

Commune de Saint-Brévin-les-Pins

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme n°2

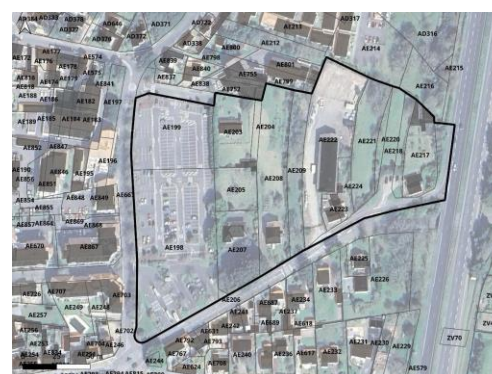
2025

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de
la Bresse, en vue de réalisation d'un programme de
logements ainsi que du déplacement
d'établissements médico-sociaux

Réalisée du 21 août au 23 septembre 2025

Arrêté d'ouverture d'enquête de la Communauté de
Communes du Sud-Estuaire n°2025-003 du 30 juin 2025



RAPPORT

Catherine ETIEN
Commissaire enquêtrice

Le présent document comprend deux parties :

Partie 1 : RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE PRESENTATION ET ANALYSE DE L'ENQUETE
--

1 - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 - OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE

4 - ANNEXES

Partie 2 : LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
--

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.

Partie 1 : RAPPORT

Sommaire :

1	<i>CADRE GENERAL DE L'ENQUETE</i>	5
1.1	Objet de l'enquête publique	5
1.2	Motivation de la procédure	5
1.3	Les cadres juridique et réglementaire	6
1.4	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	7
1.5	Situation du projet sur le plan environnemental	8
1.6	Articulation du projet avec les documents d'urbanisme : plans et programmes applicables sur le territoire	12
1.7	Description du projet soumis à enquête publique	14
1.8	Règlement écrit du nouveau zonage au PLU : 1AUa	16
1.9	OAP n°7 modifiée (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	20
2	<i>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</i>	22
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	22
2.2	Organisation de l'enquête publique	22
2.3	Visite des lieux	22
2.4	Publicité de l'enquête	23
2.5	Permanences	23
2.6	Participation du public	24
2.7	Clôture de l'enquête publique	25
2.8	Procès-Verbal de synthèse	25
3	<i>OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE</i>	25
4	<i>ANNEXES</i>	33
4.1	PV de synthèse avec copie de toutes les contributions	33
4.2	Mémoire en réponse de la collectivité au PV de synthèse	33
4.3	Avis de la MRAe	33
4.4	Compléments Examen cas par cas et annexes	33
4.5	Règlement écrit initial de la zone nouvelle 1AUa	33
4.6	Réunion d'examen conjoint des PPA et courriers en retour	33

1 CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Brévin-les-Pins n°2.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins porte sur le projet d'aménagement et d'urbanisme du secteur de la Bresse, actuellement en zone 2AUh au PLU. Il vise à permettre le développement d'une nouvelle offre résidentielle de logements diversifiée, notamment sociale, et la relocalisation d'une partie des établissements médico-sociaux de Mindin, actuellement situés dans la commune mais impactés par les dispositions du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé le 12 février 2019.

1.2 Motivation de la procédure

Depuis 2021, la commune de Saint-Brévin-les-Pins est inscrite au programme de soutien de l'Etat, Petites villes de demain, qui vise à revitaliser les centralités des villes de moins de 20 000 habitants. La population est de 15008 habitants en 2022.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la commune est entrée dans le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU qui la soumet à une obligation de 25% minimum de logements sociaux et à une obligation de rattrapage progressif de son déficit par période triennale. Suite au décret n°2023-325 du 28 avril 2023 fixant les valeurs des seuils des ratios de tensions sur la demande de logements locatifs sociaux, Saint-Brévin-les-Pins doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux.

Or, au 1^{er} janvier 2024 le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les objectifs réglementaires est de 862 logements sociaux.

Le site de la Bresse constitue le principal secteur de projet en densification identifié. Il revêt un caractère tout particulièrement stratégique au regard de sa superficie, des acquisitions et du portage fonciers déjà réalisés et de sa localisation, dans le prolongement direct de la centralité principale de la commune : le centre-ville des Pins.

La convention de programme Petites Villes de demain valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée en janvier 2023 (pour la période 2023-2027) entre les communes de Paimboeuf, Saint-Brévin-les-Pins, la Communauté de communes Sud Estuaire et l'Etat ainsi que la Région des Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique, l'Etablissement public foncier de Loire-Atlantique et la Banque des Territoires a défini les orientations pour Saint-Brévin-les-Pins.

Elle a notamment identifié le site de la Bresse, localisé au sein du périmètre de l'ORT correspondant au centre-ville des Pins et ses abords, comme le principal secteur de projet du programme d'action de l'ORT susceptible de répondre à l'ambition de produire des logements, notamment sociaux.

Pour tenir compte du potentiel foncier et de renouvellement urbain identifié par ailleurs, la Commune a significativement fait évoluer ses objectifs de production sur le secteur, en passant de 160 logements estimés dans la fiche action de l'ORT à 250 logements (dont 50% de logements sociaux).

Le secteur de la Bresse constitue la seule zone restant à ouvrir à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et dont la mobilisation n'implique pas la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Sa dimension (3,5ha) et sa localisation, à la jonction du centre-ville des Pins et de la route Bleue, en font un secteur à fort enjeux pour la commune. Il constitue un site privilégié pour le développement d'une offre d'habitat en renouvellement urbain, en collectif et à prix maîtrisés.

Parallèlement, la Communauté de communes Sud-Estuaire a lancé, par délibération du 20 juillet 2023, l'élaboration de son PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Cependant, dans le contexte pressant de tension sur le marché du logement et pour contribuer à l'effort attendu de production de logements sociaux, la commune de Saint-Brévin-les-Pins et la Communauté de communes Sud Estuaire ont souhaité initier la présente évolution du PLU avant l'approbation du PLUi.

La sortie de l'opération de la Bresse conditionne donc en majeure partie la capacité de la Ville à répondre à court terme à ses obligations de rattrapage de logements sociaux.

Concernant la relocalisation partielle des établissements de Mindin, justifiée par leur exposition actuelle au risque de submersion et d'inondation, la volonté du Département est de recomposer l'offre médico-sociale en répartissant sur plusieurs lieux les structures d'accueil existantes.

A l'issue de l'analyse des besoins, et de la stratégie foncière conduite par le Département, il s'est dégagé un besoin de localisation en hypercentre d'une structure inclusive, avec des résidents autonomes.

Pour satisfaire ce besoin, la commune de Saint-Brévin-les-Pins a fait le choix de réserver une emprise foncière de 2500 m² dans le projet déclaré sur le secteur de la Bresse, limitant volontairement cette emprise pour ne pas compromettre la production de logements à caractère social qu'il est impératif de réaliser sur ce secteur.

1.3 Les cadres juridique et réglementaire

Créée par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la procédure de déclaration de projet vise à permettre aux communes et aux établissements publics de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. L'objectif premier de cette procédure est donc de garantir la sortie opérationnelle du projet d'aménagement par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Selon l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet qui nécessite la tenue de la présente enquête publique est celle qui relève de l'application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

Cet article précise que : « l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°. »

Portée par l'autorité compétente en matière de PLU, la Communauté de communes Sud-Estuaire, à laquelle Saint-Brévin-les-Pins appartient, cette procédure a été retenue au regard de la nature du projet et des caractéristiques des évolutions à prévoir pour le PLU de la commune, à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la suppression d'une protection de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ». L'ouverture à l'urbanisation permettra la réalisation du projet.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du Code de l'urbanisme, selon les étapes suivantes :

- Lancement de la procédure (la présente déclaration de projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire de la CCSE le 19 décembre 2024) ;
- Elaboration du dossier ;
- Saisine de l'autorité environnementale (examen au cas par cas) ;
- Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées ;
- **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'environnement, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU par le Conseil communautaire, à l'issue de l'enquête publique et suite aux éventuelles modifications pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête.

1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

1 – Note de présentation non technique

- 2 – Délibération du Conseil Communautaire du 19/12/2024 n°2024-280 prescrivant la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 3 – Liste des personnes publiques associées
- 4 – Compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 3 juillet 2025
- 5 – Avis de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relatif au dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 6 – Courrier du Tribunal Administratif de Nantes désignant la commissaire enquêtrice
- 7 – Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 8 – Copies des publications des avis d'enquête publique dans la presse
- 9 – Affiche de l'avis d'enquête publique
- 10 – Notice explicative de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 11 – Compléments Examen cas par cas et annexes

Un registre d'enquête est adjoint au dossier pour être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations formulées par le public, se présentant physiquement en mairie, seront recueillies sur ce registre à feuillets non mobiles.

Sur le site Internet de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, un lien permet l'accès aux pièces composant ce dossier d'enquête publique.

Un registre d'enquête dématérialisé a été mis en place donnant également accès à toutes les pièces du dossier et la possibilité de laisser une contribution sur ce registre.

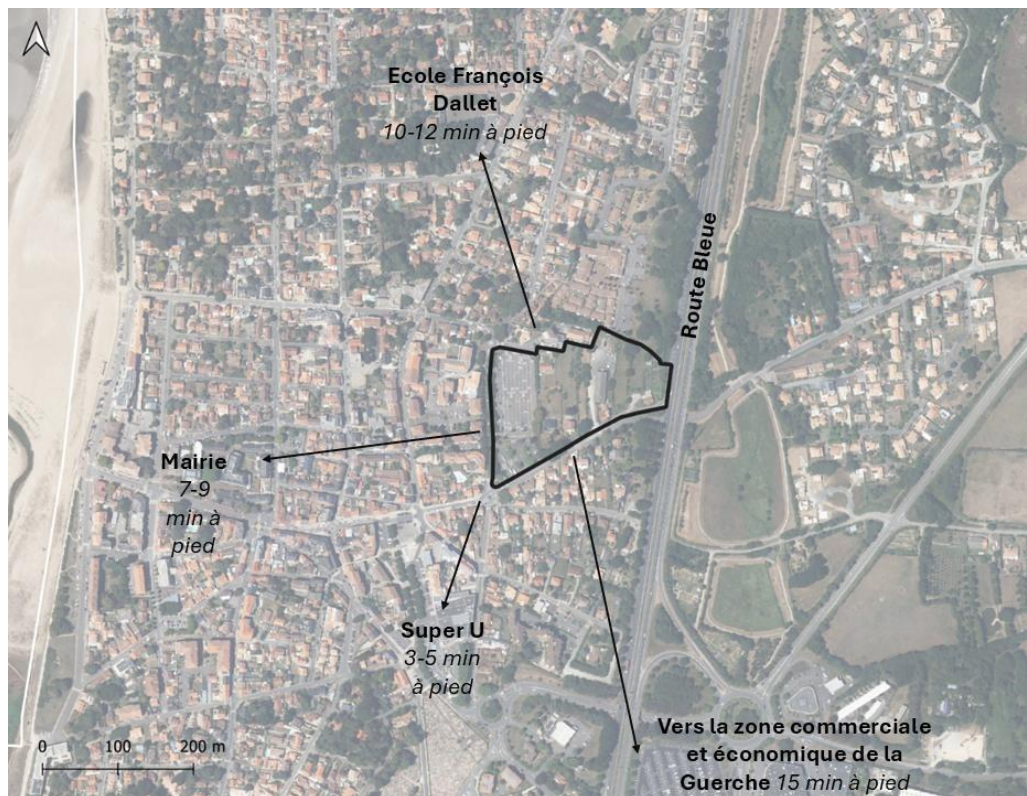
Une réunion pour examen conjoint du dossier par les PPA (Personnes Publiques Associées), s'est tenue le 3 juillet 2025.

La Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la commune de Saint-Michel-Chef-Chef, la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, ont rendu un avis favorable.

1.5 Situation du projet sur le plan environnemental

Le secteur de La Bresse, localisé entre le centre-ville des Pins et la route Bleue (RD 213), s'étend sur 3,5 ha entre la rue Albert Chassagne au sud, l'avenue Donatien Béché à l'ouest, la rue Daniel Savary au nord et la route Bleue à l'est.

Il bénéficie de la proximité immédiate du centre-ville (150 mètres du marché) et les pôles d'équipements (scolaires, sportifs, culturels) aux abords de la mairie et dans la zone de la Guerche sont à moins de 10/15 minutes à pied. Plusieurs surfaces commerciales sont également facilement accessibles depuis le secteur de projet : au-delà des commerces du centre-ville, un supermarché se situe à moins de 5 minutes à pied et l'offre en commerces et services de la zone d'activités de la Guerche est à 500 mètres.



Le site de la Bresse se compose :

- D'un parking public et d'un pôle d'échanges multimodal (parcelles AE199 et AE198),
- De maisons associées à leur jardin (parcelles AE203 et 204, AE205, 206 et 207, AE208, AE217, AE223 et 224),
- D'un entrepôt (parcelle AE222),
- D'espaces libres de constructions (parcelles AE209, AE221, AE220, AE218),

Ainsi que d'une partie en domaine public (entre les parcelles AE220 et AE218).



Communauté de communes Sud-Estuaire - Arrêté n° 2025-003 du 30 juin 2025

Enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2 de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Rapport de la Commissaire Enquêtrice : Catherine ETIEN – 23 octobre 2025

La parcelle AE 207 est concernée au PLU avant mise en compatibilité par une prescription de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ».

Afin de permettre la densification du secteur de la Bresse, la mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression de la protection identifiée sur le zonage du PLU, correspondant au jardin de la parcelle AE 207, qui ne constitue pas un élément majeur de la trame verte communale ni un secteur particulièrement boisé. L'intérêt du jardin réside en revanche dans les arbres de haut jet présent en front de rue Albert Chassagne. La mise en compatibilité prévoit, dans ce contexte, la protection des trois sujets les plus développés.

Trois inventaires des zones humides ont été réalisés sur le site de la Bresse.

Les zones humides inscrites sur le zonage sont issues de l'ensemble de ces inventaires. Lorsque la délimitation des zones étaient légèrement différentes d'un inventaire à l'autre, c'est le périmètre le plus large qui a été recensé sur le plan de zonage.

Deux zones humides ont in fine été recensées, représentant 2 719 m² au total (1 015 m² + 1 704 m²).



En lien avec les évolutions sur le zonage, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°7, correspondant au secteur de la Bresse, inscrit la nécessité d'intégrer l'existence d'une continuité végétalisée Nord-Sud à l'ouest du site et la création d'espaces verts paysagers (dont un en cœur d'îlot) ainsi que le traitement perméable des aires de stationnement et des espaces publics ou collectifs et la gestion des eaux pluviales.

Site Natura 2000 :

Le secteur de la Bresse, objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, n'est pas situé dans un site Natura 2000. Il est cependant à proximité de certains sites Natura 2000.

L'occupation du secteur ne revêt pas les caractéristiques justifiant de l'intérêt des sites Natura 2000 situés à proximité du site de la Bresse (à savoir : prairies humides, prairies mésophiles, zones de marais littoraux, dunes ou plages de sables, mer, estuaire). Il est composé d'un parking artificialisé, de maisons associées à leurs jardins, d'un entrepôt et d'espaces libres non construits notamment liés à la marge d'inconstructibilité le long de la Route Bleue (à l'Est du secteur).

Trame verte et bleue :

Le secteur de la Bresse n'est concerné par aucun élément constitutif de la trame verte et bleue du SRADDET. Il se situe en revanche à proximité de la Route Bleue, identifiée comme axe de fragmentation important.

Le secteur de la Bresse n'est concerné par aucun élément de la trame verte et bleue définie dans le cadre du SCoT. Il est en revanche identifié dans un secteur où la nature en ville est à favoriser. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'inscrit pleinement dans cet objectif dans la mesure où elle protège des arbres remarquables et où elle identifie des zones humides, où elle comprend des dispositions réglementaires visant l'aménagement d'espaces perméables et de pleine terre, et où elle prévoit des aménagements liés au paysage et à l'environnement dans la nouvelle OAP.

Le secteur de la Bresse n'est concerné par aucun milieu naturel réservoir ou continuité écologique de la TVB communale. Il est situé dans un « milieu peu fréquenté ou répulsif » et à proximité d'axes de circulation constituant des « barrières ».

ZNIEFF de type I et II :

Le secteur de la Bresse n'est situé dans aucun périmètre de ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à environ 2 km. En outre, l'occupation du site de la Bresse ne revêt pas les caractéristiques justifiant de l'intérêt des ZNIEFF de la commune (à savoir : zone humide estuarienne, espaces dunaires, zones humides rétro-littorale - prairies inondables et zones tourbeuses abritant une végétation spécifique, une diversité d'Odonates d'importance régionale et des mammifères dont la Loutre d'Europe). Il est composé d'un parking artificialisé, de maisons associées à leurs jardins, d'un entrepôt et d'espaces libres non construits notamment liés à la marge d'inconstructibilité le long de la Route Bleue (à l'Est du secteur).

EBC :

Le secteur de la Bresse n'est pas concerné par un EBC (Espace Boisé Classé).

Autres protections :

Le secteur de la Bresse avant mise en compatibilité est concerné par une trame « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger » sur une parcelle, remplacé par l'identification, après mise en compatibilité par 3 arbres remarquables à protéger, en lien avec l'occupation réelle du terrain et ses qualités.

Le secteur de la Bresse ne revêt aucun enjeu significatif en matière de milieux naturels et biodiversité et aucune évolution prévue dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est susceptible d'avoir une incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. En effet, les évolutions prévues :

- ne conduisent pas une réduction d'espaces naturels ou agricoles,

- portent sur une zone AU (à urbaniser) déjà identifiée dans le PLU en vigueur,
- conduisent à ajouter la protection de 3 arbres remarquables (en remplacement de la suppression de la prescription « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger »),
- visent à améliorer la qualité des futurs aménagements et à optimiser le secteur de projet. Sont spécifiquement prévus, en faveur de la biodiversité :
 - . l'inscription dans le règlement écrit de pourcentages d'espaces perméables et de pleine terre dans le nouveau règlement de la zone ;
 - . dans l'OAP l'exigence d'un traitement paysager des nouvelles interfaces et d'une continuité écologique à intégrer au projet dans la partie Est du secteur ;
 - . dans l'OAP l'inscription d'orientations écrites en faveur du paysage et de l'environnement.

De plus, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) conclue dans son avis qu'au vu des précisions et des ajustements réglementaires apportés par la collectivité le 20 mai 2025, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins par déclaration de projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

1.6 Articulation du projet avec les documents d'urbanisme : plans et programmes applicables sur le territoire

SRADDET des Pays de la Loire :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement en compatibilité avec le STRADDET (Schéma Régional d'Aménagement D D E T) des Pays de la Loire en vigueur, notamment en ce qui concerne l'objectif de contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée, ainsi qu'à l'objectif de tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050, et à celui de préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire.

SDAGE de Loire-Atlantique :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement dans le respect du SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne. Elle prévoit ainsi des dispositions visant la gestion de l'eau (via le règlement et l'OAP du secteur de la Bresse) et l'intégration des zones humides au projet d'aménagement via leur identification sur le zonage et dans l'OAP du PLU modifié.

SAGE Estuaire de la Loire :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement en compatibilité avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Loire dans la mesure où elle prévoit la préservation de zones humides identifiées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU ainsi que la bonne gestion des eaux pluviales via, notamment, un débit de fuite inscrit dans le règlement en cohérence avec le règlement du SAGE.

SCoT du Pays de Retz et loi « Littoral » :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement en compatibilité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Retz.

En effet il répond à l'objectif d'organiser l'espace et les grands équilibres du territoire en consolidant la polarité de Saint-Brévin-les-Pins (définie comme « pôle d'équilibre ») ; en favorisant la densification d'un espace déjà partiellement bâti et en prévoyant un nombre de logements à atteindre dans l'OAP (qui dépasse l'objectif de densité moyenne minimale fixé par le SCoT) sans remettre en cause l'analyse de la capacité d'accueil et de développement définie lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2014 au regard de l'absence d'urbanisation des zones AU résidentielles définies lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Ce projet répond également à l'objectif de préserver les espaces agricoles via la densification d'un secteur non agricole, en protégeant la biodiversité via l'inscription d'arbres remarquables et de zones humides à prendre en compte dans le projet et à l'intégration d'orientations liées au paysage et à l'environnement dans l'OAP.

L'objectif du Scot de créer de la mixité sociale est également rempli en prévoyant la réalisation d'une offre nouvelle de logements à vocation résidentielle, dont 50% minimum de logements sociaux.

L'objectif de protéger l'environnement est lui aussi pris en compte via l'intégration des zones humides (identifiées sur le zonage et dans l'OAP) et des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (dans le règlement et l'OAP).

PLH :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement en compatibilité avec le PLH (Programme Local d'Habitat) de la Communauté de communes du Sud Estuaire dans la mesure où elle permet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements, spécialement sociaux.

PCAET Sud-Estuaire :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins s'inscrit pleinement en compatibilité avec le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Communauté de communes du Sud Estuaire dans la mesure où elle contribue à développer une offre résidentielle nouvelle à proximité des pôles d'équipements et d'emplois de la commune mais aussi où elle intègre des orientations liées au déplacement (notamment en modes doux).

1.7 Description du projet soumis à enquête publique

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse a pour objet de permettre de réaliser :

- Un programme de logements, dont 50% de logements sociaux,
- Le déplacement d'une partie des établissements médicaux-sociaux actuellement situés à Mindin,
- Le maintien des capacités de stationnement que le site offre actuellement,
- Deux locaux d'activités.

Le projet de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2 porte ainsi sur plusieurs objets :

Objet 1 = Réalisation d'une offre résidentielle nouvelle :

Il est prévu la réalisation de 253 logements dont 50% de logement social (en locatif social à 700/0 et en bail réel solidaire à 300/0). Les études capacitaires réalisées font état, à ce stade du projet, de la possible construction de 8 bâtiments à vocation résidentielle, certains 100% en accession, et, pour la plupart, mixtes (accession et social). Une diversité de typologies de logements, des T1 au T5, est prévue, pour répondre aux besoins des jeunes actifs, des familles et des seniors.

Deux locaux d'activités de services sont également envisagés en rez-de-chaussée le long de l'avenue Donatien Béch  .

Les gabarits esquissés correspondent à des bâtis allant de R+1    R+5+C/A. Une diversité d'  pannelages est prévue pour créer des variations au sein du secteur et assurer des transitions avec les tissus environnants. Ainsi, le long de la rue Albert Chassagne, des bâtis ou parties de bâtis de type R+1 et R+2 sont proposés, tandis que le long de l'avenue Donatien B  ch   et de la rue Daniel Savary, des hauteurs plus importantes sont esquissées, au regard de l'environnement bâti.

Objet 2 = Construction d'un établissement médico-social :

Le projet prévoit la création d'un bâtiment dédié à un établissement médico-social. Environ 2500 m² d'emprise de terrain sont dédiés, dans ce projet, à la relocalisation partielle des établissements de Mindin, situé aujourd'hui en zone à risque de submersion.

L'objectif de création d'un établissement médico-social sur le site de la Bresse correspond également à un besoin de localisation en hypercentre pour des résidents autonomes.

Objet 3 = Déplacement du parking de l'avenue Donation B  ch   :

Le projet prévoit la mobilisation du parking actuel situé le long de l'avenue Donatien B  ch   (   l'exception d'une vingtaine de places conservés dans la partie Nord du secteur) pour la construction d'une partie des nouveaux logements. Ce déplacement du stationnement vise à :

- optimiser le foncier artificialisé du parking actuel,
- donner un caractère plus urbain à l'avenue Donatien B  ch  , constituant la partie du secteur de la Bresse la plus en interface avec le centre-ville,

- valoriser l'emprise Est du site de la Bresse, impacté par une marge de recul de 100 mètres le long de la RD213, classée route à grande circulation.

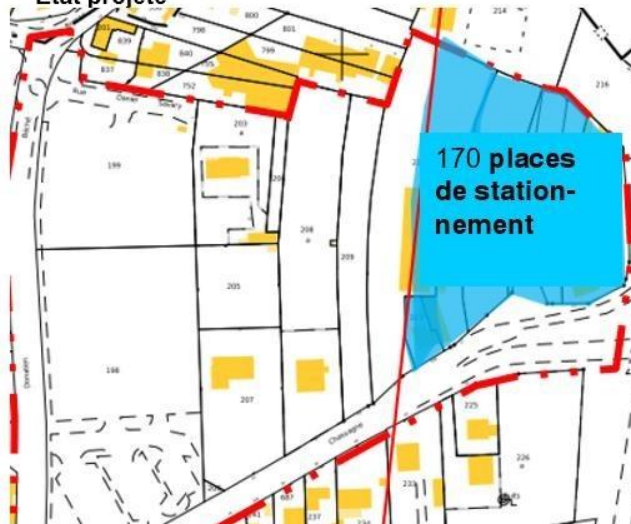
Les nouveaux espaces de stationnement public sont prévus :

- à l'Est du secteur (environ 170 places), dans la partie impactée par la marge de recul le long de la RD213. L'accès Sud à ce nouveau parking sera sécurisé dans la mesure où la bretelle de sortie actuelle de la RD213 sera fermée, en accord avec le Conseil Départemental,

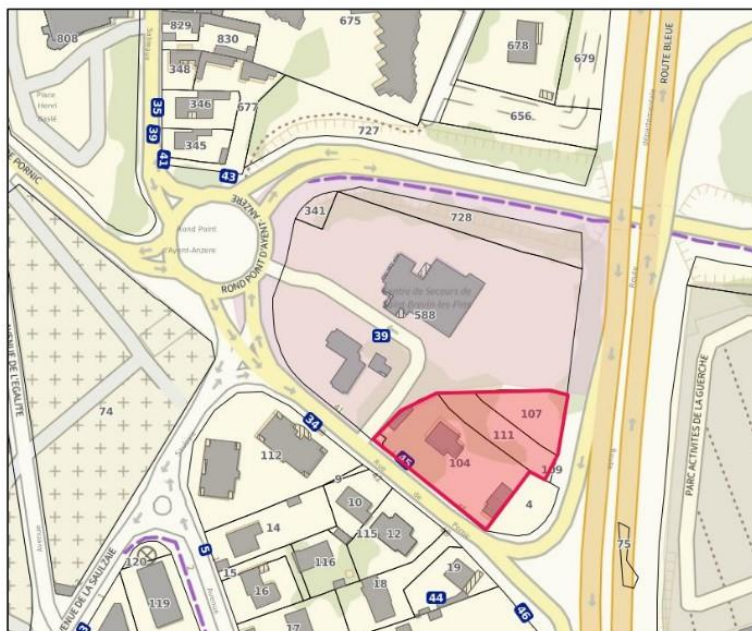
Etat actuel



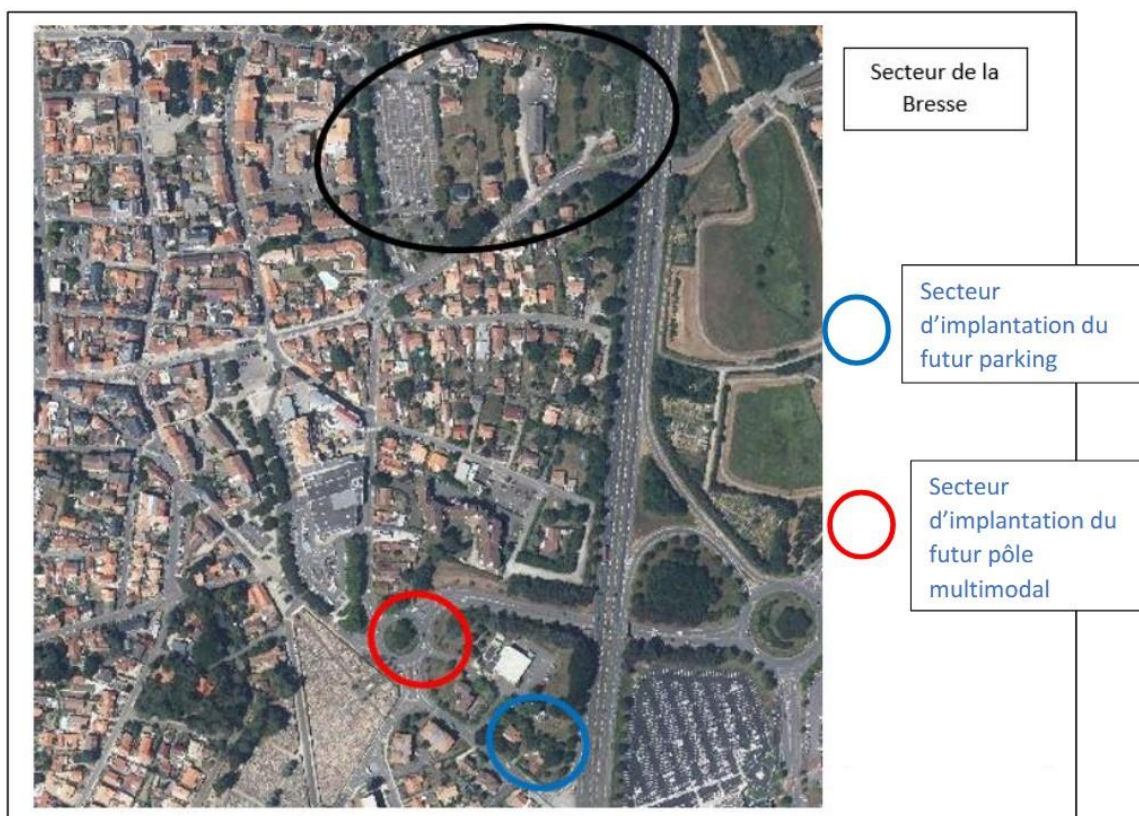
Etat projeté



- à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère, en dehors du périmètre de projet. Le projet de 49 places de stationnement s'implantera sur les parcelles AI 104, AI 111 et AI 107.



Dans le cadre de la valorisation du site actuel du parking Donatien Béch , le projet prévoit également le déplacement du pôle d'échanges multimodal hors du site de projet, à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère.



La recomposition globale du secteur de la Bresse s'accompagnera de nouvelles circulations, tant automobiles que piétonnes et cycles. A ce stade des études, le projet prévoit de préserver le cœur du secteur des circulations automobiles. Un nouveau bouclage est prévu sur la partie est du site, permettant de relier la rue Albert Chassagne à la rue Daniel Savary, dont le prolongement vers l'est serait nécessaire.

Seront également prévus l'aménagement d'espaces verts collectifs et le traitement végétalisé des espaces de stationnement. Trois arbres significatifs existants sur le site seront préservés et intégrés au projet.

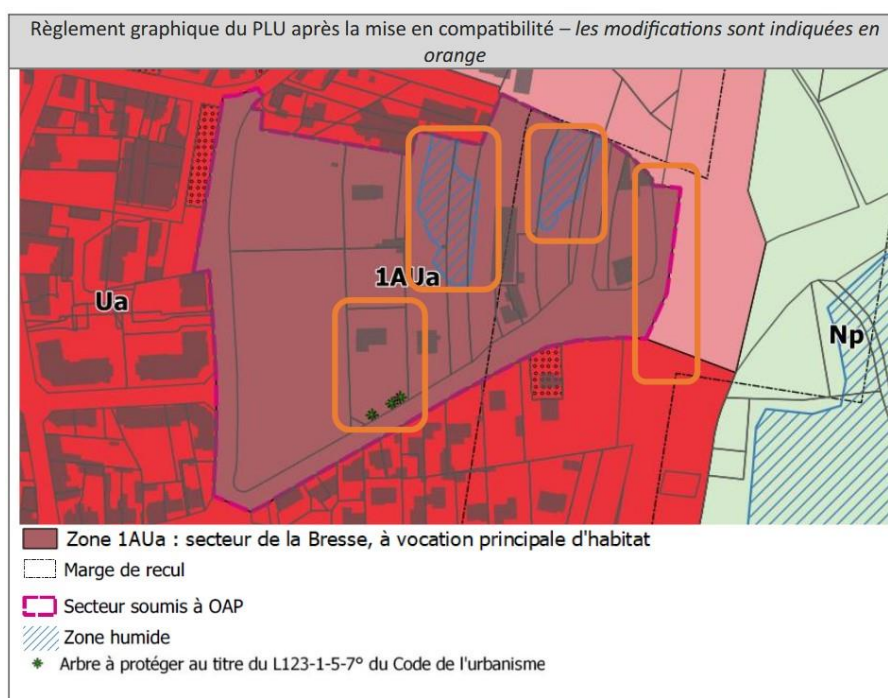
1.8 Règlement écrit du nouveau zonage au PLU : 1AUa

La présente déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU se traduira notamment par l'ajout d'une zone 1AUa, ainsi définie :

« La zone 1AUa correspond au secteur de la Bresse destiné à être ouvert à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. La zone 1AUa est à dominante résidentielle.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement sauf pour l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante. Les constructions y sont alors autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la zone doit s'intégrer à la trame urbaine existante en travaillant notamment son insertion avec les quartiers résidentiels voisins, la prise en compte et la préservation des milieux et éléments naturels existants ainsi que les capacités de la desserte existante et les continuités cyclables et piétonnes en direction du centre-ville et des équipements. »



Le règlement écrit complet de la zone 1AUa (figurant, dans son état initial, en annexes de ce rapport) devra intégrer les modifications issues des compléments apportés à la MRAe le 20 juin 2025 par la Communauté de communes Sud-Estuaire, et soumises au public pendant toute la durée de l'enquête publique via la pièce n°11 du dossier.

Elles concernent les règles de gestion des eaux pluviales et du coefficient de pleine terre, définies ci-après :

« Gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa :

En milieu urbain, le ruissellement des eaux pluviales peut se charger en polluants lorsqu'elles ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (voirie, parking, ...). Ainsi, moins l'eau ruisselle moins elle transite par les tuyaux et plus la concentration en polluants est faible. Les prescriptions du présent règlement cherchent à préserver, par les prescriptions ci-dessous, la qualité des eaux et des milieux aquatiques de ce secteur urbain.

Article 1 – Analyse du projet d'aménagement

Suivant les caractéristiques de l'opération d'aménagement, lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou aux milieux naturels aquatiques, Saint-Brévin demande un traitement (y compris pour les projets <1 ha, non assujettis à la procédure « loi sur l'eau »). Pour exemple, il est possible de se référer aux propositions du Céréma portant sur une amélioration de la qualité des eaux de pluie par parking végétalisé.

L'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur doit être étudiée et prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés.

Ainsi, le pétitionnaire réalisera une analyse des risques de production de polluants que génère le projet et de la vulnérabilité du milieu récepteur. D'une manière générale, les dispositifs de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour pouvoir piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans.

Article 2 – Gestion à la source

Pour limiter la pollution de l'eau pluviale, il convient de développer une gestion à la source, en stockant et en infiltrant les eaux pluviales là où elles sont tombées.

Il est préconisé l'épuration naturelle par des techniques alternatives superficielles à la source. La majeure partie des polluants sont agglomérés aux particules en suspension et sont faciles à filtrer et décanter. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales constituent ainsi de très bons procédés de traitement des eaux de ruissellement.

Dans la majorité des cas, les dispositifs mis en place pour la maîtrise des débits d'eaux pluviales (noue, fossé, tranchée drainante, jardin de pluie, espace vert en dépression, bassin...) sont suffisants pour assurer le traitement des eaux de ruissellement et une bonne qualité des rejets au milieu naturel.

Les règles de conception favorisant la sédimentation des particules en suspension et l'abattement de la pollution consistent :

- *À allonger le temps de parcours de l'eau et à réduire la vitesse d'écoulement à l'aide d'ouvrages de collecte à ciel ouvert, végétalisés et à faible pente ;*
- *À concevoir des ouvrages de stockage peu profonds (hauteur de chute des particules).*

Dans le cas où des ouvrages de traitement seraient nécessaires, ils ne devront recevoir et traiter que les surfaces pouvant générer des eaux potentiellement polluées.

Article 3 – Milieux Naturels

Il est recommandé que, dans le cadre du projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales soit conçue et réalisée afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels et, si possible, de manière à intégrer l'existence de ce milieu naturel dans l'aménagement.

Notamment, il est préconisé que les haies, les talus, les fossés, les mares, les zones humides (...) soient préservées car ils remplissent des fonctions dans le ralentissement des écoulements, l'infiltration et le traitement des eaux de ruissellement.

Article 4 – Surveillance et entretien des installations pluviales

La surveillance et l'entretien régulier des installations de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour préserver la qualité de la zone humide.

Les réseaux, les regards de décantation, les grilles et avaloirs sont entretenus par l'enlèvement des déchets, le nettoyage, le curage et/ou l'hydrocurage réguliers pour éviter le relargage des polluants accumulés dans le fond des ouvrages.

Article 5 - Instruction des dossiers

Au titre de la protection du réseau public et de la prévention contre les inondations, la collectivité doit s'assurer que le projet remplit les conditions requises en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les écoulements.

Ce contrôle s'effectue dans le cadre de l'instructions d'urbanisme sur la base des éléments à fournir et comprenant notamment un plan de masse coté en trois dimensions (article R.431-9 du code de l'urbanisme) ou tout autre document du projet (notamment les articles R.441-1 et suivants) devant impérativement faire figurer précisément et clairement le (ou les) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales permettant de maîtriser les écoulements sur l'unité foncière dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces éléments indiquent les zones imperméabilisées, les zones perméables, les modalités et les caractéristiques des ouvrages de collecte et d'infiltration et de traitement des eaux pluviales que devront être précisés dans la notice hydraulique.

En outre, pour contrôler la conformité du projet aux dispositions de ce règlement, un dossier technique est demandé. Le porteur de projet joint à sa demande d'urbanisme un dossier comprenant une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales accompagné des pièces techniques permettant de comprendre l'opération et de démontrer la conformité du projet défini au plan de masse (note de calcul et tous documents, plans, profils et schémas justifiant des caractéristiques, des modalités de fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales et du cheminement des écoulements en débordement).

Les services compétents de Saint-Brévin donnent un avis sur les aspects techniques relevant des compétences communales et notamment la demande d'autorisation d'urbanisme assujetties à la gestion des eaux pluviales. La concertation entre le demandeur du permis et les services de la commune dès le démarrage de la conception (préalablement au dépôt de la demande d'urbanisme) permet de vérifier l'intégration des prescriptions définies dans le règlement présent.

Si le dossier est conforme, les services de Saint-Brévin valideront le projet en transmettant au service instructeur un avis favorable avec des prescriptions techniques qui sont reprises dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Pour rappel, il appartient au porteur de projet de vérifier que l'opération relève ou non d'une procédure réglementaire au titre de code de l'environnement (R 214-1 et suivants du Code de l'environnement notamment). Dans les cas éligibles d'une procédure réglementaire (de type Loi sur l'eau par exemple), une étude d'incidence à l'échelle d'un secteur hydraulique cohérent doit obligatoirement être réalisée et présentée auprès des services de l'État.

Les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département, vérifient que le projet apporte toutes les garanties environnementales exigées par la réglementation en vigueur et en particulier par le SDAGE, le SAGE.

Les prescriptions en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sont alors délivrées par les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département. Des adaptations ou écarts aux articles du présent règlement peuvent localement et ponctuellement être autorisées par la police de l'eau si d'autres enjeux particuliers du site le justifient (débit de rejet maximum autorisé pour l'alimentation d'une zone humide par exemple).

En complément, une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales par les services compétents de Saint-Brévin est nécessaire au titre notamment de la protection du réseau public. »

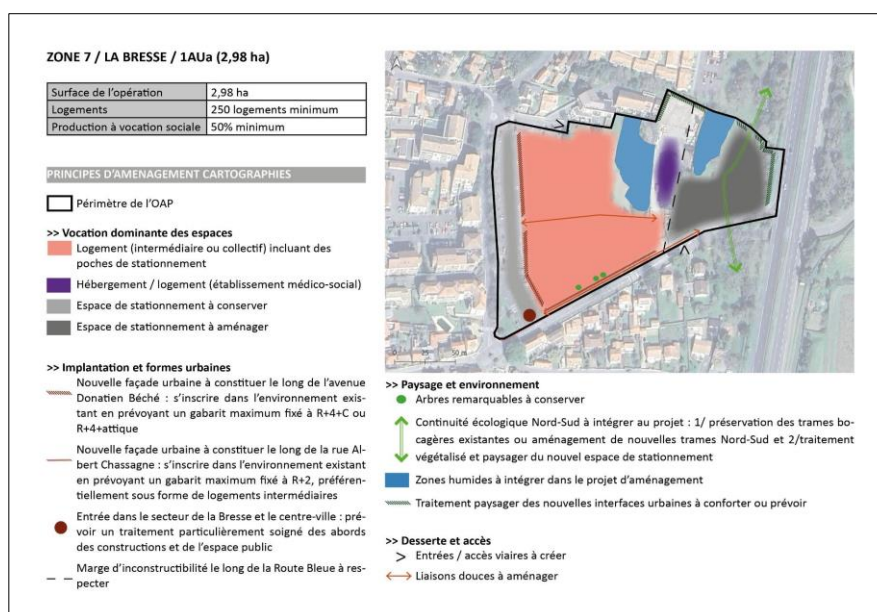
Coefficient de pleine terre :

Le projet justifiera à l'échelle de l'opération d'ensemble d'un taux de perméabilité d'environ 50%. Seront comptés les zones humides existantes, les futurs espaces de pleine terre (espaces verts, arbres isolés).

Ne seront pas comptés dans ce taux les futures circulations piétonnes, les stationnements aériens dont les futurs revêtements seront perméables permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie. »

1.9 OAP n°7 modifiée (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

L'OAP n°7 du PLU approuvé en 2014 est modifiée et présente un aménagement plus détaillé comprenant un schéma d'orientations, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du site (passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AU).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT NON CARTOGRAPHIES

L'aménagement du secteur sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exclusion du secteur dédié à l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante du reste de l'opération.

>> Vocation dominante des espaces

En complément des orientations d'aménagement cartographiées :

- Les constructions de logements permettront la production d'une offre diversifiée, notamment en termes de typologies d'habitat (intermédiaires et collectifs) et de produits (social, accession aidée...);
- Une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et activités hors commerce.

>> Implantation et formes urbaines

En complément des orientations d'aménagement cartographiées, des variations de hauteur des constructions sont attendues pour rythmer l'aménagement du secteur et assurer la bonne intégration des futures constructions. La hauteur des bâtiments sera alternée pour créer une diversité urbaine en proposant des hauteurs plus importantes en cœur d'îlot, sans dépasser R+5+C ou R+5+attique.

Une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brévin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions.

>> Paysage et environnement

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement perméable participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Le projet intégrera au maximum les éléments paysagers et environnementaux existants. Ainsi :

- En cas d'abattage d'un arbre de haut jet, il sera remplacé par la plantation d'un arbre de haut jet (à choisir dans la liste des essences préconisées figurant en annexe 1 du règlement du PLU).
- L'alignement d'arbres situé rue Donatien Béché est à préserver et conserver.

Un espace vert paysager en cœur d'îlot sera créé, visible depuis l'extérieur, et apportant des aménités aux futurs habitants. Des parcours intérieurs permettront de rendre l'îlot perméable, ouvert sur le quartier. Des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat seront en outre à aménager, en privilégiant la plantation d'arbres de haut jet. La pleine terre sera à privilégier pour garantir l'aménagement pérenne de l'ensemble des espaces verts paysagers.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront traitées au maximum par des revêtements perméables et/ou seront paysagées. Les traitements perméables seront privilégiés pour tous les autres espaces publics ou collectifs (cheminements doux, espaces de jeux, etc.).

Le projet pourra proposer une gestion des eaux pluviales permettant une récupération et un stockage des eaux de pluie et un réemploi dans un usage domestique (entretien des espaces verts, plantés) et/ou au sein des futurs logements.

>> Desserte et accès

Les points de raccordement et de desserte principaux avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

Au sein du secteur, à l'exception des voiries permettant d'accéder aux espaces de stationnement et permettant la desserte des véhicules de secours, seuls des aménagements liés aux circulations douces sont à aménager. Des liaisons complémentaires à celles matérialisées sur le schéma de l'OAP seront possibles.

Un deuxième accès à l'espace de stationnement à l'Est du secteur sera à aménager (en plus de celui matérialisé sur le schéma de l'OAP) sous condition de fermeture de la bretelle de sortie de la Route Bleue.

Aucun accès depuis la Route Bleue n'est à prévoir.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 5 juin 2025, le président de la Communauté de communes Sud-Estuaire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification de son PLU.

Par ordonnance n° E25000127/44 en date du 12 juin 2025, du Président du Tribunal Administratif de Nantes, Madame Catherine ETIEN, Géomètre-Expert DPLG, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Par arrêté n° 2025-003 du 30 juin 2025 de la Communauté de communes Sud-Estuaire, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier et les dates de permanences de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a conduit l'enquête durant 34 jours consécutifs du jeudi 21 août 2025 à 9h00 au mardi 23 septembre 2025 à 17h00.

2.2 Organisation de l'enquête publique

Une rencontre préparatoire a eu lieu le 26 juin 2025 à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins pour me présenter le dossier.

A l'issue de cette réunion et après échanges téléphoniques et mails avec l'autorité organisatrice, les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées.

Lors de mon déplacement du 26 juin 2025, j'ai pris connaissance des lieux et de la salle réservée à la tenue de mes permanences.

J'ai procédé aux vérifications préalables au démarrage de l'enquête :

- Complétude du dossier d'enquête,
- Publicité dans les journaux,
- Affichage sur le panneau de la mairie de Monnières

2.3 Visite des lieux

A l'occasion de ma réunion préparatoire du 26 juin 2025, je me suis rendue sur les lieux pour prendre connaissance du site du projet.

Le secteur de la Bresse est localisé entre le centre-ville des Pins et la route Bleue (RD 213).

Le périmètre du projet s'étend sur environ 3 hectares entre la rue Albert Chassagne au sud, l'avenue Donatien Béché à l'ouest, la rue Daniel Savary au nord et la route Bleue à l'est. Il se compose d'un parking public et d'un pôle d'échanges multimodal, de maisons avec jardin, d'un entrepôt, d'espaces libres de constructions ainsi que d'une partie en domaine public.

2.4 Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux d'annonces légales :

- « Ouest France » des 21 juillet et 22 août 2025,
- « Presse Océan » des 21 juillet et 22 août 2025,

De plus le bulletin hebdomadaire d'information municipale et associative « Brev'Infos » de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, a fait paraître, chacune des quatre semaines de l'enquête, un article annonçant l'enquête publique et les dates de permanences de la commissaire-enquêtrice.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en quatre emplacements sur le terrain, au format A2 réglementaire. Les emplacements ont été choisis en fonction des lieux de fréquentation par le public et pour bien entourer le périmètre de la zone concernée par la modification du PLU.

Le 21 août 2025, j'ai effectué le tour du site pour vérifier la présence des panneaux d'affichage. Disposés en quatre lieux, ils entourent parfaitement le périmètre des terrains concernés par le changement de zonage.

Enfin, l'ouverture de l'enquête a été signalée sur le site internet de la mairie de Saint-Brévin-Les Pins : www.saint-brevin.fr et sur le site de la Communauté de communes Sud-Estuaire : www.cc-sudestuaire.fr

Aucun écart à la réglementation n'est à signaler.

2.5 Permanences

Conformément à l'avis d'ouverture, je me suis tenue à la disposition du public à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- jeudi 21 août 2025 de 9h00 à 12h00
- mercredi 3 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- vendredi 12 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- mardi 23 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

A l'ouverture de l'enquête, j'ai coté et paraphé le registre d'enquête.

J'ai procédé également à l'authentification du dossier d'enquête en paraphant tous les documents le composant.

En dehors de mes permanences, le dossier était consultable par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Le public pouvait également faire part de ses observations par lettre adressée à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, à l'attention de la commissaire enquêtrice, ou par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante : plu2-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr ou sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-2-saint-brevin-les-pins>.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le personnel de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, siège de l'enquête publique, a tout mis en œuvre pour que l'accueil et l'information du public soient efficaces et que toute observation puisse être recueillie dans le registre tenu à la disposition du public.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions avec mise à disposition d'un bureau de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins vers lequel était dirigée toute personne se présentant pour me rencontrer lors des permanences.

2.6 Participation du public

La fréquentation physique du public s'est étalée sur les quatre permanences :

- Première permanence du jeudi 21 août 2025 : 5 visites,
- Permanence du mercredi 3 septembre 2025 : 4 visites,
- Permanence du vendredi 12 septembre 2025 : 8 visites,
- Dernière permanence du mardi 23 septembre 2025 : 6 visites.

Parmi les visiteurs reçus par la commissaire enquêtrice aux cours des quatre permanences tenues en mairie de Saint-Brévin-Les-Pins, certains ont déposé directement leurs observations, questions ou contributions sur le registre papier mis à disposition, mais la plupart ont préféré contribuer par mail depuis chez eux, une fois les informations consultées en mairie.

D'autres contributeurs se sont exprimés sur le projet mis à l'enquête, après consultation du dossier dématérialisé mis en ligne sur le site de la mairie ou celui de la communauté de communes, en déposant leur contribution sur le registre dématérialisé qui y était associé.

C'est ainsi que :

- Le registre d'enquête papier, à disposition en mairie pendant les 34 jours consécutifs d'enquête, a recueilli 9 contributions (R5, R6, R7, R12, R13, R16, R17, R18, R19),
- L'adresse électronique fournie à la population pour s'exprimer sur le projet a recueilli 5 contributions (E2, E8, E10- E11, E14, E15),
- Le registre dématérialisé, accessible à la population pour y consulter l'ensemble des pièces du dossier et pour y déposer ses observations, a recueilli 4 contributions (@1, @3, @4, @9).

C'est donc un total de 18 contributions qui ont été recueillies pendant la durée de cette enquête publique.

L'analyse de toutes ces participations a conduit à relever les thèmes récurrents suivants :

- Stationnement
- Trafic
- Densité urbaine
- Qualité de vie
- Gestion des eaux pluviales, usées
- Risque inondation

2.7 Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, soit le mardi 23 septembre 2025, à 17h00, j'ai clos et signé le registre.

Les contributions reçues via les différentes sources figurent en annexes du Procès-Verbal de Synthèse, annexé au présent rapport, avant l'énoncé de mes conclusions motivées et de mon avis.

2.8 Procès-Verbal de synthèse

Le 26 septembre 2025, dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, j'ai transmis à la Communauté de communes Sud-Estuaire, autorité organisatrice, mon Procès-Verbal de synthèse faisant le bilan de la participation du public et posant les questions issues des contributions apportées par le public.

La Communauté de communes Sud-Estuaire a donné suite à mon Procès-Verbal de synthèse par un retour par mail du 10 octobre 2025 répondant aux questions posées.

3 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE

L'intégralité des contributions, toutes sources confondues, sont annexées au présent rapport.

De même, les réponses de la collectivité à chaque contribution sont consultables en annexes dans le mémoire, fourni en réponse à mon Procès-Verbal de synthèse.

Par souci de clarté et de lisibilité sont regroupés ci-après par thème les questions apportant une même réponse de la collectivité (en caractères rouges).

Stationnement :

« Des places sont-elles réservées aux futurs logements prévus sur le secteur de projet ? Le cas échéant combien ? »

« Quelles solutions de stationnement pour les habitants à proximité de l'actuel parking de la Bresse, notamment pour les personnes à mobilité réduite ? »

« Au stade actuel des études, peut-on savoir si le statut de « Chaussidou » de cette rue sera conservé à terme ? »

« Est-il envisageable dans la réalisation de ce projet de conserver plus qu'une vingtaine de places de stationnement le long de l'avenue Donatien Béché ? »

« Combien de places de stationnement sont conservées en surface sur le parking Savary ? Combien de places de stationnement privatif seront réservées aux occupants des nouveaux logements en souterrain et en surface ? »

Réponse de la collectivité :

Le projet ne prévoit pas de places de stationnement en sous-sol mais uniquement des places aériennes voire semi-enterrées. Une vingtaine de places seront conservées en surface sur le parking existant le long de l'avenue Donatien Béché.

Des espaces de stationnement privé pour les nouveaux logements sont prévus dans le volume des bâtis mais également en surface, notamment dans la partie Est du site, dans le prolongement des nouvelles places de stationnement publiques. En l'état il n'y a pas de volume précis qui est fixé du fait des nouvelles règles qui sont édictées pour la zone 1AUa en matière de stationnement. Le principe ici applicable est de permettre, sous conditions, une dérogation à la règle d'une place par logement dans le cas où le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire cette obligation.

La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Les usages actuels seront maintenus étant donné que les places restent sur l'emprise du site. A cela s'ajoute environ 50 nouvelles places qui seront réalisées dans le cadre du projet de déplacement du Pôle d'Echange Multimodal, au niveau du giratoire Ayent Anzère. Ces stationnements ouverts au public portent la capacité d'accueil à environ 200 places à terme, permettant ainsi aux usagers du marché, aux riverains et aux vacanciers de trouver une place pour se stationner dans les mêmes conditions qu'auparavant en termes de volume (environ 50 et 170 stationnements en présence aujourd'hui à l'Ouest du site). La compensation des places supprimées est ainsi anticipée dans le projet d'aménagement.

S'agissant de la prise en compte des besoins de stationnement des personnes à mobilité réduite, elle fait partie des éléments à discuter avec le porteur de projet au stade du permis d'aménager.

En réponse à l'interrogation sur le stationnement aujourd'hui adossé à l'avenue Donatien Bêché, cela sera abordé dans les réflexions en phase pré-opérationnelle.

S'agissant du statut de la rue Donatien Bêché, il est précisé qu'à ce stade la modification du profil de cette rue n'a pas encore été statué. Le volet opérationnel soulevé ne relève pas de la procédure en cours néanmoins le principe de maintenir des usages multimodaux est intégré dans la réflexion.

Pôle d'échange multimodal (PEM) :

« Quelle est la localisation précise du centre multimodal transféré ? Quels sont les éléments mis en œuvre pour la sécurisation des abords du futur parking à proximité de la rue de Pornic ? »

« Pourquoi la relocalisation du pôle d'échange multimodal actuel ne figure pas sur le projet d'OAP ? »

Réponse de la collectivité :

Le centre multimodal a vocation à être transféré à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère. A ce stade la localisation précise n'est pas définie au même titre que les modalités de sécurisation des abords du futur parking d'environ 50 places.

Il est précisé dans le dossier de la présente déclaration de projet que le PEM sera déplacé hors du site de projet, à proximité de la rue de Pornic, au niveau de l'actuelle caserne

des pompiers à proximité direct du rond-point Ayent Anzère. Par conséquent cette relocalisation n'apparaît pas dans l'OAP n°7 qui concerne seulement le site de la Bresse.

Ce nouveau site permettra d'améliorer l'accueil des véhicules de transports en commun.

Trafic :

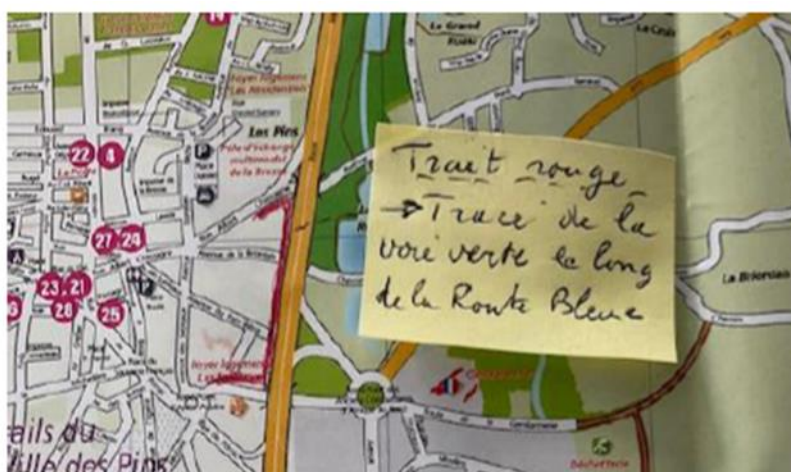
« Crainte des effets de la fermeture projetée de la bretelle de sortie de la route Bleue sur le trafic automobile »

« Le délestage par une voie verte pour piétons et cyclistes, longeant la route bleue, vous semble-t-il une idée pertinente à étudier ?

Réponse de la collectivité :

La fermeture évoquée relève de la compétence du Département. Elle a fait l'objet d'un échange avec ce dernier qui la juge dangereuse. Dans le cadre du projet global, la requalification de la rue des Sableaux est ainsi au cœur des réflexions afin d'avoir une cohérence avec la volonté de créer un quartier de ville apaisée.

Au sujet de la création d'une voie douce, il est envisagé d'intégrer à la réflexion au stade opérationnel la proposition de tracé le long de la Route Bleue (cf pièce jointe ci-dessous transmise par le contributeur) :



Aussi, il est à préciser que la mobilité active est au cœur du projet avec des cheminements doux prévus tout le long de l'avenue Chassagne menant au futur parking public sur la partie Est du site. Le futur quartier a également vocation à être traversé par un cheminement doux ouvert au public, permettant de relier la rue Daniel Savary à l'avenue Chassagne, et une autre voie douce ouverte public et permettant de relier l'avenue Donatien Bêché au parking public à l'Est.

Malgré des conditions similaires de stationnement en termes de volume, il doit être considéré le fait que l'arrivée de nouveaux habitants est susceptible de créer directement et indirectement des flux supplémentaires notamment lors de la période estivale.

Espaces verts :

« Quelle « garantie » peut recevoir ce contributeur quant à la renaturation du site ? »
 « Peut-on confirmer à ces contributeurs que la sauvegarde de ces trois sapins remarquables constitue un aspect intangible du dossier mis à l'enquête ? »

Réponse de la collectivité :

Cette remarque porte sur le projet tel qu'il sera déposé au stade du futur permis d'aménager. Dans le cadre de la présente déclaration de projet, il est précisé que l'aménagement d'espaces verts et le traitement végétalisé des espaces de stationnement devront être mis en œuvre sur site. Le règlement écrit prévoit, dans sa nouvelle rédaction en ce qui concerne la zone 1AUa, plusieurs mesures pour assurer un traitement qualitatif des espaces libres et des plantations (voir le règlement écrit de la zone 1AUa).

L'OAP n°7 est également modifiée de manière à préciser les intentions d'aménagement du site de la Bresse notamment au regard des éléments naturels en présence. En l'état il est prévu de conserver les trois arbres remarquables, de préserver les trames bocagères existantes ou d'aménager de nouvelles trames Nord-Sud, et d'assurer un traitement végétalisé et paysager du nouvel espace de stationnement. S'ajoute à cela des précisions dans le volet « Paysage et environnement » de l'OAP (voir les principes d'aménagement de l'OAP n°7 modifiée).

La présente déclaration de projet prévoit la suppression d'une prescription graphique de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger », correspondant au jardin de la parcelle AE207 et qui ne constitue pas un élément majeur de la trame verte communale. L'intérêt du jardin réside en revanche dans les arbres de haut jet présents en front de rue Albert Chassagne. Dans ce contexte, la présente déclaration de projet prévoit la protection des sujets les plus développés avec l'ajout au règlement graphique de 3 arbres à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. L'OAP n°7 qui encadre l'aménagement du site formalise la protection de ces arbres remarquables.

Ces derniers constituent un élément significatif du paysage de la rue et jouent également un rôle dans la trame verte urbaine (notamment par rapport au phénomène d'îlot de chaleur).

Gestion des eaux :

« Est-il prévu de mettre en place un bassin d'orage au regard de l'arrivée projetée de 500 habitants supplémentaires auquel s'ajoute les problèmes récurrents de débordement des eaux usées et pluviales dans l'estuaire ? »

« Parmi les inconvénients, je relève l'interrogation légitime sur le traitement des eaux usées et la gestion du risque d'inondation. Quelles réponses apportez-vous à ce contributeur très réticent à une opération d'une telle envergure ? »

« Un stockage d'eau de pluie en citerne enterrée sous les zones humides, est-ce techniquement et financièrement réalisable ? »

« Concernant le raccordement au tout-à-l'égout de propriétés sise rue Albert Chassagne, quelle est la réponse apportée par la collectivité ? »

Réponse de la collectivité :

Sur la question de l'amplification des risques d'inondation, il est tout d'abord rappelé que le secteur de la Bresse est uniquement concerné par un risque potentiel de débordement de nappe.

Consciente des problématiques qui gravitent autour de la ressource en eau (alimentation et traitement), la commune pose des principes forts qui imposent au projet l'obligation d'étudier l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur et sa prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux (3l/s/ha) en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés. De manière générale, les dispositifs de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans. La commune sera particulièrement vigilante et exigeante quant à l'application de ces principes.

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoient également des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement (introduction d'un débit de fuite maximal issu du SAGE Estuaire de la Loire et d'un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum) et dans la nouvelle OAP (intégration des zones humides pour préserver leurs fonctionnalités, inscription de dispositions relatives à la perméabilité des espaces libres, notamment liés au stationnement). A noter également que l'observation R19 formalisée dans le cadre de l'enquête publique donne à voir les règles qui seront applicables en zone 1AUa en matière de gestion des eaux pluviales.

Sur le sujet des eaux usées, il est à noter que les capacités épuratoires des stations d'épuration de Bodon et des Rochelets permettent d'absorber les flux supplémentaires d'effluents liées à l'opération d'aménagement avec des taux de charge de respectivement 46% et 36%.

S'agissant du stockage des eaux pluviales dans des dispositifs souterrains de grande capacité, il a été abordé avec les porteurs de projet et fait aujourd'hui partie des pistes de réflexion au stade opérationnel. En parallèle, il est à noter que les zones humides présentes sur site sont identifiées avec pour conséquence une préservation de leurs fonctionnalités. En l'état il n'est pas possible de se prononcer sur la faisabilité technique et financière d'un aménagement enterrée sous les zones humides. Dans l'idée ce type d'aménagement semble compliqué à mettre en œuvre car il est susceptible de remettre en cause la fonctionnalité écologique de ces milieux.

Sur le sujet du raccordement au tout-à-l'égout, il est précisé que les riverains de la rue au droit de propriété disposent aujourd'hui d'installations d'assainissement individuel pour le traitement de leurs eaux usées. La desserte de ces habitations par un réseau collectif est envisagée au travers de l'opération d'aménagement du site de la Bresse. Le raccordement du projet et la desserte de la rue nécessitent la construction d'un poste de relèvement mutualisé dont la prise en charge sera discutée dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Enfin, il est à noter que le projet devra justifier à l'échelle de l'opération d'ensemble un taux de perméabilité de 50% minimum. Seront comptés les zones humides existantes et les futurs espaces de pleine terre (espaces verts, arbres isolés). Ne seront pas comptés dans ce taux les futures circulations piétonnes, les stationnements aériens dont les futurs revêtements seront perméables permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

Intégration urbaine et architecturale du projet :

« Quels sont les critères retenus pour la mise en œuvre d'une « architecture balnéaire ? Est-il prévu de joindre une charte architecturale spécifique pour encadrer les projets à venir ? »

« Est-il prévu d'imposer des normes de construction particulières pour les futurs logements, au regard notamment des effets du réchauffement climatique ? »

« Prendre en compte dans l'implantation des bâtiments les vents d'ouest dominants. Anticiper les futures canicules. »

Réponse de la collectivité :

La collectivité a imposé une architecture d'inspiration balnéaire sans rentrer dans le détail au stade de la présente déclaration de projet.

Il s'avère cependant compliqué de définir avec précision l'architecture balnéaire de la commune étant donné qu'elle est influencée par différents styles et époques (influences médiévale, italienne, provençale, flamande, néo-basque, bretonne, normande, art déco et années 50-60).

Dans ce contexte, il convient de trouver un équilibre dans les formes urbaines/architecturales afin que les projets s'intègrent au mieux dans l'environnement de la commune. Il est à noter sur ce sujet que le PLU de la commune, via sa charte architecturale annexée, donne les grandes lignes de l'architecture balnéaire de la commune.

Aussi, bien que cela ne relève pas de la présente déclaration de projet, il est à noter que cette charte architecturale a fortement inspirée l'OAP patrimoine créée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSE. Les orientations qui sont déclinées dans cette dernière seront appropriées par la commune pour orienter le projet dans sa phase pré-opérationnelle. Sur ce sujet, il est à préciser que la commune s'engage d'ores et déjà dans une réflexion qualitative en demandant de promouvoir de renforcer l'équipe des architectes. Enfin, il convient de préciser que la définition architecturale finale ne sera autorisée que lors de la phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

En ce qui concerne l'implantation du bâti au regard des vents dominants, il n'est pas fixé de règles particulières. Le règlement écrit de la zone 1AUa précise néanmoins que « tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement, en lien avec l'identité balnéaire de la commune (...). L'implantation du bâti doit permettre d'atteindre la densité attendue. La répartition de cette densité par secteur de projet et sous la forme d'îlots doit être travaillée par un jeu de décalage d'implantation, d'orientation et de volume rythmés ». L'OAP n°7 fait le rappel de ces principes non cartographiés en précisant que « une attention particulière sera accordée

à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brévin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions ». A cela s'ajoute le fait que le site de projet se situe dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont les documents mettent en avant des principes d'aménagement pour les constructions neuves avec notamment des dispositions pour favoriser l'architecture bioclimatique. Sur ce sujet, la collectivité exprime la possibilité qu'il soit abordé au moment de la conception du futur projet dans sa phase pré-opérationnelle.

Plus largement, concernant l'impact du projet sur le cadre de vie, il est précisé que l'ambition portée par ce nouveau quartier repose sur une exigence forte en matière de qualité architecturale et environnementale, exigence transcrite dans l'OAP n°7 et le règlement écrit de la zone 1AUa.

Occupation des logements, des établissements médico-sociaux :

« Souhait d'un lieu destiné aux aidants des établissements médico-sociaux »
 « Modalités d'attribution des logements sociaux »
 « Quels seront les locaux d'activité et de services prévus au sein des nouvelles constructions ? Quels commerces occuperont les rez-de-chaussée des constructions ? »

Réponse de la collectivité :

Le projet sur le site de la Bresse anticipe la relocalisation partielle des établissements médico-sociaux en fléchant 2 500 m² de foncier à cet effet. La requête exprimée (d'un lieu destiné aux aidants) n'a pas été évoquée à ce stade du projet néanmoins elle pourra être soumise aux établissements concernés au moment de la conception de leur futur projet. Tel que précisé dans l'OAP n°7, la réalisation de l'établissement médico-social sur site est indépendante du reste de l'opération.

La commune s'est engagée, à travers ce projet ambitieux, à répondre aux besoins en logements de ses habitants. En tant que commune soumise aux obligations nouvelles de la loi SRU, elle doit assurer la production de logements sociaux en rattrapant le « retard » constaté.

Plus précisément sur le fait de « réserver » ces logements aux habitants, il est à préciser qu'un document de planification n'a pas vocation à déterminer les règles d'attribution de ce type de logement. La politique d'attribution est pilotée par l'intercommunalité qui a élaboré une grille de cotation suite à la mise en place de la réforme des attributions qui repose sur différents documents et instances (Commission intercommunale d'attribution, Conférence intercommunale sur le logement, Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, etc.). Cette grille a précisément pour objectif d'objectiver l'attribution des logements sociaux sur la base de critères déterminés. Parmi ces critères, certains sont régis au plan national tandis que d'autres sont déterminés par l'intercommunalité.

En l'espèce il est notamment prévu de valoriser les demandes de logements sociaux émanant de personnes qui résident et/ou travaillent sur le territoire de la CCSE.

A ce stade de la procédure il est trop tôt pour connaître le type d'activité qui sera développé précisément. En l'état l'OAP n°7 prévoit que « une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et

activités hors commerce ». Le principe est de prioriser des activités de services qui répondent aux besoins des habitants, en cohérence avec l'enjeu de vitalité du centre-ville.

La synthèse des contributions recueillies et des éléments de réponses apportées par la collectivité clôt ce rapport d'enquête publique.

La partie suivante, présentée dans un document séparé, conformément aux textes réglementaires, contient mes conclusions et avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°2 de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Fait à Saint-Sébastien-sur-Loire, le 23 octobre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catherine ETIEN', with a long horizontal stroke extending to the left.

Catherine ETIEN
Commissaire enquêtrice

4 ANNEXES

4.1 PV de synthèse avec copie de toutes les contributions

4.2 Mémoire en réponse de la collectivité au PV de synthèse

4.3 Avis de la MRAe

4.4 Compléments Examen cas par cas et annexes

4.5 Règlement écrit initial de la zone nouvelle 1AUa

4.6 Réunion d'examen conjoint des PPA et courriers en retour

Commune de Saint-Brévin-les-Pins

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme n°2

2025

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse, en vue de réalisation d'un programme de logements ainsi que du déplacement d'établissements médico-sociaux

Réalisée du 21 août au 23 septembre 2025

Arrêté d'ouverture d'enquête de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire n°2025-003 du 30 juin 2025



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Catherine ETIEN
Commissaire enquêtrice

1. Préambule

Le présent Procès-Verbal de Synthèse a pour objet de porter à la connaissance de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire les conditions de déroulement de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°2 de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Cette modification très partielle du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse, en vue de la réalisation d'un programme de logements ainsi que du déplacement d'établissements médico-sociaux.

2. Présentation succincte du dossier

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins porte sur le projet d'aménagement et d'urbanisme du secteur de la Bresse, actuellement en zone 2AUh au PLU. Il vise à permettre le développement d'une nouvelle offre résidentielle de logements diversifiée, notamment sociale, et la relocalisation d'une partie des établissements médico-sociaux de Mindin, actuellement situés dans la commune mais impactés par les dispositions du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé le 12 février 2019.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Portée par l'autorité compétente en matière de PLU, la Communauté de communes du Sud-Estuaire, à laquelle Saint-Brévin-les-Pins appartient, cette procédure a été retenue au regard de la nature du projet et des caractéristiques des évolutions à prévoir pour le PLU de la commune, à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la suppression d'une protection de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ».

Le déroulement de la procédure est le suivant :

- Lancement de la procédure,
- Elaboration du dossier,
- Saisine de l'autorité environnementale (examen au cas par cas),
- Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées,
- **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'environnement, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
- Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU par le Conseil communautaire, à l'issue de l'enquête publique et suite aux éventuelles modifications pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête.

Parallèlement, la Communauté de communes du Sud-Estuaire a lancé, par délibération du 20 juillet 2023, l'élaboration de son PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Cependant, dans le contexte pressant de tension sur le marché du logement et pour contribuer à l'effort attendu de production de logements sociaux, la commune de Saint-Brévin-les-Pins et la Communauté de communes du Sud Estuaire ont souhaité initier la présente évolution du PLU avant l'approbation du PLUi.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie de Saint-Brévin-les-Pins, siège de l'enquête, se présente sous la forme d'une chemise comprenant :

- 1 – Note de présentation non technique
- 2 – Délibération du Conseil Communautaire du 19/12/2024 n°2024-280 prescrivant la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 3 – Liste des personnes publiques associées
- 4 – Compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 3 juillet 2025
- 5 – Avis de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relatif au dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 6 – Courrier du Tribunal Administratif de Nantes désignant la commissaire enquêtrice
- 7 – Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 8 – Copies des publications des avis d'enquête publique dans la presse
- 9 – Affiche de l'avis d'enquête publique
- 10 – Notice explicative de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
- 11 – Compléments Examen cas par cas et annexes

3. Organisation de l'enquête

Par une lettre du 27 mai 2025, la Communauté de communes Sud-Estuaire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Par ordonnance n° E25000127/44 en date du 12 juin 2025, du Président du Tribunal Administratif de Nantes, Madame Catherine ETIEN, Géomètre-Expert DPLG, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Par arrêté n° 2025-023 du 30 juin 2025 de la Communauté de communes Sud-Estuaire, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier et les dates de permanences de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a conduit l'enquête durant 34 jours consécutifs du jeudi 21 août 2025 à 9h00 au mardi 23 septembre 2025 à 17h00.

La publicité légale de l'enquête a été réalisée conformément aux réquisitions de l'arrêté municipal.

Les avis de publicité de l'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux d'annonces légales :

- « Ouest France » des 21 juillet et 22 août 2025,
- « Presse Océan » des 21 juillet et 22 août 2025.

De plus le bulletin hebdomadaire d'information municipale et associative « brev'Infos » de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, a fait paraître, chacune des quatre semaines de l'enquête, un article annonçant l'enquête publique et les dates de permanences de la commissaire-enquêtrice.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en plusieurs emplacements sur le terrain, au format A2 réglementaire. Les emplacements ont été choisis en fonction des lieux de fréquentation par le public et pour bien entourer le périmètre de la zone concernée par cette Déclaration de Projet.

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant le dossier :

- disponible dans sa forme papier au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- mis en ligne sur les sites internet de la commune de Saint-Brévin-les-Pins : www.saint-brevin.fr et de la Communauté de communes Sud-Estuaire : www.cc-sudestuaire.fr ainsi que sur un poste informatique en mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Toute personne a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête au format papier, ouvert à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins,
- par voie électronique à l'adresse suivante : plu2-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr,
- sur registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-2-saint-brevin-les-pins>

4. Déroulement de l'enquête

Conformément à l'avis d'ouverture, je me suis tenue à la disposition du public à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- jeudi 21 août 2025 de 9h00 à 12h00
- mercredi 3 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- vendredi 12 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- mardi 23 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

A l'ouverture de l'enquête, j'ai coté et paraphé le registre d'enquête.

J'ai procédé également à l'authentification du dossier d'enquête en paraphant tous les documents le composant.

En dehors de mes permanences, le dossier était consultable par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Le public pouvait également faire part de ses observations par lettre adressée à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, à l'attention de la commissaire enquêtrice, ou par voie électronique, ou sur le registre dématérialisé ouvert pour cette enquête publique.

5. Clôture de l'enquête et bilan de la participation du public

La fréquentation physique du public s'est étalée sur les quatre permanences :

- Première permanence du jeudi 21 août 2025 : 5 visites,
- Permanence du mercredi 3 septembre 2025 : 4 visites,
- Permanence du vendredi 12 septembre 2025 : 8 visites,
- Dernière permanence du mardi 23 septembre 2025 : 6 visites.

Parmi les visiteurs reçus par la commissaire enquêtrice aux cours des quatre permanences tenues en mairie de Saint-Brévin-Les-Pins, certains ont déposé directement leurs observations, questions ou contributions sur le registre papier mis à disposition, mais la plupart ont préféré contribuer par mail depuis chez eux, une fois les informations consultées en mairie.

D'autres contributeurs se sont exprimés sur le projet mis à l'enquête, après consultation du dossier dématérialisé mis en ligne sur le site de la mairie ou celui de la communauté de communes, en déposant leur contribution sur le registre dématérialisé qui y était associé.

C'est ainsi que :

- Le registre d'enquête papier, à disposition en mairie pendant les 34 jours consécutifs d'enquête, a recueilli 9 contributions (R5, R6, R7, R12, R13, R16, R17, R18, R19),
- L'adresse électronique fournie à la population pour s'exprimer sur le projet a recueilli 5 contributions (E2, E8, E10- E11, E14, E15),
- Le registre dématérialisé, accessible à la population pour y consulter l'ensemble des pièces du dossier et pour y déposer ses observations, a recueilli 4 contributions (@1, @3, @4, @9).

Je précise qu'il n'est pas obligatoire que les contributions parvenues sur l'adresse électronique, comme celles déposées sur le registre dématérialisé, soient agrafées au registre papier.

Il est préférable de réserver dans le dossier d'enquête une chemise pour stocker les contributions parvenant de chaque source et conserver le registre papier à sa fonction première.

C'est donc un total de 18 contributions qui ont été recueillies pendant la durée de cette enquête publique.

Ces contributions sont intégralement annexées au présent Procès-Verbal de synthèse.

Il est à noter que la contribution, dénommée R12, parvenue via le registre papier le 11 septembre 2025, est classée hors-sujet (interrogation sur une parcelle privée hors périmètre).

Les deux mails, dénommés E10 et E11, définissent une seule et même contribution avec le mail E11 ne contenant qu'une image jointe à l'appui des observations formulées dans le mail E10.

L'analyse de toutes ces participations conduit à relever les thèmes récurrents suivants :

- Stationnement
- Trafic

- Densité urbaine
- Qualité de vie
- Gestion des eaux pluviales, usées
- Risque inondation

Je résume ci-après le contenu des contributions reçues, suivi des questions qu'elles suscitent, certaines se recoupant forcément.

Bien entendu, cela n'exonère pas d'une lecture exhaustive de toutes les contributions figurant dans leur intégralité en annexes.

Contribution @1 :

- Nécessité d'une réelle compensation des places de stationnement qui seront supprimées,
- Besoin de définir quantitativement le nombre d'arbres/m² qui doivent renaturer le site (hors places de stationnement),
- Besoin de préciser les critères de « l'architecture balnéaire ».

Questions de la commissaire enquêtrice :

Comment sera résolue la pression supplémentaire sur le stationnement, à terme quand les 250 logements seront réalisés ?

Quelle « garantie » peut recevoir ce contributeur quant à la renaturation du site ?

Des documents particuliers peuvent-ils être annexés au PLU pour encadrer l'architecture « balnéaire » dont il est fait état pour ce projet ?

Contribution E2 :

- Zone de concentration de populations.
- Stationnement problématique pour les habitants des résidences et maisons d'habitation entourant la zone.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Quelles solutions de stationnement pour les habitants à proximité de l'actuel parking de la Bresse, notamment pour les personnes à mobilité réduite ? (même question dans la contribution E14)

Contribution @3 :

- Eloignement des zones de stationnement, toujours plus loin du bord de mer.
- Aberration de la fermeture de la bretelle de la route bleue vers le parking de la Bresse entraînant augmentation et saturation de la circulation sur autres axes. Opposition ferme.

Contribution @4 :

- Intérêt général du projet avéré.
- Relocalisation du pôle d'échange multimodal actuel

Contribution R5 :

- Stationnement des riverains de la rue Donatien Béché.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Au stade actuel des études, peut-on savoir si le statut de « Chaucidou » de cette rue sera conservé à terme ?

Contribution R6 :

- Stationnement des riverains de la rue Albert Chassagne.
- Raccordement au tout-à-l'égout pour les maisons non desservies actuellement.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Au stade actuel des études, connaît-on l'aménagement futur de la rue Albert Chassagne , tant sur le plan du stationnement que des réseaux ?

Contribution R7 :

- Dans le cadre de la délocalisation partielle des établissements médico-sociaux de Mindin sur le site de la Bresse, suggestion d'un lieu destiné au repos des aidants.

Contribution E8 :

- Favorable à l'aménagement du secteur de la Bresse, mais avec des logements sociaux réservés en priorité aux habitants de Saint-Brévin.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Une telle mesure peut-elle être imposée par la collectivité au promoteur de l'opération immobilière ?

Contribution @9 :

- Ce projet nuit à la qualité de vie des brévinois et n'a que des inconvénients.
- La population vieillissante du centre de Saint-Brévin les Pins souhaiterait vivre dans le calme et la sérénité dans un cadre agréable.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Parmi les inconvénients, je relève l'interrogation légitime sur le traitement des eaux usées et la gestion du risque d'inondation. Quelles réponses apportez-vous à ce contributeur très réticent à une opération d'une telle envergure ?

Contribution E10-E11 :

- Augmentation considérable du trafic automobile, cycliste et piétonnier sur toute la longueur de l'avenue Donatien Béché jusqu'au rond-point d'Ayent.
- Stockage d'eau de pluie sous les zones humides identifiées sur le secteur.
- Prendre en compte dans l'implantation des bâtiments les vents d'ouest dominants. Anticiper les futures canicules.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Le délestage par une voie verte pour piétons et cyclistes, longeant la route bleue, vous semble-t-il une idée pertinente à étudier ?

Un stockage d'eau de pluie en citerne enterrée sous les zones humides, est-ce techniquement et financièrement réalisable ?

Contribution R13 :

- Impacts sur la circulation dans l'avenue de Bresse et l'avenue Raymond Pointcarré.

Contribution E14 :

- En accord avec la contribution @1.
- Allongement de parcours jusqu'au futur parking jouxtant la route bleue très préjudiciable aux personnes à mobilité réduite.
- La partie de parking, conservée le long de l'avenue Donatien Béché, sera insuffisante.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Est-il envisageable dans la réalisation de ce projet de conserver plus qu'une vingtaine de places de stationnement le long de l'avenue Donatien Béché ? (même question dans la contribution E2)

Contribution E15 :

- Combien de places de stationnement sont conservées en surface sur le parking Savary ?
- Combien de places de stationnement privatif seront réservées aux occupants des nouveaux logements en souterrain et en surface ?
- Quels seront les locaux d'activités et de services prévus au sein des nouvelles constructions ?
- Quels commerces occuperont le rez-de-chaussée des constructions ?
- Quels types de logements sont prévus le long de l'avenue de Chassagne, et quel mode de chauffage ?

Je relaye les questions très précises de ce contributeur au cas où des réponses puissent dès à présent lui être apportées.

Contribution R16 :

- Préconise la suppression des trois sapins sur l'ancienne propriété de Mme Duclos qui engendrent des nuisances aux habitants riverains.
- Demande à ce que le projet entraîne la réalisation du raccordement au tout-à-égout pour les quelques habitations n'en bénéficiant pas encore dans l'avenue de Chassagne.

Contribution R17 :

- Idem contribution R16 ci-dessus

Questions de la commissaire enquêtrice :

Peut-on confirmer à ces contributeurs que la sauvegarde de ces trois sapins remarquables constitue un aspect intangible du dossier mis à l'enquête ?

Concernant le raccordement au tout-à-égout de leurs propriétés, quelle est la réponse apportée par la collectivité ?

Contribution R18 :

- Conserver des places de stationnement le long de l'avenue Donatien Béch  et également pour les habitants de la rue Louis Lavoix.
- Immeubles se rajoutant aux ensembles existants... un peu d'aération aurait été agréable.
- Alerte sur le risque d'inondation

Contribution R19 :

Cette contribution n'est qu'une insertion au registre d'enquête du complément déjà apporté au dossier, et figurant en pièce n 11 « Compléments Examen cas par cas et annexes » du dossier consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête.

Elle concerne la gestion des eaux pluviales mise en place dans la nouvelle zone 1AUa du PLU, dont les modalités ont été clarifiées suite à une demande de la MRAe.

6. Questions à l'autorité organisatrice

A l'issue de cette enquête publique, je sou mets donc à la collectivité les contributions du public et les interrogations majeures que lui suggère le projet mis à l'enquête.

J'invite la Communauté de communes Sud-Estuaire à produire et m'adresser **avant le 3 octobre 2025** ses éléments de réponses aux observations exprimées par le public et relayées par mes questions.

Cela me permettra de remettre mon rapport avec conclusions motivées et avis aux environs du 13 octobre prochain.

Fait   Saint-Sébastien-sur-Loire, le 26 septembre 2025

Catherine ETIEN

Commissaire enquêtrice

ANNEXES :

- Copies extraites du registre dématérialisé :
 - Contributions : @1, @3, @4, @9
- Copies des mails parvenus sur l'adresse électronique mis à disposition du public
 - Contributions : E2, E8, E10- E11, E14, E15
- Copie du registre papier ouvert au public en Mairie de Saint-Brévin les Pins
 - Contributions : R5, R6, R7, R12, R13, R16, R17, R18, R19.

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE : DECLARATION DE
PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE
SAINT-BREVIN-LES-PINS N°2**

Contributions du 21/08/2025 au 23/09/2025

@1 - PUCELLE SERGE - Saint-Brevin-les-Pins

Date de dépôt : Le 26/08/2025 à 15:16:06

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution des ASB à l'enquête publique : declaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de ST Brevin

Contribution :

Les Amis de Saint-Brevin transmettent en PJ leur contribution à l'enquête en objet. Nous attirons l'attention sur 3 points :- la nécessité d'une réelle compensation des places de stationnement qui seront supprimés;- le besoin de définir quantitativement " nombre d'arbres/ x m2" qui doivent renaturer le site (hors place de stationnement);- le besoin de préciser les critères de "l'architecture balnéaire".Le Président des ASB Serge Pucelle

Pièce(s) jointes(s) :



"Les Amis de Saint-Brevin"
ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration du cadre de vie
à Saint-Brevin-les-Pins - W443000838
Agréé Association Locale d'Usagers par arrêté préfectoral
Association reconnue Organisme d'INTERET GENERAL
www.lesamisdesaintbrevin.fr contact@lesamisdesaintbrevin.fr



CONTRIBUTION DES ASB A L'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N° 2 DU PLU

Remarques sur le projet et questions posées à la commissaire-enquêtrice par l'association "Les Amis de Saint-Brevin (ASB)" lors de notre entretien du 21 août 2025

Question 1 : Stationnement

Les ASB interrogent la Communauté de communes, la commune et le bureau d'études sur le dispositif de stationnement prévu pour les futurs logements.

- Un nouvel espace de stationnement est prévu à l'Est du secteur du projet. Les ASB souhaitent savoir si des places y seront réservées aux futurs logements et, le cas échéant, combien.
- Quel sera le nombre réel de places dédiées aux habitants de la commune, une fois retranchées les 35 places mutualisées ? Quelles seront les règles de mutualisation (est-ce réellement gérable) ?
- Quel est le nombre de places existantes aujourd'hui et le nombre total après travaux ? Le dossier ne fournit pas de ratio clair de compensation (cette remarque avait déjà été formulée lors de l'enquête publique sur le déclassement du parking « Pôle de la Bresse »).

Par ailleurs, les ASB s'interrogent sur une disposition du règlement modifié (p. 50 du dossier). Dans la zone 1AUa, l'article 12 relatif au stationnement permet au porteur de projet de réaliser ses obligations dans un parc public situé à proximité, et non directement sur son terrain. Cette règle conduit à **mutualiser 35 places sur le nouveau parking public, réduisant d'autant les 170 places prévues en bordure de la route bleue**. Cela pose un problème, notamment les week-ends et jours fériés, lorsque les résidents du projet occuperont leurs places.

- **Un parking surélevé a-t-il été envisagé** pour compenser cette perte et anticiper la pression supplémentaire sur le stationnement ?

Les ASB souhaitent attirer l'attention de la commune sur la nécessité de :

- **maintenir un nombre de places suffisant pour les habitants, en particulier les jours de marché ;**
- **préserver l'attractivité touristique de la station balnéaire.**

La solution actuelle, qui consiste à utiliser le parking privé du Leclerc le dimanche, pourrait être remise en cause par les propriétaires, créant un risque pour la fréquentation du marché et les commerces du centre-ville.

Enfin, les ASB alertent sur la nécessité de **sécuriser les abords du futur parking** route de Pornic (hors périmètre du projet), compte tenu de la proximité avec la RD213. Une localisation plus éloignée de la Route Bleue aurait pu être privilégiée, notamment si le centre multimodal devait être déplacé près de la caserne des pompiers.

- Où sera précisément transféré le centre multimodal ? Le dossier de présentation ne définit pas clairement son implantation.

Question 2 : Espaces verts

Les ASB souhaitent connaître le nombre **total d'arbres qui seront plantés sur les espaces libres du projet** (hors parking et hors les trois arbres remarquables conservés).

- Une norme d'1 arbre pour 50 m² s'applique aux parkings, mais **aucune information quantitative** n'est donnée concernant la zone bâtie.

Question 3 : Modes de déplacement doux

Les ASB demandent si les aménagements modes doux prévus dans le projet seront distincts : d'une part des cheminements piétons et d'autre part des cheminements vélos.

Ils souhaitent également obtenir des précisions sur **le linéaire d'aménagements prévu** : combien de mètres pour les cheminements piétonniers ? et combien de mètres pour les cheminements vélos ?

Question 4 : Architecture des futures constructions

Le dossier mentionne qu'«une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brevin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions ».

- Quels **seront les critères retenus** ?
- Il serait opportun de joindre une **charte architecturale spécifique**, annexe au PLU (« ville balnéaire de Saint-Brevin »), pour encadrer les projets à venir, notamment celui de la Bresse ?

Question 5 : Normes de construction

Les ASB demandent **si la commune prévoit d'imposer des normes de construction particulières** pour les futurs logements, afin, notamment, de tenir compte des effets du réchauffement climatique, déjà visibles, et prendre une longueur d'avance pour le confort des futurs locataires et propriétaires qui seront largement confrontés à ce problème dans les années futures.

Question 6 : Gestion de l'assainissement

Les ASB ont pris note, lors des réponses apportées par la mairie lors des réunions aux PPA, que les stations d'épuration disposaient d'un dimensionnement suffisant pour les eaux usées.

Cependant, l'arrivée de 500 habitants supplémentaires, combinée aux problèmes récurrents de débordement des eaux usées et pluviales dans l'estuaire, appelle des mesures complémentaires.

- Ne serait-il pas nécessaire de **prévoir un bassin d'orage** conséquent, à l'image de celui de Saint-Nazaire (1 300 m³), afin d'éviter des contaminations dans la Loire et leurs conséquences environnementales ?

Question 7 : Etablissements médico-sociaux de Mindin

Les ASB demandent si la commune connaît déjà le **nombre de personnes qui seraient accueillies dans le secteur de la Bresse, et combien de place de parking sur les 2500 m² réservés** ?

Question 9 : Travaux

Les ASB demandent si la commune a déjà connaissance de la date de début et de fin des travaux, et attirent l'attention sur la **nécessité de prévoir des dispositions pour limiter le bruit** et assurer la bonne cohabitation avec les riverains pendant la phase de chantier.

Le Président des ASB

Serge PUCELLE

E2 - Robert Schweitzer

Date de dépôt : Le 28/08/2025 à 14:51:58

Lieu de dépôt : Par email

Objet : La Bresse

Contribution :

Bonjour Le "bourg" va devenir une zone de concentration de populations. Saint brévin va perdre son esprit de ville balnéaire. Il faut loger le maximum de personnes dans un minimum de surface, objectif national soutenu par les écologistes qui n'oublient pas d'avoir des résidences secondaires isolées. 250 logements à la Bresse soit ~ 800 personnes de plus dans le bourg, les grandes surfaces proches vont être heureuses, des clients supplémentaires. 250 logements c'est 300 voitures supplémentaires dans cette zone. Le parking de la Bresse, en dehors des jours de marchés où il est inaccessible, c'est minimum 80 véhicules quotidiennement, où les gens actuellement proches vont ils se garer? 250 logements dont minimum 35 % de sociaux, pour qui ? Pour les brévinois par sûr, pour Saint nazaire et la zone industrielle du nord Loire, sûrement. Transformer notre ville en citée dortoir n'est pas acceptable, avoir envie de connaître les méfaits des villes de banlieues de notre agglomérations, non. Salutations

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@3 - teo - Saint-Brevin-les-Pins

Date de dépôt : Le 04/09/2025 à 19:04:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : bretelle sortie au Parking de la Bresse

Contribution :

Après avoir éloigné les parking du bord de mer vers le centre ville maintenant on éloigne les parkings du centre ville vers la voie express , avec toujours la même réponse c est 300metrre lol on va finir l autres coter de la voie express .On annonce la fermeture définitive de la bretelle de la route bleu vers le parking de la bresse , une abération . Donc tous le monde 90/100 va sortir au niveau des pompier faisant une augmentation très importante du nombre de voiture au rond point et le long du super U que ce soit pour aller vers le centre comme pour aller vers ce qui serait le nouveau parking (donc on allonge la circulation dans le centre ville pour acceder au parking) . la sortie au niveau des pompiers lors des embauches et débauches est déjà compliquer entre la route qui vient du college qui coupe la route d acces au rond point et quand c est un bus la circulation la route est carrément couper . et au moment des embauches et débauches le rond point super U comme celui ce trouvant cote leclers sont DEJA complique pour s incéré et DEJA bien charger en circulation , sans oublier les engins de chantiers de la mairie qui y dépose beaucoup de poussière voir gravât , du a leurs surcharge et vitesse exercive pour prendre les rond points . Comme nous avons pu le constater l année dernier lors de la fermeture d une semaine de la bretelle de sortie vers la parking de la bresse , la fermeture de celle ci avait entrainer une circulation de fois 2 minimum sur l avenue de la croix du sud . Les automobiliste passant plus par la car une partie sortant avant et faisant plus de détour pour y accéder ce retrouve plus en meme temps .Avenu croix du sud , "si elle etait en bien entrenu" permet tous juste le croisement de 2 véhicules particulier ordinaire .Mais on on est obliger de ce ranger sur l herbe ou devant les portails des propriétés quand on croise les mini bus de la mairie et les bus scolaires ces pires , et je vous parle "si elle etait en bonne etat" .Actuellement tous le monde roule au milieux vu qu elle comporte d énorme bosse dangereuse et les camionnettes circule aussi sont obliger de rouler au milieux du a la route et aux arbres , en plus d etre obliger de ce ranger su a l étroitesse de la route . A ceci ce rajoute tous les vehicules de livraison qui ne passe pas sous le le pont Ruaud qui y circules , Il y a deja asser de trafic pour ne pas rajouter ceux qui feront le detour suite a la fermeture de la bretelle .Si la bretelle ferme je ne prendrai plus mon pain en centre ville et n irait plus au buraliste en centre ville car ceci me rallongera .vous vous en doutez vous avez mon opposition total et ferme pour la fermeture de la bretelle

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@4 - Desbordes Catherine - Plougastel-Daoulas

Date de dépôt : Le 07/09/2025 à 11:03:53

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Avis favorable avec réserve

Contribution :

Bonjour, Je considère que l'intérêt général du projet est avéré. Ma réserve porte sur le projet d'OAP où ne figure pas la relocalisation du pôle d'échange multimodal actuel.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E8 - Gerard Guitton

Date de dépôt : Le 10/09/2025 à 09:40:04

Lieu de dépôt : Par email

Objet :Enquête

Contribution :

Bonjour Je suis d accord pour l aménagement pour le secteur de la Bresse mais avec des logements sociaux réservés en priorité aux habitants de st Brevin,pour éviter les incivilités Bien à vousG G

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@9 - KERHERVE Eric - Saint-Brevin-les-Pins

Date de dépôt : Le 12/09/2025 à 12:45:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : OBSERVATIONS/ENQUETE PUBLIQUE SAINT BREVIN LES PINS

Contribution :

Je suis contre ce projet qui nuit à la qualité de vie des brévinois et n'a que des inconvénients: - coût du projet- est-ce que le système d'assainissement de la ville peut assumer le traitement des eaux usées de l'ensemble des logements construits?- amplification des risques d'inondations, en raison de l'imperméabilisation des sols- suppression de la gare routière idéalement située, fonctionnelle- paysage dénaturé, pas esthétique - déjà trop d'immeubles- nuisances sonores des travaux + pollution(Entre les constructions d'immeubles, l'aménagement du boulevard Padioleau, la réfection des routes, le passage routier - centre ville + route bleue - , le restaurant de plage, les concerts, corso fleuri ..., nous souffrons déjà beaucoup trop du bruit et de la pollution).- + de logements = + d'habitants = + de voitures = + de circulation = + de nuisances sonores et de pollution et encore + de problèmes pour stationner- + de cas sociaux = + de délinquance, alcool, drogue, incivilités, ... Aides sociales supplémentaires de la commune à financer...La population vieillissante du centre de Saint-Brevin les Pins souhaiterait vivre dans le calme et la sérénité dans un cadre agréable.Suggestion/esthétique du centre-ville = supprimer les poteaux de raccordement élec internet, enterrer les câbles - changer les lampadaires

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E10 - Bernard Sauvetre

Date de dépôt : Le 12/09/2025 à 14:55:07

Lieu de dépôt : Par email

Objet : enquête publique sur La Bresse

Contribution :

Contribution à l'enquête publique sur le projet de la Bresse Dans la perspective du futur aménagement du secteur de la Bresse je souhaite apporter les éléments suivants. Les 250 logements prévus vont apporter un trafic automobile, cycliste et piétonnier considérablement augmenté sur toute la longueur de l'avenue Donatien Beche jusqu'au rond point d'Ayent. La création d'un délestage pour les piétons et les cyclistes avec une voie dite verte qui longerait la route bleue entre l'avenue Chassagne avec un accès sur la place Ayent. Une voie de 3 m de large pourrait être tracée selon l'image suivante ci-jointe. Cette éventualité permettrait aussi une meilleure circulation publique impasse de la Briordais et impasse du Pain Bénit pour rejoindre le futur pôle modal. Autre point: il a été identifié deux zones humides sur le projet de la Bresse et la volonté de végétaliser au mieux. Les plantations ayant toujours besoin d'eau, il serait judicieux de prévoir un stockage enterré de plusieurs milliers de mètres cube d'eau de pluie sous ces zones humides. Autre point pour l'aménageur. Il y aura de nombreux studios construits donc des habitats petits. Prévoir une laverie permettrait d'éviter les machines à laver individuelle et les dégâts des eaux qui vont avec. Donc des économies d'échelle !!! Il faudra anticiper les problèmes de stationnement les jours de marché. Sur Saint Brevin la qualité du marché est très liée à l'accès automobile car la commune est étendue et la moyenne d'âge augmente. (170 places c'est plus que juste) Pour l'aménageur il faudra bien prendre en compte dans l'implantation des bâtiments des vents d'ouest dominants et de la circulation de l'air durant les futures canicules. En souhaitant que chacun de ces points puissent être étudiés et mis en œuvre SAUVETRE Bernard Photo jointe : Trajet cyclable

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

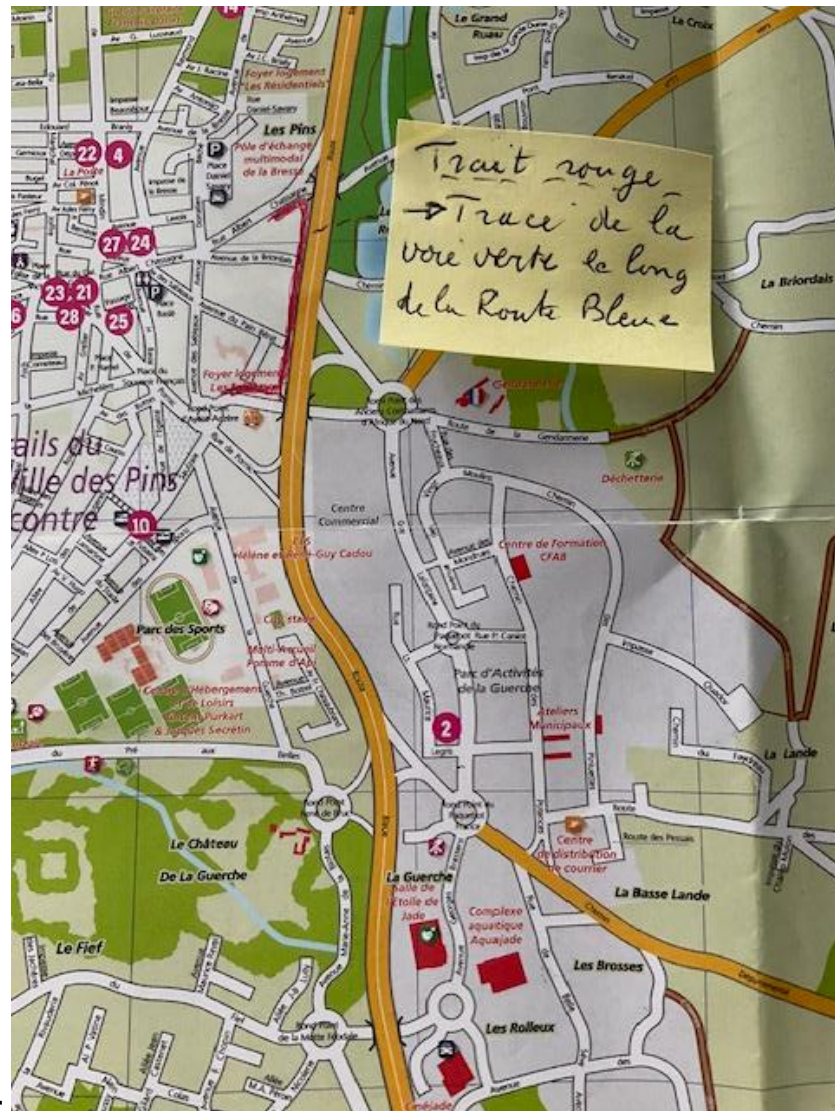
E11 - Bernard Sauvetre

Date de dépôt : Le 12/09/2025 à 15:01:25

Lieu de dépôt : Par email

Objet :Photo enquête sur la Bresse

Contribution : Envoyé de mon iPad



Pièce(s) jointe(s) :

E14 -

Date de dépôt : Le 22/09/2025 à 10:29:42

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Parc de la Bresse

Contribution :

Suite à l'enquête, je vous adresse mes remarques. Bonne réception

Pièce(s) jointe(s) :

A habitante de Saint Brevin les pins

- Mairie de SAINT-BREVIN-LES-PINS
 - – À l'attention de la Commissaire-enquêtrice
 - Hôtel de Ville
 - 44 250 SAINT-BREVIN-LES-PINS
- Déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme
- (PLU) de SAINT-BREVIN-LES-PINS n°2

Parc Bresse

Je suis en accord avec les avis et arguments de l'association "Les Amis de Saint-Brevin". Cependant, je voudrais que vous pensiez et preniez le temps de répondre clairement à toutes les questions qui vous ont été posées. Je me permets d'apporter les précisions suivantes.

Je sais tout à fait que dans le monde idéal, il y a des choses que l'on pense bien mais la réalité des faits amène parfois d'autres constats : Les erreurs commises par le passé, sur le choix des logements, n'ont pas à nous impacter, il convient d'y réfléchir et d'en mesurer les conséquences. De même, actuellement, les gens vont au plus pratique, au plus rapide et à leur confort personnel, et ceci n'est pas retranscrit dans les projets « papiers », concernant surtout les emplacements de parking pour les logements.

Le parking :

L'éloignement du parking, qui existe déjà depuis plusieurs années, même s'il n'avait pas été pensé au départ, a eu pour conséquence d'apporter un confort, autant pour le stationnement des habitations de proximité, que pour les chalands du marché ou centre ville. C'est une réalité, très appréciée, pourquoi la déconstruire.

Actuellement il y a environ 150 pas du rond point (Briordais-Chassagne-Bèche) de la station de bus au début du centre ville, carrefour (Chassagne-Poincaré). Le nombre de pas ne peut pas faire sourire, mais il est important surtout lorsque l'on a des difficultés de motricité, non seulement pour les personnes reconnues en situation de handicap, mais également pour les personnes ayant des problèmes, soit par l'âge (jeunes enfants ou personnes âgées) ou de santé. Le nombre de pas est d'autant réaliste, surtout lorsque l'on est chargé de courses.

Le fait de déplacer le parking, apporte au minimum 300 pas supplémentaires (haut de la rue Chassagne-Bretelle route bleue), bien entendu à doubler pour l'aller et le retour.

Il n'y a pas que des personnes bien portantes et sportives, il convient tout de même d'apporter du bien-être ou une amélioration, pas une perte d'autonomie.

Le parking plus petit qui restera en place, sera constamment occupé par les résidents actuels (problème des 2 véhicules minimum par famille/appartement non prévu dans les constructions, obligation souvent axée sur une seule place de parking). Actuellement, le nombre de ces voitures stationnées continuellement correspond essentiellement aux résidents qui occuperont l'intégralité de ce petit parking. Donc il n'y aura plus de place de stationnement pour les chalands.

J'ajoute également être d'accord sur le fait, que les emplacements de stationnements, aussi bien sur le boulevard de mer, les zones bleues, constructions de collectifs, est déjà un problème. Je pense qu'il vaut mieux dans un premier temps résoudre cette situation, au lieu de l'aggraver.

Y aurait-il un souhait de délocaliser les commerces et parkings dans les zones d'activités, privilégiant des zones désertes le soir et le dimanche, sans âme au détriment du patrimoine culturel du centre ville plus vivant et humain.

L'urbanisme :

Le changement de politique de construction, du passage de maisons en immeubles, dénature grandement le paysage de Saint Brevin. De la beauté des **villas brévinaises**, par le remplacement d'immeuble de deux à quatre étages dégradent l'âme de la commune, surtout placés en nombre en centre ville. Qu'en est-il du devenir d'un centre ville ? zone d'habitat ou de commerces, zone d'habitat ou vivante ? Qu'en est-il de l'identité et la beauté de notre ville. Si des personnes ont fait le choix d'y rester ou d'y habiter, ce sont aussi pour des raisons de confort, de vie, de beauté, il est important de le conserver.

Je ne suis pas contre le fait, qu'il faille construire des logements. Je pense qu'il y a eu par le passé, une grande défaillance quant à la possibilité de loger aussi bien des jeunes que des personnes âgées à faibles revenus, les personnes avec handicap ou bien provisoirement en situation précaire (divorce, travail...). Actuellement, on tend à redresser la barre, mais il est bien aussi de penser à l'excès d'une construction en un seul bloc, 250 logements, s'est beaucoup, d'un seul coup. Ne faudrait-il pas étendre les implantations sur le territoire de la commune ?

De même, pour revenir sur les problèmes de parking, il faut prévoir pour la construction, non seulement 250 emplacements propres à chaque logement mais au minimum 300 pour les raisons précédemment indiquées et penser que même si des parkings ou garages sont prévus au sein même des constructions, les personnes en journée, iront au plus pratique et occuperont pour certains le parking municipal.

Il serait bon de penser qualité de logement, implantation dans différents endroits, qu'un élargissement exponentiel de la zone d'activité, bâtiments et parking affrété.

La gare routière :

L'emplacement de la gare routière est primordial, aussi bien pour les commerces, habitations et proximité du parking.

Actuellement, on se doit de penser à déplacements libres : à pied, à vélo.

Malgré ce qui a été mis en place, c'est parfois au détriment d'autres choses. Comme on dit, on déshabille Pierre pour habiller Paul. Et on n'a rien à y gagner, que déplacer un problème pour un autre. Pour exemple : les trottoirs qui disparaissent au profit d'emplacement des terrasses de commerce, de zones cyclables et de stationnements.

E15 - Marie-christine delavaud

Date de dépôt : Le 22/09/2025 à 11:17:01

Lieu de dépôt : Par email

Objet :Enquête publique

Contribution :

Madame, Monsieur,Je souhaiterais des informations sur le futur projet de construction de logements dans le quartier de la Bresse. Le parking Savary étant quasiment supprimé pour construire, combien de places de stationnement sont conservées en surface sur le parking Savary? Combien de places de stationnement privatif seront réservées aux occupants des nouveaux logements en souterrain et en surface ?Quels seront les locaux d'activités et de services prévus au sein des nouvelles constructions ?Quels commerces occuperont le rez de chaussée des constructions ?Quels types de logements sont prévus le long de l'avenue de Chassagne T1, T2, T3... ?Quelle superficie pour les T1, T2, T3?Quel mode de chauffage sur logements ?Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.Recevez mes salutations distinguéesMme DELAVALD Marie ChristineEnvoyé depuis mon téléphone

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Département de la Loire-Atlantique
Commune de SAINT-BREVIN-LES-PINS

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

☐ CARTE COMMUNALE

☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(1)

☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.

☐ ALIÉNATION

☐ AUTRES :

relatif à :

Déclaration de Projet valant
mise en compatibilité du PLU
de St Brevin-les-Pins, n°2

(1) Cocher la case correspondante

Michel LE GEF

Résident 2 impasse de la Bresse dont la
façade de l'immeuble donne sur la Rue
Donation BICHÉ.

Ma remarque concerne le stationnement
des Riverains de cette rue.

En effet le statut de cette rue est particulier
puisque c'est un "Chaussidou". en conséquence
aucun stationnement n'est possible au pied
des immeubles.

La solution actuelle est de se garer sur
le parking concerné par l'enquête d'utilité Publique.
Le déplacement du Parking implique soit
la transformation du statut de cette rue
(par exemple voie à sens unique avec création
de stationnement au pied des immeubles existants,
soit la création de stationnement de l'autre côté
de la rue tout le long du parking actuel.
je souligne que les résidents de la rue
Donation Biché sont en majorité des personnes
agées et indépendamment de leurs propres
problèmes de mobilité qu'advient-il du
stationnement indispensable des femmes de
ménage, auxiliaires de vie, infirmières, artisans
ambulances - ...

Lecoy René

R6

34 Rue Albat Chassagne

Nous souhaitons que des places de stationnement
soient réalisées pour les services aux riverains
dans les rues - Chassagne etc.

Raccordement au tout à l'égout soit réalisé
au plus vite pour les maisons non desservies
au niveau du 34- etc.

MOISHAÏN - PROUST Blandine

R7

26 Hr des Poilus 44250 St Brevin

06 70 97 81 06

Suggestion: Pourriez-vous prévoir un "Studio" pour le repas
d'un Aidant.

le 11 SEPTEMBRE 2025 :

R12

Ref: cadastre BB 275, ALLEE DES JASMINES SAINT BREVIN

Objet: demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 0,2 à 0,3

Hervé & Ann-Christine JAROUSSEAU

Allee des Jasmines

44250 SAINT BREVIN

herve.jarousseau@wanadoo.fr

Le 12 septembre 2025.

R13

Nous attirons votre attention sur les impacts qui vont découler des nouveaux agents des lycées de La Bresse et Avenue Raymond Patacusi. Les avenues sont déjà à saturation lors des périodes de grand trafic.

Loïc PELET

21 Avenue de La Bresse

44 250 La Bresse.

Put : 06 51 99 7978 - loic.pelet@gmail.com

Le mardi 23 septembre 2025 :

R16

Concernant les trois ou quatre grands Sapius.
sur la propriété de M^{me} Ducloux "anciennes Propriétaires"
Je prieux de supprimer ces Sapius
vu la gêne que cela occasionne sur les
fortunes des maisons en face. (Kritiques au bout de deux
ans. à nettoyer). Autrement beaucoup de gens
demandent le tout à l'égout Pensez y avec
le projet. Je vous remercie

R17

17 - Au sujet des grands sapius qui se situent
en face de ma maison, souvent engendré de
nombreux inconvénients. C'est à dire bouchées, sous
de grand vent, ils peuvent tomber et détruire nos
maisons. Nous attendons le tout à l'égout depuis
plus de 25 ans pour ma part.

R18

8 - Il serait souhaitable de créer des places de stationnement
le long de la rue Donatien Béché et également pour les habitants
de la rue Louis Lavoie.

Il est dommage que ce soit encore des immeubles qui vont se
rajouter aux ensembles existants. Un peu d'aération aurait été agréable.
Pour ma part, une opération de 250 logements me semble énorme.
De plus, se souvenir que les sous-sols de notre résidence ont été
inondés par le passé.

Dans le cadre du projet d'aménagement, le porteur de projet devra justifier du respect des dispositions inscrites dans le règlement du PLU modifié concernant la gestion des eaux pluviales. Aussi, je souhaiterais que soient ajoutées au dossier d'enquête publique les éléments suivants portant sur la gestion des eaux pluviales :

Dispositions souhaitées pour la gestion des eaux pluviales et le coefficient de pleine terre dans le futur règlement de la zone 1AUa :

4.2.2 - Eaux Pluviales

La gestion des eaux pluviales du secteur est traitée au sein de l'encart annexé « gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa »

4.2.3 - Coefficient de pleine terre

Le projet justifiera à l'échelle de l'opération d'ensemble d'un taux de perméabilité d'environ 50%. Seront comptés les zones humides existantes, les futurs espaces de pleine terre (espaces verts, arbres isolés).

Ne seront pas comptés dans ce taux les futures circulations piétonnes, les stationnements aériens dont les futurs revêtements seront perméables permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

Ces éléments s'inscriront dans la partie réglementaire, (page 48 de la notice explicative) et permettront au futur règlement de la zone 1AUa d'encadrer le fonctionnement du secteur de la Bresse concernant la gestion des eaux pluviales.

Eu égard au mode de gestion, le projet étudiera l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur et sa prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux (3l/s/ha) en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés.

Par ailleurs, les éléments suivants seront également inscrits dans le règlement de la future zone :

Gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa

En milieu urbain, le ruissellement des eaux pluviales peut se charger en polluants lorsqu'elles ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (voirie, parking, ...). Ainsi, moins l'eau ruisselle moins elle transite par les tuyaux et plus la concentration en polluants est faible. Les prescriptions du présent règlement cherchent à préserver, par les prescriptions ci-dessous, la qualité des eaux et des milieux aquatiques de ce secteur urbain.

Article 1 – Analyse du projet d'aménagement

Suivant les caractéristiques de l'opération d'aménagement, lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou aux milieux naturels aquatiques, Saint-Brevin demande un traitement (y compris pour les projets <1 ha, non assujettis à la procédure « loi sur l'eau »). Pour exemple, il est possible de se référer aux

propositions du Céréma portant sur une amélioration de la qualité des eaux de pluie par parking végétalisé.

L'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur doit être étudiée et prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés. Un rejet dans l'environnement pourra être autorisé en dernier recours avec un débit de fuite à 3l/s/ha.

Ainsi, le pétitionnaire réalisera une analyse des risques de production de polluants que génère le projet et de la vulnérabilité du milieu récepteur. D'une manière générale, les dispositifs de collecte, **de stockage** et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour pouvoir piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux **de période de retour de 100 ans**.

Article 2 – Gestion à la source

Pour limiter la pollution de l'eau pluviale, il convient de développer une gestion à la source, en stockant et en infiltrant les eaux pluviales là où elles sont tombées, quand cela sera possible.

Il est préconisé l'épuration naturelle par des techniques alternatives superficielles à la source. La majeure partie des polluants sont agglomérés aux particules en suspension et sont faciles à filtrer et décanter. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales constituent ainsi de très bons procédés de traitement des eaux de ruissellement.

Dans la majorité des cas, les dispositifs mis en place pour la maîtrise des débits d'eaux pluviales (noue, fossé, tranchée drainante, jardin de pluie, espace vert en dépression, bassin...) sont suffisants pour assurer le traitement des eaux de ruissellement et une bonne qualité des rejets au milieu naturel.

Les règles de conception favorisant la sédimentation des particules en suspension et l'abattement de la pollution consistent :

- À allonger le temps de parcours de l'eau et à réduire la vitesse d'écoulement à l'aide d'ouvrages de collecte à ciel ouvert, végétalisés et à faible pente ;
- À concevoir des ouvrages de stockage peu profonds (hauteur de chute des particules)

Dans le cas où des ouvrages de traitement seraient nécessaires, ils ne devront recevoir et traiter que les surfaces pouvant générer des eaux potentiellement polluées.

Article 3 – Milieux Naturels

Il est recommandé que, dans le cadre du projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales soit conçue et réalisée afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels et, si possible, de manière à intégrer l'existence de ce milieu naturel dans l'aménagement. Notamment, il est préconisé que les haies, les talus, les fossés, les mares, les zones humides (...) soient préservées car ils remplissent des fonctions dans le ralentissement des écoulements, l'infiltration et le traitement des eaux de ruissellement.

Article 4 – Surveillance et entretien des installations pluviales

La surveillance et l'entretien régulier des installations de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour préserver la qualité de la zone Humide.

Les réseaux, les regards de décantation, les grilles et avaloirs sont entretenus par l'enlèvement des déchets, le nettoyage, le curage et/ou l'hydrocurage réguliers pour éviter le relargage des polluants accumulés dans le fond des ouvrages.

Article 5 - Instruction des dossiers

Au titre de la protection du réseau public et de la prévention contre les inondations, la collectivité doit s'assurer que le projet remplit les conditions requises en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les écoulements.

Ce contrôle s'effectue dans le cadre de l'instructions d'urbanisme sur la base des éléments à fournir et comprenant notamment un plan de masse coté en trois dimensions (article R.431-9 du code de l'urbanisme) ou tout autre document du projet (notamment les articles R.441-1 et suivants) devant impérativement faire figurer précisément et clairement le (ou les) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales permettant de maîtriser les écoulements sur l'unité foncière dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces éléments indiquent les zones imperméabilisées, les zones perméables, les modalités et les caractéristiques des ouvrages de collecte et d'infiltration et de traitement des eaux pluviales qui devront être précisés dans la notice hydraulique.

En outre, pour contrôler la conformité du projet aux dispositions de ce règlement, un dossier technique est demandé. Le porteur de projet joint à sa demande d'urbanisme un dossier comprenant une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales accompagné des pièces techniques permettant de comprendre l'opération et de démontrer la conformité du projet défini au plan de masse (note de calcul et tous documents, plans, profils et schémas justifiant des caractéristiques, des modalités de fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales et du cheminement des écoulements en débordement).

Les services compétents de Saint-Brevin donnent un avis sur les aspects techniques relevant des compétences communales et notamment la demande d'autorisation d'urbanisme assujetties à la gestion des eaux pluviales. La concertation entre le demandeur du permis et les services de la commune dès le démarrage de la conception (préalablement au dépôt de la demande d'urbanisme) permet de vérifier l'intégration des prescriptions définies dans le règlement présent.

Si le dossier est conforme, les services de Saint-Brevin valideront le projet en transmettant au service instructeur un avis favorable avec des prescriptions techniques qui sont reprises dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Pour rappel, il appartient au porteur de projet de vérifier que l'opération relève ou non d'une procédure réglementaire au titre de code de l'environnement (R 214-1 et suivants du Code de l'environnement notamment). Dans les cas éligibles d'une procédure réglementaire (de type Loi sur l'eau par exemple), une étude d'incidence à l'échelle d'un secteur hydraulique cohérent doit obligatoirement être réalisée et présentée auprès des services de l'État.

Les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département, vérifient que le projet apporte toutes les garanties environnementales exigées par la réglementation en vigueur et en particulier par le SDAGE, le SAGE.

Les prescriptions en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sont alors délivrées par les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département. Des adaptations ou écarts aux articles du présent règlement peuvent localement et ponctuellement être autorisées par la police de l'eau si d'autres enjeux particuliers du site le justifient (débit de rejet maximum autorisé pour l'alimentation d'une zone humide par exemple).

En complément, une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales par les services compétents de Saint-Brevin est nécessaire au titre notamment de la protection du réseau public.

Pour Saint Brevin,
L'élue à l'Urbanisme
Mme Gautreau,
Le 23 septembre 2025





PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2

Mémoire en réponse aux observations de l'enquête publique

Octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du :

Cittanova

Préambule	3
1. Objectif de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	4
2. Cadre réglementaire de la déclaration de projet	4
Procédure	6
1. Déroulement de l'enquête publique	7
2. Bilan de l'enquête publique.....	8
.....	10
Réponse aux observations du public et de la commissaire enquêtrice	10
1. Observation @1 – Gestion du stationnement, renaturation du site de projet, gestion des modes doux, mise en œuvre d'une « architecture balnéaire » et gestion de l'assainissement....	11
2. Observation E2 – Gestion du stationnement	16
3. Observation @3 – Gestion du trafic routier et du stationnement.....	17
4. Observation @4 – Relocalisation du Pôle d'Echange Multimodal (PEM).....	17
5. Observation R5 – Gestion du stationnement.....	17
6. Observation R6 – Gestion du stationnement et raccordement au tout à l'égout.....	18
7. Observation R7 – Aménagement d'un lieu dédié aux aidants des établissements médico-sociaux	18
8. Observation E8 – Modalités d'attribution des logements sociaux	19
9. Observation @9 – Traitement des eaux usées, prise en compte du risque d'inondation et intégration socio-urbaine du projet	19
10. Observations E10 et E11 – Gestion du trafic, du stationnement et de la ressource en eau	20
11. Observation R12 – Coefficient d'emprise au sol.....	21
12. Observation R13 – Gestion du trafic et du stationnement	22
13. Observation E14 – Gestion du stationnement et intégration socio-urbaine du projet	22
14. Observation E15 – Gestion du stationnement et typologies des logements.....	23
15. Observations R16 et R17 – Suppression d'arbres et gestion des eaux usées	24
16. Observation R18 – Gestion du stationnement et intégration urbaine et architecturale du projet	25
17. Observation R19 – Gestion des eaux pluviales et coefficient de pleine terre.....	26

Préambule



1. Objectif de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins porte sur le projet d'aménagement et d'urbanisme du secteur de la Bresse, actuellement en zone 2AUh au PLU. Il vise à permettre le développement d'une nouvelle offre résidentielle de logements diversifiée, notamment sociale, et la relocalisation d'une partie des établissements médico-sociaux de Mindin, actuellement situés dans la commune mais impactés par les dispositions du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé le 12 février 2019.



2. Cadre réglementaire de la déclaration de projet

Créée par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la procédure de déclaration de projet vise à permettre aux communes et aux établissements publics de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. L'objectif premier de cette procédure est donc de garantir la sortie opérationnelle du projet d'aménagement par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

L'article R.153-15 du Code de l'urbanisme distingue deux types de déclaration de projet :

- La déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.

Selon l'article L.126-1 du Code de l'environnement, sont visés par la procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'environnement les projets publics de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages (les projets dont les responsables sont des personnes morales de droit public) qui font l'objet d'une enquête publique au titre du Code de l'environnement (les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à étude d'impact sur l'environnement).

- La déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

Cet article précise que : « *l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

- 1° *D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*
- 2° *De la réalisation d'un programme de construction ;*

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°. »

L'ouverture à l'urbanisation du site de la Bresse, nécessitant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité, relève de la procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme. Portée par l'autorité compétente en matière de PLU, la Communauté de communes du Sud-Estuaire, à laquelle Saint-Brévin-les-Pins appartient, cette procédure a été retenue au regard de la nature du projet et des caractéristiques des évolutions à prévoir pour le PLU de la commune, à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la suppression d'une protection de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ». L'ouverture à l'urbanisation permettra la réalisation du projet

Procédure



1. Déroulement de l'enquête publique

Par une lettre du 27 mai 2025, la Communauté de communes Sud-Estuaire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Par ordonnance n° E25000127/44 en date du 12 juin 2025, du Président du Tribunal Administratif de Nantes, Madame Catherine ETIEN, Géomètre-Expert DPLG, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Par arrêté n° 2025-023 du 30 juin 2025 de la Communauté de communes Sud-Estuaire, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier et les dates de permanences de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a conduit l'enquête durant 34 jours consécutifs du jeudi 21 août 2025 à 9h00 au mardi 23 septembre 2025 à 17h00.

La publicité légale de l'enquête a été réalisée conformément aux réquisitions de l'arrêté municipal.

Les avis de publicité de l'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux d'annonces légales :

- « Ouest France » des 21 juillet et 22 août 2025,
- « Presse Océan » des 21 juillet et 22 août 2025.

De plus le bulletin hebdomadaire d'information municipale et associative « brev'Infos » de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, a fait paraître, chacune des quatre semaines de l'enquête, un article annonçant l'enquête publique et les dates de permanences de la commissaire-enquêtrice.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en plusieurs emplacements sur le terrain, au format A2 réglementaire. Les emplacements ont été choisis en fonction des lieux de fréquentation par le public et pour bien entourer le périmètre de la zone concernée par cette Déclaration de Projet.

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant le dossier :

- disponible dans sa forme papier au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- mis en ligne sur les sites internet de la commune de Saint-Brévin-les-Pins : www.saint-brevin.fr et de la Communauté de communes Sud-Estuaire : www.cc-sudestuaire.fr ainsi que sur un poste informatique en mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Toute personne a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête au format papier, ouvert à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins,
- par voie électronique à l'adresse suivante : plu2-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr,
- sur registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-2-saint-brevin-les-pins>

Conformément à l'avis d'ouverture, la commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- jeudi 21 août 2025 de 9h00 à 12h00
- mercredi 3 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- vendredi 12 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- mardi 23 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

A l'ouverture de l'enquête, elle a côté et paraphé le registre d'enquête.

Elle a également procédé à l'authentification du dossier d'enquête en paraphant tous les documents le composant.

En dehors de ces permanences, le dossier était consultable par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Le public pouvait également faire part de ses observations par lettre adressée à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins, à l'attention de la commissaire enquêtrice, ou par voie électronique, ou sur le registre dématérialisé ouvert pour cette enquête publique.

2. Bilan de l'enquête publique

La fréquentation physique du public s'est étalée sur les quatre permanences :

- Première permanence du jeudi 21 août 2025 : 5 visites,
- Permanence du mercredi 3 septembre 2025 : 4 visites,
- Permanence du vendredi 12 septembre 2025 : 8 visites,
- Dernière permanence du mardi 23 septembre 2025 : 6 visites.

Parmi les visiteurs reçus par la commissaire enquêtrice aux cours des quatre permanences tenues en mairie de Saint-Brévin-Les-Pins, certains ont déposé directement leurs observations, questions ou contributions sur le registre papier mis à disposition, mais la plupart ont préféré contribuer par mail depuis chez eux, une fois les informations consultées en mairie.

D'autres contributeurs se sont exprimés sur le projet mis à l'enquête, après consultation du dossier dématérialisé mis en ligne sur le site de la mairie ou celui de la communauté de communes, en déposant leur contribution sur le registre dématérialisé qui y était associé.

C'est ainsi que :

- Le registre d'enquête papier, à disposition en mairie pendant les 34 jours consécutifs d'enquête, a recueilli 9 contributions (R5, R6, R7, R12, R13, R16, R17, R18, R19),
- L'adresse électronique fournie à la population pour s'exprimer sur le projet a recueilli 5 contributions (E2, E8, E10- E11, E14, E15),

Le registre dématérialisé, accessible à la population pour y consulter l'ensemble des pièces du dossier et pour y déposer ses observations, a recueilli 4 contributions (@1, @3, @4, @9).

La commissaire enquêtrice précise qu'il n'est pas obligatoire que les contributions parvenues sur l'adresse électronique, comme celles déposées sur le registre dématérialisé, soient agrafées au registre papier. Il est préférable de réserver dans le dossier d'enquête une chemise pour stocker les contributions parvenant de chaque source et conserver le registre papier à sa fonction première.

C'est donc un total de 18 contributions, intégralement annexées au Procès-Verbal de synthèse, qui ont été recueillies pendant la durée de cette enquête publique.

Il est à noter que la contribution, dénommée R12, parvenue via le registre papier le 11 septembre 2025, est classée hors-sujet (interrogation sur une parcelle privée hors périmètre).

Aussi, les deux mails, dénommés E10 et E11, définissent une seule et même contribution avec le mail E11 ne contenant qu'une image jointe à l'appui des observations formulées dans le mail E10.

**Réponse aux
observations du
public et de la
commissaire
enquêteuse**

1. Observation @1 – Gestion du stationnement, renaturation du site de projet, gestion des modes doux, mise en œuvre d’une « architecture balnéaire » et gestion de l’assainissement

La première observation formulée par l’association « Les Amis de Saint-Brévin » comporte plusieurs interrogations qui sont prolongées par **la commissaire enquêtrice** et pour lesquelles des réponses sont apportées par la **CCSE**.

Stationnement

- Des places sont-elles réservées aux futurs logements prévus sur le secteur de projet ? Le cas échéant combien ?

Des espaces de stationnement privé pour les nouveaux logements sont prévus dans le volume des bâtis mais également en surface, notamment dans la partie Est du site, dans le prolongement des nouvelles places de stationnement publiques. En l’état il n’y a pas de volume précis qui est fixé du fait des nouvelles règles qui sont édictées pour la zone 1AUa en matière de stationnement (cf extrait ci-dessous du règlement écrit de la zone 1AUa). Le principe ici applicable est de permettre, sous conditions, une dérogation à la règle d’une place par logement dans le cas où le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire cette obligation.

Article 1AUa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations :

- 1 place par logement

2. Modalités d'application :

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion

- Quel est le nombre réel de places dédiées aux habitants de la commune une fois retranchées les 35 places mutualisées ? Quelles sont les règles de mutualisation envisagées ?
- Quel est le nombre total de places après travaux ? Quelle différence cela représente par rapport au total aujourd'hui existant ?
- *Comment sera résolue la pression supplémentaire sur le stationnement, à terme quand les 250 logements seront réalisés ?*

La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. A cela s'ajoute environ 50 nouvelles places qui seront réalisées dans le cadre du projet de déplacement du Pôle d'Echange Multimodal, au niveau du giratoire Ayant Anzère. Ces stationnements ouverts au public portent la capacité d'accueil à environ 200 places à terme, permettant ainsi aux usagers du marché, aux riverains et aux vacanciers de trouver une place pour se stationner dans les mêmes conditions qu'auparavant en termes de volume (environ 50 et 170 logements en présence aujourd'hui à l'Ouest du site). La compensation des places supprimées est ainsi anticipée dans le projet d'aménagement.

- Un parking surélevé est-il envisagé pour compenser la perte des 35 logements et anticiper la pression supplémentaire sur le stationnement ?

En l'état la CCSE n'a pas connaissance d'un projet de parking surélevé.

- Quelle est la localisation précise du centre multimodal transféré ? Quels sont les éléments mis en œuvre pour la sécurisation des abords du futur parking à proximité de la rue de Pornic ?

Le centre multimodal a vocation à être transféré à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayant Anzère. A ce stade la localisation précise n'est pas définie au même titre que les modalités de sécurisation des abords du futur parking d'environ 50 places.

Espaces verts

- Quel est le nombre total d'arbres qui seront plantés sur les espaces libres du projet (hors parking et sans considérer les trois arbres remarquables conservés) ?
- Quelles sont les règles quantitatives s'agissant du nombre d'arbres/m² à planter en zone bâtie ?
- *Quelle « garantie » peut recevoir ce contributeur quant à la renaturation du site ?*

Cette remarque porte sur le projet tel qu'il sera déposé au stade du futur permis d'aménager. Dans le cadre de la présente déclaration de projet, il est précisé que l'aménagement d'espaces verts et le traitement végétalisé des espaces de stationnement devront être mis en œuvre sur site. Le règlement écrit prévoit, dans sa nouvelle rédaction en ce qui concerne la zone 1AUa, plusieurs mesures pour assurer un traitement qualitatif des espaces libres et des plantations (cf extrait ci-dessous du règlement écrit de la zone 1AUa).

Article 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

3. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

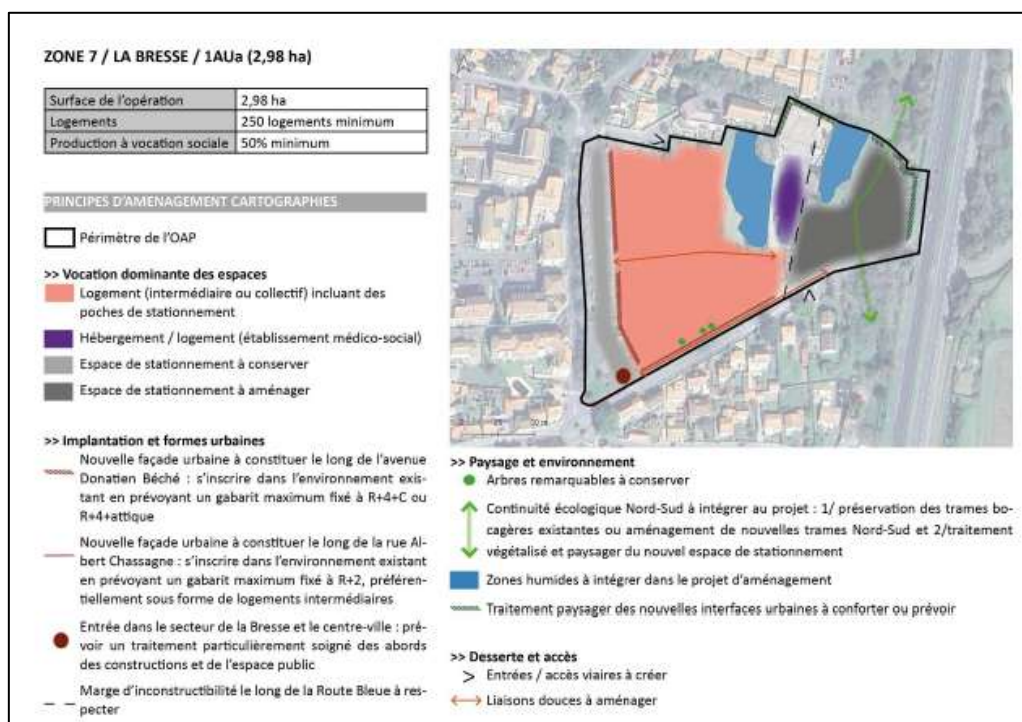
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.

Une liste d'espèces arbustives est proposée en annexe.

5. Espaces non bâtis

50% minimum de la superficie du terrain devront être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Parmi ces 50%, 30% minimum devront être traités en pleine terre.

L'OAP n°7 est également modifiée de manière à préciser les intentions d'aménagement du site de la Bresse notamment au regard des éléments naturels en présence. En l'état il est prévu de conserver les trois arbres remarquables, de préserver les trames bocagères existantes ou d'aménager de nouvelles trames Nord-Sud, et d'assurer un traitement végétalisé et paysager du nouvel espace de stationnement. S'ajoute à cela des précisions dans le volet « Paysage et environnement » de l'OAP (cf extrait ci-dessous de l'OAP n°7 modifiée).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT NON CARTOGRAPHIES

L'aménagement du secteur sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exclusion du secteur dédié à l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante du reste de l'opération.

>> Vocation dominante des espaces

En complément des orientations d'aménagement cartographiées :

- Les constructions de logements permettront la production d'une offre diversifiée, notamment en termes de typologies d'habitat (intermédiaires et collectifs) et de produits (social, accession aidée...);
- Une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et activités hors commerce.

>> Implantation et formes urbaines

En complément des orientations d'aménagement cartographiées, des variations de hauteur des constructions sont attendues pour rythmer l'aménagement du secteur et assurer la bonne intégration des futures constructions. La hauteur des bâtiments sera alternée pour créer une diversité urbaine en proposant des hauteurs plus importantes en cœur d'îlot, sans dépasser R+5+C ou R+S+attique.

Une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brevin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions.

>> Paysage et environnement

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement perméable participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Le projet intégrera au maximum les éléments paysagers et environnementaux existants. Ainsi :

- En cas d'abattage d'un arbre de haut jet, il sera remplacé par la plantation d'un arbre de haut jet (à choisir dans la liste des essences préconisées figurant en annexe 1 du règlement du PLU).

- L'alignement d'arbres situé rue Donatien Béché est à préserver et conserver.

Un espace vert paysager en cœur d'îlot sera créé, visible depuis l'extérieur, et apportant des aménités aux futurs habitants. Des parcours intérieurs permettront de rendre l'îlot perméable, ouvert sur le quartier. Des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat seront en outre à aménager, en privilégiant la plantation d'arbres de haut jet. La pleine terre sera à privilégier pour garantir l'aménagement pérenne de l'ensemble des espaces verts paysagers.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront traitées au maximum par des revêtements perméables et/ou seront paysagées. Les traitements perméables seront privilégiés pour tous les autres espaces publics ou collectifs (cheminements doux, espaces de jeux, etc.).

Le projet pourra proposer une gestion des eaux pluviales permettant une récupération et un stockage des eaux de pluie et un réemploi dans un usage domestique (entretien des espaces verts, plantés) et/ou au sein des futurs logements.

>> Desserte et accès

Les points de raccordement et de desserte principaux avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

Au sein du secteur, à l'exception des voiries permettant d'accéder aux espaces de stationnement et permettant la desserte des véhicules de secours, seuls des aménagements liés aux circulations douces sont à aménager. Des liaisons complémentaires à celles matérialisées sur le schéma de l'OAP seront possibles.

Un deuxième accès à l'espace de stationnement à l'Est du secteur sera à aménager (en plus de celui matérialisé sur le schéma de l'OAP) sous condition de fermeture de la bretelle de sortie de la Route Bleue.

Aucun accès depuis la Route Bleue n'est à prévoir.

Architecture et normes de construction

- Quels sont les critères retenus pour la mise en œuvre d'une « architecture balnéaire » ? Est-il prévu de joindre une charte architecturale spécifique pour encadrer les projets à venir ?
- Est-il prévu d'imposer des normes de construction particulières pour les futurs logements, au regard notamment des effets du réchauffement climatique ?
- *Des documents particuliers peuvent-ils être annexés au PLU pour encadrer l'architecture « balnéaire » dont il fait état pour ce projet ?*

La collectivité a imposé une architecture d'inspiration balnéaire sans rentrer dans le détail au stade de la présente déclaration de projet. Néanmoins, la commune s'est engagée dans la préservation de son patrimoine architectural par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont les documents associés peuvent servir aux futurs architectes. Par ailleurs, il s'avère compliqué de définir avec précision l'architecture balnéaire de la commune étant donné qu'elle est influencée par différents styles et époques (influences médiévale, italienne, provençale, flamande, néo-basque, bretonne, normande, art déco et années 50-60). Dans ce contexte, il convient de trouver un équilibre dans les formes urbaines/architecturales afin que les projets s'intègrent au mieux dans l'environnement de la commune. Il est à noter sur ce sujet que le PLU de la commune, via sa charte architecturale annexée, donne les grandes lignes de l'architecture balnéaire de la commune. Aussi, bien que cela ne relève pas de la présente déclaration de projet, il est à noter que cette charte architecturale a fortement inspiré l'OAP patrimoine créée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSE. Les orientations qui sont déclinées dans cette dernière seront appropriées par la commune pour orienter le projet dans sa phase pré-opérationnelle. Sur ce sujet, il est à préciser que la commune s'engage d'ores et déjà dans une réflexion qualitative en demandant de promouvoir de renforcer l'équipe des architectes. Enfin, il

convient de préciser que la définition architecturale finale ne sera autorisée que lors de la phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Assainissement

- Est-il prévu de mettre en place un bassin d'orage au regard de l'arrivée projetée de 500 habitants supplémentaires auquel s'ajoute les problèmes récurrents de débordement des eaux usées et pluviales dans l'estuaire ?

Consciente des problématiques qui gravitent autour de la ressource en eau (alimentation et traitement), la commune pose des principes forts qui imposent au projet l'obligation d'étudier l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur et sa prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux (3l/s/ha) en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés. De manière générale, les dispositifs de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans. La commune sera particulièrement vigilante et exigeante quant à l'application de ces principes. Les évolutions prévues dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoient également des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement (introduction d'un débit de fuite maximal issu du SAGE Estuaire de la Loire et d'un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum) et dans la nouvelle OAP (intégration des zones humides pour préserver leurs fonctionnalités, inscription de dispositions relatives à la perméabilité des espaces libres, notamment liés au stationnement).

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoient des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement (introduction d'un débit de fuite maximal issu du SAGE Estuaire de la Loire et d'un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum) et dans la nouvelle OAP (intégration des zones humides, inscription de dispositions relatives à la perméabilité des espaces libres, notamment liés au stationnement). A noter également que l'observation R19 formalisée dans le cadre de l'enquête publique donne à voir les règles qui seront applicables en zone 1AUa en matière de gestion des eaux pluviales.

Autre

- Combien de personnes ont vocation à être accueillies à terme dans le secteur de la Bresse ? Combien de places de stationnement sont réservées pour les établissements médico-sociaux de Mindin sur les 2 500 m² fléchés ?

Le nombre d'habitants ayant vocation à être accueillis à terme sur site n'est pas défini en l'état étant donné que le détail de la programmation résidentielle n'est pas connu à ce stade de la procédure. Néanmoins il peut être estimé qu'il y aura au minimum 250 nouvelles personnes sachant qu'au moins 250 nouveaux logements sont prévus sur site. S'agissant du stationnement, le nombre de places réservées pour l'établissement médico-social n'est pas connu à ce stade la procédure. Il est précisé que le stationnement sera prévu en surface et dans le volume des bâtis.

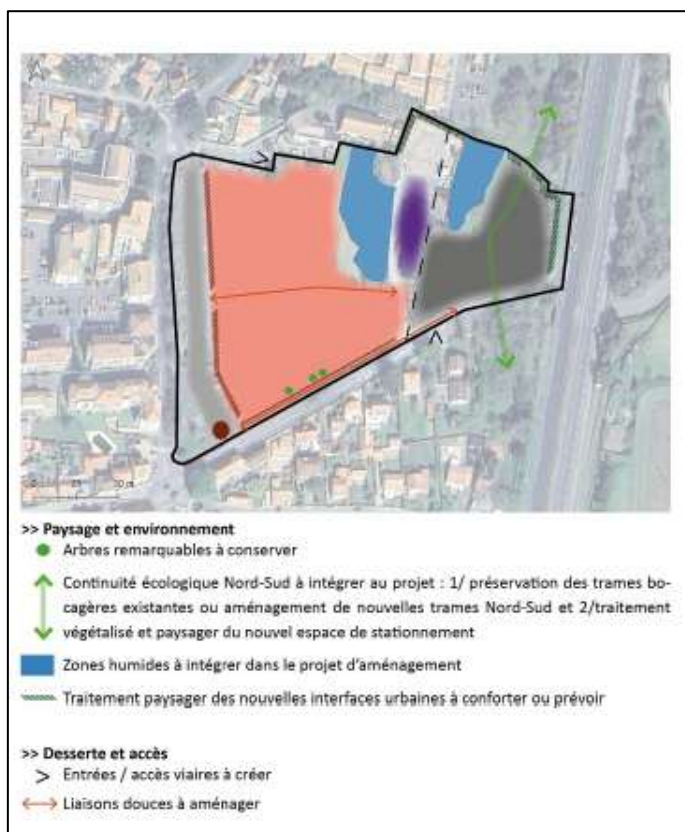
- A-t-on connaissance de la date de début et de fin des travaux ? Est-il prévu de mettre en œuvre des mesures particulières pour limiter les éventuelles nuisances associées ? (bruit et cohabitation avec les riverains au sens large)

Cette information est attachée à la phase pré-opérationnelle c'est pourquoi elle n'est pas définie dans le cadre de la présente procédure. Les mesures visant à limiter les éventuelles nuisances associées n'ont pas vocation à être définies dans le cadre de la présente déclaration, elles sont attachées aux phases pré-opérationnelle/opérationnelle du projet. Dans tous les cas devra être respecté la réglementation nationale sur le sujet (articles R. 1336-10 du code de la santé publique).

2. Observation E2 – Gestion du stationnement

L'observation formulée par un particulier porte sur la cohérence de l'objectif d'accueil de nouveaux logements au regard du stationnement local et plus largement du cadre de vie de la commune. L'interrogation relative au stationnement est prolongée par la **commissaire enquêtrice** qui formule la question ci-dessous pour laquelle une réponse est apportée par la CCSE.

- *Quelles solutions de stationnement pour les habitants à proximité de l'actuel parking de la Bresse, notamment pour les personnes à mobilité réduite ?*



La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Celles-ci restent ainsi sur l'emprise du projet. A cela s'ajoute environ 50 nouvelles places qui seront réalisées dans le cadre du projet de déplacement du Pôle d'Echange Multimodal, au niveau du giratoire Ayant Anzère. Ces stationnements ouverts au public portent la capacité d'accueil à environ 200 places à terme, permettant ainsi aux usagers du marché, aux riverains et aux vacanciers de trouver une place pour se stationner dans les mêmes conditions qu'auparavant en termes de volume. S'agissant de la prise en compte des besoins de stationnement des personnes à mobilité réduite, elle fait partie des éléments à discuter avec le porteur de projet au stade du permis d'aménager.

Aussi, il est à préciser que la mobilité active est au cœur du projet avec des cheminements doux prévues tout le long de l'avenue Chassagne menant au futur parking public sur la partie Est du site. Le futur quartier a également vocation à être traversé par un cheminement doux ouvert au public, permettant de relier la rue Daniel Savary à l'avenue Chassagne, et une autre voie douce ouverte public

et permettant de relier l'avenue Donatien Bêché au parking public à l'Est (cf extrait ci-dessus de l'OAP n°7).

3. Observation @3 – Gestion du trafic routier et du stationnement

Plusieurs craintes sont formulées par un particulier au regard de la fermeture projetée de la bretelle de sortie de la Route Bleue et ses éventuels effets sur le trafic automobile et le stationnement. La **CCSE** apporte la réponse suivante :

La fermeture évoquée relève de la compétence du Département. Elle a fait l'objet d'un échange avec ce dernier qui la juge dangereuse. Dans le cadre du projet global, la requalification de la rue des Sableaux est ainsi au cœur des réflexions afin d'avoir une cohérence avec la volonté de créer un quartier de ville apaisée.

4. Observation @4 – Relocalisation du Pôle d'Echange Multimodal (PEM)

Une question est formulée par un particulier au sujet de la relocalisation du PEM et le fait que cette dernière n'est pas précisée dans l'OAP n°7. La **CCSE** apporte la réponse suivante :

Il est précisé dans le dossier de la présente déclaration de projet que le PEM sera déplacé hors du site de projet, à proximité de la rue de Pornic, au niveau de l'actuelle caserne des pompiers à proximité direct du rond-point Ayent Anzère. Par conséquent cette relocalisation n'apparaît pas dans l'OAP n°7 qui concerne seulement le site de la Bresse.

5. Observation R5 – Gestion du stationnement

Plusieurs interrogations sont formulées par un riverain au sujet du stationnement notamment dans la rue Donatien Bêché qui est aujourd'hui une chaussée à voie centrale banalisée (« chaussidou »). Elles sont prolongées par la **commissaire enquêtrice** qui formule la question ci-dessous et pour laquelle une réponse est apportée par la **CCSE**.

- *A ce stade actuel des études, peut-on savoir si le statut de « Chaussidou » de cette rue sera préservé à terme ?*

La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Les usages actuels seront maintenus étant donné que les places restent sur l'emprise du site.

S'agissant du statut de la rue Donatien Bêché, il est précisé qu'à ce stade la modification du profil de cette rue n'a pas encore été statué. Le volet opérationnel soulevé ne relève pas de la procédure en cours néanmoins le principe de maintenir des usages multimodaux est intégré dans la réflexion.

6. Observation R6 – Gestion du stationnement et raccordement au tout à l'égout

Une première requête est formulée par un riverain visant à ce que des places de stationnement soient réalisées pour les riverains dans les rues environnantes du projet notamment la rue Albert Chassagne. Aussi, une seconde requête est formulée visant à ce que les maisons de la rue Albert Chassagne qui sont aujourd'hui non desservies par le tout à l'égout soient raccordées prochainement. La **commissaire enquêtrice** prolonge ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte la réponse suivante.

- *Au stade actuel des études, connaît-on l'aménagement futur de la rue Albert Chassagne, tant sur le plan du stationnement que des réseaux ?*

A ce stade, la modification du profil de la rue Albert Chassagne n'a pas encore été statué. Les riverains de la rue au droit de propriété disposent d'installations d'assainissement individuel pour le traitement de leurs eaux usées. La desserte de ces habitations par un réseau collectif est envisagée au travers de l'opération d'aménagement du site de la Bresse. Le raccordement du projet et la desserte de la rue nécessitent la construction d'un poste de relèvement mutualisé dont la prise en charge sera discutée dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

7. Observation R7 – Aménagement d'un lieu dédié aux aidants des établissements médico-sociaux

Une requête est formulée par un particulier visant à ce que le projet prévoit un « studio » pour le repos des aidants des établissements médico-sociaux. La **CCSE** apporte la réponse suivante :

Le projet sur le site de la Bresse anticipe la relocalisation partielle des établissements médico-sociaux en fléchant 2 500 m² de foncier à cet effet. La requête exprimée n'a pas été évoquée à ce stade du projet néanmoins elle pourra être soumise aux établissements concernés au moment de la conception de leur futur projet. Tel que précisé dans l'OAP n°7, la réalisation de l'établissement médico-social sur site est indépendante du reste de l'opération.

8. Observation E8 – Modalités d’attribution des logements sociaux

Une requête est formulée par un particulier visant à ce que les logements sociaux prévus sur site soient réservés en priorité aux habitants de la commune. La **commissaire enquêtrice** prolonge cette requête pour laquelle la **CCSE** apporte la réponse suivante.

- *Une telle mesure peut-elle être imposée par la collectivité au promoteur de l’opération immobilière ?*

La commune s’est engagée, à travers ce projet ambitieux, à répondre aux besoins en logements de ses habitants. En tant que commune soumise aux obligations nouvelles de la loi SRU, elle doit assurer la production de logements sociaux en rattrapant le « retard » constaté. Plus précisément sur le fait de « réserver » ces logements aux habitants, il est à préciser qu’un document de planification n’a pas vocation à déterminer les règles d’attribution de ce type de logement. La politique d’attribution est pilotée par l’intercommunalité qui a élaboré une grille de cotation suite à la mise en place de la réforme des attributions qui repose sur différents documents et instances (Commission intercommunale d’attribution, Conférence intercommunale sur le logement, Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information des demandeurs, etc.). Cette grille a précisément pour objectif d’objectiver l’attribution des logements sociaux sur la base de critères déterminés. Parmi ces critères, certains sont régis au plan national tandis que d’autres sont déterminés par l’intercommunalité. En l’espèce il est notamment prévu de valoriser les demandes de logements sociaux émanant de personnes qui résident et/ou travaillent sur le territoire de la CCSE.

9. Observation @9 – Traitement des eaux usées, prise en compte du risque d’inondation et intégration socio-urbaine du projet

Plusieurs craintes sont exprimées par un particulier notamment au sujet du traitement des eaux usées, de la prise en compte du risque d’inondation, des effets du déplacement du PEM et de l’esthétisme du projet et son intégration au sens large dans l’environnement social et urbain de la commune. La **commissaire enquêtrice** prolonge ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte les réponses suivantes.

- *Parmi les inconvénients, je relève l’interrogation légitime sur le traitement des eaux usées et la gestion du risque d’inondation. Quelles réponses apportez-vous à ce contributeur très réticent à une opération d’une telle envergure ?*

Sur la question de l’amplification des risques d’inondation, il est tout d’abord rappelé que le secteur de la Bresse est uniquement concerné par un risque potentiel de débordement de nappe. Consciente des problématiques qui gravitent autour de la ressource en eau (alimentation et traitement), la commune pose des principes forts qui imposent au projet l’obligation d’étudier l’incidence des rejets d’eaux pluviales sur le milieu récepteur et sa prise en compte dans l’opération d’aménagement. Il s’agit d’identifier les sources de dégradation et d’apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux (3l/s/ha) en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état

écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés. De manière générale, les dispositifs de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans. La commune sera particulièrement vigilante et exigeante quant à l'application de ces principes. Les évolutions prévues dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoient également des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement (introduction d'un débit de fuite maximal issu du SAGE Estuaire de la Loire et d'un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum) et dans la nouvelle OAP (intégration des zones humides pour préserver leurs fonctionnalités, inscription de dispositions relatives à la perméabilité des espaces libres, notamment liés au stationnement). A noter également que l'observation R19 formalisée dans le cadre de l'enquête publique donne à voir les règles qui seront applicables en zone 1AUa en matière de gestion des eaux pluviales.

Sur le sujet des eaux usées, il est à noter que les capacités épuratoires des stations d'épuration de Bodon et des Rochelets permettent d'absorber les flux supplémentaires d'effluents liées à l'opération d'aménagement avec des taux de charge de respectivement 46% et 36%.

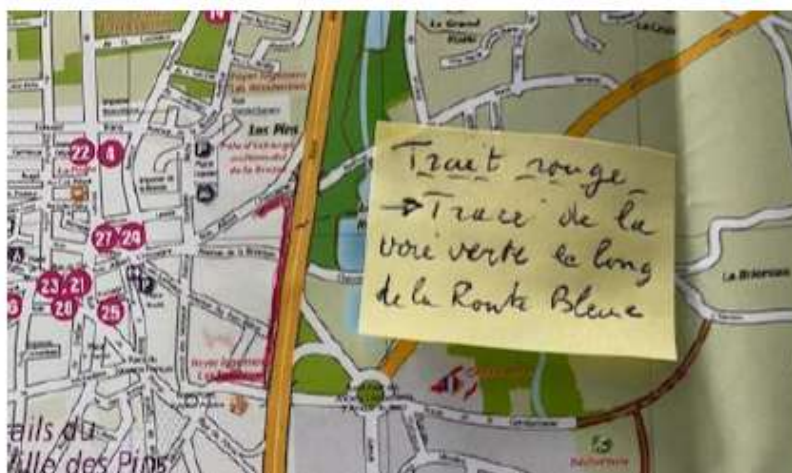
Par rapport à la gare routière actuelle, il est précisé qu'elle ne sera pas supprimée mais déplacée sur une parcelle communale à proximité direct du giratoire Ayent Anzère. Ce nouveau site permettra d'améliorer l'accueil des véhicules de transports en commun.

Plus largement, concernant l'impact du projet sur le cadre de vie, il est précisé que l'ambition portée par ce nouveau quartier repose sur une exigence forte en matière de qualité architecturale et environnementale, exigence transcrite dans l'OAP n°7 et le règlement écrit de la zone 1AUa.

10. Observations E10 et E11 – Gestion du trafic, du stationnement et de la ressource en eau

Plusieurs interrogations sont exprimées par un particulier au sujet des éventuelles nuisances associées à l'arrivée de nouveaux habitants sur site (circulations, stationnement) ainsi que la gestion des eaux pluviales, en lien avec la présence de zones humides, et la prise en compte des vents dans l'implantation du bâti. La **commissaire enquêteur** prolonge ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte les réponses suivantes.

- *Le délestage par une voie verte pour piétons et cyclistes, longeant la route bleue, vous semble-t-il une idée pertinente à étudier ?*
- *Un stockage d'eau de pluie en citerne enterrée sous les zones humides, est-ce techniquement et financièrement réalisable ?*



Au sujet de la création d'une voie douce, il est envisagé d'intégrer à la réflexion au stade opérationnel la proposition de tracé le long de la Route Bleue (cf pièce jointe ci-dessous transmise par le contributeur).

S'agissant du stockage des eaux pluviales dans des dispositifs souterrains de grande capacité, il a été abordé avec les porteurs de projet et fait aujourd'hui partie des pistes de réflexion au stade opérationnel. En parallèle, il est à noter que les zones humides présentes sur site sont identifiées avec pour conséquence une préservation de leurs fonctionnalités. En l'état il n'est pas possible de se prononcer sur la faisabilité technique et financière d'un aménagement enterré sous les zones humides. Dans l'idée ce type d'aménagement semble compliqué à mettre en œuvre car il est susceptible de remettre en cause la fonctionnalité écologique de ces milieux.

Enfin, en ce qui concerne l'implantation du bâti au regard des vents dominants, il n'est pas fixé de règles particulières. Le règlement écrit de la zone 1AUa précise néanmoins que « tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement, en lien avec l'identité balnéaire de la commune (...). L'implantation du bâti doit permettre d'atteindre la densité attendue. La répartition de cette densité par secteur de projet et sous la forme d'îlots doit être travaillée par un jeu de décalage d'implantation, d'orientation et de volume rythmés ». L'OAP n°7 fait le rappel de ces principes non cartographiés en précisant que « une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brévin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions ». A cela s'ajoute le fait que le site de projet se situe dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont les documents mettent en avant des principes d'aménagement pour les constructions neuves avec notamment des dispositions pour favoriser l'architecture bioclimatique. Sur ce sujet, la collectivité exprime la possibilité qu'il soit abordé au moment de la conception du futur projet dans sa phase pré-opérationnelle.

11. Observation R12 – Coefficient d'emprise au sol

Une requête est formalisée par un particulier visant à ce que le coefficient d'emprise au sol du site soit augmenté de 0,2 à 0,3. La CCSE apporte la réponse suivante :

En l'état l'emprise au sol des constructions et le coefficient d'occupation du sol ne sont pas réglementés en zone 1AUa (article 1AUa 9). Néanmoins, en lien avec l'observation R19, il est précisé que l'article 1AUa 13 sera édicté de la manière suivante : « Le projet justifiera à l'échelle de l'opération d'ensemble un taux de perméabilité de 50% minimum. Seront comptés les zones humides existantes et les futurs espaces de pleine terre (espaces verts, arbres isolés). Ne seront pas comptés dans ce taux

les futures circulations piétonnes, les stationnements aériens dont les futurs revêtements seront perméables permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie ».

12. Observation R13 – Gestion du trafic et du stationnement

Une crainte est exprimée par un particulier au sujet des impacts éventuels associés à l'arrivée de nouveaux habitants qui engendrent des circulations supplémentaires notamment dans l'avenue de Bresse et l'avenue Raymond Poincaré. La **CCSE** apporte la réponse suivante :

La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Celles-ci restent ainsi sur l'emprise du projet. A cela s'ajoute environ 50 nouvelles places qui seront réalisées dans le cadre du projet de déplacement du Pôle d'Echange Multimodal, au niveau du giratoire Ayant Anzère. Ces stationnements ouverts au public portent la capacité d'accueil à environ 200 places à terme, permettant ainsi aux usagers du marché, aux riverains et aux vacanciers de trouver une place pour se stationner dans les mêmes conditions qu'auparavant en termes de volume. Malgré des conditions similaires de stationnement en termes de volume, il doit être considéré le fait que l'arrivée de nouveaux habitants est susceptible de créer directement et indirectement des flux supplémentaires notamment lors de la période estivale.

13. Observation E14 – Gestion du stationnement et intégration socio-urbaine du projet

Plusieurs craintes et interrogations sont exprimées par un particulier au sujet du stationnement, du trafic induit par le projet et de l'intégration sociale et urbaine du projet dans un environnement « balnéaire » habité et pratiqué au travers de l'offre d'équipements/services/commerces en présence.

La **commissaire enquêtrice** prolonge l'une de ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte les réponses suivantes.

- *Est-il envisageable dans la réalisation de ce projet de conserver plus qu'une vingtaine de places de stationnement le long de l'avenue Donatien Bêché ?*

La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Celles-ci restent sur l'emprise du projet c'est pourquoi l'usage actuel perdurera. A cela s'ajoute environ 50 nouvelles places qui seront réalisées dans le cadre du projet de déplacement du Pôle d'Echange Multimodal, au niveau du giratoire Ayant Anzère. Ces stationnements ouverts au public portent la capacité d'accueil à environ 200 places à terme, permettant ainsi aux usagers du marché, aux riverains et aux vacanciers de trouver une place pour se stationner dans les mêmes conditions qu'auparavant en termes de volume. En réponse à l'interrogation sur le stationnement aujourd'hui adossé à l'avenue Donatien Bêché, cela sera abordé dans les réflexions en phase pré-opérationnelle.

Aussi, il est à préciser que la mobilité active est au cœur du projet avec des cheminements doux prévues tout le long de l'avenue Chassagne menant au futur parking public sur la partie Est du site. Le

futur quartier a également vocation à être traversé par un cheminement doux ouvert au public, permettant de relier la rue Daniel Savary à l'avenue Chassagne, et une autre voie douce ouverte au public et permettant de relier l'avenue Donatien Bêché au parking public à l'Est.

S'agissant des interrogations sur l'intégration urbaine et architecturale du projet, il est précisé que la collectivité a imposé une architecture d'inspiration balnéaire sans rentrer dans le détail au stade de la présente déclaration de projet. Néanmoins, la commune s'est engagée dans la préservation de son patrimoine architectural par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont les documents associés peuvent servir aux futurs architectes. Par ailleurs, il s'avère compliqué de définir avec précision l'architecture balnéaire de la commune étant donné qu'elle est influencée par différents styles et époques (influences médiévale, italienne, provençale, flamande, néo-basque, bretonne, normande, art déco et années 50-60). Dans ce contexte, il convient de trouver un équilibre dans les formes urbaines/architecturales afin que les projets s'intègrent au mieux dans l'environnement de la commune. Il est à noter sur ce sujet que le PLU de la commune, via sa charte architecturale annexée, donne les grandes lignes de l'architecture balnéaire de la commune. Aussi, bien que cela ne relève pas de la présente déclaration de projet, il est à noter que cette charte architecturale a fortement inspiré l'OAP patrimoine créée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSE. Les orientations qui sont déclinées dans cette dernière seront appropriées par la commune pour orienter le projet dans sa phase pré-opérationnelle. Sur ce sujet, il est à préciser que la commune s'engage d'ores et déjà dans une réflexion qualitative en demandant de promoteur de renforcer l'équipe des architectes. Enfin, il convient de préciser que la définition architecturale finale ne sera autorisée que lors de la phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

14. Observation E15 – Gestion du stationnement et typologies des logements

Plusieurs interrogations sont formulées par un particulier au sujet du stationnement et des typologies de logements envisagées dans l'opération. La **commissaire enquêtrice** relaye plusieurs de ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte les réponses suivantes.

- *Combien de places de stationnement sont conservées en surface sur le parking Savary ? Combien de places de stationnement privatif seront réservées aux occupants des nouveaux logements en souterrain et en surface ?*

Le projet ne prévoit pas de places de stationnement en sous-sol mais uniquement des places aériennes voire semi-enterrées. Une vingtaine de places seront conservées en surface sur le parking existant le long de l'avenue Donatien Bêché. La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Des espaces de stationnement privé pour les nouveaux logements sont prévus dans le volume des bâtis mais également en surface, notamment dans la partie Est du site, dans le prolongement des nouvelles places de stationnement publiques. En l'état il n'y a pas de volume précis qui est fixé du fait des nouvelles règles qui sont édictées pour la zone 1AUa en matière de stationnement. Le principe applicable est de permettre, sous conditions, une dérogation à la règle d'une place par logement dans le cas où le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire cette obligation.

- *Quels seront les locaux d'activité et de services prévus au sein des nouvelles constructions ?*
- *Quels commerces occuperont les rez-de-chaussée des constructions ?*

A ce stade de la procédure il est trop tôt pour connaître le type d'activité qui sera développé précisément. En l'état l'OAP n°7 prévoit que « une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et activités hors commerce ». Le principe est de prioriser des activités de services qui répondent aux besoins des, en cohérence avec l'enjeu de vitalité du centre-ville.

- *Quels types de logements sont prévus le long de l'avenue de Chassagne, et quel mode de chauffage ?*

La typologie des futurs logements s'oriente vers des appartements qui compteront une à deux chambres afin de répondre au mieux aux besoins des habitants qu'ils soient jeunes actifs, jeunes familles, familles monoparentales ou seniors. La question relative au mode de chauffage des logements pourra être abordée au moment de la conception du futur projet dans sa phase pré-opérationnelle.

15. Observations R16 et R17 – Suppression d'arbres et gestion des eaux usées

Plusieurs requêtes sont formulées par un particulier à savoir la suppression de trois sapins sur sa parcelle (AE207) et le raccordement au tout à l'égout pour les quelques habitations qui n'en bénéficient pas encore dans l'avenue de Chassagne. La **commissaire enquêtrice** prolongé plusieurs de ces interrogations pour lesquelles la **CCSE** apporte les réponses suivantes.

- *Peut-on confirmer à ces contributeurs que la sauvegarde de ces trois sapins remarquables constitue un aspect intangible du dossier mis à l'enquête ?*

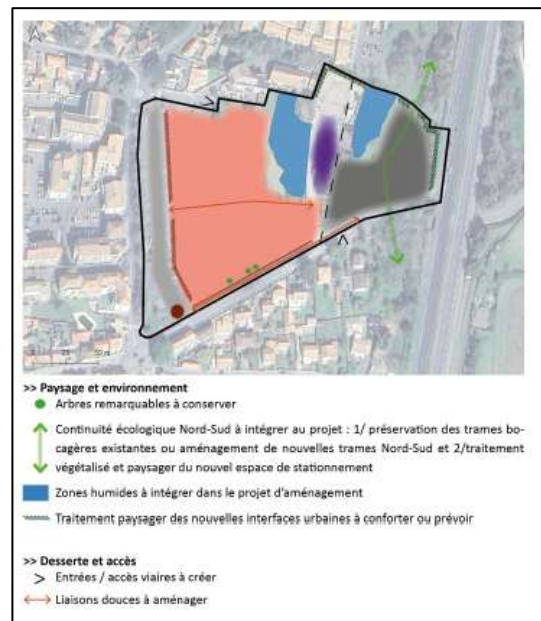


Vue à droite du portail d'accès > les arbres protégés sont entourés en jaune



Vue à gauche du portail d'accès > l'arbre protégé est entouré en jaune

La présente déclaration de projet prévoit la suppression d'une prescription graphique de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger », correspondant au jardin de la parcelle AE207 et qui ne constitue pas un élément majeur de la trame verte communale. L'intérêt du jardin réside en revanche dans les arbres de haut jet présents en front de rue Albert Chassagne. Dans ce contexte, la présente déclaration de projet prévoit la protection des sujets les plus développés avec l'ajout au règlement



graphique de 3 arbres à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. L'OAP n°7 qui encadre l'aménagement du site formalise la protection de ces arbres remarquables. Ces derniers constituent un élément significatif du paysage de la rue et jouent également un rôle dans la trame verte urbaine (notamment par rapport au phénomène d'îlot de chaleur).

- *Concernant le raccordement au tout-à-l'égout de leurs propriétés, quelle est la réponse apportée par la collectivité ?*

Sur le sujet du raccordement au tout-à-l'égout, il est précisé que les riverains de la rue au droit de propriété disposent aujourd'hui d'installations d'assainissement individuel pour le traitement de leurs eaux usées. La desserte de ces habitations par un réseau collectif est envisagée au travers de l'opération d'aménagement du site de la Bresse. Le raccordement du projet et la desserte de la rue nécessitent la construction d'un poste de relèvement mutualisé dont la prise en charge sera discutée dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

16. Observation R18 – Gestion du stationnement et intégration urbaine et architecturale du projet

Une requête est exprimée par un particulier à savoir le maintien de places de stationnement le long de la rue Donatien Bêché et pour les habitants de la rue Louis Lavoix. Aussi, deux interrogations sont formulées, d'une part vis-à-vis de l'intégration du projet dans son environnement immédiat avec notamment la question des « aérations », et d'autre part la prise en compte du risque d'inondation existant sur la commune. Sur ces sujets, la **CCSE** apporte les réponses suivantes :

Au sujet du stationnement, il est précisé qu'une vingtaine de places seront conservées en surface sur le parking existant le long de l'avenue Donatien Bêché. La capacité d'accueil de stationnement du futur projet sera d'environ 347 places dont 152 places publiques réalisées sur la partie Est du site. Des espaces de stationnement privé pour les nouveaux logements sont prévus dans le volume des bâtis mais également en surface, notamment dans la partie Est du site, dans le prolongement des nouvelles places de stationnement publiques.

S'agissant des interrogations sur l'intégration urbaine et architecturale du projet, il est précisé que la collectivité a imposé une architecture d'inspiration balnéaire sans rentrer dans le détail au stade de la présente déclaration de projet. Néanmoins, la commune s'est engagée dans la préservation de son patrimoine architectural par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont les documents associés peuvent servir aux futurs architectes. Par ailleurs, il s'avère compliqué de définir avec précision l'architecture balnéaire de la commune étant donné qu'elle est influencée par différents styles et époques (influences médiévale, italienne, provençale, flamande, néo-basque, bretonne, normande, art déco et années 50-60). Dans ce contexte, il convient de trouver un équilibre dans les formes urbaines/architecturales afin que les projets s'intègrent au mieux dans l'environnement de la commune. Il est à noter sur ce sujet que le PLU de la commune, via sa charte architecturale annexée, donne les grandes lignes de l'architecture balnéaire de la commune. Aussi, bien que cela ne relève pas de la présente déclaration de projet, il est à noter que cette charte architecturale a fortement inspirée l'OAP patrimoine créée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSE. Les orientations qui sont déclinées dans cette dernière seront appropriées par la commune pour orienter le projet dans sa phase pré-opérationnelle. Sur ce sujet, il est à préciser que la commune s'engage d'ores et déjà dans une réflexion qualitative en demandant de promouvoir de renforcer l'équipe des architectes. Enfin, il

convient de préciser que la définition architecturale finale ne sera autorisée que lors de la phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Enfin, en ce qui concerne l'alerte sur le risque d'inondation, il est rappelé que le secteur de la Bresse est uniquement concerné par un risque potentiel de débordement de nappe. Consciente des problématiques qui gravitent autour de la ressource en eau (alimentation et traitement), la commune pose des principes forts inscrits dans le règlement écrit et l'OAP n°7. Les évolutions prévues dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoient des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement (introduction d'un débit de fuite maximal issu du SAGE Estuaire de la Loire et d'un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum) et dans la nouvelle OAP (intégration des zones humides, inscription de dispositions relatives à la perméabilité des espaces libres, notamment liés au stationnement).

17. Observation R19 – Gestion des eaux pluviales et coefficient de pleine terre

Cette contribution n'appelle pas de réponse particulière de la collectivité étant donné qu'il s'agit d'une insertion au registre d'enquête du complément déjà apporté au dossier et figurant en pièce n°11 du dossier d'enquête publique. Elle concerne les règles de gestion des eaux pluviales mises en place dans la nouvelle zone 1AUa et dont les modalités ont été clarifiées suite à une demande la MRAe. Des précisions sont également apportées s'agissant du coefficient de pleine terre.

La collectivité rappelle ici son engagement à transcrire dans la notice explicative et le règlement écrit de la zone 1AUa les règles telles qu'elles sont édictées dans l'observation R19.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme sur le projet de mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de Saint-Brevin-les-Pins (44)
par déclaration de projet (secteur de la Bresse)**

N° PDL 003093 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 15 mai 2025 du dossier relatif au projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins par déclaration de projet présentée par la communauté de communes Sud Estuaire, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme et son complément en date du 20 juin 2025 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 16 mai 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 27 juin 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins par déclaration de projet :

- la MEC du PLU porte sur le secteur 2AUh de la Bresse, localisé entre le centre-ville des Pins et la route bleue (RD 213). Son périmètre s'étend sur environ 3 hectares entre la rue Albert Chassagne au sud, l'avenue Donatien Béché à l'ouest, la rue Daniel Savary au nord et la route bleue à l'est ;
- elle vise à développer une offre de logements diversifiée, notamment sociale, à réaliser deux locaux d'activités de services et à relocaliser une partie des établissements médico-sociaux de Mindin, actuellement situés en bord de Loire sur la commune dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé le 12 février 2019 ; elle inclut le déplacement du parc de stationnement actuellement situé le long de l'avenue Donatien Béché qui sera majoritairement réimplanté en partie est du projet mais aussi, à l'extérieur du secteur nécessitant une MEC du PLU, à proximité de la rue de Pornic (environ 50 places) et du rond-point Ayent Anzère. Il en est de même du déplacement du pôle d'échanges multimodal ;
- l'évolution projetée du PLU consiste à :
 - modifier le zonage 2AUh en 1AUa ainsi qu'à ajuster le zonage AU et le périmètre de l'OAP sur la partie est, en cohérence avec le secteur de projet ;
 - supprimer une prescription graphique de type « patrimoine paysager/boisement à protéger » et à protéger trois arbres ;

- identifier sur le plan de zonage du PLU et dans l'OAP concernée, des zones humides identifiées suite à des inventaires écologiques conduits dans l'emprise du projet ; la future OAP prévoit qu'elles soient intégrées au projet d'aménagement ;
- le complément transmis à la MRAe le 20 juin 2025 comporte diverses informations qu'elle avait sollicitées par courrier du 15 mai 2025 (localisation exacte du futur pôle d'échanges multimodal et du parking, surfaces concernées, devenir pressenti du site de Mindin une fois les transferts intervenus, rapports des inventaires des zones humides réalisés...) et des ajustements du règlement écrit en matière de gestion des eaux pluviales ;
- l'article R.104-35 du code de l'urbanisme prévoit que le dossier d'examen au cas par cas soit transmis au service régional d'appui à la MRAe « *à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées* » (PPA). Il est ainsi de la responsabilité de la collectivité de veiller à ce que le dossier support de la consultation des PPA et de la future enquête publique présente fidèlement le projet de MEC du PLU. Dans ce contexte, il ne semble pas adapté d'indiquer que les ajustements réglementaires ajoutés dans sa transmission du 20 juin ne pourront être intégrés au dossier y compris à la notice de présentation de la MEC qu'après l'enquête publique du fait de la consultation en cours des personnes publiques associées (mentionnée dans le formulaire d'examen au cas par cas comme intervenant à compter du 3 juillet 2025) ;
- la MRAe appelle l'attention sur le fait que le ou les porteurs du projet global (incluant les composantes du projet situées rue de Pornic et près du rond-point Ayent Anzère) devront nécessairement conduire une réflexion préalable sur le respect du cadre réglementaire applicable à ce dernier (la notion de projet définie à l'article L.122-1 du code de l'environnement excluant une approche segmentée) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la commune de Saint-Brevin-les-Pins est située sur le littoral de la Loire-Atlantique au niveau de l'embouchure de la Loire sur la rive sud de l'estuaire. Elle est incluse dans les périmètres du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé en 2014 et du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé en 2019. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 28 avril 2014 ; la commune est traversée sur un axe nord-sud par la RD 213, dite « route bleue » qui, à partir de Saint-Nazaire, dessert les communes littorales de la Loire-Atlantique et de la Vendée. Le développement urbain de la commune s'est effectué de façon linéaire sur une bande de 1 à 1,8 km de large et 8 km de long située entre cet axe routier et la façade littorale ;
- quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) et cinq sites Natura 2000, situés sur le domaine public maritime et l'estuaire de la Loire, sont recensés sur la commune : zones de protection spéciale (ZPS) FR5210103 Estuaire de la Loire et FR5212014 Estuaire de la Loire-Baie de Bourgneuf, zones spéciales de conservation (ZSC) FR5202011 Estuaire de la Loire Nord, FR5202012 Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf et FR5200621 Estuaire de la Loire ;
- le secteur objet de la mise en compatibilité du PLU est éloigné des périmètres d'inventaire et de protection évoqués ci-dessus ; il est actuellement occupé par un parking public et un pôle d'échanges multimodal, des maisons et leurs jardins, un entrepôt, des espaces libres de constructions et du domaine public. Les deux secteurs dédiés au transfert du pôle multimodal et espace stationnement complémentaire accueillent à ce jour une habitation qui sera démolie et des espaces verts aux abords du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ;
- la relocalisation partielle des établissements de Mindin, justifiée par leur exposition actuelle au risque de submersion et d'inondation, intervient en complément de la modification 9 du PLU approuvée le 20 avril 2023 relative au site de la Guerche Nord-Est, qui participe également à la relocalisation de ces derniers,
- la localisation (majoritairement en renouvellement urbain) et la composition du projet qui motive la MEC du PLU sont cohérentes avec l'objectif national de maîtrise de la consommation d'espaces

naturels et agricoles et de l'artificialisation des sols, ainsi qu'avec la marge de recul de 100 mètres le long de la RD 213, classée route à grande circulation ;

- les dispositions projetées du PLU assurent à leur niveau la prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et exigent notamment un dimensionnement des ouvrages pour des événements pluviaux de période de retour de 100 ans ;
- l'obligation édictée dans la future OAP d'intégrer les zones humides recensées au projet d'aménagement implique nécessairement (malgré l'ambiguïté du verbe utilisé) la préservation d'au moins la majeure partie (environ 80 % au stade actuel de définition du projet opérationnel) des 2 719 m² de zones humide recensés sur le site) et l'application de la séquence éviter-réduire-compenser à tout effet potentiellement dommageable pour ces zones humides et leurs fonctionnalités qui devront faire l'objet d'une analyse précise au stade opérationnel ;
- la MEC du PLU prend également en compte l'enjeu de maintien d'une continuité écologique nord-sud et celui d'intégration paysagère du projet en affinant la protection des arbres les plus significatifs , en exigeant le traitement des nouvelles interfaces urbaines ;

Rend l'avis qui suit:

Au vu des précisions et des ajustements réglementaires apportés par la collectivité le 20 mai 2025, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins par déclaration de projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe rappelle néanmoins qu'il est de la responsabilité de la collectivité de veiller à ce que le dossier support de la consultation du public et des personnes publiques associées présente fidèlement le projet de MEC du PLU tel que complété le 20 mai 2025 dans le cadre de la demande d'avis conforme.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la communauté de communes Sud Estuaire, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 16 juillet 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Bernard Abrial

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

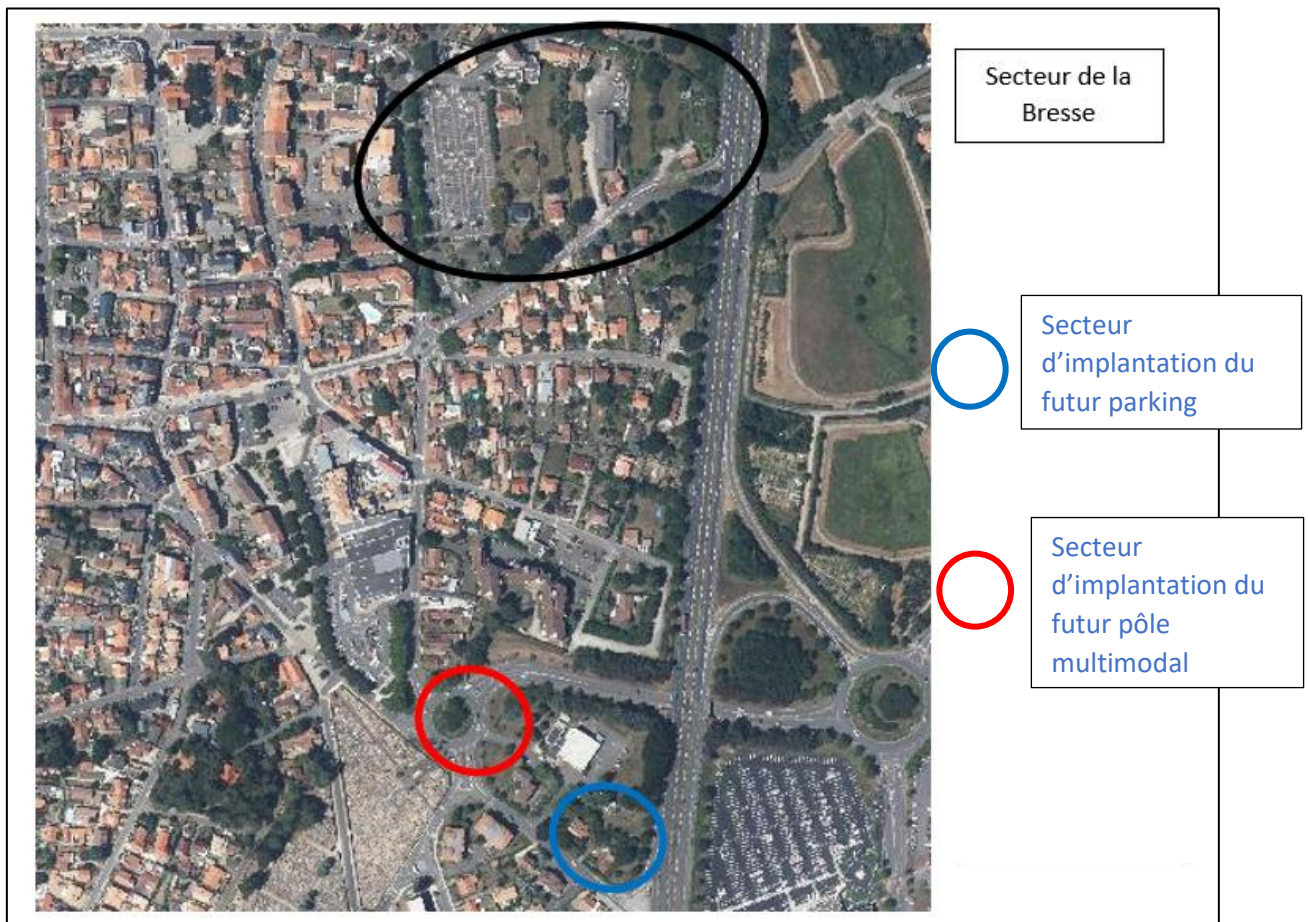
<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

COMPLEMENTS AU DOSSIER

Suite à la demande de compléments formulés par la MRAE Pays de la Loire en date du 26/05/2025, voici les éléments complémentaires au dossier susvisé demandés :

- 1/ Cartographier le lieu de transfert (« à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère ») de 50 places de stationnement et du pôle d'échanges multimodal, en dehors du secteur que vous dénommez « site de projet » dans le dossier. Merci également d'expliquer le fonctionnement de ce pôle d'échanges. Dès lors que le projet objet de la MEC du PLU engendre des effets en dehors du périmètre de la MEC, il vous faut intégrer cette composante du projet et ses effets dans votre analyse.

Le lieu de transfert retenu pour le futur parking de 49 places de stationnement se situe à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère. Le pôle multimodal, en dehors du secteur de projet sera quant à lui implanté aux abords du même rondpoint.



▪ **Le projet pôle multimodal :**

Les parcelles qui accueilleront le pôle multimodal sont la partie EST de la parcelle AI 588, la AI341, une partie de la AI 727, en vert sur la cartographie.



Ce futur pôle d'échanges aura un fonctionnement similaire à l'actuel avec passage des 4 lignes Aléop et des bus communaux (BréviBUS), départementaux et régionaux. Le pôle est situé près de la place du marché tout comme le pôle actuel. La réalisation de ce nouveau pôle permettra à l'entrée de ville de bénéficier d'un nouvel aménagement paysager, moins routier en réduisant le diamètre du rond-point actuel et en permettant une sécurisation de tous les modes de flux.

Le principal intérêt de cette localisation est, outre la maîtrise foncière par la ville, la proximité de l'entrée de ville. Ceci permettra aussi la fermeture de la bretelle permettant d'accéder à la rue Chassagne, jugée comme dangereuse par le département. La bretelle d'accès au rond-point d'Avant Anzère est beaucoup plus sécuritaire et dimensionnée pour le flux des véhicules et transports.

Des appuis/abris vélos seront disposés dans le pôle multimodal. Les amorces de l'ensemble des rues en jonction seront prévues réaménagées afin que cette entrée de ville résolve par son nouvel aménagement une continuité sereine pour les usagers divers (piétons, vélos, véhicules légers et lourds). Le schéma de fonctionnement est précisé ci-dessous incluant en bleu le pôle multimodal.

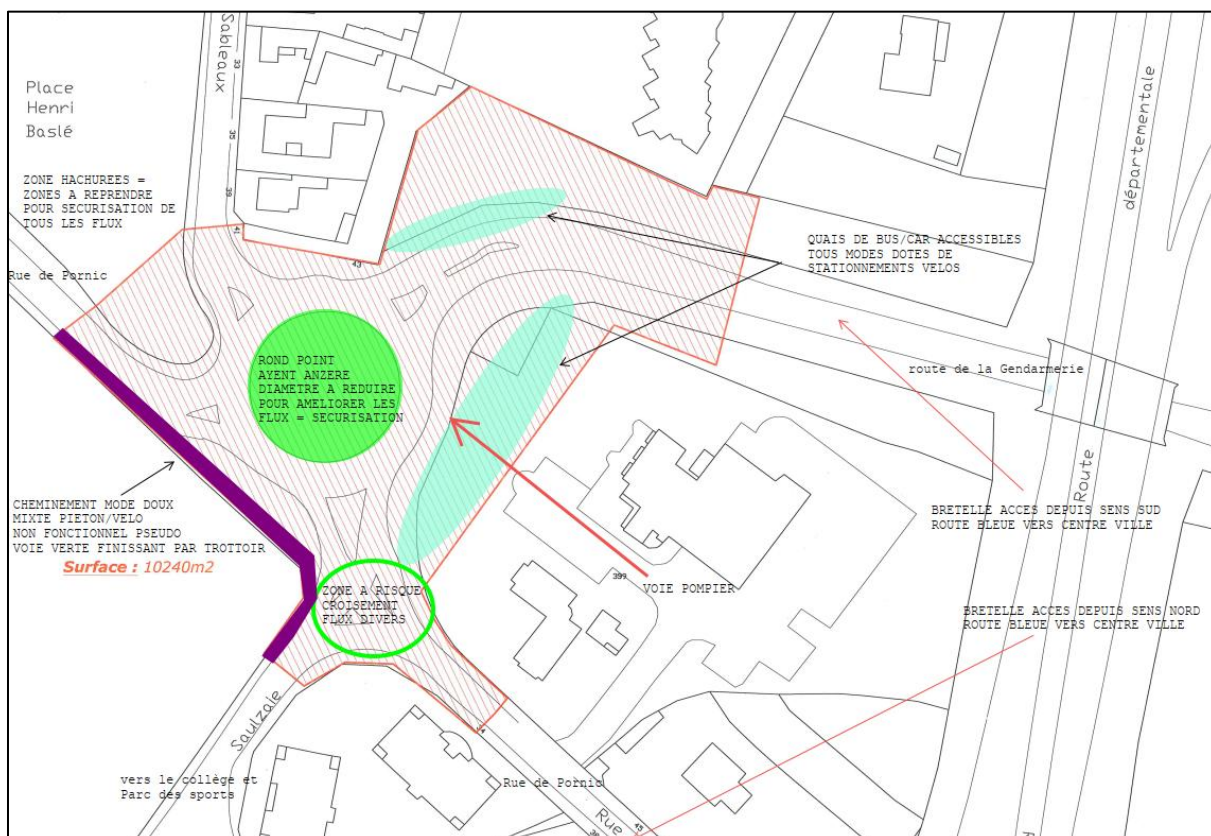
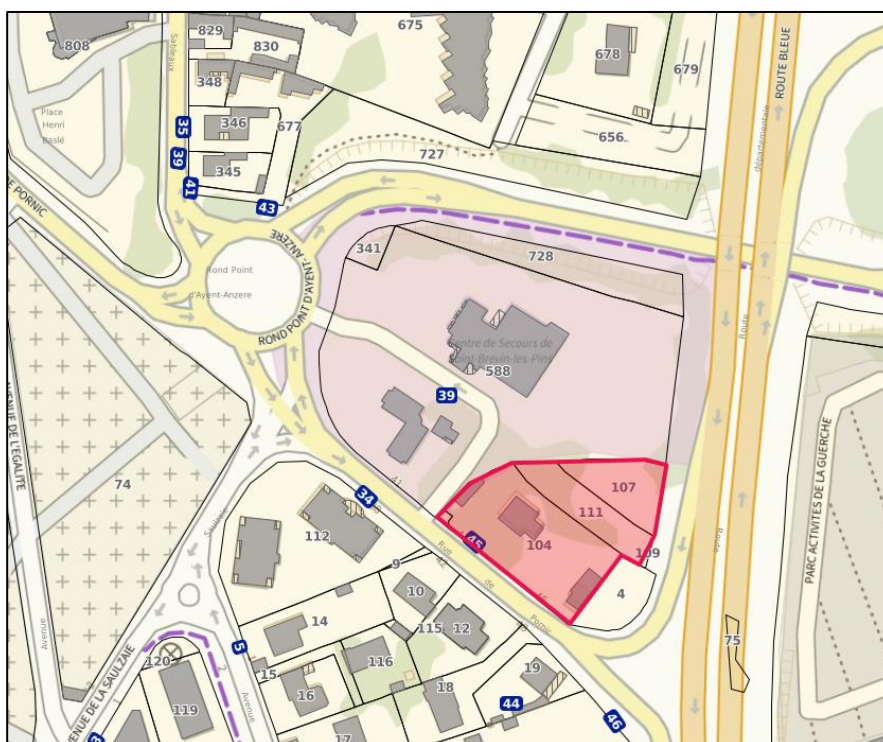


Schéma de fonctionnement du futur pôle multimodal

▪ **Le projet de Parking de 49 places de stationnement :**

Le projet s'implantera sur les parcelles AI 104, AI 111 et AI 107 (cf plan ci-dessous)



Parcelles objets du futur parking



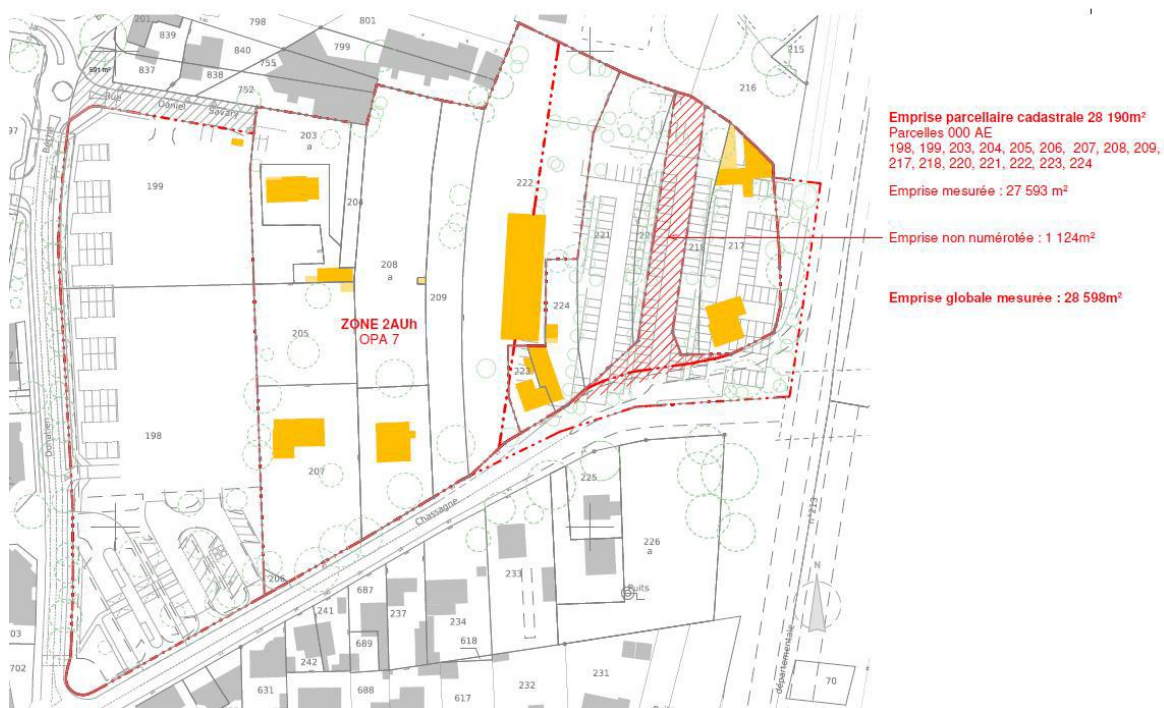
Plan masse du futur parking, principes de fonctionnement

Le futur parking prévoit 49 places et s'implante à la place d'une maison et de ses annexes démolies. Les revêtements de surfaces seront perméables : enrobés drainants, pavés à joints enherbés pour les stationnements, cheminements piétons en sable déco, espaces verts traités en noues paysagères permettant infiltration des eaux de pluie (débit de fuite sur collecteur rue de Pornic, plantation d'arbres adaptés (pins, chênes verts...), voir plan ci-après tenant compte de l'étude G2 AVP réalisée.

- 2/ Expliquer, si nécessaire corriger la surface concernée par la procédure en fonction des pages et pièces du dossier (respectivement 3 ou 3,55 ou 3,61 ha), puis la cartographier

Explication de la superficie de 3 ha

La superficie du secteur de projet présenté à la page 13 de la notice de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, annexée à la demande de cas par cas, est de 2,98 ha (soit en arrondissant 3 ha).

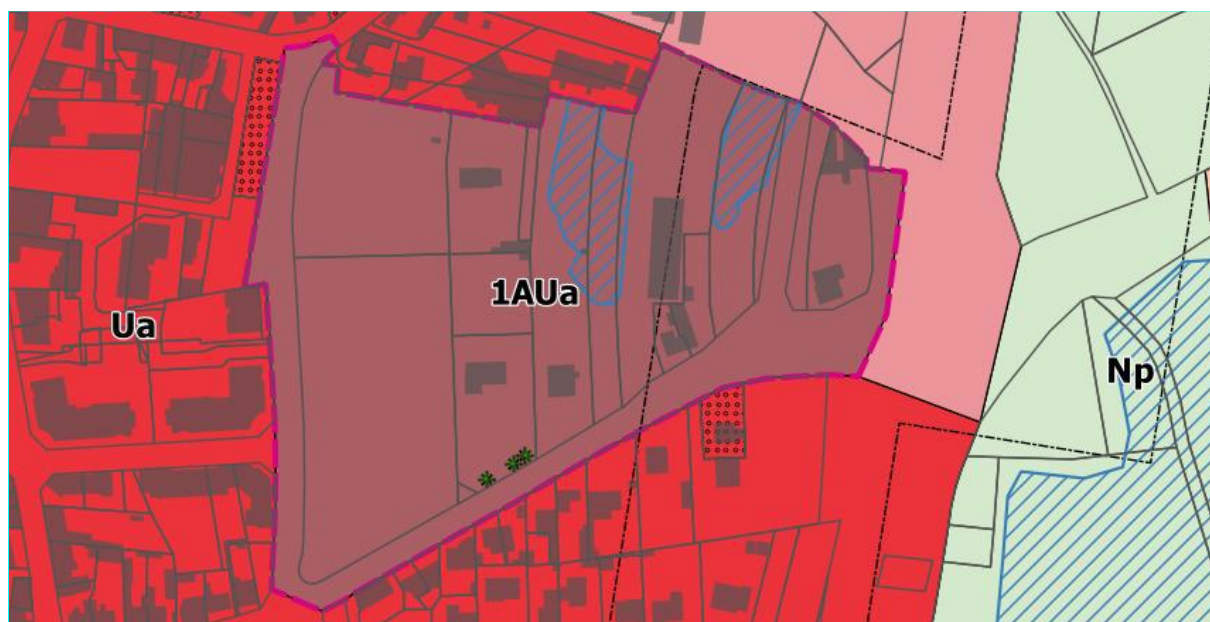


Superficie du secteur de projet

Cette superficie est celle reprise à la page 59 de la notice explicative dans « la surface de l'opération » de la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.

Explication de la superficie de 3,61 ha

La superficie de la zone 1AUa présentée à la page 42 de la notice explicative est de 3,61 ha. La différence avec la superficie du secteur de projet présentée ci-avant s'explique par le principe de tracé de la zone 1AU : les voies aux abords du site (avenue Donatien Bêche et rue Albert Chassagne) sont intégrées au périmètre de la zone AU, comme c'était déjà le cas pour la zone 2AUh du PLU en vigueur. Cette surface en apparence plus élevée n'a aucune incidence de fond : les voiries publiques existantes demeureront et permettent au secteur de projet de se connecter au réseau viaire de la commune.



Superficie de la zone 1AUa > sont intégrés le secteur de projet et les voiries Donatien Bêche et Albert Chassagne à ses abords

Explication de la superficie de 3,55 ha

La page 64 de la notice explicative indique une réduction de 3,55 ha de la superficie des zones 2AUh entre le PLU avant mise en compatibilité et le PLU après. Ce 3,55 ha se distingue du 3,61 ha mentionné ci-avant dans la mesure où le périmètre de la nouvelle zone 1AUa a été légèrement agrandi dans la partie Est du secteur de la Bresse, comme cela est précisé à la page 31 de la notice : « Il s'agit également d'ajuster de façon mineure, sur la partie Est du site, le zonage AU (extension du zonage AU au lieu du zonage UBa) et le périmètre d'OAP en conséquence, pour assurer une cohérence entre le secteur de projet (cf p.13) et le zonage. » Le détail avant/après du zonage est présenté aux pages 41-42 de la notice explicative.

Conclusion

Aucune correction n'est donc à apporter à la notice de présentation ni au dossier de cas par cas concernant les surfaces mentionnées.

- 3/ Rappeler quels passages du dossier de modification n°9 du PLU explicitaient que celle-ci avait pour objet une relocalisation partielle des établissements de Mindin sur le site de la Guerche nord-est,

Les pages 18/19, 57 et 90/91 de la notice de présentation de la modification n°9 du PLU exposaient que cette procédure avait pour objet une relocalisation partielle des établissements de Mindin sur le site de la Guerche Nord-Est dont voici des extraits :

Pages 18/19 :

- **Mettre en œuvre la stratégie de relocalisation de fonctions résidentielles de l'Établissement Public Médico-Social de Mindin, portée par le Département**

Les établissements médico-sociaux sont une structure d'hébergement et de logement de personnes handicapées dont la responsabilité est portée par le Département.

Annoncé en 2019, le projet de déménagement des Etablissements Médico Sociaux de Mindin (EPMS) devrait aboutir en 2028 et est porté par le Département. Ce projet a vu le jour en raison des risques subis par ce site d'hébergement sensible dans un secteur identifié à risque fort face au risque submersion. Pour rappel, le Plan de Prévention des Risques Littoraux faisant suite aux conséquences dramatiques de la tempête Xynthia en 2010 a été approuvé en février 2019 pour Saint-Brevin-les-Pins. Il identifie ces établissements étalés sur environ 25 hectares, positionnés en cuvette entre la Loire et l'avenue du Bodon, à des niveaux de risque face à une submersion allant de faible à très fort et en partie en bande de choc mécanique lié à la houle.

Ce nécessaire déplacement s'accompagne d'une volonté du Département de recomposer l'offre médico-sociale en accroissant l'inclusion des personnes accueillies et répartissant sur plusieurs lieux les structures d'accueil existantes (600 à 700 résidents). Ainsi, 280 places ont vocation à rester sur Saint-Brevin-les-Pins ainsi que les établissements déjà existants hors Mindin et les résidences pour personnes âgées.

Dès 2019, la commune a fait part de sa volonté d'accompagnement de ce transfert en proposant à l'EPMS des opportunités de positionnement de futurs établissements sur Saint-Brevin-les-Pins. Il s'agit de potentialités foncières réalisables au regard des règles de planification mais pour la plupart dont la maîtrise foncière reste à assurer.

> L'analyse des besoins a été menée par l'EPMS et la stratégie foncière est conduite par le Département, non par la commune, cette dernière propose une réponse à la recherche conjointe du Département et de l'EPMS, se traduisant par plusieurs sites aux vocations différentes sur son territoire.

Bien qu'elle ne puisse qu'être accompagnatrice du projet, la commune a mené une étude foncière en 2019 dans laquelle les zones 2AU ont naturellement été questionnées et proposées. A la suite de plusieurs rencontres menées entre le Département, l'EPMS et la commune, les besoins de l'EPMS et la pertinence des sites proposés se sont affinés.

La stratégie foncière de relocalisation envisage ainsi plusieurs sites. Au sein du département, la commune de Saint-Brevin-les-Pins n'accueillerait donc pas la totalité des sites.

Il s'est dégagé un besoin de localisation en hyper centre pour une structure inclusive, avec des résidents autonomes : la commune a fait le choix de réserver une emprise foncière de 2500 m². Cette emprise est volontairement limitée pour ne pas compromettre la production de logements à caractère social qu'il est impératif de réaliser sur ce secteur.

Ce besoin est complémentaire des activités périphériques qui seraient accueillies sur le site de la Guerche Nord-Est, dont il est question à travers la présente procédure de modification.

Page 57 :

5.2 Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Ce scénario final a été choisi pour répondre aux besoins de la collectivité et aux enjeux du territoire, il répond aux orientations du PLU.

Le projet est constitué de 115 logements dont 80 logements collectifs et 35 logements individuels pouvant ainsi répondre aux besoins de la commune notamment en termes de logements sociaux.

La voirie permet de répondre à ces nouveaux logements en intégrant les routes existantes dont la D5 et les modes doux avec la création d'une voie cyclable. L'implantation du bâti renforce l'image d'entrée de ville.

Ce scénario permet aussi de réserver du foncier pour l'implantation de fonctions de l'EPMS de Mindin qui doit se relocaliser, en partie sur la commune.

De plus, ce projet permet la prise en compte des enjeux environnements en privilégiant l'évitement et la réduction des incidences :

> Le projet de La Guerche préserve les éléments de trame verte et bleue inscrite au PLU et les continuités de haies seront renforcées afin de maintenir et renforcer la trame bocagère. Un îlot boisé sera aussi préservé en tant que réservoir de biodiversité.

> Une prise en compte importante de la trame bleue a été intégrée à ce scénario avec : la préservation de la mare identifiée au PLU, la préservation d'un fossé, la préservation d'un secteur identifié comme potentiellement humide aux abords de la mare, une implantation du bâti adaptée à l'écoulement des eaux de surface et facilitant leurs infiltrations.

> La voirie et le stationnement seront conçus afin d'éviter l'imperméabilisation.

> L'environnement et les paysages seront aussi préservés par un travail sur les lisières vis-à-vis des espaces naturels structurants.

- Mettre en œuvre la stratégie de relocalisation de fonctions résidentielles de l'Etablissement Public Médico-Social de Mindin, portée par le Département

Les établissements médico-sociaux sont une structure d'hébergement et de logement de personnes handicapées dont la responsabilité est portée par le Département.

Annoncé en 2019, le projet de déménagement des Etablissements Médico Sociaux de Mindin (EPMS) devrait aboutir en 2028 et est porté par le Département. Ce projet a vu le jour en raison des risques subis par ce site d'hébergement sensible dans un secteur identifié à risque fort face au risque submersion. Pour rappel, le Plan de Prévention des Risques Littoraux faisant suite aux conséquences dramatiques de la tempête Xynthia en 2010 a été approuvé en février 2019 pour Saint-Brevin-les-Pins. Il identifie ces établissements étalés sur environ 25 hectares, positionnés en cuvette entre la Loire et l'avenue du Bodon, à des niveaux de risque face à une submersion allant de faible à très fort et en partie en bande de choc mécanique lié à la houle.

Ce nécessaire déplacement s'accompagne d'une volonté du Département de recomposer l'offre médico-sociale en accroissant l'inclusion des personnes accueillies et répartissant sur plusieurs lieux les structures d'accueil existantes (600 à 700 résidents). Ainsi, 280 places ont vocation à rester sur Saint-Brevin-les-Pins ainsi que les établissements déjà existants hors Mindin et les résidences pour personnes âgées.

Dès 2019, la commune a fait part de sa volonté d'accompagnement de ce transfert en proposant à l'EPMS des opportunités de positionnement de futurs établissements sur Saint-Brevin-les-Pins.

- 4/ Présenter le devenir probable du secteur de Mindin une fois les transferts intervenus



Secteur de Mindin

Intentions souhaitées pour le secteur :

Les équipements structurants seront conservés car parties intégrantes du patrimoine architectural historique (Chapelle, Porte du Lazaret notamment).

Les équipements d'hébergement (locaux à sommeil) seront transférés dans d'autres sites soit sur le territoire de la commune notamment les sites de la Guerche Nord-Est, le site de la Bresse, mais également les Ehpad, les foyers d'accueil médicalisés (Fleurs d'ajoncs, Les Colombes) soit dans d'autres communes (Bouaye, Trignac).

Le site de Mindin pourrait muter, notamment en continuant d'accueillir des activités d'habitat et/ou d'hébergement ainsi que d'autres activités. La commune de Saint-Brevin-les-Pins a proposé différents sites possibles afin de conserver le bassin d'emplois que représente les Etablissements dans le cadre de la volonté des instances dirigeantes départementales de déménager une partie du site. Ces terrains communaux pourront permettre la délocalisation future d'une partie des résidents des Etablissements. C'était notamment l'objet de la procédure d'ouverture à l'urbanisation dans le secteur de la Guerche Nord Est. Certaines parties pourront être renaturées, démolies.

Le secteur fait l'objet d'études en cours. Afin de faciliter la réflexion concernant l'avenir du site, la commune de Saint-Brevin-les-Pins souhaite encadrer l'aménagement de ce secteur par un outil d'urbanisme d'attente tel que le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global). La vocation du secteur dans le cadre du futur PLUi sera nécessairement mixte, permettant à la fois l'accueil d'équipements, de logements et d'hébergements, dans le respect des prescriptions et contraintes qui s'imposent ici.

5/ Annexer à votre demande les trois inventaires de zones humides réalisés (y compris la flore effectivement observée et le descriptif des sondages réalisés, et non seulement l'indication de la méthode et des résultats) et indiquer si le fait d'identifier les deux secteurs humides recensés sur le plan de zonage du secteur objet de la MEC a pour effet de soumettre ces derniers à des dispositions du règlement écrit du PLU en vigueur, en précisant la teneur de ces dernières le cas échéant,

Les 3 inventaires de zones humides réalisés sont annexés à la demande d'examen au cas par cas.

Rappel de la modification prévue du règlement dans le cadre de la présente déclaration de projet, concernant les zones humides (cf. page 71 de la notice explicative) :

4.4.3 Les zones humides

L'inventaire des zones humides fait ressortir qu'environ 7,5% du territoire communal est concerné (160.61 ha). Ces zones humides participent à la qualité des milieux, notamment en termes de biodiversité : il convient à ce titre de les protéger.

- 6/ Préciser en quoi consiste concrètement « l'intégration » des zones humides au projet d'aménagement (au-delà de leur identification sur le plan de zonage et dans l'OAP modifiés du PLU). Il est attendu que les éléments communiqués démontrent si le projet de MEC du PLU assure réellement leur préservation et leur éventuelle restauration. Pour ce faire, votre demande doit comporter une analyse du fonctionnement et des fonctionnalités de ces secteurs humides (qui plus est potentiellement constitutifs d'une seule et même zone humide, si la zone artificialisée qui les sépare était renaturée), ainsi que des incidences directes et indirectes des aménagements envisagés à leur amont hydraulique,

En préambule, il est important de rappeler que la présente demande d'examen au cas par cas porte sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et non sur le projet en lui-même, qui fera l'objet, d'une part, d'une demande d'examen au cas par cas, et, d'autre part, d'une étude Loi sur l'eau.

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (objet de la présente demande d'examen au cas par cas), il s'agit de souligner que la Collectivité a fait le choix de prévoir des inventaires zones humides, non obligatoires à ce stade de la procédure. Les zones humides identifiées via ces inventaires sont reportées sur le zonage et dans l'OAP du PLU. C'est le porteur de projet qui, lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme, devra démontrer de leur intégration dans son projet.

Dans le cadre du projet (ne relevant pas de la présente demande de cas par cas), le porteur de projet devra, d'une part, réaliser une demande d'examen au cas et par cas, et, d'autre part, une étude Loi sur l'eau. Cette dernière permettra notamment d'affiner l'analyse des zones humides identifiées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, concernant leur fonctionnement et leurs fonctionnalités. Le porteur de projet a indiqué à la Collectivité que la constitution du dossier de cas par cas et les études plus fines sur les zones humides étaient en cours. En outre, en l'état actuel des réflexions, le porteur de projet envisage l'intégration des zones humides au sein du projet de la manière suivante :

- optimisation de l'emprise du projet d'aménagement visant à réduire au maximum l'emprise sur les zones humides (à ce stade l'impact serait d'environ 500 m², qui sont donc à compenser) ;

- compensation à 200% des zones humides partiellement impactées via une desimperméabilisation et renaturation de la zone humide au droit d'une partie du secteur bitumée et coupant actuellement la zone humide en deux (reconquête d'une surface de zone humide plus importante que celle impactée, reconnexion écologique entre les deux zones humides et in fine en connexion avec les espaces verts au Nord-Est de l'opération (pertinence sur la proximité géographique et l'équivalence fonctionnelle) ;

- optimisation de l'alimentation hydrique des zones humides via une gestion adaptée des eaux pluviales du projet > rejet et infiltration des eaux pluviales via des dispositifs de noues/bassins périphériques aux zones humides ;

- gestion environnementale (plan de gestion écologique) des zones humides sur le long terme.

- 7/ Clarifier les modalités de gestion des eaux pluviales. Vous indiquez à la fois que le projet de règlement impose une gestion à l'échelle de l'opération et qu'il fixe un débit de fuite conforme à la réglementation pour un évènement décennal. Il convient :
 - de préciser l'exutoire des eaux concernées (localisation du ou des points de rejet en précisant s'il s'agit directement du milieu naturel et lequel, ou bien du réseau collectif d'eaux pluviales. Dans cette hypothèse, il vous faut justifier sa capacité à gérer les eaux issues du projet),
 - d'analyser les incidences pour un évènement d'intensité supérieure à évènement décennal.

Comme évoqué précédemment, la demande d'examen au cas par cas porte sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et non sur le projet en lui-même. Le porteur de projet devra justifier du respect des dispositions inscrites dans le règlement du PLU modifié concernant la gestion des eaux pluviales.

Dispositions souhaitées pour la gestion des eaux pluviales et le coefficient de pleine terre (*La notice ne pouvant être modifiée à ce stade car étant en phase de consultation par les personnes publiques associées, ces dispositions seront intégrées au règlement de la future zone 1AUa in fine, après le stade de l'enquête publique*) :

4.2.2 - Eaux Pluviales

La gestion des eaux pluviales du secteur est traitée au sein de l'encart annexé « gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa »

4.2.3 - Coefficient de pleine terre

Le projet justifiera à l'échelle de l'opération d'ensemble d'un taux de perméabilité d'environ 50%. Seront comptés les zones humides existantes, les futurs espaces de pleine terre (espaces verts, arbres isolés).

Ne seront pas comptés dans ce taux les futures circulations piétonnes, les stationnements aériens dont les futurs revêtements seront perméables permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

Ces éléments s'inscriront dans la partie réglementaire, (page 48 de la notice explicative) et permettront au futur règlement de la zone 1AUa d'encadrer le fonctionnement du secteur de la Bresse concernant la gestion des eaux pluviales.

Eu égard au mode de gestion intégrée à la parcelle, il n'y aura pas de nécessité de prévoir un exutoire.

L'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur doit être étudiée et prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés.

- 8/ Préciser à quelles procédures le projet sera soumis au stade opérationnel.

Au stade opérationnel, le projet sera probablement soumis à un permis d'aménager sur le secteur de la Bresse. Un Dossier Loi sur l'eau devra être déposé, ainsi qu'un examen au cas par cas.

- 9/ Indiquer dans le questionnaire comment les avis de l'autorité environnementale relatifs à l'évaluation environnementale du PLU et ses actualisations ont été pris en compte (cela implique de rappeler la teneur des observations formulées ainsi que les réponses apportées) et, le cas échéant, les conséquences éventuelles sur la procédure actuelle.

Evaluation environnementale lors de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU, prévoyant déjà l'identification du secteur objet de la déclaration de projet en zone à urbaniser, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans son avis sur cette évaluation, la MRAE n'a indiqué aucune recommandation spécifique au site.

La MRAE indiquait cependant dans son avis :

- Regretter « la durée réduite des expertises écologiques (seulement une journée en août et en octobre, qui auraient justifié une appréciation dans le dossier du degré de fiabilité des observations ainsi menées). »
 - ➔ Dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la Collectivité a bénéficié de trois inventaires écologiques pour l'identification des zones humides, réalisées à des périodes différentes.
- Que « la densité moyenne envisagée reste néanmoins en deçà des préconisations formulées par l'autorité environnementale pour les zones d'habitat des pôles d'équilibre dans le projet de SCoT. »
 - ➔ Dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la Collectivité prévoit une optimisation du secteur de la Bresse via une augmentation de la densification résidentielle du secteur (entre le PLU en vigueur et le PLU modifié).
- Que « les secteurs humides gagneraient à être identifiés sur les plans de zonage, ce qui permettrait de capitaliser les connaissances acquises et d'en garder la mémoire au-delà de l'échéance du PLU. »
 - ➔ Dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, les zones humides localisées dans le secteur de la Bresse sont reportées sur le zonage et dans l'OAP associée.
- Que « compte tenu de sa situation géographique, il paraît souhaitable de limiter la construction nouvelle d'établissements accueillant des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, malades...) dans le secteur UL de Mindin. »
 - ➔ La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise précisément à contribuer à l'organisation de nouvelles

constructions des établissements Mindin hors de leur site actuel, concerné par de forts enjeux environnementaux.

- Qu'« une attention particulière devra être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances ». La MRAE mentionne spécialement le bruit aux abords de la RD213.
 - ➔ La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU maintient la marge de recul fixée au PLU avant modification. Les espaces les plus proches de la RD n'abriteront ni logements ni équipements ; ils sont prévus pour l'accueil de stationnement.

Evaluations environnementales de procédures d'évolution du PLU

Suite à l'approbation du PLU, plusieurs évolutions du document d'urbanisme ont donné lieu à réalisation d'évaluation environnementale :

- Révisions allégées 1 et 2 approuvées le 28/11/19 : (absence d'avis du 02/04/19)
- Révision allégée 3 et Modification 5 approuvées le 15/07/21 : (avis MRAE du 23/03/21)
- Modification 6 et Modification simplifiée 7 approuvées respectivement le 16/02/23 et 17/11/22 : (avis MRAE du 01/09/22)

Ces procédures ont porté en grande partie sur des corrections réglementaires et n'impactent donc pas directement le contenu de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, objet du présent cas par cas.

- Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée le 16/02/17 (avis MRAE du 25/10/16)

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1 avait pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur (le Grand Ruaud), afin de déplacer un EHPAD depuis le secteur de Mindin soumis à un risque fort de submersion (cf. PPRL Côte de Jade) : ceci constitue un point commun avec la présente procédure.

Dans son avis, la MRAE avait noté l'absence d'enjeu environnemental important sur le site ; elle aurait souhaité par ailleurs des éléments concernant la gestion des eaux pluviales et usées, le paysage, les nuisances potentielles et les milieux naturels.

Dans le cadre de la présente procédure, la rubrique 6. « auto-évaluation » Annexée à l'examen au cas par cas permet de présenter l'analyse thématique des impacts de la procédure sur les milieux et la biodiversité, les paysages la gestion des eaux pluviales et usées, les risques et nuisances, entre autres.

Gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa

En milieu urbain, le ruissellement des eaux pluviales peut se charger en polluants lorsqu'elles ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (voirie, parking, ...). Ainsi, moins l'eau ruisselle moins elle transite par les tuyaux et plus la concentration en polluants est faible. Les prescriptions du présent règlement cherchent à préserver, par les prescriptions ci-dessous, la qualité des eaux et des milieux aquatiques de ce secteur urbain.

Article 1 – Analyse du projet d'aménagement

Suivant les caractéristiques de l'opération d'aménagement, lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou aux milieux naturels aquatiques, Saint-Brevin demande un traitement (y compris pour les projets <1 ha, non assujettis à la procédure « loi sur l'eau »). Pour exemple, il est possible de se référer aux propositions du Céréma portant sur une amélioration de la qualité des eaux de pluie par parking végétalisé.

L'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur doit être étudiée et prise en compte dans l'opération d'aménagement. Il s'agit d'identifier les sources de dégradation et d'apprécier le niveau de qualité admissible des rejets pluviaux en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et des objectifs pour atteindre le bon état écologique de ce dernier et des cours d'eau éventuellement impactés.

Ainsi, le pétitionnaire réalisera une analyse des risques de production de polluants que génère le projet et de la vulnérabilité du milieu récepteur. D'une manière générale, les dispositifs de collecte, **de stockage** et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour pouvoir piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans.

Article 2 – Gestion à la source

Pour limiter la pollution de l'eau pluviale, il convient de développer une gestion à la source, en stockant et en infiltrant les eaux pluviales là où elles sont tombées.

Il est préconisé l'épuration naturelle par des techniques alternatives superficielles à la source. La majeure partie des polluants sont agglomérés aux particules en suspension et sont faciles à filtrer et décanter. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales constituent ainsi de très bons procédés de traitement des eaux de ruissellement.

Dans la majorité des cas, les dispositifs mis en place pour la maîtrise des débits d'eaux pluviales (noue, fossé, tranchée drainante, jardin de pluie, espace vert en dépression, bassin...) sont suffisants pour assurer le traitement des eaux de ruissellement et une bonne qualité des rejets au milieu naturel.

Les règles de conception favorisant la sédimentation des particules en suspension et l'abattement de la pollution consistent :

- À allonger le temps de parcours de l'eau et à réduire la vitesse d'écoulement à l'aide d'ouvrages de collecte à ciel ouvert, végétalisés et à faible pente ;
- À concevoir des ouvrages de stockage peu profonds (hauteur de chute des particules)

Dans le cas où des ouvrages de traitement seraient nécessaires, ils ne devront recevoir et traiter que les surfaces pouvant générer des eaux potentiellement polluées.

Article 3 – Milieux Naturels

Il est recommandé que, dans le cadre du projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales soit conçue et réalisée afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels et, si possible, de manière à intégrer l'existence de ce milieu naturel dans l'aménagement. Notamment, il est préconisé que les haies, les talus, les fossés, les mares, les zones humides (...) soient préservées car ils remplissent des fonctions dans le ralentissement des écoulements, l'infiltration et le traitement des eaux de ruissellement.

Article 4 – Surveillance et entretien des installations pluviales

La surveillance et l'entretien régulier des installations de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour préserver la qualité de la zone Humide.

Les réseaux, les regards de décantation, les grilles et avaloirs sont entretenus par l'enlèvement des déchets, le nettoyage, le curage et/ou l'hydrocurage réguliers pour éviter le relargage des polluants accumulés dans le fond des ouvrages.

Article 5 - Instruction des dossiers

Au titre de la protection du réseau public et de la prévention contre les inondations, la collectivité doit s'assurer que le projet remplit les conditions requises en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les écoulements.

Ce contrôle s'effectue dans le cadre de l'instructions d'urbanisme sur la base des éléments à fournir et comprenant notamment un plan de masse coté en trois dimensions (article R.431-9 du code de l'urbanisme) ou tout autre document du projet (notamment les articles R.441-1 et suivants) devant impérativement faire figurer précisément et clairement le (ou les) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales permettant de maîtriser les écoulements sur l'unité foncière dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces éléments indiquent les zones imperméabilisées, les zones perméables, les modalités et les caractéristiques des ouvrages de collecte et d'infiltration et de traitement des eaux pluviales que devront être précisés dans la notice hydraulique.

En outre, pour contrôler la conformité du projet aux dispositions de ce règlement, un dossier technique est demandé. Le porteur de projet joint à sa demande d'urbanisme un dossier comprenant une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales accompagné des pièces techniques permettant de comprendre l'opération et de démontrer la conformité du projet défini au plan de masse (note de calcul et tous documents, plans, profils et schémas justifiant des caractéristiques, des modalités de fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales et du cheminement des écoulements en débordement).

Les services compétents de Saint-Brevin donnent un avis sur les aspects techniques relevant des compétences communales et notamment la demande d'autorisation d'urbanisme assujetties à la gestion des eaux pluviales. La concertation entre le demandeur du permis et les services de la commune dès le démarrage de la conception (préalablement au dépôt de la demande d'urbanisme) permet de vérifier l'intégration des prescriptions définies dans le règlement présent.

Si le dossier est conforme, les services de Saint-Brevin valideront le projet en transmettant au service instructeur un avis favorable avec des prescriptions techniques qui sont reprises dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Pour rappel, il appartient au porteur de projet de vérifier que l'opération relève ou non d'une procédure réglementaire au titre de code de l'environnement (R 214-1 et suivants du Code de l'environnement notamment). Dans les cas éligibles d'une procédure réglementaire (de type Loi sur l'eau par exemple), une étude d'incidence à l'échelle d'un secteur hydraulique cohérent doit obligatoirement être réalisée et présentée auprès des services de l'État.

Les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département, vérifient que le projet apporte toutes les garanties environnementales exigées par la réglementation en vigueur et en particulier par le SDAGE, le SAGE.

Les prescriptions en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sont alors délivrées par les services instructeurs de la police de l'eau, sous l'autorité du Préfet de Département. Des adaptations ou écarts aux articles du présent règlement peuvent localement et ponctuellement être autorisées par la police de l'eau si d'autres enjeux particuliers du site le justifient (débit de rejet maximum autorisé pour l'alimentation d'une zone humide par exemple).

En complément, une demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales par les services compétents de Saint-Brevin est nécessaire au titre notamment de la protection du réseau public.

Règlement de la zone 1AUa à compléter à l'issue de l'enquête publique

ZONE 1 AUa

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AUa correspond au secteur de la Bresse destiné à être ouvert à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. La zone 1AUa est à dominante résidentielle.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation de équipements internes à la zone, prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement.

L'aménagement de la zone doit s'intégrer à la trame urbaine existante en travaillant notamment son insertion avec les quartiers résidentiels voisins, la prise en compte et la préservation des milieux et éléments naturels existants ainsi que les capacités de la desserte existante et les continuités cyclables et piétonnes en direction du centre-ville et des équipements.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUa 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUa 2.

Article 1AUa 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation afférentes au secteur de la Bresse.

2.2. Sont admises sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toute construction existante, ainsi que leurs constructions annexes.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

Règlement de la zone 1AUa à compléter à l'issue de l'enquête publique

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Tout projet susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

A défaut, les eaux usées pourront être évacuées au moyen d'un assainissement autonome (ANC) respectant les normes sanitaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain devront être gérées à l'échelle de l'opération.

Règlement de la zone 1AUa à compléter à l'issue de l'enquête publique

Un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha est autorisé.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les lignes ou conduites de distribution seront enfouies.

Article 1AUa 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur des constructions doit être adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation.

La hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'égout du toit (ou 19 mètres à l'acrotère) soit 6 niveaux. Cette hauteur peut être augmentée à 21 mètres à l'égout du toit (ou 22 mètres à l'acrotère) lorsque la construction comprend des combles aménageables pour l'habitat ou un attique au-dessus du dernier étage autorisé (R+5+C/A).

Article 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières dès lors qu'est mise en œuvre une démarche de développement durable visant à des économies d'énergie et/ou une régulation des eaux de ruissellement, telles que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées...

Règlement de la zone 1AUa à compléter à l'issue de l'enquête publique

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement, en lien avec l'identité balnéaire de la commune.

L'implantation du bâti doit permettre d'atteindre la densité attendue. La répartition de cette densité par secteur de projet et sous la forme d'îlots doit être travaillée par un jeu de décalage d'implantation, d'orientation et de volume rythmés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1m comprenant un socle opaque d'une hauteur maxi de 40 cm surmontée de 60 cm en paroi ajourée. *En limite séparative et en bordure d'espace vert :*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m. L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite. L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm.

La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.

Article 1AUa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations :

- 1 place par logement

2. Modalités d'application :

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des

Règlement de la zone 1AUa à compléter à l'issue de l'enquête publique

obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

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

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

3. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.

Une liste d'espèces arbustives est proposée en annexe.

5. Espaces non bâtis
50% minimum de la superficie du terrain devront être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Parmi ces 50%, 30% minimum devront être traités en pleine terre.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Procès-verbal

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Brevin-les-Pins

Jeudi 3 juillet 2025

OBJET DE LA REUNION

Présentation du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Brevin-les-Pins aux Personnes Publiques Associées (PPA).

PERSONNES PRESENTES

Pour les PPA

Patrick LE GOAS, représentant l'association Les Amis de Saint-Brevin

Ludivine PERIO, représentant le Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Marianne GIRARD, représentant la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) de Loire-Atlantique

Pour la CCSE, la commune et le bureau d'études

Sylvie GAUTREAU, Vice-présidente à la Communauté de communes Sud Estuaire, Présidente de la commission aménagement du territoire et économie circulaire ; 7^{ème} adjointe à la Ville de Saint-Brevin-les-Pins, en charge de l'urbanisme

Stéphanie BEZZI, Directrice générale des services, Ville de Saint-Brevin-les-Pins

Véronique TABLEAU, Responsable du service urbanisme, Ville de Saint-Brevin-les-Pins

Clément KIMMES, Chargé d'études PLU/PLH, Communauté de communes Sud Estuaire

Laëtitia LE GUELLEC, Cheffe de projet petites ville de demain, Saint-Brevin-les-Pins et Paimboeuf

Louise GARCIA, Urbaniste, Cittànova

PERSONNES EXCUSEES

Anne-Cécile Bernard, CCI Nantes Saint-Nazaire

Catherine Licot, CMA Pays de la Loire

Nicolas Roulet, Commune de Saint-Michel-Chef-Chef

Justine Cholet, Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

PROCES-VERBAL

1// Présentation

Mme GAUTREAU introduit la réunion.

Mme GARCIA, du bureau d'études Cittanova, présente :

- le cadre et l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brevin-les-Pins,
- le calendrier de la procédure,
- le contenu de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité,
- les avis des PPA préalablement reçus à la réunion d'examen conjoint.

Concernant ce dernier point la Communauté de communes et la commune ont reçu les avis de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef (aucune observation), de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique (aucune observation), de la Chambre de commerce et d'industrie (aucune observation) et de la Chambre des métiers et de l'artisanat (avis favorable).

Ces avis sont joints au présent procès-verbal.

2// Echanges avec les PPA

Les Amis de Saint-Brevin

M LE GOAS indique en préambule de son intervention que Les Amis de Saint-Brevin ont fait face à une transmission tardive du dossier en amont de la présente réunion.

> Sujet 1 : stationnement

M LE GOAS interroge la Communauté de communes, la commune et le bureau d'études sur le stationnement prévu pour les futurs logements. Il a bien noté la création d'un nouvel espace de stationnement à l'Est du secteur de projet mais il souhaite savoir si des places dédiées aux futurs logements seront aménagées dans ce nouveau parking. In fine, combien de places de parking seront réellement dédiées aux habitants de la commune, non résidents dans les nouveaux logements ?

Mme GAUTREAU répond qu'une partie des places de parking prévues dans le nouvel espace de stationnement à l'Est du secteur de projet seront mutualisées. A ce stade, environ 35 places sur les 170 prévues seraient mutualisées, permettant un stationnement à la fois pour les résidents des futurs logements et pour les habitants de Saint-Brevin non résidents des logements construits au sein du site de la Bresse.

M LE GOAS souhaite mettre en garde la commune sur la nécessité de conserver des places de stationnement en nombre suffisant, d'une part pour ne pas empêcher la venue au marché et, d'autre part, pour ne pas réduire l'attractivité de la station balnéaire des Pins.

M LE GOAS s'interroge sur une disposition inscrite dans le règlement modifié, à la page 50 du dossier. Dans la zone 1AUa, à l'article 12 relatif au stationnement, il est fait mention de la possibilité pour le porteur du projet de réaliser ses obligations de stationnement dans un parc de stationnement situé à proximité de son opération (et non sur son terrain).

Mme GARCIA indique que cette mention ne constitue qu'un rappel du Code de l'urbanisme, ne traduisant en rien une règle particulière ou plus souple que la commune aurait souhaité mettre en place.

Enfin, M LE GOAS alerte la commune sur la nécessité de prévoir une sécurisation routière des abords du futur parking situé route de Pornic, en dehors du périmètre du projet, au regard de la proximité avec la RD213. Une localisation plus éloignée de la Route Bleue aurait pu être envisagée.

Mme BEZZI et Mme GAUTREAU répondent que la localisation du futur parking est lié aux propriétés foncières de la Ville. Un éloignement plus important du parking par rapport à la Route Bleue n'est ainsi pas possible. La Ville sera bien entendu vigilante à prévoir des aménagements assurant la sécurité des usagers.

> Sujet 2 : espaces verts

M LE GOAS souhaite savoir combien d'arbres seront plantés, en dehors de ceux prévus sur le futur parking, sachant que pour ce cas précis une règle a bien été définie : 1 arbre planté pour 50 m² de terrain.

Mme GAUTREAU indique qu'à ce stade il n'est pas possible de répondre à cette question. Le porteur de projet devra respecter un pourcentage minimum de pleine terre dans le cadre de son opération mais l'évolution du PLU ne prévoit pas de nombre précis d'arbres à planter. Il sera défini au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme, suite à des échanges entre la Ville et l'aménageur.

> Sujet 3 : modes de déplacement doux

M LE GOAS demande si les aménagements modes doux prévus dans le projet seront séparés : d'une part des cheminements piétons et d'autre part des cheminements vélos. Il souhaite également connaître le linéaire d'aménagements doux qui sera aménagé.

Mme GAUTREAU, Mme BEZZI et Mme GARCIA précisent qu'à ce stade la procédure un tel niveau de détail concernant le projet n'est pas connu. L'ambition de la Ville est d'afficher, via l'OAP notamment, la nécessité de prévoir des aménagements doux, notamment le long de la rue Albert Chassagne, mais sans imposer la façon précise de les aménager.

> Sujet 4 : architecture des futures constructions

M LE GOAS a noté que la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation comprenait la mention suivante : « une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brevin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions. » Il souhaiterait avoir des précisions sur le contenu de cette disposition et demande, en outre, si l'Architecte des bâtiments de France sera sollicité.

Mme GAUTREAU et Mme GARCIA répondent que l'inscription de cette orientation permettra d'imposer une qualité architecturale au porteur de projet, en lien avec l'identité de la commune. Concernant l'Architecte des bâtiments de France (ABF), le secteur de la Bresse n'est pas situé dans un périmètre d'abords de monuments historiques, au sein duquel l'ABF est mobilisé.

> Sujet 5 : normes de construction

M LE GOAS demande si la commune prévoit d'imposer des normes de construction particulière pour les futurs logements, afin, notamment, de tenir compte des effets du réchauffement climatique, déjà visibles.

Mme GAUTREAU indique que le constructeur devra respecter la réglementation thermique en vigueur, déjà exigeante en matière de performances énergétiques des logements.

Mme TABLEAU ajoute que l'intégration de la gestion des effets du réchauffement climatique passe également par le fait de prévoir des espaces de pleine terre, des arbres de hauts jets, des espaces paysagers. Ces éléments sont inscrits dans le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation modifiés. Cela n'empêchera pas, en plus, d'échanger avec les architectes lors de la définition précise du projet, pour prévoir des dispositifs relatifs au confort thermique dans les logements.

> Sujet 6 : gestion de l'assainissement

M LE GOAS souhaite savoir à quelle station de traitement des eaux usées seront rattachées les futures constructions.

Mme GAUTREAU répond que c'est la station des Rochelets qui devrait accueillir les eaux usées du projet.

Mme BEZZI précise que la cohérence entre le projet et le réseau d'assainissement a été préalablement étudiée par le service compétent au sein de la Communauté de communes.

> Sujet 7 : établissements médico-sociaux de Mindin

M LE GOAS demande si la commune connaît déjà le nombre de personnes qui seraient accueillies dans le secteur de la Bresse et s'il s'agit plutôt de places prévues pour les personnes âgées ou pour les personnes handicapées.

Mme GAUTREAU indique qu'à ce stade du projet il n'est pas possible de répondre d'une manière très précise à la question car les réflexions sont encore en cours du côté des établissements de Mindin. Il est rappelé que la délocalisation progressive se fera à Saint-Brevin-les-Pins, sur le site de la Bresse mais également celui de la Guerche Nord Est, ainsi que dans d'autres communes du département.

> Sujet 8 : activités prévues sur le site

M LE GOAS souhaite avoir des précisions concernant les locaux d'activités envisagés sur le secteur et mentionnés dans le dossier.

Mme BEZZI répond que le souhait de la commune est d'accueillir des services et non des commerces. Dans l'idéal, des activités médicales ou para-médicales sont recherchées.

> Sujet 9 : travaux

M LE GOAS demande si la commune a déjà connaissance de la date de début et de fin des travaux. Il attire également l'attention des participants sur la nécessité de prévoir des dispositions pour assurer la bonne cohabitation avec les riverains pendant la phase chantier.

Mme TABLEAU indique que le début des travaux est envisagé en 2027 et que le projet se réalisera a priori en trois tranches, pour s'achever 3 ou 4 ans après. Des échanges avec le porteur de projet seront à prévoir en phase chantier, pour la gestion des nuisances liées aux travaux.

Conseil départemental de Loire-Atlantique

Mme PERIO demande que le dossier soit complété en ajoutant, en rappel dans le règlement :

- l'interdiction d'accès depuis la RD213,
- la mention des marges de recul du Schéma routier départemental concernant la RD213 (100 mètres minimum depuis l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit et 35 mètres pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit).

Mme BEZZI demande s'il s'agit du Schéma adopté fin 2024.

Mme PERIO répond que oui.

Mme GARCIA précise qu'aujourd'hui le dossier rappelle la réglementation la plus stricte, celle liée aux voies à grande circulation ou du Schéma directeur des mobilités (Département de Loire-Atlantique).

Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique

Mme GIRARD introduit son intervention en saluant la commune pour ce dossier bien construit.

> Sujet 1 : logement social

Mme GIRARD indique que le projet aurait pu comprendre une part plus importante de logements locatifs sociaux par rapport aux logements prévus en BRS (bail réel solidaire), au regard des difficultés locatives sur la commune.

M LE GOAS demande des précisions à Mme GIRARD pour bien comprendre la remarque formulée par la DDTM.

Mme GIRARD précise que la DDTM porte une politique en faveur du logement locatif social sur le territoire du Pays de Retz, où les difficultés d'accès au logement sont particulièrement accrues.

Mme GIRARD rappelle également que le PLU doit être compatible avec le SCoT sur ce sujet, bien que le SCoT ne soit pas particulièrement prescriptif.

Mme GAUTREAU répond que le projet va au-delà du SCoT et que le choix fait de développer des logements en BRS vise à accueillir des jeunes et des familles en primo-accession. Les logements locatifs sociaux demeurent cependant majoritaires dans la

programmation prévue à ce stade. Mme BEZZI indique qu'environ 85 logements locatifs sont prévus parmi les 125 logements sociaux programmés.

Mme BEZZI rappelle que la réparation envisagée entre logement locatifs social et bail réel solidaire répond également à une question d'équilibre financier de l'opération.

> Sujet 2 : obligations d'ombrage des parkings

Mme GIRARD demande si les ombrières ont été prises en compte concernant l'aménagement du futur espace de stationnement à l'Est du secteur.

Mme GARCIA répond que cette obligation, issue de la loi APER, s'impose même si elle n'est pas inscrite dans le règlement.

Mme GIRARD tient seulement à bien rappeler ce point, que le porteur de projet ne devra pas oublier en phase projet.

Mme GAUTREAU et BEZZI précisent que cette attente sera rappelée au porteur de projet lors de la prochaine réunion prévue avec lui.

> Sujet 3 : marges de recul le long de la Route Bleue

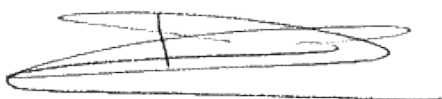
Mme GIRARD reprend les demandes du Conseil départemental concernant les marges de recul le long de la Route Bleue.

Mme LE GUELLEC rappelle que l'intérêt du projet réside notamment dans sa localisation, aux abords immédiats de la centralité des Pins et dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire. La commune souhaite accueillir une population, notamment jeune et liée aux établissements Mindin, dans un secteur particulièrement bien situé, à proximité des aménités urbaines. Il s'agit d'une opération d'ampleur à l'échelle communale, pour laquelle des réflexions poussées ont été menées.

Mme GIRARD répond que l'ensemble de ces éléments justifie de l'intérêt général du projet.

Mme GAUTREAU remercie l'ensemble des PPA présentes d'avoir participé à cette réunion d'examen conjoint.

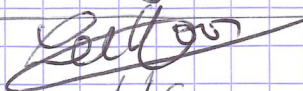
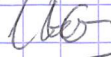
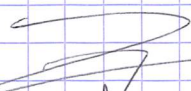
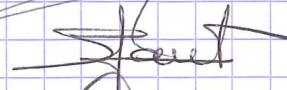
Dorothée PACAUD, Présidente de la Communauté de communes Sud Estuaire, Maire de Saint-Brevin-les-Pins



Annexes au PV :

- Feuille d'émargement
- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie
- Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat
- Avis de Saint-Michel-Chef-Chef
- Avis de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

Déclaration de Projet - Mise en compatibilité
du PLU de St-Brevin-les-Pins 2.
Examen conjoint des P.P.A. 03/07/2025.

Nom / Prénom.	Instance	Signature.
LE GOAS Patrick	Les Amis de St-Brevin (sergepcl@gmail.com)	
LE GUELLEC Lætitia	(Commune SBLP - PV)	
BEZZI Stéphane	SBLP - D.S.	
TABEAU Veronique	SBLP Rep. urba	
PERIO Ludvine	Département 44	 Ludvine.perio@ louis-attantique.fr
GIRARD Marieanne	DDTM 44	
GAUTREAU Stéphane	Adg le urba St-Brevin	
KIRRES Clément	U.P. CCSE CCSE	

Clément KIMMES

De: BERNARD Anne-Cecile <Anne-Cecile.BERNARD@nantesstnazaire.cci.fr>
Envoyé: vendredi 6 juin 2025 12:45
À: Clément KIMMES
Objet: RE: DP MEC PLU STBLP 2 : Invitation examen conjoint des PPA 3/7 14h

Bonjour,

Je vous remercie pour cette invitation à participer à la réunion d'examen conjoint pour la mise en compatibilité du PLU de St Brevin le 3 juillet. Je ne pourrai malheureusement pas y participer, veuillez m'en excuser.
Le projet n'appelle néanmoins pas de remarques particulières de la part de la CCI.

Bien cordialement,

> Anne-Cecile BERNARD
02 40 44 63 98 - 06 10 90 21 75

De : Clément KIMMES <c.kimmes@cc-sudestuaire.fr>
Envoyé : mercredi 4 juin 2025 10:33
À : corinne.lorange@loire-atlantique.gouv.fr; thomas.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr; yvan.forgeoux@loire-atlantique.gouv.fr; marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr; GIRARD Marianne - DDTM 44/SCAUD/PC <marianne.girard@loire-atlantique.gouv.fr>; laurence.thoraval@developpement-durable.gouv.fr; benedictte.cretin@developpement-durable.gouv.fr; Antenne.loire.atlantique@paysdelaloire.fr; DTR@paysdelaloire.fr; sarah-magali.PARMENTIER@loire-atlantique.fr; Ludovic.SANZ-PASCUAL@loire-atlantique.fr; Hugues BAUDRY <h.baudry@petr-paysderetz.fr>; BERNARD Anne-Cecile <Anne-Cecile.BERNARD@nantesstnazaire.cci.fr>; accueil@artisanatpaysdelaloire.fr; contact44@artisanatpaysdelaloire.fr; justine.cholet@pl.chambagri.fr; sylvain.lebain@pl.chambagri.fr; contact@crpcdl.fr; prefecture@loire-atlantique.gouv.fr; Accueil Corsept <accueil@corsept.fr>; DGS Corsept <dgs@corsept.fr>; contact@mairie-saintnazaire.fr; urba2@stmichelchefchef.fr; urbanisme@saintpereenretz.fr; mairie@saintpereenretz.fr; dgs <dgs@saintpereenretz.fr>; accueil@montoirdebretagne.fr
Cc : l.garcia@cittanova.fr; Alice COLLIN <a.collin@cc-sudestuaire.fr>
Objet : DP MEC PLU STBLP 2 : Invitation examen conjoint des PPA 3/7 14h

Bonjour

Dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brevin-les-Pins n°2, vous êtes conviés à une réunion d'examen conjoint le 3 juillet à 14h en mairie de Saint-Brevin-les-Pins (salle du conseil).

Sainte-Luce-sur Loire, le 11 juin 2025

Madame PACAUD Dorothée
Présidente
Communauté de Communes Sud Estuaire
6 Boulevard Dumesnildot

44560 PAIMBOEUF

Vos réf. : KC/CK/EL/DP 2025-336
Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Objet : Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
Examen du projet par les Personnes Publiques Associées.

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous sollicitez la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire afin de participer à l'examen de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2 (prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2024).

Ce projet a pour objet l'ouverture à l'urbanisation et la densification du secteur de la Bresse qui se situe dans le prolongement direct du centre-ville des Pins et prévoit :

- d'une part, de réaliser un programme de constructions d'environ 250 logements dont 50% de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la loi SRU (ce qui constitue un objectif d'intérêt général). Nous notons aussi qu'une certaine mixité de fonction a été envisagée avec la création de locaux pour des services et des activités hors commerce en rez-de-chaussée des futurs logements.
- d'autre part, de permettre la relocalisation d'un établissement médico-social (Mindin) dont la localisation actuelle est impactée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux ;
- par ailleurs, il est aussi prévu de déplacer le parc de stationnement qui est situé actuellement le long de l'avenue Donatien Béché.

La réalisation de ce projet nécessite le passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AUa (à vocation principale d'habitat) et la création de nouvelles orientations d'aménagement (OAP) afin d'assurer une cohérence entre le secteur de projet et le zonage.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

Après lecture et examen attentif du dossier, considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse devrait contribuer à renforcer la dynamique de la commune de Saint-Brévin-les-Pins et favoriser à terme le développement des activités artisanales pour répondre aux besoins de la population, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Nous soutenons les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies, notamment en termes de mixité de fonctions (cf. Notice p.60) ; elles pourraient permettre l'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, en particulier le long de l'Avenue Donatien Béché, à proximité immédiate du centre-ville.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,

Frédéric BRANGEON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - LOIRE ATLANTIQUE

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINT-LUCE-SUR-LOIRE Cedex - ☎ 02 51 13 83 03 - direction44@cma-paysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET 130 020 688 00029

Decret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004



Communauté de communes Sud Estuaire
6 boulevard Dumesnildot
BP 3014
44560 PAIMBOEUF

Service Urbanisme
Dossier suivi par Nicolas ROULET
urbanisme@stmichelchefchef.fr

Nos réf : RR/NR/25/112

Objet : Avis concernant le dossier de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin

Madame La Présidente,

En tant que personne publique associée, vous avez bien voulu me transmettre votre projet de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin pour avis, et je vous en remercie.

Je vous informe que je n'ai pas d'observations particulières à formuler sur votre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.



Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Rémy ROHRBACH



**Dossier suivi par
Justine CHOLET**

Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD
ESTUAIRE
A l'attention de Madame la Présidente
6 Boulevard Dumesnildot
BP 3014
44560 PAIMBOEUF

Nantes, le 26 juin 2025

Objet : Examen conjoint pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du
PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2
Réf. PC/JC/PG/421M25024

Madame la Présidente,

Vous nous avez adressé, le 4 juin dernier, le dossier relatif à l'affaire citée
en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, **nous n'avons pas d'observation
particulière à formuler sur ce dossier.** Ces évolutions n'ont pas
d'incidences sur l'activité agricole.

Nous y sommes favorables.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos
sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard – CS 70510 – 49105 ANGERS Cedex 2 – Siret : 130 031 487 00015

Commune de Saint-Brévin-les-Pins

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme n°2

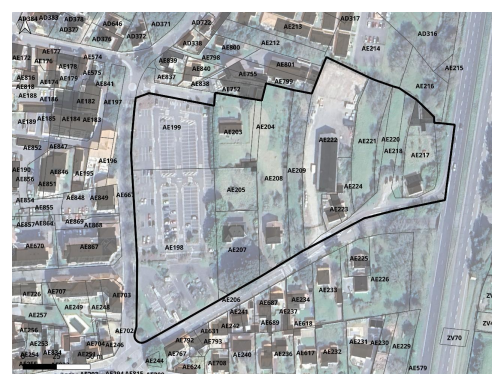
2025

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de
la Bresse, en vue de réalisation d'un programme de
logements ainsi que du déplacement
d'établissements médico-sociaux

Réalisée du 21 août au 23 septembre 2025

Arrêté d'ouverture d'enquête de la Communauté de
Communes du Sud-Estuaire n°2025-003 du 30 juin 2025



CONCLUSIONS ET AVIS

Catherine ETIEN
Commissaire enquêtrice

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Sommaire :

1	RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET	5
1.1	Situation du projet dans la commune de Saint-Brévin-les-Pins	5
1.2	Conséquences du projet pour la mise en compatibilité du PLU	7
1.3	Autres conséquences du projet	9
2	APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR :	12
2.1	L'information du public	12
2.2	La qualité du dossier	12
2.3	Conditions de déroulement de l'enquête	13
3	BILAN DE LA CONSULTATION	13
3.1	Contributions du public	13
3.2	Retours suite à la notification du projet adressée aux PPA	15
4	CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	16
5	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	18

1 RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET

Par arrêté n°2025-023 du 30 juin 2025, la Communauté de communes Sud-Estuaire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°2 de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Cette procédure a été retenue au regard de la nature du projet et des caractéristiques des évolutions à prévoir pour le PLU de la commune, à savoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse, actuellement en zone 2AUh, et la suppression sur une parcelle d'une protection de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ».

Au terme d'une enquête qui s'est déroulée du 21 août 2025 au 23 septembre 2025, soit 34 jours consécutifs en mairie de Saint-Brévin-les-Pins, après avoir pris connaissance du dossier, reçu les observations et questions du public, et les réponses de la collectivité, je suis à même d'établir mes conclusions sur ce projet relatif à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse, en vue de la réalisation d'un programme de logements ainsi que du déplacement d'établissements médico-sociaux.

Ce projet vise à permettre le développement d'une nouvelle offre résidentielle de logements diversifiée, notamment sociale, et la relocalisation d'une partie des établissements médico-sociaux de Mindin, actuellement situés dans la commune mais impactés par les dispositions du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé le 12 février 2019.

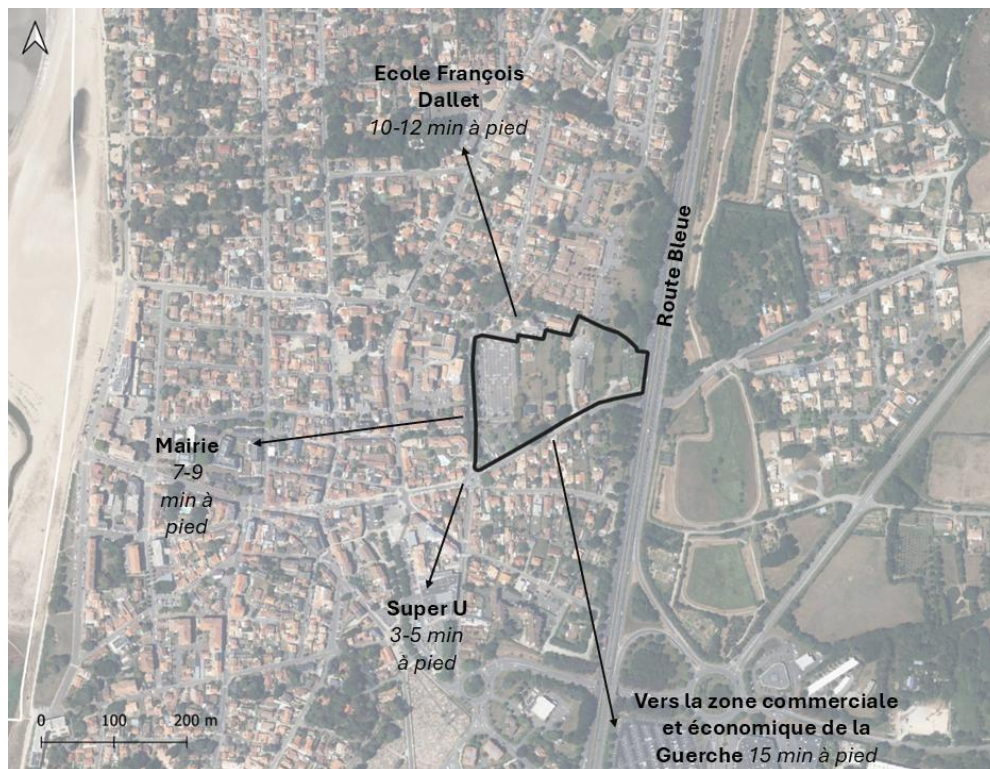
Parallèlement, la Communauté de communes Sud-Estuaire a lancé, par délibération du 20 juillet 2023, l'élaboration de son PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Cependant, dans le contexte pressant de tension sur le marché du logement et pour contribuer à l'effort attendu de production de logements sociaux, la commune de Saint-Brévin-les-Pins et la Communauté de communes Sud Estuaire ont souhaité initier la présente évolution du PLU avant l'approbation du PLUi.

La sortie de l'opération de la Bresse conditionne donc en majeure partie la capacité de la Ville à répondre à court terme à ses obligations de rattrapage de logements sociaux.

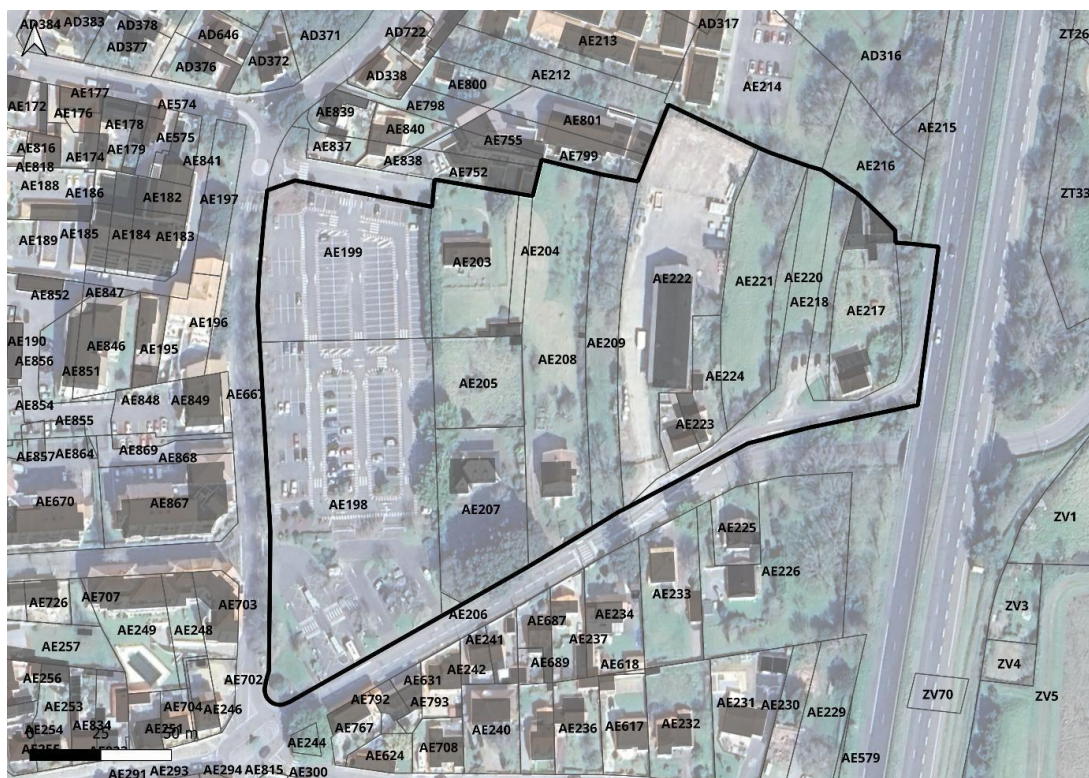
1.1 Situation du projet dans la commune de Saint-Brévin-les-Pins

Le secteur de La Bresse, localisé entre le centre-ville des Pins et la route Bleue (RD 213), s'étend sur 3,5 ha entre la rue Albert Chassagne au sud, l'avenue Donatien Béché à l'ouest, la rue Daniel Savary au nord et la route Bleue à l'est.

Il bénéficie de la proximité immédiate du centre-ville (150 mètres du marché) et les pôles d'équipements (scolaires, sportifs, culturels) aux abords de la mairie et dans la zone de la Guerche sont à moins de 10/15 minutes à pied. Plusieurs surfaces commerciales sont également facilement accessibles depuis le secteur de projet : au-delà des commerces du centre-ville, un supermarché se situe à moins de 5 minutes à pied et l'offre en commerces et services de la zone d'activités de la Guerche est à 500 mètres.



Le secteur de la Bresse constitue la seule zone restant à ouvrir à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et dont la mobilisation n'implique pas la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Sa dimension (3,5ha) et sa localisation, à la jonction du centre-ville des Pins et de la route Bleue, en font un secteur à fort enjeux pour la commune. Il constitue un site privilégié pour le développement d'une offre d'habitat en renouvellement urbain, en collectif et à prix maîtrisés.



Le site de la Bresse se compose :

- D'un parking public et d'un pôle d'échanges multimodal (parcelles AE199 et AE198),
 - De maisons associées à leur jardin (parcelles AE203 et 204, AE205, 206 et 207, AE208, AE217, AE223 et 224),
 - D'un entrepôt (parcelle AE222),
 - D'espaces libres de constructions (parcelles AE209, AE221, AE220, AE218),
- Ainsi que d'une partie en domaine public (entre les parcelles AE220 et AE218).

1.2 Conséquences du projet pour la mise en compatibilité du PLU

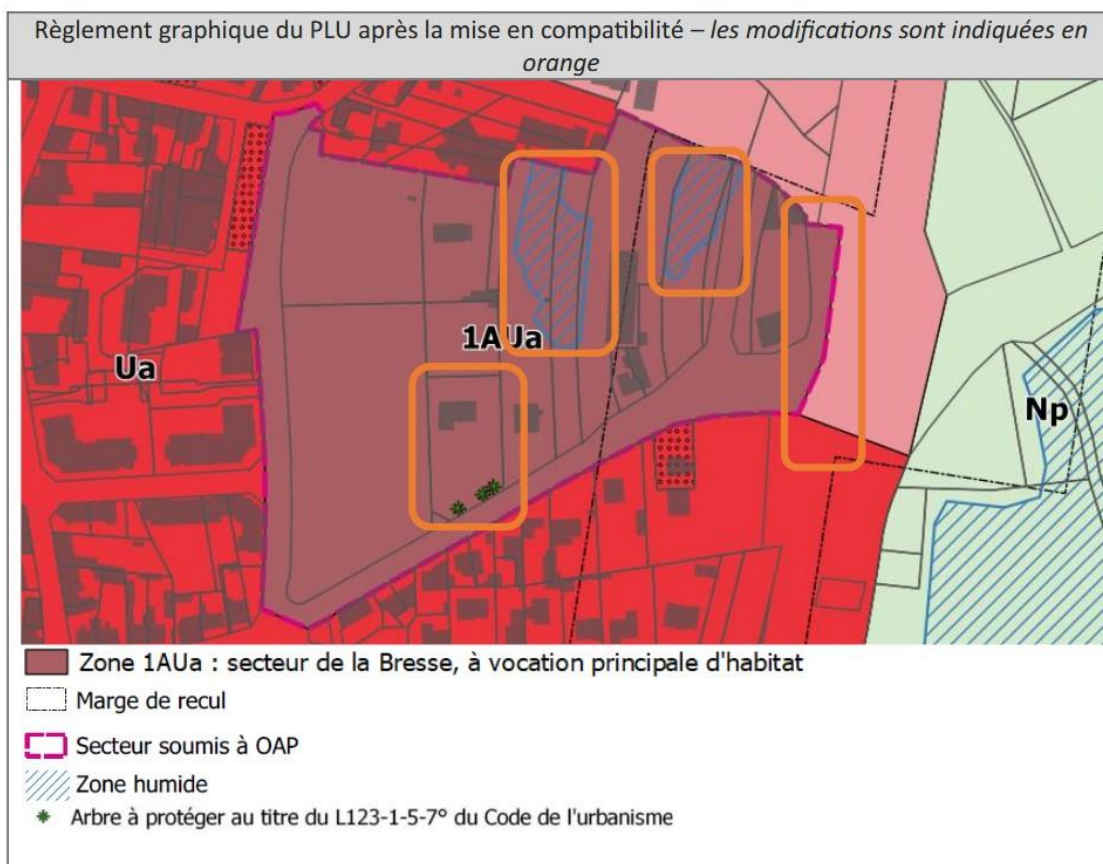
La parcelle AE 207 est concernée au PLU avant mise en compatibilité par une prescription de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger ».

Afin de permettre la densification du secteur de la Bresse, la mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression de la protection identifiée sur le zonage du PLU, correspondant au jardin de la parcelle AE 207, qui ne constitue pas un élément majeur de la trame verte communale ni un secteur particulièrement boisé. L'intérêt du jardin réside en revanche dans les arbres de haut jet présent en front de rue Albert Chassagne. La mise en compatibilité prévoit, dans ce contexte, la protection des trois sujets les plus développés.

Trois inventaires des zones humides ont été réalisés sur le site de la Bresse.

Les zones humides inscrites sur le zonage sont issues de l'ensemble de ces inventaires. Lorsque la délimitation des zones étaient légèrement différentes d'un inventaire à l'autre, c'est le périmètre le plus large qui a été recensé sur le plan de zonage.

Deux zones humides ont in fine été recensées, représentant 2 719 m² au total (1 015 m² + 1 704 m²).



La présente déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU se traduira évidemment par l'ajout d'une zone 1AUa. Elle est ainsi définie :

« La zone 1AUa correspond au secteur de la Bresse destiné à être ouvert à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. La zone 1AUa est à dominante résidentielle.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement sauf pour l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante. Les constructions y sont alors autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

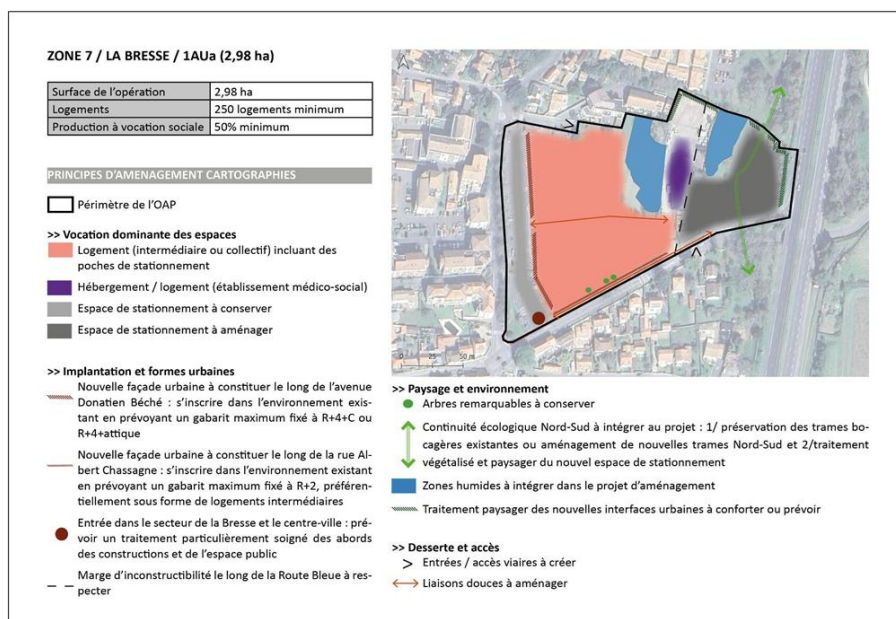
L'aménagement de la zone doit s'intégrer à la trame urbaine existante en travaillant notamment son insertion avec les quartiers résidentiels voisins, la prise en compte et la préservation des milieux et éléments naturels existants ainsi que les capacités de la desserte existante et les continuités cyclables et piétonnes en direction du centre-ville et des équipements. »

Le règlement écrit complet de la zone 1AUa (figurant, dans son état initial, en annexe du rapport) devra intégrer les modifications issues des compléments apportés à la MRAe le 20 juin 2025 par la Communauté de communes Sud-Estuaire, et soumises au public pendant toute la durée de l'enquête publique via la pièce n°11 du dossier (en annexe du rapport).

Ces modifications, concernant les règles de gestion des eaux pluviales et du coefficient de pleine terre, sont consultables dans le rapport d'enquête (1.8 - Règlement écrit du nouveau zonage au PLU : 1AUa).

L'OAP n°7 du PLU approuvé en 2014 est modifiée et présente un aménagement plus détaillé comprenant un schéma d'orientations, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du site (passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AU).

Les grandes lignes du projet d'aménagement du secteur de la Bresse sont exposées dans les tableaux ci-après :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT NON CARTOGRAPHIES

L'aménagement du secteur sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exclusion du secteur dédié à l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante du reste de l'opération.

>> Vocation dominante des espaces

En complément des orientations d'aménagement cartographiées :

- Les constructions de logements permettront la production d'une offre diversifiée, notamment en termes de typologies d'habitat (intermédiaires et collectifs) et de produits (social, accession aidée...);
- Une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et activités hors commerce.

>> Implantation et formes urbaines

En complément des orientations d'aménagement cartographiées, des variations de hauteur des constructions sont attendues pour rythmer l'aménagement du secteur et assurer la bonne intégration des futures constructions. La hauteur des bâtiments sera alternée pour créer une diversité urbaine en proposant des hauteurs plus importantes en cœur d'îlot, sans dépasser R+5+C ou R+5+attique.

Une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brévin-les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions.

>> Paysage et environnement

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement perméable participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Le projet intégrera au maximum les éléments paysagers et environnementaux existants. Ainsi :

- En cas d'abattage d'un arbre de haut jet, il sera remplacé par la plantation d'un arbre de haut jet (à choisir dans la liste des essences préconisées figurant en annexe 1 du règlement du PLU).

- L'alignement d'arbres situé rue Donatien Béché est à préserver et conserver.

Un espace vert paysager en cœur d'îlot sera créé, visible depuis l'extérieur, et apportant des aménités aux futurs habitants. Des parcours intérieurs permettront de rendre l'îlot perméable, ouvert sur le quartier. Des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat seront en outre à aménager, en privilégiant la plantation d'arbres de haut jet. La pleine terre sera à privilégier pour garantir l'aménagement pérenne de l'ensemble des espaces verts paysagers.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront traitées au maximum par des revêtements perméables et/ou seront paysagées. Les traitements perméables seront privilégiés pour tous les autres espaces publics ou collectifs (cheminements doux, espaces de jeux, etc.).

Le projet pourra proposer une gestion des eaux pluviales permettant une récupération et un stockage des eaux de pluie et un réemploi dans un usage domestique (entretien des espaces verts, plantés) et/ou au sein des futurs logements.

>> Desserte et accès

Les points de raccordement et de desserte principaux avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

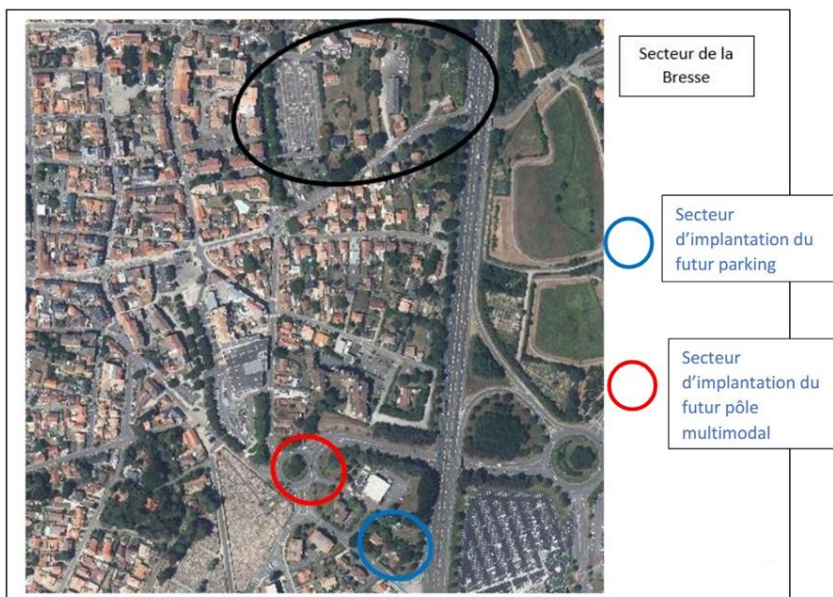
Au sein du secteur, à l'exception des voiries permettant d'accéder aux espaces de stationnement et permettant la desserte des véhicules de secours, seuls des aménagements liés aux circulations douces sont à aménager. Des liaisons complémentaires à celles matérialisées sur le schéma de l'OAP seront possibles.

Un deuxième accès à l'espace de stationnement à l'Est du secteur sera à aménager (en plus de celui matérialisé sur le schéma de l'OAP) sous condition de fermeture de la bretelle de sortie de la Route Bleue.

Aucun accès depuis la Route Bleue n'est à prévoir.

1.3 Autres conséquences du projet

La recomposition globale du secteur de la Bresse s'accompagnera de nouvelles circulations, tant automobiles que piétonnes et cycles. A ce stade des études, le projet prévoit de préserver le cœur du secteur des circulations automobiles. Un nouveau bouclage est prévu sur la partie est du site, permettant de relier la rue Albert Chassagne à la rue Daniel Savary, dont le prolongement vers l'est serait nécessaire. Seront également prévus l'aménagement d'espaces verts collectifs et le traitement végétalisé des espaces de stationnement. Trois arbres significatifs existants sur le site seront préservés et intégrés au projet.



Le projet prévoit la mobilisation du parking actuel situé le long de l'avenue Donatien Béch  (  l'exception d'une vingtaine de places conservés dans la partie Nord du secteur) pour la construction d'une partie des nouveaux logements. Ce déplacement du stationnement vise à :

- optimiser le foncier artificialisé du parking actuel,
- donner un caractère plus urbain à l'avenue Donatien B ch , constituant la partie du secteur de la Bresse la plus en interface avec le centre-ville,
- valoriser l'emprise Est du site de la Bresse, impact  par une marge de recul de 100 mètres le long de la RD213, classée route à grande circulation.

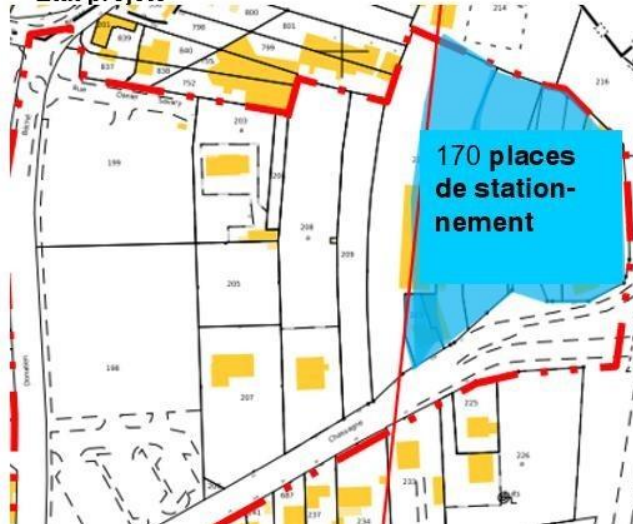
Les nouveaux espaces de stationnement public sont prévus :

-   l'Est du secteur (environ 170 places), dans la partie impactée par la marge de recul le long de la RD213. L'accès Sud à ce nouveau parking sera sécurisé dans la mesure où la bretelle de sortie actuelle de la RD213 sera fermée, en accord avec le Conseil Départemental,

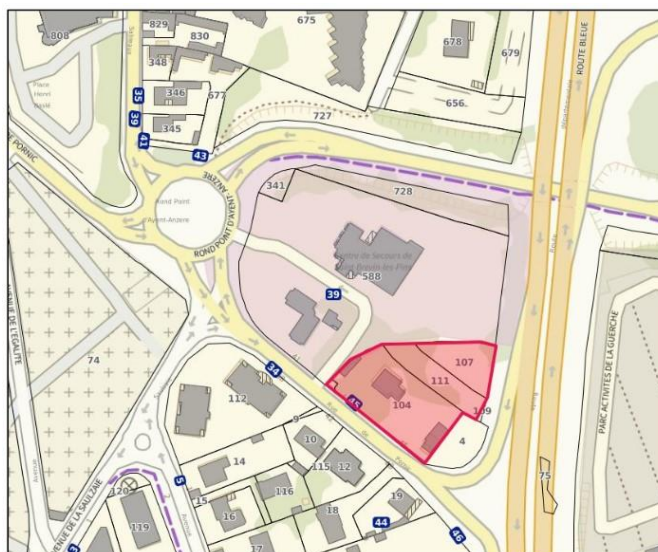
Etat actuel



Etat projet 



-   proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère, en dehors du périmètre de projet. Le projet de 49 places de stationnement s'implantera sur les parcelles AI 104, AI 111 et AI 107.



Dans le cadre de la valorisation du site actuel du parking Donatien Béch , le projet prévoit également le déplacement du pôle d'échanges multimodal hors du site de projet, à proximité de la rue de Pornic, au niveau du rond-point Ayent Anzère.



Les parcelles qui accueilleront le pôle multimodal sont la partie EST de la parcelle AI 588, la AI 341, une partie de la AI 727, en vert sur la cartographie.

Ce futur pôle d'échanges aura un fonctionnement similaire à l'actuel avec passage des 4 lignes Al op et des bus communaux (Br vibus), départementaux et régionaux. Le pôle est situé près de la place du marché tout comme le pôle actuel. La réalisation de ce nouveau pôle permettra à l'entrée de ville de bénéficier d'un nouvel aménagement paysager, moins routier en réduisant le diamètre du rond-point actuel et en permettant une sécurisation de tous les modes de flux.

Le principal intérêt de cette localisation est, outre la maitrise foncière par la ville, la proximité de l'entrée de ville. Ceci permettra aussi la fermeture de la bretelle permettant d'accéder à la rue Chassagne, jugée comme dangereuse par le département. La bretelle d'accès au rond-point d'Ayent Anzère est beaucoup plus sécuritaire et dimensionnée pour le flux des véhicules et transports.

Des appuis/abris vélos seront disposés dans le pôle multimodal. Les amorces de l'ensemble des rues en jonction seront prévues réaménagées afin que cette entrée de ville résolve par son nouvel aménagement une continuité s reine pour les usagers divers (piétons, vélos, véhicules légers et lourds).

2 APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR :

2.1 L'information du public

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux par les soins de la mairie de Saint-Brévin-les-Pins dans deux journaux locaux d'annonces légales :

- « Ouest France » des 21 juillet et 22 août 2025,
- « Presse Océan » des 21 juillet et 22 août 2025.

De plus le bulletin hebdomadaire d'information municipale et associative « brev'Infos » de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, a fait paraître, chacune des quatre semaines de l'enquête, un article annonçant l'enquête publique et les dates de permanences de la commissaire-enquêtrice.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en plusieurs emplacements sur le terrain, au format A2 réglementaire. Les emplacements ont été choisis en fonction des lieux de fréquentation par le public et pour bien entourer le périmètre de la zone concernée par cette Déclaration de Projet.

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant le dossier :

- disponible dans sa forme papier au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- mis en ligne sur les sites internet de la commune de Saint-Brévin-les-Pins : www.saint-brevin.fr et de la Communauté de communes Sud-Estuaire : www.cc-sudestuaire.fr ainsi que sur un poste informatique en mairie de Saint-Brévin-les-Pins.

Toute personne a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête au format papier, ouvert à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint-Brévin-les-Pins,
- par voie électronique à l'adresse suivante : plu2-saint-brevin-les-pins@mail.registre-numerique.fr,
- sur registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-2-saint-brevin-les-pins>

Je constate que l'information du public a bien été effectuée selon la réglementation en vigueur.

L'annonce, dans le bulletin hebdomadaire « Brev'Infos », de la tenue de cette enquête publique a véritablement contribué à une communication parfaite du projet auprès de la population brévinoise.

2.2 La qualité du dossier

Le dossier était constitué d'une chemise comprenant les documents suivants :

1 – Note de présentation non technique

2 – Délibération du Conseil Communautaire du 19/12/2024 n°2024-280 prescrivant la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2

3 – Liste des personnes publiques associées

4 – Compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 3 juillet 2025

5 – Avis de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relatif au dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2

6 – Courrier du Tribunal Administratif de Nantes désignant la commissaire enquêtrice

7 – Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2

8 – Copies des publications des avis d'enquête publique dans la presse

9 – Affiche de l'avis d'enquête publique

10 – Notice explicative de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Brévin-les-Pins n°2

11 – Compléments Examen cas par cas et annexes

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La note de présentation non technique était succincte et sa lecture devait être complétée par celle du document « Compléments Examen cas par cas et annexes », pour appréhender complètement toutes les conséquences du projet, notamment la localisation à terme du pôle d'échange multimodal et des zones de stationnement futur, ainsi que les compléments apportés quant à la gestion des eaux pluviales.

En relation avec le sommaire imprimé en tête du dossier, j'ai complété les pièces du dossier en inscrivant la numérotation manuscrite de 1 à 11 en entête de chacune des pièces pour un repérage plus facile des documents par le public.

2.3 Conditions de déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

L'ensemble de la procédure a été bien respectée : désignation du commissaire enquêteur, publicité de l'enquête, affichages administratifs, permanences et clôture du registre d'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête était complet au regard de la réglementation.

3 BILAN DE LA CONSULTATION

Quelques personnes se sont déplacées à mes permanences espérant des réponses à des interrogations portant sur leurs parcelles dans le cadre de la mise en place du PLUi par la Communauté de communes Sud Estuaire, ce qui n'était pas le sujet de la présente enquête.

3.1 Contributions du public

Les différentes sources de contribution, mises à disposition du public pendant les 34 jours consécutifs de l'enquête ont recueilli 18 observations.

C'est ainsi que :

- Le registre d'enquête papier, à disposition en mairie pendant les 34 jours consécutifs d'enquête, a recueilli 9 contributions (R5, R6, R7, R12, R13, R16, R17, R18, R19),
- L'adresse électronique fournie à la population pour s'exprimer sur le projet a recueilli 5 contributions (E2, E8, E10- E11, E14, E15),
- Le registre dématérialisé, accessible à la population pour y consulter l'ensemble des pièces du dossier et pour y déposer ses observations, a recueilli 4 contributions (@1, @3, @4, @9).

Ces contributions sont intégralement annexées au Procès-Verbal de synthèse, lui-même annexé au rapport accompagnant mes conclusions.

L'analyse de toutes ces participations a conduit à relever les thèmes suivants :

- Gestion du stationnement futur
- Déplacement du Pôle d'échange multimodal (PEM)
- Gestion du trafic routier et des modes doux
- Renaturation du site, espaces verts
- Gestion des eaux pluviales et usées et du risque inondation
- Intégration urbaine et architecturale du projet
- Occupation des logements, des établissements médico-sociaux

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Les contributions reçues abordent pour la plupart des sujets et questions relatives à un programme qui serait bien défini et non une opération de planification telle que l'est une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU.

La collectivité a cependant apporté, dans la mesure du possible et en fonction des études réalisées à ce jour, des réponses permettant de préciser à la population la programmation envisagée suite au passage du secteur de la Bresse du zonage 2AUh au zonage en 1AUa.

Il y a très peu de contribution concernant directement l'écriture du règlement de la nouvelle zone 1AUa, notamment au sujet de la hauteur autorisée pour les constructions futures.

Cependant, il est à noter la crainte d'un public ayant contribué à cette enquête de voir cette programmation de 250 nouveaux logements changer la tranquillité du quartier, amener des problèmes de stationnement et de trafic, voire pour les contributeurs les plus réticents des problèmes d'insécurité liée à une urbanisation qu'ils qualifient par « zone de concentration de populations (E2) » ou « nuit à la qualité de vie des brévinnois (@9) » ou « énorme (R18) ».

Il y a là un véritable challenge à relever par la collectivité pour réaliser un projet qui ne nourrissent pas à terme les craintes exprimées.

- **Concernant le stationnement futur, je note que la collectivité estime que la compensation des places supprimées est anticipée dans le projet d'aménagement. Au regard des chiffres annoncés cela est vrai, mais cela étant, il reste un flou concernant le nombre de stationnement privé prévu dans le volume des bâtis des nouveaux logements et une inconnue sur l'usage qui sera fait de la dérogation à la règle d'une place par logement, inscrite à l'article 1AUa-12 de la réglementation écrite de la zone nouvelle 1AUa.**

- Concernant le déplacement du pôle d'échanges multimodal, je n'ai pas noté de forte opposition à son déplacement. Il y a cependant une demande qu'un arrêt soit prévu sur le site de la Bresse pour les personnes à mobilité réduite.
- Concernant la gestion du trafic et des modes doux, j'ai ressenti une forte appréhension à l'augmentation du trafic routier, liée à la fermeture de la bretelle de sortie de la route Bleue et à la programmation de 250 logements supplémentaires dans le quartier. D'autre part, je note que la proposition de la contribution E10 d'étudier un tracé pour piétons et cyclistes le long de la route Bleue est retenue.
- Concernant les espaces verts, les orientations de l'OAP 7 modifiée donnent quelques garanties sur la création d'un environnement paysager de qualité. De plus, l'obligation d'un coefficient de pleine terre de 50% contraindra la création d'une superficie d'espaces verts et arbres isolés importante.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, l'analyse de la MRAe ayant visé des manquements au titre de la gestion de ces eaux, la collectivité a apporté les compléments nécessaires dans l'écriture du règlement de la nouvelle zone 1AUa. Ainsi un projet de gestion des eaux pluviales, accompagné de toutes les pièces techniques nécessaires, devra être joint à sa demande d'urbanisme par le futur aménageur du site de la Bresse pour obtenir validation par la collectivité.
- Concernant l'intégration architecturale du projet, la collectivité rappelle que le PLU annexe déjà une charte architecturale donnant les grandes lignes de l'architecture balnéaire de la commune. Il est à noter que la commune de Saint-Brévin-les-Pins s'engage d'ores et déjà dans une réflexion qualitative en demandant au promoteur de renforcer l'équipe des architectes. De plus, les exigences transcrites dans l'OAP 7 modifiée et dans le règlement écrit de la zone 1AUa sont fortes en matière de qualité architecturale et environnementale.
- Concernant l'attribution des logements sociaux, j'ai noté la demande assez récurrente du public s'étant présenté, d'une priorité accordée aux habitants de la commune. Après avoir rappelé que des critères, nationaux ou définis par l'intercommunalité, régissent ces attributions, la collectivité a précisé qu'en l'espèce, il était prévu de valoriser les demandes de logements sociaux émanant de personnes qui résident et/ou travaillent sur le territoire de la Communauté de communes Sud Estuaire.

En conclusion de mes commentaires, je peux témoigner que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, avec une participation modérée du public.

Une vigilance est à apporter et sera certainement réitérée par la population brévinoise au stade opérationnel du projet pour que les aménagements et constructions réalisées ne dénaturent pas et n'insécurisent pas un territoire apprécié de tous ses habitants.

3.2 Retours suite à la notification du projet adressée aux PPA

Préalablement à la tenue de cette enquête publique, l'obligation légale de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été effectuée.

La Communauté de communes Sud-Estuaire a notifié la notice de présentation du dossier aux structures suivantes :

- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- DDTM de Loire-Atlantique - Service Aménagement Durable – Unité planification
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes-St Nazaire
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique
- Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz
- Section Régionale de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire
- DREAL des Pays de la Loire
- Préfecture de la Loire-Atlantique
- Mairie de Corsept
- Mairie de Saint-Nazaire
- Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef
- Mairie de Saint-Père-en-Retz
- Mairie de Montoir-de-Bretagne
- Association Les Amis de Saint-Brévin

Une réunion d'examen conjoint des personnes Publiques Associées a eu lieu le 3 juillet 2025, dont le procès-verbal figure en annexes.

La collectivité a réceptionné les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes St-Nazaire, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire, de la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef et de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique.

Ces quatre entités ont rendu un avis favorable ou sans observation particulière à formuler à cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins.

Les courriers en retour de ces quatre personnes publiques sont joints en annexes avec le PV de la réunion du 3 juillet 2025.

4 CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ainsi que toutes les prescriptions de l'arrêté n°2025-023 du 30 juin 2025.

J'ai reçu en mairie, dans de bonnes conditions d'organisation et au cours de quatre permanences, des personnes venues consulter le dossier.

J'ai constaté que le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement via les différents moyens mis à sa disposition.

J'ai envoyé mon Procès-Verbal de synthèse et recueilli les éléments de réponses de la Communauté de communes Sud-Estuaire.

Après avoir analysé ce dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les Pins n°2 sous tous ces aspects, je conclus :

- Que le dossier déposé était complet après ajout du document « Compléments Examen cas par cas et annexes » et la motivation de la Communauté de communes Sud-Estuaire bien étayée,
- Que l'objectif de la collectivité de pouvoir répondre à ses obligations légales en nombre de logements sociaux est plus qu'urgent,
- Que la relocalisation partielle, dans le projet global exposé, d'un établissement médico-social, issu de l'écèlement des structures présentes sur l'ancien site de Mindin, répond à un besoin pressant de quitter une zone à fort risque de submersion,
- Que le projet envisagé sur le site de la Bresse, inclue, suite à la délocalisation de zones de parking et du pôle d'échange multimodal, les composantes du projet situées rue de Pornic et près du rond-point Ayent-Anzère. Les porteurs du projet global devront donc conduire une réflexion préalable sur le respect du cadre réglementaire applicable, excluant une approche segmentée de ce projet global d'aménagement,
- Que la localisation, majoritairement en renouvellement urbain, et la composition du projet qui motive la mise en compatibilité du PLU, sont cohérentes avec l'objectif national de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'artificialisation des sols, ainsi qu'avec la marge de recul de 100 mètres le long de la route Bleue,
- Que l'OAP 7 modifiée ainsi que le règlement écrit de la zone nouvelle 1AUa précisent bien les orientations d'aménagement du site de la Bresse,
- Que le contour du zonage AU et le périmètre de l'OAP 7 sont mis en cohérence par un ajustement mineur sur la partie Est du site,
- Que les zones humides recensées au projet impliqueront la préservation d'environ 80%, soit environ 2200 m² de ces zones,
- Que la prescription graphique de type « patrimoine paysager correspondant à un boisement à protéger » correspondant au jardin de la parcelle AE207 est supprimée, moyennant l'ajout au règlement graphique de 3 arbres remarquables à protéger,
- Que la gestion des eaux pluviales a été clarifiée par les compléments apportés au dossier par la Communauté de communes Sud-Estuaire,
- Qu'un coefficient de pleine terre a été ajouté au règlement écrit de la zone nouvelle 1AUa (article 4.2.3) exigeant un taux de perméabilité de 50%,

- Que quatre des personnes publiques consultées ont rendu un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins n°2 exposée par la Communauté de communes Sud-Estuaire (Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes St-Nazaire, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire, Mairie de Saint-Michel-Chef-Chef et de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique),
- Que la majorité des citoyens de la commune de Saint-Brévin-les-Pins, au-delà des craintes légitimes exprimées lors de l'enquête publique, n'expriment pas d'opposition formelle au projet qui leur a été présenté.
- Et enfin, que l'intérêt général présent dans cette opération globale permet bien à la commune de Saint-Brévin-les-Pins de disposer de la procédure simple de mise en conformité du PLU par une déclaration de projet.
Cette procédure est la garantie de la sortie opérationnelle du projet global d'aménagement du site de la Bresse et des composantes du projet situées rue de Pornic et près du rond-point Ayent-Anzère.

L'ensemble de ces constats me permet donc de valider le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins n°2.

Après la tenue de cette enquête publique et la remise de mon rapport et de mes conclusions motivées, le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Brévin-les-Pins n°2 doit maintenant être soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A l'issue de cette enquête publique, j'émet un

AVIS FAVORABLE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-BREVIN-LES-PINS N°2

Relative à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bresse, en vue de la réalisation d'un programme de logements ainsi que du déplacement partiel d'établissements médico-sociaux depuis le site de Mindin.

Fait à Saint-Sébastien-sur-Loire, le 23 octobre 2025



Catherine ETIEN
Commissaire enquêtrice