

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE BRÉTIGNOLLES SUR MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la procédure d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Brétignolles sur Mer**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**

Claude GRELIER

Président de la commission d'enquête.

Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur

Laurent BEAUCHESNE

Commissaire enquêteur

Contenu

PREMIERE PARTIE: RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1	GENERALITES	7
1.1	Présentation succincte de la commune	7
1.2	Contexte de l'enquête	8
1.3	Cadre réglementaire	8
1.4	La procédure administrative	8
1.5	Mission de la commission d'enquête	9
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	9
2.1	Désignation de la commission d'enquête	9
2.2	Préparation de l'enquête	10
2.2.1	Démarches en amont	10
2.2.1.1	Avec le maître d'ouvrage	10
2.2.1.2	Formation au registre dématérialisé	10
2.2.2	Arrêté municipal d'ouverture d'enquête	10
2.2.2.1	Consultation du dossier	10
2.2.2.2	Observations	11
2.2.3	Dates, durée de l'enquête et permanences	11
2.2.4	Visite sur le terrain	11
2.2.5	Publicité de l'enquête	12
3	CONCERTATION PREALABLE	12
3.1	Modalités de concertation	12
3.2	Bilan de la concertation	13
3.2.1	Le bilan de la concertation joint à la délibération 2016-263 du 28/07/2016	13
3.2.2	Bilan complémentaire joint à la délibération du 25/07/2018	13
4	RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LE PROJET DE PLU	13
5	DOSSIER D'ENQUETE	15
6	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET	16
6.1	Le rapport de présentation	16
6.1.1	Choix retenus pour l'élaboration du PLU	16
6.1.1.1	Enjeux de territoire	16
6.1.1.2	Choix retenus pour établir le PADD	16
6.1.1.3	Choix retenus pour établir le règlement	17
6.1.1.4	Traduction réglementaire du projet portuaire en compatibilité avec le SCOT	17
6.1.1.5	Choix retenus pour établir les OAP	18

7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	19
7.1	Accueil du public	19
7.2	Les permanences	19
7.3	Les observations du public	19
7.4	Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse	19
7.5	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	20
7.6	Analyse des avis et des observations	20
7.7	Fin d'enquête	20
7.8	Faits marquants	20
8	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES ORGANISMES CONSULTES	21
8.1	: Avis reçus	21
8.2	: Observations ou recommandations	21
8.2.1	: Le contenu du PLU	21
8.2.2	: Compatibilité du PLU avec d'autres documents	22
8.2.3	État initial de l'environnement	23
8.2.4	: Choix de développement, maîtrise de l'étalement urbain et mixité sociale	23
8.2.5	: Projet portuaire	25
8.2.6	: Loi Littoral	26
8.2.7	: Espaces d'intérêt biologique et paysager	28
8.2.8	: Zones humides	28
8.2.9	: Espaces agricoles	29
8.2.10	: Boisements	30
8.2.11	: Risques	30
8.2.12	: Aménagement et Architecture	31
8.2.13	: Nuisances, santé	32
8.2.14	: Changement climatique, énergie, mobilité	32
8.2.15	: Activités conchylicoles	33
8.2.16	: Le règlement (Préfet)	33
8.2.17	: Circulation et Sécurité routière (Département)	34
8.2.18	: Annexes	35
8.2.18.1	: Servitudes d'utilité publique	35
8.2.18.2	: Eaux Usées, Eau potable, déchets	35
8.2.18.3	: Annexe fiscalité	36
8.2.19	: Suivi	36
8.2.20	: Outils fiscaux et fonciers	37
9	OBSERVATIONS DU PUBLIC FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	38
9.1	: Analyse quantitative	38
9.1.1	: Tableau de bord du registre dématérialisé	38
9.1.2	: Volume global des observations	38
9.1.3	: Type des intervenants	38
9.2	: Analyse qualitative	38
9.2.1	: Observations sans effet	38
9.2.2	Ventilation des observations	39

9.2.3	: Avis favorables	39
9.2.4	: Observations portant sur le projet portuaire et ses incidences	39
9.2.5	: Observations portant sur les dispositions d'urbanisme du secteur de La Normandelière et du Marais Girard	42
9.2.5.1	Observations liminaires	42
9.2.5.2	Analyse quantitative des observations sur ce secteur	42
9.2.5.3	: Le classement de l'estran de la Normandelière	43
9.2.5.4	: L'extension de l'urbanisation et les espaces proches du rivage :	45
9.2.5.5	: Les espaces terrestres	48
9.2.5.6	: Coupure d'urbanisation :	49
9.2.5.7	: Bande des 100 m	52
9.2.5.8	: La Zone humide BRT 26	52
9.2.5.9	: Paysage	53
9.2.6	: Autres observations sur le PLU	54
9.2.6.1	: Démographie	54
9.2.6.2	: Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	56
9.2.6.3	: Mixité sociale	61
9.2.6.4	: Voirie	61
9.2.6.5	: Zonages	61
9.2.6.6	: PADD	64
9.2.6.7	: Règlement	64
9.2.6.8	: Densification	66
9.2.6.9	: Circulation, parkings	66
9.2.6.10	: Résidence hôtelière, résidences secondaires, principales, campings	67
9.2.6.11	: Déviation	68
9.2.6.12	: Collège	68
9.2.6.13	: Végétation	68
9.2.6.14	: Divers	69

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

10	CADRE REGLEMENTAIRE	75
10.1	Les textes de référence	75
10.2	Désignation de la commission d'enquête	75
10.3	Arrêté municipal	75
11	CONTEXTE DU PROJET	75
12	LE DOSSIER D'ENQUETE	76
13	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET	76
13.1	Le rapport de présentation	76
13.1.1	Choix retenus pour l'élaboration du PLU	76
13.1.1.1	Enjeux de territoire	76
13.1.1.2	Choix retenus pour établir le PADD	76
13.1.1.3	Choix retenus pour établir le règlement	77
13.1.1.4	Traduction réglementaire du projet portuaire en compatibilité avec le SCOT	78
13.1.1.5	Choix retenus pour établir les OAP	78
14	CONCERTATION PREALABLE	78
15	L'ENQUETE	79

15.1	Déroulement	79
15.2	Fait marquant	79
15.3	Bilan	79
16	AVIS DE LAUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES ORGANISMES CONSULTEES	79
17	LES INTERVENTIONS DU PUBLIC	80
17.1	Analyse quantitative	80
17.1.1	: Tableau de bord du registre dématérialisé	80
17.1.2	: Volume global des observations	80
17.1.3	: Avis favorables	80
17.1.4	: Type des intervenants	81
17.2	Analyse qualitative	81
17.2.1	: Démographie	81
17.2.2	: OAP	81
17.2.3	: Demandes particulières	81
17.2.4	: Normandellère	82
18	: CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	86
18.1	: Eléments positifs	86
18.1.1	: Une procédure conduite réglementairement	86
18.1.2	: Un PLU qui traduit une expression municipale légitime	86
18.2	: Eléments négatifs	86
18.2.1	: Une prévision d'évolution démographique controversée	86
18.2.2	: Un projet controversé qui supprime une coupure d'urbanisation	87
18.2.3	: Une référence constante à un SCoT attaqué et un calendrier d'élaboration du PLU gênant,	87
18.3	: Avis	87

ANNEXES

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1 Généralités

1.1 Présentation succincte de la commune

Commune du littoral vendéen, Brétignolles-sur-Mer est située entre Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Les Sables d'Olonne.

Elle s'étend sur 2 732 hectares et présente une façade littorale de 13 km de long alternant falaises rocheuses et plages de sable fin.

Elle accueille une population de 4337 habitants en 2013 (INSEE) (4434 habitants en 2015) pour une densité de population de 158,7 habitants au km² à comparer aux 97,1 hab/km² pour le département.

Sa situation privilégiée en bord de mer et à proximité de pôles urbains d'importance lui a conféré un développement démographique constant.

Brétignolles-sur-Mer est desservie par la RD38 reliant Saint-Jean-de Monts aux Sables d'Olonne, et par un réseau de routes départementales secondaires reliant La Roche sur Yon (45 min), Aizenay (30 min), Challans (25 min).



Brétignolles-sur-Mer s'inscrit dans un espace communautaire de quatorze communes qui constitue un territoire de 29 224 hectares, issu de la fusion des deux Communautés de communes « Atlantica » et « Côte de Lumière », le 1er janvier 2010, pour une population de 46 188 habitants en 2012. Brétignolles-sur-Mer concentre un peu moins de 10% de la population communautaire.

La politique communautaire est effective avec les documents suivants :

- **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : arrêté le 28 mai 2015 et approuvé le 30 juin 2016.
- **Programme Local de l'Habitat** du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, approuvé le 9 avril 2015.

Il est noté que l'Atlas des infrastructures économiques du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est en cours d'élaboration.

1.2 Contexte de l'enquête

La commune dispose d'un POS approuvé le 11 mai 1998.

Depuis cette date, il a fait l'objet d'une révision simplifiée, de cinq modifications, et d'une mise en compatibilité.

L'article L. 174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU (plan local d'urbanisme) au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un premier projet arrêté le 28 juillet 2016 a du être repris pour tenir compte de divers points mis en évidence par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Aussi, doit s'appliquer l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui, codifiant l'article 135 de la loi ALUR, prévoit que, lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017.

Le POS de Brétignolles sur Mer est donc devenu caduc le 27 mars 2017, le RNU s'applique.

Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1er janvier 2016.

Le second projet d'élaboration du PLU arrêté le 25 juillet 2018 fait l'objet de la présente enquête.

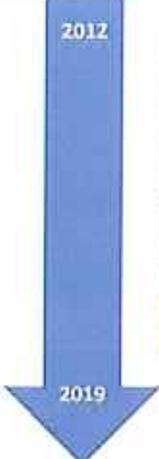
1.3 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153 19 et suivants, R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123 1 à L. 123 19 et R. 123 1 à R. 123 46,
- de la délibération n° 2012-377 du conseil municipal de Brétignolles-sur-Mer en date du 17 décembre 2012 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU,
- de la délibération n°2018-117 du conseil municipal de Brétignolles sur Mer en date du 25 juillet 2018 arrêtant le projet de PLU et présentant le bilan de la concertation publique,
- de la décision n° E18000264/44 du 17 octobre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- de l'Arrêté municipal n°2018/337 du 23/11/2018, prescrivant l'enquête publique.

1.4 La procédure administrative

Cette enquête s'insère dans la procédure administrative selon le schéma ci-après.

	17 décembre 2012	Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme Lancement de la concertation selon les modalités fixées par la délibération du Conseil municipal
	2013-2016	Phase d'élaboration du projet de PLU en lien avec les personnes publiques associées (PPA)*
	25 juin 2014	Premier débat en Conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
	28 juillet 2016	Premier Arrêt du PLU Bilan de la concertation
	août - novembre 2016	Recueil des avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU et de l'Autorité environnementale
	13 décembre 2016	Modification du projet de PLU visant à prendre en compte les remarques des services de l'Etat Poursuite de la concertation selon les modalités précédentes
	5 avril 2017	Second débat en Conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
	25 juillet 2018	Nouvel arrêt du PLU Bilan complémentaire de la concertation
	août-novembre 2018	Recueil des avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU et de l'Autorité environnementale
	11 décembre 2018	Présentation du dossier de PLU au titre des Espaces Boisés Classés à la Commission Départementale de la Nature de Paysages et des Sites de la Vendée
	Du 19 décembre 2018 au 18 janvier 2019	Organisation de l'enquête publique
	Janvier 2019	Closure de l'enquête par la Commission d'enquête et remise d'un PV de synthèse à la commune dans les 8 jours
	février 2019	Observations éventuelles de la commune dans les 15 jours de la réception du PV de synthèse
	février 2019	Dépôt du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête
	Mars - avril 2019	Modification éventuelle du PLU au vu des avis des PPA, des observations recueillies dans le cadre de l'enquête et de conclusions des commissaires enquêteurs Approbation définitive du PLU par le Conseil municipal

1.5 Mission de la commission d'enquête

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le maire de Brétignolles sur Mer de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté municipal n°2018/337 du 23 novembre 2018, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient à la commission d'enquête de rendre compte de la mission qui lui a été confiée.

Il s'agit de fournir à M. le Maire de la commune de Brétignolles sur Mer, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur l'approbation du projet d'élaboration du PLU.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation de la commission d'enquête

Sur demande de Monsieur le Maire de Brétignolles sur Mer et par décision n° E18000264/44 du 17 octobre 2018, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- Président :

- Claude GRELIER, ingénieur en chef des TPE en retraite.

- Membres titulaires :

- Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite,
- Laurent BEAUCHESNE, contre-amiral en retraite.

2.2 Préparation de l'enquête

2.2.1 Démarches en amont

2.2.1.1 Avec le maître d'ouvrage

La réunion du 6 novembre 2018, en mairie de Brétignolles sur Mer, à laquelle assistaient :

- Monsieur CHABOT, maire de Brétignolles sur Mer,
- Monsieur POUCKET, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur RAFFENEAU, Directeur Général des Services de la mairie,
- Madame TURC, assistante du DGS,
- Monsieur GRELIER, président de la commission d'enquête,
- Monsieur MATHIEU, membre de la commission d'enquête,
- Monsieur BEAUCHESNE, membre de la commission d'enquête.

a été l'occasion :

- pour Monsieur RAFFENEAU de présenter le dossier du projet de PLU,
- d'établir en concertation avec la commission d'enquête les grandes lignes de l'arrêté municipal d'enquête (début et fin d'enquête, nombre et date des permanences, utilisation d'un registre dématérialisé,....)
- de déterminer les conditions et les lieux d'affichage et d'information du public,
- de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet,)

Les pièces du dossier et les registres d'enquête ont été signés et paraphés par 2 membres de la commission d'enquête le lundi 17 décembre 2018

2.2.1.2 Formation au registre dématérialisé

Cette formation, destinée aussi bien au personnel communal qu'à la commission d'enquête, s'est déroulée le 6 décembre 2018 en mairie de Brétignolles sur Mer. Madame MONTMIRAIL de la société « Préambules » a présenté le registre dématérialisé :

- les documents de présentation, complété d'ailleurs d'une notice de présentation demandée par la commission d'enquête,
- la gestion des observations,
- l'analyse des observations.

2.2.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal n° 2018/337 du 23 novembre 2018 comprend 10 articles et porte sur l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du PLU de Brétignolles sur Mer.

Les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après.

2.2.2.1 Consultation du dossier

Le dossier d'enquête publique (version papier) est déposé en mairie de Brétignolles sur Mer, pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance tous les jours ouvrables aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier en version numérique est également consultable en libre accès et gratuitement dans ces mêmes lieux sur un poste informatique, et dans les mêmes conditions que le dossier papier.

Enfin le dossier dans son intégralité est également consultable sans condition d'horaire, pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 19 décembre 2018 au 18 janvier 2019 à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1064>.

et à partir du lien internet disponible sur le site de la commune :

<http://www.bretignolles-sur-mer.fr>

2.2.2.2 Observations

Le public pourra consigner ses observations et propositions, du mercredi 19 décembre 2018 à 8h30 au vendredi 18 janvier 2019 à 17h30 de la manière suivante :

- sur le registre d'enquête, disponible à la mairie de Brétignolles-sur-Mer aux jours et heures habituels d'ouverture des services, à l'exception des dimanches et des jours fériés, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30, et les 1ers et 3èmes samedis du mois de 9h00 à 12h00.
- par courrier adressé au Président de la commission d'enquête qui siègera à la Mairie de Brétignolles-sur-Mer, Hôtel de Ville, BP 24, 85470 BRETIGNOLEES SUR MER
- par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-1064@registre-dematerialise.fr
- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert de manière complémentaire depuis le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/1064>

Les observations du public consignées par écrit sur le registre ainsi que celles reçues par voie postale dans les délais fixés seront consultables au siège de l'enquête.

Celles reçues sous forme dématérialisée dans les délais fixés seront accessibles sur le site internet: <https://www.registre-dematerialise.fr/1064> dans les meilleurs délais, et pendant toute la durée de l'enquête.

2.2.3 Dates, durée de l'enquête et permanences

La Commission d'enquête a conduit cette enquête publique durant 31 jours consécutifs, du mercredi 19 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019, selon le calendrier ci-dessous :

Dates	Heures
Mercredi 19 décembre 2018	De 8h30 à 12h00
Judi 27 décembre 2018	De 8h30 à 12h00
Samedi 5 janvier 2019	De 9h00 à 12h00
Judi 10 janvier 2019	De 14h00 à 17h00
Vendredi 18 janvier 2019	De 14h00 à 17h30

2.2.4 Visite sur le terrain

La visite des lieux a été réalisée le 12 décembre 2018, de 14h 30 à 16h 30, par la commission d'enquête en présence de :

- Monsieur POUCKET, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur RAFFENEAU, Directeur Général des Services de la mairie,

L'itinéraire établi pour cette visite a permis d'approfondir la connaissance du dossier, au niveau:

- des différentes OAP sectorielles, notamment celles concernant les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation pour l'habitat et celles concernant les secteurs à optimisation foncière.
- de l'OAP du port,
- de l'OAP de la Corniche,
- de la zone NA de la Sauzaie,
- de la zone artisanale du Peuple.

2.2.5 Publicité de l'enquête

AFFICHAGE

Le premier contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué le 23 novembre 2018 par Monsieur Jérôme CELLIER, agent de surveillance de la voie publique de la ville de Brétignolles sur Mer ; cet affichage a bien été effectué conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal n°2018/337.

Des procès-verbaux ont été établis pour attester que les affiches au format légal (Arrêté du 24 avril 2012, article 1) sont présentes :

- dans le hall d'accueil de la Mairie
- à la Girardière (panneau d'affichage municipal),
- à la Parée (panneau d'affichage municipal),
- à la Normandelière (panneau d'affichage municipal).

Pendant toute la durée de l'enquête, les services de la police municipale ont veillé quotidiennement au maintien des affichages en mairie et sur les lieux suivants : Girardière, Parée et Normandelière. Aucun incident n'a été constaté.

D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, les membres de la commission d'enquête ont également contrôlé la présence continue des affiches.

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 5 de l'arrêté du 23 novembre 2018 précité, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci:

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	29/11/2018	20/12/2018
JOURNAL DES SABLES	29/11/2018	20/12/2018

PAR INTERNET

Les documents suivants ont été accessibles 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la ville de Brétignolles sur Mer :

- Arrêté d'ouverture EP
- Avis ouverture EP

<http://www.bretignolles-sur-mer.fr/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-97.html>

3 Concertation préalable

3.1 Modalités de concertation

La concertation a été menée selon les modalités définies dans la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2012.

- Mise à disposition au public d'un registre d'observations permettant de consigner les observations du public ;
- Mise à disposition de tout document communicable ;
- Organisation d'au moins deux réunions publiques accompagnées d'exposition avant l'arrêt du projet de PLU ;
- Information par voie de presse, affichage, ou tout autre moyen jugé utile ;

- Mise à disposition de documents présentés en séance officielle du Conseil municipal.
- Cette même délibération avait prévu un débat portant sur le projet de PADD avant l'arrêt du PLU.

3.2 Bilan de la concertation

3.2.1 Le bilan de la concertation joint à la délibération 2016-263 du 28/07/2016

Ce bilan portant sur l'arrêt du premier projet de PLU précise que toutes modalités ont été suivies :

- les services de l'Etat furent associés dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.
- la Commune a associé, dans cette concertation, toutes les personnes publiques (communes voisines, EPCI...), ainsi que les associations locales d'usagers agréées mentionnées au code de l'environnement.
- quatre réunions publiques ont été organisées ; celle du 9 juillet 2014 portait notamment sur le PADD
- mise en place d'un registre de concertation dont les observations font l'objet d'un tableau récapitulatif.

Afin de prendre en compte les observations et remarques des PPA sur un premier projet de PLU, un nouveau projet de PLU a été arrêté par délibération n°2018-117 du 25 juillet 2018.

Les modalités définies ont été reconduites dans le cadre de la reprise du projet de PLU.

3.2.2 Bilan complémentaire joint à la délibération du 25/07/2018

Cette nouvelle étape de la concertation a satisfait aux modalités définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU et s'est appuyée sur les moyens d'information et d'expression suivants ayant permis d'informer et d'échanger avec le public, de recueillir et d'examiner ses observations :

1. Affichage des délibérations du Conseil municipal relatives au projet de PLU
2. Information générale relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par un espace dédié au sein du site internet de la mairie de Brétignolles sur Mer,
3. Parutions dans le journal communal « Parole de Brétignolles » à plusieurs reprises, en octobre 2016, en février et octobre 2017, en juillet 2018,
4. Nouvelle réunion publique organisée le 20 octobre 2017 sur la commune afin d'informer la population et d'échanger sur l'évolution du projet de PLU. Cette réunion a fait également l'objet d'articles de presse, dans le journal « Les Sables », le 26 octobre 2017.
5. Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), le 10 avril 2018 pour présenter l'évolution du projet de PLU avant arrêt. Dans le cadre de la concertation avec les PPA, les associations France Nature Environnement et CPNS ont envoyé un courrier le 7 mai 2018 qui fait état d'une demande de *prise en compte de la coupure d'urbanisation au niveau de la Normandelière et la mention des espaces remarquables*.
6. Prise en compte de l'expression du public : la mise en place d'un registre d'observations.

Commentaires de la commission d'enquête sur la concertation préalable

On peut donc considérer que la concertation préalable sur l'élaboration du PLU de la commune de Brétignolles-sur-Mer a été correctement menée et que son bilan est positif.

4 Recueil des avis des Personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) et consultées (PPC) suite à l'arrêt du PLU de la commune de Brétignolles sur Mer, conformément aux articles L.132-7,

L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Structure	Date envoi	Date de l'avis	Observations
Préfecture de la Vendée	07/08/2018	05/11/2018	Avis favorable, invitation à prendre en compte les observations et préconisations de l'annexe. C'est une synthèse des services de l'Etat faisant également état de l'avis RTE ;
DDTM 85/Service Urbanisme et Aménagement	09/08/2018		
Conseil Régional des Pays de la Loire	09/08/2018		
Conseil Départemental de la Vendée	09/08/2018	18/10/2018	Apporte notamment des éléments au niveau des servitudes, des pistes cyclables et des chemins de randonnée. Ainsi que sur les accès aux RD
Chambre d'Agriculture de Vendée	09/08/2018	23/10/2018	Avis favorable sous réserves de la prise en compte des observations
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	09/08/2018		
Chambre de Commerce et de l'Industrie	09/08/2018		
Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie	09/08/2018	08/11/2018	Avis favorable
Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire	09/08/2018	06/11/2018	Avis défavorable
Mairie d'Olonne sur Mer	09/08/2018		
Mairie de Brem sur Mer	09/08/2018		
Mairie de Landevielle	09/08/2018		
Mairie de la Chaize Giraud	09/08/2018		
Mairie de l'Alguillon sur Vie	09/08/2018		
Mairie de Givrand	09/08/2018		
Mairie de Saint Gilles Croix de Vie	09/08/2018		
France Nature Environnement Pays de la Loire	09/08/2018		
Association Défense de l'Environnement en Vendée	09/08/2018		
Syndicat d'Alimentation en Eau Potable	09/08/2018	27/09/2018	Avis favorable, sans observation particulière.
Sydev	09/08/2018		
Mairie de l'île d'Yeu	09/08/2018		
Centre Régional de la Propriété Forestière du Pays de la Loire	09/08/2018	24/09/2018	Avis favorable avec prise en compte de demandes de rectification
Comité pour la Protection de la Nature et des Sites	09/08/2018		
Institut National de l'Origine et de la Qualité – Val de Loire	09/08/2018	17/08/2018	Avis très favorable
Vendée Logement – Cie du Logement	09/08/2018		
Vendée Habitat	09/08/2018		
Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne	09/08/2018		
Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay	09/08/2018		
Préfecture de la Vendée	09/08/2018	14/12/2018	Avis favorable de la commission ...des sites (CDNPS)
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	09/08/2018	08/11/2018	Avis assorti d'un certain nombre de recommandations
Conservatoire du Littoral	09/08/2018		

Les avis, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations.

5 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles sur Mer, conçu par le bureau d'études *FUTUR PROCHE-HARDY ENVIRONNEMENT*, 2 rue Alain Bombard, 44821 SAINT HERBLAIN CEDEX, se compose des documents suivants :

I. SYNTHÈSE DU DOSSIER (55 pages)

I.1 NOTICE DE PRÉSENTATION

I.2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

II. DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ LE 25 JUILLET 2018 (602 pages, 3 plans et 358 pages et plusieurs plans pour les annexes)

II.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

II.2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

II.4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.5 ANNEXES (358 pages et plusieurs plans)

III. BILAN DE LA CONCERTATION (31 pages)

III.1 DÉLIBÉRATION 2016-263 EN DATE DU 28 JUILLET 2016 ET SON ANNEXE - ARRÊT DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION

III.2 ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION 2018-117 EN DATE DU 25 JUILLET 2018 - BILAN DE LA CONCERTATION COMPLÉMENTAIRE

IV. PIÈCES RELATIVES A L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (45 pages)

IV.1 DÉLIBÉRATION 2012-377 EN DATE DU 17 DÉCEMBRE 2012 : PRESCRIPTION D'ÉLABORATION DU PLU

IV.2 DÉLIBÉRATION 2017-148 EN DATE DU 5 AVRIL 2017 : NOUVEAU DÉBAT SUR LE PADD

IV.3 ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION 2017-148 EN DATE DU 5 AVRIL 2017 : PROPOSITION POUR NOUVELLE RÉDACTION DU PADD

IV.4 DÉLIBÉRATION 2018-117 EN DATE DU 25 JUILLET 2018 : ARRÊT DU PLU

IV.5 DÉCISION N°E1800026444 DU 17 OCTOBRE 2018 DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES : DÉSIGNATION D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE

IV.6 ARRÊTÉ 2018-337 DU 23 NOVEMBRE 2018 PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU

IV.7 AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV.8 CERTIFICATS D'AFFICHAGE

IV.9 ANNONCES PRESSE

V. AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (127 pages et quelques plans)

V.1 AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DES PAYS DE LA LOIRE 08/11/2018

V.2 RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE À L'AVIS DE LA MRAE

V.3 AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE PAYSAGES ET SITES DE LA VENDÉE

V.4 AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

V.4.1 AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT ET ANNEXE DU 05/11/2018

V.4.2 RÉSEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITÉ DU 21/09/2018

V.4.3 CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDÉE DU 23/10/2018

V.4.4 CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE DU 24/09/2018

V.4.5 COMITÉ RÉGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE DES PAYS DE LA LOIRE DU 06/11/2018

V.4.6 INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ (INAO) DU 17/08/2018

V.4.7 CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA VENDÉE DU 18/10/2018

V.4.8 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE DU 08/11/2018

V.4.9 VENDÉE EAU DU 27/09/2018

C'est un dossier très complet, bien présenté et bien organisé. Hormis les pièces du dossier dites administratives, telles que les pièces relatives à l'organisation de l'enquête ou bien les avis émis en amont de l'enquête, le seul dossier d'arrêt est un document dense de 602 pages.

6 Présentation sommaire du projet

Pour éviter toute redondance, il ne sera évoqué que le rapport de présentation, qui en déterminant les différents choix retenus, aborde largement tous les aspects d'un projet de PLU, les enjeux, le PADD et les OAP; la traduction réglementaire du projet portuaire fait l'objet d'un paragraphe particulier.

6.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a pour objet, à travers :

- un diagnostic territorial très poussé analysant les composantes et spécificités du territoire Brétignollais, incluant notamment le projet de port,
- une analyse sociodémographique et un état de la consommation foncière et des possibilités de densification,
- un état initial de l'environnement

de déterminer les choix retenus pour l'élaboration du PLU.

6.1.1 Choix retenus pour l'élaboration du PLU

6.1.1.1 Enjeux de territoire

Le PLU reprendra les objectifs généraux de la révision du POS arrêté en 2012:

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif (Loi ENE) et la compatibilité avec le SCOT,
- Répondre aux enjeux de développement durable à l'échelle du territoire du SCOT, notamment au travers d'une réflexion sur les zones urbaines et à urbaniser, mais aussi sur la préservation et la valorisation des zones agricoles et naturelles,
-

Le PLU intégrera des objectifs spatialisés ou thématiques propres au territoire :

- Définir les contenus réglementaires de l'intégration du projet de port dans le document d'urbanisme,
- Donner un cadre juridique au projet de ceinture verte étudié en association avec la profession agricole et la chambre d'agriculture,.....

6.1.1.2 Choix retenus pour établir le PADD

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) est le document politique du projet de PLU.

L'ambition de la municipalité est d'œuvrer pour faire de Brétignolles-sur-Mer une « ville-centre », en compatibilité avec le SCOT qui vise la création d'un levier de développement Brétignolles-Brem pour une polarité Sud de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La mise en œuvre de cette ambition repose sur 6 axes d'action à plus ou moins long terme :

1. Atteindre un seuil démographique de 6500 habitants en 2030,
2. Libérer des gisements fonciers en cœur de ville,
3. Œuvrer pour favoriser l'attractivité économique du territoire, en relais de son attractivité résidentielle,
4. Concrétiser le projet de port,
5. Matérialiser réglementairement une ceinture verte,
6. Irriguer l'agglomération de connexions naturelles avec la ceinture verte.

A l'étape de traduction spatiale et réglementaire des orientations de projet, les choix opérés ont mené à la répartition suivante du projet, dans le respect des intentions et des équilibres généraux du PADD :

Objectifs du PADD	
1 000 logements environ à produire	
Soit 6 500 habitants en 2030	
(environ 1 700 habitants supplémentaires - selon une estimation de 4800 habitants en 2019)	
Optimisation des espaces mutables* 600 logements environ Soit 600 logements sans consommation d'espace	Opérations en extension urbaine Densité 25 logements/ha minimum Soit 400 logements avec consommation d'espace Soit un besoin d'environ 16 ha
Traduction réglementaire des objectifs du PADD	
66% des nouveaux logements en densification ou renouvellement urbain	
33% des nouveaux logements en extension	
Optimisation des espaces mutables* 634 logements	Changement de destination 6 logs
Soit 640 logements sans consommation d'espace	
	Opérations en extension urbaine Densité allant de 25 à 30 logements/ha en fonction des opérations 307 logements Soit 307 logements avec consommation d'espace Soit un besoin d'environ 13,1 ha

6.1.1.3 Choix retenus pour établir le règlement

Servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique (délimitation des zones), ou aux OAP qui le complètent.

Le code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones ».

Ainsi, le règlement du PLU délimite, sur l'ensemble du territoire :

- des zones urbaines dites « U » ,
- des zones à urbaniser dites « AU » ,
- des zones agricoles dites « A » ,
- des zones naturelles dites « N » (naturelles et forestières).

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Il convient de mettre l'accent sur certains éléments complémentaires du zonage du PLU, en particulier les **coupures d'urbanisation**. Le choix du PLU a été fait de reprendre les coupures d'urbanisation définies par le SCOT approuvé.

Le SCOT approuvé identifie 2 coupures d'urbanisation sur le territoire de Brétignollais :

- de la Sauzaie (Bretignolles sur Mer) au camping du Jaunay (Bretignolles sur Mer) : protection et gestion des dunes.
- des Conches Arrochaudes (Bretignolles sur Mer) jusqu'au chenal du Havre de la Gachère (Bretignolles sur Mer / Brem sur Mer) : protection et gestion des dunes et des marais des Roussières.

6.1.1.4 Traduction réglementaire du projet portuaire en compatibilité avec le SCOT

Le PLU prévoit la création d'une zone d'urbanisation future identifiée en 1AUP pour permettre la réalisation de ce projet dans la continuité des espaces déjà artificialisés (plan d'eau de loisirs actuellement hors d'usage suite aux opérations archéologiques préventives, parking, voirie). Le site artificialisé de la Normandelière relie le centre de Brétignolles-sur-mer à l'entité agglomérée Les Dunes au Sud.

Le règlement de la zone 1AUP n'autorise que les constructions à usage de bureaux et de services

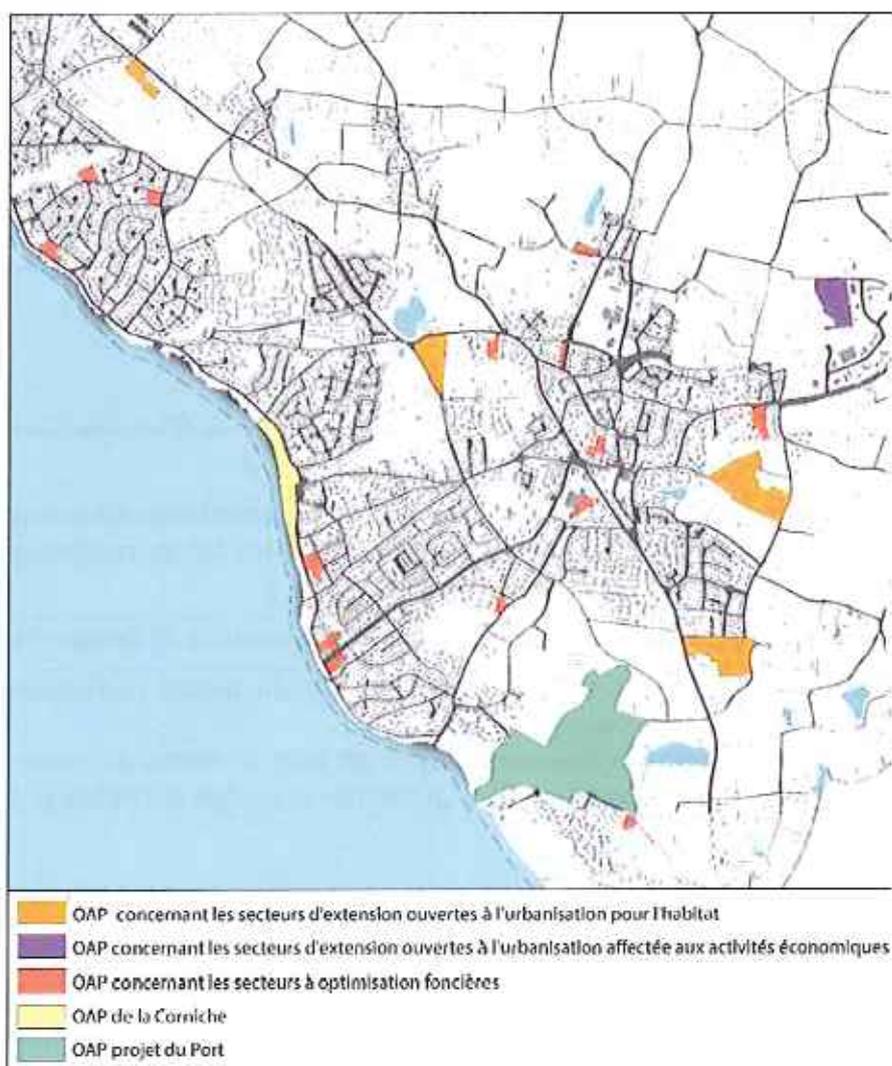
directement liées et nécessaires à des activités portuaires et maritimes (ou fluviales) sous conditions de s'intégrer dans le programme proposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

6.1.1.5 Choix retenus pour établir les OAP

Cohérentes avec le PADD et en complément avec le règlement, le PLU propose les OAP suivantes :

Les OAP sectorielles
Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation pour l'habitat
Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation affectée aux activités économiques
Les secteurs à optimisation foncières
La Corniche
Le projet du Port
Les OAP thématiques
L'OAP thématique générale de préservation des boisements en milieu urbain

Localisation des OAP



Commentaire de la commission d'enquête sur le dossier soumis à l'enquête

La composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLU est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

C'est un document complet au regard de la réglementation.

C'est un document conséquent, bien présenté, argumenté, clair et pédagogique.

Le dossier livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Il comprend également une évaluation environnementale.

La notice de présentation et le résumé non technique de l'évaluation environnementale font l'objet de deux documents indépendants. Ils reprennent l'ensemble des thèmes abordés et synthétisent de façon satisfaisante les différents aspects du dossier.

7 Déroulement de l'enquête

7.1 Accueil du public

Lors des permanences, la salle du Conseil Municipal a été mise à disposition de la commission d'enquête afin de recevoir le public dans les meilleures conditions. Située au premier étage de la mairie, les personnes à mobilité réduite pouvaient y accéder par ascenseur.

L'accueil a été excellent et les élus et le personnel se sont montrés très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

7.2 Les permanences

Au cours des cinq permanences la commission a reçu 31 personnes qui ont laissé leurs observations sur le registre papier et déposé 22 courriers. A chaque permanence, la visite de Monsieur RAFFENEAU, DGS de la mairie de Brétignolles sur Mer, ainsi que des élus, soit le maire, Monsieur CHABOT, soit l'adjoint à l'urbanisme, Monsieur POUCKET sont venus rencontrer la commission.

7.3 Les observations du public

Les observations déposées pendant les permanences ont été codifiées « R » pour celles inscrites sur le registre d'enquête, les courriers ont été notés « C ».

Les courriels ont été déposés sur la boîte mail dédiée du registre dématérialisé, <https://www.registre-dematerialise.fr/1064>. Ils ont été codifiés « M ».

7.4 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le vendredi 18 janvier à 17h 30, Monsieur Claude GRELIER, président de la commission d'enquête a clôturé le registre d'enquête.

Les mails déposés sur la boîte mail dédiée après 17h 30 ne sont pas pris en compte.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le samedi 26 janvier, à 10h, en présence de Monsieur RAFFENEAU, DGS, la commission d'enquête a remis, en le commentant, le Procès-Verbal de synthèse à Monsieur Christophe CHABOT, maire de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER .

Conformément à ce même article du code de l'environnement, le maire disposait de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

7.5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressée par voie postale au président de la commission d'enquête le samedi 9 février 2019. Elle a été reçue le mardi 12 février 2019.

Une version électronique de ce mémoire a été adressée aux membres de la commission le samedi 9 février.

7.6 Analyse des avis et des observations

Les chapitres 8 et 9 ci-après sont consacrés à l'analyse des avis des services consultés préalablement à l'enquête et des observations formulées pendant l'enquête, ainsi que de la réponse apportée par le maître d'ouvrage à ces avis et observations.

Compte tenu de la longueur de leur développement, ils sont présentés de façon synthétique. Seules les principales idées sont reprises. Des informations plus détaillées peuvent être trouvées dans le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, qui sont joints en annexe au présent rapport.

Dans sa réponse, la commune précise que « *les détails de certaines demandes ou observations ne seront examinés qu'après la remise du rapport et des conclusions définitives de la commission d'enquête* » et que la commission urbanisme de la commune, qui n'a pas pu être réunie, compte tenu du délai imparti pour la réponse, se réunira avant l'approbation du PLU par le Conseil municipal pour examiner les éventuelles modifications du dossier d'arrêt.

La commission a indiqué sa position sur chacun des thèmes retenus ayant donné lieu à des observations et sur les réponses fournies par la commune. Pour un certain nombre d'entre eux, la commission n'a pas de remarques à formuler. Cela s'explique par plusieurs raisons :

- S'agissant principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAe, la commission considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la suffisance des éléments de réponse apportés par la commune.
- Pour certaines remarques ou observations auxquelles la commune ne donne pas de suite favorable, la commission a considéré que cela relève du libre arbitre de la commune.
- Pour les remarques auxquelles la commune n'a pas répondu, la commission a considéré que la décision de les prendre en compte ou non ne portait pas à conséquence dans la mesure où elles ne présentent pas un enjeu fort.

7.7 Fin d'enquête

Après réception le 9 février 2019, par voie électronique, du mémoire en réponse (cf annexe), puis par courrier recommandé, le 12 février 2019, la commission d'enquête a pu établir le présent rapport d'enquête, les conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 21 février 2019 à Monsieur Christophe CHABOT, Maire de Brétignolles-sur-Mer.

Un exemplaire a été transmis par courrier à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

7.8 Faits marquants

La contestation sur le projet de port de plaisance a été présente tout au long de l'enquête, ce qui s'est traduit par une prépondérance des observations liées au port.

Il est à noter que les rapports entre visiteurs et membres de la commission d'enquête ont toujours été empreints de courtoisie et qu'aucune manifestation de mauvaise humeur ne s'est fait entendre. Seuls quelques propos déplacés ont été relevés sur le registre dématérialisé. Deux messages ont été « modérés ». Il s'agit donc d'un phénomène à la marge.

8 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés

8.1 : Avis reçus

Suite à l'envoi par la commune du dossier d'arrêt du PLU, les avis reçus sont les suivants :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) : de nombreuses recommandations émises
- Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) de la Vendée : avis favorable avec demande d'ajout de 2 parcelles en espaces boisés classés
- Préfet : avis favorable avec de nombreuses observations
- RTE : quelques observations sur le règlement, sur les servitudes et d'ordre technique,
- Chambre d'Agriculture : avis favorable avec 3 demandes d'adaptation sur le règlement
- Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire : demande de rectifications sur les données sur les boisements contenues dans le rapport
- Comité régional de la conchyliculture : avis défavorable
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : avis favorable
- Le Département de la Vendée : Il fournit des informations sur les espaces naturels sensibles soumis à droit de préemption et sur le réseau des pistes cyclables et les sentiers de randonnées ; il exprime des demandes liées à la protection du réseau routier.
- Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles Croix de vie : avis favorable
- Vendée Eau : aucune observation.

8.2 : Observations ou recommandations

Dans un souci d'exhaustivité, l'ensemble des recommandations et observations de la MRAe et des personnes publiques associées ont été reprises, même si, s'agissant de celles de la MRAe, la commission d'enquête a bien conscience que des réponses ont d'ores et déjà apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse figurant dans le dossier d'enquête.

Plutôt que de lister les observations ou recommandations par service émetteur, la commission d'enquête a préféré les regrouper par thèmes en indiquant leur origine. Elle a souhaité que la réponse du maître d'ouvrage soit également présentée selon ces thèmes.

8.2.1 : Le contenu du PLU

- compléter le résumé non technique par une présentation du contexte communal et du projet de PLU, incluant une carte de synthèse permettant de visualiser les secteurs de développement et les zones protégées (MRAe).
- Il existe un risque de confusion chez le lecteur entre le contenu effectif du porter-à-connaissance et les obligations ou intentions de la commune d'en tenir compte, suivant les thématiques (MRAe).
- Il est souhaitable de signaler que le PLU conserve l'ancienne structuration réglementaire (Préfet).

- Il serait opportun de compléter la partie « pièce n° 3 : règlement » avec une cartographie du zonage réglementaire du PPRL du même format que le zonage du PLU afin d'en faciliter la lecture (Préfet).
- le POS, devenu caduc depuis mars 2017, ne peut servir de base unique pour les justifications apportées (Préfet).

Réponses de la commune

** Une notice de présentation, reprenant la carte de synthèse issue du (PADD) et permettant d'identifier spatialement les enjeux de développement et ceux de préservation a été jointe au dossier d'enquête*

** Le porter à connaissance de l'Etat a été pris en considération dans la structuration des enjeux du territoire et dans les réponses réglementaires proposées dans le PLU.*

** La commune a pris le parti de conserver l'ancienne structuration interne du PLU, comme le permettait l'article 12 du décret du 28 décembre 2015. Toutefois, et par souci de clarté, dans le dossier d'approbation les références aux articles du code seront mises à jour pour tenir compte des récentes recodifications à droit constant.*

** L'intégration du zonage du PPRL au règlement graphique du PLU rendrait la lecture du plan difficile. Les services communaux peuvent renseigner le public directement à partir de l'outil SIG.*

** L'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) n'est pas utilisé comme une justification des choix retenus dans le PLU. Au plus, il fournit des éléments de comparaison pour le lecteur. Néanmoins une relecture attentive du document permettra de corriger d'éventuels arguments ayant pour principale justification l'ancien POS.*

Position de la commission d'enquête

Cette réponse paraît suffisante à la commission d'enquête.

8.2.2 : Compatibilité du PLU avec d'autres documents

- Réactualiser les données au regard de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, notamment dans le chapitre de l'état initial de l'environnement (Préfet).
- Développer la compatibilité avec le SCoT pour ce qui concerne l'identification des espaces remarquables (MRAE).
- Développer la compatibilité avec le PGRI, plus précisément avec certaines dispositions du titre 3, le SCoT n'ayant pas procédé à cette analyse (Préfet).
- Démontrer plus concrètement la façon dont le projet de PLU respecte les huit dispositions du PGRI qui lui sont directement applicables (MRAE).
- Expliquer les raisons de l'articulation du PLU avec le PLH du Pays de Saint Gilles Croix de Vie (MRAE).
- Etablir l'articulation du PLU avec la Directive Cadre Stratégie Milieu Marin (DCSMM) et le Plan d'Actions pour le Milieu Marin (PAMM) (Préfet).

Réponses de la commune

** La commune indique que le rapport de présentation et plus particulièrement la partie « état initial de l'environnement » sera relu avant l'approbation du PLU.*

** De la même façon, un complément sera apporté pour mettre en exergue la compatibilité du PLU avec le PGRI.*

** S'agissant de l'identification des espaces remarquables, elle considère, en se référant à certaines parties du SCoT, que le PLU est compatible avec celui-ci et que, « contrairement à l'affirmation de la MRAe, l'estran n'est pas systématiquement reconnu dans le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie comme secteur remarquable ».*

** S'agissant de l'articulation avec le PLH, les dispositions de celui-ci ont été reprises dans le PLU.*

** Enfin, le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, qui, en tant que document de planification intégrateur, traite de l'articulation avec les normes de rang supérieur dont la directive 2008/56/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008, appelée directive-cadre stratégie pour le milieu marin (DCSMM) et le plan d'action pour le milieu marin (PAMM).*

Position de la commission d'enquête

La commission considère que cette réponse est suffisante et prend note des engagements de la commune sur la relecture et les compléments qui seront apportés.

8.2.3 État initial de l'environnement

- Compléter le rapport par les modalités d'application du régime de stricte protection de certaines espèces et de leurs habitats naturels, et par une analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU (MRAe).

Réponses de la commune

** L'avis de la MRAE fait notamment référence aux couches d'alerte sur la flore vasculaire du Conservatoire Botanique National de Brest (CBN). Or la commune signale l'absence de données précises sur les éléments soulignés par la MRAE sur le site du CBN et d'informations fournies dans le cadre du « porter à la connaissance ». Par contre l'évaluation environnementale du PLU tient compte des données collectées par les porteurs de projet. Elle considère qu'il ne revient pas au PLU de reprendre l'intégralité de ces inventaires.*

** La comparaison avec les éventuelles protections au titre de l'ancien POS ne présente aucun intérêt car ce dernier ne prévoyait pas de dispositions protectrices. De la même façon, le RNU qui s'applique actuellement, ne permet pas de protéger les espaces fragiles que le PLU a identifiés.*

Position de la commission d'enquête

La réponse du maître d'ouvrage semble acceptable à la commission. En effet la Commune ne peut pas fournir des informations qui ne sont pas disponibles et la comparaison des protections proposées par le PLU et celles applicables antérieurement n'apporterait aucun élément de nature à faire évoluer le projet.

8.2.4 ; Choix de développement, maîtrise de l'étalement urbain et mixité sociale

- Le projet mériterait d'être réactualisé en fonction des données plus récentes disponibles en matière de démographie, de logements (Préfet) et de consommation d'espaces (MRAe). Le taux de croissance démographique observé est également à réactualiser (MRAe).

- Le dossier ne fait pas état d'une évolution de la démographie qui serait spécifiquement liée au projet de port (MRAe).
- Les choix opérés sont insuffisamment expliqués, ce qui peut conduire à des incohérences entre les objectifs affichés et les documents du PLU (exemple de la zone 1AUh de la Grégorière (MRAe).
- Approfondir la comparaison d'alternatives (MRAe).
- Rendre cohérent l'objectif de production de logements exposé dans le PADD avec celui exprimé dans le rapport de présentation (Préfet)
- En termes de consommation d'espace :
 - ⇒ Les surfaces soustraites à l'urbanisation par rapport au POS précédent ont tendance à être surestimées (exemple du camping des Dunes passé d'une 1NAI à une zone N1c) (MRAe).
 - ⇒ la limitation de l'emprise au sol à 70 % sur la zone UC apparaît aller à l'encontre de l'objectif de densification (MRAe). Il convient de supprimer ce coefficient d'emprise au sol (Préfet)
 - ⇒ Rendre le PADD plus explicite en terme d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces (en pourcentage ou proportion) en distinguant habitat, activités économiques et équipements, et en visant à atteindre une réduction globale de 50% au regard des surfaces consommées au cours des 10 dernières années (Préfet)
- Mixité sociale : certaines OAP ne respectent pas les pourcentages de logements sociaux ou aidés imposés par le PLH. Le règlement écrit et le plan de zonage devraient traduire cette obligation à travers l'outil « emplacement réservé à un programme de logements ». Le terme « opération » doit être mieux défini dans le lexique. Enfin, pour les opérations supérieures à 10 logements, il convient de préciser la mise en œuvre de cette obligation de construire des logements sociaux en cas d'échelonnement des autorisations successives (Préfet).

Réponses de la commune

** Compte tenu de la durée d'élaboration du PLU, les données utilisées sont celles qui étaient disponibles et utilisables, avec des séries complètes pour pouvoir effectuer des comparaisons.*

** L'évolution démographique et le nombre de logements nouveaux sont conformes, voire inférieures aux orientations du SCoT et du PLH. La commune fournit une analyse de la consommation d'espace telle qu'elle résultera de la mise en œuvre du PLU et qui fait apparaître, pour l'habitat, une baisse de 37% par rapport à la moyenne annuelle sur la période 2002-2012. Par rapport au SCOT, la consommation d'espace telle qu'elle résulte du PLU se situe dans la fourchette basse. Cette analyse conduit la commune à affirmer que « le PLU apparaît comme vertueux ».*

** Le changement de zonage du camping (passage de NAI en N1c) affirme la vocation naturelle de cet espace en cas d'abandon de l'activité de camping et le caractère réversible des aménagements réalisés.;*

** Le PADD pourrait être corrigé pour assurer la cohérence avec le rapport de présentation en ce qui concerne la production annuelle de logements.*

** Les alternatives ont été envisagées et détaillées à l'échelle de chaque projet. La commune cite ainsi le projet de port dont l'étude d'impact présente l'ensemble des alternatives envisagées.*

** La commune indique que les objectifs affichés au PADD « constituent la synthèse de l'ambition portée par la municipalité » et qu'ils « sont ensuite traduits dans le règlement (écrit et graphique) ainsi que dans les OAP ». En ce qui concerne la densification en zone urbaine, les choix retenus résultent d'un compromis « entre les attentes exprimées par les services de l'Etat et celles recueillies auprès des habitants au cours des différentes phases de la concertation à l'occasion des réunions publiques, confirmées par certaines observations recueillies au cours de l'enquête publique ».*

** la commune indique que « le PLU a vocation à prendre en compte les projets développés sur le territoire, plus particulièrement ceux énoncés dans le SCoT, et de fixer le cadre réglementaire de leur mise en œuvre, c'est le cas du projet de port de plaisance porté par la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie » Pour ce projet, elle considère que « s'il ne devait pas être autorisé, les règles fixées au PLU relatives à la zone 1AU_p ne sauraient permettre un autre projet »*

** En ce qui concerne la mixité sociale, la commune confirme et justifie les obligations contenues dans le PLU qui peuvent être plus contraignants que la règle fixée par le PLH.*

La définition des secteurs avec une densité de logements sociaux supérieure à celle fixée par le PLH résulte d'un choix délibéré de la commune pour favoriser la mixité sociale et l'accès au logement pour les jeunes ménages ainsi que la mobilité pour l'accès aux équipements et services.

Position de la commission d'enquête

Même si la commission est consciente que des nouvelles données socio-économiques sont disponibles depuis le début de la phase d'élaboration du PLU, elle reconnaît qu'il est difficile de les intégrer en temps réel au fur et à mesure de leur production, et il est nécessaire, comme le dit la commune, de disposer de séries complètes. La réponse de la commune sur les autres points est cohérente ; elle justifie ses choix de développement, qu'il n'appartient pas à la Commission de remettre en cause.

La seule remarque de la commission porte sur le projet portuaire mais il fera l'objet d'un développement spécifique.

8.2.5 : *Projet portuaire*

- le dossier s'appuie essentiellement sur les projections démographiques pour justifier l'importance du projet portuaire, et en conséquence, de l'espace qui lui est dédié, sans analyse plus précise des perspectives d'évolution des pratiques et de la demande (MRAe).
- le PLU devrait expliciter le devenir des secteurs concernés dans l'hypothèse où le projet du secteur portuaire n'aboutirait pas et expliciter le choix de ne pas inclure le chenal et les ouvrages d'avant-port dans l'OAP (MRAe)

Réponses de la commune

** Dans sa réponse, la commune indique que le rapport de présentation du PLU développe un argumentaire spécifique au projet portuaire et plus particulièrement l'analyse de la carence d'anneaux et du confortement du maillage portuaire sur le littoral vendéen (pp. 269-275). Elle renvoie aux analyses plus précises qui figurent dans le dossier spécifique relatif au port de plaisance et notamment dans son étude d'impact.*

** En ce qui concerne l'évolution démographique liée au projet de port, la commune rappelle que les éléments ont été fournis à la Commission d'enquête relative au projet de création d'un port de plaisance à Brétignolles-sur-Mer.*

** Cette évolution résultera principalement de « l'attractivité du territoire en adéquation avec le positionnement littoral de la commune » avec la création de nouveaux emplois locaux, et par conséquent l'installation de nouvelles populations actives, même si, « à la marge, la création du port peut générer l'arrivée de nouvelles populations désireuses de concilier lieu de résidence et port d'attache ».*

** La commune détaille ensuite l'ensemble des politiques et projets mis en place ou prévus pour accueillir cette nouvelle population et pour assurer la mixité sociale. La création du port pourra permettre l'évolution du parc de logements existants (transformation de résidences secondaires en résidences principales) et offrira de nouvelles ressources financières aux collectivités locales.*

** S'agissant de l'avenir des secteurs concernés dans l'hypothèse où le projet du secteur portuaire n'aboutirait pas, la réponse est la même que celle figurant au § 8-2-4 ci-dessus.*

** La commune apporte également des explications au fait que les ouvrages d'avant-port ne sont pas inclus dans l'OAP. Elles sont liées essentiellement à la spécificité de ces ouvrages.*

Position de la commission d'enquête

La réponse de la commune est cohérente avec le projet qu'elle défend. La commission regrette cependant qu'aucun chiffrage précis de la population nouvelle induite par le projet portuaire ne soit fourni.

8.2.6 : Loi Littoral

- Mieux justifier les choix opérés en complétant l'analyse des dispositions du PLU vis-à-vis des objectifs de la loi Littoral, au-delà de la stricte compatibilité au SCoT (MRAe).
- Réexaminer la délimitation des espaces remarquables au regard des enjeux environnementaux identifiés et des objectifs de la loi Littoral (MRAe).
- L'estran, secteur remarquable dans le SCoT, n'a pas été intégralement reconnu comme tel dans le zonage du PLU (MRAe).
- Au minimum justifier pourquoi certains secteurs du massif dunaire de la Sauzaie, classés en zone Na, ne sont pas reconnus comme espaces remarquables (Préfet).
- Justifier (MRAe) ou évaluer (Préfet) l'éventualité de réaliser de nouveaux stationnements en zone NDI.
- Revoir la rédaction de l'article 1AU_{p2} au regard des dispositions de la loi littoral (Préfet).
- Reporter la délimitation des espaces proches du rivage sur les plans de zonage (Préfet).

Réponses de la commune

*** Sur la prise en compte des objectifs de la loi Littoral**

- La commune a considéré que les observations émises à ce sujet portent essentiellement sur le secteur de la Normandelière où est prévu le projet de port de plaisance. Elle renvoie :

- à l'avis de l'Autorité environnementale délibéré lors de la séance du 30 mai 2018 du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable relatif au projet de port de plaisance de Brétignolles-sur-Mer

- aux conclusions et avis de la commission d'enquête relative au projet de port de plaisance

- aux arguments développés par la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, maître d'ouvrage de ce projet, au sujet de sa conformité avec la loi Littoral (Pages 455 à 463 du dossier C - Pièce C : Etude d'impact valant étude loi sur l'eau et étude Natura 2000).

- Elle analyse ensuite les différents items de la loi littorale en développant une argumentation s'appuyant notamment sur le dossier du SCoT (y compris l'avis de la commission d'enquête) et sur le « porter à connaissance » de l'Etat.

- Continuité d'agglomération : « Le site de la Normandelière se trouve à la jonction de deux zones agglomérées au sens du code de l'urbanisme, dans un espace déjà artificialisé »

- Coupsures d'urbanisation : « le site n'est pas une coupure d'urbanisation »

- Espaces remarquables : « le site est déjà aménagé... » ; « L'inventaire ZNIEFF ne suffit pas à établir le caractère remarquable d'un site ». S'agissant de l'estran, son intérêt est faible au point de vue géologique.

- Espaces proches du rivage : le SCoT identifie les secteurs pouvant accueillir des opérations de densification ou d'extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage. Il comprend des dispositions spécifiques à chacun de ces secteurs, qui visent à s'assurer du caractère limité de l'extension de l'urbanisation ainsi rendue possible. Les nouvelles constructions sur le site de la Normandelière seront limitées. En particulier il n'y aura aucun programme immobilier.

- La commune considère que « c'est au SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie que revient la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral, lequel joue le rôle de « SCoT-écran » vis à vis du territoire communal ».

* La commune justifie le classement en zone Na de la frange de la zone urbaine de la Sauzale par son rôle d'espace naturel de transition entre l'espace urbain et l'espace dunaire.

* Nouveaux stationnements en zone NDI. : la commune répond que les conditions de réalisation et le règlement reproduisent ou respectent les termes de la loi.

* Le rapport de présentation sera éventuellement amendé pour expliciter plus clairement la finalité des règles adoptées au règlement.

* L'article 1AUp2 sera corrigé au regard des dispositions de la loi littoral. Le changement de destination de la ferme de la Normandelière pour des affectations liées aux activités portuaires demeure.

* La délimitation des espaces proches du rivage sera portée sur le règlement graphique, à l'instar du SCoT.

* De manière générale, la commune indique que, si cela était nécessaire, des compléments visant à expliciter les rapports avec la loi Littoral ainsi que la finalité des règles pour le stationnement pourront être apportés suite à l'enquête publique.

Position de la commission d'enquête

La réponse de la commune, qui s'appuie sur le SCoT qui ferait écran par rapport à l'application directe de la loi littoral est cohérente avec le projet qu'elle soutient.

Cependant la commission ne partage pas cet avis et note qu'un recours contre le SCoT a été déposé auprès de la juridiction administrative.

Sa position sur le secteur de la Normandelière fait l'objet d'un développement spécifique dans le paragraphe 9.2.5 ci-dessous.

Sur les réponses apportées aux autres points, la commission n'a pas d'observation à formuler.

8.2.7 : Espaces d'intérêt biologique et paysager

- Vérifier la pertinence des occupations et utilisations du sol autorisées dans les deux sites classés intéressant la commune (MRAE).
- compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 vis-à-vis des aménagements permis dans ces sites ou à proximité, et préciser la démarche d'évitement et de réduction mise en œuvre pour en garantir le bon état de conservation (Préfet).

Réponses de la commune

** La commune a repris strictement les dispositions de la loi Littoral. Dans la zone Ndl, la demande du Préfet visant à limiter le nombre de places de stationnement à moins de 50 sera prise en compte.*

** La zone Acl permet de concilier activité conchylicole et caractère remarquable du site en Natura 2000.*

** Pour les aménagements prévus dans la zone Nmp, qui se situent en bordure immédiate du site marin « FR5212015 – Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent », l'Autorité environnementale, dans son avis sur le projet portuaire, précise que « l'étude présente toutes les analyses permettant d'aboutir à la conclusion d'absence d'incidence ».*

Position de la commission d'enquête

La Commission note que la phrase reprise par la Commune dans son avis est sortie de son contexte et n'est pas significative de cet avis. En effet dans cet avis la MRAE poursuit : « l'étude n'est donc pas explicite sur l'absence d'incidences sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation de ces sites à laquelle conduiraient les mesures d'évitement et de réduction auxquelles l'Ae souscrit ».

La réponse aux autres points (aménagement en zone NI et zone Acl) n'appelle pas de remarques de la part de la commission.

8.2.8 : Zones humides

- Joindre le détail de l'inventaire des zones humides au dossier et clarifier les intentions de la commune vis-à-vis des différentes zones humides, dans le respect du SCoT en vigueur (MRAE).
- clarifier la notion de zone humide à préserver et rappeler les principes protecteurs des dispositions générales (Préfet).

Réponses de la commune

** La commune détaille les conditions de réalisation de l'inventaire des zones humides. L'évolution méthodologique intervenue en 2017 a conduit à effectuer un inventaire complémentaire dans les zones d'urbanisation future qui a eu pour effet de reconsidérer la délimitation de ces zones, voire de les supprimer.*

** Plusieurs inventaires ont été conduits sur le secteur du projet de port et le parti retenu vise à limiter les impacts sur les milieux humides terrestres. La séquence « éviter – réduire – compenser » a été reconnue par l'Autorité environnementale dans son avis sur le projet de port.*

** S'agissant des jardins familiaux, la commune considère que leur existence en zone humide ne pose pas de problème particulier.*

** La mention « à préserver » sera retirée du règlement graphique car il n'est pas possible de différencier au stade du document de planification les zones humides qui ont un rôle fonctionnel avéré de celles qui sont moins déterminantes.*

** Néanmoins les principes prévus au titre des dispositions générales du règlement écrit demeurent. C'est au stade du projet que ce dispositif issu de la loi sur l'eau sera mis en œuvre.*

Position de la commission d'enquête

La Commission estime que la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

8.2.9 : Espaces agricoles

- L'efficacité et la pérennité de la « ceinture verte » et de ses orientations de gestion, dans le but de protéger les espaces agricoles en périphérie de l'agglomération ne semblent pas garanties du fait de l'existence d'autres espaces agricoles périurbains constituant une réserve foncière potentielle (MRAE).
- S'appuyer sur la charte de gestion économe de l'espace
 - Pour mieux encadrer les conditions d'accueil des services publics ou d'intérêt collectif, (Préfet).
 - pour les structures d'accueil agri-touristiques en zone A et N (Préfet).
 - Pour le logement des agriculteurs (chambre d'Agriculture)
- Revoir le règlement sur quelques points
 - Laisser la possibilité d'exhaussement et d'affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole en zone humide (chambre d'agriculture).
 - localisation des logements de fonction
 - nombre d'emplacements pour les campings à la ferme (chambre d'Agriculture).
 - Serres agricoles qui seraient soumises aux dispositions de la loi Littoral (Préfet).

Réponses de la commune

** La commune détaille la démarche de délimitation de la ceinture verte initiée en 2002 et conduite en concertation avec les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture. Le protocole signé en 2012 définit le cadre général des relations entre la ville et la profession agricole, avec, en cas de vente, des priorités d'achat en fonction des orientations de gestion définies pour chaque parcelle dans le plan de gestion. Une convention avec la SAFER permet la surveillance et la gestion foncière des parcelles.*

** La commune prendra en compte les préconisations de la Charte pour une Gestion Économe de l'Espace pour compléter ou adapter le règlement et ainsi répondre aux remarques de la Chambre d'agriculture sur la localisation des logements de fonction et sur le nombre d'emplacements pour les campings à la ferme .*

** La commune maintient, en argumentant, l'interdiction d'affouillements ou exhaussements en zone humide à moins que la législation sur l'eau ne les autorise sous conditions (mesures compensatoires).*

** Serres agricoles : S'appuyant sur une jurisprudence, la commune répond qu'il n'y a pas lieu de considérer que seules les serres à caractère non permanent et déplaçables pourraient être autorisées par le règlement du PLU d'une commune littorale. Par contre, le règlement pourra utilement préciser les conditions de leur intégration paysagère et le statut des locaux techniques adjacents.*

Position de la commission d'enquête

La Commission prend note des engagements de la Commune, mais celle-ci ne répond pas précisément à la remarque de la MRAe concernant la pérennité des espaces agricoles périurbains autres que ceux inclus dans la ceinture verte, qui constituent une réserve foncière potentielle. La commission considère toutefois que le PLU dans sa version actuelle protège les espaces en question et la réponse de la commune lui paraît suffisante.

8.2.10 : Boisements

Remarque liminaire de la commission d'enquête

Les observations des services de l'Etat qui font référence à l'avis émis par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), le 13 octobre 2016 n'ont plus lieu d'être.

En effet cette commission s'est prononcée le 11 décembre 2018 sur le projet, objet de la présente enquête, en émettant un avis favorable au projet de PLU sous réserve que les secteurs de la Grégoirière et de la vallée du Brandeau, y compris les parcelles BE 161 et BE 175 soient intégrés aux espaces boisés classés (Préfet.)

- Apporter une correction du règlement concernant le défrichement des terrains boisés (MRAe).
- Le CRPF demande de rectifier le rapport de présentation sur l'origine des données.

Réponses de la commune

** Concernant le défrichement des terrains boisés, la vérification sera effectuée et la correction sera faite si nécessaire.*

** La demande du CRPF sera prise en compte.*

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

8.2.11: Risques

- Reporter les zones à risques sur les documents graphiques (Préfet).
- Compléter l'information du public en matière de risques naturels et de sols pollués (MRAe).
- Prendre en compte les dispositions du PPRL du Pays de Monts
 - pour l'OAP de la Corniche (extensions d'habitation interdites en zone de chocs mécaniques (Préfet).
 - pour la limite autorisée des extensions des habitations existantes dans le règlement de la zone Na en contradiction avec celle permise dans le zonage rouge Ru du PPRL (Préfet)
 - pour le règlement de la zone Ndl, non conforme à celui du PPRL en zone RN, qui limite le nombre de places de stationnement à 50 (Préfet).

- Mentionner le risque de rupture du barrage du Jaunay et la présence des 2 PAPI (Préfet).
- Préciser la doctrine Xynthia à laquelle il est fait référence (Préfet).
- Sites, sols pollués et santé publique : localiser les 7 sites potentiellement pollués répertoriés dans les données « BASIAS » et renvoyer à une source d'information sur ce thème (Préfet).

Réponses de la commune

** Les documents du PPRL du Pays de Monts ont été intégrés suivant les demandes de l'Etat en annexe. Cette annexe sera complétée en vue de l'approbation notamment par les cartes des cotes de référence et à l'horizon 2100, en vue de mieux informer le public en matière de risques naturels.*

** L'information sur les sites et sols pollués va être reprise par la Commune, en renvoyant à une source extérieure fiable.*

** Compatibilité de l'OAP de la Corniche (zone Ud)*

L'OAP sera modifiée de telle sorte à n'autoriser les capacités d'extension que pour les parcelles non identifiées dans le zonage réglementaire du PPRL. Par ailleurs, le règlement de la zone N sera revu afin de préciser pour les parcelles situées en zone rouge les dispositions propres au règlement du PPRL.

** Le risque de rupture du barrage du Jaunay et la présence des 2 PAPI seront mentionnés dans le rapport de présentation.*

** La référence à la doctrine Xynthia doit être remplacée par le règlement du PPRL.*

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des engagements de la Commune.

8.2.12 : Aménagement et Architecture

- Affiner la prise en compte de l'architecture et du patrimoine dans la rédaction du règlement (MRAE).
- Mieux prendre en compte la spécificité de chaque opération et favoriser l'architecture contemporaine ou innovante (Préfet)
- Dans la zone Ut destinée à l'hébergement hôtelier, mieux adapter les normes concernant l'aspect des constructions et définir les règles des articles Ut10 et Ut11 (Préfet).

Réponses de la commune

▪ Les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial ont été listés et des dispositions spécifiques dans le cadre de l'article 11 du règlement visent à protéger la qualité du bâti ancien dans le cadre notamment de sa rénovation.

▪ Pour le règlement la commune préfère des références mesurables pour disposer d'éléments objectifs dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour faciliter leur compréhension par le public, d'autant plus qu'il existe sur un certain nombre de dispositions une continuité avec les règles précédemment applicables.

▪ L'architecture contemporaine ou innovante est envisagée par le règlement sous réserve de sa bonne intégration dans son environnement immédiat.

▪ Hébergement hôtelier : Les règles des articles Ut10 et Ut11 seront revues pour être adaptées à la vocation de la zone concernée en tant compte notamment de sa proximité visuelle avec la mer et l'espace dunaire.

Position de la commission d'enquête

La réponse de la Commune n'appelle pas d'observation particulière de la part de la Commission.

8.2.13 : Nuisances, santé

Dans ce domaine, les observations portent sur l'absence de prise en compte :

- des nuisances sonores, notamment celles résultant de la proximité du camping les Marsouins pour l'OAP des Morinières (Préfet, MRAe)
- des problématiques
 - de pollinose pour l'aménagement des espaces verts, des lieux publics et des lotissements (Préfet).
 - de radon : dispositions constructives pour en réduire la concentration dans les locaux d'habitation et assimilés et les établissements recevant du public (Préfet).
 - de lignes HT ou THT à proximité d'établissements sensibles, ou en traversée de zone urbanisée ou à urbaniser (Préfet).

Réponses de la commune

▪ *Tout en considérant que le bruit lié au camping est inhérent à sa situation historique en agglomération, et est limité à la période estivale, la commune rajoutera une mention relative au confortement et au maintien de la haie existante dans l'OAP et portera une attention particulière dans ses échanges avec l'aménageur pour organiser une approche acoustique de la frange.*

▪ *Pollinose : l'annexe au règlement comporte une liste de végétaux conseillés pour les aménagements et d'autres interdits ou à surveiller. Ces listes pourraient être utilement complétées par d'autres végétaux au regard du caractère allergène de certaines essences sans pour autant remettre en cause la volonté de favoriser le patrimoine végétal local.*

L'analyse cartographique n'a pas révélé de traversées de lignes HT ou THT ni de points de sensibilité dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Position de la commission d'enquête

Cette réponse de la commune, même si elle n'apporte pas d'éléments sur la problématique du radon, paraît suffisante.

8.2.14: Changement climatique, énergie, mobilité

- compléter le PLU sur l'organisation des déplacements et mieux mobiliser les outils existants au profit des énergies renouvelables (MRAe).
- Un certain nombre de techniques ou de pratiques nouvelles auraient pu être favorisées : nouveaux modes de déplacement, maîtrise de l'énergie, énergies nouvelles, perméabilité des sols, biodiversité dans les opérations dans les opérations nouvelles ... (Préfet)

Réponse de la commune

▪ *Un schéma local des transports est en cours d'élaboration au niveau de la commune de communes et la commune n'a pas souhaité anticipé les orientations et le programme d'actions qui en découleront.*

▪ Par contre, le PLU confirme la place importante que la commune accorde au développement des liaisons douces (Règlement et OAP).

▪ En matière de stationnement, la commune est consciente que l'offre est insuffisante pour la période estivale mais qu'elle est très largement suffisante en période normale.

▪ En matière de performance énergétique, un ajout sera fait à l'article 15 du règlement afin de favoriser une approche bioclimatique ainsi que le respect de la réglementation thermique en vigueur.

▪ S'agissant des techniques ou pratiques nouvelles, la commune considère que le règlement du PLU ne constitue pas un cahier technique ou un guide de bonnes pratiques à l'usage des aménageurs, même si, dans certains cas spécifiques, des nouvelles pratiques peuvent être expérimentées. L'exigence de telles pratiques doit être examinée au cas par cas. Néanmoins, dans la mesure du possible, certaines de ces préconisations pourront être traduites sous forme réglementaire.

Position de la commission d'enquête

Cette réponse de la commune paraît suffisante à la commission.

8.2.15 : Activités conchylicoles

- Le comité régional de la Conchyliculture émet un avis défavorable au projet pour absences de prise en compte de cette activité dans le PADD, le rapport, le zonage et les indicateurs de suivi

Réponses de la commune

La commune a souhaité identifier un zonage Acl distinct du zonage Ndl (espaces remarquables au titre de la littoral) qui l'entoure, et avec des dispositions spécifiques pour maintenir l'activité dans le respect des caractéristiques naturelles et paysagères du site. Elle reconnaît que pourraient être justifiés une meilleure présentation de cette activité dans le rapport de présentation et un rappel dans les objectifs du PADD.

Position de la commission d'enquête

La commission invite la commune à apporter les modifications indiquées.

8.2.16 : Le règlement (Préfet)

- Adopter une rédaction plus concise pour gagner en lisibilité (trop nombreuses références d'articles du code de l'urbanisme).
- Corriger la mention concernant la liste des articles du RNU restant opposables.
- Mettre à jour la référence des articles du code de l'urbanisme pour les zones interdites au stationnement des caravanes et à la création de campings.
- Adaptations mineures et dérogations : mettre en cohérence les dispositions du règlement.
- Patrimoine végétal : préciser la base juridique des déclarations d'abattage de haies en zones A et N, justifier les motifs, présenter les alternatives envisageables ...
- Bâtiments sinistrés : apporter des précisions en référence aux articles du code de l'urbanisme.
- Principe de réciprocité : préciser quelles dérogations sont permises par le règlement.

- Protection des cours d'eau : préciser la notion de cours d'eau et les identifier sur les documents graphiques.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : préciser les notions de secteur d'implantation et de parcelles de second rang.
- Solaire thermique : inciter dans le règlement à l'utilisation du solaire thermique.
- Réhabilitation du patrimoine ancien : Définir le terme « patrimoine bâti ancien »
- Secteur Acl destiné aux activités conchylicoles : préciser qu'en l'absence de continuité, les activités de vente ne sont pas autorisées et rappeler l'interdiction de logement (Préfet).
- Eoliennes ; préciser les règles relatives à l'autorisation d'éoliennes, en particulier celles supérieures à 12 m, en se référant à la charte de gestion économe de l'espace (Préfet).
- Changement de destination des bâtiments existants traditionnels : préciser qu'il ne s'agit que des bâtiments identifiés au plan de zonage et que tout changement en zone A est soumis à l'avis de la CDPENAF.
- Autoriser les ouvrages RTE dans les zones Aa et Ndl (rédaction proposée en ce sens (RTE).

Zones urbaines U et à urbaniser AU (Préfet)

- Supprimer les références aux zones 2AU qui n'existent pas.
- Ajouter les élevages dans les interdictions prévues aux articles Uh1, Ut1 et AUh.
- Les éoliennes autorisées dans les zones AUh, ainsi que les installations techniques des piscines privées devront respecter les seuils d'émergence sonore diurnes et nocturnes.
- Desserte par les réseaux : prévoir un dispositif antipollution pour éviter toute contamination du réseau d'eau potable par retour d'eau.

Réponses de la commune

- *Les remarques du Préfet seront, dans la mesure du possible, prises en compte dans le cadre de la mise à jour du règlement pour l'approbation.*
- *La définition des cours d'eau relèvent d'une démarche spécifique de concertation qui n'a pu être conduite avant l'arrêt du PLU (courrier-réponse du Préfet en date 15 juin 2018).*
- *Pour les ouvrages RTE, il conviendra de vérifier la compatibilité entre la rédaction proposée par RTE et celle de la Charte de Gestion Économe de l'Espace au sujet des équipements publics.*
- *Les références aux zones 2AU seront supprimées.*

Position de la commission d'enquête

La commission prend note de la volonté de la commune de prendre en compte les remarques techniques du Préfet.

8.2.17. : Circulation et Sécurité routière (Département)

- Les conditions d'accès au réseau routier pour les nouvelles opérations devront faire l'objet d'une attention particulière, notamment par rapport à leur incidence sur le réseau départemental. Le carrefour prévu pour l'accès de l'OAP secteur de la Sauzaie au Nord devra être validé par les services départementaux.
- Les marges de recul habituelles des futures constructions par rapport aux routes départementales n'ont pas été reprises dans le PLU.

Réponses de la commune

▪ *S'agissant des projets nouveaux d'infrastructures, et compte tenu de la réponse apportée par le Conseil départemental à la demande formulée par la commune, le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour des projets départementaux.*

▪ *Les marges de recul portées sur le règlement graphique du PLU sont celles qui ont été fournies par le service compétent.*

Le principe de l'accès de la zone AUh de la Sauzaie a déjà été validé par les services du Département et est repris dans l'OAP correspondante.

Position de la commission d'enquête

La commission considère que la réponse est satisfaisante.

8.2.18 : Annexes

8.2.18.1 : Servitudes d'utilité publique

- Des compléments ont été demandés pour plusieurs servitudes.

Réponses de la commune

▪ *Servitude EL 9 : Le sentier littoral correspond à une donnée transmise par l'Etat lorsqu'elle existe. Elle sera intégrée au dossier de PLU dès sa remise. Dans l'attente, le plan des servitudes intégrera en légende la Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral. Pour information, en dehors d'espaces bâtis, cette servitude existe de fait.*

▪ *Les autres remarques seront prises en considération et les plans des servitudes seront réactualisés en fonction des retours des différents services.*

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarque à formuler sur cette réponse.

8.2.18.2 : Eaux Usées, Eau potable, déchets

- Les annexes déchets et eau potable devraient être centrées sur le territoire communal et non sur l'ensemble du Département (Préfet).
- Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement ne figurent pas dans le dossier (Préfet).
- Les plans de zonage de l'assainissement devront être mis à jour (Préfet). Compléter le dossier sur l'état d'avancement de leur révision (MRAe).
- Expliciter la finalité ou l'inscription dans le temps de l'emplacement réservé (n°6) au profit de « l'aménagement de la station d'épuration »(MRAe). Le règlement aurait pu rappeler les dispositions de la loi littoral concernant la construction de nouvelle station d'épuration (Préfet).
- Rappeler le contexte réglementaire concernant la réutilisation des eaux usées (Préfet)
- Alimentation en eau potable : assouplir la condition de raccordement au réseau de distribution d'eau potable, tout en respectant la réglementation en vigueur.

Réponses de la commune

- *Dans la phase précédant l'approbation, la commune sollicitera les deux syndicats départementaux compétents pour disposer de données actualisées et territorialisées.*
- *Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées n'ont pas à figurer dans les annexes du PLU. L'information est toutefois disponible dans le SIG et peut être fourni, en réponse à toute demande.*
- *La commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, désormais compétente en matière de zonage d'assainissement sollicitera l'Autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'évaluation au cas par cas.*
- *Par contre le dossier relatif au zonage d'assainissement des eaux usées a été d'ores et déjà mis à jour sur la base du projet de PLU arrêté et joint en annexe de la réponse à la MRAe.*
- *Les premiers résultats d'une étude en cours sur le système d'assainissement collectif tendent à justifier la capacité suffisante de la station d'épuration du Brandeau. En vue de l'approbation du PLU, un examen approfondi conjoint avec la maîtrise d'ouvrage assainissement sera effectué pour décider de procéder ou non au retrait de l'emplacement réservé n°6.*

Position de la commission d'enquête

Même si la commune ne répond pas aux observations sur la réutilisation des eaux usées et sur le raccordement au réseau d'eau potable, la commission n'a pas d'observations à formuler.

8.2.18.3 : Annexe fiscalité :

- Cette annexe devrait figurer au dossier, même avec une mention « Néant » pour les dispositions devant y figurer (Préfet)

Réponses de la commune

- *L'annexe fiscalité sera rajoutée avec une mention « Néant »*

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

8.2.19 : Suivi

- Renseigner pour chaque indicateur l'état zéro à la date de l'arrêt du PLU et de quantifier les objectifs à atteindre (MRAe).

Réponses de la commune

- *« L'état zéro » a été fait lorsque cela a été possible (chapitre 5 p. 360 du rapport de présentation).*
- *A l'issue de l'enquête publique et en fonction des possibilités techniques, il sera procédé à l'ajout de compléments permettant la quantification des objectifs à atteindre.*

Position de la commission d'enquête

La commission prend note.

8.2.20 : Outils fiscaux et fonciers

- Renseigner sur les choix réalisés concernant la mobilisation éventuelle des outils fiscaux et fonciers existants (MRAe).
- Reporter le périmètre de la zone de préemption de la Dune du Jaunay et de la Sauzaie et le rendre compatible avec le zonage du PLU (zonage N ou A) (Département de la Vendée).

Réponses de la commune

- *La commune n'a pas encore examiné les outils fiscaux et financiers qu'elle peut mettre en œuvre, autres que les emplacements réservés dans le PLU. Elle le fera dans le cadre de l'approbation du PLU.*
- *Le périmètre de préemption du Département sur le secteur des Dunes du Jaunay et de la Sauzaie sera vérifié au regard du zonage retenu par le PLU. Le cas échéant des modifications du zonage seront proposées.*

Observations de la commission d'enquête

Afin de pérenniser la vocation agricole des terrains situés en périphérie du secteur portuaire et de la ceinture verte en les exonérant des aléas liés à la fluctuation du droit des sols à l'occasion de révisions ultérieures du PLU, la commune envisage-t-elle de mettre en place des outils fonciers tels que les zones agricoles protégées (ZAP) ou les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) évoqués dans le dossier de « porter à la connaissance » du Préfet du 31 juillet 2013.

Réponses de la commune

- * *La commune envisage la mise en œuvre d'outils permettant une protection durable de la ceinture verte et par extension des zones agricoles ou naturelles autour du port.*
- * *Une analyse comparative des 2 outils présentés par la commission d'enquête a été effectuée. Le PEAN semble plus adapté au contexte.*
- * *Dans les deux cas, ces dispositifs, dont l'initiative de mise en œuvre appartient à des collectivités différentes requièrent en amont un diagnostic et une concertation avant d'être soumis à enquête publique. La mobilisation d'un outil ne pourra donc pas se faire dans le délai d'approbation du PLU.*

Position de la commission d'enquête

La commission prend note des intentions de la commune.

9 Observations du public formulées pendant l'enquête

9.1 : Analyse quantitative

9.1.1 : Tableau de bord du registre dématérialisé

L'utilisation d'un registre dématérialisé permet avec son tableau de bord de mesurer la fréquentation du site internet par le public pendant toute la durée de l'enquête.

Ainsi, il est dénombré 2954 visiteurs qui ont effectué 1699 Téléchargements de documents.

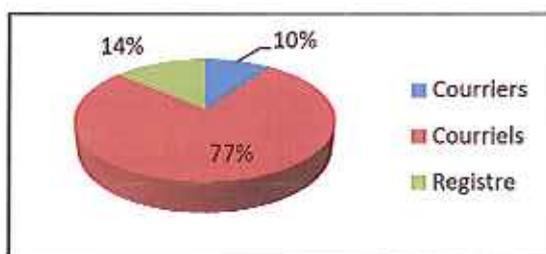
Les documents les plus téléchargés ont été :

- La notice de présentation : 146 téléchargements
- Le rapport de présentation : 135 téléchargements
- Le PADD 121 téléchargements
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire 08/11/2018 : 60 téléchargements
- La réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe : 67 téléchargements

9.1.2 : Volume global des observations

Sans être très importante, la participation du public est significative. Il est dénombré 227 interventions, qui se décomposent ainsi :

Courriers	10%	22
Courriels	77%	174
Registre	14%	31



Le nombre de courriels est important. Le public, à l'évidence, a privilégié l'utilisation du registre dématérialisé.

9.1.3 : Type des intervenants

Les statistiques des observations indiquent que :

- 34 observations ont été déposées sous anonymat,
- 9 observations concernent des Associations.

Ces associations sont les suivantes :

- LA VIGIE, association de veille et de défense écologique,
- DEMAIN BRÉTIGNOLLES, association d'alternative brétignollaise,
- INOVEE, (Initiative Nord Ouest Vendée Environnement Ecologie)
- Comité pour la Protection de la Nature et des Sites, Canton de Saint-Hilaire-de-Riez.

9.2 : Analyse qualitative

9.2.1 : Observations sans effet.

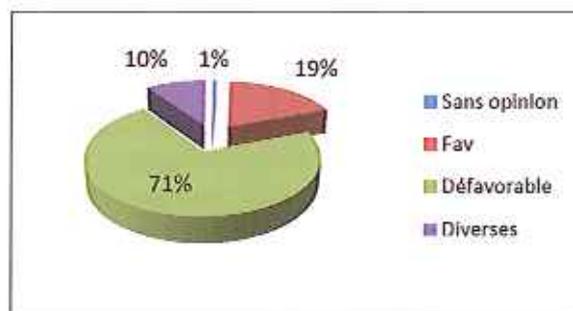
Ces 40 **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des mails annonçant des dépôts de courrier
- à des mails ne comportant pas d'objet,
- à des demandes de rectification,
- à des doublons,
-

9.2.2 Ventilation des observations

Hormis les observations sans effet, la ventilation des observations est la suivante :

Sans opinion	1%	1
Favorable	19%	35
Défavorable	71%	133
Diverses	10%	18



Compte tenu du nombre d'observations reçues et du fait qu'elles traitent souvent du même sujet, la commission a pris le parti de les analyser par thème en ne retenant que les idées les plus représentatives et significatives.

9.2.3 : Avis favorables

Trente-cinq intervenants se déclarent favorables au projet de PLU. Les arguments le plus souvent développés sont :

- La préservation de l'environnement,
- La ceinture verte et les espaces naturels sont bien identifiés et protégés,
- La restitution de près de 160 ha en zone agricole ou zone naturelle, par la suppression des zones NA.
- Gros effort pour optimiser les dents creuses,
- La mise en place cohérente de logements sociaux et aidés.
- Le PADD précise bien tous les objectifs et actions permettant à la commune de continuer d'évoluer avec dynamisme en maîtrisant son évolution démographique.

Certains contributeurs apportent commentaires ou certains bémols:

- Espère que les anonymes ne seront pas pris en compte,
- Favorable, malgré une densification absurde

9.2.4 : Observations portant sur le projet portuaire et ses incidences

Il est dénombré soixante-quinze observations défavorables dont les principaux arguments invoqués portent essentiellement sur le projet portuaire et ses conséquences:

Certains intervenants évoquent le besoin d'une consultation citoyenne.

Observations de la commission d'enquête

La commission considère que ces interventions n'entrent pas dans le champ de la présente enquête dans la mesure où le projet de port a fait l'objet d'une enquête publique spécifique qui s'est déroulée du 6 août au 29 septembre 2018, et qu'il n'y a donc pas lieu de les examiner.

Pour autant, le maître d'ouvrage apportera ses commentaires sur les points suivants :

- * Un calendrier non adapté dans la mesure où la présente enquête publique aurait dû précéder l'enquête sur le port*
- * La perte éventuelle du label « Mer à la campagne »*
- * La non organisation d'une consultation citoyenne.*

Réponses de la commune

Sur le calendrier

La commune rappelle l'historique de l'élaboration du PLU prescrite en décembre 2012, avec une interruption liée à la période électorale et la reprise profonde intervenue après l'avis défavorable de l'Etat sur un premier projet arrêté en juillet 2016. Cependant le projet de PLU a été arrêté avant le début de l'enquête publique sur le projet portuaire. Il était donc consultable lors de cette enquête et les personnes publiques consultées dans le cadre du PLU pouvaient disposer de l'ensemble du dossier portuaire pour formuler leur avis sur le PLU. La commune reconnaît que « Vraisemblablement, les autorisations relatives à la création du projet de port seront, pour certaines d'entre elles, conditionnées au caractère exécutoire du PLU ».

Position de la commission d'enquête

C'est surtout sur cette articulation entre l'approbation du PLU et la décision relative au projet portuaire que portait la question de la commission. Celle-ci regrette qu'elle doive se prononcer sur un document de planification qui conditionne la réalisation d'un projet qui a déjà été soumis à enquête publique et qui a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission d'enquête.

Réponses de la commune

Sur la perte du label « la mer à la campagne »

La réponse de la commune est la suivante: « La mer à la campagne » n'est pas un label attribué sur la base de critères objectifs établis par un organisme extérieur à la commune, il est le slogan qui accompagne le logo de la commune de Brétignolles-sur-Mer depuis des années. Outil de communication avant tout chacun se l'approprie au risque de le « dénaturer ».

La commune expose ensuite son ambition de faire de Brétignolles une « ville-centre » au sud du pays de Saint Gilles Croix de Vie, avec l'abandon du modèle d'urbanisation très consommateur d'espace qui a conduit à un parc de logements constitués en 2001 de 85 % de résidences secondaires.

Puis elle développe les avantages de la création du port sur l'image de la commune :

- Vocation maritime du territoire*
- positionnement touristique du territoire littoral et rural en référence à un modèle porté par la fédération Française des ports de tourisme : « le port comme vitrine d'un territoire et de son identité ».*

« Ce positionnement ne se construit pas en opposition avec l'image de la station balnéaire brétignollaise identifiée parfois à travers le slogan « la mer à la campagne », mais il la complète, l'élargit et confère à Brétignolles-sur Mer le statut d'une ville littorale dont la proximité avec la mer contribue de manière durable à l'attractivité et au cadre de vie. »

On peut identifier quelques-unes des lignes de force de cette future image.

• Le port est un équipement nautique structurant qui complète la gamme des loisirs nautiques que l'on peut pratiquer au Sud du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Il tire pleinement parti du positionnement littoral de la commune et il renforce l'image maritime de Brétignolles-sur-Mer localement, régionalement et nationalement.

• Le port est un équipement urbain structurant pleinement intégré à l'espace urbain, relié au cœur de ville par des voies routières et un maillage dense de pistes cyclables et de sentiers piétonniers. A l'image des grands parcs urbains, il offre un nouvel espace de loisirs et de promenade, accessible à tous les publics y compris les personnes à mobilité réduite. Il renforce dans l'espace urbain la perception de la mer et il structure de nouvelles mobilités urbaines à partir du port et vers le port.

• Le port est un équipement structurant du paysage pleinement intégré à son environnement naturel. Il conjugue dans le traitement paysager des rives et des espaces environnants, les ambiances maritimes et bocagères. Il limite les constructions au strict nécessaire. Il offre de nouvelles perspectives de restauration des milieux naturels, au-delà des seules mesures de compensation. Il s'inscrit en cela pleinement dans la stratégie de développement durable de la commune qui accorde une place privilégiée à la nature comme peuvent en témoigner les différentes démarches de labélisation dans lesquelles elle est engagée (Terre saine, Ville fleurie, Prix régional de l'arbre, ...).

Si le slogan historique « la Mer à la Campagne » est appréhendé comme la synthèse de l'ADN du territoire qui conjugue campagne et océan, le port préserve alors précieusement cet ADN. Néanmoins il soutient aussi l'ambition de passer du statut de station balnéaire familiale à celui d'une ville littorale dont la proximité avec la mer contribue toute l'année et de manière pérenne à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette réponse.

Réponses de la commune

Sur l'absence de consultation citoyenne

La commune considère que «sur le plan démocratique, le projet de port de plaisance est plutôt exemplaire, ne serait-ce qu'au regard des mobilisations qu'il suscite dans cette enquête ou dans les précédentes (port 2011, SCoT et port 2018) ».

Elle rappelle, en les synthétisant, les différentes étapes de la concertation préalable sur le projet de port. Celle-ci s'est déroulée de 2003 à 2017 et est détaillée dans le dossier d'enquête du projet de port de plaisance.

Position de la commission d'enquête

La commission reconnaît l'importance de la concertation qui a été conduite pour le projet portuaire. Elle a formulé cette remarque dans le Procès-verbal de synthèse car plusieurs intervenants lors de l'enquête sur le PLU ont regretté qu'il n'y ait pas eu cette consultation citoyenne, en faisant (sans doute) référence à un « référendum d'initiative citoyenne »

La commission prend note de la réponse apportée.

9.2.5 : Observations portant sur les dispositions d'urbanisme du secteur de La Normandelière et du Marais Girard

9.2.5.1 Observations liminaires

Sans vouloir minimiser l'importance des autres observations formulées au cours de l'enquête et analysées ci-dessous, la commission considère que le devenir de ce secteur constitue le principal enjeu du projet de PLU.

Il lui semble que l'analyse de tous les acteurs (collectivité, associations, particuliers) est biaisée par la connaissance qu'ils ont du projet de port de plaisance et par l'état d'avancement de ce dossier.

Elle a conscience de la notion de compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé du pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie mais elle note que la MRAe a demandé de compléter « l'analyse du PLU vis-à-vis des objectifs de la loi littoral au-delà de la stricte compatibilité au SCoT »

La commission a également connaissance de la demande faite par l'association « La Vigie » au Tribunal Administratif de Nantes d'annuler la délibération de la communauté de communes approuvant ce document.

La commission va examiner les observations reçues et les réponses de la commune en faisant abstraction de ces éléments de contexte, en se limitant à analyser les différentes productions selon sa lecture de la loi Littoral et en évitant tout développement de nature juridique.

9.2.5.2 Analyse quantitative des observations sur ce secteur

62 observations justifient leurs avis défavorables par des arguments liés à l'urbanisme.

De très nombreuses interventions se réfèrent à la loi Littoral pour s'opposer au projet de PLU, essentiellement sur le secteur de la Normandelière et du Marais Girard.

Les projets qui seront réalisés sur ce secteur lui feront perdre son charme et son intérêt pour le tourisme familial.

Les arguments des intervenants s'appuient essentiellement sur les conséquences du projet portuaire sur ce secteur qui, comme la commission l'a indiqué précédemment, n'entrent pas dans le champ de la présente enquête.

Toutefois, d'autres interventions, plus structurées et émanant essentiellement d'associations et de quelques particuliers, traitent des aspects liés au droit de l'urbanisme en application de la loi littoral.

Les associations qui sont intervenues sont les suivantes :

- LA VIGIE, association de veille et de défense écologique,
- DEMAIN BRÉTIGNOLLES, association d'alternative brétignollaise,
- INOVEE, (Initiative Nord-Ouest Vendée Environnement Ecologie)
- Le Comité pour la Protection de la Nature et des Sites (CPNS), Canton de Saint-Hilaire-de-Riez

Parmi les contributions des particuliers, la commission souligne les suivantes qui sont particulièrement argumentées, sans pour autant considérer que les autres sont sans intérêt.

- M. Jean Yves BOURCEREAU (M 8, 71, 81),
- M. Yves TRUDELLES (M37, 90),
- M. Joël COLAS (M59),
- M. E. DUFOURD (M 78),
- M. Olivier D'AUDIFFRET (C 5),
- M. Thierry SAVIN (M 103),

- M. Pierre Marie TRICAUD (M 108),
- M. Nicolas DUCOS (M 138),
- M. Robert GUILLET (M 142),
- M. Louis DUFOURD (M 164),
- M. Patrice LEUK Patrice (M 170),
- M. Thierry BIRON (C 22).

L'énoncé, déjà synthétique, des observations reçues pendant l'enquête et la réponse correspondante de la commune représentent 25 pages. La commission s'est efforcée d'en présenter les grandes lignes.

9.2.5.3 : Le classement de l'estran de la Normandelière

Pour beaucoup l'estran au droit de la Normandelière est un espace remarquable au sens de la loi Littoral, qui doit être protégé.

L'association « la vigie » reprend les différents arguments pour une telle protection :

- Au droit de la Normandelière, les espaces marins sont identifiés comme « remarquables » par le SCoT (cf carte en annexe 1 au DOO).
- Au-delà de cette identification et délimitation des espaces remarquables réalisées par le SCoT, cette association détaille les éléments devant conduire à ce classement :
- une partie de ce secteur est classée en tant que "réservoir de biodiversité" par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire arrêté le 30 octobre 2015
- le domaine public maritime situé au droit de la plage de la Normandelière appartient également à un « réservoir de biodiversité marin » au sein de la Trame Verte et Bleue du SCOT du pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie
- Le DOO du SCoT prescrit que « les limites précises de ces espaces naturels... pourront en effet être étendues au-delà des périmètres des zones Natura 2000, espaces remarquables, sites classés, zones humides d'importance nationale, de manière à permettre la création d'un espace tampon entre les milieux naturels remarquables et les autres secteurs du territoire".
- Le domaine public maritime situé au droit de la plage de la Normandelière appartient au site d'intérêt géologique PAL0014 dit de "l'estran de Brétignolles", dont la destruction, l'altération ou la dégradation sont interdits par l'article L. 411-1 du code de l'environnement . Même si aucun arrêté préfectoral de protection de ce site n'a encore été pris, le préfet de Vendée reconnaît la « valeur patrimoniale géologique et archéologique » du site, en insistant sur la nécessité de « d'ores et déjà de veiller à sa préservation en anticipant certaines mesures de protection ». Or le PLU ne retient aucun espace remarquable sur le domaine public maritime au droit de la Normandelière, qu'il classe en zones Nm et Nmp .

Après le rappel d'éléments tirés de la jurisprudence en la matière, la Vigie conclut « *Les travaux, aménagements et ouvrages et travaux admis par l'article Nm sont incompatibles avec le voisinage d'espaces remarquables* ».

Réponses de la commune

« Pour être qualifiable d'espace remarquable, un secteur doit être soit constitué de sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, soit être nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit présenter un intérêt écologique.

D'une part, un espace ne saurait être regardé comme « remarquable » s'il ne fait l'objet d'aucune protection environnementale réglementaire... D'autre part, un espace affecté par les activités humaines ne peut être qualifié de remarquables, et ce même si elle fait l'objet de protections environnementales ...»

Après avoir cité quelques jurisprudences, la commune poursuit :« l'existence d'un SCOT fait écran à une appréciation de la compatibilité du projet de PLU directement avec la loi Littoral », et joint la carte de la mise en œuvre de la loi littoral figurant dans le dossier de SCOT.

Elle relève en particulier une disposition du DOO du SCoT qui recommande « pour les cas particuliers des espaces remarquables maritimes de distinguer au PLU les parties du domaine maritime concernés par un caractère d'espace remarquable de celles pouvant faire l'objet d'évolutions plus importantes (secteurs concernés par des concessions de plages, secteurs portuaires...) ».

Dans le PLU, la commune a ainsi distingué « parmi les espaces issus du domaine public maritime ceux qui étaient affectés à une activité exigeant la proximité immédiate de l'eau ou avaient vocation à l'être de ceux qui pouvaient être considérés des espaces remarquables en raison de leur caractère inaltéré et inaltérable », et a considéré que l'estran et la plage de La Normandelière qui sont déjà occupés par des activités nautiques et par le tourisme balnéaire ne pouvaient pas être considérés comme espace remarquables.

La commune répond ensuite aux observations concernant l'intérêt géologique du site en indiquant

- qu'un bureau d'expertise géologique a mesuré celui-ci comme très modéré*
- que les investigations menées par l'INRAP sur l'estran n'ont pas permis d'identifier des vestiges archéologiques*
- et qu'aucun arrêté préfectoral n'est venu confirmer la nécessité de protéger spécifiquement le site géologique de la Normandelière.*

Sur le zonage NATURA 2000, elle s'appuie sur l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du 30 mai 2018 sur l'étude d'impact du projet portuaire pour affirmer qu'aucune zone ne couvre le périmètre des travaux en mer prévues pour le projet de port.

La commune conclut : « L'ensemble de ces éléments conduisent la commune à écarter la qualification d'espace remarquable sur le domaine public maritime (plage, estran et espaces marins), en zone Nmp ».

Position de la commission d'enquête

La commission regrette que la présentation qui est faite de l'avis de l'Ae du 30 mai 2018 sur le projet de port ne soit pas complète. En effet si l'Ae écrit que « le dossier indique que l'aire d'étude immédiate ne recoupe aucun périmètre de zone spéciale de conservation » elle ne fait que rapporter ce qui ressort du dossier produit par le maître d'ouvrage.

Mais après analyse elle poursuit : « pour l'Ae, cette limitation à l'échelle de numérisation disponible n'entre pas dans l'analyse, le projet doit être considéré comme affectant potentiellement cette ZPS ».

Par ailleurs la commune n'a pas répondu aux remarques formulées pendant l'enquête relative à l'inclusion de cet espace dans des réservoirs de biodiversité. La carte « trame verte et bleue » annexée au DOO du SCoT fait bien apparaître la totalité de l'espace maritime en réservoir de biodiversité (zone NATURA 2000), il s'agit donc d'espaces qui auraient dû être qualifiés de remarquables.

Cependant, sur cet aspect particulier de l'estran, la commission note que le préfet n'a pas encore pris d'arrêté de protection des sites d'intérêt géologique. En conséquence et compte tenu de l'échelle des plans évoqués et donc de leur faible niveau de précision, elle se retranche derrière la possibilité offerte par le SCoT de ne pas identifier en espaces remarquables la totalité des espaces maritimes.

9.2.5.4 : L'extension de l'urbanisation et les espaces proches du rivage :

Des intervenants considèrent que le projet de PLU méconnaît les dispositions du SCOT du pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie relatives à la mise en œuvre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. En effet le DOO du SCoT prescrit que « l'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants ».

« A l'exception de celles relatives à la bande littorale des cent mètres, aucune des dérogations aux dispositions de l'article L. 121-8 précité ne peut être évoquée pour autoriser ou justifier les installations et les constructions prévues dans le cadre du projet de port de plaisance ».

Sur le secteur Brétignolles-Brem, le DOO précise que "sont considérées comme agglomération ... le cœur d'agglomération de Brétignolles-sur-Mer et le cœur d'agglomération de Brem-sur-Mer".

Or « la quasi-totalité du périmètre de la zone 1AUp qui couvre 28 ha et au sein de laquelle le projet de PLU ... autorise la réalisation de bâtiments est située en discontinuité des deux agglomérations identifiées par le SCOT »

Il est encore écrit : « En outre l'OAP pour le projet de port de plaisance prévoit le "principe de création d'un corridor écologique" entre l'agglomération de Brétignolles et le projet de port, ce qui exclut encore davantage toute possibilité de continuité entre les derniers bâtiments de l'agglomération et ceux prévus au sein de la zone 1AUp ».

Un autre intervenant écrit « Ce couloir écologique constitue une séparation évidente entre le village du Marais-Girard et les ouvrages portuaires. Pour un projet d'aménagement portuaire s'inscrivant sur la bande des 100 mètres et dont les ouvrages terrestres s'inscrivent sur des espaces proches du rivage, la Loi Littoral requière une continuité d'urbanisation. Cette condition n'est pas respectée, le corridor écologique étant l'obstacle ».

Une association écrit que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme relatif à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches : le projet portuaire est en espaces proches et « l'extension n'est pas limitée... le port et l'ensemble de ses installations annexes conduisent à un aménagement de caractère massif, avec une surface totale de plus de 40 ha ».

D'autres craignent à terme un développement de l'urbanisation autour du port s'il devait être réalisé : « Dans quelques années, après une simple modification du PLU de Brétignolles, cette zone Ap deviendrait constructible ... »

ou encore « L'O A P telle que prévue laisse la possibilité quasi certaine, de réaliser autour du port un projet immobilier contredisant tous les arguments précités »

Réponses de la commune

Sur la justification du projet dans un espace proche du rivage :

La commune ne conteste pas la localisation du projet de port dans les espaces proches du rivage, mais elle affirme que, comme le permet l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, les critères permettant de justifier et de motiver l'urbanisation dans ces espaces ne s'appliquent pas lorsque cette urbanisation est prévue dans un SCoT.

Elle rappelle que « le DOO du SCOT identifie le secteur de la Normandelière comme « secteur d'extension permettant le renforcement des pôles urbains et des équipements urbains situés dans les espaces proches du rivage » et précise que « le projet, tel que décrit au PLU, ne prévoit que des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau »

« Il est en outre précisé par l'OAP que « le projet devra intégrer la réhabilitation des bâtiments de la ferme de la Normandelière pour des affectations liées aux activités portuaires ou de loisirs sans possibilité d'accueillir de l'habitat ».

Sur le caractère limité de l'urbanisation :

Après avoir cité 3 arrêts faisant jurisprudence, et 2 extraits du SCoT, la commune s'emploie à démontrer le caractère limitée de l'extension et affirme qu'elle « a parfaitement respecté ces prescriptions (celles du SCoT) dans l'élaboration du projet de port de plaisance ».

Elle précise qu'aucune extension ni aucun nouveau bâtiment ne seront réalisés. Il n'y aura donc aucune nouvelle surface de plancher et que le règlement et l'OAP relatifs à ce secteur seront modifiés ou clarifiés dans le cadre du PLU approuvé pour n'autoriser que les réhabilitations de l'existant.

Indépendamment de la surface du périmètre du projet, l'extension de l'urbanisation restera limitée. « Elle n'aura aucun effet sur les perspectives visuelles sur la mer qui seront préservées ... ». La commune estime que « les fonctionnalités écologiques de ces sites sont donc valorisées par le projet tel qu'il a été présenté à enquête publique environnementale de 2018 ».

Le traitement paysager du projet est qualifié d'ambitieux.

En conclusion sur ce thème, selon la commune, « l'urbanisation entraînée par le projet est donc parfaitement maîtrisée, conformément aux prescriptions du SCoT ».

S'agissant de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante :

Sur cette notion également, la commune s'appuie sur plusieurs arrêts du Conseil d'Etat ou de cours administratifs d'appel.

Elle joint à sa réponse une carte du SCoT localisant les « agglomérations ».

« En l'espèce, le périmètre du projet de port de plaisance de la Normandelière porte sur un espace déjà artificialisé qui jouxte immédiatement, au nord, le quartier du Marais Girard qui se prolonge sur le centre-ville de Brétignolles-sur-Mer, et au sud, le quartier des Dunes (comportant une quarantaine de constructions), qui se prolonge vers la commune de Brem-sur-Mer et qui constitue lui-aussi une zone agglomérée inscrite au SCOT: »

« Les bâtiments de la ferme de la Normandelière,... se situeront respectivement à une distance de moins de 300 mètres du quartier du Marais Girard et de moins de 200 mètres du quartier des Dunes » :

Le projet n'impliquera aucune construction de nouveaux bâtiments et aucune extension de bâtiments existants, mais sera entièrement composé d'aménagements, qui permettront d'assurer la continuité entre les différentes composantes du projet et les espaces bâtis alentours.

Le caractère limité de l'urbanisation permettra de s'insérer harmonieusement avec les paysages existants, sans densification, et sans créer de mitage ou de rupture avec la physionomie des lieux, comme en atteste la modélisation du site .

En conclusion sur cette notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches, « la zone IAUp est donc parfaitement compatible avec les orientations du SCOT et les prescriptions de la loi Littoral s'agissant des règles de continuité de l'urbanisation ».

Position de la commission d'enquête

Il n'appartient pas à la commission de comparer les composantes du projet avec celles des projets évoqués dans les nombreux arrêts cités par la Commune.

Elle note que la commune ne produit que la carte des agglomérations issue du SCOT, sur laquelle le secteur de la Normandelière est présenté comme une agglomération située entre les cœurs d'agglomérations de Brétignolles et de Brem, mais que la liste qui figure dans ce document (page 21 du DOO) n'évoque pas cette agglomération de La Normandelière. Sur cette liste ne sont signalées comme agglomérations pour le secteur littoral sud du pays de Saint Gilles Croix de Vie que le cœur d'agglomération de Brétignolles sur Mer et le cœur d'agglomération de Brem sur Mer. Le secteur de La Normandelière n'est même pas cité dans les villages ou hameaux.

La commission remarque également que, dans les pages 62 à 66 du rapport de présentation du PLU, il est indiqué que l'agglomération de Brétignolles est constituée de 3 entités : le Cœur de Brétignolles, les Dunes et le Peuple.

La commission s'interroge donc sur la qualification exacte que la commune donne au secteur de La Normandelière. Elle reconnaît que sa partie correspondant au secteur nautique est artificialisée mais ce n'est pas une agglomération. En outre cette partie ne représente qu'une faible partie de l'OAP globale du Port

Elle estime que le projet envisagé, qui porte sur une surface de 27,3 ha,, constitue une opération d'aménagement et d'urbanisation, même si aucun nouveau bâtiment n'est créé, et ne peut pas être considérée comme une extension limitée.

Elle reprend d'ailleurs à son compte le photomontage produit par la commune pour étayer sa position. L'ampleur du périmètre du projet lui paraît telle que l'extension ne peut être qualifiée de limitée.



Elle note également que l'argument selon lesquels les seules constructions du projet, qui sont celles existantes, sont situées à moins de 300 m du quartier du Marais Girard et à moins de 200m du quartier des Dunes (en réalité respectivement 276 m et 154 m selon une carte produite par la commune) peut être retourné pour affirmer que l'extension n'est pas en continuité de l'urbanisation existante.

La commission est consciente que, en disant cela, elle méconnaît la notion de SCOT écran, qui empêche l'appréciation de la compatibilité d'un projet de PLU directement avec la loi littoral.

Mais l'affirmation conclusive de la commune pour qui « la zone 1AUp est donc parfaitement compatible avec les orientations du SCOT et les prescriptions de la loi Littoral s'agissant des règles de continuité de l'urbanisation » ne lui paraît pas exacte.

La commission ajoute que, comme l'écrit le Préfet dans son avis du 5 novembre 2018, les ports de plaisance sont exclus de l'article dérogatoire à l'application de la loi littoral L.121-4 du code de l'urbanisme.

9.2.5.5 : Les espaces terrestres

La partie terrestre de ce secteur présente un intérêt écologique, biologique et paysager certain.

- certains des espaces qui composent le site de la Normandelière et du marais Girard sont listés à l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme : dunes, plages, estrans, marais, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés et pour l'estran, formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les accidents géologiques remarquables.
- une partie du site appartient à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II des "Dunes, Forêts, Marais et Coteaux du Pays d'Olonne".
- L'ensemble du site appartient au secteur SCAP060 « dunes, forêt et marais d'Olonne » délimité dans le cadre de l'élaboration de la Stratégie de Création d'Aires Protégées (SCAP) prévue par l'article 23 de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009.
- Une importante partie de ce secteur est classée en tant que « réservoir de biodiversité » par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire.
- La partie du site localisée à proximité du rivage appartient à une "zone d'intervention" du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL) dite des "dunes de la Normandelière".
- L'étude d'impact du projet de port de plaisance de Brétignolles-sur-Mer montre également que « l'intérêt des habitats naturels » est « très fort » dans le secteur de la partie nord du massif des dunes de la Normandelière, avec la présence de plusieurs dizaines d'espèces protégées ou d'intérêt.

« Au regard de ces éléments, la plage et la dune de la Normandelière doivent être considérées comme des espaces « remarquables » au sens des dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme. »

Réponses de la commune

Pour justifier le non classement de ces espaces terrestres en espaces remarquables dans le SCoT, la commune s'appuie sur une jurisprudence relative à des espaces urbanisés et/ou altérés par une activité humaine.

Dans l'ancien POS ce secteur correspondait à un secteur de loisirs et à une zone agricole .La commune cite les activités et équipements qui, selon elle, ont contribué à altérer largement le site. Elle évoque également la présence d'un ensemble d'habitations et d'un centre d'accueil des personnes handicapées.

Elle joint à cet effet plusieurs photos montrant l'occupation de ce site dans sa partie ouest, la plus proche de la mer .

Le site n'est concerné par aucune protection réglementaire. Seule a été identifiée une ZNIEFF de type 2, qui inventorie des espèces à protéger sur la Dune et le Marais Girard.

La commune évoque les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet de port sur la flore et la faune de ces espaces et sur les milieux dunaires et marins.

La commune estime donc que « les espaces terrestres de la zone 1AUp correspondant à l'emprise du projet ne sont donc pas susceptibles d'être qualifiés d'espaces remarquables. »

Position de la commission d'enquête

Même si la commune ne répond pas aux observations du public sur plusieurs points listés dans le procès-verbal de synthèse (secteur SCAP 060, classement d'une partie du site en réservoir de biodiversité , intervention du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, intérêt des habitats naturels) la commission considère que la réponse de la commune sur le classement des espaces terrestres du site de la Normandelière en espaces remarquables au titre de la loi littoral est satisfaisante.

Elle considère cependant que la mention de l'existence d'un ensemble d'habitations et du centre d'accueil de personnes handicapées est superflue. Il n'a jamais été écrit que ces espaces déjà construits dans le secteur du Marais Girard correspondaient à des espaces remarquables.

9.2.5.6 : Coupure d'urbanisation :

Beaucoup d'intervenants (48) s'opposent à la suppression de la coupure d'urbanisation prévue au POS de 1998 au droit de la Normandelière. Ils évoquent le rapport de présentation de ce document qui évoque sans ambiguïté l'existence de cette coupure qui associe « l'océan et l'espace agricole » Ci-après quelques extraits de ces observations :

« Cette coupure est d'intérêt puisqu'à l'échelle du littoral départemental, les sites permettant une covisibilité directe avec la mer ne sont plus très nombreux. La prise en compte de cette coupure d'urbanisation est un facteur limitant paysager à l'extension de l'urbanisation vers le sud. Le maintien de cette coupure doit conduire à privilégier un développement de l'urbanisation en profondeur »

« La coupure d'urbanisation entre Brétignolles et Brem-sur-Mer est une zone de covisibilité et d'ouverture visuelle sur la mer se situant, principalement, sur des espaces protégés (zone humide, ZNIEFF de type II). On peut parfaitement vérifier l'identité de cette coupure d'urbanisation de la route départementale des Sables d'Olonne ».

« Il n'existe pas d'autre endroit, entre Brem et Saint-Gilles Croix de Vie où la mer est visible à ce point de la route des Sables ».

Un intervenant (M. GUILLET M142) évoque la contradiction entre d'une part les réponses apportées par les collectivités lors des précédentes enquêtes sur le SCoT et sur le projet de port qui indiquent que cette coupure serait au sud des Granges et d'autre part le rapprochement qu'il a effectué entre ce qui est indiqué dans le rapport de présentation du POS de 1998 et une carte d'analyse du paysage issue de ce même document qui fait bien apparaître la co-visibilité au droit du secteur de la Normandelière. Il en conclut que la coupure d'urbanisation prévue au POS de 1998 est bien celle de la Normandelière.

Dans plusieurs interventions il est par ailleurs indiqué que la référence au DDAL n'est pas légale pour justifier le retrait de la coupure d'urbanisation.

Enfin quelques intervenants signalent qu'en application du ce principe de non régression de la protection de l'environnement inscrit à l'article L110-1 du code de l'environnement, cette coupure d'urbanisation ne peut être remise en cause.

Réponses de la commune

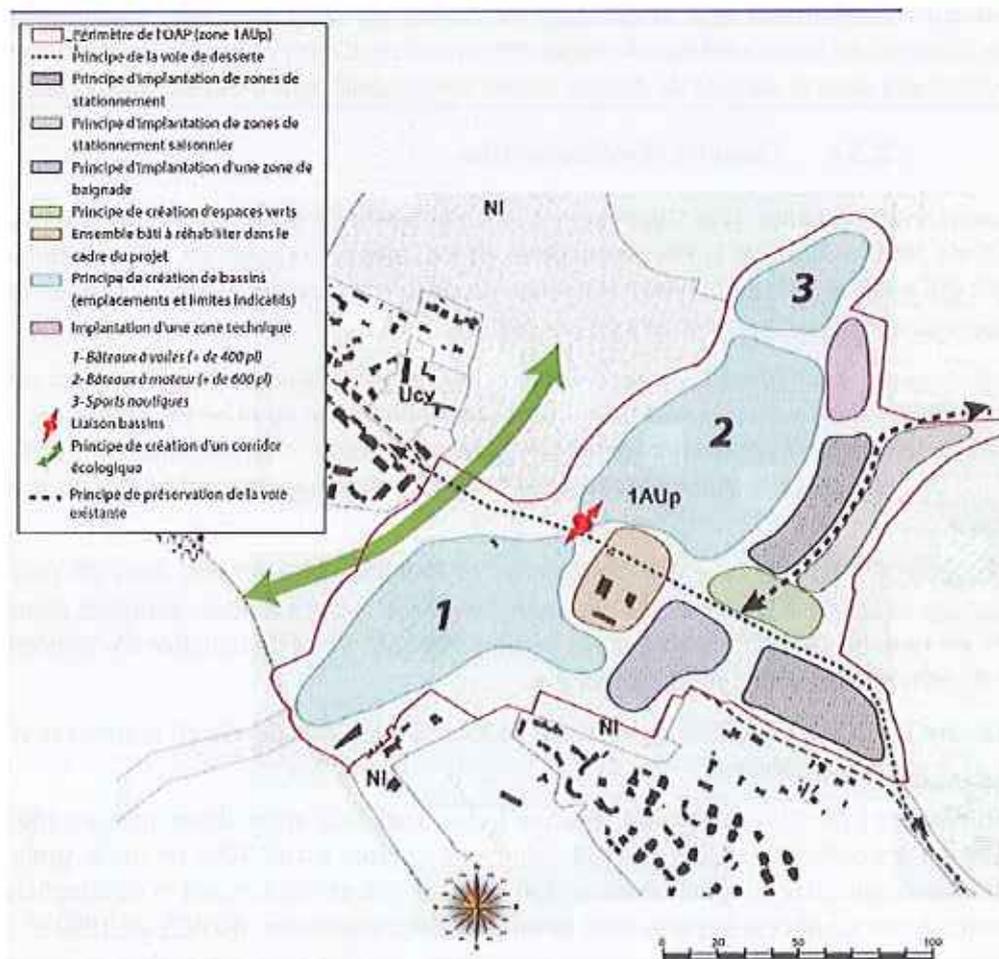
Toujours en s'appuyant sur la jurisprudence, la commune considère que « rien n'oblige d'instituer une telle protection sur l'ensemble des espaces existants qui ne feraient pas l'objet d'une urbanisation importante ».

« Les coupures d'urbanisation permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu.

L'objectif du DOO réside donc en la définition des espaces à dominante naturelle que les PLU devront traduire par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi (...) »

La commune rappelle ensuite les dispositions du SCOT qui ne retient pas cet espace comme coupure d'urbanisation dans la mesure où il s'agit d'une zone déjà largement artificialisée depuis le POS de 1998.

Elle précise cependant que l'OAP projet de port prévoit la réalisation d'un corridor écologique entre la Dune et le Marais Girard, « afin de préserver les qualités écologiques de ces sites » :



Une urbanisation « en profondeur », comme une observation le demande, conduirait en réalité à promouvoir une forme d'étalement urbain, que prohibe le SCOT, qui invite à ne réaliser des aménagements que dans le cadre des enveloppes urbaines existantes.

La commune s'appuie sur l'avis de l'Ae sur la qualité de la démarche « ERC » présentée dans l'étude d'impact du projet de port pour affirmer qu' « aucune régression environnementale ne peut être opposée au projet, qui s'attachera à reconstituer, voire renforcer les réservoirs de biodiversité existants » .

Pour elle, « l'inscription d'une coupure d'urbanisation sur le site de la Normandelière ne se justifie donc pas ».

Position de la commission d'enquête :

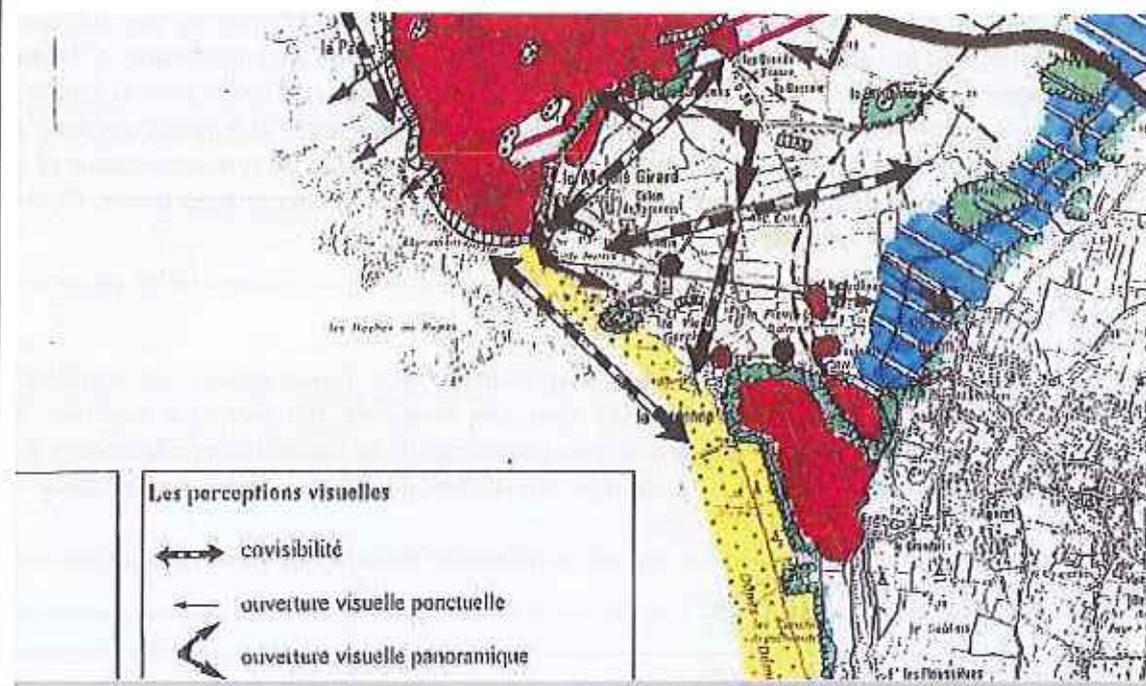
La commune ne répond pas aux nombreuses observations mentionnant l'existence d'une coupure d'urbanisation dans ce secteur dans le POS de 1998.

En effet, dans le chapitre consacré aux coupures d'urbanisation (au sens de la loi littoral) du rapport de présentation du POS de 1998, il est écrit :

« Le Plan d'occupation des sols prévoit une coupure d'urbanisation entre le sud du Bourg et la limite communale avec Brem sur Mer. Cette coupure est d'autant plus présente dans le paysage que la RD 38, voie très fréquentée, permet de la traverser du sud au nord en offrant de nombreux points de vue, permettant d'associer l'océan et l'espace agricole, qui prolonge les aménagements littoraux de la Normandelière. Cette coupure est d'intérêt puisqu'à l'échelle du littoral départemental, les sites permettant une covisibilité directe avec la mer ne sont plus très nombreux.

La prise en compte de cette coupure d'urbanisation est un facteur limitant paysager à l'extension de l'urbanisation vers le sud. Le maintien de cette coupure doit conduire à privilégier un développement de l'urbanisation en profondeur ».

Ci-dessous carte extraite du rapport de présentation du POS de 1998



Ces éléments contribuent à lever l'ambiguïté sur la localisation de cette coupure évoquée dans le POS de 1998 et la commission estime, comme l'écrit un intervenant, que la coupure en question correspondait bien au secteur de la Normandelière.

Après s'être déplacée sur les lieux, la commission a constaté qu'entre Brem sur Mer et le bourg de Brétignolles, le seul secteur d'où l'on peut voir la mer depuis la RD 38, avec des espaces agricoles en visibilité avec la mer, est celui situé au droit du projet portuaire.

La commission s'interroge également sur l'articulation du corridor écologique évoqué par la commune avec la notion d'extension en continuité traitée précédemment.

De plus, toujours dans ce paragraphe relatif aux coupures d'urbanisation, pour répondre à une observation qui demandait une urbanisation « en profondeur » la commune invoque une disposition du SCoT qui invite à ne réaliser des aménagements que dans le cadre des enveloppes urbaines existantes.

En reprenant cet argument, comment justifier l'OAP portuaire qui n'est manifestement pas dans l'enveloppe urbaine existante puisqu'elle constitue une extension d'urbanisation, qu'elle soit limitée ou non.

Enfin, la commission ne partage pas l'avis de la commune sur la non-régression de la protection de l'environnement au motif que l'AE a reconnu la qualité de la démarche « ERC » sur le projet de port. Il s'agit de deux principes ou approches différents, puisque la mesure de protection de l'environnement exprimée précédemment par la présence d'une coupure d'urbanisation est supprimée.

9.2.5.7 : Bande des 100 m

Un intervenant considère que la bande de 100m, prévue par l'article L121-16 du code de l'urbanisme, et à l'intérieur de laquelle les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, ne doit pas être interrompue au droit de l'emprise du projet portuaire, car, selon lui, à cet endroit, cette bande de 100 m. n'est pas urbanisée.

Cette lecture est confirmée par une autre intervention : *Il est évident que le chenal et son mur de protection et que l'entrée du premier bassin portuaire s'inscrivent sur la bande des 100 mètres existante aujourd'hui et qui est sous protection de la Loi Littoral. Il faut noter que, si le projet d'aménagement portuaire se réalisait, il redéfinirait une nouvelle référence pour la bande des 100 mètres. Il faut noter que les bassins de baignade, qui accompagnent le projet de port, sont indépendants du port de plaisance, véhiculent leurs propres moyens de fonctionnement et sont situés dans la bande des 100 mètres redéfinie par le projet d'aménagement portuaire. C'est une nouvelle atteinte à la loi littoral »*

Réponses de la commune

La commune considère que cette règle d'interdiction des constructions ou installations nouvelles en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, comme par exemple les équipements liés à un port de plaisance.

Elle ajoute que les bassins portuaires, qui ne peuvent être détachés du projet global, ne sont ni des constructions, ni des installations.

Position de la commission d'enquête.

La commission n'a pas d'observation à formuler sur cette réponse.

9.2.5.8 : La Zone humide BRT 26

Beaucoup d'interventions font référence à la zone humide BRT26 qui est impactée par l'OAP « Projet de port »

Un intervenant demande qu'elle soit identifiée sur le plan de zonage avec un zonage Na.

Pour un autre, « Cette zone humide est un récepteur des eaux de ruissellement des parties hautes habitées et fortement bitumées, de la périphérie du bourg, elle est également zone de rétention des eaux de pluie en cas d'orages, donc impérativement à préserver en lieu

Réponses de la commune

Par rapport à la version initiale de 2010, le projet de port a été déplacé et son dimensionnement revu pour en minimiser les impacts sur la zone humide.

L'emprise sur cette zone est ainsi passée de 11 ha à 1,7 ha et elle se situe sur sa partie la moins fonctionnelle.

La commune rappelle ensuite les mesures d'évitement et de réduction des impacts présentées dans le dossier d'étude d'impact du projet ainsi que les mesures compensatoires que la commune s'est engagée à prendre.

Elle relève que la qualification de zone humide pourrait être revue à la lumière d'une jurisprudence du Conseil d'Etat de 2017, mais ne précise pas dans quel sens.

Position de la commission d'enquête.

La commission n'a pas d'observation à formuler sur cette réponse.

9.2.5.9 : Paysage

Plusieurs observations ont trait à l'altération du paysage si l'OAP projet de port était mise en œuvre :

« Ce projet de port, dont la municipalité n'a jamais voulu communiquer de vue à marée basse pour ne pas afficher le trou que ce port représenterait et ne pas mettre en évidence la disparition de l'horizon vu de la plage caché derrière les brise-lames, ne mettrait pas en valeur le paysage. ... Le belvédère d'une hauteur de 14 m de haut, sur une dizaine d'hectares, ne permettrait pas d'assurer le maintien de la continuité visuelle dans le secteur de la Normandelière et ne correspondrait pas au paysage local. La co-visibilité doit être maintenue »

Une autre observation sur le même sujet : « on veut nous faire croire qu'une colline de 1 050 000 m³ de déblais d'une hauteur de 14 m de haut établie sur une dizaine d'hectares et quelques centaines de mètres le long de la route départementale seraient inscrits dans un relief en creux. »

Observation de la commission d'enquête :

La qualité paysagère étant un des objectifs généraux à atteindre dans l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, la commission d'enquête souhaite connaître les dispositions prévues pour assurer la continuité visuelle et l'ouverture panoramique depuis la RD 38 vers l'océan malgré le dépôt sur la zone Ap située en bordure de cette route des déblais extraits des bassins du projet portuaire.

Réponses de la commune

« L'interrogation de la Commission d'enquête rejoint légitimement les prescriptions du SCoT relatives au maintien des continuités visuelles. (DOO - p.58) :»

Par contre, elle conteste le fait que le SCoT mentionne la nécessité du maintien d'ouverture visuelle « panoramique ». elle relève la présence, depuis la RD 38 de 3 percées visuelles vers la mer mais pas un panorama complet.

Elle joint des extraits du dossier d'enquête sur le port relatifs à la perception du site depuis la RD 38 qui montrent que « la mer est très peu visible depuis la route et la co-visibilité avec le milieu marin est extrêmement réduite ».

Elle présente également des photographies (tirées du site Google Earth) au droit du belvédère et affirme que « la mer n'est pas visible à cet endroit ».

Elle conclut cependant en indiquant que « l'OAP Port de plaisance pourrait être complétée de sorte à garantir le maintien des continuités visuelles existantes. »

Position de la commission d'enquête

Si la commission a souhaité avoir des éléments relatifs à la continuité visuelle et à l'ouverture panoramique depuis la RD 38 vers l'océan, c'est parce qu'elle n'a pas trouvé dans le dossier d'approbation du SCoT, de réponse à la 2ème réserve de la commission d'enquête sur le SCoT.

Cette réserve était la suivante :

« Garantir la covisibilité, la continuité visuelle et l'ouverture visuelle panoramique dans le secteur de la Normandelière par une prescription dans le DOO ».

Par ailleurs, contrairement à ce qu'indique la commune, la mer est bien visible à l'horizon depuis la RD 38, au droit de la zone de dépôt de terres issues du creusement des bassins.



Avec la hauteur des remblais évaluée entre 8 et 12m (cf annexe 6 du mémoire en réponse), il paraît évident à la commission que la perception, depuis la RD 38, de l'espace situé à l'ouest de cette route (côté océan) sera profondément modifiée et la commission s'interroge sur la faisabilité du maintien de la continuité visuelle proposée par la commune en complétant l'OAP.

9.2.6 : Autres observations sur le PLU

9.2.6.1 : Démographie

Certaines observations (M 39 de M. Bourcereau, (anonyme) M 144, M 138 de M. Nicolas Ducos, M 101 de M. Burneau, C 20 de M. Biron) évoquent la démographie après la publication des résultats de l'Insee. Ces contributions estiment que le TCAM, composante fondamentale du projet de PLU, de 2.5% ne sera jamais atteint et que passer d'un TCAM de 2,5% (le choix actuel) à 1,4% (la raison) n'aboutirait pas au même projet de PLU.

D'autres intervenants évoquent la démographie sous un autre angle

Observation M133 de M. d'Ornellas (extrait)

"Il (le PLU) doit être entièrement revu ... en reprenant en profondeur les besoins en logement nouveaux à partir d'une analyse sérieuse des réalités démographiques actuelles et d'un examen approfondi de l'évolution probable du parc de résidences secondaires. »

Observation M149 de Carole Mercier (extrait)

« Le seuil démographique : 6500 habitants en 2030, est bien supérieur à la projection de croissance prévue par l'INSEE. »

Observation M161 de Mme Pascale Lullier

« On peut se poser la question de la raison pour laquelle la commune s'est basée sur des chiffres si anciens. Les données Insee sont publiques, il était facile de prendre les dernières mises à jour en 2017, voire en 2018, dernière mouture du PLU. Si l'on se réfère aux derniers chiffres, et de la projection de la population à 2030 (ceux avancés par la commune sont de 2,5% par an, alors qu'on est plus proche de 1,3 à 1,4%), ce ne sera pas 6500 habitants mais il faudra plutôt tabler sur 5500 habitants environ.

De ces chiffres surévalués le PLU mise sur une optimisation maximale des surfaces à bâtir, avec des petites parcelles (400 m² au mieux), et ainsi une densification de l'habitat.

Mais si l'on se base sur les données réelles, il devient possible de réévaluer les surfaces à bâtir d'au moins 20%, et de donner ainsi plus d'espace de vie aux futurs propriétaires, une meilleure qualité de vie à tous les habitants, les nouveaux ainsi que les anciens résidents».

Réponses de la commune (in extenso)

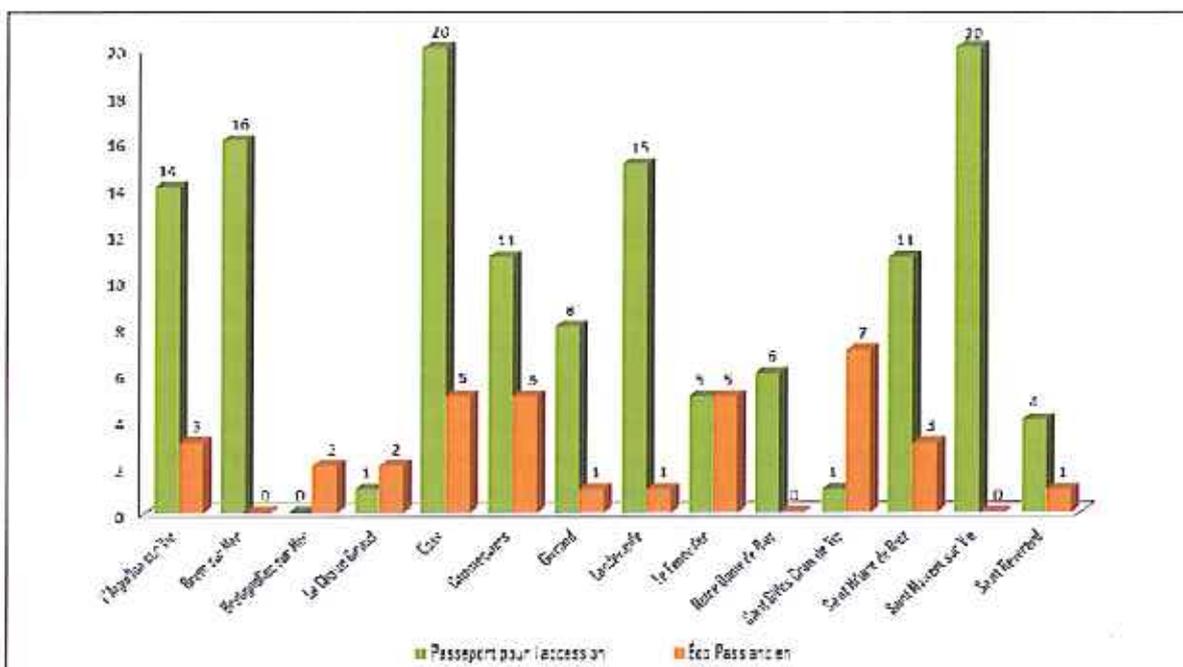
En complément de la réponse déjà apportée au point 8.2.4, on peut ajouter que l'objectif de population du SCoT de 6500 habitants a été pris en considération mais que le nombre de logements proposés y compris pour maintenir la population existante et les outils facilitant l'installation des jeunes ménages (30% de logements aidés) ne permettront pas à eux-seul d'atteindre cet objectif. Celui-ci implique également de conduire une politique axée sur la qualité de vie à l'année visant à accélérer la transformation du parc de résidences secondaires en résidences principales comme indiqué dans le PADD (pp.4-5).

L'objectif de production de logements dans le PLU demeure néanmoins cohérent avec la dynamique de la construction.

On peut rapprocher l'objectif de 947 logements, soit 95 logements par an, des statistiques de création de logements tenues par le service urbanisme sur les 3 dernières années, soit une moyenne de 118 logements créés/an dont 18% seulement de résidences secondaires. La production de logements proposée dans le PLU tient compte également qu'une partie de l'offre est mobilisée pour des résidences secondaires.

La construction de nouveaux logements se maintient alors même que le marché immobilier sur Brétignolles-sur-Mer connaît des tensions (pénurie de terrains constructibles, augmentation des prix de l'immobilier). Dans ce contexte, l'absence de PLU et l'application du RNU a favorisé la cession des terrains en dents creuses et bloqué les projets de lotissements.

Les premiers impactés par ces tensions sont les primo-accédants notamment éligibles aux dispositifs d'aides à l'accession (PTZ, Eco Pass « ancien », passeport pour l'accession,...) Le graphique ci-dessous qui présente le nombre de dossiers instruits par commune de 2016 à 2018, illustre bien cette situation propre à Brétignolles-sur-Mer. A titre d'exemple, le Passeport pour l'accession (aide de 3 000 € de la Communauté de Communes pour l'acquisition d'un terrain et la construction d'un logement neuf) est conditionnée à l'acquisition d'une parcelle de terrain jusqu'à un montant de 55 000 € (hors frais de notaire et d'agence). Aucun dossier n'a été instruit ces 3 dernières années sur la commune.



Enfin la campagne de recensement 2019 permettra de disposer de nouvelles données statistiques non extrapolées et de vérifier le scénario retenu.

Au regard des données récentes, notamment les statistiques de production de logements, et malgré les tensions constatées, on ne peut pas considérer que le scénario du PLU soit obsolète, d'autant plus que celui-ci s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT applicable.

Position de la commission d'enquête

Cette réponse, très étayée, n'appelle pas de remarque de la commission, qui considère d'ailleurs que, même si la commune avait adopté un taux d'évolution démographique inférieur, la conséquence en termes d'offres de terrains à bâtir aurait été quasi nulle, étant donné que seul le secteur de la Grégoirière se situe vraiment « en extension de l'urbanisation » par rapport à l'enveloppe actuelle de la zone agglomérée (hors secteur de l'OAP du port).

9.2.6.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

D'une façon générale M. BIRON salue le travail de fond réalisé sur le sujet des OAP et apporte les commentaires suivants :

- Les propriétaires concernés devront faire appel à des assistances à maîtrise d'ouvrage ce qui occasionnera des frais à leur charge,
- Pour les OAP devant contenir des parcelles dédiées à l'habitat social, avec des cessions à prix préférentiels, induisant des obligations de cession à des prix préférentiels, la rentabilité est impactée. Cette obligation risque d'être un frein important à la commercialisation par les propriétaires privés.
- Les nombreuses configurations juridiques et fiscales des propriétés peuvent bloquer durant plusieurs années la cession des parcelles.
- Il est probable que la commune ne puisse jouer un rôle de régulateur du marché que pendant les 2 ou 3 premières années d'application du PLU compte tenu de la part de terrains sous maîtrise communale comparativement au potentiel des OAP. Au bout de ces premières années, le champ sera laissé aux opérateurs privés.

Réponses de la commune

Après avoir rappelé les dispositions de l'article L 151-6 et suivants du code de l'urbanisme, la

commune précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation de certains secteurs dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Il s'agit de traduire les orientations du PADD en objectifs opérationnels pour un secteur donné en tenant compte des caractéristiques du site concerné. Le périmètre retenu pour l'OAP est fixé dans un objectif d'optimisation du gisement foncier et de cohérence et de qualité de l'ensemble.

Dès lors que le périmètre recouvre des propriétaires distincts ou des propriétaires réfractaires à tout aménagement ne constitue pas un critère de choix. Le périmètre et les principes d'aménagement ne sont pas non plus définis en fonction d'un critère de rentabilité de l'opération ou d'un délai de réalisation. Les principes d'aménagement conservent néanmoins une certaine souplesse et permettent des lectures architecturales et paysagères différentes. Tout futur projet devra mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à demeurer compatibles avec les principes d'aménagement proposés. Au final, cela revient à concevoir des opérations d'aménagement d'ensemble, nécessitant une collaboration entre les différents propriétaires pour trouver un compromis profitable et acceptable par chacun dans le cadre fixé par l'OAP. »

Position de la commission d'enquête

Cette réponse convient parfaitement à la commission

OAP « La Corniche »

L'association « Demain Brétignolles » considère que cette OAP, située dans le périmètre du PPRL du Pays de Monts doit être revue car « permettre l'agrandissement des constructions sur ce secteur fragilisé ne semble pas en cohérence avec l'anticipation et la prise en compte de l'érosion et du recul du trait de côte, dû au dérèglement du climat.»

M. Biron considère que cette OAP, située dans un secteur défini par le PPRL du Pays de Monts comme fortement soumis aux chocs mécaniques, sera tôt ou tard soumise à de nouvelles contraintes compte tenu de son exposition, probablement jusqu'à la rendre inconstructible, voire au retrait de l'habitat. Il lui semble judicieux de limiter drastiquement les projets et d'informer les propriétaires que les projets ne pourront plus voir le jour.

Réponses de la commune

« Préalablement, il convient d'indiquer que dans l'observation n° C7, M et Mme FILLON s'expriment à l'inverse sur le caractère non justifié des contraintes fixées par l'OAP et le règlement de la zone Ud. »

Après avoir rappelé que ces observations reprennent en partie celles formulées par l'Etat, et que, le PPRL étant hiérarchiquement supérieur à l'OAP, « toute possibilité d'extension dans l'OAP Corniche devra évidemment faire l'objet d'une compatibilité avec le PPRL », y compris en ce qui concerne le règlement de la zone Ud. « Néanmoins il convient de préciser que l'ensemble des parcelles identifiées dans l'OAP corniche et en zone Ud ne sont pas toutes impactées par le risque de chocs mécaniques et en conséquence concernées par la zone RU du PPRL. L'OAP sera donc modifiée de telle sorte à n'autoriser les capacités d'extension que pour les parcelles non identifiées dans le zonage réglementaire du PPRL. »

Position de la commission d'enquête

Cette réponse est conforme à celle figurant au § 8-2-11 ci-dessus. La commission prend note de la modification qui sera apportée à l'OAP.

OAP des Lumas

M. Jean Paul COUTAN propriétaire de 8 parcelles, considère que la déclaration préalable qu'il a obtenue doit permettre aux acquéreurs (1 parcelle vendue et 4 sous compromis) d'obtenir le permis de construire qu'ils solliciteront. Une nouvelle division des parcelles lui restant permettraient d'obtenir 4, voire 5 parcelles pour s'approcher de l'objectif de 10 logements en rendant caduc un compromis de vente.

M. Laurent LANDRIN qui a signé un compromis de vente pour la parcelle BY279 souhaite obtenir une réponse claire sur la possibilité d'obtention d'un permis.

Réponses de la commune

L'OAP prévoit 10 logements quel que soit le nombre de parcelles créées. En cela, l'OAP ne remet pas en cause la déclaration préalable obtenue par M.COUTAN, laquelle indique le nombre de lots créés mais ne saurait préfigurer du nombre de logements autorisés ainsi une seule parcelle peut accueillir plusieurs logements dans le cadre d'un permis groupé. Si l'objectif de logements de cet OAP devait être revu à la baisse, cela ne pourrait se faire que dans le respect de l'objectif de densité fixé par le SCoT de 25 logements à l'hectare, soit 8.75 logements arrondi à 9 logements.

En ce qui concerne plus particulièrement la demande de M. Laurent LANDRIN, il est précisé que ce dernier a déposé un permis de construire sur la parcelle BY 279 le 31/01/2019 pour la construction d'une maison individuelle. Ce permis est en cours d'instruction et fera l'objet d'un accord si toutes les règles d'urbanisme sont respectées.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarque à formuler.

OAP « Avenue de l'Océan »

L'entreprise Tesson Immobilier propose :

- une redéfinition du périmètre foncier afin de permettre au propriétaire unique des 2 parcelles centrales BW 368 et 358, représentant 64 % de l'OAP, de faire une proposition d'aménagement d'ensemble
- ou d'autoriser autant de permis de construire que d'unités foncières constructibles sur l'OAP avec un nombre minimum de logements à réaliser estimé au prorata de la surface utilisée, en adoptant la valeur par défaut
- (...) Afin de satisfaire les exigences d'intégration paysagère des futures constructions, définir exclusivement et à titre indicatif sur les axes conduisant à la mer des liaisons douces.

Réponses de la commune

Comme indiqué précédemment la qualité et le nombre de propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP ne sont pas pris en compte dans la définition de celui-ci. Réduire le périmètre ne permettrait pas une mobilisation complète de l'intégralité du gisement foncier et remettrait en cause les principes d'aménagement du quartier.

Le propriétaire des 64% de la surface de l'OAP peut néanmoins se porter acquéreur du reliquat afin de proposer un aménagement d'ensemble cohérent sur toute la surface de l'OAP.

Plus largement, rien n'empêche le propriétaire actuel de faire une proposition d'aménagement d'ensemble sur la totalité de l'OAP.

Enfin, le périmètre étudié dans le cadre de l'analyse environnementale de chaque secteur va au-delà de la zone concernée par l'OAP. Cette analyse élargie, menée en amont, a ainsi permis de délimiter le périmètre de chaque OAP. Modifier l'échelle de l'OAP remettrait en cause l'analyse urbaine et paysagère et les enjeux qu'elle a pu mettre en évidence.

Position de la commission d'enquête

Cette réponse n'appelle aucune remarque de la part de la commission.

OAP « Les Morinières »

L'entreprise SIPO PHILAM (aménagement immobilier) estime la densité de cette OAP beaucoup trop importante au regard de la surface réellement exploitable. Un objectif de 40 logements au lieu de 55 serait plus réaliste. Compte tenu des contraintes existantes ou imposées le maintien d'un objectif de 55 logements conduirait à une densité de 35 logements/ha du périmètre.

Si on rapporte les 55 logements à la surface du secteur diminué de l'emprise du boisement à conserver, du parking et des deux parcelles déjà bâties, on est plutôt à 35 logements / ha ce qui est beaucoup trop pour un lotissement sur lequel on ne peut faire que du R+1.

Les conjoints NOBIRON MOREL aimeraient discuter de cette OAP pour un agrandissement éventuel du terrain de camping SARL Les Marsouins.

M. Michel PART pense que le calcul de la densité des habitations est à faire sur 1,8 ha et non sur 2,3 ha. La densité du quartier étant de 10 à 13 habitations, la réalisation de 50 hab. par ha risque de dégrader l'ensemble de ce quartier en créant une disparité environnementale (structure de corps de ville alors qu'actuellement, l'habitat est dispersé

Réponses de la commune

Le périmètre étudié pour l'OAP de la zone 1AUh des Morinières s'est appuyé sur le périmètre antérieur de la zone 1NA de l'ancien POS.

Pour le calcul du potentiel de 55 logements, l'intégralité du périmètre (+2.3 ha) a été prise en considération y compris le boisement ... conservé comme tel pour accompagner la topographie du site et constituer une interface naturelle avec l'ensemble paysager du parc des Morinières.

Les parcelles bâties accessibles depuis la rue du Prégneau ont été également intégrées dans ce périmètre. Il en résulte que l'objectif de production de logements repose sur une surface mobilisable d'environ 1.8 ha, pour une densité portée à 31 logements/ha.

Au vu de la densité existante des quartiers voisins, l'OAP pourrait être révisé comme suit :

1. La parcelle AX431 est exclue des périmètres de l'OAP et de la zone AUh avec une orientation de zonage conforme à sa destination naturelle. Dès lors l'objectif de production de logements est calculé sur la base du nouveau périmètre avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Cette solution est confortée par la méthode de calcul de la densité proposée dans le SCoT du pays de saint Gilles croix de Vie (p.29 du DOO) qui indique cette méthode peut exclure les boisements ou les zones humides du périmètre de calcul (document joint en annexe n°7).

2. Les périmètres de l'OAP et de la zone AUh sont conservés mais l'objectif de densité moyenne est revu à la baisse, inférieur au SCoT.

Quant à la demande des conjoints NOBIRON, elle est difficilement recevable au regard de l'objectif du PADD qui vise, « au sein des espaces urbanisés, à faciliter l'amélioration qualitative de l'hôtellerie de plein air tout en conservant les capacités d'accueil des structures exis-

tantes ». Il en découle réglementairement que le PLU n'a proposé aucune extension des secteurs Ucc.

On peut noter que le camping des Marsouins a déjà pu bénéficier en 2014 d'une extension dans le cadre des disponibilités de l'ancien POS (PA n°08503513C0003).

Position de la commission d'enquête

La commission prend note de la proposition de la commune de réviser l'OAP des Morinières et préconise la solution n°1 afin de respecter les orientations du SCot.

Elle est d'accord avec la réponse à la demande des conjoints NOBIRON.

OAP « rue du Clocher »

M. Nicolas Ducos signale qu'à l'exception de l'ancienne colonie des PTT, tous les terrains des OAP appartiennent à des privés que rien ne pourra obliger à vendre. S'agissant des terrains de l'OAP EPF37 dont sa famille est propriétaire, « Il n'y aura donc pas de logements sociaux à réaliser dans mon jardin ».

Réponses de la commune

Aucune OAP n'oblige les propriétaires fonciers à vendre Dans le cœur de ville, peu de gisements fonciers ont pu être identifiés. Les contraintes sont telles que la réalisation d'opérations qui participent à la rénovation du centre urbain et à la mixité sociale exige de mobiliser le foncier disponible au-delà du parcellaire non bâti et d'éviter tout projet qui pourrait compromettre les objectifs visés.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarques à formuler sur cette réponse.

OAP « Boisements et haies »

Pour le CNPS, il manque des informations claires pour sa mise en application, par exemple le comptage, l'identification d'arbre remarquable, l'éventuel pourcentage d'abattage d'arbres soumis à l'avis d'une commission, etc.

Réponses de la commune

Au titre de l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP ne sont pas tenues de faire un inventaire précis des essences végétales à conserver ou à planter. Par contre l'OAP Boisements fixe un objectif clair de préservation de la trame boisée en zone urbaine et les projets devront justifier la remise en cause des arbres ou haies existantes. Les volets paysagers précis des projets seront décrits dans la notice de chaque permis de construire s'y rapportant (nombre d'arbres à conserver, à abattre, à replanter, etc...). Quant aux essences végétales, les espèces indiquées dans le règlement écrit seront privilégiées

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarques à formuler sur cette réponse.

9.2.6.3 : Mixité sociale

M 158 de M. Tristan Bouteiller estime que la réponse à la question de la mixité sociale à travers le logement est insuffisante.

C4 l'association « Demain Brétignolles » souligne qu'un porter à connaissance (du Préfet) préconise de favoriser la construction de logements locatifs publics, notamment dans les communes littorales.

Réponses de la commune (in extenso)

Le règlement du PLU (disposition générales) crée l'obligation de 10% (au minimum) de logements locatifs publics dans les opérations publiques et privées de plus de 10 logements et 30% de logements aidés dans les opérations de plus de 20 logements. Au-delà certaines OAP renforcent l'obligation de mixité sociale en imposant un pourcentage supérieur de logements locatifs publics.

Le seuil des opérations éligibles (10 et 20 logements) a été fixé pour garantir l'intervention d'opérateurs publics. Le PLH prévoit d'ailleurs, en cas de désintérêt des bailleurs publics pour réaliser un seul logement public sur une petite opération, que le promoteur puisse transférer son obligation sur une autre opération dans la même commune, sous réserve de synchroniser dans le temps les deux opérations.

Plutôt qu'un « saupoudrage » qui ne susciterait pas d'intérêt des bailleurs publics, eu égard notamment au coût des opérations, le PLU a préféré des choix fort de localisation en cœur de ville, visant à privilégier la proximité des logements locatifs public avec les commerces, services et équipements scolaires et sportifs palliant ainsi au difficultés de mobilité. L'accès aux services et à la mobilité est garant d'une véritable mixité sociale.

Position de la commission d'enquête

Cette réponse n'appelle pas de remarque de la commission.

9.2.6.4 : Voirie

3 familles (famille FRUCHARD C1, M. RIAND et sa mère C3, conjoints NOBIRON C14 et C15) demandent une régularisation cadastrale pour prendre en compte la cession de parcelles en vue d'élargir le réseau routier.

Ces demandes n'entrent pas dans le champ de la présente enquête.

Réponses de la commune

La procédure nécessaire sera diligentée.

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

9.2.6.5 : Zonages

Remarque préliminaire de la commune

..... Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif d'atteindre une population de 6500 habitants d'ici l'horizon 2030 tout en limitant l'extension de l'urbanisation et protégeant ses zones agricoles et naturelles....., modifier le zonage pour rendre constructibles des parcelles situées en zones agricoles, humides ou en ceinture verte irait à l'encontre des objectifs du PADD et fragiliserait ainsi l'économie générale du plan.

Il est donc envisagé de ne pas modifier le zonage des propriétés ou parcelles présentées ci-dessous.

Par ailleurs, le zonage de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) identifiait déjà ces parcelles dans des zones non constructibles, à l'exception des secteurs identifiés dans l'observation de SIPO PHILAM) et les parcelles AV370 et BT422 des consorts NOBIRON, classées en 1NA.

Enfin la Loi ALUR du 27 mars 2014 a accentué la densification des zones U et réduit l'étalement urbain en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels.

C 2 : M. Jean Perin demande que les parcelles 144, 147 et 861 au lieu-dit La Sauzaie soient constructibles.

Réponse de la commune

Les parcelles AK 144, 147 et 861 se situent dans la zone Na qui correspond aux parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Ce secteur constitue un espace tampon entre la frange urbaine de la Sauzaie et l'espace protégé des dunes du Jaunay et de la Sauzaie. Permettre un développement urbain sur ce site irait à l'encontre du PADD qui fixe l'objectif de protéger les zones agricoles et naturelles.

A noter également que ces parcelles étaient situées en zone 2NA du POS ce qui les rendaient inconstructible sans révision du plan.

C 13 : Mme Yvette Maurel : demande à classer constructible sa parcelle AS 105, située sur la ha-meau de la Girardière.

Réponse de la commune

La parcelle AS 105 était déjà classée en zone Agricole Nc dans le POS et intégrée au périmètre de la ceinture verte. Le présent PLU propose la parcelle en zone Acv correspondant aux secteurs agricoles et intégrés dans la ceinture verte. La modification de zonage serait constitutive d'une extension de l'urbanisation non compatible avec les objectifs du PADD.

C 14 et C 15 : les Consorts Nobiron – Maurel demandent :

- à rendre constructibles les parcelles AS 128 et AS 129
- Si les parcelles AV 694 et AV 370 peuvent être classées constructibles.
- M. Nobiron (C15) est en possession de 20 ha de terre au lieu de la Haute Fontaine qu'il aimerait valoriser.
- Pour les autres parcelles agricoles qui sont en sa possession, il voudrait un avis sur la possibilité de les rendre exploitables.

Réponses de la commune

La parcelle AS 128 était déjà classée en zone Agricole Nc dans le POS et intégrée au périmètre de la ceinture verte. Ce choix a été reconduit dans le présent PLU. La demande de modification de zonage n'est donc pas justifiée pour cette propriété qui n'est pas en continuité de la zone urbaine existante.

La parcelle AV 694 était précédemment classée en zone Agricole NCv dans le POS, ce qui a été naturellement reconduit dans le présent PLU en zone Av correspondant également aux secteurs agricoles viticoles. La demande n'est donc pas justifiée pour le déclassement de cette propriété au regard de l'objectif de protection des secteurs faisant l'objet d'un classement AOP « fiefs vendéens ».

La parcelle AV 370 était préalablement située en zone 1NA du POS ce qui la rendait inconstruc-tible de façon isolée pour une seule propriété sauf dans le cas d'un projet global à l'échelle du secteur. Le classement en zone Nl du PLU vise notamment à protéger la zone humide.

C 19, l'entreprise SIPO PHILAM (aménagement immobilier) souhaite un reclassement en 1AUh des secteurs Marais Girard et de la Tréviillère, actuellement classés 1NA et dont le projet est de les classer en Ab ou Acv.

Demande que la bande de terre (parcelles cadastrées section AZ n° 6 à 16 dans le secteur des Rouettes, soient classées en zone 1AUh.

Réponses de la commune

L'ensemble des demandes portent sur le maintien d'un zonage « à urbaniser » (1NA/1AUh) pour des secteurs qui ont été repositionnés en secteur agricoles (Ab ou Acv). La limitation des zones AUh résulte du potentiel urbanisable en dents creuses pour produire le nombre de loge-ments prévu par le PLU. Pour certains secteurs, l'analyse environnementale est venue conforter ce déclassement.

R7 : M. Luc Crépeau demande des explications sur le classement de la parcelle 113 rue des Au-bépines à la Girardièrre , ainsi que des parcelles 114 et 115.

Réponses de la commune

Les parcelles AS 113, 114 et 115 étaient déjà classées en zone Agricole (Nc) dans le POS et inté-grées à la ceinture verte, d'où leur classement en zone Acv ou Nj du PLU. Certaines de ces par-celles au titre du plan de gestion de la ceinture verte bénéficiaient d'une orientation de gestion favorable à la création de jardins familiaux, justifiant au PLU le zonage Nj et la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Le zonage Nj correspond à la délimitation de la zone humide dénommée BRT 29 (cf le mémoire en réponse en annexe). Cette délimitation repose sur l'inventaire réalisé en régie en 2010 par le Syndicat Mixte du SAGE Auzance-Vertonne dans le cadre d'une démarche participative (réu-nion d'information, courrier aux propriétaires, consultation des acteurs locaux).

Cet inventaire a par ailleurs été validé par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2016 (délibération n°2016-102).

Il convient de préciser que l'inventaire initial a été réalisé avant l'évolution méthodologique qui a suivi l'arrêt du Conseil d'Etat de juillet 2017, principalement sur la base du critère pédolo-gique. Cette solution a plutôt tendance à maximiser la présence des zones humides alors que la combinaison des critères pédologique et floristique pourrait réduire les emprises de celles-ci. On peut ajouter que les fossés ne constituent pas en soi des zones humides.

M 69, Madame Luce demande que la parcelle cadastrée BT 422 soit redéfinie.

Réponse de la commune

Quant à la parcelle BT 422 précédemment en zone 1NA du POS, le classement en zone Nl et Ab du PLU vise à tenir compte de la présence d'une zone humide et à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels lorsque cette consommation n'est pas justifiée par un besoin en logements. La demande évoque un zonage compatible avec le loisir ou le camping. Or, le PLU interdit l'extension et la création de nouveaux campings.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas d'observations à formuler sur les réponses apportées par la commune.

*Pour autant, il est remarqué que le maître d'ouvrage ne répond pas aux deux derniers points de la demande des conjoints Nobiron.
Dans la logique du PLU de protéger les espaces agricoles, la commission propose de ne pas donner de suite favorable sur ces 2 points.*

9.2.6.6 : PADD

C4, Association « Demain Brétignolles » : La commune est en contradiction avec son objectif déclaré de mobiliser les gisements urbains des deux campings existants en cœur de ville et son affirmation page 8 du PADD de « conserver les capacités d'accueil des structures existantes, au sein des espaces urbanisés.

Réponses de la commune

*Le raisonnement ci-dessus repose sur une incompréhension.
L'ambition de faire de Brétignolles une « ville centre » s'appuie sur plusieurs axes d'actions à plus ou moins long terme, ce qui signifie que certaines d'entre elles s'inscrivent dans le temps du PLU (10 ans) alors que d'autres se dérouleront sur un temps plus long. Ainsi, lorsque dans le PADD (page 4) on évoque l'opportunité de mobiliser des gisements en renouvellement urbain comme les campings existants situés en cœur de ville, cela ne constitue pas un objectif poursuivi en tant que tel par ce PLU. Aucun outil n'est mobilisé sur cet objectif, il s'agit uniquement d'évoquer une opportunité qui serait liée à la cessation hypothétique de l'activité de camping. A l'inverse, l'objectif du PADD qui vise « au sein des espaces urbanisés à faciliter l'amélioration qualitative de l'hôtellerie de plein air tout en conservant les capacités d'accueil des structures existantes » se traduit dans un zonage spécifique qui n'autorise aucune extension de la capacité d'accueil existante et à périmètre constant. Cet objectif tel qu'il est traduit dans le règlement ne compromet pas l'ambition sur le long terme. Au contraire, il évite des consommations d'espaces supplémentaires pour l'hôtellerie de plein air au détriment de l'habitat permanent.*

Position de la commission d'enquête

Cette réponse est satisfaisante pour la commission.

9.2.6.7 : Règlement

M 69, Madame Luce estime que, dans le règlement de la zone Uc, la phrase: "les toitures en croupe devront demeurer l'exception", mériterait d'être plus précise.

Réponses de la commune

L'écriture du règlement doit permettre de laisser des marges d'appréciation au service instructeur pour s'adapter à des situations particulières. Par exemple, il peut être préférable dans le cas d'une construction en bordure de voie publique de privilégier une toiture en croupe (3 pans) qu'un pignon en façade de rue avec une toiture double pente. Ces exceptions sont étudiées en lien avec l'architecte conseil du CAUE et dans l'objectif de conserver majoritairement les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas d'observation à formuler sur cette réponse.

C7 : M. et Mme Gérard et Françoise Fillon proposent pour la zone Ud de ne pas interdire les terrasses de plain-pied.

Ils contestent la disposition relative aux projets d'extension s'appliquant aux unités foncières existantes dans cette zone à la date du 11 mai 1998. Elle serait injuste par rapport aux propriétaires qui ont pu réaliser des extensions sans limite et les propriétaires depuis 1998 ne savent pas si la possibilité d'extension a déjà été consommée.

Ils demandent des précisions sur les autorisations de construire des abris de jardin.

Réponses de la commune

En ce qui concerne l'observation de M. et Mme FILLON, celle-ci a en partie été traitée dans le chapitre 9.2.6.2 OAP La Corniche. Il résulte de la réponse précédente qu'il y a lieu de distinguer sur ce secteur si les parcelles sont ou non impactées par le zonage réglementaire du PPRL.

Dans le cas où les parcelles ne seraient pas impactées, les règles proposées et l'orientation des constructions seraient maintenues car elles sont tout de même de nature à limiter les risques liés à la proximité du littoral. Il est par ailleurs précisé que la référence aux unités foncières existantes à la date du 11 mai 2018 en référence à la date d'approbation de l'ancien POS, permet d'éviter des extensions successives, l'administration, étant en mesure de connaître la surface de plancher existante au 11 mai 1998 pour chaque unité foncière. Cette référence datée constitue contrairement à l'observation ci-dessus, une mesure de justice.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarques à formuler sur cette réponse.

Effectivement, il est rappelé que le PPRL s'impose au PLU et donc à l'OAP. Ainsi, toute possibilité d'extension dans l'OAP Corniche devra évidemment faire l'objet d'une compatibilité avec le PPRL. Cela est également vrai pour les dispositions du règlement de la zone UD.

Néanmoins il convient de préciser que l'ensemble des parcelles identifiées dans l'OAP corniche et en zone Ud ne sont pas toutes impactées par le risque de chocs mécaniques et en conséquence concernées par la zone RU du PPRL.

M 153 Cette personne anonyme propose pour les zones Uc « de prévoir une surface minimale constructible de l'ordre de 350 m², ... » afin de conserver suffisamment d'espaces non construits et une trop forte concentration

Réponses de la commune

Depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), aucun minimum parcellaire n'est désormais requis et les coefficients d'occupation des sols ont été supprimés.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas de remarque sur cette réponse

C19 : L'entreprise SIPO PHILAM (aménagement immobilier) :

- Demande que soit confirmé qu'elle peut s'appuyer sur le règlement pour réaliser un bassin d'orage sur les parcelles cadastrées section AZ n°11 à 16, ou de modifier ou de préciser le règlement en conséquence.
- Remarque que la densité de 25 logements / ha génèrera des parcelles d'une taille moyenne de 250 m², ce qui pose question sur la future vie de ces quartiers compte-tenu de la promiscuité engendrée.
- Propose pour tous les secteurs 1AUh demandant 25 logements/ha, d'autoriser dans l'OAP et le règlement la possibilité d'un niveau supplémentaire pour les opérations de logements collectifs et / ou intermédiaires, ou au moins un R+1 + attique.

Réponses de la commune

La création du bassin d'orage demeure liée au projet urbain. Sa réalisation en dehors du périmètre de la zone AUh semble compromise. Ce point sera cependant vérifié avant l'approbation.

Quant à modifier les règles de hauteurs en secteur AUh ou dans les OAP pour permettre de mieux répartir les contraintes de densité, la commune étudiera cette proposition.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

M 156 Une personne anonyme suggère : « Dans le cadre de l'urbanisation des dents creuses à l'écart du centre bourg, mais en zone UC,... un minimum de 320 m² serait judicieux sachant ... »

Réponses de la commune

Cf. la réponse apportée à l'observation M153

9.2.6.8 : Densification

M 138 de M. Nicolas Ducos estime : « Il ne m'apparaît pas nécessaire de densifier davantage l'agglomération ... les 5264 résidences secondaires vont petit à petit devenir disponibles...Aucune proposition de la municipalité pour l'habitat intergénérationnel, l'accueil des handicapés, l'habitat groupé ... Une solution avait été trouvée dans le passé avec l'habitat groupé des « Fermes Marines » qui a permis d'optimiser la surface avec la construction de 800 logements comportant des espaces de vie communs, des services, le tout dans une unité architecturale que personne ne conteste aujourd'hui. »

Réponses de la commune

Les objectifs de densification portés par le PLU intègrent les exigences du cadre législatif issu notamment de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La mobilisation du potentiel interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine, la densité à hauteur de 25 logements à l'hectare dans les zones AUh sont compatibles avec les normes supérieures et notamment le SCoT. Ces règles sont justement de nature à favoriser le développement de l'habitat groupé comme le souhaite l'auteur de l'observation ci-dessus.

A l'inverse, les références aux Fermes Marines principalement dédiées à la résidence secondaire ou à la location saisonnière ou aux résidences de villages vacances sont peu pertinentes au regard du cadre législatif actuel mais également en termes de qualité de vie à l'année, de gestion économe de l'espace et de développement économique durable.

Position de la commission d'enquête

Aucune remarque de la commission sur cette réponse.

9.2.6.9 : Circulation, parkings

R 6 et M 35: M. Stéphane Praud, représentant la SAS Sobredis, et M. Michel Part, estiment que le PLU ne prend pas suffisamment en compte la problématique du stationnement et du plan de circulation entre les différents quartiers (centre, Peuple).

Réponse de la commune

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire des parcs de stationnements ouverts au public a été réalisé. Il a permis d'identifier 1600 places sans compter les parkings de plage et les stationnements linéaires le long des voies. Cet inventaire a mis en évidence qu'en dehors de l'été, les capacités de stationnement étaient suffisantes, sans même mutualiser avec les parcs privés de stationnements ouverts au public. A l'inverse, le contexte balnéaire de la commune ne permet pas de proposer de véritables mutualisations au cœur de l'été.

Le choix retenu dans le PLU de ne pas proposer de nouveaux espaces de stationnement est cohérent avec la volonté de densification et de concentration de l'habitat en centre-ville. En évitant des consommations excessives d'espaces pour des surfaces revêtues dédiées au stationnement ; vides plus de 10 mois dans l'année, le PLU est conforme aux exigences de la loi ALUR. Par ailleurs, dans le projet initial visant à étendre la surface commerciale du Super U, la réalisation de stationnements avait été envisagée sur deux niveaux. Cette solution aurait permis d'optimiser le stationnement sans consommer d'espaces supplémentaires pour un usage de parking. Elle a malheureusement été abandonnée.

Il existe une liaison douce entre la rue de la Gîte et la zone artisanale du Peuple en longeant le ruisseau de la Parée puis la RD40.

Position de la commission d'enquête

Pas de remarque de la commission.

Le choix est fait par la commune de privilégier la densification au détriment des capacités de stationnement.

9.2.6.10 : Résidence hôtelière, résidences secondaires, principales, campings

M 138, C22 et C4 : M. Nicolas Ducos, M. Biron et l'association « Demain Brétignolles » estiment que la zone prévue pour la résidence hôtelière n'est pas bien placée.

M 138: M. Nicolas Ducos propose « *Plutôt que de développer de nouvelles constructions, il serait souhaitable de faciliter la transformation du parc pléthorique de résidences secondaires en résidences principales grâce à des incitations financières.* »

« Pourquoi aussi cette volonté de supprimer les campings dans le centre-ville PADD P4 alors que ceux sont des acteurs incontournables à l'économie Brétignollaise. »

Réponses de la commune

Le choix de localiser un secteur Ut dédié à l'hébergement hôtelier à la Sauzaie en front de mer, à proximité du massif dunaire vise à favoriser un aménagement de qualité de ce gisement foncier, lequel constitue une accroche entre les milieux naturel et urbain. La Sauzaie bénéficie d'un positionnement stratégique entre le centre-ville de Brétignolles-sur-Mer et celui de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, desservie également par des liaisons douces et relativement épargnée des nuisances y compris en plein été.

Le site offre également un panorama exceptionnel. A l'inverse, son positionnement Boulevard de Gaulle ou à la Parée aurait créé une concurrence directe avec les établissements existants. Les autres thématiques ont été traitées dans les développements précédents (résidences secondaires/résidences principales, campings en milieu urbain).

Position de la commission d'enquête

Aucune remarque de la commission sur cette réponse.

9.2.6.11 : Déviation

M 26 par M. Pascal Naltet : « Le projet de déviation de Brétignolles /Brem sur mer n'a aucune utilité publique ».

C4 L'association « Demain Brétignolles » regrette quant à elle que la création des Halles n'ait pas été accompagnée d'une déviation du centre-ville ou pour le moins d'un sens de circulation pendant la saison estivale.

Réponses de la commune

Le projet de déviation Brem/Brétignolles n'a pas été intégré dans les choix retenus par le PLU.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas d'observation à formuler. Effectivement le Conseil départemental a écrit à la commune que ce projet n'était pas suffisamment avancé pour être signalé au PLU

9.2.6.12 : Collège

M 86 par M. Bernard Delion propose qu'un « emplacement réservé destiné à la création future d'un collège, voire une réserve foncière » soit inscrit dans le PLU, de façon à conforter l'ambition de la commune de devenir une ville centre.

Réponses de la commune

En 2015, après l'annonce par la Région Pays de la Loire de la construction d'un lycée à Saint Gilles Croix de Vie, la commune de Brétignolles sur Mer a fait part de son souhait d'un nouveau collège dans le bassin de vie du Sud du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Cette demande a été portée par la Communauté de communes dans un courrier en date du 15 septembre 2015 adressé au Président du Conseil départemental de la Vendée, compétent pour créer un établissement d'enseignement secondaire. Il convient de préciser que ce courrier propose de localiser ce futur établissement « sur la partie Sud du canton, c'est-à-dire autour de Brem-Brétignolles » (Courrier joint en annexe n°9).

En l'absence de réponse du Conseil départemental et compte tenu que le choix de la localisation d'un futur établissement implique une concertation entre les communes du bassin de vie « Sud », la Communauté de communes et le Conseil départemental (ne serait-ce qu'en matière d'organisation du transport scolaire), il aurait été prématuré de fixer un emplacement réservé pour cet équipement dans le PLU de Brétignolles sur Mer.

Position de la commission d'enquête

Aucune observation sur cette réponse

9.2.6.13 : Végétation

M 74 par Mme Martine Luce propose de classer un cormier "Sorbus domestica" en « arbre remarquable ».

Réponses de la commune

L'OAP Rue du Marais Girard sera complété afin de faire figurer sur le plan et au programme le cormier repéré par Madame Martine LUCE. Cette mention viendra conforter la protection déjà acquise au titre de l'OAP Boisements.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage de compléter l'OAP Rue du Marais Girard.

M 161 Mme Pascale Luillier regrette la disparition de la végétation et le bétonnage et propose que le PLU exige la plantation de certains arbres dans chaque propriété.

M 174 de M. Bernard Milcent demande que les zones de boisements soient précisées.

Réponses de la commune

Les haies et boisements ont fait l'objet d'un inventaire précis qui a permis de définir une sous trame milieux boisés connectée aux espaces naturels existants en milieu urbain, comme par exemple le parc des Morinières. Sur cette base, le PLU propose une panoplie graduée d'outils de protection :

- L'identification d'Espaces Boisés Classés au titre de la loi littoral,*
- L'obligation de déclaration pour l'arrachage ou l'abattage des haies en zone agricole et naturelle,*

- La mise en œuvre d'une OAP thématique sur les boisements en milieu urbain.

A cela s'ajoutent des dispositions ponctuelles dans les OAP visant à conserver des haies ou des arbres remarquables en secteur U ou AUh ou en annexe du règlement avec une liste de végétaux conseillés visant à favoriser la plantation d'essences locales.

Le PLU complète ainsi la politique conduit sur les espaces communaux (boisement de la ceinture verte, renaturation des espaces publics, plan de gestion différenciée, zéro phyto, ...).

Position de la commission d'enquête

Aucune observation de la commission.

9.2.6.14 : Divers

C22 : M. Thierry Biron :

- critique le calendrier tardif de ce PLU et le retard pris dans son élaboration, ce qui rend difficile l'adaptation à la réglementation, et donc les projets pour les propriétaires, les acquéreurs et les entreprises. Les soubresauts créés sur le marché immobilier seront néfastes et occasionneront une hausse des prix.
- Souligne la différence entre les prévisions du SCOT (nécessité de construire 110 à 154 logements par an) et celles du PLU (98 logements par an) pour faire face à l'augmentation de la population.
- Estime que le PLU ne prend pas suffisamment en compte le problème de l'écoulement des eaux pluviales, qui va s'accroître avec l'imperméabilisation des sols du fait de la densification. Le réseau est ancien, mal entretenu ou inadapté. En particulier, le rôle du marais Girard et de la Normandelière en tant qu'exutoire doit être apprécié sur le long terme, et la zone humide BRT26 préservée. L'OAP du port n'est donc pas adaptée.

- Zonage : La commune comporte de nombreux bâtiments isolés qui ont bénéficié autrefois de « dérogations ». L'identification de ces constructions doit mieux figurer au PLU. La réglementation doit pouvoir s'adapter pour permettre leur évolution et mieux définir les usages possibles dans les anciens sites agricoles. M. BIRON signale un cas de figure possible dans le secteur des Rivoires.

Réponses de la commune

La majorité des points évoqués par M. Thierry BIRON ont été traités directement ou indirectement dans les précédentes réponses.

La commune ne partage pas le point de vue de l'auteur sur l'état du réseau pluvial communal et son entretien.

La remarque de l'auteur ne s'appuie sur aucun constat grave d'inondations et ne prend pas en compte les réalisations antérieures d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et la protection au travers d'un zonage spécifique (NI) d'espaces naturels en milieu urbain, en connexion avec la trame verte et bleue, assurant notamment la protection des zones humides.

Dans les zones A et N, un relevé des anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination a été effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU. Dans la phase de repérage de terrain, le secteur des Rivoires mentionné par M Thierry BIRON n'avait pas été relevé, considérant que l'ensemble des bâtiments avaient déjà changé de destination.

L'analyse sera complétée pour éventuellement ajouter à la liste initiale des bâtiments autorisés à changer de destination, l'un ou plusieurs bâtiments des Rivoires, sous réserve qu'un tel changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Position de la commission d'enquête

La commission n'a pas d'observation sur la réponse concernant les eaux pluviales. Elle signale en outre que la problématique des eaux pluviales devrait être traitée dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement eaux pluviales (ZAEP) qui est désormais de la compétence de la communauté de communes, et que ce zonage sera soumis à enquête publique.

La commission prend acte de l'engagement de la commune de compléter l'analyse par rapport aux bâtiments des Rivoires.

M 105, une personne anonyme signale une erreur page 137 du rapport de présentation dans l'illustration et la description de la liaison non urbanisée entre la dune et les prairies du Dolmen. La rue n'est en aucun cas un corridor entre 2 zones réservoirs de biodiversité ».

Réponses de la commune

L'état initial de l'environnement a été réalisé avant l'urbanisation de la parcelle décrite par l'observateur anonyme. L'ancienne parcelle communale BO233 située rue de la Pierre levée constituait un reliquat de l'ancienne ZAC 3 de la Normandelière. Elle a depuis fait l'objet de divisions foncières en vue de détacher plusieurs lots à bâtir, et des permis de construire y ont été autorisés. Cette situation nouvelle vient définitivement clore les interrogations sur la fonctionnalité de cette bande en tant que continuité entre l'espace dunaire et les prairies autour du dolmen. Le rapport de présentation sera corrigé pour tenir compte de cette évolution.

Position de la commission d'enquête

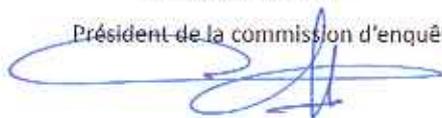
La commission d'enquête prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage de corriger le rapport de présentation pour tenir compte de l'évolution de ce secteur.

Les conclusions et avis de la commission d'enquête font l'objet d'un document séparé, ci-après, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait à La Roche sur Yon, le 21 février 2019

Claude GRELIER

Président de la commission d'enquête

A blue ink signature of Claude GRELIER, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a vertical stroke and a small flourish.

Claude MATHIEU

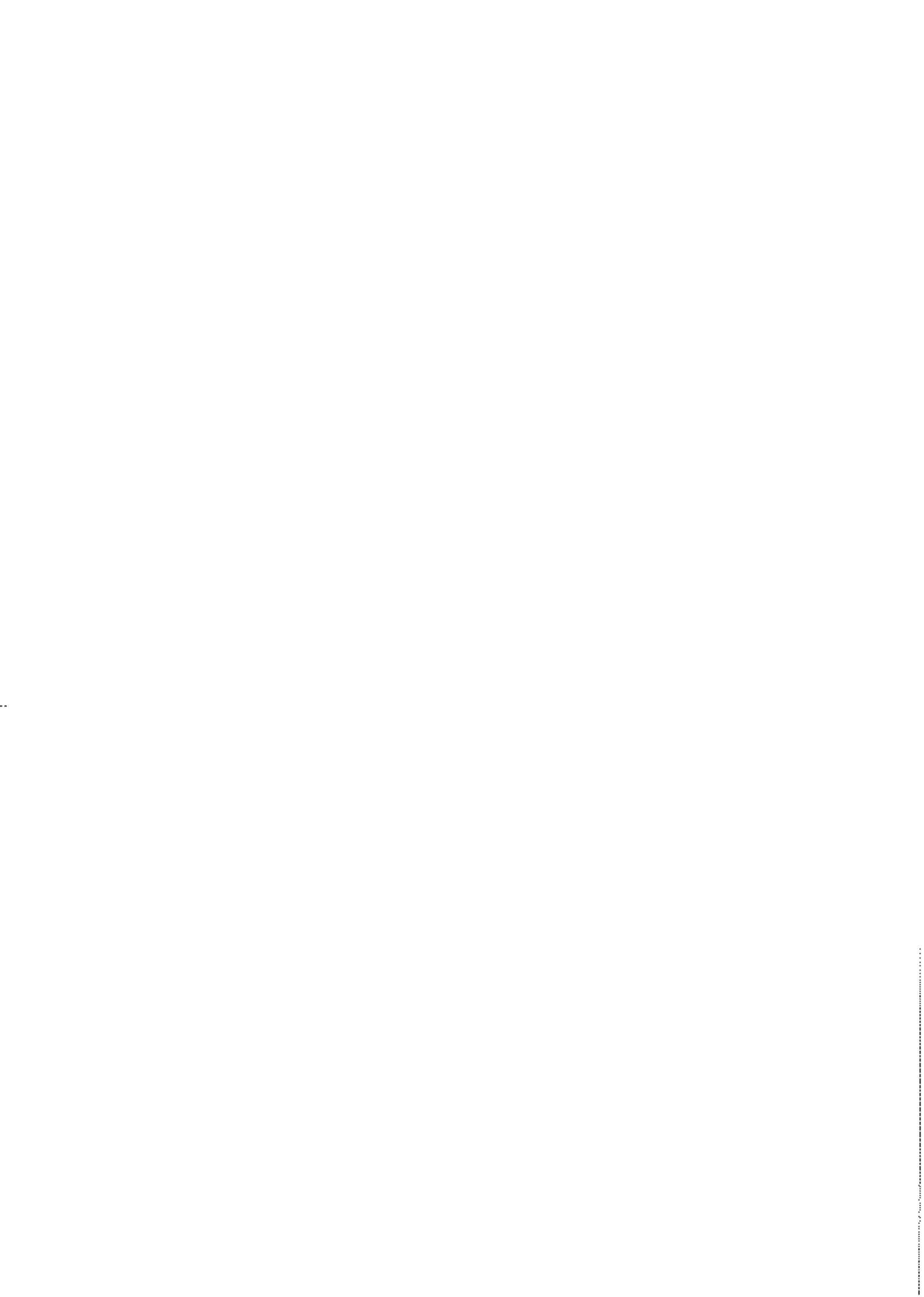
Commissaire enquêteur

A blue ink signature of Claude MATHIEU, featuring a stylized, angular script.

Laurent BEAUCHESNE

Commissaire enquêteur

A blue ink signature of Laurent BEAUCHESNE, characterized by a prominent vertical stroke and a horizontal base.



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE BRÉTIGNOLLES SUR MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la procédure d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Brétignolles sur Mer



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

10 Cadre réglementaire

10.1 Les textes de référence

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153 19 et suivants, R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123 1 à L. 123 19 et R. 123 1 à R. 123 46,
- de la délibération n° 2012-377 du conseil municipal de Brétignolles-sur-Mer en date du 17 décembre 2012 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU,
- de la délibération n°2018-117 du conseil municipal de Brétignolles sur Mer en date du 25 juillet 2018 arrêtant le projet de PLU et présentant le bilan de la concertation publique,
- de la décision n° E18000264/44 du 17 octobre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- de l'Arrêté municipal n°2018/337 du 23 novembre 2018, prescrivant l'enquête publique.

10.2 Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E 18000264/44 du 17/10/2018, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a constitué une commission d'enquête pour le projet de de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles sur Mer

- Président : Claude GRELIER, ingénieur en chef des TPE en retraite,
- Membres titulaires :

- Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite,
- Laurent BEAUCHESNE, contre-amiral en retraite.

10.3 Arrêté municipal

L'Arrêté municipal n°2018/337 du 23 novembre 2018 porte ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de Brétignolles sur Mer.

Par ses 10 articles, il arrête l'organisation de l'enquête.

11 Contexte du projet

La commune disposait d'un POS approuvé le 11 mai 1998.

Depuis cette date, il a fait l'objet d'une révision simplifiée, de cinq modifications, et d'une mise en compatibilité.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un premier projet arrêté le 28 juillet 2016 a dû être repris pour tenir compte de divers points mis en évidence par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Selon les dispositions des articles L. 174-1 et 174-3 du code de l'urbanisme, le POS de Brétignolles sur Mer est devenu caduc le 27 mars 2017 et les dispositions du RNU s'appliquent à partir de cette date.

Le second projet d'élaboration du PLU, arrêté le 25 juillet 2018, fait l'objet de la présente enquête.

12 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles sur Mer a été conçu par le bureau d'études FUTUR PROCHE-HARDY ENVIRONNEMENT, 2 rue Alain Bombard, 44821 SAINT HERBLAIN CEDEX.

La composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLU est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

C'est un document complet au regard de la réglementation.

C'est aussi un document conséquent (602 pages pour le seul dossier d'arrêt), bien présenté, argumenté, clair et pédagogique qui livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

La notice de présentation, demandée en complément par la commission d'enquête, et le résumé non technique de l'évaluation environnementale font l'objet de deux documents indépendants. Ils reprennent l'ensemble des thèmes abordés et synthétisent de façon satisfaisante les différents aspects du dossier.

13 Présentation sommaire du projet

Pour éviter toute redondance, il ne sera évoqué que le rapport de présentation qui en déterminant les différents choix retenus aborde largement tous les aspects d'un projet de PLU, les enjeux, le PADD et les OAP; la traduction réglementaire du projet portuaire fait l'objet d'un paragraphe particulier.

13.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a pour objet, à travers :

- un diagnostic territorial très poussé analysant les composantes et spécificités du territoire Brétignollais, incluant notamment le projet de port,
- une analyse sociodémographique et un état de la consommation foncière et des possibilités de densification,
- un état initial de l'environnement

de déterminer les choix retenus pour l'élaboration du PLU.

13.1.1 Choix retenus pour l'élaboration du PLU

13.1.1.1 Enjeux de territoire

Le PLU reprend les objectifs généraux de la révision du POS arrêté en 2012:

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif (Loi ENE) et la compatibilité avec le SCOT,
- Répondre aux enjeux de développement durable à l'échelle du territoire du SCOT, notamment au travers d'une réflexion sur les zones urbaines et à urbaniser, mais aussi sur la préservation et la valorisation des zones agricoles et naturelles,

Le PLU intègre des objectifs spatialisés ou thématiques propres au territoire :

- Définir les contenus réglementaires de l'intégration du projet de port dans le document d'urbanisme,
- Donner un cadre juridique au projet de ceinture verte étudié en association avec la profession agricole et la chambre d'agriculture,.....

13.1.1.2 Choix retenus pour établir le PADD

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) est le document politique du projet de PLU.

L'ambition de la municipalité est d'œuvrer pour faire de Brétignolles-sur-Mer une « ville-centre »,

en compatibilité avec le SCOT qui vise la création d'un levier de développement Brétignolles-Brem pour une polarité Sud de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La mise en œuvre de cette ambition repose sur 6 axes d'action à plus ou moins long terme :

7. Atteindre un seuil démographique de 6500 habitants en 2030,
8. Libérer des gisements fonciers en cœur de ville,
9. Œuvrer pour favoriser l'attractivité économique du territoire, en relais de son attractivité résidentielle,
10. Concrétiser le projet de port,
11. Matérialiser réglementairement une ceinture verte,
12. Irriguer l'agglomération de connexions naturelles avec la ceinture verte.

A l'étape de traduction spatiale et réglementaire des orientations de projet, les choix opérés ont mené à la répartition suivante du projet, dans le respect des intentions et des équilibres généraux du PADD :

Objectifs du PADD	
1 000 logements environ à produire	
Soit 6 500 habitants en 2030 (environ 1 700 habitants supplémentaires - selon une estimation de 4800 habitants en 2019)	
Optimisation des espaces mutables* 600 logements environ Soit 600 logements sans consommation d'espace	Opérations en extension urbaine Densité 25 logements/ha minimum Soit 400 logements avec consommation d'espace Soit un besoin d'environ 16 ha
Traduction réglementaire des objectifs du PADD	
66% des nouveaux logements en déqualification ou renouvellement urbain	33% des nouveaux logements en extension
Optimisation des espaces mutables* 634 logements	Opérations en extension urbaine Densité allant de 25 à 30 logements/ha en fonction des opérations 307 logements
Changement de destination 6 logs	Soit 307 logements avec consommation d'espace Soit un besoin d'environ 13,1 ha
Soit 640 logements sans consommation d'espace	

13.1.1.3 Choix retenus pour établir le règlement

En servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique (délimitation des zones), ou aux OAP qui le complètent.

Le code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones.

Ainsi, le règlement du PLU délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » ;
- Des zones agricoles dites « A » ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières.

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Il convient de mettre l'accent sur certains éléments complémentaires du zonage du PLU, en particulier les **coupures d'urbanisation**. Le choix du PLU a été fait de reprendre les coupures d'urbanisation définies par le SCOT approuvé.

Le SCOT approuvé identifie 2 coupures d'urbanisation sur le territoire de Brétignollais :

- De la Sauzaie (Brétignolles sur Mer) au camping du Jaunay (Brétignolles sur Mer) : protection et gestion des dunes.
- Des Conches Arrochaudes (Brétignolles sur Mer) jusqu'au chenal du Havre de la Gachère (Brétignolles sur Mer / Brem sur Mer) : protection et gestion des dunes et des marais des Roussières.

13.1.1.4 Traduction réglementaire du projet portuaire en compatibilité avec le SCOT

Le PLU prévoit la création d'une zone d'urbanisation future identifiée en 1AUp pour permettre la réalisation de ce projet dans la continuité des espaces déjà artificialisés (plan d'eau de loisirs actuellement hors d'usage suite aux opérations archéologiques préventives, parking, voirie). Le site artificialisé de la Normandelière relie le centre de Brétignolles sur mer à l'entité agglomérée Les Dunes au Sud.

Le règlement de la zone 1AUP n'autorise que les constructions à usage de bureaux et de services directement liées et nécessaires à des activités portuaires et maritimes (ou fluviales) sous conditions de s'intégrer dans le programme proposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

13.1.1.5 Choix retenus pour établir les OAP

Cohérentes avec le PADD et en complément avec le règlement, le PLU propose les OAP suivantes :

Les OAP sectorielles
Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation pour l'habitat
Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation affectée aux activités économiques
Les secteurs à optimisation foncières
La Corniche
Le projet du Port
Les OAP thématiques
L'OAP thématique générale de préservation des boisements en milieu urbain

14 Concertation préalable

La concertation a été menée selon les modalités définies dans la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2012.

Le bilan de la concertation joint à la délibération du 25 juillet 2018 d'arrêt du PLU indique que la concertation a satisfait aux modalités définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU et s'est appuyée sur les moyens d'information et d'expression suivants ayant permis d'informer et d'échanger avec le public, de recueillir et d'examiner ses observations :

- Affichage des délibérations du Conseil municipal relatives au projet de PLU
- Information générale relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par un espace dédié au sein du site internet de la mairie de Brétignolles sur Mer ,
- Parutions dans le journal communal « Parole de Brétignolles » à plusieurs reprises, en octobre 2016, en février et octobre 2017, en juillet 2018
- Nouvelle réunion publique a été organisée le 20 octobre 2017 sur la commune afin d'informer la population et d'échanger sur l'évolution du projet de PLU. Cette réunion a fait également l'objet d'articles de presse, dans le journal « Les Sables », le 26 octobre 2017.
- Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), le 10 avril 2018 pour présenter l'évolution du projet de PLU avant arrêt . Dans le cadre de la concertation avec les PPA, les associations France nature Environnement et CPNS ont envoyé un courrier le 7 mai 2018 qui fait état d'une demande de prise en compte de la coupure d'urbanisation au niveau de la Normandelière et la mention des espaces remarquables.
- Prise en compte de l'expression du public : la mise en place d'un registre d'observations.

15 L'enquête

15.1 Déroulement

La Commission d'enquête a conduit cette enquête publique durant 31 jours consécutifs, du mercredi 19 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2018, en mairie de Brétignolles sur Mer, dans de très bonnes conditions matérielles.

Lors des cinq permanences, la salle du Conseil Municipal a été mise à disposition de la commission, ce qui a permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. Située au premier étage de la mairie, les personnes à mobilité réduite pouvaient y accéder par ascenseur.

L'accueil a été excellent et les élus et le personnel se sont montrés très disponibles et de très bonne collaboration, apportant toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

L'information du public n'appelle pas de commentaires particuliers, elle est conforme à l'article 5 de l'arrêté municipal n°2018/337.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier d'enquête sous forme papier et numérique dans les locaux de la mairie. Il pouvait également le consulter sur le site du registre dématérialisé. L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage étaient consultables dans les mêmes conditions.

Outre la possibilité d'intervenir sur le registre d'enquête ou par courrier, le public pouvait déposer ses observations par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-1064@registre-dematerialise.fr

Il y a enfin lieu de mentionner la fourniture, dans le délai réglementaire, par le maître d'ouvrage du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

15.2 Fait marquant

La contestation sur le projet de port de plaisance a été présente tout au long de l'enquête, ce qui s'est traduit par une prépondérance des observations liées au port.

Il est à noter que les rapports entre visiteurs et membres de la commission d'enquête ont toujours été empreints de courtoisie et qu'aucune manifestation de mauvaise humeur ne s'est fait entendre. Seuls quelques propos déplacés ont été relevés sur le registre dématérialisé. Deux messages ont été « modérés ». Il s'agit donc d'un phénomène à la marge.

15.3 Bilan

L'enquête publique a été organisée dans de bonnes conditions et de manière satisfaisante.

La mise à disposition de la documentation répondait en tout point à la réglementation, articles L123-10, L 123-12 et L 123-13 du Code de l'Environnement.

L'accueil de la commission d'enquête en mairie a été excellent. Les élus et le personnel se sont montrés très disponibles et de très bonne collaboration, apportant toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

16 Avis de l'Autorité environnementale, des personnes publiques associées et des organismes consultés

L'autorité environnementale et les PPA et organismes consultés ont émis un certain nombre d'observations visant à mieux motiver les dispositions prévues dans le PLU par rapport aux documents de rang supérieur. D'autres remarques d'ordre technique ont également été formulées

Analysées par la commission d'enquête au chapitre 8 du rapport, dans un souci d'exhaustivité, l'ensemble des recommandations et observations de la MRAe et des personnes publiques associées ont été reprises et traitées par thèmes.

S'agissant de celles de la MRAe, la commission d'enquête a bien eu conscience que des réponses avaient été déjà apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse figurant dans le dossier d'enquête.

Globalement le maître d'ouvrage a répondu à toutes ces observations en apportant les réponses appropriées ou en prenant des engagements de modification et de complément.

Les points sur lesquels elle n'a pas apporté de réponse relève de son libre arbitre.

La Commission considère que les réponses apportées sont globalement satisfaisantes dans la mesure où la plupart des interrogations ont reçu une réponse qui relève du pouvoir d'appréciation de la commune.

Les précisions demandées par la commission d'enquête ont toutes reçues des réponses précises.

17 Les interventions du public

17.1 Analyse quantitative

17.1.1 ; Tableau de bord du registre dématérialisé

L'utilisation d'un registre dématérialisé permet avec son tableau de bord de mesurer la fréquentation du site internet par le public pendant toute la durée de l'enquête.

Ainsi, il est dénombré 2954 visiteurs qui ont effectué 1699 Téléchargements de documents. La notice de présentation avec 146 téléchargements, le rapport de présentation (135), le PADD (121) ont été les documents les plus téléchargés.

17.1.2 ; Volume global des observations

Il est dénombré 227 interventions, qui se décomposent ainsi :

Courriers	10%	22
Courriels	77%	174
Registre	14%	31

Il est observé 40 observations « sans effet » (doublons, annonces de mail ou de courriers, dépôts de courriers,.....).

17.1.3 ; Avis favorables

Trente-cinq intervenants se déclarent favorables au projet de PLU. Les arguments le plus souvent développés sont :

- La préservation de l'environnement,
- La ceinture verte et les espaces naturels sont bien identifiés et protégés,
- La restitution de près de 160 ha en zone agricole ou zone naturelle, par la suppression des zones NA.
- Gros effort pour optimiser les dents creuses,
- La mise en place cohérente de logements sociaux et aidés.

17.1.4 : Type des intervenants

Les statistiques des observations indiquent que :

- 34 observations ont été déposées sous anonymat,
- 9 observations concernent des Associations.

Commentaires de la commission d'enquête sur l'aspect quantitatif des interventions

Le volume relativement important des interventions indique une participation du public significative, avec en toile de fond les observations des opposants au projet de port de plaisance.

Le nombre de courriels est important ; le public, à l'évidence, a privilégié l'utilisation du registre dématérialisé.

17.2 Analyse qualitative

Les interventions du public ont été analysées dans la première partie du rapport (§9.2). Les thèmes les plus souvent abordés concernent le secteur de la Normandelière.

17.2.1 : Démographie

Avec la publication récente des résultats de l'INSEE, de nombreuses contributions estiment que le Taux de Croissance Annuel Moyen du projet de PLU n'est plus d'actualité et que l'objectif de 6500 habitants à l'horizon 2030 ne sera jamais atteint.

La réponse très étayée de la commune apporte toutes les réponses et explications adaptées. La commission considère d'ailleurs que, même si la commune avait adopté un taux d'évolution démographique inférieur, la conséquence en termes d'offres de terrains à bâtir aurait été quasi nulle, étant donné que seul le secteur de la Grégoirière se situe vraiment « en extension de l'urbanisation » par rapport à l'enveloppe actuelle de la zone agglomérée.

17.2.2 : OAP

Les OAP sont évoquées par six intervenants. Un intervenant souligne le travail de fonds réalisé sur le projet.

Des intervenants s'inquiètent de la compatibilité de l'OAP de « La Corniche » avec le PPRL. La commune précise que l'ensemble des parcelles identifiées dans cette OAP ne sont pas toutes impactées par le risque de chocs mécaniques et en conséquence concernées par la zone RU du PPRL. L'OAP sera donc modifiée de telle sorte à n'autoriser les capacités d'extension que pour les parcelles non identifiées dans le zonage réglementaire du PPRL. »

S'agissant de l'OAP « des Morinières », des intervenants évoquent une densité trop importante compte tenu du boisement du parcellaire. La commune propose d'exclure le boisement et de réviser la production de logements conformément au calcul du SCOT.

Les autres remarques abordent des problèmes de contraintes pour les propriétaires, de constructibilité, de densité et de propriété des terrains.

Les réponses du maître d'ouvrage sont tout à fait élaborées, appropriées et précises.

17.2.3 : Demandes particulières

Les demandes particulières offrent un panel très large de remarques et d'observations.

Les intervenants évoquent aussi bien des problèmes liés directement au PLU et portant notamment sur la mixité sociale, des demandes de changements de zonages, des précisions sur le PADD et le règlement, la densification,... que des demandes concernant des régularisations de voirie, hors champ de l'enquête publique.

Un intervenant propose qu'un emplacement réservé destiné à la création future d'un collège, voire une réserve foncière soit inscrit dans le PLU.

Deux autres estiment que les places de parking en centre-ville sont insuffisantes en période estivale.

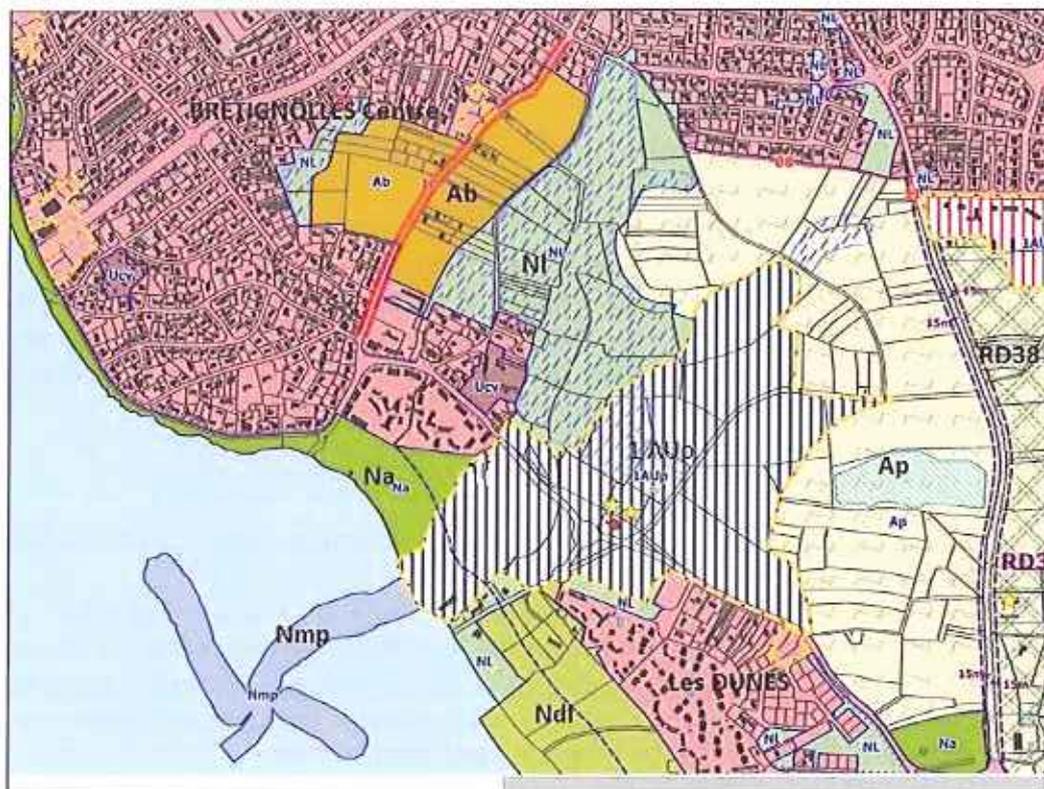
A toutes les demandes, le maître d'ouvrage a répondu avec précision dans la logique du projet de PLU.

17.2.4 : Normandelière

C'est le devenir de ce secteur qui a suscité le plus grand nombre d'observations, pour l'essentiel défavorables.

Problématique

Le zonage de ce secteur, tel qu'il figure sur le plan ci-dessous, a pour objectif de permettre la réalisation d'un port de plaisance.



La définition des zones est la suivante :

- * *Nmp : secteur naturel délimitant les espaces naturels marins comportant des aménagements pour les activités liées à la mer, et portuaires*
- * *Na : secteur naturel délimitant les parties de territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages*
- * *Ndl secteur naturels délimitant les sites et paysages remarquables au sens de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme (loi littoral).*
- * *Ab : secteur agricole délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles, situées à proximité immédiates de la zone urbaine et entourées par la ceinture verte.*
- * *Ap : secteur agricole délimitant un secteur agricole de transition avec la zone portuaire, l'agglomération et la ceinture verte*

Un projet de port est prévu dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, approuvé par délibération du 30 juin 2016 complétée par celle du 9 février 2017. Cette approbation faisait suite à l'enquête publique qui avait donné lieu à un avis favorable de la commission d'enquête, assorti de 3 réserves.

Un recours contre la délibération approuvant le SCoT a été déposé auprès du tribunal administratif. Il n'est pas encore jugé.

Dans le projet de PLU, une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP projet de Port), qui couvre l'ensemble de la zone 1AU_p, définit l'organisation générale du projet, qui s'étend sur 27,3 ha.

Le projet de port a été soumis à enquête publique du 6 août au 29 septembre 2018. La commission d'enquête a rendu un avis favorable assorti d'une réserve.

Position des opposants :

Ils considèrent que le projet ne respecte pas les dispositions de la loi littoral :

- L'estran et l'espace maritime sont des espaces remarquables qui doivent être protégés au titre des dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme.
- Le projet est en espaces proches du rivage. Il constitue une extension non limitée de l'urbanisation qui n'est pas limitée.
- La partie terrestre constitue un espace remarquable.
- L'espace compris entre le cœur d'agglomération de Brétignolles au nord de l'espace et le secteur aggloméré des Dunes, situé au sud, correspond à une coupure d'urbanisation qui figurait au PLU de 1997. Ils contestent la disparition de cette coupure, ce qui constitue selon eux, une atteinte au principe de non régression de la protection de l'environnement inscrit dans le code de l'environnement.
- Le projet ne respecte pas les dispositions de l'article L 121-17 du code de l'urbanisme relatives à l'interdiction de constructions dans une bande littoral de 100 m à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés et installations.
- Il empiète sur une zone humide inventoriée.
- Il aura un impact important sur le paysage.

Position de la commune :

- Dans son mémoire en réponse, la commune s'appuie essentiellement sur le fait que le projet portuaire figure au SCoT et que ce document fait écran pour l'application directe au PLU des dispositions de la loi littoral.
- Elle réfute cependant les arguments des opposants :
 - La délimitation des espaces remarquables doit être examinée dans le cadre d'un ensemble global et non à l'échelle d'un site isolé. L'estran et la plage de la Normandelière sont déjà utilisés pour le tourisme balnéaire. L'espace marin consacré aux ouvrages d'avant-port n'est couvert par aucune zone NATURA 2000 et aucun arrêté de protection n'a encore été pris concernant le site d'intérêt géologique de la Normandelière.
 - Le projet de port est bien en espaces proches du rivage mais le SCoT identifie ce secteur comme un secteur d'extension permettant le renforcement des pôles urbains et des équipements urbains situés dans les espaces proches du rivage. Aucune construction nouvelle ne sera réalisée sur le périmètre du projet, ni aucune extension des bâtiments existants de l'ancienne ferme de la Normandelière. L'extension de l'urbanisation restera limitée.

- Le site, occupé par différentes constructions ou activités pour la partie ouest et par une activité agricole pour le reste, ne constitue pas un espace remarquable.
- Si les documents d'urbanisme doivent prévoir des coupures d'urbanisation, rien n'oblige une telle protection sur l'ensemble des espaces existants qui ne feraient pas l'objet d'une urbanisation importante. Le PLU prévoit déjà 2 coupures d'urbanisation qui sont protégées. Un corridor écologique est ménagé entre les bassins portuaires et l'urbanisation du Marais Girard..
- Aucun avis des PPA ne relève une méconnaissance de la règle de la bande de 100, qui, en tout état de cause, n'est pas opposable au projet, puisque celui-ci exige « la proximité » immédiate de l'eau.
- Le projet de port a été largement revu pour réduire son impact sur la zone humide, qui se situera désormais dans sa partie la moins fonctionnelle.
- S'agissant du paysage, le maître d'ouvrage du projet de port a pris en compte cette problématique. La mer est très peu visible depuis la RD 38 voire pas visible du tout en certains endroits.

Position de la commission d'enquête

La commission déplore tout d'abord le calendrier des différentes procédures. :

- Enquête publique sur le projet de PLU alors que le recours contre le SCoT n'est pas encore jugé.
- Enquête publique sur le PLU après celle sur le projet de Port, qui a donné lieu à un avis favorable de la commission d'enquête. .

Elle a ainsi l'impression d'avoir « les points liés » du fait de ces précédentes procédures.

C'est pourquoi elle a voulu se détacher de celles-ci pour rendre ses conclusions et son avis.

La commission considère que le PLU, même s'il est présenté comme étant compatible avec le SCoT ne respectent pas les grands principes de la loi littoral.

Sans reprendre chacun des items qui sont analysés dans le rapport d'enquête, les 4 points qui lui paraissent essentiels sont les suivants :

Le secteur de la Normandelière correspond à une coupure d'urbanisation

L'extrait de photo aérienne ci-dessous le montre. :



Dans sa plus grande dimension, le long de la RD 38, l'ouverture de cette fenêtre est de 1,1 km.

On remarque bien que toute la partie centrale est occupée par des espaces naturels. Seule la partie la plus proche du littoral peut être considérée artificialisée avec la présence d'un ancien bassin de baignade (en clair sur la photo) et quelques équipements dont une école de voile et un poste de secours à proximité immédiate de la plage.

La commission note d'ailleurs que le scénario « fil de l'eau » présenté à la page 301 du rapport de présentation du SCoT fait bien apparaître la vocation naturelle actuelle de tout l'espace compris entre la RD 38 et les installations du bordure de mer.

Le projet de port, avec la zone de dépôts des déblais viendrait occuper une grande partie de cet espace.

Quelles que soient les mesures de réduction des impacts et les mesures compensatoires prévues dans l'étude du projet portuaire, il y a bien régression de la protection de l'environnement puisque, dans le POS de 1998, cet espace était protégé par son classement en zone agricole, donc non aménageable,

L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches

Même si aucune nouvelle construction ni aucune extension des bâtiments ne seront autorisées, la commission estime qu'il s'agit d'un important projet d'aménagement avec beaucoup de béton utilisé pour la construction des bassins et des surfaces importantes revêtues pour les quais, les voies de circulation et les parkings. Ce projet correspond donc à de l'urbanisation future

Il ne s'agit pas non plus d'une extension limitée. L'OAP couvre une surface 27,3 ha, surface à laquelle il faudrait ajouter la surface de 18 ha qui sera utilisée pour le dépôt des remblais issus du creusement des bassins.

Enfin, le projet n'est pas en continuité avec l'urbanisation existante.

Pour affirmer cela, la commission s'appuie sur plusieurs éléments présentés précédemment :

- Dans le SCoT, le secteur de la Normandelière est présenté comme un pôle urbain situé entre les 2 pôles agglomérés de Brétignolles et de Brem. S'il s'agit d'un nouveau pôle urbain, il ne peut être en continuité avec les autres.
- Dans l'OAP figure un corridor écologique qui sépare les bassins portuaires de l'extrémité sud du secteur du Marais Girard.

Le paysage :

Contrairement à ce que répond la commune, la commission pense que la réalisation de l'OAP et surtout celle de la butte paysagère correspondant à la zone de dépôt des terres de déblais issues du creusement des bassins contribueront à altérer fortement la perception du paysage depuis la RD 38 vers l'océan, reconnu dans le POS de 1998. Depuis cette date, aucun élément nouveau n'est intervenu pour dénaturer cette perspective.

Enfin, la commission a bien noté 2 des 3 réserves dont était assorti l'avis favorable de la commission d'enquête sur le SCoT :

- *Garantir la Co visibilité, la continuité visuelle et l'ouverture visuelle panoramique dans le secteur de la Normandelière par une prescription dans le DOO ;*
- *Réinterroger le projet de SCoT notamment sur les projets structurants (et sur l'évolution de l'urbanisation, afin de tenir compte de l'actualisation des données démographiques sur la base des données INSEE de janvier 2013, tel que le maître d'ouvrage s'y engage dans son mémoire en réponse).*

Cette dernière réserve faisait suite à ce que ladite commission d'enquête sur le SCoT avait considéré comme un inconvénient du SCoT, à savoir que le développement de l'activité touristique repose en bonne partie sur un projet structurant (le port de BRETIGNOLLES) insuffisamment justifié et dont la faisabilité est controversée. La présente commission n'a pas vérifié si cette réserve avait été levée dans le SCoT approuvé.

18 : Conclusion de la commission d'enquête

18.1 : *Eléments positifs*

18.1.1 : Une procédure conduite réglementairement

Pendant toute l'élaboration du PLU, la concertation a été constante et bien menée.

Le dossier d'enquête est complet, bien structuré et pédagogique

18.1.2 : Un PLU qui traduit des choix d'aménagement volontaristes et légitimes

- En limitant la consommation d'espaces, en dehors de quelques secteurs (la Grégoirière, le Peuple, et la Normandelière), l'extension de l'urbanisation reste à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.
- En favorisant la densification du centre-ville et en utilisant le potentiel d'urbanisation dans les dents creuses
- En maîtrisant l'aménagement par l'intermédiaire d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de qualité
- En recherchant une mixité sociale par une volonté d'attirer les jeunes ménages, notamment en affirmant une priorité aux programmes de logements sociaux. La Commune emploie le terme de « ville-centre » pour évoquer son ambition.
- En favorisant l'habitat en résidence principale en inversant le ratio résidences secondaires/résidences principales.
- En préservant une ceinture verte autour de l'agglomération avec une volonté de la pérenniser.
- En permettant de dynamiser le centre-ville.
- En prévoyant des liaisons douces avec la ceinture verte.

18.2 : *Eléments négatifs*

18.2.1 : Une prévision d'évolution démographique controversée

Le projet crée effectivement les conditions pour arriver à une population de 6500 habitants en 2030, seuil calculé à partir des statistiques de l'INSEE en 2012. Cette hypothèse conforme à celle du SCoT a fait l'objet d'une réserve de la commission d'enquête désignée pour ce document de planification.

Cela étant, la commission d'enquête doute que ce seuil soit atteint à la lecture des dernières projections démographiques. Les dossiers réalisés récemment par l'Observatoire Economique Social et Territorial en 2017 ou les toute dernières statistiques de l'INSEE établissent en effet un infléchissement notable des prévisions démographiques pour la Vendée.

18.2.2 : Un projet controversé qui supprime une coupure d'urbanisation

L'opposition au projet de PLU est très marquée au regard des 71% d'avis défavorables. Cette situation est bien entendu à mettre en parallèle avec l'expression des opposants au projet de port de plaisance dont l'arrêté préfectoral d'autorisation n'est pas signé à ce jour.

Dans les 137 avis défavorables, 75 concernent des interventions portant sur les conséquences du projet portuaire en exposant des arguments non liés au PLU ; les 62 autres développent un argumentaire lié à l'urbanisme.

Ces interventions, plus structurées et émanant essentiellement d'associations et de quelques particuliers, traitent des aspects liés au droit de l'urbanisme en application de la loi littoral.

- **Controversé au niveau de l'extension d'urbanisation** par non-respect des dispositions des articles L 121-8 et L 121-13 du Code de l'urbanisme.
- **Controversé au niveau de la coupure d'urbanisation** par l'abandon de la coupure d'urbanisation reconnue au POS de 1998.
- **Controversé au niveau du paysage** tant il paraît évident qu'avec la hauteur des remblais, la perception, depuis la RD 38, de l'espace située à l'ouest de cette route (coté océan) sera profondément modifiée et ne permettra plus la covisibilité de l'océan.

La commission d'enquête considère que la transformation de cet espace de la Normandelière sur plus de soixante hectares constitue une grave atteinte à la protection des espaces naturels et ne contribue pas à une gestion économe de l'espace.

18.2.3 : Une référence constante à un SCoT attaqué et un calendrier d'élaboration du PLU gênant,

Le SCoT sur lequel s'appuie en permanence la commune ferait écran par rapport à l'application directe de la loi littoral, alors qu'un recours contre ce document déposé auprès de la juridiction administrative.

Un calendrier gênant dans la mesure où le PLU est fortement impacté par le projet de port de plaisance (création des zonages 1AUp, Nmp et Ap) sur près de 65ha) qui n'a toujours pas fait l'objet d'une décision de la part du préfet. La commission aurait mieux compris que l'enquête publique sur le PLU précède celle relative au port.

18.3 : Avis

Au regard de l'analyse bilancielle qui précède, la commission d'enquête émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Brétignolles sur Mer.

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

Rétablissement d'une coupure d'urbanisation sur le secteur de la Normandelière.

Claude GRELIER

Président de la commission d'enquête



Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur



Laurent BEAUCHESNE

Commissaire enquêteur



