du PLU, demandent leur reclassement en zone constructible AH.

Observations « PLU-R28 » : Mr Mme PICOT Serge

12- Après avoir pris connaissance du règlement graphique, les personnes demandent :

- que les parcelles suivantes figurant en zone A dans le projet de révision du PLU soient classées en zone constructible :
  - parcelle XC 93 à le Cerny qui est entourée de maisons
  - parcelle YS 110 à la Métairie Neuve sur laquelle sont implantées 2 maisons locatives et sur laquelle ils souhaitent construire d'autres logements en fond de parcelle.

Observations « PLU-L9 » : DUPIAT B / KOCH F

13- il est fait état d'une situation familiale dramatique liée à l'handicap d'un enfant ; des expertises préconisent des aménagements adaptés à cet handicap et/ou un agrandissement de maison. A ces fins, les requérants demandent un regroupement des parcelles YC n°45, 111, 112, 234, 235, 238 au Pont Bonneau en une parcelle unique autorisant l'habitat et donc classée en zone constructible.

1-2 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS UB

☞ *Observations « PLU- V1 / PLU- R10 » : M. Mme GOUY Joseph*

Ces personnes, propriétaires et exploitants agricoles retraités au Grand Ruau demandent :

① de reconsidérer le classement en zone A de leurs parcelles tel que proposé dans le cadre du projet de révision du PLU et de les intégrer dans la zone UB du village du Grand Ruau :

- parcelles n° 175, n° 176 correspondant à des bâtiments en ruine et à des surfaces bétonnées
- parcelles n° 54, n° 57, n° 166 d'une surface de 34 ares situées entre une maison et une route de chaque côté.

Les personnes précisent que :

- ces parcelles sont inexploitables par des agriculteurs
- ces parcelles disposent de tous les services *(eau, électricité, gaz de ville, tout à l'égout)* et même de l'éclairage public qui éclaire leur ancienne plateforme à fumier !..
- leur ferme était inscrite dans le POS depuis 1976
- ils n'ont pas pu vendre leur exploitation à leur départ en retraite en 2003.

☞ *Observations « PLU- R13 » : LERAY Cédric / GUIBERT Vincent*

② Ces personnes s'interrogent sur le classement de zone de leurs terrains situés le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand ; elles demandent :

- un classement en zone constructible des parties de parcelles situées sur ce linéaire, entre la marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD 5 et la délimitation de la zone UB telle que figurée sur le document graphique.

☞ *Observations « PLU- R24 » : BEZIAS Michel*

③ La personne, propriétaire de la parcelle AK 206 située le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand se trouvant en zone A dans le projet de révision du PLU, demande qu'elle soit mise en zone constructible.

1-3 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE LA ZONE N VERS 1AUB

☞ ***Observations « PLU-R11 » : MAILLARD Marie Suzanne***

① La personne souhaite que la parcelle cadastrée AB n° 208 qu'elle détient au Moulin Bertrand soit intégrée dans l'OAP secteur 8 à vocation d'habitat et reclassée en 1AUB ; elle précise que cette parcelle dans le prolongement de la parcelle n° 207 incluse dans l'OAP resterait enclavée et inaccessible après l'aménagement du projet.

1-4 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AUL VERS 1AUB

☞ ***Observations « PLU-R16 » : BARREAU Joël***

① L'intéressé demande un reclassement de 3 parcelles en 1AUL qu'il détient au Moulin Neuf en zone constructible à vocation d'habitat en vue d'une création d'un lotissement avec le propriétaire des terrains voisins.

1-5 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE NL VERS A

☞ ***Observations « PLU-V9 / PLU-L6 » : Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie***

① Les nouveaux propriétaires du château de la Claie demandent le maintien des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole comme elles le sont actuellement, et non en zone de loisirs comme prévu dans le projet de révision du PLU.

☞ ***Observations « PLU-R26 » : Mr BICHON Alain***

② L'ancien exploitant du GAEC des Corneilles la Petite Claie représentant M. Rouaud Samuel *(EARL des Corneilles)* demande, à titre professionnel, de reclasser en A une parcelle inscrite en NL,entre le bois du château de la Claie de Mr Moreau et la parcelle en 1AUW du futur projet de Surf Park, afin de garder un passage pour les besoins agricoles tel que la traversée des animaux. Cette parcelle, d'environ 15 m de large sur 400 m de long, propriété de la laiterie Saint-Père, est le seul endroit possible pour accéder au terrain côté Est de la ferme, M. Bichon soulignant par ailleurs que la laiterie Saint-Père prévoit aussi de réaliser un parking le long de la route de la Paragère.

1-6 DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE NL VERS UN ZONAGE ADAPTE A L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE

☞ ***Observations « PLU-V9 / PLU-L5 » : Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie***

① Les nouveaux propriétaires du château de la Claie demandent un changement de zonage des parcelles YC 91 et 92 prévues en zone NL dans le projet de révision du PLU, vers un classement de zone adapté permettant de pouvoir continuer à exploiter les bâtiments existants en tant que bâtiments de stockage *(produits non inflammables),* et de pouvoir les agrandir.

1-7 AUTRES DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS

☞ ***Observations « PLU-L7 » : CHARRIAU Patrice*** *(carrosserie industrielle et de peinture, dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau)*

① Le requérant s'oppose au changement de zonage des parcelles situées dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau aux motifs suivants :

- incompatibilité de l'activité Carrosserie Peinture, dans le cas d'une urbanisation proche, avec le voisinage risquant d'engendrer très vite des conflits
- remise en cause des possibilités de progression qui pourrait mettre en péril très rapidement l'entreprise
- la commune est suffisamment riche en fonciers et peut se priver pour le moment de cette zone d'activité commerciale et artisanale
- la révision d'un PLU se faisant en moyenne tous les dix à quinze ans et en l'absence d'éléments sur l'évolution urbaine des 20 à 30 prochaines années, cette surface pourrait âtre utilisée différemment pour les générations futures.

2- OBSERVATIONS RELATIVES AUX OAP *(Orientations d'Aménagement et de Programmation)*

2-1 OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

☞ ***Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric***

① Le requérant, regrettant l'absence d'espaces verts et de loisirs pour enfants, demande d'ajouter aux objectifs d'aménagement la création de tels espaces dans les secteurs résidentiels.

2-2 OAP SECTEUR 13 DU CAMPING DE LA GARE

☞ ***Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric***

① demande à propos de l'OAP n°13 *(camping de la Gare)* si la création d'un camping impliquera la destruction du camping actuel
- si oui, que deviendra l'espace libre ?
- si non, la demande est-elle si importante pour justifier la création d'un 2è camping ?

2-3 OAP SECTEURS 11 SURF PARK

☞ ***Observations « PLU-R15 » : Mr BOUCHONNEAU Stéphane***

① L'intervenant, porteur du projet de création d'une vague artificielle sur le secteur de la Bergerie dépose au registre d'enquête pour information du public deux documents :
- document descriptif du projet
- document présentant l'état initial de l'environnement - étude faune et flore.

3- OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT

3- 1 OBSERVATIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX

☞ ***Observations « PLU- R5 » : CHARRIER Jean-Emmanuel***

① L'intervenant, commerçant rue du Temple à Saint-Père-en-Retz, qui envisage de céder son local commercial du centre-ville expose la problématique liée aux difficultés de trouver un successeur ou autres repreneurs, et s'interroge sur la pertinence d'instituer dans le règlement du projet de révision du PLU une protection des linéaires commerciaux interdisant un changement de destination vers de l'habitat, notamment en cas de mévente.

3-2 CONSTRUCTIONS D'ANNEXES ET DE PISCINES EN ZONE A

☞ ***Observations « PLU-V4 » : ANONYME***

① L'intervenant, venu consulter les documents graphiques sur le secteur " les Pins " et de " la Ménagerie " et le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord ainsi que le règlement littéral de la zone A s'interroge sur :
- les possibilités de construction d'annexes et de piscines > 35 m^2 en zone A
- le zonage du secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord.

3-3 REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UI / 1AUI

☞ ***Observations « PLU-R30 » : PIAU Benoit -*** Directeur Qualité Sécurité Environt ***Laiterie Saint-Père***

① L'intervenant, après avoir pris connaissance lors de la permanence des contraintes réglementaires liées à la hauteur des constructions en zone UI / 1AUI et limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut dans le projet de révision du PLU, consigne par écrit sur le registre d'enquête les observations suivantes :

- la laiterie Saint-Père a actuellement des projets de développement industriel et d'investissements lourds sur une durée de 5 ans en vue :
  - d'accroître ses capacités de production
  - de répondre aux évolutions du marché
  - et d'assurer la transformation du lait de ses 400 producteurs laitiers
- ce projet est matérialisé par un porté à connaissance déposé à la DREAL et un dépôt de dossier ICPE pour la fin 2018
- les évolutions technologiques pour les bâtiments de stockage automatisés, les contraintes technologiques liées au process de poudrage pour la constitution des recettes produits, conduisent à demander une révision du règlement pour porter la hauteur maximale constructible à 35 mètres sur l'ensemble de la zone, la partie basse vers le Boivre étant inondable
- le permis de construire initial pour ce projet s'étalant sur plusieurs années doit être déposé sur 2018.

4- OBSERVATIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

☞ ***Observations « PLU-V5 / PLU -31 » : HERMAN Jean-Louis*** *(Agriculteur) - SCI la Ramée*

① L'intervenant, propriétaire à " les Biais ", sollicite le changement de statut d'un bâtiment existant sur la parcelle 105 au 1 bis " les Biais " *(feuille UOOYE 01)* enregistré comme meublé de tourisme 2 étoiles ; il précise par ailleurs son intention de transformer le bâtiment à caractère agricole en bâtiment à caractère d'habitation. Ceci permettrait :

- de mieux contribuer aux revenus de la Mairie et Communauté de Communes en payant les taxes applicables aux bâtiments d'habitation
- de pouvoir investir dans l'amélioration du bâti existant.

☞ ***Observations « PLU-V6 » : BOUHIER Philippe*** *(doit revenir déposer ses observations sur le registre)*

② La personne s'interroge sur les possibilités :

- de réhabilitation, de changement de destinations et sous destinations des locaux agricoles situés à le Bas Landreau " à l'Ouest du STECAL AH2 ; elle doit revenir ultérieurement déposer ses observations sur le registre d'enquête
- de construction dans l'espace situé en zone A entre le STECAL AH2 " le Bas Landreau " et les bâtiments d'activités agricole à l'Ouest.

☞ ***Observations « PLU-R18 » : CHENEAU Paul***

③ L'intéressé souhaite le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme situé à la Giraudière vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 62).*

☞ ***Observations « PLU-R19 » : BIROT Romain***

④ L'intéressé souhaite le changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles anciens protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme situés à la Malnoé vers de l'habitat *(fiche de repérage patrimonial 52).*

☞ ***Observations « PLU-R28 » : Mr Mme PICOT Serge***

⑤ Les personnes demandent s'il est possible d'envisager un changement de destination *(gîtes)* d'une bâtisse ancienne sur le siège d'exploitation des Moineries.

5- OBSERVATIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES ET HAIES A PROTEGER *(L151-23 CU)*

☞ ***Observations « PLU-R14 » : Mr et Mme ARCHAMBEAU Loïc***

① Les personnes demandent :

- un retrait de la protection des espaces boisés et des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles YP 10, YP 3 et les parcelles ZY 98 et ZY 99 classées en zone A qu'ils détiennent à le Pé et à l'Estunière au motif suivant :
  - veulent garder la gestion personnelle de ces espaces qu'ils ont boisés par eux mêmes, ainsi que la liberté de leurs choix d'espèces, s'engageant par ailleurs à garder les espèces locales et valorisantes tels que chênes rouvres, pubescents et chevelus.

6- OBSERVATIONS RELATIVES A DES CREATIONS DE PROJETS ET A DES EXTENSIONS

6-1 PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

☞ **Observations « PLU-L2 » : MAILLARD Jean-Charles** - *Gérant de la SCCV AZURAÏA*

Mr Maillard venu en qualité de Gérant de la SCCV AZURAÏA, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif, de mixité sociale et intergénérationnelle situé 22 rue de Bégueneau, présente un courrier appuyé de 6 annexes comprenant :

- annexe 1 : un extrait du plan cadastral
- annexe 2 : présentation et planches graphiques de la résidence AZURAIA *(tranche 1)*
- annexe 3 : projet d'aménagement *(scenarii d'aménagement, plan de situation, accès, paysage, règlement du PLU, variantes de desserte, principes d'aménagement des espaces publics, comparaison des variantes, exemples de formes urbaines, récapitulatif des évolutions proposées)*
- annexe 4: analyse d'inondabilité *(analyse topographique, plan de situation, plan de cadastre, extrait du plan cadastral, plan de coupe de détail, photographie avec profil du terrain naturel)*
- annexe 5 : étude EGIS - étude hydrologique et hydraulique du ruisseau du Grésillon
- annexe 6 : présentation d'un projet d'habitat collaboratif.

L'ensemble de ces documents présente le contexte :

- la réalisation, sur la parcelle cadastrée AB 249 en zone U, d'un premier programme de logements intermédiaires sociaux à haute qualité environnementale en association avec Atlantique Habitation *(bailleur social)* constitué de 2 tranches dont une de 14 logements livrée en 2014 et la deuxième de 4 logements à livrer en 2018
- une proposition d'aménagement innovante d'un habitat durable et participatif sans voiture sur la parcelle AB 248 en zone N qui est largement soutenue par les élus de la commune et les services du département en charge du logement et de la mixité générationnelle
- l'impossibilité d'urbaniser cette parcelle concernée par un aléa d'inondation selon l'AZI *(Atlas des Zones Inondables des Fleuves Côtiers de Loire Atlantique)*
- la remise en cause du caractère inondable de cette parcelle compte tenu de la topographie des lieux
- la réalisation d'une étude de détermination de l'aléa inondation par le cabinet EGIS selon le protocole d'étude de la DDTM.

  L'étude hydrologique visant à définir le débit de référence d'occurrence 100 ans, et l'étude de modélisation hydraulique du ruisseau du Grésillon effectuée à partir des relevés topographiques incluant au niveau de la parcelle 5 profils en travers et sur la base d'une hypothèse de rugosité 2, permettent de démontrer que le niveau d'eau se limite sur la rive gauche au talus délimitant la parcelle le long du Grésillon (*côte d'eau : 6,78m NGF en amont de la parcelle et 6,22m NGF en aval*).

En l'absence de risque d'inondation de la parcelle en cas de crue centennale et en référence aux études réalisées, la SCCV AZURAÏA établit les requêtes suivantes :

① reprendre sur le règlement graphique du PLU le tracé de l'emprise de la zone d'aléa inondation limitée à une bande de 1 mètre par rapport à l'axe du ruisseau tel que retranscrit sur la planche graphique dans le courrier

② requalifier la bande de terrain résultante zone N en zone U

③ pouvoir réaliser un aménagement permettant le franchissement de la zone naturelle et du Grésillon sous forme de passerelle ou de ponton en bois surélevé afin de désenclaver la parcelle AB 248, et ce, sans dénaturer la zone naturelle et en assurant le libre écoulement des eaux de crues. Il est précisé :

- qu'il ne s'agit pas d'une voie de circulation ordinaire mais d'un franchissement dédié uniquement aux déposes minutes et aux accès PMR
- que les stationnements sont réalisés à l'extérieur de la parcelle
- que ce secteur pourrait faire l'objet d'une OAP pour un projet collectif plus ambitieux.

6-2 PROJET SCOLAIRE MONTESSORI

☞ **Observations « PLU-R22 / PLU-L4 » : FAIVRE D'ARCIER** - *Porteur de projet*

① Le requérant, porteur de projet de création d'une école MONTESSORI, demande un changement de destination et le reclassement de la parcelle YK 97 située au lieu-dit Coëtargand appartenant aux Consorts BICHON pour permettre la réalisation de ce projet scolaire. Joignant un courrier, il précise par écrit au registre d'enquête que :

- la parcelle est classée en Nh dans le PLU en vigueur et qu'il est proposé de la classer en zone A dans le cadre du projet de révision du PLU
- la superficie du bâtiment existant est tout à fait adaptée au projet d'école MONTESSORI et qu'il ne devrait pas nécessiter de modification ni d'agrandissement.

6-3 PROJET DE SURF PARK

☞ **Observations « PLU-L6 » : MOREAU Daniel** *(formalisation des observations verbales PLU-V9)*

① Les nouveaux propriétaires du château de la Claie relatent dans leur courrier le contexte de la situation et les problèmes liés à la proximité du projet, à savoir :

- l'acquisition récente, sans avoir été préalablement informés de l'existence d'un projet de vague artificielle, le 2 juillet 2018,
  → du château de la Claie contenu dans un ensemble foncier de 7ha 69a 07ca
  → des parcelles contigües pour 1ha 44a 65ca contenant des bâtiments utilisés dans le cadre d'une activité de stockage-entreposage et faisant l'objet d'une intention d'agrandissement ; ces parcelles sont desservies par une voirie qui sera également utilisée pour l'accès des transports au site de la laiterie
- la prise de connaissance juste après signature des actes d'acquisition de l'avis d'enquête publique relatif à la révision du PLU
- un projet critiquable et inadapté au regard
  - de la localisation du site du Surf Park coincé entre la partie boisée de leurs parcelles, la route de contournement de la commune récemment aménagée en vue d'améliorer la circulation et permettant l'accès à la laiterie et à leurs bâtiments, le bâtiment communal et la zone agglomérée. Il est précisé que le projet imaginé dans cet espace justifierait la révision du PLU
  - des nuisances considérables engendrées par le projet de Surf Park et par la création d'infrastructures lourdes nécessaires à son fonctionnement, pour tout l'environnement, le château et les habitants du lotissement en face la parcelle ; des nuisances au delà de celles qui peuvent normalement être acceptées par les citoyens au titre de l'intérêt général
  - des incidences sur l'environnement, les espèces animales et végétales protégées présentes dans les parcelles de la Claie
  - de certaines craintes de restriction voire d'interdiction quant à l'utilisation des infrastructures de la laiterie Saint Père et de la SCI DGC
- des interrogations sur les desseins du porteur de projet sachant que les parcelles et le château étaient à vendre depuis plus de deux ans sans que cela intéresse un éventuel acquéreur porteur d'un projet similaire
- une demande de maintien des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole comme elles le sont actuellement et non en zone de loisirs comme prévu dans le projet de révision du PLU.

☞ **Observations « PLU-L 8 » : CHARRIAU Patrice** *(carrosserie industrielle et de peinture, dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau)*

② Le requérant fait état du caractère inadapté du projet de Surf Park " aux motifs suivants :

- les périodes de sécheresses seront sans aucun doute dans les prochaines années de plus en plus longues et fréquentes
- la consommation de milliers de m^3 d'eau pour une telle activité de loisirs serait regrettable
- une commune du littoral serait sûrement plus adaptée pour accueillir ce genre de loisir, comme c'est le cas dans beaucoup de pays qui utilisent l'eau de mer pour les piscines, permettant ainsi de conserver les eaux pluviales et de ruissellement pour les cultures et irrigations
- la commune ne dispose pas de ressources conséquentes en eau

6-4 PROJET D'EXTENSION DE LA SOCIETE MACORETZ

☞ ***Observations « PLU-L10 » : BOUREAU Serge -*** *PDG*

① MACORETZ envisage la possibilité à court terme d'une sortie de véhicules légers sur la route du Châtelier ; ce projet aurait pour avantage de fluidifier le trafic sur la RD5 aux moments des entrées et sorties quotidiennes des 100 véhicules de l'entreprise ; le courrier fait état de 3 accidents déjà survenus sur cette départementale au niveau de l'accès au site de l'entreprise.

Il est demandé d'étudier la possibilité d'augmenter la zone d'activité UEC jusqu'à la route du Châtelier, sachant que l'achat d'un complément de parcelle jusqu'à cette route a été discuté avec les propriétaires du terrain et Me GUILLO, Notaire à Saint-Père-en-Retz.

6-5 PROJET DE CREATION DE CAMPING POUR LA " SARL XI RESTAURATION " - (Porteurs de projet Mr et Mme MONSIMERT Xavier et Isabelle)

☞ ***Observations « PLU-L11 »***

① dossier remis sans lettre d'accompagnement comportant :

- un sous dossier de présentation du projet de création du camping de la Gare constitué des pièces suivantes
  - l'estimation du coût d'objectif
  - plan de cadastre
  - plan de masse
  - des vues du bâtiment en maquette 3D
  - l'intégration du projet dans le paysage existant
  - plans d'agencement
  - croquis d'intention
- un dossier des prévisions budgétaires portant sur 5 exercices de 03/2019 à 02/2024

7- OBSERVATIONS MULTICRITERES ET OBSERVATIONS HORS SUJET

7-1 OBSERVATIONS MULTICRITERES

☞ ***Observations « PLU-E2 » : BEZIE Cédric***

① **éducation scolaire** : le requérant demande au vue de l'évolution démographique à l'horizon 2030 quels sont les projets en terme d'éducation scolaire.

☞ ***Observations « PLU-V5 / PLU-R32 » : HERMAN Jean-Louis*** *(Agriculteur) - SCI la Ramée*

② **réseau d'adduction d'eau potable** : L'intervenant, propriétaire à " les Biais " sollicite l'inscription au budget d'équipement de la réalisation d'une conduite d'eau d'un diamètre permettant l'installation d'une borne à incendie au village des Biais *(PLU-V5 : la plus proche se situant à la Hardière)*.

③ **agrandissement d'un étang** : l'intervenant est venu demander des renseignements sur la réglementation applicable pour l'agrandissement d'un étang situé sur la parcelle YH11 au lieu-dit les Marécages de l'Ennerie d'une contenance de 1ha 42a 20 ca *(extension envisagée de 300m²)*.

☞ ***Observations « PLU-R27 » : GOUY Marie Ange / GOUY Didier (fils)***

④ **rénovation d'un bâti ancien** : les personnes demandent s'il est possible de rénover un bâti ancien en ruine sur la parcelle S 294 au Bois Tharon en zone A.

☞ ***Observations « PLU-V15 » : BEZIER***

⑤ **construction d'un habitat sur un bâti non repéré** : la personne demande s'il serait possible de construire un habitat sur du bâti en dur non repéré au patrimoine associé à une exploitation agricole.

☞ ***Observations « PLU-R29 » : LANDAIS Denis***

⑥ **transport d'énergie électrique :** L'intervenant, copropriétaire avec sa sœur Mme MAILLARD Marie Suzanne de la parcelle AB 208 accolée à l'OAP n° 8 du Moulin Bertrand, demande en complément des observations PLU-R11 déposées par sa sœur *(intégration dans l'OAP à vocation d'habitat, accessibilité après aménagement du projet)*, l'incidence de la ligne aérienne 20 KV surplombant la parcelle par rapport à la constructibilité.

7-2 OBSERVATIONS HORS SUJET

☞ ***Observations « PLU-V 8 » : COINDET André***

① **permis de construire** : l'intervenant, propriétaire à " les Biais " est venu demander des explications sur un permis de construire d'un abri de terrasse coulissant de 27 m² qui lui a été refusé en 2017 *(référence dossier DP 44187 17 E2018)*.

☞ ***Observations « PLU-R23 » : LEDUC Michel***

② **certificat d'urbanisme** : le requérant demande les raisons pour lesquelles, le certificat d'urbanisme PCU 4418714E4036 relatif à un projet de restauration d'un bâtiment agricole existant *(une grange)* au lieu dit le Pont Neuf, après avoir été accepté, a été refusé en demande de prorogation.

☞ ***Observations « PLU-R6 » : GARNIER Jean-Paul***

③ **eaux pluviales** : l'intéressé résidant au hameau de la Grille demande un nettoyage du fossé communal entre la Grille et la Ménagerie, fossé en partie rebouché lors de divers travaux et obstrué par les eaux ménagères.

Mr GARNIER a soumis, juste avant notre entrevue, cette question à Monsieur le Maire qui prévoit de faire intervenir les services techniques dès que possible.

8- OBSERVATIONS RELATIVES AU CARACTERE NON PERTINENT ET A L'ILLEGALITE DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU PADD ET AU SCOT, ET RELATIVES AU ZONAGE IRREGULIER DES PARCELLES CADASTREES YC N°186, N°187, N°184, N°213

☞ ***Observations « PLU-L1 » : BRG avocats (cabinet mandaté par L. LE HESRAN Loïc)***

① le Contexte

-1-2-3- recensement, localisation et destination des parcelles de M. LE HESRAN : AC n°398 dites « chantier du bas » / YC n°186, n°187 dites « chantier du haut » / YC n°184 et n°213 réserve foncière.

② la situation des parcelles au regard de l'actuel PLU

-4-5-6- classement des parcelles dans l'actuel PLU en zone UEb à vocation d'industrie, de service, d'artisanat, de commerce et déchetteries de gestion publique ; cette vocation du secteur dans le projet de révision du PLU est révolue compte tenu de la cessation d'activité du propriétaire, du développement de l'urbanisation, de la disparition future du centre technique du Département, de l'implantation des activités économiques au Sud-Est du bourg et particulièrement anachronique pour la parcelle AC n°398.

-7- différentes démarches de M. LE HESRAN auprès de la commune aux fins d'un classement de ses parcelles en zone UB, courriers du Maire *(2011, 2018)*, présentation d'une demande de certificat d'urbanisme pour un projet d'habitation en 2018.

③- le caractère non-pertinent du projet de PLU

-8- le zonage des parcelles prévu dans le projet de PLU ne répond que partiellement aux attentes de M. LE HESRAN :

→ classement de la parcelle AC n°398 en UB

→ classement des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213, objet d'une OAP 12 en 1AUL.

-9- le cadre juridique : référence au Code de l'urbanisme articles L151-6, L151-7 relatifs au cadre des OAP.

-10- l'article L151-7 alinéa 1 exige que les actions et opérations menées soient « nécessaires », alors que cette nécessité n'est manifestement pas établie.

③- 1 : en premier lieu

-11- le zonage UB sollicité est dans la droite ligne du PADD dont le premier objectif est de conforter la dynamique démographique par une densification du tissu aggloméré, le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.

-12- les parcelles déjà urbanisées, de par l'activité antérieure de recyclage de fer et métaux, permettent de répondre à la logique de renouvellement urbain, en affectant à l'habitat des zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques compte tenu de la volonté de les concentrer sur des zones dédiées et en développement *(cf. PADD p.9)*.

-13- si le classement de la parcelle AC 398 en zone UB apparaît cohérent, en revanche la situation des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213 ne manque pas de surprendre par rapport à l'objectif de la réalité de l'environnement existant.

③- 2 : en second lieu

-14- la vocation de la zone 1AUL tel que définie dans le projet de règlement, et en contradiction avec les projets de M. LE HESRAN, conduit en réalité à bloquer le foncier en cause, à défaut de volonté du propriétaire de l'affecter à l'usage prévu par le zonage.

-15- l'OAP secteur 12 : la Bergerie

le courrier BRG avocats précise que l'OAP tente de justifier cette zone et reprend les éléments du dossier en terme de description du site, des principes d'aménagement et des objectifs.

-16- l'OAP n'est pas conforme à la réalité puisqu'il existe un réel projet d'habitat connu de longue date dans le prolongement et en cohérence avec l'urbanisation existante.

Cette OAP relève manifestement d'un détournement de pouvoir puisqu'elle conduit à créer une réserve foncière au profit du projet de Surf Park, lui même visé par l'OAP n°11.

Ces intentions contraignant ni plus, ni moins M.LE HESRAN à vendre à plus ou moins long terme ses parcelles au porteur de ce projet sont contraires aux principes régissant les plans locaux d'urbanisme.

③- **3 : en troisième lieu**

-17- l'utilité de créer une telle réserve foncière n'est nullement démontrée dès lors que :

- le secteur de 8 ha visé par l'OAP n°11 est largement suffisant pour couvrir à moyen terme les besoins de surface foncière d'un tel projet - le dossier spécial de projet annoncé dans l'OAP n°11 n'est pas annexé au PLU contrairement à ce qui est indiqué.
- en supposant que cette surface de 8 ha soit insuffisante, il aurait été plus logique d'y adjoindre les parcelles de la commune affectées actuellement à la salle de la Bergeries, aux parkings et espaces verts adjacents.
- on ne s'explique pas le changement de zonage de ces terrains classés en zone UL comme devant être classés en zone UE, sauf à ce que la commune ait un projet de vente de ses terrains à des entreprises, qu'elle aurait été alors mieux inspirée de guider vers M. LE HESRAN.
- le zonage des abords du projet de Surf Park est manifestement incohérent.

③- **4 : en quatrième lieu**

-18- l'intérêt de créer une réserve foncière pour le projet de Surf Park *(inexistant à ce jour)* n'est pas établi dès lors que le projet n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Retz.

-19- l'OAP n°11 : le courrier BRG avocats dénonce l'incompatibilité du projet de Surf Park, consommateur d'espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT du Pays de Retz et reprend les objectifs du SCoT.

-20- si le SCoT envisage le développement du « tourisme intérieur » par des équipements phares comme le parc animalier planète sauvage, pour ce qui est de Saint-Père-en-Retz, sont visés dans le SCoT des aménagements et équipements favorisant le tourisme itinérant *(p.44 du PADD du SCoT)*.

-21- l'illégalité du PLU

- l'OAP n°11 et le classement en zone 1AUW du terrain d'assiette du projet de Surf Park n'étant pas compatibles avec le SCoT paraissent de ce fait illégaux.
- les terrains de M. LE HESRAN ne sauraient constituer de ce fait une réserve foncière d'un projet incompatible avec le SCoT et reposant sur une illégalité du PLU.
- le zonage et l'OAP prévus pour les parcelles cadastrées YC n°186, n°187, n°184, n°213 apparaît irrégulier.

9- LISTE DES OBSERVATIONS N'APPELANT PAS DE REPONSE

9-1 ZONAGE

☞ ***Observations « PLU-R4 » : Mr Mme DOUSSET Dominique***

① Ces personnes qui habitent dans la zone agglomérée de Saint-Père-en-Retz, rue de Nantes, sont venues s'assurer du zonage en UB de leur propriété et des possibilités de densification. L'examen des documents graphiques et du règlement écrit en séance a permis de leur confirmer le classement en UB, l'usage des sols, le potentiel de densification de cette zone, et la règle de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD5. Les personnes ne dressent pas de demandes particulières dans le registre.

☞ ***Observations « PLU-V7 » : GRUAND Alexandre***

② L'intéressé est venu prendre connaissance du zonage d'une parcelle qu'il détient à la Haute Blottière et d'un terrain rue des Blottières.

L'examen du document graphique Sud-est de la commune a permis de confirmer à notre interlocuteur que :

- sa parcelle à la Haute Blottière est en zone A
- le terrain rue des Blottières desservi par une voie privée est en zone agglomérée UB à vocation principale d'habitat offrant des possibilités de densification.

☞ ***Observations « PLU-V12 » : SEJOURNE Henri***

③ L'intéressé est venu se faire préciser le classement de zone de deux parcelles cadastrées AI 186 et AI 187 qu'il détient dans la zone agglomérée le long de la RD5 ainsi que la marge de recul applicable.

L'examen du document graphique Centre-bourg de la commune a permis de confirmer à notre interlocuteur que dans le cadre du projet de révision du PLU, ses parcelles sont inscrites en zone UB constructible et que la marge de recul imposée par rapport à l'axe de la RD5 est de 35 m.

☞ ***Observations « PLU-V14 » : BEAUCHENE Marie José***

④ L'intéressée est venue pour vérifier le zonage en UB de l'ensemble du terrain *(100 m x 27 m)* sis au 13 à la Garnière sur lequel est implantée son habitation, et pour se renseigner sur le règlement applicable à cette zone en vue d'une éventuelle construction ; elle ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête.

☞ ***Observations « PLU-V16 » : Mr Mme LAMY Claude***

⑤ Les personnes habitant la Factais ont souhaité être rassurées sur le classement de zonage agricole de leurs parcelles XB 142 et XB 145 ainsi que des parcelles en vis à vis de leur construction sise sur la parcelle XB 143.

La lecture en séance des documents graphiques Centre-Ouest de la commune a permis de rassurer ces personnes.

9-2 OAP

☞ ***Observations « PLU-R-12 » : FOUCHER Marie Christine / PENARD Laurence***

① Les intervenantes, propriétaires d'un terrain rue de Bégueneau, sont venues s'assurer qu'il est intégré dans l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand en zone 1AUB. L'examen des documents graphiques en séance a permis de leur confirmer le classement en 1AUB.

☞ ***Observations « PLU-V-10 » : LEDUC Marcel***

② L'intervenant est venu s' enquérir du classement de zone de deux parcelles cadastrées ZV 105 et ZV 110 qu'il détient au 4 bis, rue de la Guignardais dans le hameau des Petits Brûlés. L'examen en séance des documents graphiques et de l'OAP secteur 16 a permis de lui confirmer que ces parcelles sont inscrites à l'intérieur du périmètre du STECAL AH1.

9-3 STECAL

☞ ***Observations « PLU-V2 » : JARNIOU Jean-Paul***

① l'intervenant, propriétaire de 2 parcelles n°50 et n°68 situées au Nord du hameau de la Factais, est venu se faire préciser le classement de ses parcelles.

L'examen du document graphique centre-ouest de la commune et du règlement écrit a permis d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH3 de la Factais et qu'elles ne sont pas constructibles. *l'intervenant ne dresse pas de demande de reclassement.*

☞ ***Observations « PLU-V3 » : ROULEAU Jacqueline***

② l'intervenante propriétaire au hameau des Lardières est venue se faire préciser le classement de 3 parcelles situées à l'Est des Lardières. L'examen du document graphique centre-ouest de la commune et du règlement écrit a permis d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH4 des Lardières et qu'elles ne sont pas constructibles. L'intervenante ne dresse pas de demande de reclassement.

☞ ***Observations « PLU-R12 bis » :*** **PENARD Laurence - SARL PENARD Charpente / Menuiserie**

③ l'intervenante rappelle un courrier adressé au service d'urbanisme de la Mairie pour s'assurer des possibilités de construire un carport de 132 m^2 dédié au stockage d'éléments de charpente et une extension de leur atelier sur les parcelles YL n°61 et YL n°67. L'examen du STECAL AF n°2 relatif à la menuiserie située au lieu-dit Mouchefaite, et du règlement littéral associé a permis de confirmer à l'intervenante les possibilités d'extension sur la même unité foncière dans une limite d'emprise au sol de 60% de la superficie du terrain.

☞ ***Observations « PLU-V13 » :*** **M. Mme GUILLOUX Gilbert**

④ Les personnes qui ont pris connaissance du classement de zonage en A de leur parcelle XY 67b qu'elles détiennent aux Lardières et sur laquelle une grande partie est un espace boisé protégé, ne formulent pas d'observation sur le registre d'enquête ; en ce qui concerne leur parcelle XY 67a qui correspond à un passage possible pour accéder à la parcelle XY 67b, est quant à elle à l'intérieur du périmètre du STECAL AH.

9-4 DOSSIER

☞ ***Observations « PLU-E1 » : BEZIE Cédric***

① Le requérant demande de lui transmettre par mail le dossier d'enquête publique.

9-5 MEDIAS

☞ ***RADOSAVKIC Denis*** *: Journaliste à Ouest France en charge du secteur de St-Père-en-Retz*

① L'intervenant venu dans l'optique de faire paraître un article sur l'enquête publique n'a pas exprimé d'avis sur le projet.

9-6 PROFESSIONNELS DE L'AMENAGEMENT

☞ ***Observations « PLU-R-8 » :*** **VAN HOLLEMEERSCH Raphaël** : Groupe Jean - Sté FONCIM

① L'intervenant venu dans le cadre de ses activités professionnelles s'est intéressé aux évolutions de zonage et aux OAP à vocation d'habitat ; les éléments de réponses ont été donnés en séance.

10- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- demande de justifier la compatibilité du PLU au PADD du SCoT du Pays-de-Retz en ce qui concerne le développement « du tourisme intérieur » tel qu'évoqué dans le l'observation de BRG avocats *(point 20).*
- les observations de la DDTM concernant plusieurs OAP *(n°11, n°12, n°14)* pour lesquelles il est demandé de maintenir en zone agricole les secteurs inondables, selon PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne *(disposition 1.1),* sont-elles bien prises en compte ;

*
* *

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai invité, lors de la présentation du présent Procès Verbal de Synthèse des Observations, la Communauté de Communes Sud Estuaire à produire et à me transmettre, par voie postale, ainsi qu'en version électronique au format Word.doc ou .docx, dans un ***délai de 15 jours à compter de ce jour un mémoire en réponse***.

En ce qui concerne la forme du mémoire en réponse, les Services chargés de répondre sont priés de bien vouloir, si possible, respecter **l'ordre des thèmes évoqués et la codification des observations tels que retenus dans le présent PV**, ceci afin de faciliter la lisibilité de l'ensemble et d'appréhender plus facilement les éléments de réponse apportés.

Pour le Maître d'ouvrage CCSE
Mme LARDEUX Emmanuelle
Mr KIMMES Clément

Le Commissaire Enquêteur
Mr VERDON Jean-Claude

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PERE-EN-RETZ

Phase Consultations et enquête publique

Mémoire en réponse de la collectivité aux observations des PPA et au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur

3 octobre 2018

Sommaire

Avis des personnes publiques associées 7

Avis de l'Etat (27/07/2018) 7

Avis principal signé par le Préfet 7

Annexe technique 19

Avis du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz (01/08/2018) 36

Avis du Conseil Départemental (02/08/2018) 38

Avis du Conseil Régional (28/05/2018) 46

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (26/07/2018) 47

Avis de la Chambre d'Agriculture (02/08/2018) 50

Avis des personnes publiques consultées 55

Avis de la commune de Saint-Viaud (27/06/2018, envoyé le 19/07/2018) 55

Avis de la commune de Pornic (10/07/2018) 55

Avis de la CDPENAF et de la MRAE 56

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (séance du 25/07/2018, envoyé le 01/08/2018) 56

Notification d'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (séance du 25/07/2018, envoyé le 01/08/2018) 57

Observations exprimées au cours de l'enquête publique 59

1- OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE 59

2 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) 67

3 - OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT 67

4 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS 69

5 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES ET HAIES A PROTEGER (L151-23 CU) 70

6 - OBSERVATIONS RELATIVES A DES CREATIONS DE PROJETS 71

7 - OBSERVATIONS MULTICRITERES ET OBSERVATIONS HORS SUJET 77

8 - OBSERVATIONS RELATIVES AU CARACTERE NON PERTINENT ET A L'ILLEGALITE DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU PADD ET AU SCOT, ET RELATIVES AU ZONAGE IRREGULIER DES PARCELLES CADASTREES YC N°186, N°187, N°184, N°213 80

9 - LISTE DES OBSERVATIONS N'APPELANT PAS DE REPONSE 84

10 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 88

Avis des personnes publiques associées

Les tableaux suivants présentent les observations et demandes de modifications formulées par les personnes publiques associées, ainsi que l'analyse qu'en a fait le comité de pilotage du PLU et le bureau d'études qui l'accompagne, avec les modifications du dossier qui en ont découlées.

L'intégralité des avis n'est pas reprise, seuls les extraits appelant un positionnement du comité de pilotage et/ou des modifications dans le dossier ont été reproduits. L'intégralité des avis est disponible dans le dossier complet du PLU.

Avis de l'Etat (27/07/2018)

Avis principal signé par le Préfet

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Parti d'aménagement retenu		
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent dès lors s'appuyer sur la forme urbaine traditionnelle pour justifier de nouveaux partis pris urbains et architecturaux. Dans ce but, des propositions de modification graphique et rédactionnelle à prendre en compte sur certaines OAP figurent en annexe du présent avis, spécialement pour les OAP n°4, 5, 9 et 10.	Le PLU a pris le parti d'encadrer par des zones AU et des OAP un grand nombre de secteurs, en adaptant pour chaque secteur le niveau de prescriptions à l'avancement du projet et aux enjeux du site. L'objectif est également de laisser au moment du projet des vraies marges de conception. Cependant, certaines propositions apportent des améliorations aux OAP et un meilleur encadrement, sans figer les projets et peuvent être intégrées. Sur l'inscription dans les formes urbaines traditionnelles, elles ne peuvent constituer l'unique référence d'une conception contemporaine, surtout lorsque les sites de projet sont séparés du bourg ancien par des tissus plus récents, constituant de fait un contexte plus présent avec lequel il faut également composer. Le PLU en distinguant les secteurs 1AUa et 1AUb a mis l'accent sur ces différences de	Les modifications apportées sont précisées dans la partie consacrée à la prise en compte de l'annexe technique

	contexte et d'enjeux patrimoniaux. Leur prise en compte motive de nombreuses dispositions des OAP et du règlement, qui pourront être complétées en s'appuyant sur les remarques émises. Enfin, beaucoup de d'OAP concerne la ZAC dont la composition a été définie par le dossier de réalisation.	
Construction de logements		
Le projet communal repose sur une projection démographique sensiblement inférieure à celle observée ces dernières années avec environ 5 450 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance annuelle moyenne de 1,5 %. Le programme de constructions correspondant est ainsi plafonné à 470 logements en cohérence avec l'objectif défini par le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Sud Estuaire. Les conditions nécessaires à la réalisation effective de ce programme méritent toutefois d'être précisées, *a fortiori* compte tenu de la baisse constante du nombre de logements construits depuis 2011, tendance qui ne semble pas avoir été inversée depuis la commercialisation des terrains à bâtir dans les deux premières tranches de la ZAC multi-sites.	Cette analyse du rythme de construction n'est pas partagée, puisqu'elle prend comme référence une année où la commune a connu un pic de permis de construire (50 logements) pour en déduire une tendance baissière alors que le même cycle est par exemple observable sur les cinq années précédentes. Si on considère les logements commencés répertoriés par la base Sitadel, ces pics s'expliquent facilement par la sortie d'opérations groupées ou collectives qui mettent sur le marché une vingtaine de logements en plus d'un flux plus régulier d'habitations individuelles.	Sans objet
De la même manière, votre projet de PLU ne traduit pas explicitement l'objectif de production de quatre logements locatifs sociaux (LLS) par an assigné par le PLH, soit 48 LLS sur la durée de vie du document d'urbanisme. Aucun chiffre n'est indiqué et les conditions inscrites dans les OAP sont trop larges pour garantir la réalisation effective de cette typologie de logements. Si bien que seules deux OAP correspondant à des zones 1AUa sont assujetties à une réalisation de 20 % de LLS sur la base d'un programme immobilier non quantifié. Au vu de leur emprise et des enjeux environnementaux qui les caractérisent, l'atteinte de l'objectif fixé par le PLH ne peut reposer majoritairement sur ces deux opérations. Aussi, je vous demande sur ce point de clarifier dans le document d'urbanisme la déclinaison du PLH à travers des objectifs chiffrés dans le règlement des zones d'ouverture à l'urbanisation et/ou dans les OAP des secteurs de projet.	Le rapport de présentation ne mentionne pas les 36 logements sociaux prévus dans le cadre de la ZAC. De plus, la conjonction de la densité minimale et du pourcentage de logements sociaux en zone 1AUa assure qu'un nombre suffisant de logements sociaux sera programmé dans ces secteurs pour compléter les objectifs du PLH et du SCoT (12 a minima).	Le rapport de présentation est complété dans la partie programme logement et compatibilité au SCoT et au PLH. Les OAP des secteurs 1AUA sont précisées en termes d'objectifs de logements à créer. Les objectifs de logements sociaux de la ZAC sont traduits dans les OAP correspondantes, en permettant d'éventuels transferts entre les tranches. Les autres projets de la commune où des logements sociaux sont envisagés sont détaillés dans le rapport de présentation

Je constate par ailleurs que la problématique de la vacance n'a pas été abordée dans votre projet de PLU, alors même que le nombre de logements vacants a été multiplié par 2,8 entre 1999 et 2014 pour atteindre 7,1 % du parc total (139 logements). Une étude de ce phénomène vous permettrait pourtant d'en déterminer les origines et de quantifier le potentiel de résorption comme préalable à la définition des besoins en foncier pour l'habitat.	La problématique de la vacance est intégrée dans le diagnostic territorial. L'augmentation a été relevée, sans pour autant être jugée comme un phénomène préoccupant. Le chiffre de 99 est en effet anormalement bas par rapport aux deux recensements qui le précédent et le suivent : 7,2% en 1982, 6,6% en 1990, 3,6% en 1999, 6,2% en 2010 et 7,1% en 2013. Il traduit donc davantage une tension importante du marché à ce moment qu'un problème de vacance aujourd'hui, ce chiffre restant raisonnable pour une commune comme Saint-Père. De plus, la commune a connu dans les années 1970 une augmentation importante de son parc, qui a entrainé assez logiquement des mises en vente dans les dernières années, jouant sur la vacance mesurée. Ces différents aspects permettent d'écarter l'hypothèse d'une vacance structurelle qui représenterait un potentiel important qui pourrait être activé par des actions foncières ou fiscales spécifiques. Le parc existant contribuera au parcours résidentiel de la commune, sans pour autant pouvoir se substituer à la construction neuve. Par ailleurs, la commune mène des actions de revitalisation dans son centre-bourg qui permettent de résorber des logements vacants ou insalubres.	Le rapport de présentation est complété dans la partie programme logement. Les actions de commune dans son centre-bourg sont mises en avant.
Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers		

Établi sur les objectifs et l'horizon 2030 du SCoT du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013, le projet de PLU prévoit de réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat de 35 % par rapport à la période de référence 1999-2009. Ce rythme de réduction, s'il est compatible avec le SCoT, est toutefois à relativiser avec la période de référence 2009-2018 plus sobre en consommation foncière. Ainsi, le projet de PLU, comparé à cette période de référence au sens de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, opère une réduction du rythme de la consommation d'espaces de 7 %. Une densité plus ambitieuse vous permettrait une utilisation plus parcimonieuse du foncier et de renouer avec des compositions urbaines empruntées au tissu ancien du centre-bourg, en lieu et place de l'habitat pavillonnaire consommateur d'espaces qui a prévalu ces dernières décennies.	Sur la consommation d'espace à vocation d'habitat, plusieurs personnes publiques associées ont émis des remarques qui appellent à préciser les surfaces décomptées. Le L151-4 ne demande pas de justifier les objectifs de modération au regard de la période précédente mais uniquement au regard du SCoT, et d'analyser par ailleurs la consommation sur la période récente, ce qui est fait. Effectivement, à travers la ZAC et certaines opérations récentes, la commune a déjà amorcé un effort de modération de la consommation d'espace qui se traduit par des surfaces inférieures sur les dix dernières années. Il est assez spécieux d'utiliser les résultats de cet effort pour contraindre encore plus la commune dans ces possibilités de développement. De plus, cette analyse ne prend pas en compte le nombre de logements construits, inférieur aux objectifs du PLU et qui donc nécessite logiquement moins de surface. Les OAP fixent des densités minimales et autorisent donc des programmes plus ambitieux si la configuration des lieux, les réalités du marché immobilier et la nature des projets le permettent. Une difficulté est tout une partie de la production est déjà programmée dans le cadre de la ZAC, qui prévoit déjà une certaine mixité. Les densités demandées dans les autres secteurs de projet ne permettront des formes urbaines purement pavillonnaires et nécessiteront une réflexion sur des formes groupées, intermédiaires ou mitoyennes	Les OAP insistent sur le fait que les densités sont des densités minimales et que des objectifs supérieurs sont possibles avec un programme et des formes urbaines adaptées.

Au total, les surfaces vouées aux activités économiques atteignent 25,4 ha auxquelles s'ajoutent 8 ha à vocation de tourisme de plein air aux abords de l'étang du *Grand Fay*. Le SCoT fixe un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espaces à des fins économiques, qu'il traduit sur le territoire intercommunal de Sud Estuaire par une enveloppe surfacique de 73,1 ha correspondant à la consommation maximale d'espaces permise d'ici 2030. Il convient dès lors de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT en faisant état des surfaces à consommer dans les PLU des cinq autres communes de l'intercommunalité. L'indication selon laquelle seulement 10,9 ha de surfaces économiques ont été consommés depuis l'approbation du SCoT ne peut suffire à démontrer la compatibilité de votre projet. Aussi, l'absence au dossier des éléments de justification correspondants renvoie cet objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espaces à l'échelle du PLU. Le rapport de présentation fait état d'une consommation de 14 ha à vocation économique sur la période 1999-2012, dont 66 % après 2009 c'est-à-dire en dehors de la période de référence du SCoT. Sur cette base, le projet de PLU génère une augmentation du rythme de la consommation d'espaces de 433 %, sans compter le projet de camping et d'hébergement hôtelier sur le secteur de l'étang du *Grand Fay*. Le manque de justification génère ainsi une incompatibilité avec les objectifs de réduction de 10 % fixés par le SCoT. La traduction réglementaire est en outre incohérente avec votre PADD qui annonce l'atteinte de cet objectif de réduction de 10 %. Si les extensions projetées sur les deux sites industriels majeurs de la commune, la laiterie Saint-Père et la biscuiterie Saint-Michel, s'entendent compte tenu du rayonnement de ces entreprises et de leurs besoins de développement, le besoin d'extension de la zone d'activités de *La Hurline* de 8 ha n'est en revanche pas démontrée dans le dossier. L'ouverture immédiate de cette extension à l'urbanisation et son dimensionnement interpellent compte tenu de la capacité résiduelle actuelle de 2,6 ha sur cette zone et d'une stratégie intercommunale des zones d'activités méconnue. Comme indiqué dans le Porter à Connaissance de l'Etat, la justification de cette extension au dossier est un préalable indispensable à son maintien au PLU révisé.	Le PLU détaille, cartes à l'appui, les espaces dédiés à l'activité consommés depuis l'entrée en vigueur du SCoT et ceux inscrits dans les PLU des 6 communes susceptibles d'être artificialisés à horizon 2030. Il précise également la vocation de chacun de ces secteurs en insistant sur leurs complémentarités et leur nécessité au regard des différents aspects du projet de développement économique intercommunal (confortement des entreprises en places, développement commercial, petit et moyen artisanat, capacité d'accueil d'industrie sur des surfaces importantes, site spécialisé comme le surf Park, etc.). L'ensemble de ces potentiels est cohérent avec l'enveloppe maximale définie par le SCoT à l'échelle de l'intercommunalité et ceci est clairement exposé dans la partie consacrée aux choix du PADD en matière de développement économique. L'avis de l'Etat ne semble pas avoir pris en compte ces justifications et ramène l'analyse à une échelle communale évidemment incompatible au SCoT lorsque que sont intégrés l'ensemble des potentiels nécessaires au développement économique du territoire. En ce qui concerne la Hurline, l'ouverture à l'urbanisation est justifiée spécifiquement dans le rapport de présentation. Il s'agit d'un terrain maitrisé par la collectivité et desservi par les réseaux, qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager validé et dont la vocation est soit d'accueillir une ou plusieurs grandes industries qui nécessiteraient des surfaces importantes, soit de dégager de nouveaux potentiels d'accueil pour l'artisanat lorsque les terrains déjà aménagés seront épuisés (à l'horizon de quelques années au regard des contacts actuels et du rythme constaté ces dernières années, comme cela est expliqué dans le rapport de justification.	Les échanges avec l'Etat ont permis de clarifier les attentes tout en validant le calcul effectué. Seront ajoutées aux cartographies de potentiel foncier les zones des PLU afin de mieux mettre en évidence ce qui est comptabilisé. Par ailleurs, comme la commune utilise la dérogation du SCoT concernant les EAP et que dans ce cadre, le PETR ne permet un calcul des surfaces consommées à l'échelle intercommunale qu'à la condition d'un accord à l'unanimité des communes de l'intercommunalité, il conviendrait de justifier de cet accord. La commission urbanisme de la CCSE du 13 septembre 2018 a confirmé ce principe d'un calcul à l'échelle intercommunale des surfaces consommées. Le rapport de présentation est complété pour l'extension de la Hurline. Ajout d'un phasage souple dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, lié à l'assainissement et n'interdisant pas l'ouverture immédiate de la zone pour un projet le justifiant.

Le projet de camping et autres hébergements au nord de l'étang du *Grand Fay,* dans un écrin naturel maillé par les haies bocagères et à proximité immédiate d'un espace boisé protégé, interroge sur l'impact paysager et son dimensionnement. Compte tenu des cinq campings ou aires naturelles existants sur la commune de Saint-Père-en-Retz, une vision intercommunale de l'offre touristique, en incluant notamment la commune voisine de Saint-Brévin-les-Pins, apparaît un préalable à ce projet dont le contenu n'est pas précisé : nombre d'emplacements, type de structure (camping, parc résidentiel de loisirs, capacité d'accueil), constructions et emprises projetées. Le camping, annoncé comme devant être réalisé à court terme, serait implanté sur la partie est, non desservie par l'assainissement collectif. Un zonage de type 2AU serait plus adéquat conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme[1]. Les autres sous-secteurs ne faisant pas l'objet de projet connu à ce jour, je vous demande de les reclasser en zone naturelle.	En continuité du bourg et à proximité de l'étang et du pôle d'équipements sportifs du Grand Fay, ainsi que de l'ancienne voie ferrée, ce site se prête à un développement touristique de type hébergement de plein air, dont l'insertion paysagère sera justement facilitée par les haies et les boisements. La partie identifié B dans l'OAP, a d'ailleurs été achetée par la commune en zone UF dans le cadre de l'ancien PLU pour maîtriser le développement de ce secteur stratégique en termes touristiques pour le territoire. Le PLU avait fait le choix d'inclure l'ensemble des parcelles du secteur avec l'objectif d'assurer sa cohérence à terme. Pour cela, un zonage 1AUL plus restrictif que l'ancien PLU, doublé d'une OAP organisant le phasage, ont été mis en place. Au vu du degré d'avancement des différents projets, qui ne permettent pas de justifier précisément des besoins en surface et de la nature des aménagements, une modification du classement est à envisager. La partie B, sous maîtrise communale, doit cependant demeurer un potentiel d'accueil pour un projet touristique, soit directement articulé au projet A, soit en offrant une ou plusieurs structures complémentaires.	Le site identifié C dans l'OAP, sans projet aujourd'hui, est reclassé en N, dans la continuité de la zone N au sud et de l'étang reclassé lui aussi en N (cf. avis CDPENAF). La justification du site A est le cas échéant complétée à partir des éléments fournis par le porteur de projet dans le cadre de l'enquête publique. Le site B est quant à lui justifié au regard de sa maîtrise communale et de son potentiel à proximité de l'étang et de la gare, où une liaison départementale structurante est prévue. Ces deux sites sont reclassés en 2AU, justifiée notamment au regard de l'assainissement, et leur ouverture à l'urbanisation pourra se faire à l'occasion d'une évolution future du PLU, sur la base d'un projet plus abouti.
Le projet de Surf Park fait l'objet d'une emprise de 8,4 ha localisée au sein des espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT. Pour pouvoir déroger au principe de préservation de toute construction non nécessaire à l'activité agricole, le projet doit répondre aux critères cumulatifs ci-dessous fixés par le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays-de-Retz dans le cadre de la modification n°1 du SCoT approuvé le 19 mars 2018. • *« création d'un nombre significatif d'emplois. »* Le rapport de présentation précise que le projet nécessitera un personnel d'encadrement et d'entretien important sans indiquer le nombre d'emplois (directs et indirects) créés.	Le projet de Surf Park a évolué au cours de l'élaboration du PLU, notamment du point de vue de la technologie envisagée, changeant substantiellement certains aspects du projet et laissant d'autres dans l'incertitude. Dans un contexte concurrentiel fort, il est aussi compliqué de rendre public l'ensemble des aspects du projet et d'annoncer des partenariats	Le rapport de présentation est complété sur les points suivants, encore à confirmer avec le porteur de projet au regard des dernières avancées du projet. Le projet prévoit la création d'environ 15 emplois permanents, et une quarantaine d'emplois saisonniers, pour le fonctionnement de la structure (personnel d'accueil, d'entretien, de surveillance des bassins, staff technique et administratif). Par ailleurs, le projet engendrera de nombreux emplois indirects à différentes échelles du fait de la fréquentation du site et l'augmentation de

• « *intérêt a minima intercommunal, avec retombées économiques pour le territoire d'accueil.* » Le rapport de présentation, s'il assure que le projet rentre dans ce cadre, manque d'éléments factuels qui permettraient d'évaluer la valeur ajoutée potentielle du projet au regard des caractéristiques économiques et de la situation de l'emploi sur le territoire intercommunal : objectifs de fréquentation sur le site, type de clientèle, utilisation (association sportive, club sportif, pôle sportif d'excellence…), impact sur les commerces de la commune et de l'intercommunalité.	ou des actions qui sont encore à préciser ou à confirmer. L'avancée du projet depuis l'arrêt va cependant permettre de compléter substantiellement les justifications du projet en mettant en face de chaque critère de nouveaux éléments plus précis.	l'activité de surf sur la région. Il s'agit en particulier des structures d'hébergement et de restauration, des prestataires nécessaires au fonctionnement du site, des commerces de la commune et à plus grande échelle, des boutiques spécialisées dans le surf et les excursions sportives. Une centaine d'emplois indirects sont ainsi attendus à terme grâce à l'implantation du Surf Park. Autour de 100 000 visiteurs sont attendus annuellement sur le site, dont un minimum de 28 000 surfeurs réguliers et 75 000 visiteurs (familles, spectateurs, etc.). Des partenariats sont envisagés avec des surfeurs professionnels (entrainement, etc.), les clubs sportifs et les structures scolaires. Le projet entre en synergie avec l'ensemble de la structure touristique et sportive de l'intercommunalité et au-delà, en particulier avec des implantations comme le téléski du Saint-Viaud, le développement du char à voile / Kyte / surf à Saint-Brevin et des activités nautiques sur le canal de la Martinière à Frossay. Il constituera une activité inédite qui participera à la notoriété et à l'attractivité touristique de la destination et profitera des nombreux vacanciers sur le territoire intercommunal, et plus largement de la région nantaise. A un niveau plus local, les visiteurs du Surf Park contribueront au fonctionnement des commerces locaux et créeront un besoin important en termes d'hébergement touristique et de restauration. La fabrication des bassins est prévue avec des entreprises locales.

• *« Inscription du projet dans une démarche éviter, réduire, compenser (ERC) appliquée aux espaces agricoles. »* Compte tenu de la caractérisation des espaces agricoles pérennes, la séquence ERC doit être déclinée au stade du PLU sans attendre l'évaluation environnementale du projet[2]. Dans la mesure où vous annoncez un dépôt du permis d'aménager sitôt le PLU approuvé, la présentation au PLU d'éléments constitutifs d'une étude d'impact serait de nature à appréhender davantage le projet pour lequel il convient également d'approfondir l'OAP de ce secteur.	Ces aspects sont à compléter au regard de la nouvelle technologie et de l'avancée de l'étude d'impact. L'exposé de la démarche ERC est à préciser même si elle demeure centrée sur les aspects intéressants directement le PLU. Il s'agit notamment de justifier la localisation du site et la capacité de la commune d'accueillir le projet sous les différents angles environnementaux (paysage, agriculture, ressource en eau, etc.)	L'OAP est précisé en fonction du projet, notamment au niveau de la prise en compte de l'environnement. Le rapport de présentation est complété et un renvoi est fait à l'évaluation environnementale du PLU : Les franges paysagères qui seront travaillées et l'insertion dans le bocage permettront de réduire l'impact visuel et auditif du projet sur l'environnement existant. Les enjeux liés à la gestion de l'eau, au respect de la biodiversité ou des nuisances sont largement étudiées dans le cadre du projet, qui fait l'objet d'une étude d'impact (en cours). Le choix du site est plus expliqué : site initial, comparaison du site choisi avec d'autres possibilités à proximité du bourg hors espaces pérennes, etc.) Ajout d'éléments sur la gestion de la ressource en eau (besoins en eau, recyclage sur site, assainissement, etc.). Ajout d'éléments sur l'accès au site (routier, piéton, cycle) et le stationnement
• *« Compensation des espaces agricoles pérennes à valeur agronomique ou économique équivalente pour l'exploitant. »* L'absence de précision de la surface compensée et de la valeur agronomique et économique des terres prélevées et compensées m'oblige à vous demander de relever le ratio à 2 ha compensés pour un 1 ha prélevé comme je l'ai rappelé au président du PETR dans mes observations au titre du contrôle de légalité sur la modification n°1 du SCoT.	Ces éléments nécessitent d'être clarifiés afin de distinguer la compensation agricole, la compensation urbanistique liée au SCoT qui propose une nouvelle délimitation des espaces agricoles pérennes et l'évolution du PLU qui a remis en cause des zones auparavant en 2AU en les reclassant en A à proximité du site.	Une carte délimitant les espaces agricoles pérennes modifiés est ajoutée au rapport de présentation. La nature des terrains agricoles concernés est précisée à partir des éléments disponibles (il s'agit de terres cultivables pour des céréales dans des situations proches vis-à-vis de l'urbanisation). 11,4 ha sont rendus aux espaces agricoles pérennes au sud du bourg en compensation des 6,4 ha prélevés pour le Surf Park.

• *« Association étroite du propriétaire, de l'exploitant, de la commune et de la chambre d'agriculture pour les compensations, en prenant en compte les impacts directs et indirects (réduction des surfaces d'épandage, de pâturage, impacts sur les circulations, les accès, l'organisation de l'exploitation, les conséquences sur l'approvisionnement en eau si réserves d'eau impactées, etc.). »* Le rapport de présentation mentionne une concertation entre la commune et le propriétaire sans préciser si la chambre d'agriculture et l'exploitant ont été associés à la démarche. Les impacts directs et indirects ne sont pas développés selon ces items et le terrain d'assiette ne dispose pas de desserte en assainissement collectif d'après le zonage d'assainissement.	Le propriétaire du terrain est aussi l'exploitant et l'accord de vente a eu lieu avant la modification du SCoT. Cependant, les conditions de cette concertation peuvent être précisées.	Plusieurs réunions ont eu lieu en 2017 et 2018, entre l'exploitant, la Chambre d'agriculture, la SAFER, les élus, les porteurs du projet, mais aussi les autres exploitants du secteur. Des réunions d'échanges parcellaires sont aussi organisées entre exploitants. Une assurance est recherchée pour l'exploitant impacté de retrouver des terres ou une compensation à proximité. Ainsi, si des terrains sont à vendre sur le secteur, la SAFER doit prioriser l'exploitant impacté. L'objectif majeur pour l'exploitant, qui travaillait auparavant en GAEC et qui n'est plus que tout seul, est davantage de regrouper ses terres que de maintenir ses surfaces. Les échanges initiés dans le cadre du projet correspondent donc bien à ses enjeux. Si des secteurs d'épandage sont modifiés ou réduits, des principes de compensation seront mis en place et la SAFER doit trouver des solutions de compensation pour les autres impacts éventuels.
• *« Intégration des espaces consommés dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques. ».* Le comité syndical du PETR a fait valoir, dans sa délibération du 19 mars 2018 approuvant la modification n°1 du SCoT, que ce type de projet devait être intégré dans la consommation d'espaces à l'échelle du PLU concerné.	Le projet de PLU prend bien en compte l'ensemble des surfaces dédiées au Surf Park en tant que site d'activité spécialisé au sens du SCoT, et les intègre dans les calculs relatifs à la consommation d'espace.	
Assainissement collectif		

La capacité de la station de traitement des eaux usées (STEU) du *Pont Neuf* s'élève à 3 700 équivalent habitants (EH). La charge organique a ctuelleest de 2 518 EH. La charge résiduelle, de 1 182 EH, correspond à 492 logements. En considérant la taille moyenne des ménages par logement évaluée à 2,4 personnes et votre programme constructif de 470 logements à l'horizon 2030, la station d'épuration apparaît en mesure de traiter les effluents générés par les futurs logements prévus au PLU arrêté. Cette capacité épuratoire constitue en revanche un facteur limitant pour permettre la réalisation des extensions à l'urbanisation des projets à vocation économique (extension du parc d'activités de *La Hurline*) et touristique (Surf Park, secteurs de *La Bergerie* et de l'étang du *Grand Fay*). Aussi, cette problématique doit faire partie intégrante de votre document en réinterrogeant certains projets sur leur faisabilité opérationnelle à échéance du PLU, leur dimensionnement ou l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones en adéquation avec la programmation nécessaire d'une extension de la station d'épuration qui n'est pas engagée à ce jour selon l'information de mes services.	Les éléments énoncés dans le rapport de présentation du PLU et du zonage d'assainissement font état d'une plus grande capacité résiduelle (1319 EH pour ce dernier) mais ont été remis en cause à la suite d'un échange entre les services de l'Etat et la CCSE après l'arrêt du PLU. Ils appellent un réexamen du phasage des différentes opérations et l'anticipation d'un besoin d'extension de la capacité épuratoire de la station. Le Surf Park disposera a priori d'une gestion autonome pour l'essentiel de son installation et il n'est donc pas attendu une augmentation substantielle des besoins de ce côté. Les capacités épuratoires nécessaires sur les autres secteurs dépendront beaucoup du détail des projets aujourd'hui non définis. Cependant, la répartition dans le temps tant de ces activités que des logements permet une anticipation de l'extension de la station avec une filière adaptée au besoin, des STECAL NE ayant été définis dans ce sens. Cet aspect peut cependant être plus affirmée à travers l'échéancier prévisionnel comme condition d'ouverture à l'urbanisation et les besoins connus peuvent être plus explicitement exprimés.	Le rapport de présentation et les annexes sanitaires sont complétés dans les parties consacrées à l'assainissement collectif sur les besoins liés aux secteurs de projets économiques. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est revu pour le secteur de la Garnière et conditionne certaines zones à une capacité suffisante de la station d'épuration. La remise en cause du secteur 1AUL du Grand Fay permettra de jauger finement de la compatibilité du projet avec les capacités épuratoires de la commune au moment de l'ouverture de la zone 2AU
Conclusion		
En confortant l'urbanisation future pour l'habitat au sein et au contact de l'agglomération de Saint-Père-en-Retz, votre collectivité a opté pour des choix d'aménagement globalement limités aux opérations en cours ou validés dans le cadre de la ZAC multi-sites de 16,8 ha. Cependant, si le programme constructif s'inscrit en compatibilité avec le SCoT, les 20% de logements locatifs sociaux fixés par le PLH sur l'ensemble de ce programme sont à décliner clairement dans votre projet de PLU pour s'assurer de sa compatibilité avec le document communautaire.	Le rapport de présentation ne mentionne pas les 36 logements sociaux prévus dans le cadre de la ZAC. De plus, la conjonction de la densité minimale et du pourcentage de logements sociaux en zone 1AUa assure qu'un nombre suffisant de logements sociaux sera programmé dans ces secteurs pour compléter les objectifs du PLH et du SCoT (12 a minima).	Remarque prise en compte Cf. plus haut

Le SCoT du Pays-de-Retz est en revanche insuffisamment pris en compte sur plusieurs autres points générant une incompatibilité avec ce document de rang supérieur. Le développement des surfaces à vocation économique de votre PLU constitue une accélération significative du rythme de la consommation d'espaces eu égard au foncier urbanisé sur votre commune. L'absence d'indications sur la ventilation, entre les six communes de Sud Estuaire, de la consommation d'espaces maximale permise par le SCoT pour cette intercommunalité ne permet pas d'apprécier la compatibilité du PLU à une échelle supra-communale. L'ouverture immédiate à l'urbanisation de l'ensemble de ces zones ne répond pas à la vocation d'un document de planification, d'autant que la capacité épuratoire de la commune est contrainte. Le Porter à Connaissance de l'Etat qui vous a été adressé le 27 juillet 2016 indique notamment que *"la réalisation d'un diagnostic des zones d'activités existantes sur le territoire communal est un préalable à toute extension ou création de zone"*. Le dossier ne fait pas état de cette réflexion préalable et la réduction de 10% de la consommation d'espaces annoncée dans votre PADD n'est pas confirmée au dossier arrêté.	Le PLU détaille, cartes à l'appui, les espaces dédiés à l'activité consommés depuis l'entrée en vigueur du SCoT et ceux inscrits dans les PLU des 6 communes susceptibles d'être artificialisés à horizon 2030. Il démontre ainsi la compatibilité du PLU avec le SCoT sur cet aspect. La vocation d'un document de planification est de définir des potentiels de projets, en assurant la cohérence entre eux et avec l'existant et en les encadrant de manière à assurer la bonne prise en compte de l'environnement. Lorsque des secteurs sont ouverts directement à l'urbanisation, c'est qu'il a été estimé que les projets pouvaient arriver potentiellement dès l'entrée en vigueur du PLU et que le territoire était en mesure de les accueillir. Un diagnostic a été réalisé sur les zones d'activités existantes, qui a notamment conduit à remettre en cause l'extension nord du Pont-neuf et à mettre en place des règles d'urbanisme peu contraignantes pour favoriser l'évolution sur site des activités. Aucune marge significative de densification ou de renouvellement n'a été identifié, au-delà de la parcelle qui a été occupé par le Leclerc Drive. Sur le secteur de la Hurline, les capacités restantes sont identifiées et décrites, et la distinction entre UF et 1AUF traduit les différentes phases d'évolution envisagées pour ce secteur entièrement maitrisé par la collectivité. Cependant, cette zone n'est pas nouvelle et un permis d'aménager a déjà été accepté sur l'ensemble du secteur. Elle répond à un besoin d'accueil sur le territoire intercommunal qui nécessite un foncier mobilisable rapidement en cas de demande d'implantation. En matière commerciale, la rétention foncière sur le secteur du Prieuré a été identifiée mais aucun potentiel autre n'a été dégagé, la création d'un second secteur commercial n'étant pas à	Ajout d'un phasage souple dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, lié à l'assainissement et n'interdisant pas l'ouverture immédiate de la zone pour un projet le justifiant. Remise en question du secteur 1AUL en N et 2AU.

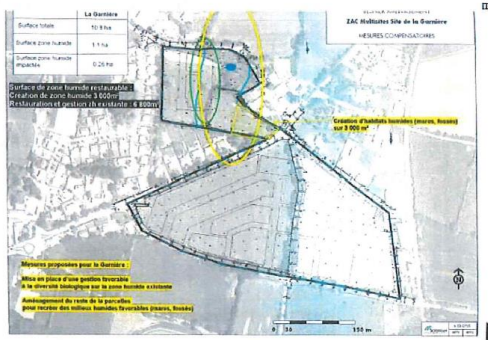
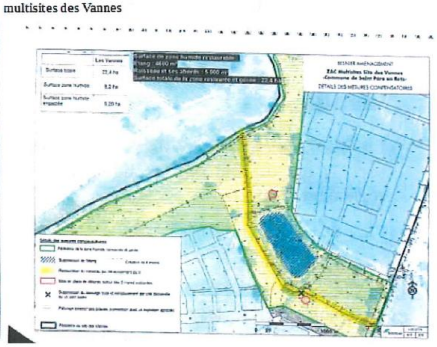
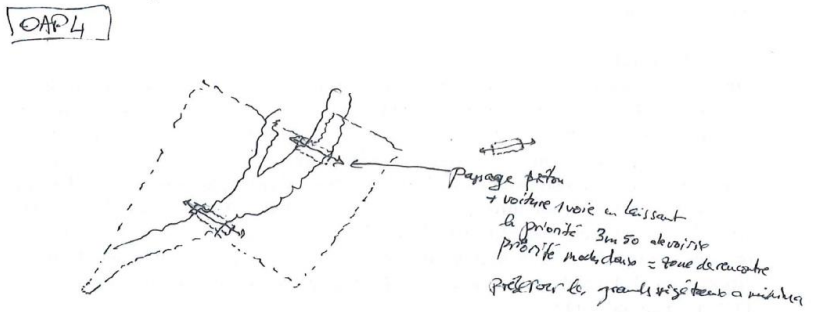
	l'ordre du jour car la centralité doit rester le lieu d'accueil privilégié pour ces activités.	
Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émets un **avis défavorable** sur le projet de révision du PLU arrêté le 19 avril 2018 par votre Conseil communautaire. La prise en compte des remarques sus-mentionnées étant de nature à modifier de façon substantielle votre document, un nouvel arrêt de votre projet serait nécessaire dans un souci de sécurisation juridique de votre PLU. Dans ce cadre, il convient également de renforcer la justification du projet de Surf Park selon les critères cumulatifs retenus par le SCoT pour encadrer le champ dérogatoire relatif à la consommation d'espaces agricoles pérennes.	La prise en compte des remarques de l'Etat n'entrainera pas de changements substantiels du projet et la mise en œuvre urgente de plusieurs projets ne permet pas les délais d'un nouvel arrêt. Les différentes réserves seront à lever par un renforcement des justifications et des adaptations du projet, notamment en termes de phasage et de condition d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs de projet.	

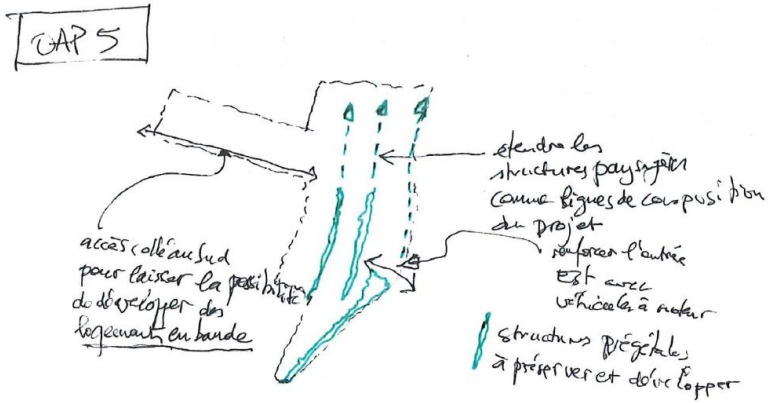
Annexe technique

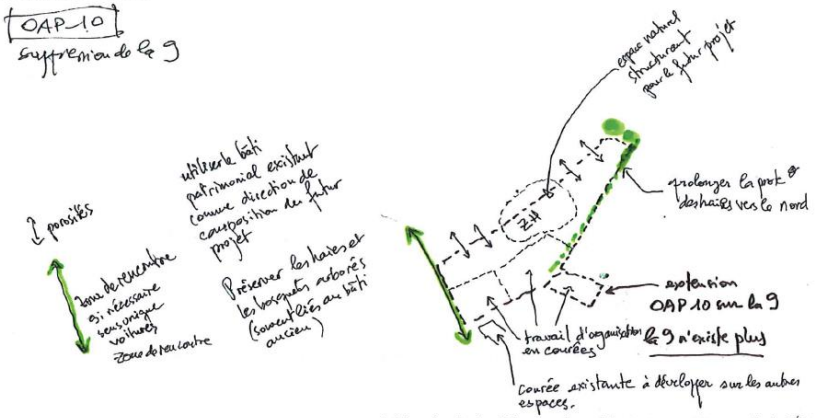
Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Rapport de présentation		
La partie économique du diagnostic territorial présente les deux zones d'activités *Le Pont Neuf* et *La Hurline* mais n'évoque ni la biscuiterie ni la laiterie, qui sont pourtant des acteurs économiques importants à l'échelle communale, voire intercommunale. L'état initial de l'environnement, dans sa partie gestion des eaux usées, n'a pas pris en compte la station de traitement des eaux usées *Les Remparts*. Même si elle ne dessert pas la commune, elle fait partie du territoire communal. **P 37 (risques) :** Le dossier départemental des risques majeurs mis à jour en septembre 2017 doit être mentionné. **P 47 (risques technologiques) :** Dans la mesure où les canalisations de transport de matières dangereuses traversent le territoire de Saint-Père-en-Retz, l'article R 555.46 du code de l'environnement impose au maire de consulter le transporteur le plus en amont possible afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré et définir le cas échéant les mesures nécessaires de renforcement de la sécurité.	Ces éléments peuvent être intégrés dans le diagnostic et l'EIE.	Le rapport de présentation est complété sur ces aspects.
La partie justification devra : • justifier les partis pris en matière d'aménagement ; • justifier les projets, leur localisation et leur emprise ; • se mettre en compatibilité avec la réglementation en vigueur et les documents supra-communaux : PLH pour les logements sociaux, SCoT pour la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et les espaces agricoles pérennes. La partie justification n'évoque pas la zone 1AUz. De même, la zone NE correspondant à la partie naturelle de la base de plein air du *Grand Fay* n'est pas abordée.	Les éléments sont largement détaillés dans les différentes parties du rapport de présentation : parti d'aménagement à l'échelle de la commune dans la justification du projet urbain, à l'échelle de chaque secteur dans la justification des OAP et dans l'évaluation environnementale des secteurs de projets. Les manques et interrogations vus dans l'avis principal compléteront la justification de la compatibilité avec le SCoT et le PLH notamment. Les pages 92 à 96 sont consacrés à la zone 1AUz. Les secteurs de projets qu'elle recouvre sont également abordés dans le cadre des OAP, de l'évaluation environnementale et des consommations d'espace. Le secteur NE du Grand Fay est amené à disparaitre dans le cadre de la prise en compte des avis de la CDPENAF.	Cf. avis principal. Le secteur NE du Grand Fay bascule en N et ne constitue donc plus un STECAL

PADD		
Le PADD fixe des objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements sociaux qui devront être expliqués et justifiés dans le rapport de présentation et clairement traduits réglementairement.	Le rapport de justification consacre plusieurs parties à la consommation d'espace dans le cadre la justification des choix du PADD, de la compatibilité au SCoT et de l'évaluation environnementale. Cependant, la formulation du PADD qui fait état de la consommation à vocation d'activité sur la commune au cours de la période précédente peut sous-entendre une application à l'échelle communale de l'objectif du SCoT de modération de 10%, ce qui n'est pas possible au regard de la variété des besoins recensés et comptabilisés sous l'étiquette « économie » par le SCoT. La compétence économie est d'ailleurs intercommunal et c'est bien à cette échelle que le SCoT demande la compatibilité avec l'enveloppe maximale.	Le rapport de présentation est complété pour lever l'ambiguïté du PADD et préciser que l'objectif poursuivi est bien l'atteinte de l'objectif à l'échelle intercommunale, ce que le PLU de Saint-Père peut justifier en tant que dernier PLU à se mettre en compatibilité avec le SCoT.
Les OAP		
De façon générale, les OAP sont très succinctes et ne traduisent que des principes d'accès aux différents secteurs. L'état des lieux incontournable (atlas de zones inondables, éléments de paysage protégés) n'est pas intégralement reporté. Les objectifs énoncés restent évasifs et ne sont traduits par aucune prescription. L'organisation urbaine (forme urbaine, voirie, espaces publics, insertion paysagère) n'est pas traitée. La forme urbaine étudiée dans le rapport de présentation (partie diagnostic territorial) n'a pas servi d'appui aux réflexions sur les nouveaux quartiers. Le bourg traditionnel est caractérisé par plusieurs centralités qui montrent la richesse des espaces de vie sociale. Il se compose d'habitations implantées à l'alignement souvent avec une continuité de façades où un commerce existe ou a existé en rez-de chaussée. Il comporte aussi des bâtisses plus cossues (maisons de marchands ou de maîtres) plus imposantes. Cette diversité d'espaces et de bâti aurait pu servir de socle aux aménagements des futurs quartiers. La liberté d'aménagement (forme urbaine, typologie de logements, traitement des espaces publics) est susceptible de conduire à la reproduction du modèle pavillonnaire qui a prévalu jusqu'à présent. Ces extensions pavillonnaires ont contribué à la dégradation de la qualité des paysages par une forme urbaine banale et peu qualitative en termes d'insertion dans l'existant et de traitement des franges urbaines. Le nombre de logements projetés dont le nombre de logements sociaux doit être précisé sur chacune des OAP. Des phrases du type "En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être favorisée" sont trop ambiguës pour permettre la mise en œuvre de la mixité sociale et intergénérationnelle affichée dans le PADD. La conservation et la création de haie ou de talus n'ont pas les mêmes finalités en termes de biodiversité. Il convient de bien définir l'objectif recherché au préalable. En ce qui concerne la destruction, il convient d'évaluer les impacts pour la faune et la flore.	Le PLU a pris le parti d'encadrer par des zones AU et des OAP un grand nombre de secteurs, en adaptant pour chaque secteur le niveau de prescriptions à l'avancement du projet et aux enjeux du site. L'objectif est également de laisser au moment du projet des vraies marges de conception. Sur l'inscription dans les formes urbaines traditionnelles, elles ne peuvent constituer l'unique référence d'une conception contemporaine, surtout lorsque les sites de projet sont séparés du bourg ancien par des tissus plus récents, constituant de fait un contexte plus présent avec lequel il faut également composer. Le PLU en distinguant les secteurs 1AUa et 1AUb a mis l'accent sur ces différences de contexte et d'enjeux patrimoniaux. Leur prise en compte motive de nombreuses dispositions des OAP et du règlement, qui pourront être complétées en s'appuyant sur les remarques émises. Enfin, beaucoup de d'OAP concerne la ZAC dont la composition a été définie par le dossier	Des éléments pris en compte dans le dossier de réalisation de la ZAC seront repris dans les OAP correspondantes afin de ne pas laisser entendre qu'ils seraient oubliés ou remis en cause. Les objectifs de mixité sont notamment rappelés.

	de réalisation, avec c'est vrai des compositions et des formes urbaines relativement « pavillonnaires ». Le choix a été fait de ne pas figer dans le PLU ces compositions en ne conservant que les invariants nécessaires à l'intégration de ces quartiers et au fonctionnement de la trame viaire. Pour les autres secteurs, les densités minimales exigées incitent à sortir d'un modèle strictement pavillonnaire/ En termes de mixité sociale, lorsque la formulation citée a été utilisée, c'est bien que le PLU n'impose de logements sociaux. De tels objectifs sur de petits secteurs en zone rurale sont souvent bloquants pour les projets. L'opération devra en revanche montrer en quoi elle a favorisé la diversité de l'habitat à son échelle (tailles de parcelle variées, programme locatif privé, opération groupée, etc.). Par souci de simplicité, un même figuré est utilisé pour la création ou la conservation de haie. Si la haie ou le talus existe, il est à conserver, sinon il est à créer.	
Les voiries privilégieront la continuité afin d'éviter les impasses et favoriser le passage et la vie sociale. Le pictogramme « Principe d'intensité bâtie forte » n'est traduit dans aucune OAP. Pour les futurs aménagements réalisés sur d'anciennes cultures, le caractère humide doit être retenue uniquement sur la base de l'analyse pédologique et non sur le critère de flore spontanée. La disposition 3D du règlement du SDAGE Loire Bretagne et la règle 12 du SAGE Estuaire de la Loire indiquent que : « Les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au "tout tuyau" (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées… ». Cette disposition devra être rappelée et prise en compte dans les OAP.	La forme des secteurs de projets rend difficile d'interdire systématiquement les impasses. Cependant il serait intéressant d'affirmer les connexions obligatoires à créer. Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisée sur les secteurs de projets, permettant de détecter plusieurs secteurs qui ont été pris en compte par les OAP.	Ajout de dispositions relatives à la densité, à la continuité des voies créées et à la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

OAP 1 – 2 – 3 de la ZAC multi sites Le dossier de réalisation de ZAC a présenté des principes d'aménagement et un chiffrage de la production de logements par tranche qui n'ont pas été repris. Il convient de mentionner la déclaration de l'eau sur l'eau dont ont fait l'objet ces secteurs. Sur l'OAP 2, les zones inondables doivent être reportées sur les plans. La bordure ouest de la ZAC (cheminement doux) est située en zone inondable (lits majeur et majeur exceptionnel) définie dans l'atlas des zones inondables (AZI) des fleuves côtiers. Par conséquent, cette partie doit être maintenue en zone naturelle, conformément à la disposition 1.1 du plan de gestion du risque inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé (non augmentation des enjeux en zone inondable non urbanisée). Des mesures compensatoires de destruction de zones humides seront matérialisées et réalisées. ZAC multisites de la Garnière  multisites des Vannes 	Le choix avait été fait dans le PLU arrêté de ne pas doubler le dossier de réalisation de la ZAC dans le cadre du PLU, afin d'éviter de figer complétement le projet en imposant une révision du PLU en plus des conditions d'évolutions de la ZAC. Certains éléments peuvent cependant être ajoutés par souci de lisibilité dans une logique de fixer les invariants. La zone inondable mord par exemple d'une dizaine de mètres sur la frange du projet, sur un secteur conservé en naturel avec un chemin aménagé dans le cadre du projet. Les zones humides sont traduites dans le plan de zonage par un figuré spécifique. Leur inclusion dans l'OAP pour afficher la compensation est à envisager	Réintégration des invariants du projet dans les OAP, notamment les mesures compensatoires, les logements sociaux, les principales connexions piétonnes et véhicules, ainsi que les zones inondables.
OAP 4 du Moulin Neuf Le secteur est scindé en deux parties par un chemin piétonnier rural et arboré. L'accès voiture de ce secteur se fait en partie nord-ouest via le parking d'une opération déjà existante. L'accès à la partie est de la zone s'opère au travers du chemin piétonnier. Cette traversée devra se faire de manière à ne supprimer aucun arbre structurant et en proposant, sous forme de zone de rencontre, un marquage au sol permettant d'affirmer la priorité laissée au chemin piétonnier. La mise en place des critères polices de l'eau doit vous permettre de caractériser l'emprise réelle de la zone humide.  Schéma de principe élaboré par les architecte et paysagiste conseils de l'État	Le secteur est constitué une enclave ne pouvant être desservie que via la palette de retournement si on ne veut pas remettre en cause le chemin pour greffer un accès au nord. Partant de ce constat, il est difficile de figer les caractéristiques de cet accès avant que l'ensemble des conditions d'aménagement n'ait été étudiées dans le détail (passage de réseaux, défense incendie, etc.). Le second passage véhicule proposé est situé entre deux zones humides révélées par l'inventaire complémentaire, il n'est pas envisagé d'y faire passer des véhicules (desserte en impasse de la partie est).	L'objectif de limiter le plus possible l'impact du passage véhicule à travers la haie est ajouté, sans ni figer les caractéristiques de l'accès ni interdire toute coupe.

OAP 5 du Moulin de la Nicolière La voirie existante à l'est de ce secteur, bien situé dans l'enveloppe urbaine, doit être renforcée et se substituer à l'entrée sud programmée. A l'entrée nord-ouest, il convient de privilégier une entrée plus au sud pour permettre un bâti groupé en lanière. L'opération récente, située au milieu du secteur complexifie l'aménagement global du secteur. La voirie de cette opération et le délaissé enherbé dans sa partie est, devront participer à l'aménagement global du secteur pour tenter de retrouver une certaine cohérence d'ensemble.  Schéma de principe élaboré par les architecte et paysagiste conseils de l'État	Comme le précise la partie textuelle de l'OAP, la rue à l'est du site (impasse du Moulin de la Nicolière) est bien à intégrer dans la conception et la trame viaire du projet. Le schéma est cependant à rendre plus lisible sur ce point et la desserte interne du secteur est à préciser au regard des enjeux soulevés. Un accès au sud est néanmoins également intéressant pour le maillage de la commune. Imposer une voirie au sud sur la partie ouest est étrange, puisque les logements seront desservis par le sud avec des jardins au nord. Plusieurs scénarios recevables sont envisageables à ce niveau, il ne parait donc pas opportun de figer les choses. L'opération récente est un lotissement privé et l'espace vert associé correspond à une haie à recréer. Il est difficile d'envisager son intégration à l'opération. Une recommandation peut être faite sur l'intégration de la végétation situées dans le cœur d'opération, mais il semble difficile d'imposer une trame parcellaire très contraignante à partir de ces haies arbustives peu structurantes dans le paysage.	Affirmation d'une connexion inter-quartier est/ouest. Sa position n'est pas figée mais sera probablement plutôt au centre du terrain. Un accès complémentaire vers le terrain au sud en UE est ajouté pour garder l'intérêt de la voie en limite sud proposée par l'architecte conseil. L'OAP ajoute une desserte directe par l'impasse du Moulin de la Nicolière avec un élargissement de la voie et un adressage du bâti sur cette voie. La voie piétonne est reportée en cœur d'opération, permettant de valoriser les structures paysagères et de mieux gérer les vis-à-vis. La haie replantée dans l'opération existante est reprise dans l'OAP pour affirmer la continuité avec la haie existante au nord. Une connexion piétonne est ajoutée.
OAP 6 rue du Sarrasin La voirie devra créer une continuité d'accès entre les quartiers nord et sud. La mise en place des critères police de l'eau doit vous permettre de vérifier la présence de zones humides. **OAP 7 La Roberdière** La mise en place des critères police de l'eau doit vous permettre de vérifier la présence de zones humides. **OAP 8 Le Moulin Bertrand** Ce secteur est grevé pour moitié par une marge de recul aux abords de la RD 5. Il convient de la reporter graphiquement et de la prendre en compte dans les principes d'aménagement, ce qui questionne la pertinence de l'urbanisation de ce secteur au regard des nuisances. Des aménagements de type merlon devront être mis en place. La mise en place des critères police de l'eau doit vous permettre de vérifier la présence de zones humides.	Pour l'OAP 6, cette connexion est intéressante. L'absence de zones humides a été vérifiée sur tous les secteurs. Pour l'OAP 8, le site est déjà protégé par un talus qui pourra être renforcé dans le cadre de l'aménagement. La marge de recul est effectivement à rappeler dans l'OAP	Affirmation de la connexion dans l'OAP 6 Ajout d'un principe de recul dans l'OAP 8 avec traitement paysager acoustique à réaliser lors de l'opération. Le parti d'aménagement est précisé en limitant à une rangée de constructions, de manière à ne pas rapprocher les constructions de la route et de pouvoir s'éloigner de la haie à l'est, en ajustant les objectifs de densité en fonction.

OAP 9 Le Château de Kermoarel Zone humide existante en partie est sur environ la moitié de l'assiette du secteur. Le maintien en zone urbanisable de secteurs majoritairement humides paraît incompatible avec la doctrine éviter, réduire et compenser les impacts à l'environnement. La haie centrale n'est pas protégée dans l'OAP alors qu'elle l'est dans le plan de zonage. L'entrée principale du projet se situe à l'est de celui-ci en proposant de traverser un chemin piétonnier de belle qualité. Il ne s'avère pas opportun d'urbaniser ce secteur d'autant que l'OAP précise, à juste titre, que « *de nombreux espaces verts sont situés sur le site et participent à la qualité paysagère et environnementale de la bâtisse ainsi que du tissu urbanisé du bourg. C'est un véritable espace de respiration pour le bourg* ». Il convient donc de maintenir la zone humide existante en espace naturel et d'utiliser le bâti patrimonial existant comme élément fédérateur de composition du projet à l'échelle des deux OAP 9 et 10.	Ce secteur est complexe et a fait l'objet d'un recours dans le précédent PLU. Le choix a été fait d'intégrer la zone humide à la zone humide à la zone AU tout en la protégeant par l'OAP et le règlement afin de permettre un projet global intégrant ce milieu dans une composition urbaine pertinente. La haie centrale est plutôt un bosquet de parc et figuré dans l'OAP comme « zone à caractère boisée ». Une mise en cohérence avec le règlement serait effectivement souhaitable. L'entrée est n'est pas envisagée comme la principale (cf. texte de l'OAP) mais seulement comme accès véhicule de la partie nord-est non humide du site.	Reclassement en zone N de la partie nord est du site (zone humide, mare, pointe nord-est. Une phrase sur la composition des nouvelles constructions au sein du parc est ajoutée, sans figer sur la référence à la courée.
OAP 10 Sainte-Opportune Cette OAP se situe en face de l'OAP 9 et est connectée avec une ZAC multisites située à l'ouest. Il pourrait être envisagé de regrouper les deux OAP pour travailler sur une organisation de logements sous forme de courées : • Une courée à proximité du château (initialement dans l'OAP 9), son entrée en partie nord serait réalisée au droit du portail existant ; • Une succession de courées connectées en face des services sociaux et éducatifs à l'ouest de la rue de Paimboeuf. Au n°5, l'existence d'une protection pour la conservation et la rénovation des bâtis est à vérifier. Au nord est de l'OAP 10, la haie perpendiculaire à la rue de Paimboeuf doit être conservée. Les alignements sur cette même rue seront également renforcés. Le chemin « Les Vannes » situé au sud-ouest de l'OAP 10 pourrait être traité en zone de rencontre pour connecter la ZAC multisites. Le maintien en zone urbanisable de secteurs majoritairement humides doit être interrogé à travers la prise en compte des critères police de l'eau et dans le cadre de la première étape de la séquence éviter réduire et compenser les impacts à l'environnement.  Schéma de principe élaboré par les architecte et paysagiste conseils de l'État	Le bâtiment au n°5 ne présente en effet pas de caractère patrimonial, même s'il participe à la composition en courée relevée. La protection peut être retirée. Le secteur nord n'est pas repéré comme zone humide mais comme un secteur à dominante boisée à maintenir. Au nord, une parcelle vient d'être aménagée et un nouvel accès a été créé, d'où l'absence de protection sur ce secteur où la haie était déjà moins constituée. La proposition de travail sous la forme de courée est intéressante et dans l'esprit du secteur 1AUa, tout comme la proposition d'affirmer les liens entre les deux OAP. Cependant, l'organisation du principal secteur de projet a été vu dans le cadre de la ZAC, et le site est globalement assez contraints par le bâti existant et les découpages fonciers. Il n'est pas envisagé en revanche de transformer le chemin des Vannes en voie carrossable car c'est une liaison douce structurante dans le bourg. Un lien vers l'opération est cependant intéressant.	Affirmation de l'enjeu patrimonial et de la continuité avec le bourg, avec l'exemple de la courée mentionnée dans l'OAP Affirmation du traitement coordonné des deux OAP pour affirmer la cohérence du projet sur l'entrée de ville, en maintenant deux OAP pour simplifier l'application des objectifs. Ajout d'une liaison piétonne vers le chemin des Vannes.

OAP 11 et 12 Surf Park et La Bergerie Au-delà de la faible justification, de la démesure du projet et de la pertinence de sa localisation, l'OAP ne propose aucun aménagement (implantation des bâtiments, emprise à prévoir, traitement des stationnements …). L'interface avec l'espace agricole n'est pas gérée. Les seuls éléments à conserver se situent à l'extérieur de l'OAP. L'AZI au nord doit être identifié sur le plan et pris en compte. L'entrée de bourg n'est pas abordée bien que le traitement des entrées de ville soit évoqué dans le PADD. Les OAP 11 et 12 constituent un seul et même pôle sportif et de loisirs dont l'impact et l'aménagement doivent être pris en compte de façon cumulée, notamment pour le dossier loi sur l'eau. Des inventaires complémentaires zones humides auraient dû être menés. La faisabilité de l'aménagement de ce secteur risque d'être remise en cause lors de l'instruction du dossier loi sur l'eau correspondant. Sur l'OAP 11 le cours d'eau et la zone inondable seront identifiés et reportés sur les plans. Le nord-est du site est situé en zone inondable (lits mineur et majeur) définie dans l'AZI des fleuves côtiers. Par conséquent, cette partie doit être maintenue en zone agricole, conformément à la disposition 1.1 du PGRI du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé (non augmentation des enjeux en zone inondable non urbanisée).	Le changement de technologie a invalidé les premières hypothèses d'implantation et il est difficile à ce stade de figer des principes spatiaux pour un projet présentant des contraintes techniques et fonctionnelles très importantes. L'enjeu de la transition avec le nord et la prise en compte de la zone inondable est soulignée par l'OAP, mais les solutions qui pourront être déployées dans ce projet non conventionnel relèvent plutôt de la phase opérationnelle. Des inventaires complémentaires de zones humides ont été réalisées, confirmant le premier inventaire. Pour le site de la Bergerie, il y a une incompréhension sur le terme « complémentaire », qu'il faut clarifier. Il ne s'agit en rien d'une extension imposée pour le surf park, mais simplement d'un potentiel pour un projet distinct qui confortera le pôle de loisirs et de sports amorcé par le surf park.	L'OAP reprend l'esquisse d'organisation proposé par le porteur de projet à partir des éléments de la nouvelle technologie. La protection de la partie basse du site est plus clairement affirmée. Des prescriptions relatives à l'entrée de ville sont ajoutées. Un principe de mutualisation des parkings et plus largement de fonctionnement global du site, est inclus dans l'OAP du Surf Park et dans le règlement.
OAP 13 du camping de la Gare Le projet fait état d'un camping et d'hébergements et de loisirs annexes sans précision supplémentaire, pourtant indispensable en matière d'aménagement de l'espace. L'interface avec la future zone d'habitat au nord n'est pas traitée.	L'OAP n'a pas vocation à dessiner le projet, mais à organiser un phasage et une articulation des projets au sein de ce secteur. Elle expose un certain nombre de sujets à prendre en compte dans l'aménagement et définis les invariants nécessaires. Les éléments disponibles et la capacité maximale des projets sont précisés	Cf. avis principal

OAP 14 de la laiterie Comme les besoins et projets sur ce site ne sont pas évoqués, il est difficile de prévoir un aménagement de principe. Le cours d'eau, la distance de retrait ainsi que la zone inondable seront reportés sur les plans. La moitié nord de l'unité foncière est située en zone inondable (lits mineur, majeur et majeur exceptionnel) définie dans l'AZI des fleuves côtiers. Par conséquent, cette partie doit être maintenue en zone agricole, conformément à la disposition 1.1 du PGRI du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé (non augmentation des enjeux en zone inondable non urbanisée).	Cette OAP vise à permettre le développement sur site de la laiterie, en complétant les dispositions du règlement écrit et graphique et en limitant les possibilités offertes par le règlement (par exemple pour empêcher l'utilisation du foncier pour un autre projet économique sans rapport avec la laiterie. Elle amène également des priorités et des conditions d'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur pour garantir une utilisation économe de l'espace. Les conditions d'accès pourront être précisées en lien avec les prescriptions du conseil départemental La partie nord est explicitement dédiée à des ouvrages de traitement et de gestion de l'eau, en grande partie existant. Seule quelques franges non artificialisées sont en secteur UI ou 1AUi et le règlement du PLU garanti déjà leur inconstructibilité.	Les enjeux liés aux zones inondables et à l'accès depuis la départementale sont précisées dans l'OAP
OAP 15 de l'extension de La Hurline Des principes d'aménagement (voirie, parcelles de différentes tailles permettant des projets évolutifs, continuité avec l'existant, entrées de ville, gestion de l'interface avec l'espace rural) seront précisés.	Les invariants sont fixés par l'OAP notamment dans sa partie textuelle. Le site est maîtrisé par la collectivité, il est inutile d'ajouter des prescriptions alors que la volonté est de garder un projet adaptable à plusieurs scénarios	Pas de modifications

OAP du STECAL des Petits Brûlés Les dents creuses et potentialités de densification seront identifiées.	Il n'y a plus de dents creuses, les potentiels sont en division parcellaire et dépendent de la volonté de particulier de diviser leur terrain de telle ou telle manière. Ce n'est pas le rôle de l'OAP de dire que telle propriété pourra se diviser comme ceci et pas celle-là et cela engendrerait des incohérences avec le règlement écrit et des incompréhensions vis-à-vis des habitants. L'analyse des potentiels est faite dans le rapport de présentation comme le prévoit le code de l'urbanisme. L'OAP quant à elle donne des prescriptions en matière de forme urbaine, de gabarit, de rapport à l'espace public et de paysage.	Des « exemples de densification envisageables » non prescriptifs sont ajoutés.

Le règlement écrit et graphique		
Dispositions générales Dans la description des zones à urbaniser (p 6), il manque la zone 1AUZ. L'utilisation des pictogrammes pour les destinations et sous-destinations est très claire et facilement compréhensible. Le calcul du nombre de places de stationnement se calcule « par fraction complète de » surface. Il convient de préciser la nature de la surface : emprise au sol, surface de plancher, surface de l'unité foncière… La démolition de bâtiment protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est envisageable pour des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre. Si le bâtiment a été identifié et protégé en raison de son intérêt patrimonial, il est incohérent d'afficher ensuite que cet intérêt pourrait être moindre. Le PGRI et ses dispositions seront intégrés. Un tableau rappellera la définition d'aléa faible, moyen, fort, très fort. Pour Xynthia + 20 cm, il faut mentionner : « *tout terrain dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m. NGF/IGN69 est inconstructible. En effet, une hauteur de plus d'1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse (disposition 2-1 du PGRI approuvé)* ».	Pour le stationnement, il s'agit de surface de plancher Pour la protection patrimoniale au titre du L151-19, la disposition citée a été introduite pour des grandes fermes ou des châteaux présentant plusieurs corps de bâtiments accolés, regroupés en un seul bâtiment au cadastre, et qui pour certains ne sont pas intéressants voire sont des ajouts récents nuisant à la qualité de l'ensemble. Il est possible de ne laisser que « parties de bâtiments » pour lever cette ambiguïté. Le règlement reprend le PGRI et les éléments du porter à connaissance de l'Etat en les appliquant au contexte des zones inondables de Saint-Père-en-Retz (essentiellement des marais qui n'ont pas vocation à accueillir de constructions). Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 3m40 (marais de Loire), le PLU classe les terrains en NP et NE pour la station d'épuration. Les installations de la station sont au-dessus de la cote 3m40 (y compris le projet qui se fera sur une lagune remblayée, en revanche cette disposition rendrait impossible la petite marge d'extension laissée pour la sécurisation éventuelle des quelques habitations présentes. Une exception serait également à prévoir pour la perméabilité des sols demandés par le porter à connaissance pour la station d'épuration.	Ajout de la zone 1AUZ Ajout du terme « surface de plancher » dans le tableau et le texte des règles de stationnement Ajustement des dispositions relatives aux secteurs d'inondations en lien avec les services de l'Etat.

Les zones inondables des zones UB, UC, UF, 1AUB, 1AUL, 1AUZ, A, AF, N, NE et NP seront indicées « i ». Les articles 3 "Mixité fonctionnelle et sociale" de toutes les zones urbaines (sauf 1AUA) sont "sans objet", notamment en zone UA. Ces secteurs stratégiques où la mixité, au moins fonctionnelle, est existante et importante, doivent pérenniser ce principe et l'étendre à la mixité intergénérationnelle. Dans les articles 4, rubrique « Hauteur », pour l'absence de hauteur maximale, il convient soit reprendre la terminologie exacte de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » soit de définir « les équipements collectifs d'intérêt général » dans les dispositions générales.	L'indiçage des zones inondables complexifient considérablement le règlement écrit et graphique. L'utilisation d'une prescription surfacique est plus lisible et plus facilement ajustable en cas d'amélioration de la connaissance de l'aléa. Les dispositions relatives à la préservation du commerce sont incluses dans les dispositions générales, car rattachées à une prescription linéaire. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de règle dans le règlement écrit à ce chapitre que l'enjeu n'est pas pris en compte. La mixité fonctionnelle du centre-bourg est davantage favorisé par l'interdiction des commerces en UB et UF que par un bonus de constructibilité en UA (où la hauteur et l'emprise au sol permises ne font absolument pas obstacle au commerce). Il convient effectivement de reprendre la terminologie exacte.	Dans l'ensemble du règlement, les termes désignant les équipements sont uniformisés.
Zone UF Cette zone prévoit d'interdire les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Or, sur cette zone, il existe un drive. **Zone 1AUF** De par sa définition artisanale, tertiaire et industrielle, cette zone n'a pas vocation à accueillir des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs. **Zone 1AUI** De par sa définition industrielle, cette zone n'a pas vocation à accueillir des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs.	L'interdiction du commerce en UF est bien une volonté, cette zone ne doit plus se renforcer avec du commerce pour ne pas concurrencer le centre-ville et pour rester un espace d'accueil privilégié pour l'artisanat. Pour les zones 1AUI et 1AUF, ce ne sont effectivement a priori pas des destinations qui seront utilisées dans la zone, mais elles relèvent des pouvoirs publics et il n'y a a priori pas non de raison de les interdire au risque de bloquer un projet que l'on n'aurait pas envisagé aujourd'hui (un centre de formation artisanale, un lieu d'exposition dédié à la laiterie…)	Ajout d'une règle d'extension mesurée pour les constructions dont la destination est interdite dans la zone UF.

Zone 1AUZ Les pictogrammes et le règlement littéral ne sont pas cohérents notamment pour ce qui est autorisé sous condition. Est-ce bien la vocation de la zone d'accueillir de l'artisanat et commerce de détail, du commerce de gros, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, un cinéma et un centre de congrès et d'exposition ? Le dossier de réalisation de ZAC n'évoque pas cette mixité fonctionnelle. La zone n'étant pas justifiée, il est difficile de comprendre pourquoi les tranches 1 à 4 de la ZAC multi sites sont zonées 1AUZ et les tranches 5 à 10 sont zonées 1AUB.	La commune a souhaité conserver le règlement de l'ancien PLU pour les tranches de la ZAC en cours de réalisation, pour éviter tout souci avec l'aménageur et les acquéreurs. Tout ce qui était autorisé a donc été retranscrit tel quel avec les nouvelles sous-destinations. En revanche, pour les tranches non lancées, il a été préféré une uniformisation avec les autres secteurs de projets et un règlement plus souple, notamment en termes d'aspect extérieur	Les destinations sont recalées sur celles de la zone 1AUB, en cohérence avec le dossier de réalisation.
Zone A Les abris pour animaux sont autorisés dans le cadre d'une exploitation agricole en tant que bâtiment agricole. Les abris pour animaux en dehors d'une exploitation agricole sont interdits, car ils participent au mitage du territoire. L'emprise au sol des extensions des constructions de plus de 150 m² fera apparaître une surface plafond. L'assainissement d'une construction doit être implanté sur la zone de la construction. **Zone AH** L'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des annexes sera réglementée. **Zone AL** L'assainissement d'une construction doit être implanté sur la zone de la construction. Les annexes à l'habitat léger seront interdites ou explicitement réglementées en implantation, hauteur et emprise au sol, le cas échéant. **Zone N** Dans la définition du secteur, sera ajouté : *« ce secteur a vocation à : préserver les zones d'expansion des crues et capacités d'écoulement des submersions. »* Les abris pour animaux sont autorisés dans le cadre d'une exploitation agricole en tant que bâtiment agricole. Les abris pour animaux en dehors d'une exploitation agricole sont interdits, car ils participent au mitage du territoire. L'emprise au sol des extensions des constructions de plus de 150 m² fera apparaître une surface plafond. L'assainissement d'une construction doit être implanté sur la zone de la construction. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doit être autorisée sous condition, en particulier pour les lignes à haute et très haute tension déjà implantées dans la zone, d'autant que ces équipements sont évoqués dans l'article N4.	La zone A et la zone N comprennent de nombreux logements en secteur rural, dont certains bénéficient de grands terrains. La règle pour les abris pour animaux permet de construire un petit poulailler ou un box sur un cheval en tant qu'annexe à l'habitation comme le permet le code de l'urbanisme, en évitant des nuisances directes sur l'habitation. Cette exception est utilisable à condition que l'annexe soit facilement démontable et sur l'unité foncière accueillant un logement sans nuire à l'habitation. Il parait excessif de parler de mitage. La zone AH est un STECAL, il ne relève pas des dispositions du L151-12 et les annexes y sont règlementées au même titre que les constructions principales. La règle concernant l'assainissement est justifiée pour des parcelles coupées entre deux zones pour limiter la constructibilité (limite AH/A ou A/N par exemple). Lorsqu'il n'y a que 10m entre la construction et la limite, intégrer l'ensemble d'un dispositif d'assainissement dans la zone de la construction est souvent difficile et objectivement il n'y a pas d'enjeu à interdire de déborder sur la partie de jardin classé en A ou N.	Mise en place d'une règle unique d'extension de 40m² d'extension et 40m² pour les annexes pour les extensions en zone A et N (cf. avis CDPENAF) La destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » est ajoutée sous conditions.

	La surface plafond permettra de mieux justifier l'absence d'impact sur l'agriculture et les milieux naturels. L'absence des « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » dans les destinations autorisées sous conditions est une erreur à corriger.	

Zone NE Les pictogrammes et les articles NE1 et 2 devront être mis en cohérence, notamment pour le logement (interdit ou autorisé sous conditions), certains équipements d'intérêt collectif et services publics (autorisés éventuellement sous conditions ou interdits). Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public seront interdits en zone Natura 2000. Il convient de définir si le bassin de gestion des eaux usées constitue de l'emprise en sol (à l'instar des piscines) en raison du faible pourcentage d'emprise au sol autorisé.	Ces différentes remarques sont à prendre en compte pour clarifier le règlement de la zone NE. Les bassins de gestion des eaux usées doivent faire l'objet d'une exception à la règle d'emprise au sol	Les articles 1 et 2 sont mis en cohérence sur la base du règlement écrit. Les possibilités en Natura 2000 sont limitées La règle d'emprise au sol est modifiée pour les ouvrages de la station d'épuration.
Zone NL Les pictogrammes et les articles NL1 et 2 devront être mis en cohérence, notamment pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public (interdits ou non).	Ces différentes remarques sont à prendre en compte pour clarifier le règlement de la zone NL.	Les articles 1 et 2 sont mis en cohérence sur la base du règlement écrit.

Zone NP La commune de Saint-Père en Retz n'est pas soumise à la loi Littoral. Par conséquent, les espaces zonés NP ne peuvent être qualifiés d'« espaces remarquables ». Les annexes non accolées seront interdites ou réglementées en implantation, hauteur et emprise au sol, le cas échéant. Il convient de préciser que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'ont pas de contrainte de hauteur, notamment pour ce qui concerne les lignes à haute et très haute tension.	L'adjectif « remarquable » n'était pas utilisé ici au sens de la loi Littoral, il peut être remplacé pour éviter une confusion. Les annexes non accolées sont interdites vu que seules les extensions de moins de 10m² sont autorisées. Seule la hauteur des habitations est réglementée, donc les autres destinations ne sont pas limitées.	La description de la zone est modifiée pour parler d'espaces naturels à forte valeur écologique.
Repérage patrimonial Les bâtiments de l'OAP n°10 de Sainte-Opportune ne sont pas identifiés. Les bâtiments identifiés à *L'Ennerie* sur le zonage ne sont pas repris dans le repérage patrimonial réglementaire.	Comme Sainte-Opportune est un secteur de projet, la volonté était d'avoir un repérage plus souple juste par l'OAP, dans un registre de compatibilité. Pour l'Ennerie, il s'agit d'un problème technique. La fiche sera ajoutée	Repérage de certains bâtiments de Sainte-Opportune au titre du L151-19 Ajout de la fiche de l'Ennerie

Le règlement graphique La superposition du zonage et des prescriptions rend difficilement lisible les plans notamment sur le site de la laiterie. La zone NP n'apparaît pas dans la légende. Le symbole de plante dans la trame « zone humide » sera retirée, car il n'apparaît pas systématiquement, ce qui peut engendrer des confusions. La zone de danger autour des canalisations de transport de matières dangereuses constitue une servitude d'utilité publique (SUP). Soit l'ensemble des SUP est indiqué sur le plan de zonage et / ou de prescriptions, soit aucune n'est indiquée, faisant ainsi renvoi au plan des SUP annexé au PLU. Les périmètres de réciprocité de 50 ou 100 m autour des bâtiments d'exploitation agricole seront matérialisés. Globalement les enveloppes des AZI des fleuves côtiers et de l'Estuaire de la Loire sont représentées sur les planches graphiques. Il serait plus lisible d'identifier les zones inondables par «i».	GRTgaz a récemment émis un avis défavorable au motif que ces zones de danger n'apparaissaient pas sur le plan de zonage. On peut défendre l'idée que cette servitude a sa place sur le règlement graphique en tant qu'elle traduit un risque technologique, à l'instar des risques naturels qui sont eux aussi représentés, et différemment des servitudes T1 ou I4 qui traduisent plus des enjeux de fonctionnement des services publics. Les périmètres de réciprocité sont liés à des bâtiments d'exploitation agricole qui évoluent pendant le temps du PLU. Figer un état des lieux et lui donner une portée règlementaire détachée ne parait pas pertinent et les dispositions attachées aux périmètres de réciprocité sont incluses dans le règlement écrit et s'appliquent ainsi à tous les bâtiments agricoles soumis à RSD ou ICPE existants au moment de la demande d'autorisation. Pour les zones inondables, cf. précédemment	La lisibilité des documents est retravaillée La zone NP est ajoutée à la légende
Les Annexes		

SUP plan La SUP T1 (voie ferrée) n'apparaît pas dans la légende. La représentation des tracés de la servitude I4 n'est pas correctement reportée. Une cartographie est annexée au présent document. Le tracé des ouvrages est également disponible au format SIG sur le site https://opendata.rte-france.com/pages/accueil. Il convient de joindre la note d'information relative aux lignes et canalisations électriques, annexée au présent courrier. **SUP liste** Une liste doit être rédigée reprenant toutes les SUP. Le droit de préemption urbain (DPU) est repris sous l'acronyme DUP (Déclaration d'utilité publique). Il y a lieu de corriger cette confusion. Il convient de préciser si la commune est concernée par un périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières. Il manque l'arrêté préfectoral du 23/12/2016 instituant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que le plan de situation de la canalisation gaz joint à l'arrêté préfectoral du 23/12/2016. RTe demande à ce que soit précisée l'adresse du groupe de maintenance réseaux : RTE – GMR Atlantique 4 rue du Bois Fleuri – BP 50423 – 44204 Nantes cedex 2 – Tél : 02 0 80 21 00 – Fax : 02 40 80 21 66. La plaquette « Prévenir pour mieux construire » figurant en annexe pourra être jointe.	A prendre en compte. L'interdiction et la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières est à vérifier (information manquante)	Les Servitudes d'Utilité Publique et les autres annexes sont complétées
ZAC Le périmètre annexé n'est pas celui du dossier de réalisation. En outre, les différentes tranches ainsi que les prescriptions édictées dans le dossier de réalisation (nombre de logements, mixité, diversité de typologie de logements…) seront clairement reprises. **AZI** Les cartes communales de l'AZI des fleuves côtiers notifié aux communes le 28/09/2009 et l'AZI de l'Estuaire de la Loire notifié aux communes le 17/04/2014 seront ajoutées.	Les cartes des Atlas des Zones Inondables ne sont pas une annexe prévue par le code (uniquement PLU). En les annexant au règlement on leur donne une portée règlementaire, en les annexant au rapport de présentation une valeur informative.	Le dossier de réalisation sera ajouté aux annexes Les cartes des Atlas des Zones Inondables sont annexées au rapport de présentation.

Avis du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz (01/08/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Parti d'aménagement retenu		
La commission Urbanisme et Habitat, pour le compte du PETR, a émis les observations suivantes : - Pour l'estimation de la réduction de consommation d'espace pour l'habitat, qui doit atteindre 30% (par rapport à la période de référence indiquée dans le SCoT ou à la consommation observée dans l'application du précédent PLU), sont prises en compte les surfaces « brutes » des opérations, sans que l'on sache précisément à quoi ces surfaces correspondent. Ainsi les voiries sont exclues du calcul, contrairement aux zones humides. Il conviendrait pour simplifier l'analyse de reprendre la méthode indiquée dans le SCoT (chapitre 1.1 du DOO, p.14) : *«Le calcul de la consommation d'espace par l'urbanisation inclut le bâtiment, la parcelle d'assise du bâtiment, les espaces publics (voiries, stationnements, déplacements doux et TC, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier…), et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces,…). Les espaces naturels urbains, zones humides, aménagés ou non, d'importance communale intégrés à la trame verte et bleue du PLU (cf. chap. 2.2.), ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace par l'urbanisation. »*	Le calcul de la consommation d'espace repose bien sur la méthode indiquée par le SCoT. Les surfaces qui ont été retirées sont des espaces naturels urbains ou des zones humides d'importance communale participant à la TVB. Ont aussi été retirées les espaces déjà majoritairement bâtis où les projets relèvent de la densification et du renouvellement urbain (couvent de Saint-Opportune, partie bâtie à l'avant du château de Kermoerel, etc.).	Le rapport de présentation est complété pour mieux expliquer le décompte des surfaces. Sont ajoutés des terrains nus constructibles au sein de l'agglomération repérés comme gisement foncier par le SCoT.
Le PLU, au regard de la dynamique économique de la commune et des projets en cours, justifie la réduction de consommation d'espace de 10% à l'échelle de la communauté de communes Sud Estuaire. Ce travail permet la mise en perspective du développement économique au niveau de l'intercommunalité, en cohérence avec la stratégie communautaire, qui prévoit de conforter les zones d'activités des communes de Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud.	Le PETR confirme la validité de la démonstration de compatibilité du PLU au niveau de la modération de la consommation d'espace à vocation économique dans la CC Sud Estuaire.	
- Le PLU prévoit un projet de Surf Park au Nord-Ouest du bourg, situé pour partie en espaces agricoles pérennes. Depuis la modification n°1 du SCoT, approuvée le 19 mars 2018, une dérogation au principe d'inconstructibilité de ces espaces est permise, sous réserve de respecter les critères mentionnés dans le chapitre 2 du DOO modifié. Si le PLU arrêté ne vaut pas demande de dérogation (il conviendra à cet égard que la commune dépose une demande de dérogation auprès du PETR, une fois les critères remplis), il convient tout de même de justifier la compatibilité avec le SCoT. Or les arguments apportés à ce stade dans le projet de PLU ne répondent pas à tous les critères de dérogation évoqués dans le DOO. Par exemple le nombre d'emplois créés n'est pas indiqué, les retombées économiques pour le territoire ne sont pas étayées, la comparaison de la valeur agronomique/économique des terrains envisagés en compensation n'est pas faite (même si le secteur de compensation représente près de 2 fois la surface prélevée), etc. Afin de sécuriser le projet, il semble donc important de préciser ces différents points.	Ces remarques sont convergentes avec l'avis de l'Etat. Les justifications sont complétées.	Cf. Avis de l'Etat

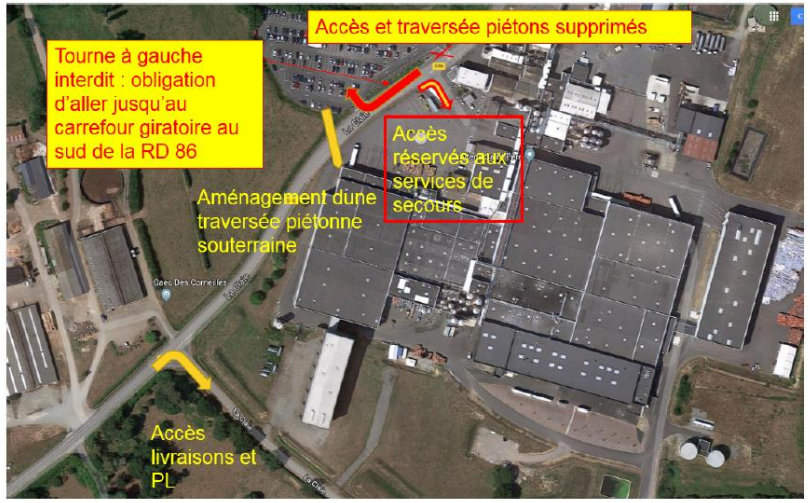
- Enfin le SCoT prévoit un objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux, soit 47 logements pour la commune de Saint-Père-en-Retz à l'échéance du PLU. Or cet objectif n'est pas évoqué formellement dans le projet. Une capacité de 12 logements locatifs sociaux apparaît dans les OAP, mais les 24 logements locatifs sociaux prévus dans la ZAC des Vannes, et les 12 prévus dans la ZAC de la Garnière ne sont pas mentionnés. Il convient donc de les intégrer aux OAP de ces secteurs, ce qui produirait un total de 48 logements locatifs sociaux sur 470 logements et serait donc compatible avec le SCoT.	Ces remarques sont convergentes avec l'avis de l'Etat. Le rapport de présentation ne mentionne pas les 36 logements sociaux prévus dans le cadre de la ZAC. De plus, la conjonction de la densité minimale et du pourcentage de logements sociaux en zone 1AUa assure qu'un nombre suffisant de logements sociaux sera programmé dans ces secteurs pour compléter les objectifs du PLH et du SCoT (12 a minima).	Cf. Avis de l'Etat

Avis du Conseil Départemental (02/08/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Les déplacements		
• **Prise en compte du schéma routier départemental** En page 27 du rapport de présentation, il est fait référence à la desserte de la commune par les différentes routes départementales qui la traversent. Les marges de recul sont bien mentionnées mais sans que celles-ci soient justifiées. Il serait pertinent de faire référence au schéma routier départemental afin de justifier la prise en compte des préconisations d'urbanisme qui en découlent et qui sont bien traduites règlementairement (restrictions d'accès et marges de recul). Par ailleurs, des éléments sont erronés et nécessitent d'être rectifiés : • Les marges de recul sont applicables « Hors agglomération » et non « hors tissus urbanisé » tel qu'indiqué dans le rapport de présentation (en revanche le règlement fait bien référence à la notion « Hors agglomération »). • En page 27, un encart indique qu'il est possible de déroger aux marges de recul applicables par rapport aux routes départementales sous réserve de justification. Le Département n'y est pas favorable. Aussi il convient de supprimer cette phrase. • En page 27, la marge de recul applicable par rapport à l'axe de la RD 5 est erronée, elle est de 35 mètres et non de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie. • En page 28, les données de trafic peuvent être réactualisées. Vous trouverez en pièces jointes un zoom de la carte des trafics sur la commune avec des données de comptage actualisées. • En page 246 du rapport de présentation – justifications et évaluation environnementale, il est bien fait référence aux marges de recul applicables par rapport aux routes départementales. Il y a toutefois une confusion dans les marges de recul entre 35 mètres et 25 mètres. Seules les RD 5 et 58 sont concernées par une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Elle est de 25 mètres pour les autres routes départementales.	Ajustements à prendre en compte	Le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale sont corrigés sur ces points (RD 58 pour la marge de 35m)
En page 53 et suivantes, du rapport de présentation – État initial de l'environnement, dans le paragraphe relatif aux nuisances sonores, il serait intéressant de prévoir un paragraphe sur la prise en compte des marges de recul préconisées par le Département le long des routes départementales, dont l'objectif est justement de préserver les riverains des routes départementales des nuisances sonores.	A intégrer	L'Etat initial de l'environnement est complété.

Enfin, la carte de synthèse de la partie « justification et évaluation environnementale du PLU » (page 23) fait apparaître une zone de tampon agricole au sud-ouest de la RD5. Il est souhaité qu'à terme ne soit pas envisagé de développement de l'urbanisation entre la RD5 et cette zone de tampon, la RD5 devant conserver son niveau de service et son rôle de desserte d'intérêt départemental.	Il s'agit d'une représentation schématique. Il n'y a pas de projet à cet endroit, au contraire il est prévu d'y ajouter des Espaces Agricoles Pérennes dans le cadre de l'utilisation de la dérogation du SCoT	
• **Covoiturage** En page 30, la cartographie indique bien l'aire de covoiturage existante sur la commune. L'enjeu de « limiter l'utilisation individuelle de la voiture en renforçant les alternatives » est bien identifié en page 31. Toutefois, cet enjeu n'est pas repris dans le résumé non technique du diagnostic, en page 290 de la partie « justifications et évaluation environnementale », résumé qui relève les enjeux routiers uniquement. Il serait pertinent de l'y intégrer, au vu des engagements pris au PADD et dans la mesure où le covoiturage, entre autres, constitue une bonne alternative à la voiture individuelle en zone peu dense.	A intégrer	Le résumé non technique est complété sur cet aspect
• **Aménagements cyclables** Comme pour le covoiturage, l'enjeu de développement des modes de transports doux est collectif est bien relevé en page 31 du diagnostic, mais non repris dans le résumé ensuite. Il pourrait être opportun de le faire apparaître, au vu des engagements pris dans le PADD. Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas fait référence au futur itinéraire cyclable entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf. En effet, le plan d'actions « La Loire-Atlantique à vélo » pour la période 2017-2027 prévoit, dans son schéma d'aménagement, la création de cinq nouveaux itinéraires cyclables départementaux, dont la liaison entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf sur le territoire du pays de Retz. La liaison a pour objectif de proposer un tracé au sud de l'estuaire pour permettre de relier les principales communes situées à l'intérieur du territoire. Cet axe constituera une dorsale essentielle irriguant l'intérieur des communautés de communes Sud Estuaire et Pornic Agglo Pays de Retz. À l'issue de la concertation qui a eu lieu au 1er trimestre 2018, le fuseau retenu présente un tracé qui passera dans ou à proximité du centre bourg de la commune de Saint-Père-en-Retz, offrant ainsi une alternative pour rejoindre les communes voisines (Paimboeuf, Saint-Viaud…), ainsi que des possibilités de connexions d'itinéraires cycliste/piéton communal à cet itinéraire départemental (cf. plan en PJ). Les travaux devraient commencer au 2ème semestre 2020 et se poursuivre jusqu'en 2021. Le principe de cette liaison est également à reprendre dans le PADD sous forme de flèche d'intention.	Il n'est pas possible d'ajouter à ce stade des nouvelles orientations dans le PADD, mais ces éléments peuvent être ajoutés au diagnostic	Le diagnostic territorial et résumé non technique sont complétés sur cet aspect. Ajout d'un tracé de principe sur le règlement graphique si la validation de l'emplacement de la future liaison le permet.

Le PADD		
Le Département partage les grandes orientations mentionnées dans le PADD et notamment en termes de perspectives de développement de l'urbanisation (limiter l'étalement urbain, limiter les constructions hors tissus aggloméré, etc.) et de mobilités (enjeux en faveur des mobilités alternatives, promotion des mobilités actives, etc.). Toutefois, les enjeux de mobilités pourraient être déclinés cartographiquement, en faisant notamment apparaître : - le maillage de liaisons douces, - une flèche de principe matérialisant le futur itinéraire départemental entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf, - l'aire de covoiturage.	Il est compliqué de modifier à ce stade le PADD, mais ces enjeux sont bien pris en compte par le projet.	
Les OAP		
Seules les orientations 7, 8, 11, 14, 15 et 16 ont un impact sur les routes départementales. De manière générale et pour une meilleure lisibilité, il conviendrait d'indiquer les marges de recul applicables par rapport aux RD dans les OAP.		Les marges de reculs sont reportées sur les OAP
•**Secteur 8 (le Moulin Bertrand)** : Cette zone, qui longe la RD 5, est impactée par l'emprise de la marge de recul de 35 mètres, conformément à la représentation graphique de la zone et aux dispositions applicables dans le règlement littéral. Toutefois ce principe n'est pas précisé dans l'OAP qui indique justement qu'il n'y aura pas d'implantation imposée. Une mise en cohérence serait souhaitable, notamment parce-que cette marge réduit fortement l'espace urbanisable. En revanche, aucun nouvel accès n'est prévu sur la RD 5, ce qui est satisfaisant.	Cette observation est convergente avec l'avis de l'Etat.	Ajout d'un principe de recul dans l'OAP 8 avec traitement paysager acoustique à réaliser lors de l'opération. La forme

•**Secteur 14 (extension de la laiterie)** : l'OAP prévoit des principes d'accès automobiles reliant les deux sites en traversée de la RD 86. Suite aux réunions ayant eu lieu avec le service aménagement de la délégation pays de Retz et la laiterie, les points suivants ont été arrêtés, en contradiction avec l'OAP. Je vous remercie de conditionner le développement du lot A à la prise en compte de ces principes de desserte :  	Ces dispositions ayant été validées par les parties prenantes, il convient de les prendre en compte	L'OAP est modifiée pour prendre en compte les dispositions validées.
•**Secteur 15 (extension du parc de la Hurline)** : une marge de recul de 35 mètres est applicable, contrairement à ce qui est indiqué au plan de zonage (aucune indication sur l'OAP). • **Plan de zonage** L'emprise des marges de recul est représentée sur les cartes du règlement graphique. Il semble que l'emprise est réduite à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5 dans la ZA de la Hurline, alors que le schéma routier et le règlement indiquent bien 35 mètres. Il conviendrait de modifier le plan de zonage en ce sens.	Le Département a réaffirmé l'augmentation de la marge de recul, malgré l'alignement à 25m des bâtiments existants. Des échanges avec les services du CD44 est prévu sur le cas de la Hurline, où un alignement à 25m serait cohérent avec le parc existant et plus économe en espace, afin de valider le maintien d'une marge réduite	Pas de changements si les échanges avec le CD44 aboutissent positivement.

Le règlement		
En pages 18 et 19, le chapitre des dispositions applicables à l'ensemble des zones reprend bien l'ensemble des dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental (restrictions d'accès, marges de recul, interdiction de changement de destination des bâtiments implantés dans les marges de recul). Toutefois, pour faciliter la compréhension de ces dispositions, la définition de l'agglomération pourrait être précisée en page 9. L'agglomération s'entendant à la zone urbanisée délimitée par des panneaux d'entrée et de sortie de l'agglomération.	Il est intéressant d'ajouter cette définition	La définition d'agglomération est ajoutée au lexique
Les fiches recensant le patrimoine bâti et architectural mentionnent bien les bâtiments dont l'accès pose un problème de sécurité identifié par les services départementaux. Cela signifie que le Département sera amené à émettre un avis défavorable sur les projets de réhabilitation de ce patrimoine. Enfin, concernant les changements de destination des bâtiments agricoles, il serait utile de préciser que cela n'est possible qu'à condition que les accès depuis les routes départementales soient satisfaisants.	Les bonnes conditions d'accès sont bien une des conditions définies pour le changement de destination, le règlement met même l'accent sur la question des RD.	
Projet urbain et habitat		
De manière globale, un travail de repérage des potentiels de densification a été mené. Le scénario de développement envisagé, privilégiant le renforcement de la centralité, une mixité fonctionnelle, des opérations d'ensemble en renouvellement urbain, ainsi qu'un équilibre des réserves foncières entre équipements publics et commerces, au nord et au sud du bourg semble tout à fait cohérent. L'étalement du phasage de la ZAC est en effet nécessaire pour permettre le développement d'autres opérations plus denses et souvent plus difficiles à mettre en œuvre. Je salue par ailleurs votre volonté de limiter les potentiels dans l'espace rural. Dans le cadre du projet nautisme, le Département est favorable au projet de surf park, qui complètera l'offre nautique actuelle de manière innovante et permettra de toucher un public non pratiquant aujourd'hui. Je vous invite à concerter la population de la manière la plus large possible, de manière à faire de ce projet un véritable levier de développement de l'économie locale.	Le Conseil Département soutient les différents aspects du projet communal	

Les enjeux relevés sur votre territoire intercommunal sont toutefois repris pour partie dans votre PLU. Le PDH met également l'accent sur la nécessité de développer du logement pour les jeunes et personnes âgées notamment, sur votre territoire. Aussi, je me permets de réitérer le contenu du courrier fait à la préfecture le 12 octobre 2017 sur la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de l'îlot de l'église : *« Des logements sont envisagés aux étages des immeubles destinés aux commerces en rez-de-chaussée. Il est pertinent d'envisager des logements destinés plus spécifiquement aux personnes âgées et aux jeunes : cela répond à une approche globale nécessitant de rapprocher commerces et services des populations étant le moins mobiles et potentiellement les plus isolées. »*	La commune partage cet objectif et mène à travers le projet cité de renouvellement urbain dans le centre-bourg, qui cible prioritairement ces publics, même s'il est difficile de maitriser complétement les processus d'attribution et figer complètement le programme à ce stade du projet.	
En matière de logement social, le SCOT et le PLH prévoient un taux de logements sociaux de 10% sur les constructions neuves. Ce chiffre est bien relevé dans le rapport de présentation (partie justification), avec une obligation de production de 4 logements sociaux par an moyenne, mais le PLU ne fait pas apparaître d'obligation en la matière permettant de s'assurer de cette production : seules les OAP 9 et 10, classées en zone 1AUa, imposent la réalisation de 20% de logements sociaux, ce qui, au vu des surfaces concernées et des densités, imposerait un minimum de 12 logements seulement. Il semblerait que 36 logements locatifs sociaux soient programmés sur la ZAC des Vannes : il conviendrait de les mentionner dans les OAP de manière à ce qu'ils puissent être clairement affichés. La commune dispose aujourd'hui de 45 logements locatifs sociaux. Sur un nombre de résidences principales de 1 744 en 2014, cela représente un taux de 2.6%. La production envisagée est de 48 logements sociaux environ, sur un total à produire de 470 logements d'ici à 2030 permettrait de porter le taux à 4.2%. Il pourrait être opportun d'adopter une politique plus incitative en la matière, de manière à donner au logement social son rôle de facilitateur de parcours résidentiel, à répondre à une demande forte de logements locatifs et à favoriser la mixité sociale et générationnelle. Par ailleurs, il pourrait être intéressant d'inclure des modalités d'accession sociale à la propriété. Enfin, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne prévoit aucune obligation en la matière pour la commune de Saint-Père-en-Retz à ce jour. Lors du prochain schéma en 2024 et selon les prévisions démographiques, le seuil des 5 000 habitants sera atteint. Il conviendra donc d'anticiper au niveau intercommunal les possibilités d'implantation de nouveaux emplacements.	Ces remarques sont convergentes avec l'avis de l'Etat. La commune a fait le choix d'être plus dans une logique de projet saisissant des opportunités de réaliser des logements sociaux à des endroits stratégiques que sur une imposition d'une part de LLS dans de petites opérations, souvent difficiles à concrétiser. La réflexion concernant l'accueil des gens du voyage pourra avoir lieu en parallèle de la vie du PLU et être intégrée à l'occasion d'une future révision.	Cf. Avis de l'Etat

Le numérique		
Il conviendrait de faire référence au schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Loire-Atlantique (SDTAN) dans le rapport de présentation. Les prescriptions en matière de desserte ont été insérées dans le règlement pour les nouvelles zones à urbaniser, ce qui est tout à fait satisfaisant. L'accès au site https://numerique.loire-atlantique.fr vous permet d'avoir accès aux cartographies de votre commune. Vous pouvez vous rapprocher des services de la Communauté de Communes Sud Estuaire, interlocuteur privilégié de Loire-Atlantique Numérique, et qui dispose des codes d'accès pour l'ensemble du territoire.		Le diagnostic est complété sur cet aspect
Les énergies et le climat		
Il conviendrait de faire référence au schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Loire-Atlantique (SDTAN) dans le rapport de présentation. Les prescriptions en matière de desserte ont été insérées dans le règlement pour les nouvelles zones à urbaniser, ce qui est tout à fait satisfaisant. L'accès au site https://numerique.loire-atlantique.fr vous permet d'avoir accès aux cartographies de votre commune. Vous pouvez vous rapprocher des services de la Communauté de Communes Sud Estuaire, interlocuteur privilégié de Loire-Atlantique Numérique, et qui dispose des codes d'accès pour l'ensemble du territoire.		Le diagnostic est complété sur cet aspect
Le PADD évoque succinctement les questions de mobilités, d'énergie et de climat mais ne précise pas les objectifs en la matière. En particulier, comme l'article L151-5 du code de l'urbanisme le préconise (et comme rappelé en page 2 du PADD), le PADD doit définir « Les orientations générales concernant (…) les réseaux d'énergie ». Or, le PADD ne traite pas cette question.	Le PADD aborde la question des réseaux d'énergies à travers l'objectif de maintenir un bon niveau d'équipement, dont la desserte énergétique fait partie, par la prise en compte des risques technologiques (conduite de gaz) et plus indirectement par la volonté de limiter l'étalement urbain et par là les besoins en réseaux.	

Les orientations d'aménagement intègrent le principe d'aménager des continuités douces entre les secteurs urbanisés et les terrains de projet, sans pour autant préciser le rôle ou la nature de ces continuités (voie verte, piste cyclable…). Aucune orientation n'est développée en faveur d'une sobriété énergétique des futurs bâtiments (conception bioclimatique des projets, orientation pour maximiser l'apport solaire), à l'exception d'une indication sur le secteur 4 – Moulin neuf « privilégier une exposition sud ou sud-ouest ». Il pourrait être intéressant de développer plus de préconisations en la matière dans les OAP, en incitant notamment les aménageurs à travailler cette question.	Vu la petite taille des secteurs de projet, il est difficile d'être très précis sur la facture des différentes liaisons douces, qui seront à préciser au moment des projets.	Des orientations générales sont ajoutées dans les OAP habitat pour la prise en compte des enjeux bioclimatiques, à la manière du travail déjà réalisé dans le cadre de la ZAC sur les implantations.
Globalement, pour toutes les zones, les toitures doivent être couvertes de tuiles ou respecter « l'aspect tuile » voire « ardoise naturelle » (toléré selon l'environnement existant). Cette disposition peut freiner l'implantation de dispositifs de production solaire, car il n'est pas explicitement indiqué que les toitures solaires sont exemptes de respecter cette disposition. Afin de ne pas compromettre ce type d'installation, il est préconisé d'intégrer une phrase indiquant que « les toitures à pente traditionnelle ou douce peuvent accueillir des dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques ».	Le règlement n'interdisant pas les dispositifs photovoltaïques, ils sont de fait autorisé. La formulation peut en effet exclure des toitures entièrement composées de panneaux photovoltaïques, mais celles-ci peuvent en effet poser quelques questions dans un environnement de bâti ancien.	Le règlement est ajusté sur ce point, notamment pour permettre les toitures solaires sur les bâtiments d'activité (agricole notamment)

Concernant les zones 1AUZ, il est indiqué que « Les toitures pourront être partiellement traitées en verrières intégrées à la pente générale, en accroche sur la rive basse de toiture ». Le même aspect de verrière sera recherché pour l'intégration de panneaux solaires à la toiture » (p95). Il ne faudrait pas que ce terme d'« intégration » soit interprété comme « encastré dans le plan de la toiture ». Car ce type d'implantation est dans les faits (très) pénalisant, et risque de freiner le développement des panneaux solaires. En effet : - pour les panneaux solaires thermiques, une telle intégration est très difficile à mettre en œuvre et beaucoup plus coûteuse. De telles installations sont, dans les faits, extrêmement rares. - pour le photovoltaïque, elle favorise un réchauffement des capteurs qui est dommageable à leur rendement. Par ailleurs, le surcoût engendré par l'intégration au plan de la toiture, s'il est compensé par un tarif d'achat supérieur pour les installations avec revente, ne l'est pas pour les installations d'autoconsommation qu'il est pourtant souhaitable de développer. De plus, l'intégration physique au plan de la toiture ne présente pas la garantie automatique d'une composition visuelle réussie et peut être superflue (pas de visibilité des panneaux depuis le domaine public) voire inutile (cas où les capteurs ne sont pas visibles depuis le sol). À l'inverse, certaines installations encastrées dans le rampant mais mal positionnées dans le dessin général de la toiture peuvent produire un effet visuel inesthétique. Il vous est donc suggéré de modifier la rédaction de cette phrase, en la remplaçant par une formule plus générale du type « les panneaux solaires -photovoltaïques ou thermiques- seront harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public ». Si vous souhaitez être accompagné sur ces questions sur votre commune, vous pouvez vous rapprocher de la mission climat énergie du Département, au 02.40.99.15.20.	Le règlement de la zone 1AUZ est une reprise de l'ancien PLU, motivé par l'enjeu que deux personnes construisant dans le même quartier à six mois d'intervalle n'aient pas des règlements différents. Ces contraintes ont bien été identifiées et c'est pour cela que le règlement a été assoupli sur les autres zones.	

Avis du Conseil Régional (28/05/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier

Monsieur le Président, Par votre correspondance du 2 mai 2018, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Père en Retz, et je vous en remercie. Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.	Sans objet	Pas de modification apportée

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (26/07/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Structure commerciale		
S'agissant du commerce, pour en renforcer la dynamique en centre-ville, vous avez souhaité délimiter des **linéaires commerciaux** sur le plan de zonage, interdisant ainsi le changement de destination d'une activité commerciale et de services vers de l'habitat. Cet outil réglementaire est intéressant dans le cas de continuités marchandes réelles en cœur de ville. Or, compte tenu de la discontinuité du commerce sur la commune de St Père en Retz et des difficultés éventuelles de transmission de certains établissements, nous nous interrogeons sur l'opportunité de mettre en place ce dispositif. En effet, l'objectif du linéaire est de préserver, non pas chaque entreprise individuellement, mais une polarité commerciale et la vocation économique de ses rez-de-chaussée, face à l'éventuelle pression résidentielle. Autrement dit, le linéaire permet de maintenir la vocation et la destination d'un pôle commercial viable et stratégique, et non pas l'activité et l'entreprise en tant que telle (liberté de transmettre et de céder). Aussi, afin d'en mesurer l'impact et les conséquences sur le commerce, il serait utile de définir, en amont, quelle organisation spatiale du commerce est souhaitée, avant la mise en place de ce type de dispositif.	Le souci de la commune est de favoriser le plus possible le maintien des locaux commerciaux autour des trois places structurantes du bourg. Elle est cependant très consciente des difficultés de reprise et de mises aux normes. Le PLU laisse pour cela une ouverture assez importante pour accepter des changements de destination sur des locaux durablement vacants ou manifestement inadapté. Il favorise également les regroupements sur les places en permettant la reconversion en cas de transfert. Fort de ces précautions, il semble que l'utilisation de cet outil est plutôt adaptée aux enjeux de la commune. Un ajustement à la marge des secteurs repérés, affirmant davantage les connexions entre les places et moins l'ensemble de la place du marché, peut cependant être envisagé pour répondre à la remarque de la CCI	Les linéaires commerciaux sont reprécisés en s'appuyant sur les commerces existant et l'organisation spatiale souhaitée, définie en particulier par le PADD. Les règles associées sont légèrement précisées au niveau des conditions de changement de destination Par ailleurs, une ambiguïté de la rédaction est levée pour le cas où impossibilité technico-économique ou un transfert de l'activité justifie le changement de destination (il est précisé que le changement de destination est alors possible vers les autres destinations autorisées dans la zone, habitat notamment).

S'agissant de la zone commerciale du Blandeau, vous avez inscrit dans le PLU des **seuils minimaux de surface plancher** pour l'implantation de commerces et restaurants, afin de proposer une offre d'accueil orientée vers des grandes ou moyennes surfaces, complémentaire de celle existante en centre-ville. Nous sommes tout à fait favorables à cette disposition. S'agissant des **règles de stationnement** pour la destination commerce, elles sont communes à toutes les zones. Vous exigez un nombre minimal de place pour les commerces supérieurs à 300 m². Il serait utile de bien préciser qu'il s'agit de surface plancher (risque de confusion avec la notion de surface de vente, souvent utilisée en matière de commerce). Des normes assouplies pour les restaurants pourraient également être introduites, de la même façon que vous l'avez fait pour le commerce : en exigeant aucune place pour un établissement d'une surface plancher inférieure à 300 m².	La remarque sur le stationnement est convergente avec celle de l'Etat.	Ajout du terme « surface de plancher » dans le tableau et le texte des règles de stationnement Les normes de stationnement sont assoupies pour les restaurants en UA
Structure commerciale		
- Les **zones d'activités de la Hurline (et son extension) et du Pont Neuf classées en UF et/ou 1AUF**. La vocation affirmée de ces sites, orientée vers l'artisanat et l'industrie en excluant les commerces de détail, nous parait pertinente. Les règles d'implantation sont relativement souples pour permettre une densification de la zone. Ces règles pourraient néanmoins être légèrement renforcées afin d'accroître le potentiel constructible de la zone : avec une hauteur maximale fixée à 18 m au lieu de 12 m.	Une hauteur de 18 mètres est rarement nécessaire pour les bâtiments artisanaux (la plupart ne dépassent pas les 10 mètres). De plus le règlement prévoit une possibilité de dérogation pour des besoins spécifiques à 16 m	
- Les **grandes entreprises industrielles** : la Laiterie de St-Père et la biscuiterie des Galettes St-Michel classées en UI et 1AUI. Ce sont deux employeurs majeurs pour la commune et pour le Pays de Retz, il est donc important de leur apporter toutes les conditions nécessaires à leur maintien sur le territoire. - Des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL) **à vocation économique** (AF) sur des sites d'activités isolés en zone rurale. Ce zonage permet aux entreprises déjà implantées de poursuivre leur activité et ne les contraint pas en cas de développement modéré sur site ou de mise aux normes de leurs bâtiments. Nous nous en réjouissons et nous soutenons pleinement cette disposition réglementaire. Toutefois, nous notons que des entreprises isolées n'ont pas fait l'objet de ce classement en STECAL (AF), notamment les entreprises RENAUD à la Robinière du sud et CHERAUD à la Rochelais. Il serait bon de rajouter un zonage AF sur ces 2 entreprises.	En l'absence de projet connu et au vu de la situation isolée des entreprises, ces entreprises n'ont pas fait l'objet de STECAL. La création de nouveaux STECAL demanderait un nouveau passage en CDPENAF, qui voudrait que ceux-ci soient justifiés sur la base de besoins avérés au vu de leur contexte (par différence à des entreprises contiguës au bourg ou inscrite dans un ensemble économique plus large).	
En zone UA et UB, il faudrait donc autoriser, sous conditions, l'industrie, tant qu'elle est compatible avec l'habitat et qu'elle s'apparente à une activité d'artisanat de production. En effet, dans un souci de renforcement de la mixité fonctionnelle et d'économie de foncier à vocation économique, il est cohérent de laisser, à de petites activités artisanales non nuisantes, la possibilité de s'implanter au sein des tissus agglomérés. C'est d'ailleurs un axe de votre PADD p.9 *« Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités »*.	Cette question a été abordée au cours de l'élaboration du PLU, et il a été préféré de ne pas permettre ces installations (au-delà de locaux accessoires pour des artisans basés à leur domicile) pour privilégier l'habitat et ne pas créer de conflits d'usage. L'offre en parc d'activité à proximité du bourg remplit en revanche ce rôle d'accueil	

S'agissant de l'**activité touristique**, vous avez introduit plusieurs règles qui concourent au développement du tourisme et des hébergements touristiques sur le territoire communal. Nous souscrivons pleinement à cette orientation, à même de proposer des solutions d'accueil et des activités touristiques en zone rétro-littorale sur le Pays de Retz, notamment : - l'autorisation du changement de destination, en zone A et N, des bâtiments repérés au plan de zonage, à des fins d'hébergement hôteliers et restaurants, - la délimitation du projet de pôle de loisirs / surf park en zone 1AUL au nord du bourg.	La CCI soutient les projets touristiques permis par le PLU	

Avis de la Chambre d'Agriculture (02/08/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
L'urbanisation		
Le PADD (p.8) prévoit ainsi, selon les prescriptions du SCOT, une réduction de 30 % de la consommation d'espace agricole. La commune ayant consommé 40 ha sur les dix dernières années du PADD, c'est une réduction de 12 ha qui est nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT. Or, au regard de la définition de la consommation d'espace du DOO du SCOT et de la consommation d'espace prévue (35,5 ha), la réduction effective n'est que de 4,5 ha, soit 12,5 %. De même, au regard du rythme de consommation des 5 dernières années qui était de 2,4 ha par an, les surfaces consommées ne devraient pas dépasser 28,8 ha. Par ailleurs, il est prévu une densité de l'ordre de 16 logements par ha dans les secteurs de projet hors renouvellement. Pour répondre au principe de gestion économe de l'espace, une densité plus forte sur les nouveaux secteurs à urbaniser permettrait de réduire les surfaces urbanisables et ainsi de se conformer aux dispositions du SCOT.	Les objectifs du SCoT sont précis et se basent sur un observatoire foncier qui constitue une référence commune pour le territoire. Le PLU reprend donc logiquement ces objectifs en se basant sur la période de référence à partir desquels ils sont définis (le DOO pose à la fois l'objectif en termes de pourcentage et d'enveloppe maximale). Comme précisé en réponse à l'avis de l'Etat, la période plus récente montre les efforts déjà consentis par la commune en matière de maîtrise de l'urbanisation, grâce à la ZAC et à la limitation de la constructibilité en zone rurale notamment. Cet effort est poursuivi dans le cadre du PLU, comme la Chambre d'Agriculture le relève, mais il est normal qu'il n'atteigne pas une réduction de 30%, d'autant que le nombre de logements programmés par an est sensiblement supérieur à celui des 10 dernières années. Rien n'oblige à appliquer l'objectif du SCoT sur les dernières années, la réduction du DOO va plutôt dans le sens d'une application par rapport à la période de référence. En ce qui concerne la densité, elle est largement définie par le programme de la ZAC de 2010, et les petits secteurs de projets restants permettent difficilement vu leur contexte une densité supérieure. Ceux qui le permettent (1AUa) ont fait l'objet de prescriptions plus ambitieuses.	

L'activité économique		
[…] A l'échelle de la Communauté de Communes Sud Estuaire, la réduction de 10 % des réserves foncières telle que prévue par le SCOT est bien respectée. Toutefois, à l'échelle de la commune, le potentiel urbanisable de 33,4 ha (p. 34/35 du RP 3) présente une augmentation de la consommation de 2,5 % par rapport au potentiel fixé par le SCOT. Cet écart est expliqué par le projet de Surf Park qui doit être intégré au calcul de la consommation d'espace à des fins économiques comme le précise la modification n° 1 du SCOT. Toutefois, le projet présenté est en phase d'étude et le dossier de PLU ne comporte pas d'éléments tangibles sur « l'intérêt intercommunal avec retombées économiques », l'emplacement et le dimensionnement du projet (8 ha), l'analyse ERC et les compensations prévues. S'agissant des Espaces Agricoles Pérennes, il est écrit (p.43 du RP3) que « les espaces pérennes prélevés sont largement compensés par la remise en cause de plusieurs secteurs d'urbanisation future situés hors EAP qui seront classés en A dans le PLU ». Or, il n'y a pas de cartographie sur la nouvelle délimitation des espaces agricoles pérennes de la commune. L'enjeu sur les activités agricoles étant très important, il est indispensable qu'une étude précise soit réalisée pour évaluer les conséquences de ce projet sur les exploitations agricoles concernées et sur l'ensemble des activités agricoles du territoire. Aussi, nous demandons qu'à ce stade du projet, la zone 1AUW soit reclassée en zone A ou 2AU.	La Chambre d'Agriculture valide la compatibilité du potentiel d'activité à l'échelle de la communauté de communes avec le SCoT, mais ne juge pas suffisante les justifications au niveau du projet de Surf Park. Ces remarques sont convergentes avec celles de l'Etat et du PETR et s'explique en grande partie par le retard pris par le projet avec le changement de technologie. Les justifications sont donc étayées dans le dossier d'approbation. En revanche, un classement en A ou 2AU nécessitant une révision du document n'est pas compatible avec l'actualité du projet. A noter qu'un diagnostic agricole complet a été réalisé dans le cadre du PLU et que l'impact du Surf Park sur les activités agricoles a été étudiée.	Cf. avis de l'Etat Une carte délimitant les espaces agricoles pérennes modifiés est ajoutée au rapport de présentation. L'analyse de l'impact du Surf Park sur les activités agricoles est exposée plus en détail.
S'agissant du site de la Laiterie St Père, l'extension Est impacte directement le parcellaire agricole d'une exploitation agricole. Il conviendrait de prévoir dans l'OAP un calendrier prévisionnel afin de donner de la lisibilité à l'entreprise agricole.	La difficulté avec ce type de grande industrie est que leur besoin de développement peut arriver à n'importe quel moment, et que lorsqu'il y a des choix à faire en termes de localisation, le site immédiatement disponible est souvent celui qui est préféré. A travers les dispositions du PLU, c'est bien ce besoin de disponibilité immédiate qui est traduit, même s'il n'y a pas aujourd'hui de besoins concrets. Cela crée une certaine précarité pour l'exploitation agricole de ce site,	

	qui restera peut-être malgré tout agricole tout le temps du PLU, mais il est difficile de donner plus de lisibilité au regard de la vocation affichée.	
L'agriculture		
Le PADD confirme bien la volonté communale de préserver les activités agricoles par une pérennisation des espaces agricoles et une limitation des constructions dans l'espace rural. Nous regrettons toutefois que le diagnostic soit réalisé uniquement à partir d'un panel d'exploitants. L'agriculture constituant un enjeu fort pour le territoire, une analyse exhaustive sur l'ensemble du territoire aurait été nécessaire et notamment une cartographie des sites d'exploitations agricoles. Ainsi, comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, le PLU doit comporter « un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire… localiser les sièges d'exploitation… repérer et identifier la destination de tous les bâtiments agricoles… l'identification des bâtiments agricoles doit faire l'objet d'une transcription cartographique… ».	Le diagnostic s'est bien adressé à l'ensemble des agriculteurs, mais il n'a pas été possible d'avoir une réponse de l'ensemble d'entre eux, malgré les envois courriers et temps de permanence proposé. C'est pour cela que le rapport de présentation parle de panel. La cartographie des sièges a été réalisée, avec le même souci de complétude, et pourra être ajoutée au rapport de présentation.	

D'autre part, le SCOT demande une identification des espaces agricoles pérennes et la conservation de tous les espaces potentiellement utilisables par l'activité agricole. Aussi, nous demandons que le document d'urbanisme intègre une carte des espaces agricoles pérennes à l'échelle de la commune permettant ainsi de garantir la pérennisation agricole des espaces non urbanisables qui ont été reclassés en A.	Cette demande est convergente avec les avis de l'Etat et du PETR.	Une carte délimitant les espaces agricoles pérennes autour du bourg est ajoutée au rapport de présentation.
Règlement		
Zones N et Np La zone Np couvre l'ensemble des espaces naturels remarquables et identifiés au titre de Natura 2000. Or, au lieu-dit la Verrie, le zonage Np s'étend au-delà de la délimitation des espaces protégés et couvre des parcelles cultivables. De même, aux lieux-dits, « les Anglemars » et « la Vieille Chaussée » un zonage N couvre des parcelles de culture. S'agissant de parcelles à usage agricole, nous demandons leur reclassement en zone A.	Lorsque le site Natura 2000 concernait des morceaux de parcelles agricoles, l'ensemble du tènement a été classé en N ou NP afin d'avoir un secteur tampon non constructible vis-à-vis des marais, notamment lorsque ces espaces présentaient des espaces relais (zones humides, prairies, etc.). Ce classement n'empêche en rien la culture qui ne dépend pas du PLU. Au niveau de la Verrie, les parcelles concernées jouxtent également un ancien château, ajoutant un enjeu paysager et patrimonial.	Ajustement du contour N/A au profit du A lorsque les enjeux biodiversité et paysage ne sont pas trop importants.

Zone A *Article A2* Le règlement autorise les constructions des logements de fonction à condition d'être accolés ou à moins de 50 m des bâtiments de l'exploitation. Comme le préconise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, nous demandons d'ajouter une seconde option qui prévoit que le logement de fonction pourra également être implanté en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau. *Article A4* Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. Aussi, nous demandons la suppression de cet alinéa. S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m^2.	Le PLU souhaite éviter le mitage qu'a pu produire la construction de logement agricole. Si le logement de fonction n'est pas à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, il est difficile de justifier sa nécessité. La remarque sur les abris pour animaux est convergente avec celle de l'Etat. La zone A et la zone N comprennent de nombreux logements en secteur rural, dont certains bénéficient de grands terrains. La règle pour les abris pour animaux permet de construire un petit poulailler ou un box sur un cheval en tant qu'annexe à l'habitation comme le permet le code de l'urbanisme, en évitant des nuisances directes sur l'habitation. Cette exception est utilisable à condition que l'annexe soit facilement démontable et sur l'unité foncière accueillant un logement sans nuire à l'habitation. La limitation des annexes a plutôt est gérée dans le PLU en surface cumulée et elles sont limitées à 50m², ce qui est assez restrictif	Mise en place d'une règle unique d'extension de 40m² d'extension et 40m² pour les annexes pour les extensions en zone A et N (cf. avis CDPENAF)

Avis des personnes publiques consultées

Avis de la commune de Saint-Viaud (27/06/2018, envoyé le 19/07/2018)

Observations	Analyse technique	Modifications envisagées pour le dossier
Avis favorable à l'unanimité	Sans objet	Pas de modification apportée

Avis de la commune de Pornic (10/07/2018)

Observations	Analyse technique	Modifications envisagées pour le dossier
Aucune observation	Sans objet	Pas de modification apportée

Avis de la CDPENAF et de la MRAE

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (séance du 25/07/2018, envoyé le 01/08/2018)

Observations	Analyse	Modifications envisagées pour le dossier
Après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du projet de PLU arrêté de SAINT-PERE-EN-RETZ, la commission émet à la majorité de ses membres un **avis favorable sous réserves** : • de compléter l'OAP du STECAL "Les Petits Brûlés", destiné à l'habitat (AH) en identifiant les parcelles densifiables.	Cette remarque est convergente avec l'avis de l'Etat.	Cf. Avis de l'Etat
• de supprimer les STECAL : - "La Tiédenais" et "Le Bois Jubin", destinés à l'habitat léger (AL), et de prévoir leur reclassement en zone A en tant que le caractère démontable des résidences existantes n'est pas démontré dans le PLU arrêté. - "Camping Les Peupliers", destiné aux loisirs (NL), et de prévoir son reclassement en zone N à défaut de projet explicité dans le PLU arrêté. - "Lagunage de la Laiterie", destiné aux équipements (NE), et de prévoir son reclassement en zone UE au vu de sa situation au contact de la zone UE correspondant au site de la laiterie. - "Station de relevage", destiné aux équipements (NE), et de prévoir son reclassement en zone N dans la mesure où l'équipement actuel d'intérêt public ne semble pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages et apparaît ainsi compatible avec la vocation de cette zone. - "Base de plein air du Grand Fay", destinée aux équipements (NE), et de prévoir son reclassement en zone N à défaut de projet explicité dans le PLU arrêté.	Les STECAL AL sont des secteurs où des constructions légères essentiellement de type mobil-home sont installés. Le caractère démontrable peut être davantage démontré ou le PLU peut prendre le parti d'ignorer cet existant qui ne pourra donc pas évoluer. Le secteur NL a été utilisé pour chaque camping, avec une logique d'équité entre des acteurs économiques d'une même filière. Vu sa petite taille, le camping des peupliers a une marge d'extension de l'ordre de quelques dizaines de m². Son déclassement est problématique et n'est pas justifié. Le classement en UE (ou UI ?) de ce secteur de talweg situé en zone inondable est difficilement justifiable et contradictoire avec l'avis de l'Etat, qui demande le déclassement des parties en UI / 1AUI située en zone inondable. Le secteur NE se substitue plutôt à un zonage N dans la continuité du talweg et l'utilisation d'un STECAL parait plutôt justifié. Pour la station de relevage, le STECAL NE n'est effectivement pas une nécessité	Suppression des secteur AL Suppression des secteurs NE du Grand Fay et de la station de relevage.

	Pour la base de plein air du Grand Fay, le STECAL NE était une précaution pour répondre à un éventuel besoin de construction publique non identifiée à ce jour, mais entre ce que permet le règlement de la zone N et la possibilité de construire dans la zone UE proche, il peut être supprimé, d'autant que sa taille est un peu importante pour être qualifiée de limitée.	
• de réduire, compte-tenu de l'absence de projet, le périmètre des STECAL : - "STEP les Remparts", destiné aux équipements (NE), en retirant la parcelle située à l'est des bassins conformément au plan joint n°1. -"STEP de Saint-Pére-en-Retz", destiné aux équipements (NE), en retirant la parcelle située au nord-est conformément au plan joint n°2 - "Centre équestre de la Côte de Jade", destiné aux loisirs (NL), en excluant le terrain situé à l'ouest et bordé de haies conformément au plan joint n°3. - "Château de La Claie", destiné aux loisirs (NL), en retirant les parcelles situées au nord-est et à l'ouest de la partie artificialisée conformément au plan joint n°4.	Le périmètre de la STEP des Remparts est à ajuster au projet en cours, en gardant éventuellement une marge d'extension. Le centre équestre et le château de la Claie peuvent voir leur périmètre réduit, mais la constructibilité le sera à proportion.	Réduction des périmètres des STECAL d'épuration selon les plans fournis par la CDPENAF et le projet d'APS de la station des remparts, ajoutés à titre informatif dans le rapport de présentation. Réduction des STECAL NL du centre équestre et du Château de la Claie sur la base des plans de la CDPENAF et des éventuels compléments fournis par les porteurs de projets dans le cadre de l'enquête publique (requalification éventuelle du Château de la Claie en AF)
• de protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des arbres composant le parc pour le STECAL "Château de La Pinelais", destiné aux loisirs (NL). • de protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des haies internes au STECAL "Campings La Tansorais", destiné aux loisirs (NL).	Ces demandes sont cohérentes avec l'esprit du PLU sur ces secteurs.	Les éléments relevés sont ajoutés au titre du L151-23
• d'établir, pour le règlement des zones A et N, un pourcentage et un plafond maximum pour les extensions, quelle que soit l'emprise au sol des constructions existantes. L'emprise au sol des annexes autorisées dans ces mêmes zones ne devra pas excéder 40 m² et leur hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.	Le PLU a prévu des possibilités de constructions plus importantes pour l'habitat existant afin de faciliter la réutilisation du bâti dans l'espace rural, qui représente une offre complémentaire de celle du bourg, de plus en plus dense. Pour la hauteur des annexes, il doit plutôt s'agir du point le plus haut (sinon la règle serait très proche de celle du PLU arrêté).	Mise en place d'une règle unique d'extension de 40m² d'extension et 40m² pour les annexes pour les extensions en zone A et N. La hauteur des annexes sera limitée à 3m50 au point le plus haut.

Notification d'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (séance du 25/07/2018, envoyé le 01/08/2018)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a fait part par le biais de son site Internet d'une information d'absence d'avis pour le PLU de Saint-Père en Retz, en date du 7 août et référencée 2018APDL42 / 2018-3237

Observations exprimées au cours de l'enquête publique

Les tableaux suivants présentent les observations et demandes de modifications formulées lors de l'enquête publique, telles que consignées par le commissaire enquêteur dans son Procès-Verbal de synthèse. Les thèmes et la numération définis par lui sont reprises.

1- OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
1-1	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS AH**			
PLU-R1	***BRISSON Guy*** L'intervenant, propriétaire au hameau de la Factais demande que le fond de parcelle XC n° 66p classé en zone agricole dans le projet de PLU et desservi par une voie communale soit intégré dans le périmètre du STECAL classé en AH3.	La délimitation des secteurs AH se fonde sur l'enveloppe bâtie du hameau, pas sur les parcelles. Il est retenu une marge d'une dizaine de mètres derrière les constructions principales, parfois plus lorsque la délimitation pouvait s'appuyer sur une annexe existante. L'objectif est de permettre une extension des constructions, mais pas une nouvelle habitation en deuxième rideau. Dans le cas présent, une simplification du zonage en intégrant les 300m² restant de la parcelle semble possible, à condition qu'elle ne remette pas en cause ailleurs les principes de délimitation définis.		Extension de la zone AH si la modification ne remet pas en cause la délimitation sur d'autres parcelles.
PLU-R2	***LEBORDAIS Laurent*** L'intervenant, propriétaire au hameau de la Factais demande que le fond de parcelle 70a classé en zone agricole dans le projet de PLU et desservi sur toute sa longueur par une voie privée soit reclassé en zone AH et intégré à l'intérieur du périmètre constructible du STECAL AH3.	Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.		Pas de modification
PLU-R3	***HAMON Constant / GROLLIER Christian / GROLLIER Catherine*** Les intervenants demandent : 1 - un reclassement en zone AH de la parcelle YC 76 au hameau de la Factais classée en zone agricole dans le projet de révision du PLU, expliquant que :	Le site est en extension de hameau. L'unique habitation le long de la voie à l'est ne permet pas de considérer le site comme à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau. Le précédent PLU avait fait a priori la même analyse en ne le classant pas en zone UC. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.		Pas de modification

	- cette seule parcelle située entre la sortie du hameau de le Cerny et l'entrée du hameau de la Factais peut être considérée comme une dent creuse - le petit fils de Mr HAMON serait intéressé par cette parcelle pour y construire une habitation - la parcelle n'étant pas exploitable au sens d'une activité agricole, elle appelée à devenir une friche. 2 - des précisions sur la rédaction du STECAL AH3 telle que présentée dans le rapport de présentation - chapitre 3 (p.147) qui indique : « A l'Est, l'intervalle séparant la maison au nord de la voie du reste du groupement bâti justifie de ne pas l'inclure dans le STECAL », ainsi que les modalités de consultation et de communication de ces documents.			
PLU-R7	***ODIC Philippe*** L'intéressé, propriétaire au hameau les Petits Brûlés, demande que ses 2 parcelles cadastrées n° ZT132 et n° ZT136 achetées constructibles soient maintenues en zone constructible (AH1) sauf justification acceptable de la Collectivité ; Il relate par ailleurs dans ses observations : - qu'il n'a pas été tenu informé d'une modification de zonage de ses parcelles achetées constructibles - que le déclassement de zonage ne correspond à aucun souci d'éviter des divisions de terrain puisque les parcelles sont uniquement accessibles par son accès privé.	Le zonage s'est appuyé sur les parcelles, le fait que ces deux parcelles soient une unité foncière et qu'un garage ait été autorisé sur la parcelle est permet d'envisager une extension de la zone AH cohérente avec les principes du PLU.		Ajustement de la zone AH autour des constructions existantes et projetées.
PLU-R9	***VUKELIC Didier*** L'intervenant, propriétaire de la parcelle cadastrée XB101 à la Factais d'une contenance d'environ 3200 m2 classée pour partie dans la zone AH et pour partie dans la zone A, demande un reclassement du fond de cette parcelle en zone constructible compte tenu des possibilités de créer une voie d'accès privée.	Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.		Pas de modification

PLU-R17	***JURQUET Roland et Nadine*** Les intervenants habitant dans le Calvados font part dans le registre d'enquête d'une demande de reclassement en zone constructible de leurs parcelles YT 56 et YT88 à la Noé du Sud classées dans l'actuel PLU en Nh et prévues en zone A dans le projet de révision du PLU aux motifs suivants : - le terrain se situe dans une dent creuse entre deux maisons distantes de moins de 50 mètres au hameau de la Noé du Sud - le secteur de la Noé du Sud comportant plus de 15 maisons devrait être reconnu en qualité de hameau - l'éloignement des terrains par rapport à leur lieu de domiciliation dans le Calvados	Le hameau de la Noé du Sud présente un tissu bâti très lâche, interrompu par de nombreuses parcelles non bâties. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres.		Pas de modification
PLU-R20	***MORICEAU Annie / FOUCHER Brigitte*** Les personnes sollicitent par écrit sur le registre d'enquête, une demande de reclassement de leur parcelle YL n°33 d'environ 1ha située route de l'Ermitage inscrite en zone A dans le projet de révision du PLU, au motif que le terrain est entouré d'habitations et à proximité du centre commercial du Prieuré.	La parcelle est située en dehors de l'agglomération, de l'autre côté de la RD. Son urbanisation ne serait pas cohérente avec le parti d'aménagement retenu.		Pas de modification
PLU-R21	***CHARRIAU Odile*** L'intervenante sollicite par écrit sur le registre d'enquête, une demande de reclassement en zone constructible du fond de parcelle de sa propriété " le Moulin de la Choltière" inscrit dans le projet de révision du PLU en zone A, précisant que des constructions situées en zone agricole pas très loin de leur propriété ont été réalisées.	Le secteur du Moulin de la Choltière présente un tissu bâti très lâche, interrompu par de nombreuses parcelles non bâties. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres.		Pas de modification
PLU-L3	***SIMON Sylvie*** La requérante sollicite dans son courrier avec plan et photo à l'appui sur le registre d'enquête, une demande de reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée ZW 96 qu'elle détient au lieu-dit les Quatre Chemins, expliquant que :	Le site est en extension de hameau. Son classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.		Pas de modification

	- le terrain est dans la continuité de maisons individuelles existantes - le lieu-dit s'est construit à la suite d'une première construction érigée dans ce secteur et qui a été sa résidence principale pendant 20 ans - la parcelle qui jouxte son ex-habitation est touchée dans l'actuel PLU par deux zonages différents incluant une petite partie en UC - le terrain pourrait accueillir quelques logements dans le cadre d'un projet d'aménagement responsable - le terrain bénéficie d'une sortie sur la voie - - le terrain passant constructible délimiterait le village côté Est			
PLU-R25	***CHARTEAU Michel et Yvette*** Les intervenants venus se faire préciser le zonage de leur parcelle XB 103 et fond de parcelle BX 94 à la Factais, et constatant leur classement en zone A dans le projet de révision du PLU, demandent leur reclassement en zone constructible AH.	Les deux parcelles sont en extension de hameau et la XB103 est un vaste terrain présentant a priori une gestion agricole. Leur classement en zone constructible est contraire aux principes définis par le PLU en cohérence avec les documents cadres.		Pas de modification
PLU-R28	***Mr Mme PICOT Serge*** Après avoir pris connaissance du règlement graphique, les personnes demandent que les parcelles suivantes figurant en zone A dans le projet de révision du PLU soient classées en zone constructible : - parcelle XC 93 à le Cerny qui est entourée de maisons - parcelle YS 110 à la Métairie Neuve sur laquelle sont implantées 2 maisons locatives et sur laquelle ils souhaitent construire d'autres logements en fond de parcelle.	Le secteur du Cerny présente un tissu bâti lâche, avec un faible nombre d'habitations et principalement constitué par de grandes exploitations agricoles. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et des orientations des documents cadres. La Métairie Neuve est un ancien corps de ferme isolé. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et du code de l'urbanisme.		Pas de modification
PLU-R25	***DUPIAT B / KOCH F*** Il est fait état d'une situation familiale dramatique liée au handicap d'un enfant. Des expertises préconisent des aménagements adaptés à cet handicap et/ou un agrandissement de maison. A ces fins, les requérants demandent un regroupement des	Le Pont Bonneau est un ancien corps de ferme isolé. Il ne peut être considéré comme un hameau constitué et donc être classé en secteur constructible au regard du PADD et du code de l'urbanisme. En revanche, si les parcelles citées accueillent une habitation, celle-ci peut faire l'objet d'une extension et d'une annexe (sachant que la CDPENAF a demandé que soit revue à la baisse l'emprise supplémentaire possible).		Pas de modification

	parcelles YC n°45, 111, 112, 234, 235, 238 au Pont Bonneau en une parcelle unique autorisant l'habitat et donc classée en zone constructible.	Si les bâtiments ne sont pas une habitation, un repérage permettant le changement de destination peut être envisagé si le bâti répond aux critères définis. Le rassemblement des parcelles n'est pas du ressort du PLU, mais à partir du moment où elles appartiennent au même propriétaire, elles constituent une unité foncière et les règles du PLU s'y appliquent comme s'il s'agissait d'une parcelle unique.		
1-2	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE A VERS UB**			
PLU-V1 / PLU-R10	***M. Mme GOUY Joseph*** Ces personnes, propriétaires et exploitants agricoles retraités au Grand Ruau demandent de reconsidérer le classement en zone A de leurs parcelles tel que proposé dans le cadre du projet de révision du PLU et de les intégrer dans la zone UB du village du Grand Ruau : - parcelles n° 175, n° 176 correspondant à des bâtiments en ruine et à des surfaces bétonnées - parcelles n° 54, n°57, n°166 d'une surface de 34 ares situées entre une maison et une route de chaque côté. Les personnes précisent que : - ces parcelles sont inexploitables par des agriculteurs - ces parcelles disposent de tous les services (eau, électricité, gaz de ville, tout à l'égout) et même de l'éclairage public qui éclaire leur ancienne plateforme à fumier !.. - leur ferme était inscrite dans le POS depuis 1976 - - ils n'ont pas pu vendre leur exploitation à leur départ en retraite en 2003.	(sous réserve d'une confirmation des parcelles réellement concernées) Les parcelles 175 et 166 sont en zone UB La parcelle 176 (et 177) sont certes des parcelles desservies et artificialisées, mais l'ont été à des fins agricoles. Leur urbanisation, qui nécessiteraient de raser entièrement la zone, constituerait une extension urbaine au-delà la rue du Moulin Neuf, alors que le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement sur ce secteur et que la commune dispose de suffisamment de secteurs de projets pour répondre à ses besoins en termes d'habitat. Ce secteur n'est donc pas un mauvais site en soi pour accueillir un développement, mais sa situation n'en fait pas un secteur prioritaire et pertinent pour le temps du projet de PLU. Les parcelles 57 et 54 sont des parcelles non bâties, en extension du Grand Ruaud et à proximité d'une exploitation pour la première, et isolée au sein d'un tènement agricole pour la seconde. Rien ne s'oppose a priori à leur exploitation, en particulier pour la 54.		Pas de modification
PLU-R13	***LERAY Cédric / GUIBERT Vincent*** Ces personnes s'interrogent sur le classement de zone de leurs terrains situés le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand ; elles demandent un classement en zone constructible des parties de parcelles situées sur ce linéaire entre la marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD 5 et la délimitation de la zone UB telle que figurée sur le document graphique.	La délimitation UB/A à la frange de l'agglomération et de la route départementale sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD. Il est envisagé de classer en A la marge de recul et de laisser en UB le reste des parcelles déjà bâties. Pour les parcelles non bâties en extension de l'agglomération, un classement en A sera a priori privilégié. La solution retenue ne devra pas constituer une modification substantielle du projet et être cohérente avec le PADD.		A préciser.

PLU-R24	***BEZIAS Michel*** La personne, propriétaire de la parcelle AK 206 située le long de la RD5 entre le Prieuré et le Moulin Bertrand se trouvant en zone A dans le projet de révision du PLU, demande qu'elle soit mise en zone constructible.	La délimitation UB/A à la frange de l'agglomération et de la route départementale sera réexaminée globalement pour assurer un traitement homogène et cohérent avec le recul imposé par la RD. Il est envisagé de classer en A la marge de recul et de laisser en UB le reste des parcelles déjà bâties. Pour les parcelles non bâties en extension de l'agglomération, un classement en A sera a priori privilégié. La solution retenue ne devra pas constituer une modification substantielle du projet et être cohérente avec le PADD.		A préciser.
1-3	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE N VERS 1AUB**			
PLU-R11	***MAILLARD Marie Suzanne*** La personne, souhaite que la parcelle cadastrée AB n° 208 qu'elle détient au Moulin Bertrand soit intégrée dans l'OAP secteur 8 à vocation d'habitat et reclassée en 1AUB ; elle précise que cette parcelle dans le prolongement de la parcelle n° 207 incluse dans l'OAP resterait enclavée et inaccessible après l'aménagement du projet.	Le terrain est effectivement aujourd'hui enclavé et non desservi par les réseaux, fortement impacté par la RD et sa marge de recul, bordé de haies et surplombé par une ligne moyenne tension. Il ne se prête donc pas à une urbanisation. L'accès agricole à la parcelle n'est pas impacté par le projet de l'OAP 8.		Pas de modification
1-4	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE 1AUL VERS 1AUB**			
PLU-R16	***BARREAU Joël*** L'intéressé demande un reclassement de 3 parcelles en 1AUL qu'il détient au Moulin Neuf en zone constructible à vocation d'habitat en vue d'une création d'un lotissement avec le propriétaire des terrains voisins.	Les parcelles ciblées correspondent à des parcelles à dominante agricole et naturelle et leur urbanisation constitue une extension urbaine au-delà la rue du Moulin Neuf. A travers son PADD, le PLU dédie ce secteur au développement d'un pôle sportif et de loisirs, structuré autour du projet de Surf Park. A noter que si ce terrain n'était pas dédié aux activités sportives et de loisirs, il ne pourrait être justifié comme secteur à vocation d'habitat, les besoins en logements de la commune étant largement pourvus par ailleurs. De plus, le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement au nord de la rue du Moulin Neuf et les nouvelles habitations auraient été exposées à la proximité de la salle de la Bergerie et du Surf Park, alors qu'aujourd'hui ces équipements existants ou projetés sont relativement à l'écart des habitations. Le zonage 1AUL constitue donc un zonage cohérent, permettant d'envisager une reconversion de ce site artisanal en phase avec l'organisation projetée de la commune et avec ses besoins de développement.		A préciser.
1-5	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE NL VERS A**			
PLU-V9 / L6	***Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie*** Les nouveaux propriétaires du château de la Claie demandent le maintien des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole comme elles le sont actuellement, et non en zone de loisirs comme prévu dans le projet de révision du PLU.	Le secteur NL était destiné à offrir un plus grand potentiel d'évolution du château dans une perspective de mutation. Celle-ci ayant eu lieu et les nouveaux propriétaires n'ayant pas de projets en ce sens, le reclassement en zone A ne pose pas de problème particulier.		Reclassement des parcelles YC n°88, n°89, n°90

PLU-R26	***BICHON Alain*** L'ancien exploitant du GAEC des Corneilles la Petite Claie représentant M. Rouaud Samuel (EARL des Corneilles) demande, à titre professionnel, de reclasser en A une parcelle inscrite en NL,entre le bois du château de la Claie de Mr Moreau et la parcelle en 1AUW du futur projet de Surf Park, afin de garder un passage pour les besoins agricoles tel que la traversée des animaux. Cette parcelle, d'environ 15 m de large sur 400 m de long, propriété de la laiterie Saint-Père, est le seul endroit possible pour accéder au terrain côté Est de la ferme, M. Bichon soulignant par ailleurs que la laiterie Saint-Père prévoit aussi de réaliser un parking le long de la route de la Paragère.	Cette demande est cohérente avec les objectifs du PADD relatifs à la préservation de l'activité agricole et convergente avec la demande précédente.		Reclassement de la parcelle YC n°2 en zone A
1-6	**DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS DE LA ZONE NL VERS UN ZONAGE ADAPTE A L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE**			
PLU-V9 / L6	***Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie*** Les nouveaux propriétaires du château de la Claie demandent un changement de zonage des parcelles YC 91 et 92 prévues en zone NL dans le projet de révision du PLU, vers un classement de zone adapté permettant de pouvoir continuer à exploiter les bâtiments existants en tant que bâtiments de stockage (produits non inflammables), et de pouvoir les agrandir.	Le secteur NL était destiné à offrir un plus grand potentiel d'évolution du château dans une perspective de mutation. Celle-ci ayant eu lieu et les nouveaux propriétaires ayant un projet différent pour l'utilisation des bâtiments d'activité existants, le changement de zonage est à étudier. Sur le fond, la destination souhaitée (entrepôt) est relativement adaptée à la nature des bâtiments (terrain déjà artificialisé avec une ancienne écloserie), qui s'insère eux-mêmes dans un contexte industriel avec la laiterie et la menuiserie situé à proximité. Le site présente un enjeu patrimonial, mais l'extension des bâtiments ne ferait pas évoluer significativement la situation par rapport à l'existant. Sur la forme, la demande impose de transformer le STECAL NL en un STECAL orienté vers l'activité (le secteur AF répond a priori au besoin, à condition que la reconversion en entrepôt soit déjà effective). Il faudra cependant s'assurer des conséquences de ce changement pour le PLU (cohérence au PADD et avec l'avis de la CDPENAF notamment, avant de l'entériner.		Passage de la partie activité en AF, sous réserve de la faisabilité en termes de procédure.
1-7	**AUTRES DEMANDES DE RECLASSEMENT DE TERRAINS**			

PLU-L7	***CHARRIAU Patrice (carrosserie industrielle et de peinture, dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau)*** Le requérant s'oppose au changement de zonage des parcelles situées dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau aux motifs suivants : - incompatibilité de l'activité Carrosserie Peinture, dans le cas d'une urbanisation proche, avec le voisinage risquant d'engendrer très vite des conflits - remise en cause des possibilités de progression qui pourrait mettre en péril très rapidement l'entreprise - la commune est suffisamment riche en fonciers et peut se priver pour le moment de cette zone d'activité commerciale et artisanale - la révision d'un PLU se faisant en moyenne tous les dix à quinze ans et en l'absence d'éléments sur l'évolution urbaine des 20 à 30 prochaines années, cette surface pourrait être utilisée différemment pour les générations futures.	L'entreprise est classée en zone UA, qui favorise la mixité fonctionnelle et ne fait donc pas obstacle au développement de l'entreprise, sauf si elle devenait une installation classée, elle devrait alors démontrer sa compatibilité avec la proximité de l'habitat (à noter qu'elle est déjà dans un contexte résidentiel). Le classement en UA permet une reconversion du site, mais ne l'impose en rien. Il permet d'envisager de nombreux scénarios vis-à-vis de la friche commerciale, qui devront de fait composer avec l'existant et les activités en place. Le PADD affiche le renouvellement urbain comme une priorité. Ce site en partie vacant et peu optimisé ne pouvait être ignoré. Il n'a pas non plus au vu de sa situation vocation à accueillir de nouvelles activités artisanales, au-delà de l'existant. Le zonage UA est donc cohérent.		Pas de modifications

2 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
2-1	**OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL**			
PLU-E2	***BEZIE Cédric*** Demande d'ajouter aux objectifs d'aménagement la création d'espaces de loisirs dans les secteurs résidentiels, relatant l'absence d'espaces de loisirs pour enfants et d'espaces verts dans ces secteurs.	Il a été constaté que les petits espaces verts demandés par le précédent PLU dans les nouvelles opérations sont rarement adaptés. Il est donc plutôt envisagé de miser sur les espaces publics structurants de la commune, qui sont relativement répartis et accessibles.		Pas de modification
2-2	**OAP SECTEUR 13 DU CAMPING DE LA GARE**			
PLU-E2	***BEZIE Cédric*** Demande à propos de l'OAP n°13 (camping de la Gare) si la création d'un camping impliquera la destruction du camping actuel - si oui, que deviendra l'espace libre ? - si non, la demande est-elle si importante pour justifier la création d'un 2è camping ?	La création du camping prévue sur l'OAP 13 n'implique pas la fermeture de l'actuel. Ce projet s'inscrit dans une perspective de développement notamment dans le sillage du projet de Surf Park. Cependant, au vu de la maturité du projet et des enjeux d'assainissement, un classement en 2AU, nécessitant une modification future du PLU, a été privilégié.		Pas de modification
2-3	**OAP SECTEURS 11 SURF PARK**			
PLU-R-15	***Mr BOUCHONNEAU Stéphane*** L'intervenant, porteur du projet de création d'une vague artificielle sur le secteur de la Bergerie dépose au registre d'enquête pour information du public deux documents : - document descriptif du projet - état initial de l'environnement - étude faune et flore.	Ces éléments permettront de répondre à une partie des remarques formulées par les Personnes Publiques associées et d'ajuster l'encadrement du projet par le PLU.		Cf. prise en compte des avis des PPA

3 - OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
3-1	**OBSERVATIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX**			
PLU-R5	***CHARRIER Jean-Emmanuel*** L'intervenant, commerçant rue du Temple à Saint-Père-en-Retz, qui envisage de céder son local commercial du centre-ville expose la problématique liée aux difficultés de trouver un successeur ou autres repreneurs, et s'interroge sur la pertinence d'instituer dans le règlement du projet de révision du PLU une protection des linéaires commerciaux interdisant un changement de destination vers de l'habitat, notamment en cas de mévente.	Les linéaires commerciaux sont un outil essentiel pour affirmer l'objectif de maintien du commerce. Ils peuvent certes poser un problème en l'absence de repreneur ou de difficulté à adapter le local, mais sans eux la différence de valorisation entre habitat et commerce et la plus grande facilité à vendre pour l'habitat font que la question d'une reprise commerciale n'est même pas véritablement recherchée. Il est donc préférable de conserver cet outil, sachant que le règlement prévoit déjà des possibilités de dérogation et que ces règles pourront être réinterrogées à la marge dans le cadre de la prise en compte de l'avis de la CCI.		Cf. prise en compte des avis des PPA
3-2	**CONSTRUCTIONS D'ANNEXES ET DE PISCINES EN ZONE A**			
PLU-V6	***ANONYME*** L'intervenant, venu consulter les documents graphiques sur le secteur " les Pins " et de " la Ménagerie " et le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord ainsi que le règlement littéral de la zone A s'interroge sur : - les possibilités de construction d'annexes et de piscines > 35 m2 en zone A - le zonage du secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord.	Pour une piscine de plus de 35m², seule la surface au-delà de 35m² sera décomptée de l'emprise au sol disponible pour les annexes ou l'extension de l'habitation (suivant la situation de la piscine). le secteur des Pilorgères / Maisons Neuves du Nord ne présente pas de hameaux constitués pouvant justifier la délimitation d'un STECAL. Il est donc classé en A et en N pour les secteurs contribuant à la trame verte et bleue		Pas de modification
3-3	**REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UI / 1AUI**			
PLU-V6	***PIAU Benoit - Directeur Qualité Sécurité Environnement Laiterie Saint-Père*** L'intervenant, après avoir pris connaissance lors de la permanence des contraintes réglementaires liées à la hauteur des constructions en zone UI / 1AUI et limitée à 16 mètres par rapport au point le plus haut dans le projet de révision du PLU, consigne par écrit sur le registre d'enquête les observations suivantes : - la laiterie Saint-Père a actuellement des projets de développement	L'importance de la Laiterie Saint-Père pour l'économie locale et la nécessité de prévoir ses besoins de développement ne sont pas remises en cause. Au contraire, le PLU a prévu à travers des zones spécifiques et une OAP dédiée des possibilités d'évolution importantes. La question de la hauteur est à réétudier si elle s'avère bloquante pour le développement de l'entreprise. Le règlement actuel distingue les bâtiments d'activité des ouvrages plus techniques, type silos, cheminées, etc. Il faudra vérifier si le besoin de monter à 35 mètres porte uniquement sur ce type d'ouvrage ou s'il peut s'agir de bâtiments. Dans tous les cas, la création d'ouvrages d'une telle hauteur nécessitera une réflexion paysagère et un complément de justification sur le projet.		Modification des hauteurs sur la base des besoins de développement de l'entreprise.

	industriel et d'investissements lourds sur une durée de 5 ans en vue : - d'accroître ses capacités de production - de répondre aux évolutions du marché - et d'assurer la transformation du lait de ses 400 producteurs laitiers - ce projet est matérialisé par un porté à connaissance déposé à la DREAL et un dépôt de dossier ICPE pour la fin 2018 - les évolutions technologiques pour les bâtiments de stockage automatisés, les contraintes technologiques liées au process de poudrage pour la constitution des recettes produits, conduisent à demander une révision du règlement pour porter la hauteur maximale constructible à 35 mètres sur l'ensemble de la zone, la partie basse vers le Boivre étant inondable - le permis de construire initial pour ce projet s'étalant sur plusieurs années doit être déposé sur 2018.			

4 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
PLU-V5	***HERMAN Jean-Louis (Agriculteur) - SCI la Ramée*** L'intervenant, propriétaire à " les Biais " aborde la question suivante : - possibilités de transformer en habitat un bâtiment bénéficiant d'un statut de gîte de groupe de	Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier)		Pas de modification

	tourisme 2*, précisant par ailleurs, son intention de valoriser le patrimoine bâti.			
PLU-V6	***BOUHIER Philippe*** La personne s'interroge sur les possibilités : - de réhabilitation, de changement de destinations et sous destinations des locaux agricoles situés à le Bas Landreau à l'Ouest du STECAL AH2 ; elle doit revenir ultérieurement déposer ses observations sur le registre d'enquête - de construction dans l'espace situé en zone A entre le STECAL AH2 " le Bas Landreau " et les bâtiments d'activités agricoles à l'Ouest.	Cf. réponse précédente pour la première question. La délimitation du secteur AH s'est appuyée sur le caractère constitué du hameau (dans ce cas, la présence de constructions en continu de part et d'autre de la rue). La pointe a été exclue du fait de la présence d'une exploitation.		Pas de modification
PLU-R18	***CHENEAU Paul*** L'intéressé souhaite le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme situé à la Giraudière vers de l'habitat (fiche de repérage patrimonial 62)	Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier)		Pas de modification
PLU-R19	***BIROT Romain*** L'intéressé souhaite le changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles anciens protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme situés à la Malnoé vers de l'habitat (fiche de repérage patrimonial 52)	Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier).		
PLU-R28	***Mr Mme PICOT Serge*** Les personnes demandent s'il est possible d'envisager un changement de destination (gîtes) d'une bâtisse ancienne sur le siège d'exploitation des Moineries	Un changement de destination en zone A et N est potentiellement possible dès que le bâtiment a été repéré pour un motif patrimonial. Il devra cependant respecter les conditions prévues par le règlement (accès sécure, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.) et obtenir l'accord de la CDPENAF. Lorsque le bâtiment n'est pas repéré dans le PLU arrêté, une prise en compte est envisageable s'il répond aux principes définis lors du repérage (bâtiment rural ancien en particulier)		

5 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES ET HAIES A PROTEGER (L151-23 CU)

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
PLU-R14	***Mr et Mme ARCHAMBEAU Loïc*** Les personnes demandent un retrait de la protection des espaces boisés et des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles YP 10, YP 3 et les parcelles ZY 98 et ZY 99 classées en zone A qu'ils détiennent à le Pé et à l'Estunière au motif qu'ils veulent garder la gestion personnelle de ces espaces qu'ils ont boisés par eux-mêmes ainsi que la liberté de leurs choix d'espèces, s'engageant par ailleurs à garder les espèces locales et valorisantes tels que chênes rouvres, pubescents et chevelus.	La protection des espaces boisés et des haies au titre de l'article L151-23 du CU est le principal outil de préservation de la trame verte et bleue et le règlement intègre dans ses dispositions la souplesse pour les évolutions nécessaires (pas de demande pour les coupes d'entretien, possibilité de défrichement partiel, etc.). Les propriétaires des terrains sur lesquels ces éléments sont implantés en gardent la gestion et la jouissance, seules les interventions entrainant la destruction totale ou partielle de l'élément sont soumis a minima à déclaration préalable.		Pas de modification

6 - OBSERVATIONS RELATIVES A DES CREATIONS DE PROJETS

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
6-1	**PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF**			
PLU-L2	***MAILLARD Jean-Charles - Gérant de la SCCV AZURAÏA*** Mr Maillard venu en qualité de Gérant de la SCCV AZURAÏA, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif, de mixité sociale et intergénérationnelle situé 22 rue de Bégueneau, présente un courrier appuyé de 6 annexes comprenant : - annexe 1 : un extrait du plan cadastral - annexe 2 : présentation et planches graphiques de la résidence AZURAIA (tranche 1) - annexe 3 : projet d'aménagement (scenarii d'aménagement, plan de situation, accès, paysage, règlement du PLU, variantes de desserte, principes d'aménagement			Pas de modification

	des espaces publics, comparaison des variantes, exemples de formes urbaines, récapitulatif des évolutions proposées) - annexe 4: analyse d'inondabilité (analyse topographique, plan de situation, plan de cadastre, extrait du plan cadastral, plan de coupe de détail, photographie avec profil du terrain naturel) - annexe 5 : étude EGIS - étude hydrologique et hydraulique du ruisseau du Grésillon - annexe 6 : présentation d'un projet d'habitat collaboratif			
	L'ensemble de ces documents présente le contexte : - la réalisation, sur la parcelle cadastrée AB 249 en zone U, d'un premier programme de logements intermédiaires sociaux à haute qualité environnementale en association avec Atlantique Habitation (bailleur social) constitué de 2 tranches dont une de 14 logements livrés en 2014 et la deuxième de 4 logements à livrer en 2018 - une proposition d'aménagement innovante d'un habitat durable et participatif sans voiture sur la parcelle AB 248 en zone N qui est largement soutenue par les élus de la commune et les services du département en charge du logement et de la mixité générationnelle - l'impossibilité d'urbaniser cette parcelle concernée par un aléa d'inondation selon l'AZI (Atlas des Zones Inondables des Fleuves Côtiers de Loire Atlantique) - la remise en cause du caractère inondable de cette parcelle compte tenu de la topographie des lieux,			

	- la réalisation d'une étude de détermination de l'aléa inondation par le cabinet EGIS selon le protocole d'étude de la DDTM et devant prendre en compte un événement de période de retour 100 ans. L'étude hydrologique visant à définir le débit de référence d'occurrence 100 ans à considérer et l'étude de modélisation hydraulique du ruisseau du Grésillon effectuée à partir des relevés topographiques incluant au niveau de la parcelle 5 profils en travers et sur la base d'une hypothèse de rugosité 2 permettent de démontrer que le niveau d'eau se limite sur la rive gauche au talus délimitant la parcelle le long du Grésillon (côte d'eau de 6,78m NGF en amont de la parcelle et de 6,22m NGF en aval).			
	En l'absence de risque d'inondation de la parcelle en cas de crue centennale et en référence aux études réalisées, la SCCV AZURAÏA établit les requêtes suivantes : - reprendre sur le règlement graphique du PLU le tracé de l'emprise de la zone d'aléa inondation limitée à une bande de 1 mètre par rapport à l'axe du ruisseau tel que retranscrit sur la planche graphique dans le courrier - requalifier la bande de terrain résultante zone N en zone U - pouvoir réaliser un aménagement permettant le franchissement de la zone naturelle et du Grésillon sous forme de passerelle ou de ponton en bois surélevé afin de désenclaver la parcelle AB 248, et ce, sans dénaturer la zone naturelle et en assurant le libre écoulement des eaux de crues. Il est précisé :	Le PLU avait déjà anticipé ce problème. La délimitation sera précisée sur la base des études fournies. Pour l'accès, il sera étudié dans le cadre de la finalisation du PLU quels changements seraient éventuellement nécessaires pour le rendre possible. Ce projet étant très avancé et sur un foncier unique, il n'a pas été jugé nécessaire de mettre en place une OAP.		Ajustement de la zone inondable sur la base de l'étude fournie. Autres points à préciser

	- qu'il ne s'agit pas d'une voie de circulation ordinaire mais d'un franchissement dédié uniquement aux déposes minutes et aux accès PMR - que les stationnements sont réalisés à l'extérieur de la parcelle - que ce secteur pourrait faire l'objet d'une OAP pour un projet collectif plus ambitieux			
6-2	**PROJET SCOLAIRE MONTESSORI**			
PLU-R22 / PLU-L4	***Mr FAIVRE D'ARCIER - Porteur de projet*** Le requérant, porteur de projet de création d'une école MONTESSORI demande un changement de destination et le reclassement de la parcelle YK 97 située au lieu-dit Coëtargand appartenant aux Consorts BICHON pour permettre la réalisation de ce projet scolaire. Joignant un courrier, il précise par écrit au registre d'enquête que : - la parcelle est classée en Nh dans le PLU en vigueur et qu'il est proposé de la classer en zone A dans le cadre du projet de révision du PLU - la superficie du bâtiment existant est tout à fait adaptée au projet d'école MONTESSORI et qu'il ne devrait pas nécessiter de modification ni d'agrandissement.	Sur le fond, l'implantation d'une structure accueillant quotidiennement des enfants dans un site aussi isolé, le long d'une route départementale, est en contradiction avec le PADD (accès uniquement en voiture, augmentation des activités non agricoles dans un secteur agricole, non renforcement de la centralité, etc.). Sur la forme, le bâtiment étant un pavillon récent, il ne répond pas aux conditions définis pour le repérage permettant le changement de destination. Il faudrait donc délimiter un nouveau STECAL, impliquant un nouveau passage en CDPENAF, qui se posera a priori les mêmes questions sur la pertinence d'une implantation isolée.		Pas de modification
6-3	**PROJET DE SURF PARK**			
PLU-L6 (formalisation V9)	***Mr et Mme MOREAU Daniel et Sylvie / Mr RESTOUIN Franck de la Sté FR Habitat*** Les nouveaux propriétaires du château de la Claie relatent dans leur courrier le contexte de la situation et les problèmes liés à la proximité du projet, à savoir : - l'acquisition récente, sans avoir été préalablement informés de l'existence d'un projet de vague artificielle, le 2 juillet 2018, du château de la Claie contenu dans un ensemble foncier de 7ha 69a 07ca et des parcelles contigües pour 1ha	Le PADD mentionnant le Surf Park a fait l'objet de démarches de concertation et d'information et l'acquéreur n'a pas cherché à se renseigner sur les projets autour du site. De plus, le cédant était également informé du projet. Le site est effectivement bordé par la parcelle boisée du château, qui contribue à l'intégration paysagère, le nouveau rond-point de la route de contournement, qui permet une desserte sécurisée et n'impactant pas la commune. Sa localisation parait donc cohérente et l'ouverture à l'urbanisation se fait bien dans le cadre d'une révision générale du PLU. Les éventuelles nuisances seront analysées finement dans le cadre des études opérationnelles et demandes d'autorisation diverses dont le projet doit faire l'objet. A noter que le château est situé à proximité d'une grande entreprise industrielle, d'un siège		Cf. prise en compte des avis des PPA

	44a 65ca contenant des bâtiments utilisés dans le cadre d'une activité de stockage-entreposage et faisant l'objet d'une intention d'agrandissement ; ces parcelles sont desservies par une voirie qui sera également utilisée pour l'accès des transports au site de la laiterie. - la prise de connaissance juste après signature des actes d'acquisition de l'avis d'enquête publique relatif à la révision du PLU - un projet critiquable et inadapté au regard : • de la localisation du site du Surf Park coincé entre la partie boisée de leurs parcelles, la route de contournement de la commune récemment aménagée en vue d'améliorer la circulation et permettant l'accès à la laiterie et à leurs bâtiments, le bâtiment communal et la zone agglomérée. Il est précisé que le projet imaginé dans cet espace justifierait la révision du PLU • des nuisances considérables engendrées par le projet de Surf Park et par la création d'infrastructures lourdes nécessaires à son fonctionnement, pour tout l'environnement, le château et les habitants du lotissement en face la parcelle ; des nuisances au-delà de celles qui peuvent normalement être acceptées par les citoyens au titre de l'intérêt général • des incidences sur l'environnement, les espèces animales et végétales protégées présentes dans les parcelles de la Claie	d'exploitation agricole et d'une salle polyvalente, et qu'il dispose sur son site d'ancien bâtiments d'activité. L'implantation du Surf park n'intervient donc pas dans un site qui aurait été auparavant exempt de toutes fréquentations et nuisances. Le site est relativement éloigné des secteurs habités tout en étant en continuité de l'agglomération, dans un secteur déjà occupé (salle polyvalente, château, menuiserie, laiterie, etc.). Ses abords n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat. La localisation choisie par rapport à l'agglomération est donc également cohérente à ce niveau. Les incidences environnementales sont approchées dans le cadre de l'évaluation environnementales du PLU et seront analysées beaucoup plus en détail par le porteur de projet dans le cadre de l'étude d'impact dont le projet fera l'objet. Si des espèces protégées ont été identifiées dans le parc du château, le requérant peut en faire part à la commune ou au porteur de projet pour améliorer la connaissance sur les environs du site. Les éventuelles contraintes liées aux installations classées et entreprises environnantes seront prises en compte dans le cadre du projet. Aucun blocage particulier n'a été identifié jusqu'à maintenant. Le porteur de projet a rencontré avec les élus communaux les anciens propriétaires du château et ce site a fait partie des pistes d'implantation envisagées. Cette possibilité n'a pas abouti.		

	• de certaines craintes de restriction voire d'interdiction quant à l'utilisation des infrastructures de la laiterie Saint Père et de la SCI DGC - des interrogations sur les desseins du porteur de projet sachant que les parcelles et le château étaient à vendre depuis plus de deux ans sans que cela intéresse un éventuel acquéreur porteur d'un projet similaire - une demande de maintien des parcelles YC n°88, n°89, n°90 en zone agricole comme elles le sont actuellement et non en zone de loisirs comme prévu dans le projet de révision du PLU.			
PLU-L8	***CHARRIAU Patrice (carrosserie industrielle et de peinture, dans la zone artisanale et commerciale du Blandeau)*** Le requérant fait état du caractère inadapté du projet de Surf Park " aux motifs suivants : - les périodes de sécheresses seront sans aucun doute dans les prochaines années de plus en plus longues et fréquentes - la consommation de milliers de m3 d'eau pour une telle activité de loisirs serait regrettable - une commune du littoral serait sûrement plus adaptée pour accueillir ce genre de loisir, comme - c'est le cas dans beaucoup de pays qui utilisent l'eau de mer pour les piscines, permettant ainsi de conserver les eaux pluviales et de ruissellement pour les cultures et irrigations - la commune ne dispose pas de ressources conséquentes en eau	La question de la ressource en eau est un aspect important de ce projet, qui n'a pu être détaillée lors de l'arrêt en raison d'un changement de technologie. La nouvelle technologie est à cet égard plus efficace et moins consommatrice (vidange des bassins en particulier). Les justifications du PLU seront détaillées sur les aspects ressources en eau.		Le rapport de présentation est complété sur la question de la ressource en eau.
6-4	**PROJET D'EXTENSION DE LA SOCIETE MACORETZ**			
PLU-L10	***BOUREAU Serge - PDG*** MACORETZ envisage la possibilité à court terme d'une sortie de véhicules légers sur la route du Châtelier ; ce projet aurait pour	La demande fait a priori référence à l'ancien zonage du PLU. SI la demande porte bien sur la partie de la parcelle YH133 qui n'est pas comprise en zone UF dans le projet de PLU arrêté, son rattachement entrainerait une augmentation de 8000m² de l'emprise		Pas de modification

	avantage de fluidifier le trafic sur la RD5 aux moments des entrées et sorties quotidiennes des 100 véhicules de l'entreprise ; le courrier fait état de 3 accidents déjà survenus sur cette départementale au niveau de l'accès au site de l'entreprise. Il est demandé d'étudier la possibilité d'augmenter la zone d'activité UEC jusqu'à la route du Châtelier, sachant que l'achat d'un complément de parcelle jusqu'à cette route a été discuté avec les propriétaires du terrain et Me GUILLO, Notaire à Saint-Père-en-Retz.	constructible, ce qui serait complexe vis-à-vis de l'objectif global de modération de la consommation d'espace. La création de l'accès est quant à lui à questionner. Il reporte un trafic relativement important sur une petite route rurale, débouchant un peu plus loin sur la RD avec un carrefour qui n'est pas plus sécurisé. Il semble préférable que l'entreprise se rapproche du département pour étudier avec ses services les possibilités d'amélioration de l'accès existant.		
6-5	**PROJET DE CREATION DE CAMPING POUR LA " SARL XI RESTAURATION "**			
PLU-L10	***Porteurs de projet Mr et Mme MONSIMERT Xavier et Isabelle*** Dossier remis sans lettre d'accompagnement comportant : - un sous-dossier de présentation du projet de création du camping de la Gare constitué des pièces suivantes - l'estimation du coût d'objectif - plan de cadastre - plan de masse - des vues du bâtiment en maquette 3D - l'intégration du projet dans le paysage existant - plans d'agencement - croquis d'intention - un dossier des prévisions budgétaires portant sur 5 exercices de 03/2019 à 02/2024.	Les éléments remis dans le cadre de l'enquête publique rendent plus concrets le projet de camping, notamment en termes de faisabilité économique, de dimensionnement et d'organisation de l'implantation. Ces éléments sont à mettre en balance avec les remarques des services de l'Etat vis-à-vis du secteur 1AUL du Grand Fay, et de la situation des réseaux à proximité. Les porteurs de projets ne précisent pas à quel horizon et à quelles conditions ils souhaiteraient ouvrir ce camping (ouverture du surf park ?). Il est donc difficile de faire le choix d'une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation, notamment au regard des remarques des personnes publiques associées sur la consommation d'espace et sa justification en général, et sur le site du Grand Fay en particulier. Un classement en zone 2AU soumise à une évolution du PLU parait donc préférable, en particulier au niveau de la situation des réseaux. Une modification du PLU permettant le projet pourra en revanche être envisagée ultérieurement sur la base d'un projet plus détaillé, permettant de mieux asseoir sa justification vis-à-vis des Personnes Publiques Associées		cf. Avis des PPA

7 - OBSERVATIONS MULTICRITERES ET OBSERVATIONS HORS SUJET

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
7-1	**OBSERVATIONS MULTICRITERES**			
PLU-E2	***BEZIE Cédric*** Education scolaire : le requérant demande au vu de l'évolution démographique à l'horizon 2030 quels sont les projets en termes d'éducation scolaire.	La commune s'est assurée à travers le PLU d'avoir les espaces nécessaires à la réponse aux besoins d'équipements, notamment scolaires (zone UE, emplacements réservés.		
PLU-V8	***COINDET André*** Agrandissement d'un étang : l'intervenant est venu demander des renseignements sur la réglementation applicable pour l'agrandissement d'un étang situé sur la parcelle YH11 au lieu-dit les Marécages de l'Ennerie d'une contenance de 1ha 42a 20 ca (extension envisagée de 300m2)	La réponse n'est pas évidente car les interventions sur les éléments du réseau hydrographique peuvent relever de plusieurs réglementations (code de l'environnement, code de l'urbanisme, PLU et règlement du SAGE notamment). En ce qui concerne le PLU, le principal obstacle serait la présence d'une zone humide sur l'extension prévue. L'autre question est de savoir si cet aménagement est réalisé dans le cadre de l'activité agricole ou non.		
PLU-R27	***GOUY Marie-Ange / GOUY Didier (fils)*** Rénovation d'un bâti ancien : les personnes demandent s'il est possible de rénover un bâti ancien en ruine sur la parcelle S 294 au Bois Tharon en zone A.	Un bâti ancien en ruine ne peut pas faire l'objet d'une rénovation.		
PLU-V15	***BEZIER*** Construction d'un habitat sur un bâti non repéré : la personne demande s'il serait possible de construire un habitat sur du bâti en dur non repéré au patrimoine associé à une exploitation agricole	Non, le PLU ne le permet pas.		
PLU-R29	***LANDAIS Denis*** Transport d'énergie électrique : L'intervenant, copropriétaire avec sa sœur Mme MAILLARD Marie Suzanne de la parcelle AB 208 accolée à l'OAP n° 8 du Moulin Bertrand, demande en complément des observations PLU-R11 déposées par sa sœur (intégration dans l'OAP à vocation d'habitat, accessibilité après aménagement du projet), l'incidence de la ligne aérienne 20 KV surplombant la parcelle par rapport à la constructibilité.	Il existe un certain nombre de contraintes architecturales et techniques liées à la proximité d'une ligne HT (distance au fil le plus proche en particulier), sans que la présence de la ligne n'entraine de fait une interdiction de construire.		
7-2	**OBSERVATIONS HORS SUJET**			

PLU-V8	***COINDET André*** Permis de construire : l'intervenant, propriétaire à " les Biais " est venu demander des explications sur un permis de construire d'un abri de terrasse coulissant de 27 m2 qui lui a été refusé en 2017 (référence dossier DP 44187 17 E2018).	Ne concerne pas directement le PLU. Le règlement de la zone A du précédent PLU ne permettait pas les extensions à vocation d'habitat		
PLU-R23	***LEDUC Michel*** Certificat d'urbanisme : le requérant demande les raisons pour lesquelles, le certificat d'urbanisme PCU 4418714E4036 relatif à un projet de restauration d'un bâtiment agricole existant (une grange) au lieu-dit le Pont Neuf, après avoir été accepté, a été refusé en demande de prorogation.	Cf. réponse CCSE : *En application de l'article R.410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé dès lors, notamment, que le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. Or, celles-ci ont été modifiées par délibération du Conseil Municipal, le 27 octobre 2014.*		
PLU-R6	***GARNIER Jean-Paul*** Eaux pluviales : l'intéressé résidant au hameau de la Grille demande un nettoyage du fossé communal entre la Grille et la Ménagerie, fossé en partie rebouché lors de divers travaux et obstrué par les eaux ménagères. Mr GARNIER a soumis, juste avant notre entrevue, cette question à Monsieur le Maire qui prévoit de faire intervenir les services techniques dès que possible.	Ne concerne pas le PLU.		
PLU-V5-R32	***HERMAN Jean-Louis (Agriculteur) - SCI la Ramée*** Réseau d'adduction d'eau potable : L'intervenant, propriétaire à " les Biais " évoque les problèmes d'installation d'une borne incendie dans le village " les biais", la plus proche se situant à la Hardière (installation nécessaire pour les établissements recevant du public –ERP)	Ne concerne pas directement le PLU.		

8 - OBSERVATIONS RELATIVES AU CARACTERE NON PERTINENT ET A L'ILLEGALITE DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU PADD ET AU SCOT, ET RELATIVES AU ZONAGE IRREGULIER DES PARCELLES CADASTREES YC N°186, N°187, N°184, N°213

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
PLU-L1	***BRG avocats (cabinet mandaté par L. LE HESRAN Loïc)*** Le Contexte -1-2-3- recensement, localisation et destination des parcelles de M. LE HESRAN : AC n°398 dites « chantier du bas » / YC n°186, n°187 dites « chantier du haut » / YC n°184 et n°213 réserve foncière. La situation des parcelles au regard de l'actuel PLU -4-5-6- classement des parcelles dans l'actuel PLU en zone UEb à vocation d'industrie, de service, d'artisanat, de commerce et déchetteries de gestion publique ; cette vocation du secteur dans le projet de révision du PLU est révolue compte tenu de la cessation d'activité du propriétaire, du développement de l'urbanisation, de la disparition future du centre technique du Département, de l'implantation des activités économiques au Sud-Est du bourg et particulièrement anachronique pour la parcelle AC398. -7- différentes démarches de M. LE HESRAN auprès de la commune aux fins d'un classement de ses parcelles en zone UB, courriers du Maire (2011, 2018), présentation d'une demande de certificat d'urbanisme pour un projet d'habitation en 2018.	Le projet de PLU a bien pris acte de la disparition de l'activité artisanale sur ce secteur et a posé la question du devenir de ce secteur. Le PADD a défini un espace à vocation d'équipements, de services, de sports et de loisirs, en lien avec la salle polyvalente de la Bergerie et avec le projet d'implantation d'un surf park sur la commune. A l'inverse, par rapport au précédent PLU, il a été choisi de recentrer les espaces de développement à vocation d'habitat vers le centre du bourg : à l'exception des secteurs de la ZAC déjà actés, les sites de projet à vocation d'habitat sont à l'intérieur de l'agglomération. La disparation du centre technique du Département est en effet « future » et le PLU a fait le choix de ne pas anticiper sur cette éventualité. Le CD44 n'a pas fait de remarque particulière à ce sujet dans son avis.		

	<u>Le caractère non-pertinent du projet de PLU</u> -8- le zonage des parcelles prévu dans le projet de PLU ne répond que partiellement aux attentes de M. LE HESRAN : - classement de la parcelle AC n°398 en UB - classement des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213, objet d'une OAP 12 en 1AUL. -9- le cadre juridique : référence au Code de l'urbanisme articles L151-6, L151-7 relatifs au cadre des OAP. -10- l'article L151-7 alinéa 1 exige que les actions et opérations menées soient « nécessaires », alors que cette nécessité n'est manifestement pas établie.	Il est effectivement vrai que le PLU permet la reconversion du site artisanal appartenant au requérant. Sa situation au sein du tissu résidentiel et sa surface limitée le justifie.		
	<u>1 : en premier lieu</u> -11- le zonage UB sollicité est dans la droite ligne du PADD dont le premier objectif est de conforter la dynamique démographique par une densification du tissu aggloméré, le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité. -12- les parcelles déjà urbanisées, de par l'activité antérieure de recyclage de fer et métaux, permettent de répondre à la logique de renouvellement urbain, en affectant à l'habitat des zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques compte tenu de la volonté de les concentrer sur des zones dédiées et en développement (cf. PADD p.9). -13- si le classement de la parcelle AC 398 en zone UB apparaît cohérent, en revanche la situation des parcelles YC n°186, n°187, n°184, n°213 ne manque pas de surprendre par rapport à l'objectif de la réalité de l'environnement existant	Les parcelles du requérant au nord de la rue du pont neuf sont certes en partie artificialisées, mais sont très faiblement bâties et sont en extension de l'enveloppe urbaine. Elles représentent également une surface importante et ont donc une nature tout à fait différente de la parcelle 398, bâtie et insérée dans le tissu. Par ailleurs, s'il entend favoriser le renouvellement urbain, le PADD pointe davantage l'accueil de l'habitat et des activités au sein du tissu aggloméré. C'est surtout là que se situe l'enjeu. Contrairement à ce qui est affirmé ci-contre, le PADD ne propose pas de systématiquement affecter à l'habitat les zones ne pouvant plus accueillir d'activités économiques. Il fait simplement une distinction pour les activités incompatibles avec l'habitat qu'il faut accueillir sur des secteurs dédiés. Pour le reste, les secteurs désaffectés peuvent très être affecté à d'autres usages (sportifs et de loisirs dans le cas présents), ou tout simplement demeurer inconstructibles au sein de la zone A.		
	<u>2 : en second lieu</u> -14- la vocation de la zone 1AUL tel que définie dans le projet de règlement, et en contradiction avec les projets de M. LE HESRAN, conduit en réalité à bloquer le foncier en cause, à défaut de volonté du propriétaire de l'affecter à l'usage prévu par le zonage.	Il revient au PLU de définir la vocation des espaces sur le territoire communal. En l'occurrence le projet d'habitat évoqué ne correspond ni à l'ancienne utilisation du lieu, ni à la vocation dans l'ancien PLU. Le requérant peut comme beaucoup de propriétaire de la commune souhaiter faire un projet d'habitat, cela n'oblige en rien la commune à le permettre si ce n'est pas en cohérence avec le parti d'aménagement retenu. En revanche, il convient de préciser que si l'OAP 12 précise que le projet accueilli sur ce site doit être complémentaire du projet de Surf Park, il peut cependant être complétement		

	-15- l'OAP secteur 12 : la Bergerie le courrier BRG avocats précise que l'OAP tente de justifier cette zone et reprend les éléments du dossier en terme de description du site, des principes d'aménagement et des objectifs. -16- l'OAP n'est pas conforme à la réalité puisqu'il existe un réel projet d'habitat connu de longue date dans le prolongement et en cohérence avec l'urbanisation existante. Cette OAP relève manifestement d'un détournement de pouvoir puisqu'elle conduit à créer une réserve foncière au profit du projet de Surf Park, lui même visé par l'OAP n°11. Ces intentions contraignant ni plus, ni moins M.LE HESRAN à vendre à plus ou moins long terme ses parcelles au porteur de ce projet sont contraires aux principes régissant les plans locaux d'urbanisme.	indépendant en termes de programme, de porteur de projet, de financement, etc. Il ne s'agit pas d'imposer une quelconque marge d'extension future pour le projet de Surf Park. Le raisonnement est plutôt qu'une fois le Surf Park implanté, d'autres investisseurs pourraient être intéressés pour implanter des projets profitant de la dynamique et de la visibilité créées par le site. Les parcelles du secteur 1AUL n'étant ni stratégiques, ni nécessaires pour répondre au besoin en habitat de la commune, il a été jugé intéressant d'y prévoir un potentiel d'urbanisation complémentaire à vocation de loisirs. A noter que si ce terrain n'était pas dédié aux activités sportives et de loisirs, il ne pourrait être justifié comme secteur à vocation d'habitat, les besoins en logements de la commune étant largement pourvus par ailleurs. De plus, le PLU a justement remis en cause les secteurs de développement prévus antérieurement au nord de la rue du Moulin Neuf et les nouvelles habitations auraient été exposées à la proximité de la salle de la Bergerie et du Surf Park, alors qu'aujourd'hui ces équipements existants ou projetés sont relativement à l'écart des habitations. Le zonage 1AUL constitue donc un zonage cohérent, permettant d'envisager une reconversion de ce site artisanal en phase avec l'organisation projetée de la commune et avec ses besoins de développement.		
	<u>3 : en troisième lieu</u> -17- l'utilité de créer une telle réserve foncière n'est nullement démontrée dès lors que : - le secteur de 8 ha visé par l'OAP n°11 est largement suffisant pour couvrir à moyen terme les besoins de surface foncière d'un tel projet - le dossier spécial de projet annoncé dans l'OAP n°11 n'est pas annexé au PLU contrairement à ce qui est indiqué. - en supposant que cette surface de 8 ha soit insuffisante, il aurait été plus logique d'y adjoindre les parcelles de la commune affectées actuellement à la salle de la Bergeries, aux parkings et espaces verts adjacents. - on ne s'explique pas le changement de zonage de ces terrains classés en zone UL comme devant être classés en zone UE, sauf à ce que la commune ait un projet de vente de ses terrains à des	Le secteur 1AUL n'est pas une réserve pour le projet de Surf Park. Si cela avait été la volonté de la commune, on aurait privilégié un zonage type 2AUW avec une OAP commune et une obligation d'accès par le site du Surf Park (ce qui aurait pu se justifier au regard du gabarit de la rue du Moulin Neuf par rapport à l'ampleur du site. Le dossier annexe cité n'a pu être intégré à cause d'un changement de technologie pour le projet de Surf intervenu au moment de l'arrêt. Il sera ajouté au moment de l'approbation et le porteur de projet a communiqué un dossier actualisé dans le cadre de l'enquête publique. Un fonctionnement mutualisé avec la salle de la Bergerie sera étudié, notamment au niveau des stationnements, mais la salle doit pouvoir garder son autonomie et sa capacité d'accueil. Le changement de dénomination n'est pas un changement de vocation : la zone UE est bien dédiée aux équipements publics. Le PLU classe les secteurs à vocation artisanale en UF, commerciaux en UC et industriels en UI. Il n'y a donc pas de projet de vente à suspecter... Au contraire de ce qui est affirmé, le zonage autour du projet de Surf Park parait cohérent, en tout cas beaucoup plus qu'en permettant ici un nouveau quartier d'habitat.		

	entreprises, qu'elle aurait été alors mieux inspirée de guider vers M. LE HESRAN. - le zonage des abords du projet de Surf Park est manifestement incohérent.			
	4 : en quatrième lieu -18- l'intérêt de créer une réserve foncière pour le projet de Surf Park (inexistant à ce jour) n'est pas établi dès lors que le projet n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Retz. -19- l'OAP n°11 : le courrier BRG avocats dénonce l'incompatibilité du projet de Surf Park, consommateur d'espaces agricoles pérennes déterminés par le SCoT du Pays de Retz et reprend les objectifs du SCoT. -20- si le SCoT envisage le développement du « tourisme intérieur » par des équipements phares comme le parc animalier planète sauvage, pour ce qui est de Saint-Père-en-Retz, sont visés dans le SCoT des aménagements et équipements favorisant le tourisme itinérant (p.44 du PADD du SCoT). -21- l'illégalité du PLU - l'OAP n°11 et le classement en zone 1AUW du terrain d'assiette du projet de Surf Park n'étant pas compatibles avec le SCoT paraissent de ce fait illégaux. - les terrains de M. LE HESRAN ne sauraient constituer de ce fait une réserve foncière d'un projet incompatible avec le SCoT et reposant sur une illégalité du PLU. - le zonage et l'OAP prévus pour les parcelles cadastrées YC n°186, n°187, n°184, n°213 apparaît irrégulier.	Le PLU utilise la possibilité de dérogation aux espaces agricoles pérennes offerte par le SCoT pour des projets économiques d'envergure. Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, la justification de la compatibilité au SCoT sera mieux détaillée dans le rapport final du PLU (cf. prise en compte des avis PPA), mais le PLU est bien compatible avec le SCoT sur ce point. Sur l'aspect touristique, il est procédé à une lecture assez partielle du SCoT. En effet, les orientations du DOO relatives au tourisme exposés p62-63 affirment un objectif global de développement du tourisme et plus particulièrement l'idée d'un tourisme à l'année, aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur des terres. Saint-Père-en-Retz, par sa position rétro littorale en interaction directe avec Saint-Brévin et l'estuaire, a complétement vocation à participer à la fois aux politiques touristiques du littoral et de l'intérieur. Le PLU, à travers les projets et orientations qu'il prévoit, répond à ces différents objectifs, notamment en matière de « développement de nouveaux équipements touristiques structurants attractifs et de qualité, d'amélioration et de développement de l'offre d'hébergement […] afin de favoriser l'allongement de la durée de séjour, celui de la saison et tendre vers une activité touristique à l'année ». Il est aussi dans la logique du tourisme intérieur, en « soutenant le développement d'aménagements de tourisme itinérant et ses équipements liés », avec « une polarisation sur un site phare » que le Surf Park a vocation à devenir. A noter que le DOO du SCoT cite des exemples de sites phares, mais n'en ferme pas la liste, tout comme sur l'enjeu de développement des différentes formes d'hébergements touristiques. Les projets de camping comme ceux de la Tensorais, adaptés à une situation rétrolittorale, paraissent donc tout à fait adaptés.		Le rapport de présentation sera détaillé sur ces points

9 - LISTE DES OBSERVATIONS N'APPELANT PAS DE REPONSE

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
9-1	**ZONAGE**			
PLU-R4	***Mr Mme DOUSSET Dominique*** Ces personnes qui habitent dans la zone agglomérée de Saint-Père-en-Retz, rue de Nantes sont venues s'assurer du zonage en UB de leur propriété et des possibilités de densification. L'examen des documents graphiques et du règlement écrit en séance a permis de leur confirmer le classement en UB, l'usage des sols, le potentiel de densification de cette zone, et la règle de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD5. Les personnes ne dressent pas de demandes particulières dans le registre.	Sans objet		
PLU-V7	***GRUAND Alexandre*** L'intéressé est venu prendre connaissance du zonage d'une parcelle qu'il détient à la Haute Blottière et d'un terrain rue des Blottières. L'examen du document graphique Sud-est de la commune a permis de confirmer à notre interlocuteur que : - sa parcelle à la Haute Blottière est en zone A - le terrain rue des Blottières desservi par une voie privée est en zone agglomérée UB à vocation principale d'habitat offrant des possibilités de densification.	Sans objet		
PLU-V12	***SEJOURNE Henri*** L'intéressé est venu se faire préciser le classement de zone de deux parcelles cadastrées AI 186 et AI 187 qu'il détient dans la zone agglomérée le long de la RD5 ainsi que la marge de recul applicable. L'examen du document graphique Centre-bourg de la commune a permis de confirmer	Sans objet		

	à notre interlocuteur que dans le cadre du projet de révision du PLU, ses parcelles sont inscrites en zone UB constructible et que la marge de recul imposée par rapport à l'axe de la RD5 est de 35 m.			
PLU-V14	***BEAUCHENE Marie José*** L'intéressée est venue pour vérifier le zonage en UB de l'ensemble du terrain (100 m x 27 m) sis au 13 à la Garnière sur lequel est implantée son habitation, et pour se renseigner sur le règlement applicable à cette zone en vue d'une éventuelle construction ; elle ne porte pas d'observation sur le registre d'enquête.	Sans objet		
PLU-V16	***Mr Mme LAMY Claude*** Les personnes habitant la Factais ont souhaité être rassurées sur le classement de zonage agricole de leurs parcelles XB 142 et XB 145 ainsi que des parcelles en vis à vis de leur construction sise sur la parcelle XB 143. La lecture en séance des documents graphiques Centre-Ouest de la commune a permis de rassurer ces personnes.	Sans objet		
9-2	**OAP**			
PLU-R12	***FOUCHER Marie Christine / PENARD Laurence*** Les intervenantes propriétaires d'un terrain rue de Bégueneau sont venues s'assurer qu'il est intégré dans l'OAP secteur 8 du Moulin Bertrand en zone 1AUB. L'examen des documents graphiques en séance a permis de leur confirmer le classement en 1AUB.	Sans objet		
PLU-V10	***LEDUC Marcel*** L'intervenant est venu s'enquérir du classement de zone de deux parcelles cadastrées ZV 105 et ZV 110 qu'il détient au 4 bis, rue de la Guignardais dans le hameau des Petits Brûlés. L'examen en séance des documents graphiques et de l'OAP secteur 16 a permis de lui confirmer que ces parcelles sont inscrites à l'intérieur du périmètre du STECAL AH1.	Sans objet		
9-3	**STECAL**			

PLU-V2	***JARNIOU Jean-Paul*** L'intervenant propriétaire au hameau de la Factais est venu se faire préciser le classement de 2 parcelles n° 50 et n°68 situées au Nord de la Factais. L'examen du document graphique centre-ouest de la commune et du règlement écrit a permis d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH3 de la Factais et qu'elles ne sont pas constructibles. L'intervenant ne dresse pas de demande de reclassement.	Sans objet		
PLU-V3	***ROULEAU Jacqueline*** L'intervenante propriétaire au hameau des Lardières est venue se faire préciser le classement de 3 parcelles n° 50 et 68 situées à l'Est des Lardières. L'examen du document graphique centre-ouest de la commune et du règlement écrit a permis d'établir que ces parcelles sont inscrites en zone Agricole à l'extérieur du périmètre du STECAL AH4 des Lardières et qu'elles ne sont pas constructibles. L'intervenante ne dresse pas de demande de reclassement.	Sans objet		
PLU-R12 bis	***PENARD Laurence - SARL PENARD Charpente / Menuiserie*** L'intervenante rappelle un courrier adressé au service d'urbanisme de la Mairie pour s'assurer des possibilités de construire un carport de 132 m2 dédié au stockage d'éléments de charpente et une extension de leur atelier sur les parcelles YL n°61 et YL n°67. Le STECAL AF n°2 relatif à la menuiserie située au lieu-dit Mouchefaite et du règlement littéral associé a permis de confirmer à l'intervenante les possibilités d'extension sur la même unité foncière dans une limite d'emprise au sol de 60% de la superficie du terrain...	Sans objet		
PLU-V13	***M. Mme GUILLOUX Gilbert*** Les personnes qui ont pris connaissance du classement de zonage en A de leur parcelle XY 67b qu'elles détiennent aux Lardières	Sans objet		

	et sur laquelle une grande partie est un espace boisé protégé, ne formulent pas d'observation sur le registre d'enquête ; en ce qui concerne leur parcelle XY 67a qui correspond à un passage possible pour accéder à la parcelle XY 67b, est quant à elle à l'intérieur du périmètre du STECAL AH.			
9-4	**DOSSIER**			
PLU-E1	***BEZIE Cédric*** demande de transmission par mail du dossier d'enquête publique.	Sans objet		
9-5	**MEDIAS**			
-	***RADOSAVKIC Denis : Journaliste à Ouest France en charge du secteur de St-Père-en-Retz*** L'intervenant venu dans l'optique de faire paraître un article sur l'enquête publique n'a pas exprimé d'avis sur le projet.	Sans objet		
9-6	**PROFESSIONNELS DE L'AMENAGEMENT**			
PLU-R8	***VAN HOLLEMEERSCH Raphaël : Groupe Jean - Sté FONCIM*** L'intervenant venu dans le cadre de ses activités professionnelles s'est intéressé aux évolutions de zonage et aux OAP à vocation d'habitat ; les éléments de réponses ont été donnés en séance.	Sans objet		

10 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N°	Observations	Analyse		Modifications envisagées pour le dossier
-	Demande de justifier la compatibilité du PLU au PADD du SCoT du Pays-de-Retz en ce qui concerne le développement « du tourisme intérieur » tel qu'évoqué dans le l'observation de BRG avocats (point 20).	Cf. réponse à l'observation de BRG avocats ci-dessus.		Le rapport de présentation sera détaillé sur ce point.
	Les observations de la DDTM concernant plusieurs OAP (n°11, n°12, n°14) pour lesquelles il est demandé de maintenir en zone agricole les secteurs inondables, selon PGRI 2016-2021 du Bassin Loire-Bretagne (disposition 1.1), sont-elles bien prises en compte ;	L'enjeu de préserver de l'urbanisation les secteurs inondables sera rappeler dans chaque OAP concerné. Cependant les délimitations existantes au sein des atlas des zones inondables ont été faites à grande échelle et il est délicat de leur donner une opposabilité au mètre près, comme le montre le projet AZURAÏA. Par ailleurs, ces délimitations sont déjà reprises sur le document graphique du règlement, ce qui permet aussi de justifier de la compatibilité au PGRI.		Cf. avis des PPA