

Titulaires présents : Monsieur MOREZ Yannick, Monsieur GENTES Hervé, Madame LOUE Monique, Monsieur EMPROU Jean-Michel, Madame PHILLODEAU Jocelyne, Monsieur CHAIGNEAU Jacques, Madame BOUSSEAU Marie-Line, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Madame KERGREIS Emilie, Monsieur ELIN Laurent, Monsieur LAMANT Teddy, Madame PACAUD Dorothée, Monsieur DEVILLE Thierry, Monsieur PURKART Geoffroy, Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur COUTRET Alain, Monsieur TOURET Eric, Monsieur CHEREAU Pierre, Madame LABARTHE Sylvie, Monsieur GUERIN Benoît, Madame BUSOM Mercedes, Madame REY-THIBAUT Véronique, Monsieur BERNARDEAU Marc, Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur RICOUL Gildas, Monsieur DREUILLAUD Paul, Monsieur CHERAUD Roch, Madame DE FOUCHER Béatrice formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur SCHERER Sylvain qui a donné pouvoir à Madame BOUSSEAU Marie-Line, Madame BOUREL Méliissandre qui a donné pouvoir à Monsieur DEVILLE Thierry, Madame BELLANGER Josiane qui a donné pouvoir à Madame GAUTREAU Sylvie, Madame PEYSSY Claudine qui a donné pouvoir à Madame LABARTHE Sylvie, Madame LE BERRE Nathalie qui a donné pouvoir à Monsieur CHAIGNEAU Jacques, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre qui a donné pouvoir à Madame MELLERIN Noëlle, Madame VALLEE Ginette qui a donné pouvoir à Monsieur DREUILLAUD Paul, Madame GAYAUD Séverine qui a donné pouvoir à Monsieur RICOUL Gildas, Monsieur DUBOIS Pascal qui a donné pouvoir à Madame DE FOUCHER Béatrice.

Secrétaire: Madame DE FOUCHER Béatrice

Convocation le : 11 septembre 2020.

Affichée au siège de la C.C.S.E. le 23 septembre 2020



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BREVIN-LES-PINS – PRESCRIPTION D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-BREVIN-LES-PINS a été approuvé le 28 avril 2014. Il a fait l'objet de plusieurs modifications les 19 décembre 2014, 17 mars 2016, 15 juin 2017, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU le 16 février 2017 et deux révisions allégées le 28 novembre 2019.

La présente modification du PLU comporte trois objets :

1. Le prolongement des zonages en mer

Le PLU doit bénéficier d'un zonage couvrant l'intégralité du territoire communal, celui-ci s'étendant, pour une commune littorale, sur le domaine public maritime en incluant la mer territoriale jusqu'à 12 miles marins depuis la laisse de basse-mer. Avec les phénomènes d'érosion, d'ensablement, la limite du domaine public maritime est en constante évolution. Certaines installations, existantes ou projetées, notamment les concessions de plage, se trouvent aujourd'hui hors zones du PLU, ce qui complexifie l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Afin de remédier à cette situation, il est donc proposé de prolonger en mer les zonages littoraux du PLU (NL146.6 et Npm) jusqu'à 12 miles marins et d'intégrer dans le règlement écrit des zones Npm et NL146-6 les dispositions inhérentes au domaine public maritime.

2. La modification du règlement écrit de la zone Npm

La commune de Saint-Brevin-les-Pins possède plus de 8 km de plages.

Ce domaine public maritime est géré par l'État. Depuis le Décret n°2006-608 du 26 mai 2006, les communes peuvent devenir concessionnaires de l'État pour la gestion de leurs plages. Ce changement de gestion permettra à la commune de reprendre en main la préservation et la conservation du domaine public maritime tout en renforçant l'attractivité du littoral en développant de nouvelles activités balnéaires.

Dans sa délibération du 16 décembre 2019, le Conseil Municipal de Saint-Brevin-les-Pins a confirmé sa volonté d'exercer son droit de priorité à l'attribution de la concession des plages « de l'Océan » et « de Pressigny - Les Rochelets » situées sur le territoire communal, pour une durée de 12 ans. Le dossier de demande de concession des plages de Saint-Brevin-les-Pins a ainsi été transmis le 14 février 2020 et l'enquête publique se termine le 17 septembre 2020.

Le dossier de concession des plages « de l'Océan » et « de Pressigny - Les Rochelets » comprend un cahier de recommandations architecturales en annexe.

Cependant, le périmètre de la concession des plages se situe au sein de la zone Npm au Plan Local d'Urbanisme, qui bénéficie d'un règlement imposant un aspect architectural ne correspondant pas à ce cahier de recommandations architecturales. Ainsi, il est proposé de modifier l'écriture du règlement de la zone Npm, en simplifiant les préconisations architecturales et en renvoyant au cahier de recommandation des concessions de plage, qui sera annexé au règlement écrit, et bénéficiera d'une portée réglementaire.

3. La modification de zonage de plusieurs « reliquats » de la ZAC Guerche Sud

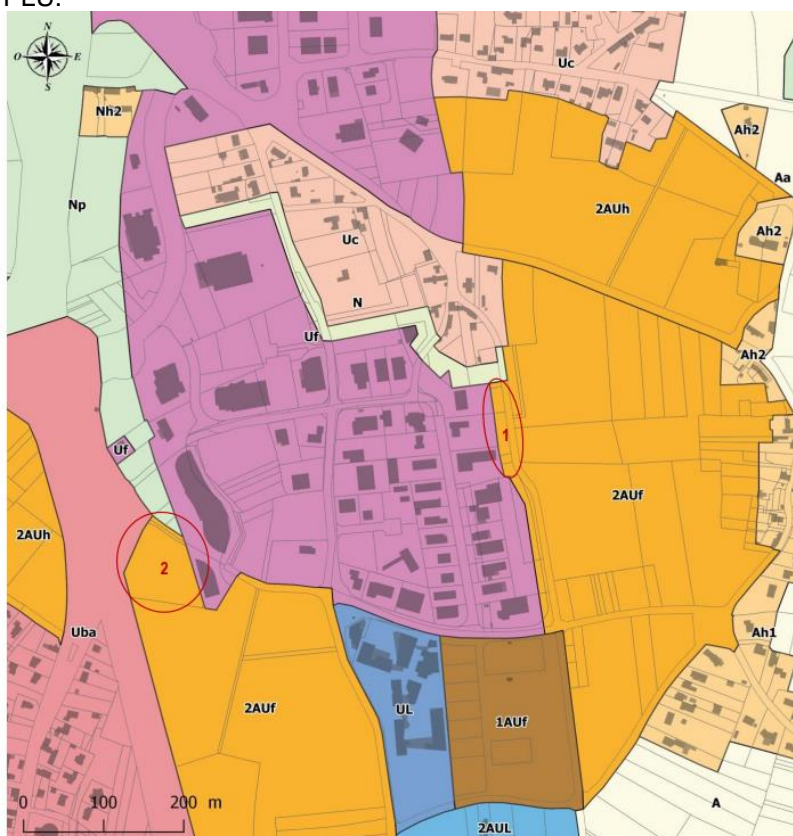
Le 15 septembre 2016, le dossier de création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Guerche Sud a été approuvé par le Conseil Communautaire, le périmètre de la ZAC a ainsi été créé. Le 21 février 2019, le dossier de réalisation de la ZAC a ensuite été approuvé par le Conseil Communautaire. Le projet fait actuellement l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU.

Deux secteurs de la zone 2AUf n'ont cependant pas été intégrés au périmètre de la ZAC de la Guerche Sud.

Le premier, d'une surface d'environ 1600 m², situé le long du Chemin des Brosses est constitué de fonds de parcelles à vocation économique classées en zone Uf et desservies par l'ensemble des réseaux. Il est proposé de régulariser la situation en modifiant le zonage de ces parcelles de la zone 2AUf à une zone Uf.

Sur le second secteur, situé le long de la RD213 « Route Bleue », et d'une surface d'environ 7200 m², est aménagé un bassin d'orage existant appartenant à la Communauté de Communes Sud Estuaire. Ces parcelles ne sont pas intégrées dans le périmètre de la ZAC de la Guerche. Il est proposé de modifier le zonage de ce secteur de la zone 2AUf vers la zone N.

La réduction de la surface d'une zone AU du PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun du PLU.



Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUf :

Le PLU de Saint-Brevin-les-Pins a été approuvé le 28 avril 2014, instituant une zone 2AUf sur le secteur de la Guerche Sud, à vocation principale d'activités et en continuité du Parc d'Activités de la

Guerche existant. Le périmètre de la ZAC Guerche Sud a été approuvé le 15 septembre 2016 par le Conseil Communautaire, les études conduisant à exclure certaines parcelles de ce périmètre, ces parcelles étant situées en zone 2AUf.

Le Parc d'Activités de la Guerche existant est totalement urbanisé, et il n'existe pas d'autre zone d'activité sur la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, d'une surface d'environ 1600 m², et s'agissant de fonds de parcelles, permettra, en les classant en zone Uf, aux propriétaires des parcelles attenantes, de développer leur activité au regard de leurs besoins urgents actuels. La vocation de cette zone reste la même.

La régularisation de cette situation permettra, enfin, de rendre toute la cohérence d'ensemble au secteur de la Guerche Sud, pour laquelle un traitement paysager et architectural qualitatif est prévu, et qui a vocation à être urbanisé par tranches successives. Cela conduira à éviter les reliquats et les parcelles « perdues ».

C'est pourquoi, au regard de ce qui précède, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles situées en zone 2AUf, en zone Uf est nécessaire et justifiée, dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU de Saint-Brevin-les-Pins.

Je vous propose :

- de prescrire une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins, conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme portant sur les trois objets suivants :
 - o Prolongement des zonages en mer
 - o Modification du règlement écrit de la zone Npm
 - o Modification du règlement graphique relatif à la zone 2AUf
- de donner autorisation au Président ou son représentant pour signer tout document concernant ladite procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-BREVIN-LES-PINS et de prendre tout acte visant à l'organisation et la conduite de ladite procédure.
- conformément aux articles L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'au maire de la commune concernée par la modification, puis soumis à enquête publique.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

☞ Adopté à l'unanimité

AR-Préfecture

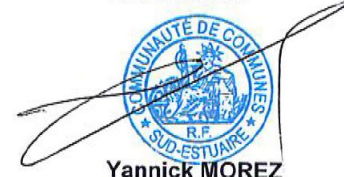
044-244400586-20200921-739-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 21-09-2020

Publication le : 21-09-2020

Le Président



Yannick MOREZ