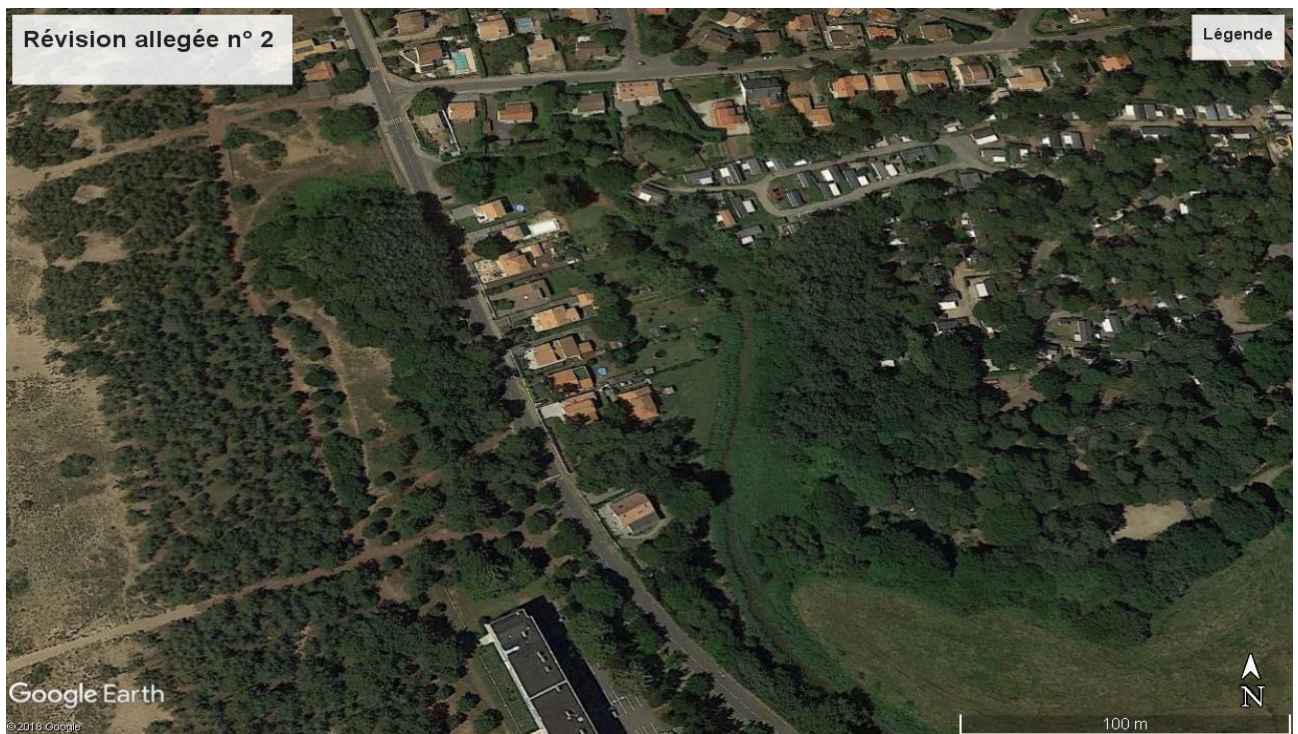


Révisions allégées 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT BREVIN LES PINS (Loire-Atlantique)



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE du 26 août 2019 au 27 septembre 2019

SOMMAIRE

A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I. Préambule

II. Modalités de l'enquête publique unique

21. Organisation

22. Permanences

III. Travaux préparatoires avant l'ouverture de l'enquête

31. Etude des 2 dossiers d'enquête

311. le projet de révision allégée n° 1

312. le projet de révision allégée n° 2

32. Entretiens avec la CCSE, en charge des dossiers

33. Visite des lieux

34. Contrôles divers avant l'enquête

341. les locaux réservés à l'enquête

342. les 2 dossiers d'enquête

343. les avis dans la Presse

344. l'affichage en mairie et à la CCSE

345. l'affichage sur le territoire communal de St Brévin

346. la publicité par voie électronique

IV. Déroulement de l'enquête

41. Les permanences

42. Synthèse des observations, courriers et courriels recueillis

43. Bilan de l'enquête et des observations, courriers et courriels recueillis :

431. Concernant le dossier de révision allégée n° 1

432. Concernant le dossier de révision allégée n° 2

44. Notification à la CCSE du bilan de l'enquête et des observations recueillies

V. Clôture

B - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA REVISION ALLEGEE 1

1. Rappel du projet de révision allégée n° 1
2. Mon avis sur la révision allégée n° 1 sollicitée par la CCSE (hors observations, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les observations, courriers et courriels recueillis durant l'enquête,
4. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
5. Mon avis sur les réponses apportées par la CCSE dans son mémoire en réponses,
6. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 4 avis ci-dessus

C - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA REVISION ALLEGEE 2

1. Rappel du projet de révision allégée n° 2
2. Mon avis sur la révision allégée n° 2 sollicitée par la CCSE (absence d'observation, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
4. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 2 avis ci-dessus

- ANNEXES

1. Articles de presse
2. Certificat d'affichage de la CCSE attestant l'affichage en mairie de St Brévin, à la CCSE, sur le site Internet de la commune de St Brévin et de la CCSE et sur le territoire communal
3. Publicité par voie électronique (site Internet de St Brévin et de la CCSE)

A. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DEPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

-----§-----

Commune de Saint Brévin les Pins

-----§-----

Le 3 mai 2019, nous sommes contacté téléphoniquement par Mme GUILLOIN-BAUDRY, du Tribunal Administratif de NANTES, aux fins de :

- s'assurer de notre disponibilité pour conduire une enquête publique unique sur les projets de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint Brévin les Pins (Loire-Atlantique),
- recevoir notre accord éventuel,
- nous communiquer les coordonnées de la personne en charge du dossier à la Communauté de Communes Sud-Estuaire.

Par décision n° E19000086 / 44 en date du 3 mai 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES désigne Monsieur **HEMERY Jean-Pierre**, demeurant 7 allée des Camélias à PLESSE (44630) aux fins de conduire l'enquête publique précitée.

Après réception de la décision de désignation du T.A de Nantes, nous prenons contact téléphoniquement le 16 mai 2019, avec Monsieur KIMMES, chargé d'études PLU/PLH à la Communauté de Communes Sud-Estuaire, en

charge des dossiers, afin de connaître ses disponibilités pour arrêter une date en vue d'un premier entretien et de recueillir les premiers renseignements sur les deux dossiers faisant l'objet de la présente enquête publique unique. Après accord des intervenants, la date de cet entretien est fixée au 20 juin 2019 à 15H30, en mairie de Saint Brévin les Pins (Loire-Atlantique).

Le 20 juin 2019 à 15H30, nous nous transportons en mairie de Saint Brévin les Pins afin d'y rencontrer Monsieur KIMMES. Assistent également à cet entretien, Mme Annie BOUTIN, adjointe à l'urbanisme à St Brévin les Pins et Mme Frédérique CADORET, responsable de l'urbanisme en mairie de Saint Brévin les Pins. Une présentation complète des deux révisions allégées est réalisée par les intéressées et de nombreuses informations complémentaires nous sont apportées concernant ces deux projets. De surcroît, ces trois personnes répondent avec clarté à toutes les interrogations du rapporteur. A l'issue de cette présentation, un exemplaire des deux dossiers de révision allégée du PLU nous est remis et les modalités de l'enquête sont arrêtées d'un commun accord. Il nous est précisé que l'arrêté communautaire, définissant les modalités de l'enquête unique, nous sera transmis dans les meilleurs délais.

Par arrêté n° 2019-006 en date du 8 juillet 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique unique, relative aux révisions allégées 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Brévin les Pins (Loire-Atlantique).

A cet effet, et pour faire suite aux textes précités, nous soussigné, **HEMERY Jean-Pierre**, commissaire-enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude 2019, rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, conformément aux textes ci-après :

- Art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- Art. L.153-34 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme,

I) PREAMBULE

La commune de Saint Brévin les Pins est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 avril 2014, document ayant fait, depuis cette date, l'objet de plusieurs modifications simplifiées en 2014, 2016 et 2017.

S'agissant du projet de révision allégée n° 1

La commune de Saint Brévin les Pins a sollicité la Communauté de Communes Sud-Estuaire afin d'engager une procédure de révision allégée de son PLU pour mener à terme un projet d'aménagement sur la parcelle BK 570, située Allée des Druides à Saint Brévin les Pins, en bordure de la RD 213 dite Route Bleue. Sur cette parcelle, appartenant à la ville de Saint-Cloud, se situe un ancien centre de vacances fermé depuis 2014. Il est également à noter que la parcelle BK 570 est concernée par la présence d'une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la Route Bleue, située à proximité du site concerné par le projet de révision.

Plusieurs échanges officiels ont eu lieu avec le Conseil départemental, gestionnaire de l'infrastructure générant ce recul. Ces diverses entrevues et contacts ont permis l'élaboration du dossier de révision allégée n° 1 présenté à l'enquête. L'engagement de cette procédure fait suite à un projet de construction de logements porté par un aménageur privé, en accord avec la ville de Saint-Cloud, propriétaire du foncier.

La procédure engagée comporte une OAP à même de déroger au recul généré par la RD 213, dite Route Bleue, conformément aux solutions proposées par le Département dans le cadre d'une réunion organisée le 12 mai 2016 entre la CCSE, la mairie de Saint Brévin les Pins et le Conseil Départemental de Loire-Atlantique.

Par délibération n° 2018 - 303 en date du 18 octobre 2018, le Conseil communautaire Sud-Estuaire décide que le PLU communal peut faire l'objet d'une révision " allégée ", celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance (art. L.153-34 du Code de l'Urbanisme).

S'agissant du projet de révision allégée n° 2

Corrélativement à la procédure engagée visant à la révision allégée n° 1 de son PLU, la commune de Saint-Brévin les Pins a également sollicité la Communauté de communes Sud-Estuaire pour engager une révision allégée n° 2 de son document d'urbanisme visant à réintégrer en zone Ubb des parcelles bâties situées Allée des Cigales, classées aujourd'hui en zone NL 146-6. Ces parcelles ont été classées en NL 146-6 lors de l'élaboration du PLU car le cadastre pris en compte n'avait pas été actualisé.

Par délibération n° 2018 - 304 en date du 18 octobre 2018, le Conseil communautaire Sud-Estuaire décide que le PLU communal peut donc

également faire l'objet d'une seconde révision " allégée ", celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une zone naturelle et forestière (art. L.153-34 du Code de l'Urbanisme).

Pour éviter une multiplication des procédures et des enquêtes, le regroupement des procédures de révisions et règlements d'occupation des sols est recommandé, solution retenue par la Communauté de Communes Sud-Estuaire. L'enquête publique sur la révision allégée n° 1 du PLU de Saint-Brévin les Pins est donc conduite en parallèle, avec celle relative à la révision allégée n° 2 du PLU communal.

La présente enquête publique, relative aux deux révisions allégées précitées présentées par la Communauté de Communes Sud-Estuaire vise à informer la population de Saint Brévin les Pins, sur les deux projets présentés et à recevoir, dans le cadre de l'enquête publique unique diligentée, les observations et contre-propositions éventuelles de la part des habitants de la commune. Le public intéressé par ces projets, après avoir pris connaissance des dossiers d'enquête, pourra formuler ses observations et contre-propositions éventuelles sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de Saint Brévin les Pins, ainsi que par courrier ou courriel, dans les conditions définies par l'arrêté précisant les modalités de l'enquête publique.

II) MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elles sont définies par l'arrêté n° 2019 - 006 en date du 8 juillet 2019, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, à savoir :

21 - organisation de l'enquête

Elle se déroulera du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019 à 17H00 inclus, soit sur une durée totale de **33** jours consécutifs. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet, pendant la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Brévin les Pins, pendant les heures d'ouverture des bureaux.

Le public pourra également adresser ses observations par correspondance à l'adresse du commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête :

- Mairie de Saint Brévin les Pins - Enquête publique Révisions allégées 1 et 2 - A l' intention du Commissaire-enquêteur - 1 Place de l'Hôtel de Ville - 44250 SAINT BREVIN LES PINS

ou par voie électronique, à l'adresse suivante :

- enquetepubliqueu@cc-sudestuaire.fr

en précisant dans l'intitulé " Enquête publique Révisions allégées 1 et 2 PLU Saint Brévin les Pins - A l'intention du Commissaire-enquêteur "

22 - Permanences du commissaire-enquêteur

Celles-ci se dérouleront en mairie de Saint Brévin les Pins selon les modalités définies à l'article 4 de l'arrêté d'organisation, à savoir :

- ❖ lundi 26 août 2019, de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête)
- ❖ mercredi 4 septembre 2019, de 13H30 à 17H00,
- ❖ mardi 10 septembre 2019, de 13H30 à 17H00,
- ❖ samedi 14 septembre 2019 de 09H00 à 12H00
- ❖ jeudi 19 septembre 2019 de 09H00 à 12H00
- ❖ vendredi 27 septembre 2019 de 13H30 à 17H00 (fermeture de l'enquête)

III) TRAVAUX PREPARATOIRES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

31 - Etude des 2 dossiers présentés à l'enquête

Dès la réception des dossiers d'enquête, à nous remis le 20 juin 2019 par Monsieur KIMMES, en charge du projet à la Communauté de Communes Sud-Estuaire, et ce jusqu'au début de l'enquête le 26 août 2019, nous procédons à une étude approfondie des différentes pièces des deux dossiers présentés à l'enquête publique représentant un total d'environ 220 pages.

311. La révision allégée n° 1

La commune de Saint Brévin les Pins compte environ 13750 habitants (2016) répartis sur une superficie de 19,29 km². Elle se situe à l'embouchure de la Loire, sur la rive opposée de Saint-Nazaire. Constituant une station balnéaire de la Côte de Jade, la commune est distante de 57 km à

l'Ouest de Nantes, 9 km au Sud de Saint-Nazaire et 15 km au Nord de Pornic. Elle est intégrée à la Communauté de Communes Sud-Estuaire dont le siège est à Paimboeuf.

Sur le territoire communal, la ville de Saint Cloud est propriétaire de la parcelle BK 570, d'une superficie d'environ 6000 m², située allée des Druides, sur laquelle se trouvent trois bâtiments faisant partie d'un ancien centre de vacances fermé depuis 2014.

La parcelle concernée est également située en bordure de la RD 213, dite Route Bleue, classée en route principale de catégorie 1+ au schéma routier départemental. La vitesse limite autorisée sur la section concernée est de 70 km/h. Cette route, classée à grande circulation par arrêté du 3 juin 2009, modifié par décret du 31 mai 2010, est également répertoriée au classement des voies bruyantes par arrêté du 11 octobre 1999.

Le schéma routier départemental prévoit l'application d'une marge de recul minimal de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation situées en bordure de la Route Bleue.

Pour le bâti déjà implanté dans l'emprise de cette marge de recul, le règlement prévoit la possibilité de construire à condition que l'implantation des nouvelles constructions ne réduise pas le recul existant par rapport à l'axe de la RD 213.

Dans les années passées (2015 / 2016), la société Nexity, ayant signé un compromis avec la ville de Saint-Cloud, a déposé plusieurs projets pour aménager cette parcelle qui est située au PLU actuel en zone Ubb et, par voie de conséquence, immédiatement urbanisable.

Le premier projet présenté avait reçu, alors que la marge de recul devait déjà être prise en compte dans tout projet d'aménagement, un AVIS FAVORABLE du Département, en janvier 2016, dans la mesure où les hébergements prévus étaient situés à l'arrière du bâtiment Ouest existant. Un second projet a reçu un AVIS DEFAVORABLE du Département ayant pour cause une division en deux de la parcelle concernée, avec détachement du bâtiment Ouest situé en front de RD, faisant craindre une démolition de ce bâtiment et que des habitations neuves se retrouvent trop proches de la Route Bleue.

La poursuite des discussions et des échanges entre le Département, la Communauté de Communes Sud-Estuaire et la ville de Saint Brévin sur ce projet d'aménagement de la parcelle BK 570 a permis à la Communauté de Communes Sud-Estuaire et à la ville de Saint Brévin d'envisager la réhabilitation de cette parcelle qui se dégrade depuis 2014, date de la fermeture de l'ancien centre de vacances de la ville de Saint Cloud.

Dans le cadre des discussions engagées en 2016, telles qu'indiquées dans le compte-rendu de réunion en date du 12 mai 2016, il est proposé par le Département :

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

Ces différents échanges ont permis un nouveau projet de requalification à l'intérieur du tissu urbain sous forme d'une OAP, comme préconisé ci-dessus, permettant alors de déroger à la marge de recul imposé par le schéma routier départemental. Il est rappelé qu'une OAP a pour vocation, selon les textes en vigueur, de fixer des principes d'aménagement, des précisions sur la densité et le nombre de logements sociaux. Elle protège également les éléments fondamentaux que sont les accès, la prise en compte des boisements, le travail sur l'acoustique, sans opter fermement pour un choix ou un autre.

Les principes d'aménagement de cette OAP prévoient le maintien ou la rénovation du bâtiment Ouest et la démolition des bâtiments Est et Sud. De surcroît :

- le projet devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, phasée ou non, ne pouvant pas, dans tous les cas, traiter à part le bâtiment existant en frange Ouest,
- le programme intégrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de logements sociaux (20% de PLUS-PLAI) et une densité minimale de 30 logements à l'hectare,

- à cette fin, le bâtiment Ouest sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis - vis de la voie, soit démolé à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il pourra changer de destination et ne pas être destiné à du logement ou de l'hébergement (stockage, local annexe, autres ...),
- dans le cas où le bâtiment Ouest serait requalifié ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement devra posséder au-delà des qualités techniques de traitement acoustique, une qualité architecturale et paysagère et être intégré à son environnement,
- un complément de traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette frange le long de la RD 213 est souhaitable. Il peut s'agir d'un dispositif mixte de type écran végétal doublé d'un dispositif de traitement acoustique bâti, ou encore de bâti venant compléter le bâti existant conservé (sans réduire la marge de recul),
- maintien de l'interdiction d'accès sur la RD 213,
- les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire,
- un ou deux accès principaux à la zone, à partir de l'allée des Druides.

S'agissant de la zone UBB du règlement écrit, la mention suivante est ajoutée : " Une OAP est créé pour le projet de renouvellement urbain du centre de vacances appartenant à la Ville de Saint Cloud ".

S'agissant du règlement graphique, il est indiqué une zone 16 correspondant au périmètre de l'OAP de renouvellement urbain, ville de Saint Cloud.

Au vu du dossier d'enquête, la révision allégée n° 1 serait sans incidence sur les sites Natura 2000, sur la ZNIEFF la plus proche du site ni sur les zones revêtant une importance particulière pour la biodiversité. En conclusion, la révision allégée n° 1 concernant le PLU de Saint Brévin les Pins ne présente aucune incidence sur l'environnement.

Pour mener à bien le projet d'aménagement de la parcelle BK 570, actuellement non permis par le PLU actuel en raison de la présence d'une marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la Route Bleue située à proximité immédiate du site, la procédure engagée par la Communauté de Communes Sud-

Estuaire vise à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances et à mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur considéré.

❖ La concertation préalable au projet de révision allégée n° 1

Dès la délibération n° 2018-303 du 18 octobre 2018 prescrivant l'élaboration d'une procédure de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins, le Conseil communautaire Sud-Estuaire a défini les modalités de la concertation mise en place devant permettre l'implication dans le projet de tous les partenaires dont au premier chef, la population.

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

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

Une seule observation a été inscrite sur le registre mis à la disposition du public. Elle concerne la protection des boisements au titre de l'art. L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et interroge sur les raisons qui peuvent justifier le parti pris de conserver uniquement un boisement en partie Sud.

Aucun courrier n'a été adressé en mairie sur le projet.

A l'issue de toutes ces réflexions, par délibération n° 2019-86 en date du 21 mars 2019, le Conseil communautaire Sud-Estuaire a tiré le bilan de

cette concertation et autorisé Monsieur le Président de la CCSE à poursuivre la procédure ayant pour but final l'arrêt du projet de la révision n° 1 du document d'urbanisme de Saint Brévin les Pins.

❖ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe)

L'Autorité Environnementale a indiqué ne pas avoir émis d'avis sur le dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins dans le délai réglementaire, échu le 2 avril 2019.

❖ La notification aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :

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

Une réunion des PPA concernant la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins s'est tenue le 6 février 2019. Les PPA précitées ont été invitées par courrier à participer à cette réunion.

Le compte rendu de l'examen conjoint des PPA, joint au dossier d'enquête, fait ressortir les remarques suivantes :

LE C.D 44 :

- ✓ Souligne que le bâtiment Ouest ne constitue pas en soi une barrière au bruit. Un mur à vocation acoustique en revanche plus long dans sa partie Sud et Nord semble inenvisageable d'un point de vue économique. Il apparaît donc nécessaire de retirer cette hypothèse de l'orientation d'aménagement,
- ✓ Un avis favorable avait été émis sur le premier projet en janvier 2016. En mai 2016, le projet prévoyant une urbanisation dans la marge de recul des 100 m, l'avis avait été défavorable. Aujourd'hui, l'OAP privilégie une urbanisation dans la bande des 50 m. L'avis du département, conforme au courrier de mai 2016, est donc défavorable,
- ✓ Un compromis pourrait être trouvé si le projet d'OAP comportait une marge de recul de 50 m,
- ✓ Il n'y aura pas de dérogation à une marge de 50 m de la part du CD 44. Pour mémoire, cet avis est un avis simple. Par ailleurs le CD 44 demande à ce qu'une étude acoustique soit réalisée et que les futurs occupants soient informés des risques et des nuisances liées à la présence de la RD.

La DDTM 44 :

- ✓ La marge de recul est issue du Schéma Routier Départemental. Une discussion sur l'aménagement du site entre le CD 44 et la commune semble appropriée,
- ✓ Souligne la protection des boisements au PLU dans ce secteur de la commune : ils sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Le projet de révision allégée semble donc traiter deux sujets, à savoir la réduction de la marge de recul au titre du schéma routier départemental considéré au dossier comme une protection et la suppression des boisements telle que pressentie dans l'OAP,

- ✓ Invite la CCSE à clarifier l'articulation entre le parti d'aménagement retenu dans l'OAP et la protection édictée au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du terrain d'assiette. A la lecture de l'OAP, il apparait en effet qu'une partie seulement des boisements est maintenue,
- ✓ Souligne qu'il aurait été souhaitable qu'une analyse de l'état phytosanitaire des arbres soit réalisée et jointe au dossier de notification afin de justifier l'absence d'intérêt paysager et environnemental mise en avant dans le dossier sans que cette affirmation soit étayée. Ce point revêt un intérêt double : consolider le volet du dossier consacré à l'état initial de l'environnement dont le contenu est restreint à ce stade à une présentation des inventaires et protections environnementales supra communaux, ce qui est en deçà des attendus pour un dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale ; démontrer que le parti d'aménagement retenu témoigne d'une recherche de moindre impact environnemental et s'appuie sur les éléments paysagers structurants composant le terrain d'assiette du projet. De la même manière, le dossier mériterait d'être complété d'éléments d'appréciation sur l'état sanitaire et les caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de garantir la pertinence du parti pris retenu d'une démolition totale ou partielle,
- ✓ Estime que l'OAP reflète l'évolutivité du projet pour ce secteur. Les éléments structurants du terrain d'assiette ne sont pas assez analysés, comme décrits précédemment. Aussi, il convient à minima d'intégrer au dossier l'étude phytosanitaire réalisée en 2015. Par ailleurs, une analyse architecturale et historique du bâti, couplée d'un reportage photographique, ne constituant pas en soi un travail conséquent,

L'ensemble du dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins ainsi que les avis et remarques des PPA précitées seront examinés et feront l'objet d'un avis détaillé du rédacteur dans la seconde partie du présent rapport.

312. La révision allégée n° 2

Corrélativement à la procédure de révision allégée n° 1, une seconde révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins est proposée par la Communauté de Communes Sud-Estuaire.

En effet, la commune de Saint Brévin les Pins souhaite réintégrer en zone Ubb de son PLU des parcelles bâties, situées allée des Cigales, classées actuellement en zone NL 146-6. Ces parcelles ont été classées en zone NL 146-6 lors de l'élaboration du PLU car le cadastre pris en compte n'avait pas été actualisé.

La réintégration de ces parcelles en zone Ubb s'apparente à la réduction d'une zone naturelle et forestière et la procédure de révision allégée peut donc s'appliquer.

La révision allégée n° 2 concerne les parcelles BA0179 - BA0180 - BA0181 et BA0182, toutes classées dans le zonage NL 146.6 du PLU actuellement en vigueur. La desserte de celles-ci s'effectue par l'allée des Cigales.

Lors de l'élaboration du PLU, ces parcelles bâties et anciennement constructibles à l'ancien POS ont été omises de la zone Ubb et classées, à tort, en zone NL 146.6. Deux permis de construire ont été déposés par le même pétitionnaire sur ces parcelles, antérieurement à l'approbation du PLU du 28 avril 2014. Le premier permis a été accordé le 26/01/2011 sur les parcelles BA 0127 - BA 0177 - BA 0180 et BA 0182 soit trois ans avant l'approbation du PLU et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/03/2012. Le second permis a été accordé le 27/01/2011 sur les parcelles BA 0179 et BA 0181 et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/03/2012 soit deux ans avant l'approbation du PLU.

Aujourd'hui les parcelles bâties BA 0127 - BA 0179 - BA 0180 BA 0181 et BA 0182 sont situées en zone NL 146.6 depuis l'approbation du PLU alors qu'elles sont manifestement urbanisées depuis une date antérieure à l'entrée en vigueur du PLU.

Cette erreur est due à un cadastre non à jour pendant l'élaboration du PLU et qui n'a pas été remarquée lors de son approbation.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

La procédure engagée vise au reclassement des parcelles BA 0127 - BA 0179 - BA 0180 - BA 0181 et BA 0182 en zone Ubb. Le secteur Ubb est une zone pavillonnaire correspondant aux abords de Saint Brévin l'Océan. Ce classement en zone Ubb permet aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU certaines évolutions, contrairement à la zone NL 146.6 qui prévoit uniquement des aménagements légers, sous certaines conditions, adaptés spécifiquement aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Le secteur Ubb étant soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0.20, les possibilités de construction résiduelles sont très limitées.

La parcelle BA 0177 reste classée en zone NL 146.6.

La superficie concernée par le transfert de ces parcelles de la zone NL 146.6 vers la zone Ubb est de 1639 m².

Seul le document graphique est modifié en ce qui concerne le zonage des cinq parcelles concernées et aucun impact sur l'environnement ne découle du changement de zonage sollicité.

La présente révision allégée n° 2 vise uniquement à rectifier une erreur matérielle en réintégrant en zone Ubb cinq parcelles urbanisées représentant une superficie totale de 1639 m², classées par omission en zone NL 146.6 lors de l'approbation du PLU.

❖ La concertation préalable au projet de révision allégée n° 2

Dès la délibération n° 2018-304 du 18 octobre 2018 prescrivant l'élaboration d'une procédure de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins, le Conseil communautaire Sud-Estuaire a défini les modalités de la concertation mise en place et devant permettre l'implication dans le projet de tous les partenaires dont au premier chef la population.

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

- ✓ Information sur le site Internet de la Communauté de Communes Sud-Estuaire dès le 30 octobre 2018,
- ✓ Information également mise en ligne sur le site de la commune de Saint Brévin les Pins,
- ✓ Mise en place d'un panneau d'information en mairie de Saint Brévin les Pins, du 4 décembre 2018 au 4 mars 2019,

- ✓ Mise à disposition en mairie de Saint Brévin les Pins, d'un registre permettant à la population de déposer ses observations, du 4 décembre 2018 au 4 mars 2019,
- ✓ Publication d'un avis dans la presse dans le quotidien Ouest-France en date du 6 novembre 2018, indiquant la procédure de révision et les modalités de la concertation

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre pendant la concertation organisée et aucun courrier n'a été adressé en mairie sur ce second projet.

A l'issue, par délibération n° 2018-403b en date du 27 décembre 2018, le Conseil communautaire Sud-Estuaire a arrêté le projet de révision n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins et autorisé Monsieur le Président de la CCSE à poursuivre la procédure engagée.

❖ **L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe)**

L'Autorité Environnementale a indiqué ne pas avoir émis d'avis sur le dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins dans le délai réglementaire, échu le 2 avril 2019.

❖ **La notification aux Personnes Publiques Associées**

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :

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

- ✓ Mairie de Saint Michel Chef-Chef
- ✓ Mairie de Sait Père en Retz
- ✓ Mairie de Saint-Nazaire
- ✓ Mairie de Corsept

Une réunion des PPA concernant la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins s'est tenue le 6 février 2019. Les PPA précitées ont été invitées par courrier à participer à cette réunion.

Le compte rendu de l'examen conjoint des PPA joint au dossier d'enquête fait ressortir les remarques suivantes :

La DDTM 44 :

- ✓ demande à ce que soit précisé le bien fondé du projet de révision allégée, en particulier l'origine de la demande de modification du zonage sur ces parcelles,
- ✓ le dossier précise que la partie basse de l'allée des Cigales est située en zone inondable au titre de l'AZI des fleuves côtiers. En l'absence de diagnostic hydraulique plus précis et d'intégration dans le PLU des dispositions du PGRI adopté le 23 novembre 2015, il convient de s'assurer, pour les parcelles concernées par la présente révision allégée, que la modification du zonage retenue et le règlement de la zone Ubb ne permettent pas la construction de nouveaux logements ou n'engendrent pas une exposition accrue des personnes et des biens au risque inondation,
- ✓ au stade de l'approbation, un dossier complet comportant toutes les pièces du PLU amendées par chaque procédure sera requis.

L'ensemble du dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins ainsi que les avis et remarques des PPA précitées seront examinés et feront l'objet d'un avis détaillé du rédacteur dans la seconde partie du présent rapport.

32 - Entretiens avec la Communauté de Communes Sud-Estuaire

Préalablement à l'ouverture de l'enquête nous avons rencontré à différentes reprises les personnes en charge des dossiers de révision allégée 1

et 2 du PLU de Saint Brévin les Pins et plus particulièrement Monsieur KIMMES, chargé d'étude PLU/PLH à la CCSE, en charge du dossier ainsi que Mme CADORET, responsable du service Urbanisme à la mairie de Saint Brévin les Pins. Ces divers entretiens ont eu lieu :

- **le 20 juin 2019**, pour une première prise de contact, une présentation du projet, la remise d'un exemplaire des deux dossiers de révision allégée et élaborer les modalités de l'enquête publique. Lors de cette rencontre, Mme BOUTIN, adjointe à l'urbanisme à la mairie de Saint Brévin les Pins est également présente,
- **le 8 août 2019**, lors du contrôle et visa des dossiers d'enquête, du contrôle de l'affichage et de la visite sur les deux sites concernés,
- **les 26/08, 04/09, 10/09, 14/09, 19/09 et 27/09/2019**, lors de nos permanences en mairie de Saint Brévin les Pins,
- **le 1er octobre 2019**, lors de la remise de notre P.V de synthèse des observations à la CCSE,
- **le 25 octobre 2019**, lors de la remise de notre procédure d'enquête publique unique.

33 - Visite des lieux

Le 8 août 2019, accompagné de Monsieur KIMMES, en charge de ces dossiers à la Communauté de Communes Sud-Estuaire, nous avons procédé à une visite des deux sites concernés par les projets de révision allégée 1 et 2 pouvant faire l'objet de diverses interrogations de la part de la population.

Lors de ce transport sur site, de nombreuses explications complémentaires nous ont été fournies par Monsieur KIMMES nous accompagnant, qui a répondu avec précisions aux diverses questions posées par le rapporteur.

Ce déplacement nous a été très utile et nous a permis de visualiser plus particulièrement non seulement les parcelles concernées par les deux projets mais également les lieux environnants.

34 - Contrôles divers avant l'enquête

341. Les locaux réservés à la consultation des dossiers

La salle du Conseil, mise à notre disposition par la mairie de Saint Brévin les Pins, permet de recevoir le public dans d'excellentes conditions et n'appelle aucune remarque particulière du rédacteur.

342. Les dossiers d'enquête

Les deux dossiers d'enquête qui seront mis à la disposition du public sont contrôlés, pièce par pièce, le 8 août 2019, lors de notre transport en mairie de Saint Brévin les Pins. Ceux-ci sont visés par le rapporteur et le registre d'enquête unique est côté et paraphé.

S'agissant du dossier de révision allégée n° 1, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- notice de présentation non technique,
- délibération du Conseil communautaire n° 2018-303 du 18 octobre 2018 prescrivant la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- délibération n° 2018-402b du 27 décembre 2018 arrêtant le projet de révision allégée n° 1 du PLU
- délibération n° 2019-86 du 21 mars 2019 tirant le bilan de la concertation,
- dossier de notification (notice explicative) de la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- liste des personnes publiques associées (PPA),
- compte-rendu de l'examen conjoint des PPA du 6 février 2019,
- avis de l'Autorité Environnementale relatif au dossier de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins (notification d'absence d'avis)

- courrier du T.A de Nantes désignant le commissaire-enquêteur,
- arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 1 et à la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- copie de publications des avis d'enquête publique dans la presse,
- affiche de l'avis d'enquête publique
- un registre d'enquête publique unique pour les deux dossiers

S'agissant du dossier de révision allégée n° 2, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- notice de présentation non technique,
- délibération du Conseil communautaire n° 2018-304 du 18 octobre 2018 prescrivant la révision allégée n° 1 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- délibération n° 2018-403b du 27 décembre 2018 arrêtant le projet de révision allégée n° 2 du PLU
- délibération n° 2019-87 du 21 mars 2019 tirant le bilan de la concertation,
- dossier de notification (notice explicative) de la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- liste des personnes publiques associées (PPA),
- compte-rendu de l'examen conjoint des PPA du 6 février 2019,
- avis de l'Autorité Environnementale relatif au dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins (notification d'absence d'avis)
- courrier du T.A de Nantes désignant le commissaire-enquêteur,

- arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 1 et à la révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins,
- copie de publications des avis d'enquête publique dans la presse,
- affiche de l'avis d'enquête publique
- un registre d'enquête publique unique pour les deux dossiers

En conclusion, après contrôle des deux dossiers d'enquête publique présentés par la Communauté de Communes Sud-Estuaire, ceux-ci n'appellent aucune remarque particulière de la part du rédacteur sur leur composition et répondent parfaitement aux diverses prescriptions des législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme).

343. Les avis dans la presse

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête a été inséré, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, à savoir :

- ✓ **1^{ère} parution** : - Ouest France, édition du 06.08.2019
- Presse-Océan, édition du 06.08.2019
- ✓ **2^{ème} parution** : - Ouest France, édition du 27.08.2019
- Presse-Océan, édition du 27.08.2019

Copies de ces articles de presse sont jointes en annexe 1 du présent rapport.

344. La publicité par affichage en mairie de Saint Brévin les Pins et au siège de la CCSE

Le 8 août 2019, nous nous sommes transporté en mairie de Saint Brévin les Pins et au siège de la CCSE à Paimboeuf afin de constater si l'affichage de l'avis d'enquête avait été correctement réalisé, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous avons constaté lors de ce contrôle, l'apposition sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur des bâtiments, d'une affiche indiquant les modalités de la présente enquête publique unique.

345. L'affichage sur les deux sites concernés par le projet

A l'issue de notre contrôle de l'affichage en mairie de Saint Brévin les Pins et au siège de la CCSE, nous nous sommes transporté sur les deux sites concernés par les projets de révision allégée n° 1 et 2 et avons effectivement constaté que l'affichage avait été correctement réalisé en divers points de chaque parcelle concernée par les projets.

Il est à noter que ces affiches répondent parfaitement aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille et couleur) applicable à l'affichage " sur place ", c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où doit être réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise.

Le certificat d'affichage de la Communauté de Communes Sud-Estuaire nous a été remis en fin d'enquête et figure en annexe 2 du présent rapport.

346. La publicité par Internet

Conformément aux prescriptions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement, la Communauté de Communes Sud-Estuaire ainsi que la mairie de Saint Brévin les Pins disposant d'un site Internet, l'avis d'enquête et l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique unique ont été mis en ligne sur les sites Internet :

<http://www.saint-brevin.fr> et <http://www.cc-sudestuaire.fr/plu/>

à compter du **01/08/2019**.

De surcroît, il est à noter que sur ces deux sites, le dossier complet de chacun des deux projets (révisions allégées 1 et 2) a été également mis en ligne, à compter du premier jour de l'enquête, le **26/08/2019**.

Copies des pages Internet concernées sont jointes en annexe 3 du présent rapport.

En conclusion, l'attention du public a été parfaitement attirée sur les conditions de déroulement de cette enquête publique unique, de telle sorte que chaque habitant résidant à Saint Brévin les Pins ne puisse l'ignorer et que toute personne intéressée puisse prendre connaissance des dossiers déposés en mairie ou sur le site de la communauté de communes et consigner ses propres observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ainsi que par courrier ou voie électronique.

L'enquête publique peut désormais commencer.

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique s'est déroulée sur une durée totale de **33** jours consécutifs, du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019 à 17 heures.

Les dossiers complets et le registre d'enquête des projets de révisions allégées 1 et 2 du PLU de Saint Brévin les Pins sont mis à la disposition du public en mairie de Saint Brévin les Pins (44250) pendant toute la durée de celle-ci. Ouvert le premier jour d'enquête par nos soins, le registre est clos le 27 septembre 2019 à 17H00, dernier jour de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 5 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.

Les observations peuvent être également adressées par courrier à l'attention du rapporteur, à l'adresse de la mairie de Saint Brévin les Pins ainsi que par courriel à l'adresse mail "enquetepublique@cc-sudestuaire.fr".

Un poste informatique a été mis à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Saint Brévin les Pins pendant toute la durée de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête, le rapporteur a rencontré auprès du personnel de la mairie de Saint Brévin les Pins et plus particulièrement auprès de Mme CADORET, responsable du service urbanisme, un excellent accueil. Nous avons obtenu tous les renseignements, précisions et aide matérielle qui nous ont été nécessaires à la bonne exécution de la présente enquête publique.

41 - Permanences du Commissaire-Enquêteur

S'agissant de nos permanences, telles que définies à l'art. 4 de l'arrêté précisant les modalités de l'enquête, il ressort que :

1 - Permanence du lundi 26 août 2019 de 09H00 à 12H00,

Lors de cette permanence, **deux** personnes se sont présentées devant nous et ne se sont pas senties concernées par les révisions en cours (observations 1 et 2).

2 - Permanence du mercredi 4 septembre 2019 de 13H30 à 17H00

Lors de cette permanence **trois** personnes se sont présentées devant nous. Pas de remarque particulière à formuler lors de cette permanence (observations 3, 4 et 5)

3 - Permanence du mardi 10 septembre 2019 de 13H30 à 17H00

Lors de cette troisième permanence, aucune personne ne s'est présentée devant nous pour déposer une observation.

4 - Permanence du samedi 14 septembre 2019 de 09H00 à 12H00

Entre la permanence du 10/09 et celle de ce jour, **trois** nouvelles observations ont été reçues et insérées dans le registre d'enquête (observations 6, 7 et 8)

Lors de cette permanence, **une** personne s'est présentée devant nous pour déposer une observation. (observation 9)

5 - Permanence du jeudi 19 septembre 2019 de 09H00 à 12H00

Lors de cette permanence, **deux** personnes (même famille) se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (observation 10)

6 - Permanence du vendredi 27 septembre 2019 de 13H30 à 17H00

Entre la permanence précédente et celle du 27/09/2019, **quatre** nouvelles observations ont été reçues par courriels et courrier et insérées dans le registre d'enquête (observations 11, 12, 13 et 14)

Lors de cette permanence, 2 personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (observations 15 et 16).

42 - Synthèse globale des observations, courriers et courriels enregistrés durant l'enquête :

Observations enregistrées au registre d'enquête

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	Mr. BERTHO Charles 9 allée du Chevallerais 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Non concerné - Aucune observation sur le projet	Pour information
2	M.LETELLIER Jacques 7 avenue de la Brianaçais 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Non concerné - Aucune observation sur le projet	Pour information
3	Mme. MAILLARD Martine 1 avenue de la Haute Maillardière 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Pas d'observation particulière sur le projet.	Pour information
4	M.BAZUREAU Laurent 7 allée des Druides 44250 St Brévin	Consulte le dossier - pose diverses questions sur le projet - Pas d'observation particulière.	Pour information
5	M. GOUPIL Robert 1 allée des Druides 44250 St Brévin	Consulte le dossier - pose diverses questions sur le projet - Pas d'observation particulière.	Pour information
6	M. CROZE Philippe 22 allée des Bouleaux 44250 St Brévin	Le projet d'OAP ne présente pas suffisamment de garantie de préservation de l'espace boisé, notamment sur la partie centrale. Tenir compte des observations de la DDTM. Le coté positif de l'opération est la prévision d'au moins 20% de logements sociaux.	Boisements
9	M. AUBERT Patrice	Souhaite le maintien du PLU en l'état dans le quartier dépourvu de commerces et de ligne de transport en commun. Précise également que l'école maternelle et primaire de la	OAP

		Pierre Attelée refuse des enfants. Il demande que l'actuel propriétaire entretienne son bien immobilier.	
10	Mmes BOUGRO et TARAUD 13 rue des Amithystes 44210 Pornic	Prennent connaissance du dossier - Se déclarent non concernées par l'enquête - Posent diverses questions sur un problème d'EBC concernant leur propre parcelle située à un autre endroit du territoire communal.	Pour information
15	Mmes PAUL Hélène 13 rue de la Petite Vallée 44250 St Brévin	Prend connaissance du dossier - Pas de remarque particulière mais nous interroge sur plusieurs points concernant l'urbanisme par rapport à sa propre parcelle située à un autre endroit de la commune.	Pour information
16	M. DUPONT Dominique 44250 St Brévin	Déclare qu'il veillera au respect de l'application de la législation, notamment sur les principes d'aménagement de l'OAP figurant en page 18 du dossier. Il sollicite également la révision du plan de circulation et d'aménagement du secteur en cas d'urbanisation de la parcelle	OAP

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

7	Mme Béatrice CHASLE 57 avenue des Maillardières 44250 Saint Brévin	Observation portant principalement sur la disparition des boisements sur la parcelle concernée par le projet et par voie de conséquence l'atteinte à la biodiversité (Courriel reçu le 11/09/2019)	boisements
11	M. PUCELLE Serge Les Amis de St Brévin (serge.pcl@wanadoo.fr)	Observation portant sur le nombre d'arbres à abattre et l'évaluation des impacts (biodiversité et l'air). Les mesures d'impacts sont à revoir et doivent être étayées par des valeurs chiffrées, probantes et à partir d'hypothèses réalistes. Il est demandé que des mesures compensatoires de replantation d'arbres à équivalence quantitative soient réalisées dans une zone proche. (courriel reçu le 23/09/2019)	Boisements et impacts sur la biodiversité et l'air

12	Mme LEFEUVRE 1 bd Padioleau 44250 Saint Brévin (lefghis@orange.fr)	Elle désapprouve les révisions du PLU et note que la surface de boisement à maintenir ne représente plus que 15% du boisement existant car 85% du boisement actuel va être supprimé. Il manque l'état phytosanitaire de 2015 concernant les arbres présents sur cette parcelle. Pose diverses questions sur l'imperméabilisation des sols, les réseaux des eaux pluviales et des eaux usées, le coût de l'aménagement antibruit, la présence de la marge de recul. Aucun projet d'aménagement n'est joint au dossier. Pour l'ensemble de ces raisons, elle souhaite que la parcelle BK 570 soit maintenue en zone Ubb au PLU de la commune. (courriel reçu le 24/09/2019)	Boisements
14	Association " Ligue Pour la Protection des Oiseaux " - LPO Jean-Pierre LAFFONT (Jean-pierre.laffont@orange.fr)	Un lien pour la consultation du SCOT applicable aurait été souhaitable. Il manque plusieurs précisions dans le dossier (zonage et n° de la parcelle concernée). Présentation de l'OAP trop succincte car elle ne précise pas la destruction quasi-totale du boisement présent. S'agissant des nuisances, l'OAP va à l'encontre de la protection contre le bruit et la dérogation de la marge de recul est une atteinte à la santé publique. Elle va également à l'encontre d'une application aisée et égalitaire des règles d'urbanisme. L'enjeu environnemental est sous-estimé ou nié. Au fil du temps les surfaces de boisements diminuent alors que les surfaces bâties augmentent. La densification rendue possible par l'OAP créera à terme un obstacle infranchissable pour la faune et la flore. L'OAP aurait dû indiquer les nouvelles surfaces artificialisées qui ne doivent pas aller au-delà de ce que prévoit le SCOT. Cette OAP ne respecte pas les objectifs du PADD, les règles du PLU, du SCOT et du Schéma routier départemental (courriel reçu le 25/09/2019)	Boisements et OAP

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

8	M. LE BAIL Claude (0660995106)	Déclare qu'il y a 2 points importants sur ce dossier : - Conserver voir agrandir les espaces verts, - Favoriser des espaces sociaux (logements, etc..) (Note écrite déposée le 12/09/1019 à la CCSE)	Boisements et logements
13	Association " Les Amis de St Brévin "	La dominante végétale à préserver est insuffisamment traitée. Indique que les boisements présents sont protégés au titre de l'art. L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Rappelle plusieurs préconisations en matière de boisement. Nécessité d'intégrer dans l'hypothèse d'une démolition du bâtiment Ouest, une replantation sur butte en continuité de celle existante en limite Sud permettrait de retrouver une continuité visuelle plantée tout en participant au traitement phonique le long de la RD. Les principes présentés dans l'OAP sont très succincts et auraient mérités d'être mieux développés, notamment s'agissant des boisements (courrier reçu en mairie le 25/09/2019)	Boisements et OAP

L'enquête publique étant terminée, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, et de l'art. 5 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons clos le registre d'enquête le 27 septembre 2019 à 17H00.

43 - Bilan de l'enquête et des observations recueillies

Durant l'enquête publique les habitants de Saint Brévin les Pins ne se sont pas vraiment sentis concernés par la présente enquête, ne touchant, il est vrai, que deux secteurs très limités du territoire communal.

Au cours de cette enquête, **10 observations** ont été enregistrées sur le registre ouvert à cet effet. **Corrélativement 4 courriels, 1 note écrite et 1 courrier** ont été insérés au registre d'enquête.

La totalité des observations se rapportent à la révision allégée n° 1 du PLU. Aucune observation ne concerne la révision allégée n° 2.

➤ **431. S'agissant du dossier de révision allégée n° 1**

Au total, 16 observations dont 4 courriels, 1 courrier et 1 note écrite ont été déposés par le public. La majorité des personnes s'étant déplacées en mairie sont venues pour une simple consultation du dossier et n'ont inscrit aucune remarque particulière sur le registre. Seules quelques observations (n°6,7,8,9,11,12,13,14 et 16) appellent une réponse individuelle. Ces remarques concernent plus particulièrement :

1. Les boisements présents sur la parcelle concernée par le projet (observations n°6, 7, 8, 11, 12, 13 et 14)
2. les logements sociaux prévus dans l'OAP (observation n° 8)
3. la constructibilité de la parcelle (observation n° 9 et 16)
4. les impacts sur la biodiversité, sur l'air et sur le cadre de vie du secteur (observations n° 11, 12,13 et 14 et 16)

➤ **432. S'agissant du dossier de révision allégée n° 2**

Aucune observation n'a été recueillie sur le dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins.

Les observations déposées par le public durant l'enquête seront examinées une par une par le rédacteur et feront l'objet de commentaires particuliers dans la seconde partie du rapport. Les réponses apportées par la Communauté de Communes Sud-Estuaire dans son mémoire en réponses seront également intégrées dans la seconde partie du rapport d'enquête afin d'être portées à la connaissance du public.

44 - Notification des observations recueillies à la Communauté de Communes Sud-Estuaire

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes transporté le 1er octobre 2019 à la Communauté de Communes Sud-Estuaire à Saint Brévin les Pins afin de notifier à Monsieur KIMMES, en charge des dossiers d'enquête à la CCSE, les

observations, notes écrites ou courriers et courriels déposés par le public dans le cadre de la présente enquête unique.

Un compte rendu verbal du déroulement de l'enquête a été réalisé et la notification des observations reçues ainsi que des divers points particuliers nécessitant un complément d'information, ont été effectués à Monsieur KIMMES.

Un mémoire en réponses, en vue de recueillir les points de vue, justifications ou engagements de la CCSE, suite au présent dossier a été sollicité dans les 15 jours suivant la notification initiale, soit pour le **16 octobre 2019**.

Le mémoire en réponses de la Communauté de Communes Sud-Estuaire nous a été adressé par mail le 10 octobre 2019 puis confirmé par voie postale le 11 octobre 2019. Ce document est aussitôt joint à notre procédure d'enquête publique.

Les réponses apportées par la CCSE seront commentées dans la seconde partie de notre rapport.

V. - CLOTURE

Nos avis sur les deux dossiers présentés par la CCSE (révision n° 1 et révision n° 2 du PLU de Saint Brévin les Pins), sur les observations recueillies durant l'enquête, sur les avis PPA ainsi que sur les réponses apportées par la Communauté de Communes Sud-Estuaire dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à nos conclusions motivées pour chacun des dossiers présentés, font l'objet de la seconde partie de notre rapport.

Fait et clos à PLESSE, le 21 octobre 2019

Le Commissaire-Enquêteur
JP HEMERY