

PLAN LOCAL D'URBANISME

de La Baule-Escoublac



Procédure

Délibérations et suivi des procédures

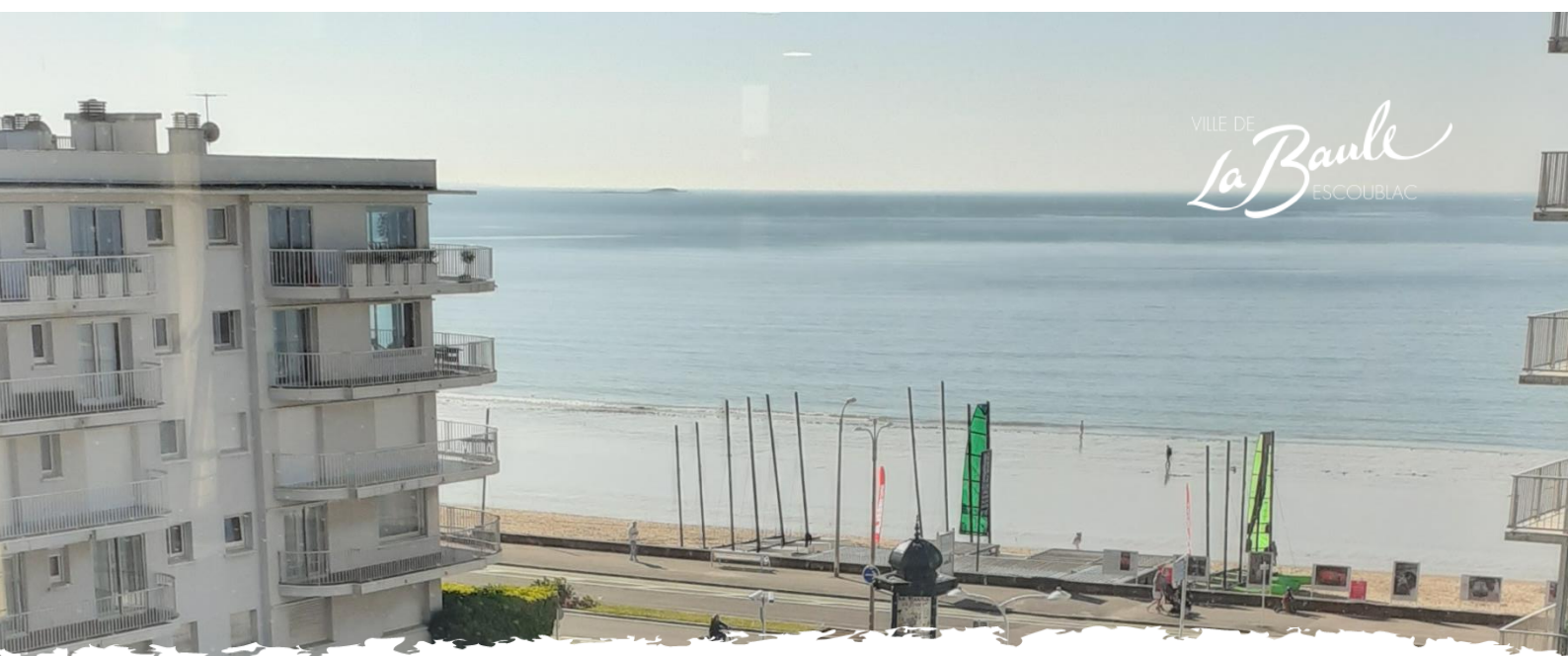
PLU approuvé le 22/02/2013

Modification n°1 adoptée le 20/11/2015

Modification simplifiée n°2 adoptée le 15/11/2019

Modification n°3 adoptée le 28/07/2023

Arrêté de mise à jour les 11/03/2016, 18/04/2017, 16/02/2021,
30/01/2021, 09/12/2022, 15/01/2026.





ARRÊTÉ DU MAIRE

PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexion au titre des servitudes d'utilité publique (SUP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) révisé et de ses documents

Le Maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2131-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 à R.151-53 et R.153-18,

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.631-1, L.631-4 et L.631-5,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 février 2013, modifié les 20 novembre 2015, 15 novembre 2019 et 28 juillet 2023,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2025 approuvant la révision du SPR et de son PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine),

VU les pièces du dossier du PVAP annexées à la délibération susvisée du 19 décembre 2025, à savoir le rapport de présentation, les trois plans des typologies et courants architecturaux, le règlement écrit et les trois plans de la légende graphique réglementaire du PVAP,

CONSIDERANT que la révision du SPR constitue une servitude d'utilité publique et qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC,

ARRÊTE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac est mis à jour à la date du présent arrêté. Sont annexés au titre des servitudes d'utilité publique les documents relatifs au PVAP du SPR révisé approuvé le 19 décembre 2025.

Article 2 : L'annexion du dossier révisé du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine comprend les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation,
- 3 plans des typologies et courants architecturaux (secteur Ouest - secteur Centre et secteur Est),
- Le règlement écrit,
- 3 plans retranscrivant la légende graphique réglementaire du PVAP (secteur Ouest - secteur Centre et secteur Est).

Article 3 : Le présent arrêté accompagné de l'ensemble des pièces du dossier sont tenus à la disposition du public à la mairie. Le dossier sera également publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois à compter de sa date de signature et publié sur le site internet de la ville.

Article 5 : Une copie du dossier est transmise à la direction des Finances publiques.

Article 6 : L'arrêté et le dossier de mise à jour sont transmis à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique au titre du contrôle de légalité.

Article 7 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Baule-Escoublac, le **15 JAN. 2026**

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine




Danielle RIVAL

Délais et voies de recours :

*Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois- il peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de son affichage.
A défaut de réponse dans un délai de 2 mois ou de réponse négative, le demandeur dispose d'un nouveau délai de 2 mois pour introduire un recours contentieux.*



ARRÊTÉ DU MAIRE

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAULE-ESCOUBLAC

Le maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L 153-48,

Vu les articles L122-4 à L122-11 et R 122-17 à R 122-23 du code de l'environnement,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.),

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi Littoral,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 29 mars 2018 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale révisé de Cap Atlantique,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n° 21/043 portant engagement de la procédure de Modification Simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur révisé le 22/02/2013, modifié le 20/11/2015 et le 15/11/2019,

Considérant la nécessité d'optimiser la compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique pour ce qui concerne notamment l'application de la loi Littoral,

Considérant également qu'il est nécessaire de procéder à la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme pour les motifs suivants consistant à :

- Retranscrire sur le plan de zonage du PLU l'évolution du SCOT suivant l'application de la loi littoral et de la loi ELAN, en classant en secteur Nh, les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny actuellement classés en UG, en raison de l'interdiction d'y développer de nouvelles constructions,

- Revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement souhaitées de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) du Ménigot, située dans le quartier d'Escoublac en entrée de ville,
- Affecter un sous-secteur actuellement classé en zone naturelle (Na), au secteur (Ne) dans la perspective d'aménager un cimetière animalier, en limite du cimetière Parc d'Escoublac,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et en créer spécialement un nouveau destiné à la réalisation d'une voirie transversale permettant le désenclavement de plusieurs propriétés, secteur de Beslon, en rejoignant l'avenue des Noëlls à l'avenue de la Lieutenante,
- Modifier les contours de la zone UB (zone mixte habitat) et de la zone d'activités (UI) secteur de Beslon, pour favoriser l'émergence de programmes résidentiels ou d'activités selon les cas, et en créant si besoin une nouvelle OAP,
- Créer une OAP (zone activité UI) sur l'emprise actuellement classée 1AUE pour réaffecter cette emprise suite à l'abandon du projet d'aménager la nouvelle déchetterie sur ce site, au profit du secteur de St Servais, situé au nord-ouest de la commune,
- Gens du Voyage : modifier sensiblement les conditions d'extension des constructions comprises dans la zone UGv spécialement dédiée, afin de mieux répondre en toute ou partie, à la demande de la commune de Saint-André des Eaux de satisfaire à ses propres besoins, en réalisant une aire d'accueil permanente mutualisée avec la commune de La Baule,
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer la réalisation privée d'un programme hôtelier en augmentant la capacité d'accueil du parking des Tamaris situé à l'arrière de la place Leclerc,
- Corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit ou les documents graphiques du PLU en vigueur et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires, notamment pour ce qui concerne :
 - Article 8 : l'absence de fixation de distance entre une construction et une piscine implantées sur le même terrain,
 - Article 7.1 : préciser les conditions offrant la possibilité d'étendre un bâtiment mal implanté en limite séparative, à savoir de ne pas en augmenter la hauteur qu'il s'agisse de la cote de référence à l'égout ou du point le plus haut de la toiture de l'existant,

Considérant qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquences :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,

- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que cette modification a pour objectif de répondre à l'obligation légale de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique et de faciliter la mise en pratique du PLU afin de garantir un développement cohérent de la commune,

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire,

Considérant qu'en vertu de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation n'est pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées feront l'objet d'une enquête publique pendant un mois,

ARRÊTÉ

Article 1 : En application des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-36 et suivants une procédure de modification est prescrite,

Article 2 : Le projet de modification portera en substance sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique impliquant notamment le classement en secteur Nh des trois secteurs « Bel Air, « Côtres » et « Croix Breny » actuellement classés en zone urbaine UG, l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Ménigot, la création d'un cimetière animalier, la mise à jour des emplacements réservés, la création d'une voirie permettant de rejoindre l'avenue de la Lieutenant à l'avenue des Noëlls en désenclavant les propriétés riveraines, la modification de limites entre la zone UB et UI pour une meilleure cohérence des zones d'habitat et d'activité secteur de Beslon, la création d'une OAP en secteur UI liée à l'évolution de la zone 1AUE, l'adaptation de la réglementation UGv concernant les gens du voyage, la création d'une OAP en centre-ville place Leclerc pour les besoins d'un projet englobant le réaménagement du parking des Tamaris, ainsi que différentes précisions apportées au règlement écrit pour une meilleure compréhension.

Article 3 : Conformément aux dispositions des articles L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.
L'avis de l'autorité environnementale sera également sollicité conformément à l'article L 122-4 du code de l'environnement.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal.

Article 6 : Conformément aux articles R 153-20 et R 123-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville de La Baule-Escoublac durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L 121-17 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié sur le site internet www.labaule.fr

Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et aux personnes publiques associées.

Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication

- d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire - 7 avenue Olivier Guichard - 44500 La Baule-Escoublac,
- d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes -6, Allée de l'île Gloriette - 44 000 Nantes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Fait à La Baule-Escoublac, le - 1 JUIL. 2022

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

- 1 JUIL. 2022



La Baule, le

23 MARS 2023

Monsieur Le Maire
Mairie de La Baule-Escoublac
7 avenue Olivier Guichard
44504 LA BAULE CEDEX

Affaire suivie par Nolwenn BLANCHARD
S/C Anne-Marie MENAGE
Direction de l'Aménagement Communautaire

Envoi en recommandé avec avis de réception

Objet : Modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac

Monsieur Le Maire,

Par correspondance reçue le 20 février 2023, vous avez sollicité Cap Atlantique, en sa qualité d'EPCI en charge du SCoT, pour statuer sur la compatibilité du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Baule-Escoublac avec le SCoT révisé, approuvé le 29 mars 2018.

Cette modification, en vertu de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, vise à :

- « optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique,
- revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement de l'OAP du Ménigot,
- affecter un sous-secteur de la zone naturelle (N) destiné à l'aménagement d'un cimetière animalier,
- modifier les contours de la zone de Beslon entre habitat et économie,
- modifier une zone 1AUe en 1AUi et créer une OAP,
- créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc
- mettre à jour la liste des emplacements réservés et en créer deux nouveaux destinés à la réalisation d'une voirie transversale dans le secteur de Beslon et un autre pour la création d'un parking de dissuasion,
- corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et le règlement graphique et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires. »

Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique, il s'agit :

- d'une part, d'interdire les possibilités de nouvelles constructions en dehors des agglomérations et villages identifiés par le SCoT, à savoir, à Bel Air, La Croix Breny et Côtres en classant ces hameaux en Nh au lieu d'UG actuellement,
- d'autre part, de mettre à jour le zonage graphique en ajoutant le tracé des cours d'eau, permettant ainsi de mettre en œuvre le retrait d'implantation d'au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau,
- enfin, de transformer 4 ha de zones naturelles au niveau de la Saudraie en Espaces Agricoles Pérennes (Ap),

Assérac
Batz-sur-Mer
Camoël
Férel
Guérande
Herbignac
La Baule-Escoublac
La Turballe
Le Croisic
Le Pouliguen
Mesquer
Pénestin
Piriac-sur-Mer
Saint-Lyphard
Saint-Molf

Ces modifications contribuant à la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT n'appellent pas d'observations particulières.

Pour information, une étude sur l'espace de fonctionnement des cours d'eau et de leur mobilité est en cours à l'échelle de Cap Atlantique qui appellera en corollaire à une traduction précise dans les PLU.

Concernant la modification de l'OAP du Ménigot, il s'agit :

- de prendre en compte la présence d'une zone humide de 2 ha identifiée au sud du secteur lors d'une étude environnementale réduisant la zone urbanisable de 10 à 8 ha et augmentant la densité moyenne à 30 logements / ha afin de conserver la production du programme initial de 250 logements et la diversité de la typologie de l'habitat (dense en cœur de quartier, mais groupé ou individuel en frange de secteur en lien avec les tissus résidentiels existants autour),
- d'encadrer la mixité fonctionnelle en développant des cellules servicielles en rez-de-chaussée mais en interdisant les constructions à vocation de commerce et/ou de restauration dans la zone pour éviter la concurrence avec le bourg d'Escoublac,
- de permettre l'implantation d'un équipement culturel (de type théâtre).

Considérant que le SCoT prescrit :

- de protéger les zones humides et leurs abords (page 19 du DOO),
- une densité de 24 logements / ha pour les projets en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune de la Baule-Escoublac, pouvant être adapté en lien avec des morphologies plus urbaines conjuguées à une gestion du paysage au regard de la nature des projets (page 32 du DOO),
- de localiser de manière préférentielle les commerces dans les centralités de quartier (page 56 du DOO),

Et considérant que les équipements culturels ne sont pas soumis à prescriptions dans le SCoT,

Ces modifications sont compatibles avec le SCoT et n'appellent pas d'observations particulières.

Concernant l'aménagement paysager d'un cimetière animalier, il s'agit :

- de transformer 1 ha de zone Na (dédiée initialement à l'aérodrome) en zone Ne (dédiée à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser) dans le prolongement du cimetière paysager existant, afin de réaliser l'aménagement paysager d'un cimetière animalier.

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant la modification du contour de la zone d'activité de Beslon, il s'agit :

D'une part :

- de transformer 0,96 ha de zone Ui (dédiée initialement à la zone d'activité) en UBa (dédiée à de l'habitat), au sud-ouest de la zone d'activité
- de créer un emplacement réservé pour desservir cette zone UBa,
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone UBa

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières, au titre de la compatibilité avec le SCoT.

D'autre part :

- de transformer 0,24 ha de zone Ui (dédiée initialement à la zone d'activité) en UBc (dédié à de l'habitat) afin de permettre la réalisation de 15 à 30 logements sociaux, au nord-est de la zone d'activité
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone UBc

Cap Atlantique, relève que cette modification altère l'intégrité du parc d'activité économique et devra faire l'objet d'une modification du périmètre du parc d'activité communautaire.

Concernant la modification de la zone 1AUe en 1AUi à Beslon Est, il s'agit :

- de transformer 0,45 ha de zone 1AUe (dédiée initialement à la déchetterie qui est finalement retenu sur un autre secteur) en 1AUi afin de permettre l'extension de la zone d'activité économique de Beslon au sud-est de la zone d'activité.
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone 1AUi,

Bien que le SCoT prescrit pour le parc d'activité mature de Beslon de le requalifier et d'améliorer son fonctionnement sans envisager son extension, la faible surface d'extension de 0,45 ha reste compatible avec le SCoT.

Cette extension devra cependant respecter les autres objectifs environnementaux du SCoT, à savoir :

- de confirmer, d'étendre et de préciser la délimitation des zones humides identifiées de manière non exhaustives dans le SCoT, et de préciser leur caractère fonctionnel afin de mettre en œuvre l'objectif « éviter, réduire, compenser » (page 19 du DOO)
- de respecter le retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des berges du cours d'eau (page 18 du DOO)
- de préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique (page 22 du DOO)

Pour information, figure à ce titre, en pièce-jointe, les éléments de la direction de l'aménagement relatifs aux études communautaires spécifiques à ce secteur à prendre en compte.

Concernant la création d'une OAP en centre-ville Place Leclerc, il s'agit :

- de permettre une opération de renouvellement urbain à la place du bar « Le Khedive » et du parc de stationnement sur le site des Tamaris,
- de créer une OAP sur le secteur pour encadrer un programme mixte comportant un hôtel, un ou deux commerces/restaurants/bars en rez-de-chaussée et la réalisation d'un parking de deux niveaux

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant la mise à jour des emplacements réservés, il s'agit :

- de prendre en compte les évolutions de bénéficiaires entre Cap Atlantique et la commune de La Baule,
- de créer un emplacement réservé entre l'avenue de la Lieutenante et l'avenue des Noëlls pour permettre d'améliorer la desserte interne entre deux sites,
- de créer un emplacement réservé sur le parking du rond-point Colin pour aménager un parking de dissuasion en lien avec la mise en place de navettes électriques
- de supprimer des emplacements réservés qui ne sont désormais plus justifiés

Cette modification, réalisée en concertation avec les services gestionnaires de Cap Atlantique concernant l'évolution des bénéficiaires, n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant les autres modifications, il s'agit :

- d'ajustements réglementaires qui n'appellent pas d'observations particulières de Cap Atlantique.

CAP Atlantique, en sa qualité d'EPCI SCOT émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU, assorti de la prescription suivante :
-compléter et adapter l'OAP de l'extension de la zone de Beslon afin de prendre en compte les prescriptions environnementales du SCoT déclinées précédemment.

En outre, vous trouverez également, ci-joint, pour information, les remarques de la direction du développement relatives au parc d'activités de Beslon.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Norbert SAMAMA



**Vice-Président délégué à la
transition écologique chargé du
Schéma de Cohérence Territoriale
et des stratégies foncières et
littorales**

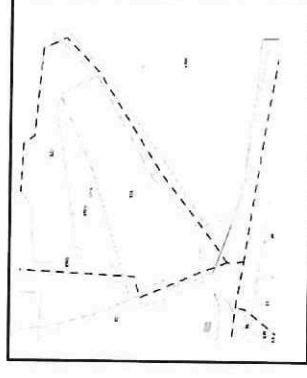
Pièces jointes :

- Remarques de la direction de l'aménagement : études communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon
- Remarques de la direction du développement : remarques sur le parc d'activités de Beslon

DIRECTION AMENAGEMENT COMMUNAUTAIRE / Etudes communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon

Cap atlantique est propriétaire des parcelles inscrites dans le prolongement du Parc d'activités de Beslon.

CAP Atlantique en qualité de propriétaire et dans une perspective d'aménagement voir de cession des parcelles a procédé diverses analyses.



Objectif :

- Eléments de connaissance en perspective d'un accompagnement de l'urbanisation du site

Listes des études et données :

- 1- Les études géotechniques réalisées en date de 2014 dans la perspective de l'implantation d'une déchetterie concluaient : « les données et résultats d'investigations sur les contextes géologiques, hydrogéologique et géotechniques du site permettaient d'envisager l'adaptation du projet au terrain d'emprise projeté » et que des sujétions pour ce type de projet à prendre en compte étaient :
 - la variation latérale du substratum géologique, avec la présence à faible profondeur du toit des gneiss sur la moitié est de la parcelle d'emprise,
 - les conditions de terrassements selon les formations géologiques,
 - la présence de la nappe phréatique à faible profondeur.
- 2- Un inventaire des cours d'eau réglementaires est à prendre en compte. Il signale un cours d'eau repris dans le PLU de la Baule avec le règlement suivant : une zone inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau s'applique, conformément au PLU de La Baule. Nous attirons l'attention que le cours d'eau longe la parcelle 321 prévue à l'acquisition avant de passer dans un passage busé.

3- Une Expertise Floristique publiée par Lacroix Botanik en décembre 2021 a recensé :

a. les espèces végétales

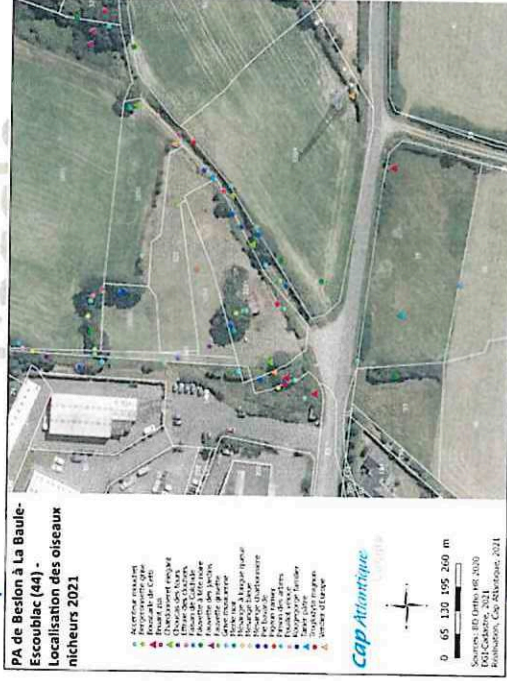
120 taxons de flore vasculaire spontanés ou subspontanés ont été recensés sur la zone d'étude, ce qui révèle une intéressante diversité sur une surface plutôt réduite. Une espèce messicole évaluée comme quasi-menacée en Pays de la Loire, le Grand ammi, est présente à l'intérieur du périmètre. On peut également signaler la présence originale (mais sans valeur patrimoniale) d'une échappée de jardin rare dans le département, le Nicandre faux-coqueret.

b. mis en évidence la présence d'une zone humide floristique : liée au cours d'eau et réceptacle des eaux de ruissellement 1629 m² cours d'eau compris :



Pour cette zone humide de débordement du cours d'eau, délimitant son lit majeur, une adaptation de l'OAP sera envisagée et le pétitionnaire devra respecter le code de l'environnement et la loi sur l'eau.

4- Une Expertise avifaune (mars/avril/juin 2021) a permis d'identifier 4 espèces patrimoniales nicheuses.



- Bouscarle de Cetti
- Chardonneret élégant
- Tarier pâtre
- Verdier d'Europe

Ces espèces sont protégées et dites « sensibles » au vu de leur statut sur les listes rouges régionales et/ou nationales. Leur habitat est donc protégé par la Loi et sa destruction doit faire l'objet d'une demande de dérogation espèce protégée (ART L411-1 du CE, AM du 29/10/2009)

Une adaptation de l'OAP peut être faite pour protéger les haies et abords (ourlets) et la promesse de vente peut intégrer des dispositions en ce sens associées à des préconisations de gestion

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT / Remarques sur le parc d'activités de Beslon

Cap Atlantique, dont la compétence développement économique a été renforcée depuis le transfert de la loi NOTRe, intervient en matière de création, aménagement, entretien et gestion des parcs d'activités communautaires et notamment celui de Beslon. Le dossier de modification du PLU de La Baule porte trois évolutions du zonage à vocation économique du parc d'activités de Beslon. Elles auront notamment pour conséquence une modification du périmètre du parc communautaire.

Les évolutions proposées viennent, malgré un transfert de la zone 1 AUE au profit d'un zonage 1AUj (à vocation économique), réduire globalement, d'environ 7 500 m², la capacité d'implanter des activités économiques. Activités économiques qui ne pourront s'implanter ailleurs sur la commune car elles exigent majoritairement un zonage dédié (économique) et des espaces publics adaptés au fonctionnement des entreprises (voirie, réseaux...).

Dans le contexte « ZAN » et à l'appui de l'étude diagnostic et référentiel en cours, cette orientation interpelle l'EPCI quand aux limitations des capacités d'extension résiduelle des parcs d'activités sur notre territoire.

De plus, le territoire rencontre de plus en plus de difficultés pour accueillir nos entreprises. Il apparaît de ce fait important et nécessaire que le zonage actuel des parcs d'activités puissent être préservé dans leurs emprises et dans leur stricte vocation et ce afin de garantir une capacité d'accueil pérenne.

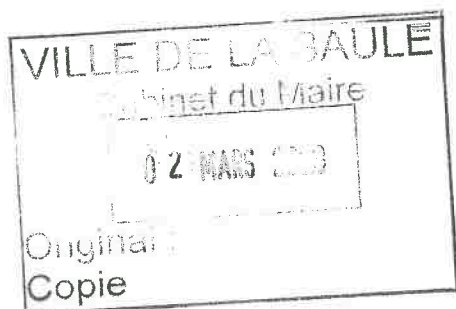
Sur l'OAP « extension de Beslon » :

- L'évolution de ce secteur entrainera une extension du périmètre du PA communautaire de Beslon ;
- Elle répond au projet de développement des installations d'une entreprise déjà implantée sur le territoire ;
- La parcelle est soumise à des prescriptions liées à la préservation des enjeux environnementaux (Cf. études communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon) et sont à reprendre dans l'OAP de ce secteur ce qui réduit assez fortement la constructibilité de la parcelle ;



CCI NANTES ST-NAZAIRE

→ Louis W...



Monsieur Franck LOUVRIER

Maire de La Baule
Hôtel de Ville
7 avenue Olivier Guichard
BP 172

44504 LA BAULE CEDEX

Nantes,
Le 23 Février 2023

Nos réf. : PLU/23005
Affaire suivie par Mathieu POUZET
Département Stratégie des Territoires
mathieu.pouzet@44.cci.fr

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre Commune.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



MAIRIE DE LA BAULE ESCOUBLAC
Hôtel de Ville
7 avenue Olivier Guichard
BP 172
44504 LA BAULE CEDEX

Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Nantes, le 16 mars 2023

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU
Dossier suivi par Véronique PIGUET
Réf. PC/SL/SJ/421M23006

Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Site de Nantes
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, le 16 février 2023, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

Siège social
Chambre d'agriculture
des Pays de la Loire
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z



Nantes, le 28 mars 2023

Direction générale territoires

Délégation Saint-Nazaire

Service développement local

Référence : S2023-03-5798

Affaire suivie par :
Celine COSSADE

Tél. 02 49 70 03 20

Monsieur Franck LOUVRIER
Maire de la Baule-Escoublac
Hôtel de Ville
7 avenue Olivier Guichard
BP 172
44504 LA BAULE CEDEX

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de La Baule-Escoublac

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 février 2023, vous avez consulté le Département sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune qui a principalement pour objet :

- Optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique ;
- Revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement de l'OAP du secteur Ménigot ;
- Affecter un sous-secteur de la zone naturelle (N), destiné à l'aménagement d'un cimetière animalier ;
- Modifier les contours de la zone du Beslon, entre habitat et économie ;
- Modifier une zone 1AUe en 1AUi et créer une OAP ;
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés, et en créer deux nouveaux destinés à la réalisation d'une voirie transversale dans le secteur de Beslon et un autre pour la création d'un parking de dissuasion ;
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et le règlement graphique et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires.

Pour rappel, un potentiel a été identifié, sur l'OAP de Ménigot, pour la création d'une aire de covoiturage au niveau du giratoire sud de l'échangeur de Bel air (RD 127/RD 213) avec accès sur le boulevard Joseph Houssais. La modification de l'OAP du secteur de Ménigot respecte bien la marge de recul de 100 mètres vis-à-vis de la RD 213.

Concernant la ZA Beslon, la modification de son périmètre doit faire rappeler qu'une étude communautaire de faisabilité a été menée pour sécuriser le carrefour de sortie de la ZA au niveau de la RD 192.

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Ces modifications n'appellent pas d'autres remarques particulières de la part du Département qui émet un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département, ainsi qu'un exemplaire informatique au format « pdf » si vous en disposez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires



Jean CHARRIER



PAYS DE LA LOIRE
LOIRE-ATLANTIQUE



Sainte Luce sur Loire, 06 mars 2023

Commune de La Baule-Escoublac
Monsieur Le Maire
7 Av. Olivier Guichard
44500 La Baule-Escoublac

Réf. : CMAR/MB/CG

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, votre projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac qui vise un développement de l'habitat et économique (zone de Beslon) notamment.

Après un examen du document, notre Compagnie Consulaire n'a pas de remarque particulière à formuler étant donné le peu d'impact sur l'activité artisanale, si ce n'est sur l'ouverture des parcelles sur la zone de Beslon initialement destinées à l'accueil d'une déchetterie (projet abandonné sur ce site). Cette modification permettra de répondre aux besoins locaux des artisans.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme. Nous sommes bien entendu ouverts à toute discussion et restons à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués.

le Président de la
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de
niveau départemental de la Loire-
Atlantique,

Frédéric BRANGEON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex – ☎ 02 51 13 83 00 – 📠 02 51 13 83 79

www.artisanatpaysdelaloire.fr – contact44@artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Décision après examen au cas par cas
Projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune La Baule-Escoublac (44)

n° : PDL-2022-6374

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme

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

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de La Baule-Escoublac ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Baule-Escoublac présentée par la ville de La Baule-Escoublac, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 août 2022 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 19 août 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 3 octobre 2022 ;

Considérant que les dispositions de l'arrêté daté du 26 avril 2022 s'appliquent aux saisines de l'autorité environnementale effectuées à compter du 1er septembre 2022 et que les saisines antérieures à cette date restent régies par les dispositions antérieurement applicables ; que la mission régionale de l'autorité environnementale a procédé à un examen au cas par cas selon les dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du Code de l'urbanisme ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac, qui prévoit :

- de reclasser en zone naturelle Nh les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Brény, actuellement classés en zone urbaine UG et représentant 19,6 ha ; de supprimer les zones non ædificandi existantes au sein de ces trois secteurs ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Ménigot visant, sans modifier l'objectif de production de logements, à retirer les perspectives de construction au niveau d'une zone humide identifiée au sud de l'OAP, à relocaliser les secteurs de plus grande densité en cœur de quartier plutôt que le long du boulevard Joseph Houssais et à étendre son périmètre à deux secteurs habités (sans toutefois les inclure dans les secteurs d'aménagement d'ensemble) ; les détails de l'OAP modifiée ne sont toutefois pas joints au dossier transmis à la MRAe ;
- quelques évolutions du zonage en limite de la zone d'activité de Beslon :
 - le reclassement en zone urbaine UBc à vocation résidentielle d'un secteur d'environ 2 500 m² au nord actuellement classé en zone urbaine UI à vocation économique et industrielle ;
 - le reclassement en zone urbaine UBa à vocation résidentielle d'un secteur d'environ 9 600 m²

au sud actuellement classé en zone urbaine UI à vocation économique et industrielle ; en complément, un emplacement réservé sera créé pour une voie nouvelle entre l'avenue des Noëlles et l'avenue de la Lieutenante ;

- le reclassement en zone à urbaniser 1AU_i (zonage à créer) à vocation économique et industrielle d'un secteur d'environ 4 400 m² situé à l'est de la zone de Beslon et actuellement classé en zone à urbaniser 1AUE à vocation d'équipement public ; en complément, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est annoncée ; ni l'OAP, ni le projet de règlement de la zone 1AU_i ne sont toutefois joints au dossier transmis à la MRAe ;
- de créer une nouvelle OAP sur la place Leclerc dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain du sud du centre-ville, d'étendre le zonage urbain UAb SPR1 (au détriment du zonage UD SPR1) de 4 000 m² environ dans l'angle sud-ouest de la place et de modifier le règlement pour adapter localement les règles de recul afin de ne pas réduire l'ensoleillement sur la place ; ni ce projet d'OAP, ni le détail des évolutions du règlement de la zone ne sont toutefois joints au dossier transmis à la MRAe ;
- d'adapter ponctuellement le règlement écrit et le règlement graphique (erreurs matérielles, divers ajustements réglementaires ou de zonage et suppression des emplacements réservés dont l'objet a été réalisé) ;

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

- que les possibilités de construction nouvelle seront réduites dans les secteurs de Côtres, de Bel Air et de Croix Brény puisque le zonage Nh n'autorise aucune construction nouvelle alors que le PLU actuel ne les interdit que là où une zone non ædificandi est délimitée ; que les incidences potentielles de la suppression des zones non ædificandi doivent toutefois être détaillées au regard des possibilités, limitées mais non nulles, de constructions d'annexes ou d'extensions des constructions existantes permises par le règlement ;
- que la zone humide d'environ 2 ha identifiée au sein de l'OAP du Ménigot est préservée de toute construction nouvelle ; qu'elle ne sera toutefois pas exempte de tout aménagement, l'OAP prévoyant notamment une continuité des liaisons douces au travers de cet espace et la zone humide restant non délimitée au règlement graphique en tant qu'espace paysager à protéger ; que sa pérennité ne sera en outre garantie que sous réserve d'une gestion des eaux pluviales assurant la continuité de l'alimentation de la zone humide après urbanisation du secteur ; que les incidences du projet de modification n°3 resteront limitées sous réserve que l'OAP apporte les précisions utiles sur ces questions ;
- qu'au regard de son environnement principalement naturel et agricole, le reclassement de la zone 1AUE en zone 1AU_i doit être plus précisément motivé et argumenté, afin de justifier le besoin d'artificialiser par comparaison à d'autres alternatives ; que le dossier annonce toutefois sur ce secteur une limitation de l'imperméabilisation et que les composantes existantes de la trame verte et bleue, notamment les haies périphériques, seront préservées ;
- que les autres évolutions prévues ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard de leur importance et de leur localisation ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac présenté par la ville de La Baule-Escoublac n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE recommande toutefois de compléter le projet de modification n°3 :

- en évaluant les incidences de la suppression des zones non ædificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension ;
- en amendant le contenu de l'OAP du Ménagot modifiée concernant, d'une part, les aménagements envisagés au droit de la zone humide ou bien en délimitant au règlement graphique un espace paysager à protéger pour préserver cette zone humide et, d'autre part, en précisant la gestion attendue des eaux pluviales permettant la préservation de l'alimentation de la zone humide et sa pérennité à terme ;
- en justifiant l'artificialisation de la future zone 1AUi en extension de la zone industrielle de Beslon au regard d'un besoin argumenté et des alternatives envisageables.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

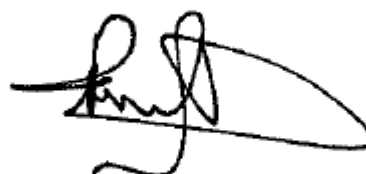
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 10 octobre 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

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

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr



ARRÊTÉ DU MAIRE

RELATIF À L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAULE-ESCOUBLAC

Le Maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, R 153-20 à R 153-22,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L.581-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et R.581-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi littoral,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 février 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, modifié le 20 novembre 2015 et le 15 novembre 2019,

Vu l'arrêté municipal n° 1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, en date du 10 octobre 2022, confirmant que la présente modification n'était pas soumise à évaluation environnementale,

Vu la commission Urbanisme et Habitat du 14 février 2023 émettant un avis favorable au contenu du dossier de la présente modification,

Vu le projet de modification n° 3, notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique,

Vu la décision n° E230000/44 en date du 1^{er} février 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant nomination de M. René PRAT, retraité de l'Armée, en qualité de commissaire-enquêteur,

Considérant qu'il convient de réaliser une enquête publique,

Après avoir consulté le commissaire enquêteur,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET, DATE, ET DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de La Baule-Escoublac pour une durée d'un mois, du **lundi 20 mars (9h00) au lundi 24 avril 2023 (17h00)**.

Le projet de modification du PLU porte principalement sur les points suivants, à savoir :

- La mise en compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique,
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Ménigot pour tenir compte de l'identification d'une zone humide dans sa partie sud,
- Le changement d'affectation d'un sous-secteur de la zone Naturelle, face à l'aérodrome, en continuité du cimetière parc, permettant d'aménager un cimetière animalier,
- L'extension de la zone résidentielle, secteur de Beslon, sur la zone d'activité limitrophe, permettant de recouvrer des réserves foncières dédiées au logement et à l'habitat social,
- La création de deux nouvelles O.A.P., l'une située à Beslon pour permettre l'accueil d'activités artisanales en lieu et place du site anciennement dédié au transfert de la déchetterie, la seconde, localisée en cœur de ville, afin d'organiser l'évolution du site du bar le Khédive, Place Leclerc,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La correction et le réajustement justifié de plusieurs dispositions règlementaires.

A l'issue de l'enquête et en fonction des remarques apportées pendant l'enquête, la commune pourra soit procéder à l'approbation de la modification du PLU telle que présentée à l'enquête, ou en prenant en compte certaines des remarques qui auront été formulées.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur René PRAT, retraité de l'Armée, exercera les fonctions de commissaire-enquêteur, par suite de sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de Nantes, le 1^{er} février 2023.

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Les pièces du dossier de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés en Mairie de La Baule sise 7, avenue Olivier Guichard et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 (à l'exception du lundi 20 mars à 9h00, pour l'ouverture de l'enquête).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur (A l'attention de M. René PRAT) à l'adresse de la Mairie sise 7 avenue Olivier Guichard - B.P. 172 - 44504 LA BAULE-ESCOUBLAC CEDEX, ou les remettre directement au commissaire- enquêteur lors des permanences tenues à l'Hôtel de Ville (7 avenue Olivier Guichard).

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de La Baule www.labaule.fr, via le lien URL suivant : bit.ly/enquete-publique-PLU-modification3

Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : enquetepublique-plu@mairie-labaule.fr à partir de 9h00 le 20 mars 2023 jusqu'au lundi 24 avril à 17h00. Toute personne, peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

ARTICLE 4 : IDENTIFICATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique a été élaboré par la commune de La Baule-Escoublac dont le siège se situe sise 7, avenue Olivier Guichard - B.P. 172 - 44504 LA BAULE CEDEX.

La commune est représentée par Madame Danielle RIVAL, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine.

ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur recevra le public et ses observations éventuelles sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme à l'occasion des permanences ci-après qui se tiendront exclusivement en Mairie sise 7, avenue Olivier Guichard à LA BAULE, les jours et heures suivants :

- Lundi 20 mars 2023, de 9h⁰⁰ à 12h⁰⁰ (*ouverture de l'enquête*)
- Mercredi 29 mars 2023, de 14h⁰⁰ à 17h⁰⁰
- Vendredi 14 avril de 9h⁰⁰ à 12h⁰⁰
- Lundi 24 avril de 14h⁰⁰ à 17h⁰⁰ (*clôture de l'enquête*)

ARTICLE 6 : MESURES DE PUBLICITÉ

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux au moins, diffusés dans le département de la Loire-Atlantique, désignés ci-après :

- Ouest France ;
- Echo de la Presqu'île.

Un avis d'enquête sera publié par voies d'affiches sur le territoire de la commune de La Baule-Escoublac selon les caractéristiques fixées légalement.

Il sera notamment affiché, dans les quatre mairies (Mairie principale, mairies annexes des quartiers du Guézy, d'Escoublac, et annexe de mairie Lajarrige), ainsi que sur chaque lieu concerné par la modification n°3, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la mairie de La Baule-Escoublac www.labaule.fr, via le lien URL suivant : bit.ly/enquete-publique-PLU-modification3

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire de La Baule-Escoublac attestant de l'accomplissement des mesures d'affichage.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 7 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera transmis sans délai au commissaire-enquêteur qui le clôturera et l'assortira le cas échéant, des documents annexés par le public, ainsi que des courriers qui lui auront été adressés.

A réception de ces documents, le commissaire-enquêteur communiquera à la commune, sous huitaine, le procès-verbal de synthèse pour lequel Monsieur le Maire de la commune de La Baule-Escoublac disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées dans les conditions prévues par les articles R. 123-18, R. 123-19, R. 123-20 et R. 123-21 du code de l'environnement, à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au Président du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai d'un mois.

ARTICLE 8 : DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public en Mairie de La Baule, ainsi que dans les deux mairies annexes et annexe de mairie, et ce pendant un an à compter de la date à laquelle ils seront transmis, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre premier de la loi du 17 juillet 1978 relatif à « la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques ».

Ces documents seront également consultables sur le site internet de la ville www.labaule.fr, via le lien URL suivant : bit.ly/enquete-publique-PLU-modification3

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par la mairie de La Baule-Escoublac au Préfet du département de Loire-Atlantique.

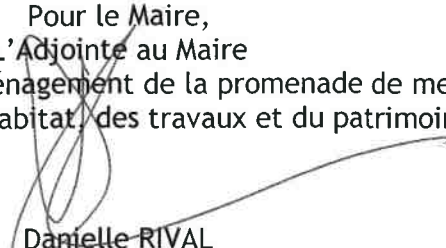
ARTICLE 9 : NOTIFICATIONS ET CARACTÈRE EXÉCUTOIRE

Monsieur le Commissaire-enquêteur, Monsieur le Maire de la commune de La Baule-Escoublac, Madame la Directrice Générale des Services de la commune de La Baule-Escoublac, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur sera adressée ainsi qu'à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Fait à LA BAULE-ESCOUBLAC, le **20 FEV. 2023**



Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine


Danielle RIVAL

2023

E 23000018/44

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Portant sur la Modification n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC**

PREMIÈRE PARTIE :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur

René PRAT

SOMMAIRE

Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur

I- DISPOSITIONS LÉGALES PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	3
1.1 Localisation et objet de l'enquête	4
1.2 Actes générateurs de l'enquête.....	4
1.3 Permanences du commissaire enquêteur	4
1.4 Publicité de l'enquête.....	5
Par voie de presse	5
Par voie d'affichage	5
Par voie électronique	6
II- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE.....	6
2.1 Nature de l'enquête	6
2.2 Historique.....	6
2.3 Cadre juridique et réglementaire	6
2.4 Présentation du projet de modification n° 3	7
2.5 Evaluation environnementale/Avis de la MRAe	8
III AVIS DES PPA	8
3.1 Liste des PPA sollicitées	8
3.2 Résultat de la consultation des PPA	9
IV COMPOSITION DU DOSSIER.....	9
V DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
5.1 Réunion préparatoire	9
5.2 Permanences du commissaire enquêteur	10
VI ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
6.1 Préambule	11
6.2 Analyse des observations recensées à l'enquête	11
VII-CLOTURE DE L'ENQUÊTE	25
7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse	25
7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	25
7.3 Etude environnementale OAP Ménigot.....	26

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés (non exhaustive)

Ae	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d' Orientations et d'Objectifs
ERC	Eviter Réduire Compenser
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement Réservé
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan Déplacement Urbain
PLH	Plan local de l'Habitat
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PV	Procès-Verbal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
ZA	Zone d'Activités
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone 1AU	Zone ouverte à l'urbanisation
Zone 2 AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone N	Zone naturelle

1.1 Localisation et objet de l'enquête

La Baule-Escoublac est une commune littorale de la Loire-Atlantique. Station balnéaire de la région, elle fait partie du littoral dit de la Côte d'Amour. La partie Escoublac est la plus ancienne avec des villas et des espaces très boisés, tandis que La Baule a été urbanisée au début du XIXème siècle et correspond davantage au front de mer, avec des logements en collectif, des commerces, etc.

L'enquête publique concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure de modification est menée à l'initiative du Maire de La Baule-Escoublac.

La modification n°3 du PLU est nécessaire pour les motifs suivants :

- La mise en compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique,
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot pour tenir compte de l'identification d'une zone humide dans sa partie sud,
- Le changement d'affectation d'un sous-secteur de la zone Naturelle, face à l'aérodrome, en continuité du cimetière parc, permettant d'aménager un cimetière animalier,
- L'extension de la zone résidentielle, secteur de Beslon, sur la zone d'activité limitrophe, permettant de recouvrer des réserves foncières dédiées au logement et à l'habitat social,
- La création de deux nouvelles OAP, l'une située à Beslon pour permettre l'accueil d'activités artisanales en lieu et place du site anciennement dédié au transfert de la déchetterie, la seconde, localisée en cœur de ville, afin d'organiser l'évolution du site du bar le Khédive, place Leclerc,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La correction et le réajustement justifié de plusieurs dispositions réglementaires.

1.2 Actes générateurs de l'enquête

Arrêté municipal n° 1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme.

Décision n°E23000018/44 du 1^{er} février 2023 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur René PRAT en qualité de commissaire enquêteur.

Arrêté n° 2023-0180 de Monsieur le Maire de La Baule-Escoublac en date du 20 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de la modification n° 3 du PLU de La Baule Escoublac du **lundi 20 mars 2023 à 9h au lundi 24 avril 2023 à 17h**, soit une **durée de 35 jours consécutifs**.

1.3 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations à l'Hôtel de Ville de La Baule-Escoublac, sis 7 avenue Olivier Guichard à LA BAULE, les jours et heures suivants :

- Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h
- Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h
- Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.

1.4 Publicité de l'enquête

Par voie de presse

dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :

- Ouest France - édition de Loire-Atlantique -
- Echos de la Presqu'île

Première publication

Ouest France : mercredi 1er et jeudi 2 mars 2023.

Echos de la Presqu'île : vendredi 3 mars 2023.

Deuxième publication

Ouest France : mercredi 22 mars 2023

Echos de la Presqu'île : vendredi 24 mars 2023

Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune selon la répartition suivante :

1- HOTEL DE VILLE

2- MAIRIE ANNEXE DU GUEZY

3- MAIRIE ANNEXE D'ESCOUBLAC

4- ANNEXE DE MAIRIE LAJARRIGE

5- COTRES

6- BEL AIR

7- LA CROIX BRENY

8- MENIGOT (Site de l'OAP)

9- CIMETIERE PARC (Projet cimetière animalier à proximité)

10- ZONE D'ACTIVITES BESLON (au Nord du terrain communal services ses fêtes)

11- BESLON (au droit du terrain cadastré CR 175- avenue des Noëllles)

12- SITE DE L'ANCIENNE DECHETTERIE

13- 14 OAP PLACE LECLERC-KHEDIVE (1 panneau place Leclerc et 1 panneau parking des Tamaris)

15- PARKING CLOS COLIN (au droit de la parcelle CN 1)

16- MAISON DE RETRAITE QUIETUS

17- BIBLIOTHEQUE

18- OFFICE DU TOURISME

19- GARE SNCF

20- SITE CLEMENCEAU (au droit de l'ancien Centre des Pensions)

REMBLAI LA BAULE

21- Esplanade Benoît (devant la villa Mortureux)

22- Débouché de l'avenue du Général de GAULLE

23- Débouché de l'avenue Louis LAJARRIGE

24- Rond-point MAZY

25- MAISON DE QUARTIER DU GUEZY

Par voie électronique

Le dossier d'enquête complet, identique au dossier physique à la disposition du public, a été mis en ligne sur le site internet de L'hôtel de Ville de La Baule-Escoublac, pendant toute la durée de l'enquête.

II- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Nature de l'enquête

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les adaptations proposées dans le cadre de l'enquête publique relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquences :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- De créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

2.2 Historique

La commune de La Baule-Escoublac est compétente en matière d'urbanisme. Le PLU a été approuvé le 22 février 2013, puis a été modifié deux fois en 2015 et 2019.

Ce document permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur le territoire de la commune. Il est juridiquement opposable aux tiers et ses dispositions s'imposent à tous.

2.3 Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, R 153-20 à R 153-22,
- Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L.581-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et R.581-1 et suivants,
- Code général des collectivités territoriales,
- Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi littoral,
- Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022,
- Arrêté municipal n°1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme,

- Décision n°E23000018/44 en date du 1^{er} février 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant nomination de M. René PRAT, retraité de l'Armée, en qualité de commissaire enquêteur,

Décret et ordonnance

- Décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance du 03 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

2.4 Présentation du projet de modification n° 3

Parmi les objectifs poursuivis par la modification n°3, figurent des modifications relatives à des OAP déjà existantes ainsi que la création de nouvelles OAP dont les caractéristiques principales sont exposées dans le tableau ci-dessous :

Nom et Localisation	Objectifs	Caractéristiques principales
OAP n°1 du Ménigot Entrée de ville Nord, sortie de la route bleue. Surface totale : 15 ha Surface opérationnelle : 7,4 ha	-Créer une entrée de ville qualitative, mixant du logement, des équipements et des services ainsi qu'un espace de loisirs. -Protéger la zone humide de 2ha -Insérer un équipement culturel dans un écran végétal et naturel.	-Baser l'opération sur le référentiel « Ecoquartier ». -Produire 250 logements dont 30% de logements sociaux.
OAP n°7 Place du Maréchal Leclerc Surface totale 0,32 ha	-Espace en renouvellement urbain -Mixte entre habitat et activités -Cellules adaptées pour la restauration -Programme de stationnement.	-Volumes construits à une hauteur maximale de 9m -Nouvelle place pour les terrasses de restauration -Composition végétale : traitement des sols, diversité des essences
OAP n° 8 Extension de la zone de Beslon Surface totale : 4,5 ha	-Création de l'OAP -Implantation d'entreprises économiques (industrie, artisanat, entrepôts)	-Espace libre en entrée de zone (circulation et stationnement) -Cheminement piéton pour connexion à la zone de Beslon actuelle -Une seule voie de desserte
OAP n°9 Avenue de la Lieutenante Surface totale : 1,87 ha	-Création de l'OAP -Basculement fonds de jardin et d'un grand site en friche d'une zone économique à un tissu résidentiel -Vers une densité de 20 log/ha	-Accès mutualisé depuis le Nord du site -Emplacement réservé pour créer une desserte interne -Entrée du site devra être bien réalisée pour valoriser l'opération.
OAP n° 10 Avenue des Noëlls Surface totale : 0,24 ha	-Basculement d'une parcelle de 2400 m ² de la zone économique vers la zone résidentielle -Opération 100% sociale (20 logements minimum)	-Accès unique, proportionné et sécurisé depuis le Nord sur l'avenue des Noëlls

	-Opération 100% sociale.	-Une zone humide associée à un espace naturel est à préserver au Sud du site.
--	--------------------------	---

2.5 Evaluation environnementale/Avis de la MRAe

Le contexte environnemental

La commune de La Baule comprend une protection environnementale : il s'agit de la ZNIEFF de type 2 qui couvre la forêt d'Escoublac. Les autres protections concernent les communes voisines et n'impactent pas directement la commune de La Baule-Escoublac.

L'avis de la MRAe

La MRAe des Pays de la Loire a été saisie d'une **demande au cas par cas** pour savoir si une évaluation environnementale était nécessaire, en vertu de l'article R104-29 du code de l'urbanisme.

La MRAe a précisé qu'une évaluation environnementale ne s'imposait pas, mais rajoute les recommandations destinées à compléter le projet de modification n°3 :

- En évaluant les incidences de la suppression des zones non aedificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension,
- En amendant le contenu de l'OAP du Ménagot concernant les aménagements envisagés au droit de la zone humide, notamment la gestion attendue des eaux pluviales afin de préserver l'alimentation de la zone humide et sa pérennité,
- En justifiant l'artificialisation de la future zone 1AU en extension de la zone industrielle de Beslon.

III AVIS DES PPA

3.1 Liste des PPA sollicitées

Dans le cadre de la modification n°3 la Commune de La Baule a notifié pour avis le 16 février 2023 pour avis les 18 Personnes Publiques Associées (PPA) dont la liste figure ci-dessous :

- Préfecture de la Loire-Atlantique
- Sous-Préfecture de Saint-Nazaire
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire-Atlantique (DDTM)
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Général de la Loire-Atlantique
- Communauté d'Agglomération CAP Atlantique
- CARENE Saint-Nazaire Agglomération
- Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint-Nazaire
- Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique
- Parc naturel régional de Brière
- Centre Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud
- Monsieur le Maire de Saint-Nazaire
- Monsieur le Maire du Pouliguen
- Monsieur le Maire de Guérande
- Monsieur le Maire de Saint André-des-Eaux
- Monsieur le Maire de Pornichet
-

Cette notification par courrier était composée des documents suivants :

- L'arrêté municipal n°1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU,

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

- L'avis de la Mission Régionale Environnementale des Pays de la Loire du 10 octobre 2022,
- La notice explicative reprenant l'ensemble des points de la modification,
- Le document des Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP).

3.2 Resultat de la consultation des PPA

Au moment de l'ouverture de l'enquête le lundi 20 mars 2023, **seule La Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire a donné un avis favorable.**

L'avis favorable, sans observation, de **la CCI de Nantes Saint-Nazaire** reçu en mairie de La Baule le 02 mars, et l'avis favorable, sans observation, de la **Chambre d'Agriculture** en date du 16 mars et enregistré en mairie le 22 mars n'ont pas été insérés dans le dossier avant le début de l'enquête ?

Les PPA ayant émis un avis hors délai, après le début de l'enquête

- Avis de Cap Atlantique en date du 23 mars 2023
- Avis du Département de la Loire-Atlantique en date du 28 mars 2023

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dernier, étant cristallisé dès le début de l'enquête.

Par principe, les 13 PPA qui n'ont pas répondu sont réputés favorables.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de faire la synthèse des avis des PPA qui n'ont pas été insérés au dossier d'enquête en temps utile. Au demeurant, la commune de La Baule-Escoublac peut tenir compte des observations émises par Cap Atlantique, dont elle est membre.

Par ailleurs, le Département rappelle la création de l'aire de covoiturage sur l'OAP de Ménigot et la sécurisation du carrefour de sortie de la ZA de Beslon au niveau de la RD 192.

IV COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Arrêté municipal n° 1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac ;
- Arrêté n°2023-0180 du Maire du 20 février 2023 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU de La Baule -Escoublac ;
- Notice explicative
- Plan de la commune
- Plan des emplacements réservés
- Orientations d'Aménagements Programmés (OAP)
- Décision de la MRAe après examen au cas par cas
- Avis du Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire.

A noter que le dossier consultable sur le site internet de la mairie de La Baule-Escoublac est identique au dossier physique à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

V DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Réunion préparatoire

Lundi 6 mars 2023 de 09h30 à 12h

En préalable à cette réunion préparatoire, des échanges entre Madame PIGUET Directrice de l'urbanisme et le commissaire enquêteur ont eu lieu et ont permis :

- De fixer la période de l'enquête
- D'établir le calendrier des permanences du commissaire enquêteur

- D'élaborer, en concertation, l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de l'affiche.

Au cours de cette réunion, une présentation générale du dossier a été effectuée par Madame PIGUET.

Par ailleurs, les points suivants ont été abordés, entre autres :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain
- Les avis des PPA
- L'opportunité de la mise en place d'un registre dématérialisé
- Les modalités de recueil des observations du public
- La visite de la salle d'accueil du public (PMR, mesures sanitaires, salle d'attente)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur un plan de la commune, des points d'application de la modification n° 3
- La visite des lieux sur le terrain.

5.2 Permanences du commissaire enquêteur

Permanence n° 1 : Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h

A l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé aux contrôles d'usage, à savoir :

- Le dépôt d'un message « test » via l'adresse électronique dédiée à l'enquête : Il s'avère que ce test n'a pas été concluant dès l'ouverture de l'enquête. L'intervention d'un informaticien a été nécessaire pour rétablir la situation avant la fin de la matinée.
- A priori ce contre-temps ne devrait pas avoir de graves conséquences. En effet dans le cas où des personnes auraient déposé une observation par voie électronique, elles auraient reçu automatiquement un message d'échec.
- La possibilité pour le commissaire enquêteur d'avoir accès aux observations déposées par voie électronique : la procédure a été simplifiée (mot de passe trop long) et n'a abouti que postérieurement à la résolution du problème ci-dessus.
- La consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la ville de La Baule -Escoublac : La procédure indiquée dans l'arrêté d'enquête s'est avérée concluante et a notamment permis de vérifier la conformité du dossier consultable sur le site internet avec le « dossier papier » à la disposition du public, en mairie de La Baule-Escoublac, pendant toute la durée de l'enquête.

Au cours de cette permanence, 5 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur afin de s'informer sur l'impact de la modification n° 3, dans leur environnement immédiat. Une seule personne a déclaré avoir l'intention de déposer une observation au cours de l'enquête.

Permanence n° 2 : mercredi 29 mars de 14h à 17h

En début de permanence, il a été constaté que quelques personnes sont venues consulter le dossier depuis le début de l'enquête, sans déposer d'observation.

Au cours de cette deuxième permanence, 10 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et deux courriers (C1 et C2) lui ont été remis.

Permanence n° 3 : vendredi 14 avril de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, 15 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur : 5 courriers (C3 à C7) et une observation sur registre (R1) ont été déposés.

Permanence n° 4 : lundi 24 avril de 14 à 17h

Au cours de cette dernière permanence, 9 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur : 4 courriers (C8 à C11) et une observation sur registre (R2) ont été déposés.

Sur toute la période de l'enquête, **13 observations (E1 à E13)** ont été déposées par voie électronique.

VI ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 Préambule

Pendant la période de l'enquête, le public avait la possibilité de venir à la rencontre du commissaire enquêteur pendant ses permanences et de déposer ses contributions :

- Sur le registre d'enquête à l'accueil de la mairie
- Par courrier : déposé ou adressé à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur
- Par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête publique.

6.2 Analyse des observations recensées à l'enquête

Les contributions du public étant peu nombreuses (**26**) elles sont traitées de manière à ce que chaque déposant puisse disposer d'une réponse personnalisée, selon la méthodologie suivante :

- a) Mode de dépôt (R :registre, C : courrier, E : email) suivi d'un n° d'ordre et de l'identité du déposant
- b) Synthèse de la contribution
- c) Réponse du maître d'ouvrage
- d) *Appréciation du commissaire enquêteur (en italique)*

E1- Monsieur CHAMBELLAND Antoine

Synthèse de la contribution

Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, Il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'assouplissement de la règle tel que proposé dans le dossier de la modification permet à la fois de prendre en compte les normes techniques en vigueur pour les vélux et panneaux photovoltaïques notamment en raison de la nécessité de maintien d'une distance suffisante entre la toiture et le dispositif pour des raisons de sécurité (éviter une surchauffe de la toiture). Autoriser une surépaisseur pour des volets roulants ne se justifie pas et porterait atteinte à l'esthétique ce qui n'est pas souhaitable, surtout dans la zone de protection patrimoniale.

Appréciation du commissaire enquêteur

La remarque du maître d'ouvrage sur les volets roulants est pertinente.

C1 Monsieur DU GOURLAY Olivier

Synthèse de la contribution

La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m² environ) est en zone urbaine au SCoT.

A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCoT afin que cette E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes.

Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvée en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle.

Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCoT.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle CX 6 classée au PLU en zone Agricole pérenne (Ap) comprend une surface totale de 4 450 m². Une partie, représentant un peu moins de 40% de sa surface est repérée au SCOT en zone potentiellement urbanisable tel qu'il résulte de la modification simplifiée du SCOT approuvée le 22/09/2022.

Il n'est rien d'illégal dans cette situation. A supposer que la commune accède à la demande de M. DU GOURLAY, le changement partiel de zonage de A en UG ne pourrait intervenir que dans le cadre d'une révision et non d'une modification.

Enfin, contrairement à l'argument avancé par le requérant, la commune ne pouvait pas davantage procéder à ce changement de zonage lors de la précédente modification en 2019, ni même à travers la faculté accordée sur une brève période par la loi ELAN car celle-ci ne concernait que les SDU (secteurs déjà urbanisés), or le SCOT n'identifie aucun SDU sur la Baule tel que rappelé en p 13 de la notice explicative du dossier de la modification n° 3.

Certes la Chambre d'agriculture et Cap Atlantique ne sont pas opposées à la demande de l'intéressé, ils omettent uniquement de préciser que cette évolution de zonage de A en U n'est possible que dans le cadre exclusif d'une révision.

Appréciation du commissaire enquêteur

Compte tenu du caractère particulier de cette demande, le commissaire enquêteur avait demandé au maître d'ouvrage d'explorer toutes les solutions alternatives afin de régler cette situation, au plus tôt. Les arguments avancés par la collectivité sont plausibles. Ainsi, le requérant n'a pas d'autre choix que d'attendre la prochaine révision du PLU pour régulariser la situation.

C2 Monsieur DEMANGE Jean-Marie

Synthèse de la contribution

Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :

-OAP n° 8 Extension de la zone de Beslon : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AU) au profit de l'extension de la zone économique.

OAP n° 9 Avenue de la Lieutenant : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant :

- Le nombre et la typologie des logements à réaliser,
- La répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc...
- Le nombre de places de stationnement.

OAP n° 10 Avenue des Noëles : projet d'habitat social

-15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ?

-Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules.

-le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics.

-Remarques d'ordre général :

-Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ;

Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250)

Réponse du maître d'ouvrage

OAP n° 8- L'évolution satisfait aux attentes du requérant

Cette OAP n°9 a principalement pour objet de définir les accès à la zone de sorte à permettre le désenclavement du secteur A. L'urbanisation et la densité résulteront de l'application des normes de la zone UBa, en terme d'emprise au sol, de hauteurs et de stationnements. Comme pour toutes les OAP comprenant de l'habitat ce secteur sera soumis à l'obligation de 30 % de logements sociaux et 20 % d'accession aidée.

Concernant plus précisément l'OAP 10, il ne relève pas d'une OAP de préciser la typologie des futurs logements. S'agissant de locatif social, la typologie sera définie en concertation avec le bailleur social selon la liste d'attente des demandes enregistrées qui sont majoritairement des T2 et T3.

Si besoin la ville réalisera des aménagements pour optimiser la sécurité au droit de l'opération (une adaptation sur ce point est tout à fait envisageable).

Pour les logements sociaux, le nombre de stationnements est réglementairement de 1 place/logt (cf. article L 151-35 C.urb) - il pourra éventuellement être demandé au constructeur d'en prévoir davantage en fonction de la typologie des logements prévus.

Il convient également d'encourager l'usage du vélo pour des déplacements de proximité d'autant que la commune a déployé depuis 2 ans un réseau de pistes cyclables sur l'ensemble de son territoire pour satisfaire aux attentes des usagers en lien avec le déploiement du plan de mobilité.

Il n'est pas opportun de dénoncer un éloignement des services publics alors que la gare, le centre des impôts et la mairie sont à moins de 10 mn d'accès comparé aux autres quartiers tel que secteur Benoît ou Escoublac.

Concernant la concentration des logements sociaux sur les secteurs désignés, il convient de préciser que les 940 logements sociaux recensés à la Baule au 1/1/2022, sont équitablement répartis sur les secteurs Guézy (300), Escoublac (258) et Beslon –Floralies (302, dont 150 pour les Hameaux du Rocher relativement éloignés de la zone de Beslon), puis 83 pour le secteur Centre, sachant que les opérations programmées à court terme s'implantent majoritairement sur les secteurs du Guézy et Escoublac là où les réserves foncières sont les plus importantes.

Sur le caractère inadapté des voiries sur ce secteur, le requérant fait référence à l'OAP du Ménigot à l'entrée du quartier d'Escoublac, secteur à projet de plus de 10 ha dont la programmation est connue depuis plus de 10 ans.

Sur cette opération les accès/sorties seront également conçues pour fluidifier la circulation dans les conditions optimales de sécurité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond, point par point et de manière détaillée à toutes les interrogations du requérant. Dont acte.

E2 M&Mme CRUSSON Alex et Soizick

Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle CY75 de 10 403 m² à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ? En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule, une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.

En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

prix de vente ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette situation était méconnue jusqu'à la réalisation de l'étude environnementale réalisée en 2021.

Cette étude, obligatoire dans le cadre de cette opération a mis en exergue l'existence d'une zone humide, ce qui a malheureusement pour conséquence de rendre inconstructible les parcelles concernées.

Ce diagnostic est à l'origine de la modification de l'OAP du Ménigot dans la présente procédure de modification du PLU.

Quand bien même cette nouvelle zone humide n'est pas encore officiellement recensée à l'inventaire, il est indispensable d'en tenir compte à ce stade.

Pour information une partie ou un résumé de l'étude environnementale est transmise au commissaire-enquêteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette zone humide a été une surprise désagréable pour plusieurs personnes et en particulier pour celles qui avaient signé une promesse de vente, comme c'est le cas des requérants. L'étude environnementale qui a conduit à cette décision n'était pas dans le dossier d'enquête. Elle figure en **pièce jointe n° 3** du présent rapport du commissaire enquêteur à la disposition du public, à titre de justificatif.*

E3 et E7 Madame FRUCHARD Angela

Synthèse de la contribution E3

En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friches, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.

En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.

Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas.

En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT 104 et CV 001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?

Réponse du maître d'ouvrage

A ce sujet il convient de rappeler que cette démarche présentait l'intérêt pour la famille FRUCHARD, propriétaire mitoyen du camping de l'Eden d'éviter que des gens du voyage ne viennent s'installer à l'entrée de leur camping...

Anciennement ces terrains étaient classés en zone naturelle-agricole et ont été classés en zone urbaine ULc après qu'ils en aient fait l'acquisition. Il était logique en effet que ces parcelles bénéficient d'un classement ULc à l'instar du camping auquel elles se rattachent. De surcroît, ce classement octroie à ces parcelles une valeur bien supérieure à celle des terres agricoles et compense largement la valeur à laquelle la famille FRUCHARD en a fait l'acquisition.

Il est aujourd'hui opportuniste de considérer avoir été lésé dans l'unique objectif de voir désormais ces parcelles classées en zonage autorisant des constructions d'habitation.

Le classement répond logiquement au zonage du camping de l'Eden auquel elles se rattachent pour un usage de stationnement ou d'accueil de camping-car, selon ce qui avait été prévu initialement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La famille FRUCHARD avait certes intérêt à ce que les gens du voyage ne viennent pas s'installer à proximité de leur camping. Il convient de souligner que la collectivité avait aussi un intérêt à ne pas avoir de nombreuses

caravanes en entrée de ville, d'où son incitation auprès de la famille d'acquérir cette parcelle à un prix élevé en échange de compensations apparemment verbales et mal définies ?

Aujourd'hui la collectivité estime avoir tenu ses engagements en classant ces parcelles en ULc, au même titre que le camping. La réponse est donc sans appel, ces parcelles ne seront plus classées dans un zonage permettant la construction à usage d'habitat.

Synthèse de la contribution E7

En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3^{ème} permanencedu 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ?

Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001.

Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dans son secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ?

En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.

Réponse du maître d'ouvrage

Mme FRUCHARD a écrit à plusieurs reprises sur ce même sujet depuis le mois de décembre 2022.

La Ville a répondu à son courrier le 18 janvier 2023, puis de nouveau le 20 mars en réponse à son mail du 20 mars, puis le 24 mars à travers les réponses qui lui ont été apportées à ses demandes de certificat d'urbanisme déposées le 6 février.

Ses parcelles sont constructibles mais uniquement pour un usage lié au camping.

Pas d'engagement possible sur une procédure de révision ultérieure annoncée sur une prochaine mandature.

Appréciation du commissaire enquêteur

Suite à cette deuxième contribution de Madame Fruchard sur le même sujet, la collectivité confirme que ces parcelles sont constructibles uniquement pour un usage lié au camping. En conséquence, il n'y a rien à attendre de la prochaine révision du PLU.

C3 Madame BERNARD Paulette

Synthèse de la contribution

Madame BERNARD s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10).

Les observations ci-dessous relèvent d'une **pétition signée par 19 personnes** :

- Problème de sécurité avenue des Noëles lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée
- Le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement
- Un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain
- L'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur
- Dans le cas où 30 logements seraient construits, ils le seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest
- Le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable
- La dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social.

Réponse du maître d'ouvrage

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoubiac

L'allée de la Querdouda est une voirie privée qui n'a aucune fonction transversale puisqu'elle ne dessert que les colotis du lotissement du même nom- (voirie en cul de sac).

A l'instar des autres lotissements privés, il sera toujours possible de renforcer la signalétique à l'entrée de l'opération pour limiter l'accès et le stationnement aux seuls riverains.

Comme précisé précédemment (réponse C2), la Ville envisagera après concertation avec les riverains du quartier de réaliser les aménagements de voirie qui lui paraîtront les mieux adaptés pour gérer les flux de circulation à l'échelle du quartier.

Sur la question du risque de nuisances, il convient de rappeler que la loi Littoral et la loi SRU ont pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels. En l'espèce il ne s'agit même pas de densifier mais de construire sur des terrains libres d'occupation, ce qui relève d'un usage rationnel s'agissant de terrains constructibles.

La mixité sociale est respectée à l'échelle du quartier. Il est toutefois nécessaire que la ville réalise ponctuellement quelques opérations 100% social afin d'opérer un rattrapage du nombre de logements sociaux pour tendre vers le taux de 25% exigé par l'Etat. Pour rappel la ville est actuellement en constat de carence et sujette à de fortes pénalités en raison d'un taux de 8% de logements sociaux que l'Etat considère comme très insuffisant.

Pour information, d'autres opérations de même nature sont également prévues à court terme sur le secteur d'Escoublac.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les éléments de réponse de la collectivité sont de nature à rassurer les pétitionnaires de ce lotissement dont la voirie est privée et constitue en soi une sorte de protection du lotissement. Les constructions nouvelles sont déjà très encadrées et le besoin en logements, notamment sociaux, est réel. Il appartient à chacun de supporter des changements dans son environnement immédiat en vertu du bien vivre ensemble qui doit être partagé par tous.

C4- M&Mme LELANT

Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëles (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire.

Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux.

Ils demandent la modification du programme.

Réponse du maître d'ouvrage

Ces logements sont justement destinés à faciliter le maintien sur place des jeunes actifs en amont de leur futur parcours résidentiel.

La commune a des obligations importantes de rattrapage en matière de production de logements sociaux (8% pour un objectif de 25%). Elle est actuellement sous l'effet d'un constat de carence depuis 2 ans, jusqu'à fin 2023 avec le risque de voir cette sanction de nouveau prolongée.

Il est donc nécessaire réaliser des programmes d'habitat social pour contribuer au rattrapage tel que la loi l'exige en favorisant la mixité entre les différents quartiers disposant encore de réserves foncières.

Par ailleurs des logements pour les primo-accédants seront réalisés au sein de l'OAP 9 Beslon, ainsi qu'au sein du futur programme de logements route de Ker Rivaud réalisés en BRS (bail réel solidaire).

Concernant les aspects liés à la sécurité des voiries, la commune s'engage à réaliser les aménagements qu'elle jugera nécessaires comme elle le fait déjà sur l'ensemble de son territoire lorsque des besoins émergent.

Appréciation du commissaire enquêteur

La production de logements sociaux est cruciale sur la commune de La Baule déjà frappée par de lourdes pénalités financières eu égard au faible taux de 8% de ce type de logements sur les 25% exigés par la loi.

C5 Consorts LEBIHAIN /LELANT

Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëllles. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse identique à C4.

Des besoins en logements existent et il est nécessaire de construire au sein de l'enveloppe urbaine existante – rappel du PLH qui fixe des objectifs à la commune.

En l'espèce il s'agit d'accompagner le développement d'un quartier en participant à son désenclavement et en créant une voirie nouvelle traversante entre l'av des Noëllles et l'av. de la Lieutenante pour éviter justement des problèmes de circulation et de stationnements tels que ceux que pourraient redouter les requérants.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les éléments de réponse du maître d'ouvrage sont globalement identiques à la réponse C4 et n'appellent pas de commentaires supplémentaires.

Dont acte.

C6 et C8 SCI KERKASTEL (M&Mme KERSULEC)

Synthèse des deux contributions

C6-Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Khédive. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure du déjeuner et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse.

Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des Ifs (entre Khédive et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.

C8-En complément de l'observation C6 ci-dessus, ils insistent sur l'aspect économique : en cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé. La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des Ifs est vitale pour tous les commerces aux alentours.

Réponse du maître d'ouvrage

En l'état, l'OAP impose déjà une marge de retrait coté av des IFS pour préserver l'ensoleillement de la place et limite la hauteur de la future construction à 9 m en bordure d'opération.

Les mesures déjà prises dans l'OAP pour préserver l'ensoleillement de la place Leclerc, y compris l'avenue des Ifs, devraient écarter tout risque à ce sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les requérants insistent lourdement sur le problème d'ensoleillement pour l'unique terrasse Sud de l'enseigne Brigitte/Croisette dont ils sont propriétaires. Les conséquences annoncées, dont celles susceptibles de mettre en péril le fonds de commerce sont un peu exagérées, alors que la réponse du maître d'ouvrage se veut plus rassurante. A priori, les dispositions prises dans le cadre de l'OAP devraient permettre un ensoleillement

suffisant de manière à pérenniser le niveau d'activité actuel.

C7 Monsieur CABUS Claude (IFI Aménagement)

Synthèse de la contribution

La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m² et envisage une opération d'aménagement.

De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs :

- Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée
- Le secteur B devant recevoir un équipement culturel.

Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquérir la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain.

En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A :

« Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».

Réponse du maître d'ouvrage

Pour répondre aux remarques de l'aménageur, le règlement de l'OAP pourra être précisé pour faciliter sa mise en œuvre afin d'éviter toute forme de blocage qui nuirait au développement de ce quartier.

Pour autant une logique d'opération d'ensemble devra être respectée en prenant en compte tous les aspects de l'opération (densité et répartition des logements par catégorie, accès, volet paysager, circulation et gestion hydraulique des eaux pluviales).

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage laisse supposer que plusieurs permis d'aménager seront possibles dans le cadre de l'OAP. Ainsi, cette préoccupation majeure de l'aménageur peut être considérée comme étant levée. Pour autant, les règles générales des différents aspects de l'opération s'inscrivent dans une logique d'opération d'ensemble et doivent être respectés par tous.

E4 Monsieur NICOLY Christophe

Synthèse de la contribution

Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété.

En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation.

Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité.

Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme. La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distance de 3 à 5 mètres maximum.

Réponse du maître d'ouvrage

M. NICOLY s'inscrit entre 2 voiries ayant pour effet de le pénaliser doublement par l'obligation de respecter un retrait de 20 m de part et d'autre des deux axes qui bordent sa propriété.

Pour aider au soutien de l'activité agricole, optimiser l'espace, les accès, faciliter la mise aux normes des installations et développer les actions en faveur du bien-être animal, la commune envisage de satisfaire la demande de M. NICOLY qui peut être prise en compte réglementairement dans le cadre de la présente modification.

Ainsi le retrait de 20m pourrait être réduit à 5m (modification apportée à l'article 6, applicable à l'ensemble de la zone agricole A).

Appréciation du commissaire enquêteur

L'exploitation agricole est isolée géographiquement et le retrait de 20 m à 5 m par rapport aux deux chemins qui entourent la propriété ne présente aucune gêne pour le voisinage. La décision de la collectivité relève du bon sens : elle permet à la fois de soutenir l'activité agricole et la mise aux normes des installations imposées à l'exploitant, en faveur du bien-être animal.

E5-Madame HUYGHE Annick

Synthèse de la contribution

Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative).

Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m² d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m² actuellement autorisés.

Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant.

Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2.

Cette dérogation portant sur 12m² supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.

Réponse du maître d'ouvrage

Pour permettre à l'établissement de respecter les normes sanitaires et répondre aux obligations de l'ARS, l'établissement a déjà saisi la commune à ce sujet.

Au titre des adaptations réglementaires proposées dans la présente modification, il est proposé de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant qui est de 15 m pour permettre la réalisation d'un ascenseur.

Toutefois le projet est également contraint par le Plan de prévention des Risques Littoraux qui limite les possibilités d'emprise au sol en zone BC, or, cette servitude d'utilité publique ne relève pas de la compétence de la commune mais de l'Etat. La modification du PLU ne peut donc modifier la rédaction du Plan de prévention des risques littoraux. En conclusion il est possible d'apporter une solution dans le cadre du PLU pour déroger à la règle de hauteur mais pas à celle de l'emprise au sol contrainte par le classement de la zone inondable.

Appréciation du commissaire enquêteur

La modification n° 3 permet de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant de 15m pour réaliser un ascenseur.

En revanche la servitude d'utilité publique relève de la compétence de l'Etat et limite les possibilités de l'emprise au sol.

S'agissant de seulement 12 m² supplémentaires d'emprise au sol une dérogation pourrait être demandée auprès des services de l'Etat ? Aux dires de la requérante, cette extension est indispensable à la pérennité de l'établissement. Cette démarche, sans garantie, pourrait être tentée ?

E6- Madame LOUVIN jeannine

Synthèse de la contribution

Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitats voisins.

Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :

- Les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoubiac,
- Les conditions d'accès au nouvel équipement culturel.

Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :

- De préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot
 - De disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac
 - De revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone
 - D'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire.
- Ainsi, les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.

Réponse du maître d'ouvrage

Il convient de rappeler que cette OAP n'est pas nouvelle puisqu'elle figure au Plan local d'urbanisme depuis sa révision opérée en 2013.

La densité déjà prévue il y a 10 ans est maintenue sans augmentation. A l'occasion de la modification, l'organisation du plan masse de l'opération est revue pour optimiser l'intégration des constructions dans leur environnement.

En termes d'accès, cette emprise foncière de + de 10 ha située en entrée de ville d'Escoublac à la sortie de l'échangeur de la RD 213 (route bleue) ne pose aucun problème de desserte.

L'OAP prévoit de limiter les accès/sorties sur le boulevard Houssais pour des raisons de sécurité au profit de l'avenue du Ménigot et comportera plusieurs voies réservées aux piétons et vélos afin de réaliser un maillage à l'échelle du quartier vers le centre-bourg d'Escoublac et les équipements publics (écoles, mairie annexes, complexe sportif Alain Burban...).

Par ailleurs, la voirie du lotissement Anselme Morin demeurée privée ne devrait pas être exposée à une augmentation massive des flux de circulation par le déploiement de cette opération qui demeure l'une des dernières réserves foncières de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les arguments avancés par la collectivité concernant cette OAP sont suffisamment détaillés et de nature à rassurer les membres de l'association Anselme Morin. La voirie d'accès au lotissement conserve son caractère privé et garantit de fait une certaine sécurité, notamment en matière de circulation.

E8 et E12 -Monsieur Delalande Frédéric

Synthèse de la contribution (doublon)

Propriétaires de la parcelle DA 10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m² lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants.

Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.

Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur de la Croix Breny fait partie des 3 secteurs qui voient leur zonage basculer de UG en Nh au même titre que les zones de Bel Air et de Côtres, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT en application de la loi Littoral.

Cette demande est donc irrecevable. La desserte d'un terrain par les réseaux ne préjuge pas de son caractère constructible - (jurisprudence abondante à ce sujet).

Appréciation du commissaire enquêteur

Réponse du maître d'ouvrage claire et sans appel. Dont acte.

R2 Monsieur DAGUIN Loïc et Madame THIL Annie

Synthèse de la contribution

Propriétaires des parcelles CK 87 et CK 89 (indirectement CK 88 et CK 86), ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole.

La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Réponse du maître d'ouvrage

Demande irrecevable.

Règlementairement, une modification ne peut autoriser l'évolution d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine.

De surcroît, la motivation de la demande est sans rapport avec les faits de dégradation rapportés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Demande effectivement irrecevable.

E9- Monsieur CORBIN Guillaume

Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Beslon Est ». Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.

Préambule du maître d'ouvrage (MO)

Au préalable il convient de préciser que l'avis PPA rendu par Cap Atlantique sur le projet de modification appelle notre attention sur l'existence d'une zone humide sur cette opération et d'une expertise floristique et faunistique ayant recensé des espèces végétales menacées.

L'inventaire de la faune répertorie également 4 espèces nicheuses (le Bouscarle de Cetti, le Chardonneret élégant, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe, à savoir des espèces protégées et dites « sensibles » au vu de leur « statut sur les listes régionales et/ou nationales ». Leur habitat est donc protégé par la loi.

-Q 1 : A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?

Réponse MO :

Pour les raisons précédemment exposées, il n'est pas envisageable d'aménager des accès en limite Sud-Est des espèces repérées qui doivent être protégées. A ce propos le DOO du SCOT mentionne l'obligation de « préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique » ce qui contrevient à la demande formulée.

-Q 2 : Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?

Réponse MO

Cette demande impliquerait d'imperméabiliser toute une zone humide floristique liée au débordement du cours d'eau bordant le terrain de l'opération et formant réceptacle des eaux de ruissellement étendu en limites Nord, Ouest et Sud. Obligation de préserver cette zone au titre du code de l'environnement et en compatibilité avec le SCOT. Il n'est donc pas envisageable de faire suite à cette demande d'accès véhicules sur cette partie.

-Q 3 : La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?

Réponse MO

Cette partie zone humide est déjà recensée et doit être protégée. L'étendre au-delà de son périmètre ne serait pas forcément justifiée et surtout ne permettrait pas de compenser la destruction d'espaces faunistiques où des espèces protégées qui ont été repérées.

-Q 4 : La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. La zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisanats futurs ?

Réponse MO

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

La zone repérée en 1 sur l'OAP assure une réelle fonctionnalité écologique qu'il convient de protéger pour les motifs précédemment explicités- elle comporte de surcroît en partie centrale un très bel arbre de valeur emblématique qui doit être impérativement protégé dans l'OAP-

Nonobstant les zones protégées de cette OAP, il reste disponible une surface exploitable de plus de 2 000 m² env. qui permet le déploiement d'activités artisanales telles que prévues par le futur occupant.

Q 5 : Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?

Réponse MO

Non, au vu de son stade de développement il n'est pas envisageable de déplacer cet arbre sans lui causer de dommages irrémediables, ce qui reviendrait à le supprimer.

-Q 6 : La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?

Réponse MO

La prédéfinition de la voirie telle que figurée dans l'OAP a justement pour effet d'optimiser le fonctionnement et la desserte de la partie urbanisable en limitant la perte de surface. En l'état, elle délimite la zone protégée de la zone urbanisable.

Revoir ce schéma serait envisageable mais au détriment de l'optimisation de l'emprise constructible, ce qui n'apparaît pas souhaitable dans l'intérêt du futur occupant.

Appréciation globale du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage aux six questions posées sont détaillées, précises et pertinentes. En outre le contexte environnemental, justement rappelé, fait état de la présence d'une zone humide et d'espèces protégées. Le requérant a pris le temps de faire des propositions, probablement sans avoir une connaissance approfondie des caractéristiques environnementales de l'OAP n° 8. C'est probablement pour cette raison que ses arguments ne sont pas retenus.

E 10- Monsieur DUDAY Max

Synthèse de la contribution

Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :

Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :

- sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des Ifs ?
- sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ?
- sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP précise en effet l'intérêt de limiter à une hauteur de bâtiment plus basse sur la place Leclerc et l'av des Ifs (9 m) pour préserver l'ensoleillement et tenir compte du gabarit des immeubles de ce côté ; en revanche, la future construction pourra être plus haute en cœur d'opération dans la limite du règlement autorisé, à savoir un étage supplémentaire (soit R+2+ attique)

Les points de détails sollicités ne sont pas abordés à l'échelle de l'OAP dont ce n'est pas l'objet mais le seront au stade du permis de construire- la commune assure que tous les enjeux liés à ce projet seront pris en compte pour satisfaire au mieux les riverains et les usagers dans la limite de la fonctionnalité de l'ensemble de l'opération.

Appréciation du commissaire enquêteur

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Les caractéristiques d'une OAP sont avant tout des **orientations** qui sont complétées au fur et à mesure de la mise en œuvre. Il est donc normal de ne pas disposer, à ce stade, de tous les éléments.

E 11 Monsieur GIBOIRE Michel

Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar« Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :

-page 15 paragraphe 2 : supprimer « pour toute construction avec un étage »

3^{ème} alinéa relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités» lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités »

-page 16 Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'**au moins 9 mètres (au lieu de 10)** devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc »

-Seule l'avenue des Ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction :

« Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des Ifs... »

Réponse du maître d'ouvrage

Les différentes adaptations mineures sollicitées visent à préciser l'application de la règle dans un souci de transparence.

Il paraît envisageable de réserver une suite favorable à ces demandes qui précisent la règle sans remettre en cause les enjeux et les objectifs de cette opération de renouvellement urbain.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier. Dont acte.

E13 Monsieur LEFEVRE Pierre

Synthèse de la contribution

Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, Il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.

Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.

Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.

En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.

Réponse du maître d'ouvrage

La situation de M. MORIN est comparable à celle de Mme CRUSSON pour laquelle l'étude environnementale réalisée révèle la présence d'une zone humide qui était méconnue avant d'engager les analyses ayant conduit à ce diagnostic.

Les propriétaires ont été informés sitôt les résultats connus, et des éléments de cette étude pourront être annexés au dossier de la modification.

Les parcelles des indivisions MORIN et CRUSSON sont désormais inconstructibles, les zones identifiées relevant d'un potentiel phyto-écologique élevé selon l'étude réalisée en application de la réglementation en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur

*La révélation de cette zone humide a été une réelle surprise pour toutes les personnes concernées. L'étude qui a conduit à cette décision figure en **pièce jointe n° 3** du présent rapport.*

C9 Madame GUERIN Françoise

Synthèse de la contribution

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoubiac

La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 – CR 34 – CR 193 – A 1473 – A 1475- A 1476 – A 1477.

Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.

Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la place de la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.

Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV(propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22. Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.

Madame GUERIN dénonce en préambule des différences de traitement dans les opérations d'urbanisme au fil du temps, au regard de la « méconnaissance du principe d'égalité ».

De nombreux plans, photographies et commentaires figurent dans son dossier, afin d'étayer très clairement son argumentation.

Réponse du maître d'ouvrage

Mme GUERIN réclame le classement en zone urbanisable d'un ensemble de parcelles arborées toutes classées en zone naturelle dont l'une lui appartient (la parcelle A 1477), depuis l'origine de l'approbation du plan d'occupation des sols en 1978.

En effet cette zone naturelle classée également « éléments de paysages à protéger » présente une qualité paysagère et écologique indéniable et constitue une coupure verte d'urbanisation parfaitement homogène.

Elle est donc très normalement située en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCOT. Le classement existant est entièrement justifié ainsi qu'en a déjà conclu le tribunal administratif dans son jugement rendu le 30/09/2014.

Par ailleurs, le fait que certains de ces terrains soient viabilisés n'en font pas des terrains constructibles.

Bien que ce type de requête soit irrecevable dans le cadre d'une modification de PLU, il convient de rappeler le recours effectué par Mme GUERIN pour ce même motif, lors de la révision du PLU en 2013, à l'issue duquel le Tribunal administratif a rejeté la requête de Mme GUERIN par jugement du 30/09/2014 qui sollicitait un reclassement de ces parcelles en zone urbaine. Ce jugement a été confirmé par un Arrêt de la Cour d'Appel le 29/04/2016, condamnant par ailleurs Mme GUERIN à verser 1 500 € d'indemnité à la commune pour recours abusif.

Il conviendra donc d'écarter la demande récurrente de Mme Guérin qui persiste à chaque procédure de modification ou révision de PLU.

De la même manière, le juge administratif a statué sur ce point rejetant le principe d'égalité avancé par Mme Guérin.

A ce jour la situation demeure inchangée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Malgré un contentieux déjà ancien (2014) en sa défaveur, Madame GUERIN est déterminée et espère toujours obtenir satisfaction ? Consciente que la modification n°3 ne permet pas d'aboutir à un changement de zonage, elle envisage d'engager un nouveau recours.

C 10 Monsieur SLIMKO M.G

Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles.

Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de sa maison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse, abri-jardin, piscine, etc.).

Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible, il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décalée vers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour les mêmes raisons que celles invoquées dans les éléments de réponse apportés à Mme Guérin, la requête de M. SLIMKO est irrecevable. Il est actuellement propriétaire de deux parcelles (CR 32 et 33) dont seule la CR 32 est classée en zone urbaine.

La parcelle CR 32 totalise une surface cadastrale de 412 m² - l'emprise au sol autorisée est de 40% soit une surface exploitable de 164 m². Or la construction de M. SLIMKO selon les données du cadastre atteint déjà une emprise au sol de 160 m² proche du maximum autorisé. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande du requérant qui par ailleurs semble déjà illégalement occuper une partie de son terrain classé en zone naturelle pour aménager du stationnement et autres structures légères identifiables selon photo aérienne.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement l'emprise au sol autorisée est déjà presque atteinte. Au demeurant la position de la collectivité, bien que conforme aux règles en vigueur, peut paraître sévère. Une extension de la maison, qui déborderait légèrement sur la parcelle en zone naturelle CR33 dont il est propriétaire, aurait pu être autorisée ?

C 11 Monsieur LEAUTE Gilles

Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3^{ème} fois, la constructibilité de sa parcelle ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande contrevient au zonage du SCOT résultant de la mise en compatibilité avec la loi Littoral et ne pourra pas être satisfaite.

Appréciation du commissaire enquêteur

La parcelle du requérant située en zone agricole non exploitée ne sera pas constructible. Il n'est donc plus utile de renouveler ce type de demande.

R1 Madame DUPLEIX

Appréciation du commissaire enquêteur

La déposante fait allusion à la notice explicative (pages 60 à 61) qui traite des objets divers à modifier sur le PLU en général, notamment en zone UAa. Au demeurant, l'OAP « Centre d'affaires » n'est pas concernée par la modification n° 3, il est donc normal qu'elle n'apparaisse pas dans le dossier.

VII-CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le lundi 24 avril 2023 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

Il s'est assuré de la prise en compte de toutes les contributions y compris celles déposées par voie électronique et en a remis une copie intégrale à Madame PIGUET, directrice de l'urbanisme.

7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse (**Pièce jointe 1**) a été remis en mains propres à Madame RIVAL adjointe à l'urbanisme, en présence de Madame PIGUET et Monsieur DORÉ, en mairie de LA Baule le mardi 02 mai 2023 à 17h.

7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du pétitionnaire (**Pièce jointe 2**) est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 15 mai 2023 et par courrier le 17 mai 2023.

7.3 Etude environnementale OAP Ménigot

Cette étude qui a révélé en 2021, une zone humide dans la partie Sud de l'OAP Ménigot, ne figurait pas dans le dossier d'enquête. Elle est consultable et à disposition du public en **Pièce jointe n° 3** du présent rapport, à titre de justificatif.

Fait à Carquefou le 19 mai 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'René PRAT', is positioned above the printed name.

René PRAT

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

DEUXIÈME PARTIE :

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur

René PRAT

Table des matières

I-GENERALITES.....	3
1.1Rappel de l'objet de l'enquête	3
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête	3
1.3 Climat de l'enquête	3
1.3 Bilan de l'enquête.....	4
II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC.....	4
2.1 Synthèse des observations des PPA	4
2.2 Synthèse générale des observations du public.....	4
III- CONCLUSIONS MOTIVEES	5
3.1- Qualité du dossier d'enquête	5
3.2 L'information et la participation du public	5
3.3 Les motivations du projet par la collectivité.....	6
3.4 L'impact environnemental du projet	6
3.5 L'acceptabilité du projet par la population.....	7
IV- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7

I-GÉNÉRALITÉS

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure de modification est menée à l'initiative du Maire de La Baule-Escoubiac.

La modification n°3 du PLU est nécessaire pour les motifs suivants :

- La mise en compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique,
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménégoz pour tenir compte de l'identification d'une zone humide dans sa partie sud,
- Le changement d'affectation d'un sous-secteur de la zone Naturelle, face à l'aérodrome, en continuité du cimetière parc, permettant d'aménager un cimetière animalier,
- L'extension de la zone résidentielle, secteur de Beslon, sur la zone d'activité limitrophe, permettant de recouvrer des réserves foncières dédiées au logement et à l'habitat social,
- La création de deux nouvelles OAP, l'une située à Beslon pour permettre l'accueil d'activités artisanales en lieu et place du site anciennement dédié au transfert de la déchetterie, la seconde, localisée en cœur de ville, afin d'organiser l'évolution du site du bar le Khédivé, place Leclerc,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La correction et le réajustement justifié de plusieurs dispositions réglementaires.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

La procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de La Baule-Escoubiac s'est déroulée conformément à l'Arrêté n° 2023-0180 de Monsieur le Maire en date du 20 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

La période de l'enquête a été fixée du **lundi 20 mars 2023 à 9h au lundi 24 avril 2023 à 17h**, pendant 35 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a assuré **quatre permanences** en mairie de La Baule, siège de l'enquête, pendant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public :

- Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h
- Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h
- Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.

1.3 Climat de l'enquête

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés à l'accueil du public sont restés courts.

Cependant, des incompréhensions voire de réelles déceptions ont été évoquées, parfois teintées d'une certaine amertume. Ainsi, des réponses précises du maître d'ouvrage sont attendues avec impatience.

1.3 Bilan de l'enquête

Pendant toute la période de l'enquête **39 personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et **26 contributions** ont été déposées :

- Sur registre : 2
- Par courrier : 11
- Par email : 13

II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

2.1 Synthèse des observations des PPA

A l'ouverture de l'enquête le lundi 20 mars 2023 à 9h, sur les **18 PPA sollicitées** seule **La Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire** a répondu dans les délais **et donné un avis favorable**.

L'avis favorable sans observation, de la **CCI de Nantes Saint-Nazaire** en date du 23 février enregistré en mairie de La Baule le 02 mars, et celui de la **Chambre d'Agriculture** en date du 16 mars, enregistré en mairie le 22 mars, n'ont pas été insérés dans le dossier avant le début de l'enquête ?

Deux PPA ont répondu hors délai :

- Avis de Cap Atlantique en date du 23 mars
- Avis du Département de la Loire-Atlantique en date du 28 mars 2023.

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dernier, étant cristallisé dès le début de l'enquête.

Enfin, les 13 PPA qui n'ont pas répondu, sont réputés favorables.

2.2 Synthèse générale des observations du public

De l'ensemble des contributions déposées par le public il ressort qu'il s'agit avant tout de situations particulières traitées, à ma demande, de manière individuelle par le maître d'ouvrage dans le rapport.

Toutefois, il convient de signaler le problème relatif à la zone humide dans la partie Sud de l'OAP 1 Ménigot. Quelques déposants ont été surpris par cette zone qui était constructible dans le dernier document d'urbanisme en vigueur. En effet, quelques propriétaires avaient déjà signé des promesses de vente avec des promoteurs, lesquels se sont désistés dès l'instant où ils ont appris l'existence de cette zone humide.

Compte tenu des requêtes sur ce sujet le maître d'ouvrage m'a adressé, à titre de justificatif, l'étude environnementale réalisée en 2021 par laquelle cette zone humide a été déclarée. Cette étude ne figurait pas dans le dossier d'enquête, c'est la raison pour laquelle elle est consultable par le public, **(pièce jointe n° 3)** du rapport du commissaire enquêteur.

E23000018/44-Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

L'OAP n° 10 Avenue des Noëles a fait l'objet de plusieurs critiques appuyées concernant la sécurité du site, à savoir qu'il existe un seul accès au Nord du terrain dans un virage, en descente qui se traduit par une vitesse excessive des véhicules. Les habitants du secteur demandent la mise en place d'un ralentisseur et la création d'un deuxième accès au Sud du site.

D'autres remarques portent sur le projet 100% social qui pourrait se traduire par un nombre de places de stationnement insuffisant, des problèmes de circulation dans un secteur où la société de rallyes de voitures anciennes génère déjà de nombreux mouvements.

Enfin, de manière inévitable, quelques déposants ont demandé la constructibilité de leur parcelle, alors que la procédure de modification du PLU ne permet pas les changements de zonage. Pour autant, la prochaine révision du PLU, non programmée dans l'immédiat, ne garantit pas la constructibilité de la totalité des dites parcelles.

Comme toujours, en pareil cas, les réponses du maître d'ouvrage ne sont pas toutes favorables. Quand bien même elles sont difficiles à accepter par les pétitionnaires, il vaut mieux une réponse claire et ferme, plutôt que d'entretenir de faux espoirs.

III- CONCLUSIONS MOTIVEES

3.1- Qualité du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, notamment la « Notice explicative » et le sous-dossier « Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) » permettaient à tout un chacun d'appréhender facilement les tenants et les aboutissants de la modification n° 3 du PLU. Au demeurant, quelques personnes auraient souhaité disposer d'informations plus précises sur certaines OAP, notamment en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements, les places de stationnement, le plan de circulation, les nuisances prévisibles, etc...

Dès l'instant où l'enquête publique de modification n°3 concerne plusieurs points d'application, ils doivent impérativement être identifiés sur un plan général de la commune. Ce plan renseigné est indispensable afin de permettre aux personnes qui se présentent lors des permanences de se repérer plus facilement. C'est encore plus vrai, pour le commissaire enquêteur qui ne connaît pas le territoire.

Cette façon de faire, permet de gagner un temps précieux, en particulier au moment des permanences où plusieurs personnes sont dans la file d'attente.

J'estime que le dossier d'enquête, d'un volume raisonnable, était facilement accessible à tout public qui souhaitait s'informer sur la nature de la modification n° 3 du PLU. Les critiques relatives au manque de précisions sur certaines OAP sont à relativiser, car il s'agit avant tout d'orientations qui sont complétées au fil du temps jusqu'à leur mise en œuvre définitive.

3.2 L'information et la participation du public

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par deux publications dans deux journaux locaux :

- Ouest France : les 1^{er} et 22 mars 2023
- Les Echos de la Presqu'île : les 3 et 24 mars 2023.

Ce dispositif a été complété par un affichage conséquent (25 affiches) sur le terrain et par la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune de La Baule-Escoublac.

Concernant la participation du public, **39 personnes** ont rencontré le commissaire enquêteur et **26 contributions** ont été déposées.

Je considère que l'information et la participation du public ont été satisfaisantes pour ce type d'enquête de portée limitée. Toutefois, les observations de quelques déposants ont révélé des incompréhensions voire une certaine crispation, au regard de certaines décisions de la collectivité jugées inéquitables dans la conduite de certaines opérations d'urbanisme.

3.3 Les motivations du projet par la collectivité

Le PLU de la commune de La Baule-Escoublac a été approuvé le 22 février 2013 et modifié deux fois en 2015 et 2019. La présente modification n° 3 a pour objectifs principaux :

- Optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique
- Préciser les orientations de certaines OAP déjà existantes
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc
- Affecter un sous-secteur de la zone naturelle à l'aménagement d'un cimetière animalier

Je considère que les objectifs principaux poursuivis par la collectivité, dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, sont globalement atteints. Les principales avancées concernent l'aménagement du territoire des OAP déjà existantes ou nouvellement créées, en termes de production de logements notamment sociaux, de création d'activités artisanales, de régulation de la circulation, d'amélioration de la voirie et du cadre de vie.

3.4 L'impact environnemental du projet

Il convient de noter que les contributions, fournies par la personne publique responsable et portées à la connaissance de la MRAe, au titre de l'examen au cas par cas, ont abouti à la décision que le projet de modification n° 3 du PLU de La Baule-Escoublac, ne serait pas soumis à évaluation environnementale.

En l'absence d'évaluation environnementale, il est difficile d'estimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Toutefois :

- Les possibilités de constructions nouvelles seront réduites dans les secteurs de Côtres, de Bel Air et de Croix Brény puisque le zonage Nh ne les autorise pas et les zones non aedificandi seront supprimées au sein de ces trois secteurs.

- La zone humide d'environ 2 ha identifiée au sein de l'OAP du Ménigot est préservée de toute construction nouvelle sans être exempte d'aménagement, notamment de liaisons douces.
- L'OAP n°8 Extension de la zone de Beslon : Le reclassement de la zone 1AUE (espace naturel et agricole initialement destiné à recevoir une déchetterie) en zone 1AUi doit être argumenté afin de justifier le besoin d'artificialiser par comparaison à d'autres alternatives.
- Les autres évolutions prévues ne sont pas de nature à générer des incidences significatives sur l'environnement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, de la volonté de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les zones agricoles et naturelles, la modification n° 3 du PLU ne génère pas d'effets notables sur l'environnement et la santé humaine.

3.5 L'acceptabilité du projet par la population

A l'exception de la découverte de la zone humide (au Sud de l'OAP n°1 Ménigot) fortement contestée par les personnes concernées, les autres remarques sont révélatrices des réactions que tout changement dans son environnement immédiat peut provoquer. Chacun y va de ses arguments par craintes de nuisances supplémentaires, du nombre important et de la typologie des nouveaux logements, de sécurité, de plan de circulation, de places de stationnement, de bien être ambiant et de la préservation de son cadre de vie habituel.

En outre, quelques dépositions traitent de demandes de constructibilité de parcelles, alors que la procédure de modification ne permet pas de changement de zonage.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'au-delà de certaines suggestions du public susceptibles d'apporter des améliorations, **il n'y a pas eu de contre-proposition de nature à proposer une solution alternative** au projet de modification n° 3 du PLU de La Baule-Escoublac.

A l'examen des arguments avancés au travers des contributions du public il est raisonnable de considérer que le projet de modification n°3 est globalement bien accepté.

IV- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au bilan, je considère que :

- La publicité de l'enquête a été bien réalisée, notamment l'information du public a été renforcée par un affichage conséquent sur le terrain.
- La participation du public s'est avérée satisfaisante compte tenu du fait que les observations portent principalement sur un nombre limité d'OAP déjà existantes ou nouvellement créées.

- La modification n°3 du PLU a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté.
- Les réponses personnalisées de la collectivité, au regard des contributions du public, permettent à chaque déposant ou association d'obtenir des informations précises sur les situations exposées. Les pétitionnaires doivent considérer cette façon de faire comme étant un privilège.
- Les PPA ayant exprimé un avis sont en nombre très limité, d'autres sont hors délai et surtout sans réponse dans leur grande majorité.
- L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n°3 du PLU de la commune de La Baule-Escoublac

Fait à Carquefou le 19 mai 2023
Le commissaire enquêteur



René PRAT

RAPPORT D'ENQUÊTE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 3 DU PLU
DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

PIÈCES JOINTES :

- **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC (PJ n°1)**
- **MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE (PJ n°2)**
- **ETUDE ENVIRONNEMENTALE OAP MÉNIGOT – ZONE HUMIDE- (PJ n° 3)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Portant sur la Modification n° 3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BAULE-
ESCOUBLAC**

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commissaire enquêteur

René PRAT

Sommaire

Table des matieres

1- L'organisation de l'enquête.....	3
1.1-Dispositions préparatoires	3
1.2-La publicité de l'enquête	3
1.3 - Le déroulement de l'enquête publique	4
1.3.1 Calendrier de L'enquête publique	4
1.3.2- Incident technique en début d'enquête	4
1.3.3- Les permanences du commissaire enquêteur	4
II – Le climat de l'enquête	4
III– Le bilan de la participation du public.....	5
IV- Le relevé des observations déposées par le public	5
V- CONCLUSION :	12

Préambule :

Conformément à l'article R 123.18 du code de l'environnement et à l'arrêté n°2023-0180 portant organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur porte à la connaissance de Madame Danielle RIVAL adjointe en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine, la synthèse des observations du public qu'il a recueillies au cours de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de La Baule-Escoubiac.

Le commissaire enquêteur a établi **un procès-verbal de synthèse** et, à ce stade de son analyse, il fait ressortir les principaux éléments qui caractérisent l'enquête qu'il a conduite et qui portent sur les points suivants :

1- L'organisation de l'enquête

1.1- Dispositions préparatoires

Le commissaire enquêteur a reçu une partie du dossier « papier » dès le 14 février 2023, puis complété avant le début de l'enquête. Il a été convenu d'une réunion préparatoire le 6 mars 2023 à 9h30, en mairie de La Baule-Escoubiac.

En préalable à cette réunion préparatoire, des échanges ont eu lieu entre Madame PIGUET Directrice de l'Urbanisme et le commissaire enquêteur et ont permis de fixer la période de l'enquête, le calendrier des permanences du commissaire enquêteur et d'élaborer en concertation l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de l'affiche.

Au cours de la réunion du 6 mars, une présentation générale du dossier a été effectuée par le service de l'urbanisme de la commune de La Baule-Escoubiac. Les points suivants ont été abordés :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain
- Les avis des PPA
- L'opportunité de la mise en place d'un registre dématérialisé
- Les modalités de recueil des observations du public
- La visite de la salle d'accueil du public (PMR, mesures sanitaires, salle d'attente)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur un plan de la commune, des points d'application de la modification n° 3
- Le dossier et le registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur
- La visite des sites concernés par la modification et le contrôle d'un affichage conséquent sur le terrain.

1.2-La publicité de l'enquête

La publicité réglementaire a été réalisée par deux publications dans deux journaux locaux (Ouest France et L'Echo de la Presqu'île) et complété par la mise en place d'affiches au format réglementaire dans les mairies (principale et annexes) mais aussi sur les sites concernés par la modification et plus largement, sur le territoire de la commune.

Ainsi, nul ne pouvait ignorer l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU.

De même, le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :

- Disponible au siège de l'enquête en mairie de La Baule

- Mis en ligne sur le site internet de la Commune www.labaule.fr via le lien URL suivant : « bit.ly/enquete-publique-PLU-modification-3 ».

Toute personne ou représentant d'association a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- Sur le registre d'enquête « papier » ouvert en mairie de La Baule
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur – 7 avenue Olivier Guichard BP172 - 44504 La Baule-Escoublac Cedex
- Par courriel à l'adresse mail suivante : « enquetepublique-plu@mairie-labaule.fr ».

Le public a également pu s'informer auprès du commissaire enquêteur au cours des 4 permanences qu'il a tenues en mairie de La Baule.

1.3 - Le déroulement de l'enquête publique

1.3.1 Calendrier de L'enquête publique

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de La Baule-Escoublac **du lundi 20 mars à 9h00 au lundi 24 avril 2023 à 17h00 inclus**, soit pendant **35 jours consécutifs** en mairie de La Baule, siège de l'enquête.

1.3.2- Incident technique en début d'enquête

Le lundi 20 mars 2023 lors de la première permanence, le commissaire enquêteur a procédé dès 9h00 aux vérifications d'usage et a constaté qu'il n'était pas possible de déposer une observation par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête, comme précisé à l'article 3 de l'arrêté.

La situation a été rétablie avant la fin de la matinée à priori sans conséquence vis-à-vis du public. En effet, dans le cas où une personne aurait tenté de déposer une observation par voie électronique, pendant la durée de l'incident, elle aurait reçu automatiquement un « message d'échec ».

Entre temps, la procédure permettant au commissaire enquêteur de consulter les observations déposées par voie électronique a été modifiée, notamment le mot de passe, très long et source d'erreur, a été simplifié.

1.3.3- Les permanences du commissaire enquêteur

Pendant la période de l'enquête, le commissaire s'est tenu à la disposition du public pendant les quatre permanences assurées en Mairie de La Baule-Escoublac, siège de l'enquête :

- **Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h**
- **Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h**
- **Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h**
- **Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.**

II – Le climat de l'enquête

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Force est de constater que quelques situations exposées au travers des contributions recensées cristallisent des incompréhensions voire de réelles déceptions.

Inévitablement, quelques personnes ont déposé des observations pour demander la constructibilité de leur parcelle alors que la procédure de modification ne le permet pas. Le rapport aux biens et à leur valeur mérite d'être souligné, c'est souvent une garantie d'autonomie financière recherchée pour les personnes elles-mêmes ou pour leur descendance.

III- Le bilan de la participation du public

Au cours de l'enquête, **39 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur**, lequel a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations. En outre, **26 contributions ont été déposées**, réparties comme suit :

- sur registre : 2
- par courrier : 11
- par email : 13

Le commissaire enquêteur considère la participation du public comme étant satisfaisante, compte tenu de la modification n° 3 qui porte essentiellement sur une dizaine d'OAP dont certaines déjà existantes et d'autres nouvellement créées.

IV- Le relevé des observations déposées par le public

Dans le tableau ci-dessous :

- la 1^{ère} colonne indique le mode de dépôt de l'observation, suivi d'un n° d'ordre (E 1,2.. : mail adresse dédiée, R 1,2.. : registre papier, C 1,2 : courrier)
- la 2^{ème} colonne indique l'identité du déposant
- la 3^{ème} colonne correspond à la synthèse de l'observation

Dépôt	Nom déposant(e)	Synthèse de l'observation
E1	M.Chambelland Antoine	Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, Il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?
C1	M. Du Gourlay	La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m ² environ) est en zone urbaine au SCoT. A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCoT afin que cette portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes. Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvé en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle. Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le

		zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCoT.
C2	M. JM Demange	<p>Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :</p> <p>-OAP n° 8 <u>Extension de la zone de Beslon</u> : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AUi) au profit de l'extension de la zone économique.</p> <p><u>OAP n° 9 Avenue de la Lieutenante</u> : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre et la typologie des logements à réaliser, - la répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc.. <p>-Le nombre de places de stationnement.</p> <p><u>OAP n° 10 Avenue des Noëlls</u> : projet d'habitat social</p> <ul style="list-style-type: none"> -15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ? -Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules. -le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics. <p><u>-Remarques d'ordre général :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ; - Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250)
E2	Mme Soizick CRUSSON	<p>Propriétaire de la parcelle CY75 de 10 403 m2 à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.</p> <p>Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ? En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.</p> <p>En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son prix de vente ?</p>
E3	M&Mme Philippe Fruchard	<p>En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friche, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.</p> <p>En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.</p>

		<p>Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas.</p> <p>En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT104 et CV001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?</p>
E5	M&Mme Philippe Fruchard	<p>En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3^{ème} permanence du 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ?</p> <p>Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001.</p> <p>Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dans son secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ?</p> <p>En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.</p>
C3	Mme Paulette Bernard (Pdte Association du Lotissement de la Querdoula)	<p>Madame Bernard s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10).</p> <p>Les observations ci-dessous relèvent d'une pétition signée par 19 personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - problème de sécurité avenue des Noëlls lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée - le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement - un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain - l'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur - dans le cas où 30 logements seraient construits, ils le seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest - le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable - la dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social.
C4	M&Mme Lelant	<p>Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëlls (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire.</p> <p>Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux.</p> <p>Ils demandent la modification du programme.</p>

C5	Consorts Lebihain /Lelant	Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëlls. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.
C6	M&Mme Kersulec	Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Kédive. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure du déjeuner et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse. Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des Ifs (entre Kédive et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.
C8	M&Mme Kersulec	En complément de l'observation C6 ci-dessus, en insistant sur l'aspect économique : En cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé. La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des Ifs est vital pour tous les commerces aux alentours.
C7	M. Claude Camus (IFI aménagement)	La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m ² et envisage une opération d'aménagement. De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée - Le secteur B devant recevoir un équipement culturel. Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquiescer la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain. En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A : « Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs

		respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».
E4	M.Christophe Nicolay	<p>Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété.</p> <p>En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation.</p> <p>Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité.</p> <p>Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme.</p> <p>La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distance de 3 à 5 mètres maximum.</p>
E5	Mme Annick Huyghe	<p>Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative).</p> <p>Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m² d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m² actuellement autorisés.</p> <p>Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant.</p> <p>Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2.</p> <p>Cette dérogation portant sur 12m² supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.</p>
E7	Mme Annick Huyghe	A priori, Madame Huyghe renvoie le 18 avril la même déposition (E5 ci-dessus) du 15 avril. Doublon.
E6	Mme Jeannine Louvain (présidente de l'association « Domaine Anselme Morin »)	<p>Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitats voisins.</p> <p>Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoublac, - les conditions d'accès au nouvel équipement culturel. <p>Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot -de disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac

		<ul style="list-style-type: none"> - de revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone - d'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire. Ainsi les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.
E8	M&Mme Frédéric Delalande	<p>Propriétaires de la parcelle DA.10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m² lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants.</p> <p>Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.</p>
E12	M&Mme Frédéric Delalande	Doublon de l'observation E8.
R2	M. Loïc Daguin & Mme Annie Thill	<p>Propriétaires des parcelles CK87 et C K 89 (indirectement CK88 et CK86) ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole.</p> <p>La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.</p>
E9	M. Guillaume CORBIN	<p>Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Belon Est ».</p> <p>Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.</p> <p>-Q 1 : A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?</p> <p>-Q 2 : Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?</p> <p>-Q 3 : La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?</p> <p>-Q 4 : La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. La zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisanats futurs ?</p> <p>-Q 5 : Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?</p> <p>-Q 6 : La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?</p>

E10	M. Max Duday	<p>Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :</p> <p>Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des Ifs ? -sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ? - sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ?
E11	M. Michel Giboire	<p>Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar « Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -<u>page 15 paragraphe 2</u> : supprimer « pour toute construction avec un étage » <u>3^{ème} alinéa</u> relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités » lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités » -<u>page 16</u> Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'au moins 9 mètres (au lieu de 10) devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc » -Seule l'avenue des Ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction : « Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des Ifs... »
E13	M. Pierre Lefevre (avocat associé)	<p>Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, Il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.</p> <p>Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.</p> <p>Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.</p> <p>En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.</p>
C9	Mme Françoise Guerin	<p>La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 - CR34 – CR193 – A1473 – A 1475- A 1476 – A 1477. Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.</p> <p>Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la place de la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.</p> <p>Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV (propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22.</p> <p>Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.</p>

		Madame Guerin dénonce en préambule des différences de traitement dans les opérations d'urbanisme au fil du temps, au regard de la « méconnaissance du principe d'égalité ». De nombreux plans, photographies et commentaires figurent dans son dossier, afin d'étayer très clairement son argumentation.
C10	M. G. Slimko	Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles. Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de sa maison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse, abri-jardin, piscine, etc.). Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible, il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décalée vers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?
C11	M. Gilles LEAUTE	Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3 ^{ème} fois, la constructibilité de sa parcelle ?

Compte tenu du caractère particulier et du nombre peu important de contributions déposées, le commissaire enquêteur n'a pas jugé pertinent de les classer par thématiques.

En conséquence, il invite la Commune de La Baule à répondre à tous les déposants de manière individuelle.

– Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'a pas de question particulière relative à la modification n°3 du PLU de la commune de La Baule- Escoublac. Toutefois, il souhaite vivement que tous les déposants, relativement peu nombreux, puissent bénéficier d'une réponse précise et adaptée aux problématiques exposées ?

S'agissant des contributions C1 (M. Du Gourlay) et E3, E5 (Madame Fruchard), il demande que toutes les solutions possibles soient étudiées de manière à régulariser, au plus tôt, ces situations devenues gênantes pour la municipalité et insupportables pour les personnes concernées ?

V- CONCLUSION :

Le présent procès-verbal de synthèse, signé des parties ainsi que le mémoire en réponse qui lui sera adressé, seront insérés dans le rapport que le commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

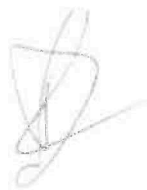
Fait à La Baule-Escoublac, le **mardi 02 mai 2023**.

Le commissaire enquêteur

Pour la Commune de La Baule-Escoublac



René PRAT



Madame RIVAL adjointe à l'urbanisme



Le 16 MAI 2023

Monsieur René PRAT
67 rue de la Vincendière
44470 CARQUEFOU

Direction de l'urbanisme
Dossier suivi par : Véronique PIGUET
☎ : 02.51.75.75.42/43.
✉ : urbanisme@mairie-labaule.fr
📄 : PLU MODIFICATION N°3/ENQUETE PUBLIQUE

Courrier adressé en LAR n° 1A 201 195 2532 4

Objet : Suite EP Modification n°3 du PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

A l'occasion de notre rendez-vous en Mairie le 2 mai courant, vous nous avez remis le procès-verbal de synthèse des observations du public enregistrées pendant l'enquête publique pour la modification n°3 du PLU de notre commune, qui s'est déroulé à l'Hôtel de Ville du lundi 20 mars au lundi 24 avril 2023.

En retour, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des éléments de réponse apportées par la Ville à chacune de ces requêtes.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations très distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

P.J.

Tout courrier doit être adressé impersonnellement à : Monsieur le Maire

HÔTEL DE VILLE - BP 172 - 44504 LA BAULE CEDEX - TÉLÉPHONE STANDARD : 02 51 75 75 75 - FAX : 02 51 75 75 79

La Baule-Escoublac
Modification n°3 du PLU – suite enquête publique
Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur



15-05-23

Dépôt	Nom déposant(e)	Synthèse de l'observation	Réponse aux observations
E1	M. Antoine CHAMBELLAND	Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, Il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?	L'assouplissement de la règle tel que proposé dans le dossier de la modification permet à la fois de prendre en compte les normes techniques en vigueur pour les velux et panneaux photovoltaïques notamment en raison de la nécessité de maintien d'une distance suffisante entre la toiture et le dispositif pour des raisons de sécurité (éviter une surchauffe de la toiture). Autoriser une surépaisseur pour des volets roulants ne se justifie pas et porterait atteinte à l'esthétique ce qui n'est pas souhaitable, surtout dans la zone de protection patrimoniale.
C1	M. Olivier DU GOURLAY	La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m² environ) est en zone urbaine au SCOT. A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCOT afin que cette portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes. Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvée en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle. Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCOT.	La parcelle CX 6 classée au PLU en zone Agricole pérenne (Ap) comprend une surface totale de 4 450 m². Une partie, représentant un peu moins de 40% de sa surface est repérée au SCOT en zone potentiellement urbanisable tel qu'il résulte de la modification simplifiée du SCOT approuvée le 22/09/2022. Il n'est rien d'illégal dans cette situation. A supposer que la commune accède à la demande de M. DU GOURLAY, le changement partiel de zonage de A en UG ne pourrait intervenir que dans le cadre d'une révision et non d'une modification. Enfin, contrairement à l'argument avancé par le requérant, la commune ne pouvait pas davantage procéder à ce changement de zonage lors de la précédente modification en 2019, ni même à travers la faculté accordée sur une brève période par la loi ELAN car celle-ci ne concernait que les SDU (secteurs déjà urbanisés), or le SCOT n'identifie aucun SDU sur la Baule tel que rappelé en p 13 de la notice explicative du dossier de la modification n° 3. Certes la Chambre d'agriculture et Cap Atlantique ne sont pas opposées à la demande de l'intéressé, ils omettent uniquement de préciser que cette évolution de zonage de A en U n'est possible que dans le cadre exclusif d'une révision.

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C2	M. JM DEMANGE	<p>Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -OAP n° 8 <u>Extension de la zone de Beslon</u> : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AUi) au profit de l'extension de la zone économique. OAP n° 9 <u>Avenue de la Lieutenante</u> : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant : <ul style="list-style-type: none"> - le nombre et la typologie des logements à réaliser, - la répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc.. -Le nombre de places de stationnement. OAP n° 10 <u>Avenue des Noëles</u> : projet d'habitat social -15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ? -Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules. -le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics. 	<p>L'évolution satisfait aux attentes du requérant : ok</p> <p>Cette OAP n°9 a principalement pour objet de définir les accès à la zone de sorte à permettre le désenclavement du secteur A. L'urbanisation et la densité résulteront de l'application des normes de la zone UBa, en terme d'emprise au sol, de hauteurs et de stationnements. Comme pour toutes les OAP comprenant de l'habitat ce secteur sera soumis à l'obligation de 30 % de logements sociaux et 20 % d'accession aidée.</p> <p>Concernant plus précisément l'OAP 10, Il ne relève pas d'une OAP de préciser la typologie des futurs logements. S'agissant de locatif social, la typologie sera définie en concertation avec le bailleur social selon la liste d'attente des demandes enregistrées qui sont majoritairement des T2 et T3.</p> <p>Si besoin la ville réalisera des aménagements pour optimiser la sécurité au droit de l'opération (une adaptation sur ce point est tout à fait envisageable).</p> <p>Pour les logements sociaux, le nombre de stationnements est réglementairement de 1 place/logt (cf. article L 151-35 C.urb) - il pourra éventuellement être demandé au constructeur d'en prévoir davantage en fonction de la typologie des logements prévus.</p> <p>Il convient également d'encourager l'usage du vélo pour des déplacements de proximité d'autant que la commune a déployé depuis 2 ans un réseau de pistes cyclables sur l'ensemble de son territoire pour satisfaire aux attentes des usagers en lien avec le déploiement du plan de mobilité.</p> <p>Il n'est pas opportun de dénoncer un éloignement des services publics alors que la gare, le centre des impôts et la mairie sont à moins de 10 mn d'accès comparé aux autres quartiers tel que secteur Benoît ou Escoubiac.</p>
----	------------------	--	---

Suite C2	<p>-Remarques d'ordre général :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ; - Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250) 	<p>Concernant la concentration des logements sociaux sur les secteurs désignés, il convient de préciser que les 940 logements sociaux recensés à la Baule au 1/1/2022, sont équitablement répartis sur les secteurs Guézy (300), Escoublac (258) et Beslon –Florallies (302, dont 150 pour les Hameaux du Rocher relativement éloignés de la zone de Beslon), puis 83 pour le secteur Centre, sachant que les opérations programmées à court terme s'implantent majoritairement sur les secteurs du Guézy et Escoublac là où les réserves foncières sont les plus importantes.</p> <p>Sur le caractère inadapté des voiries sur ce secteur, le requérant fait référence à l'OAP du Ménigot à l'entrée du quartier d'Escoublac, secteur à projet de plus de 10 ha dont la programmation est connue depuis plus de 10 ans.</p> <p>Sur cette opération les accès/sorties seront également conçues pour fluidifier la circulation dans les conditions optimales de sécurité.</p>
-------------	--	--

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E2	Mme Soizick CRUSSON	<p>Propriétaire de la parcelle CY75 de 10 403 m² à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.</p> <p>Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ?</p> <p>En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.</p> <p>En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son prix de vente ?</p>	<p>Cette situation était méconnue jusqu'à la réalisation de l'étude environnementale réalisée en 2021.</p> <p>Cette étude, obligatoire dans le cadre de cette opération a mis en exergue l'existence d'une zone humide, ce qui a malheureusement pour conséquence de rendre inconstructible les parcelles concernées.</p> <p>Ce diagnostic est à l'origine de la modification de l'OAP du Ménigot dans la présente procédure de modification du PLU.</p> <p>Quand bien même cette nouvelle zone humide n'est pas encore officiellement recensée à l'inventaire, il est indispensable d'en tenir compte à ce stade.</p> <p>Pour information une partie ou un résumé de l'étude environnementale est transmise au commissaire-enquêteur.</p>
E3	M. & Mme Philippe FRUCHARD	<p>En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friche, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.</p> <p>En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.</p>	<p>A ce sujet il convient de rappeler que cette démarche présentait l'intérêt pour la famille FRUCHARD, propriétaire mitoyen du camping de l'Eden d'éviter que des gens du voyage ne viennent s'installer à l'entrée de leur camping...</p> <p>Anciennement ces terrains étaient classés en zone naturelle-agricole et ont été classés en zone urbaine ULc après qu'ils en aient fait l'acquisition. Il était logique en effet que ces parcelles bénéficient d'un classement ULc à l'instar du camping auquel elles se rattachent. De surcroît, ce classement octroie à ces parcelles une valeur bien supérieure à celle des terres agricoles et compense largement la valeur à laquelle la famille FRUCHARD en a fait l'acquisition.</p> <p>Il est aujourd'hui opportuniste de considérer avoir été lésé dans l'unique objectif de voir désormais ces parcelles classées en zonage autorisant des constructions d'habitation.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

Suite E3		<p>Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas. En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT 104 et CV 001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?</p>	<p>Le classement répond logiquement au zonage du camping de l'Eden auquel elles se rattachent pour un usage de stationnement ou d'accueil de camping-car, selon ce qui avait été prévu initialement.</p>
E5	M. & Mme Philippe FRUCHARD	<p>En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3^{ème} permanencedu 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ?</p> <p>Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001.</p> <p>Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dansson secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ?</p> <p>En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.</p>	<p>Mme FRUCHARD a écrit à plusieurs reprises sur ce même sujet depuis le mois de décembre 2022.</p> <p>La Ville a répondu à son courrier le 18 janvier 2023, puis de nouveau le 20 mars en réponse à son mail du 20 mars, puis le 24 mars à travers les réponses qui lui ont été apportées à ses demandes de certificat d'urbanisme déposées le 6 février.</p> <p>Ses parcelles sont constructibles mais uniquement pour un usage lié au camping.</p> <p>Pas d'engagement possible sur une procédure de révision ultérieure annoncée sur une prochaine mandature.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C3	Mme Paulette BERNARD (Pdte Association du Lotissement de la Querdoula)	<p>Madame BERNARD s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10). Les observations ci-dessous relèvent d'une pétition signée par 19 personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - problème de sécurité avenue des Noëles lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée - le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement - un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain - L'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur - dans le cas où 30 logements seraient construits, ils le seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest - le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable - la dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social. 	<p>L'allée de la Querdoula est une voirie privée qui n'a aucune fonction transversale puisqu'elle ne dessert que les colotis du lotissement du même nom- (voirie en cul de sac).</p> <p>A l'instar des autres lotissements privés, il sera toujours possible de renforcer la signalétique à l'entrée de l'opération pour limiter l'accès et le stationnement aux seuls riverains.</p> <p>Comme précisé précédemment (réponse C2), la Ville envisagera après concertation avec les riverains du quartier de réaliser les aménagements de voirie qui lui paraîtront les mieux adaptés pour gérer les flux de circulation à l'échelle du quartier.</p> <p>Sur la question du risque de nuisances, il convient de rappeler que la loi Littoral et la loi SRU ont pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels. En l'espèce il ne s'agit même pas de densifier mais de construire sur des terrains libres d'occupation, ce qui relève d'un usage rationnel s'agissant de terrains constructibles.</p> <p>La mixité sociale est respectée à l'échelle du quartier. Il est toutefois nécessaire que la ville réalise ponctuellement quelques opérations 100% social afin d'opérer un rattrapage du nombre de logements sociaux pour tendre vers le taux de 25% exigé par l'Etat. Pour rappel la ville est actuellement en constat de carence et sujette à de fortes pénalités en raison d'un taux de 8% de logements sociaux que l'Etat considère comme très insuffisant. Pour information, d'autres opérations de même nature sont également prévues à court terme sur le secteur d'Escoublac.</p>
----	---	---	---

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C4	M. & Mme LELANT	<p>Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëles (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire.</p> <p>Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux.</p> <p>Ils demandent la modification du programme.</p>	<p>Ces logements sont justement destinés à faciliter le maintien sur place des jeunes actifs en amont de leur futur parcours résidentiel.</p> <p>La commune a des obligations importantes de rattrapage en matière de production de logements sociaux (8% pour un objectif de 25%). Elle est actuellement sous l'effet d'un constat de carence depuis 2 ans, jusqu'à fin 2023 avec le risque de voir cette sanction de nouveau prolongée.</p> <p>Il est donc nécessaire réaliser des programmes d'habitat social pour contribuer au rattrapage tel que la loi l'exige en favorisant la mixité entre les différents quartiers disposant encore de réserves foncières.</p> <p>Par ailleurs des logements pour les primo-accédants seront réalisés au sein de l'OAP 9 Beslon, ainsi qu'au sein du futur programme de logements route de Ker Rivaud réalisés en BRS (bail réel solidaire).</p> <p>Concernant les aspects liés à la sécurité des voiries, la commune s'engage à réaliser les aménagements qu'elle jugera nécessaires comme elle le fait déjà sur l'ensemble de son territoire lorsque des besoins émergent.</p>
----	-----------------	--	--

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C5	Consorts LEBIHAIN /LELANT	Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëlls. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.	Réponse identique à C4. Des besoins en logements existent et il est nécessaire de construire au sein de l'enveloppe urbaine existante – rappel du PLH qui fixe des objectifs à la commune. En l'espèce il s'agit d'accompagner le développement d'un quartier en participant à son désenclavement et en créant une voirie nouvelle traversante entre l'av des Noëlls et l'av. de la Lieutenante pour éviter justement des problèmes de circulation et de stationnements tels que ceux que pourraient redouter les requérants.
C6	M. & Mme KERSULEC	Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Khédiv. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure d'été et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse. Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des IFS (entre Khédiv et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.	En l'état, l'OAP impose déjà une marge de retrait coté av des IFS pour préserver l'ensoleillement de la place et limite la hauteur de la future construction à 9 m en bordure d'opération. Les mesures déjà prises dans l'OAP pour préserver l'ensoleillement de la place Leclerc, y compris l'avenue des IFS, devraient écarter tout risque à ce sujet.
C8	M. & Mme KERSULEC	En complément de l'observation C6 ci-dessus, en insistant sur l'aspect économique : en cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé. La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des IFS est vitale pour tous les commerces alentours.	IDEM.

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C7	M. Claude CAMIUS (IFI aménagement)	<p>La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m² et envisage une opération d'aménagement.</p> <p>De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée - Le secteur B devant recevoir un équipement culturel. <p>Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquiescer la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain.</p> <p>En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A :</p> <p>« Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».</p>	<p>Pour répondre aux remarques de l'aménageur, le règlement de l'OAP pourra être précisé pour faciliter sa mise en œuvre afin d'éviter toute forme de blocage qui nuirait au développement de ce quartier.</p> <p>Pour autant une logique d'opération d'ensemble devra être respectée en prenant en compte tous les aspects de l'opération (densité et répartition des logements par catégorie, accès, volet paysager, circulation et gestion hydraulique des eaux pluviales).</p>
----	------------------------------------	--	--

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E4	M. Christophe NICOLY	<p>Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété.</p> <p>En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation.</p> <p>Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité.</p> <p>Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme. La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distancée de 3 à 5 mètres maximum.</p>	<p>M. NICOLY s'inscrit entre 2 voiries ayant pour effet de le pénaliser doublement par l'obligation de respecter un retrait de 20 m de part et d'autre des deux axes qui bordent sa propriété.</p> <p>Pour aider au soutien de l'activité agricole, optimiser l'espace, les accès, faciliter la mise aux normes des installations et développer les actions en faveur du bien-être animal, la commune envisage de satisfaire la demande de M. NICOLY qui peut être prise en compte réglementairement dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Ainsi le retrait de 20 m pourrait être réduit à 5 m (modification apportée à l'article 6, applicable à l'ensemble de la zone agricole A).</p>
E5	Mme Annick HUYGHE	<p>Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative).</p> <p>Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m² d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m² actuellement autorisés.</p> <p>Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant.</p> <p>Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2.</p> <p>Cette dérogation portant sur 12m² supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.</p>	<p>Pour permettre à l'établissement de respecter les normes sanitaires et répondre aux obligations de l'ARS, l'établissement a déjà saisi la commune à ce sujet.</p> <p>Au titre des adaptations réglementaires proposées dans la présente modification, il est proposé de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant qui est de 15 m pour permettre la réalisation d'un ascenseur.</p> <p>Toutefois le projet est également contraint par le Plan de prévention des Risques Littoraux qui limite les possibilités d'emprise au sol en zone BC, or, cette servitude d'utilité publique ne relève pas de la compétence de la commune mais de l'Etat. La modification du PLU ne peut donc modifier la rédaction du Plan de prévention des risques littoraux. En conclusion il est possible d'apporter une solution dans le cadre du PLU pour déroger à la règle de hauteur mais pas à celle de l'emprise au sol contrainte par le classement de la zone inondable.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E7	Mme Annick HUYGHE	A priori, Madame HUYGHE renvoie le 18 avril la même déposition (E5ci-dessus) du 15 avril. Doublon.	Sans objet, cf. E5.
E6	Mme Jeannine LOUVAIN (Présdte. de l'association « Domaine Anselme Morin »)	<p>Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitants voisins.</p> <p>Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoublac, -les conditions d'accès au nouvel équipement culturel. <p>Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot -de disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac -de revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone -d'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire. <p>Ainsi, les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.</p>	<p>Il convient de rappeler que cette OAP n'est pas nouvelle puisqu'elle figure au Plan local d'urbanisme depuis sa révision opérée en 2013.</p> <p>La densité déjà prévue il y a 10 ans est maintenue sans augmentation. A l'occasion de la modification, l'organisation du plan masse de l'opération est revue pour optimiser l'intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>En termes d'accès, cette emprise foncière de + de 10 ha située en entrée de ville d'Escoublac à la sortie de l'échangeur de la RD 213 (route bleue) ne pose aucun problème de desserte.</p> <p>L'OAP prévoit de limiter les accès/sorties sur le boulevard Houssais pour des raisons de sécurité au profit de l'avenue du Ménigot et comportera plusieurs voies réservées aux piétons et vélos afin de réaliser un maillage à l'échelle du quartier vers le centre-bourg d'Escoublac et les équipements publics (écoles, mairie annexes, complexe sportif Alain Burban...).</p> <p>Par ailleurs, la voirie du lotissement Anselme Morin demeurée privée ne devrait pas être exposée à une augmentation massive des flux de circulation par le déploiement de cette opération qui demeure l'une des dernières réserves foncières de la commune.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E8	M. & Mme Frédéric DELANDE	Propriétaires de la parcelle DA 10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m ² lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants. Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.	Le secteur de la Croix Breny fait partie des 3 secteurs qui voient leur zonage basculer de UG en Nh au même titre que les zones de Bel Air et de Côtres, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT en application de la loi Littoral. Cette demande est donc irrecevable. La desserte d'un terrain par les réseaux ne préjuge pas de son caractère constructible - (jurisprudence abondante à ce sujet).
E12	M. & Mme Frédéric DELANDE	Doublon de l'observation E8.	Idem ci-dessus.
R2	M. Loïc DAGUIN & Mme Annie THILL	Propriétaires des parcelles CK 87 et CK 89 (indirectement CK 88 et CK 86), ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole. La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.	Demande irrecevable. Règlementairement, une modification ne peut autoriser l'évolution d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine. De surcroît, la motivation de la demande est sans rapport avec les faits de dégradation rapportés.

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E9	M. Guillaume CORBIN	<p>Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Beslon Est ». Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.</p> <p>-Q 1 : A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?</p> <p>-Q 2 : Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?</p> <p>-Q 3 : La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?</p>	<p>Au préalable il convient de préciser que l'avis PPA rendu par Cap Atlantique sur le projet de modification appelle notre attention sur l'existence d'une zone humide sur cette opération et d'une expertise floristique et faunistique ayant recensé des espèces végétales menacées.</p> <p>L'inventaire de la faune répertorie également 4 espèces nicheuses (le Bouscarle de Cetti, le Chardonneret élégant, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe, à savoir des espèces protégées et dites « sensibles » au vu de leur « statut sur les listes régionales et/ou nationales ». Leur habitat est donc protégé par la loi.</p> <p>Pour les raisons précédemment exposées, il n'est pas envisageable d'aménager des accès en limite Sud-Est du terrain composé d'une haie qui est à protéger et située en limite de la zone agricole, sans destruction des espèces repérées qui doivent être protégées. A ce propos le DOO du SCOT mentionne l'obligation de « préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique » ce qui contrevient à la demande formulée.</p> <p>Cette demande impliquerait d'imperméabiliser toute une zone humide floristique liée au débordement du cours d'eau bordant le terrain de l'opération et formant réceptacle des eaux de ruissellement étendu en limites Nord, Ouest et Sud. Obligation de préserver cette zone au titre du code de l'environnement et en compatibilité avec le SCOT. Il n'est donc pas envisageable de faire suite à cette demande d'accès véhicules sur cette partie.</p> <p>Cette partie zone humide est déjà recensée et doit être protégée. L'étendre au-delà de son périmètre ne serait pas forcément justifiée et surtout ne permettrait pas de compenser la destruction d'espaces faunistiques où des espèces protégées qui ont été repérées.</p>
----	---------------------	--	---

<p>Suite E9</p>	<p>-Q 4 : La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. L'zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisans futurs ?</p> <p>-Q 5 : Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?</p> <p>-Q 6 : La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?</p>	<p>La zone repérée en 1 sur l'OAP assure une réelle fonctionnalité écologique qu'il convient de protéger pour les motifs précédemment explicités- elle comporte de surcroît en partie centrale un très bel arbre de valeur emblématique qui doit être impérativement protégé dans l'OAP.</p> <p>Nonobstant les zones protégées de cette OAP, il reste disponible une surface exploitable de plus de 2 000 m² env. qui permet le déploiement d'activités artisanales telles que prévue par le futur occupant.</p> <p>Non, au vu de son stade de développement il n'est pas envisageable de déplacer cet arbre sans lui causer de dommages irréversibles, ce qui reviendrait à le supprimer.</p> <p>La prédéfinition de la voirie telle que figurée dans l'OAP a justement pour effet d'optimiser le fonctionnement et la desserte de la partie urbanisable en limitant la perte de surface. En l'état, elle délimite la zone protégée de la zone urbanisable. Revoir ce schéma serait envisageable mais au détriment de l'optimisation de l'emprise constructible, ce qui n'apparaît pas souhaitable dans l'intérêt du futur occupant.</p>
---------------------	--	---

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E10	M. Max DUDAY	<p>Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :</p> <p>Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des Ifs ? -sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ? - sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ? 	<p>L'OAP précise en effet l'intérêt de limiter à une hauteur de bâtiment plus basse sur la place Leclerc et l'av des ifs (9 m) pour préserver l'ensoleillement et tenir compte du gabarit des immeubles de ce côté ; en revanche, la future construction pourra être plus haute en cœur d'opération dans la limite du règlement autorisé, à savoir un étage supplémentaire (soit R+2+ attique)</p> <p>Les points de détails sollicités ne sont pas abordés à l'échelle de l'OAP dont ce n'est pas l'objet mais le seront au stade du permis de construire-la commune assure que tous les enjeux liés à ce projet seront pris en compte pour satisfaire au mieux les riverains et les usagers dans la limite de la fonctionnalité de l'ensemble de l'opération.</p>
E11	M. Michel GIBOIRE	<p>Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar</p> <p>« Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -page 15 paragraphe 2 : supprimer « pour toute construction avec un étage » 3^{ème} alinéa relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités» lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités » -page 16 Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'au moins 9 mètres (au lieu de 10) devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc » -Seule l'avenue des ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction : « Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des ifs... » 	<p>Les différentes adaptations mineures sollicitées visent à préciser l'application de la règle dans un souci de transparence.</p> <p>Il paraît envisageable de réserver une suite favorable à ces demandes qui précisent la règle sans remettre en cause les enjeux et les objectifs de cette opération de renouvellement urbain.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E13	M. Pierre LEFEVRE (avocat associé)	<p>Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.</p> <p>Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.</p> <p>Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.</p> <p>En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.</p>	<p>La situation de M. MORIN est comparable à celle de Mme CRUSSON pour laquelle l'étude environnementale réalisée révèle la présence d'une zone humide qui était méconnue avant d'engager les analyses ayant conduit à ce diagnostic.</p> <p>Les propriétaires ont été informés sitôt les résultats connus, et des éléments de cette étude pourront être annexés au dossier de la modification.</p> <p>Les parcelles des indivisions MORIN et CRUSSON sont désormais inconstructibles, les zones identifiées relevant d'un potentiel phyto-écologique élevé selon l'étude réalisée en application de la réglementation en vigueur.</p>
C9	Mme Françoise GUERIN	<p>La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 – CR 34 – CR 193 – A 1473 – A 1475- A 1476 – A 1477.</p> <p>Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.</p> <p>Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la placade la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.</p> <p>Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV (propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22. Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.</p>	<p>Mme GUERIN réclame le classement en zone urbanisable d'un ensemble de parcelles arborées toutes classées en zone naturelle dont l'une lui appartient (la parcelle A 1477), depuis l'origine de l'approbation du plan d'occupation des sols en 1978.</p> <p>En effet cette zone naturelle classée également « éléments de paysages à protéger » présente une qualité paysagère et écologique indéniable et constitue une coupure verte d'urbanisation parfaitement homogène.</p> <p>Elle est donc très normalement située en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCOT. Le classement existant est entièrement justifié ainsi qu'en a déjà conclu le tribunal administratif dans son jugement rendu le 30/09/2014.</p> <p>Par ailleurs, le fait que certains de ces terrains soient viabilisés n'en font pas des terrains constructibles.</p> <p>Bien que ce type de requête soit irrecevable dans le cadre d'une modification de PLU, il convient de rappeler le recours effectué par Mme GUERIN pour ce même motif, lors de la révision du PLU en 2013, à l'issue</p>

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

Suite C9		<p>duquel le Tribunal administratif a rejeté la requête de Mme GUERIN par jugement du 30/09/2014 qui sollicitait un reclassement de ces parcelles en zone urbaine. Ce jugement a été confirmé par un Arrêt de la Cour d'Appel le 29/04/2016, condamnant par ailleurs Mme GUERIN à verser 1 500 € d'indemnité à la commune pour recours abusif.</p> <p>Il conviendra donc d'écarter la demande récurrente de Mme Guérin qui persiste à chaque procédure de modification ou révision de PLU.</p> <p>De la même manière, le juge administratif a statué sur ce point rejetant le principe d'égalité avancé par Mme Guérin.</p> <p>A ce jour la situation demeure inchangée.</p>	
C10	M. G. SLIMKO	<p>Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles.</p> <p>Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de samaison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse,abri-jardin, piscine, etc.).</p> <p>Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible,il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décaléevers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?</p>	<p>Pour les mêmes raisons que celles invoquées dans les éléments de réponse apportés à Mme Guérin, la requête de M. SLIMKO est irrecevable. Il est actuellement propriétaire de deux parcelles (CR 32 et 33) dont seule la CR 32 est classée en zone urbaine.</p> <p>La parcelle CR 32 totalise une surface cadastrale de 412 m²- l'emprise au sol autorisée est de 40% soit une surface exploitable de 164 m². Or la construction de M. SLIMKO selon les données du cadastre atteint déjà une emprise au sol de 160 m² proche du maximum autorisé. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande du requérant qui par ailleurs semble déjà illégalement occuper une partie de son terrain classé en zone naturelle pour aménager du stationnement et autres structures légères identifiables selon photo aérienne.</p>
C11	M. Gilles LEAUTE	<p>Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3^{ème} fois, la constructibilité de sa parcelle ?</p>	<p>Cette demande contrevient au zonage du SCOT résultant de la mise en compatibilité avec la loi Littoral et ne pourra pas être satisfaite.</p>





Projet d'aménagement - Secteur « Ménigot » La Baule (44)

Note technique sur la détection-délimitation de zones humides

SOMMAIRE

1	OBJET DE L'EXPERTISE	3
2	DEFINITION DES ZONES HUMIDES	4
2.1	CRITERE « SOL »	4
2.2	CRITERE « HABITAT »	5
2.3	CRITERE « FLORE »	6
3	METHODOLOGIE	6
4	MATERIEL UTILISE POUR LES INVESTIGATIONS DE TERRAIN.....	6
5	INTERVENANTS	6
6	DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE	7
7	DIAGNOSTIC BOTANIQUE	10

1 Objet de l'expertise

L'étude consiste en un diagnostic complet de zones humides selon la méthodologie de détection-délimitation décrite dans l'arrêté du 1^{er} octobre 2009. Le terrain expertisé est localisé sur l'OAP « Ménigot » à La Baule (44).

Le terrain investigué présente une contenance totale de 7.9 ha.

Conformément à la réglementation spécifique en vigueur, l'expertise a portée sur l'identification de zones humides au regard des critères suivants :

- Les habitats et les espèces végétales (critère botanique)
- Les caractéristiques des sols en place (critère pédologique)



2 Définition des zones humides

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides de la manière suivante :

[Article R.214-1 du Code de l'environnement]

"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

2.1 Critère « sol »

Les sols de zones humides évoluent de manière caractéristique et persistent dans le temps, au-delà des périodes d'engorgement des terrains. Ils constituent donc un critère fiable pour identifier la présence de zones humides sur un terrain. Le critère pédologique est par conséquent retenu dans le cadre de la détection de zones humides (article R.211-108 du Code de l'environnement, Arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'Arrêté du 1er octobre 2009).

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traces observable in situ appelées « traits d'hydromorphie ». Ces traits sont la plupart du temps observables. Ils peuvent persister à la fois pendant les périodes humides et sèches, ce qui les rend particulièrement intéressants pour identifier les sols de zones humides.

Les sols de zones humides correspondent donc :

- A tous les histosols car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées : ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence d'un horizon histique (tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm



Les horizons histiques sont des horizons holorganiques entièrement constitués de matières organiques et formés en milieu saturé par la présence d'eau durant des périodes prolongées (plus de six mois dans l'année). Ces horizons sont composés principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques. En conditions naturelles, ils sont toujours dans l'eau ou saturés par la remontée d'eau en provenance d'une nappe peu profonde, ce qui limite la présence d'oxygène.

- A tous les réductisols car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol : ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol

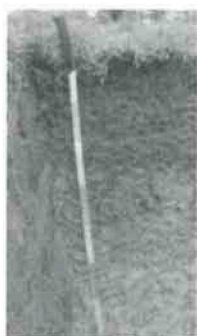


Les horizons réductiques résultent d'engorgements permanents ou quasi-permanents, qui induisent un manque d'oxygène dans le sol et créent un milieu réducteur riche en fer ferreux ou réduit. L'aspect typique de ces horizons est marqué par 95 à 100 % du volume qui présente une coloration uniforme verdâtre/bleuâtre.

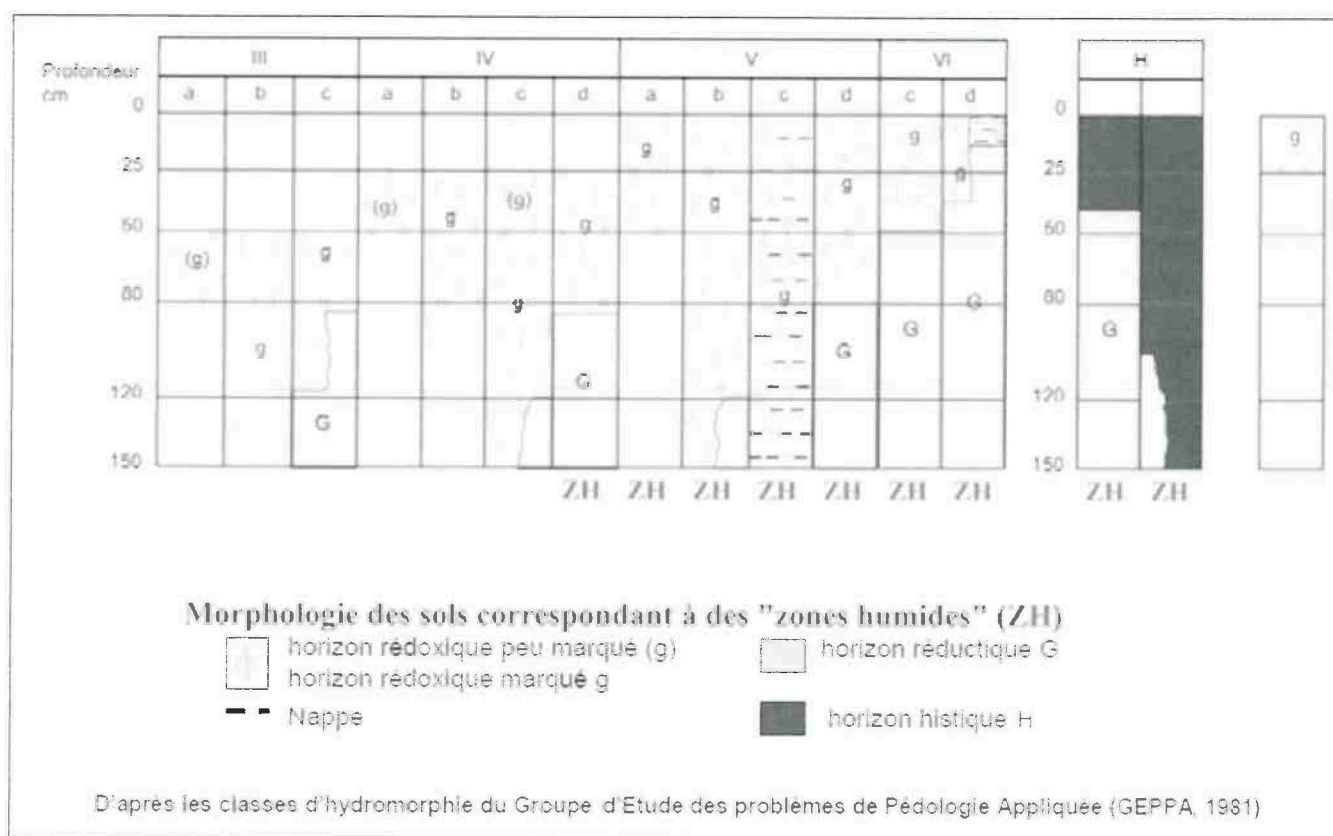
Les termes traits réductiques sont souvent utilisés, par comparaison avec les traits rédoxiques. En réalité, la manifestation d'engorgement concerne la quasi-totalité du volume de sol ; il ne s'agit donc plus d'un trait en tant que tel mais d'une manifestation morphologique prédominante caractéristique d'un horizon spécifique.

■ Aux autres rédoxisols caractérisés par :

- ▶ Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : ces sols correspondent aux classes V (a, b, c et d) du GEPPA modifié
- ▶ Ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur : ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA modifié



Les traits rédoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction. Le fer réduit (soluble), présent dans le sol, migre sur quelques millimètres ou quelques centimètres puis reprécipite sous formes de taches ou accumulations de rouille, nodules ou films bruns ou noirs. Dans le même temps, les zones appauvries en fer se décolorent et deviennent pâles ou blanchâtre



2.2 Critère « habitat »

Le critère habitat est utilisé en première approche. Les habitats sont identifiés, délimités et caractérisés selon le référentiel Corine Biotopes. L'analyse du caractère humide de l'habitat se fait par comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotopes avec les tables B et C de l'annexe II de l'arrêté de 2008.

Cette table indique si les habitats sont caractéristiques des zones humides ou potentiellement humides. Il est donc possible de retenir des zones humides botaniques à l'issue de cette première étape.

2.3 Critère « flore »

L'expertise par relevé floristique (phytosociologique) est réalisée sur les habitats potentiellement humides ou non listés selon l'arrêté du 24 juin 2008. Sur les autres habitats où la végétation est absente ou caractéristique des zones humides, des relevés floristiques globaux permettent d'apprécier la valeur des formations végétales.

Au sein des habitats expertisés sur ce critère, une liste des espèces est dressée et le taux de recouvrement de ces espèces est renseigné afin de définir le caractère hygrophile de la zone. Les espèces indicatrices de zones humides sont listées dans l'annexe II (table A) de l'arrêté de 2008.

3 Méthodologie

L'expertise pédologique consistant à réaliser une détection-délimitation de zones humides comprend les éléments suivants :

- La synthèse bibliographique relative à la prélocalisation de zones humides par consultations des inventaires communaux, des bases de données de la DREAL Pays de la Loire et celles du SAGE Estuaire de la Loire
- Un inventaire de terrain dont la méthode est décrite par les textes réglementaires suivants :
 - L'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement
 - L'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008
 - La circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement

La méthode appliquée tient également compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 24 juillet 2019 (n°2019773) qui préconise l'utilisation des critères (botaniques et pédologiques) de manière alternative pour définir une zone humide. Ainsi les zones humides peuvent être définies par l'un ou l'autre des deux critères sans nécessaire cumulation.

4 Matériel utilisé pour les investigations de terrain

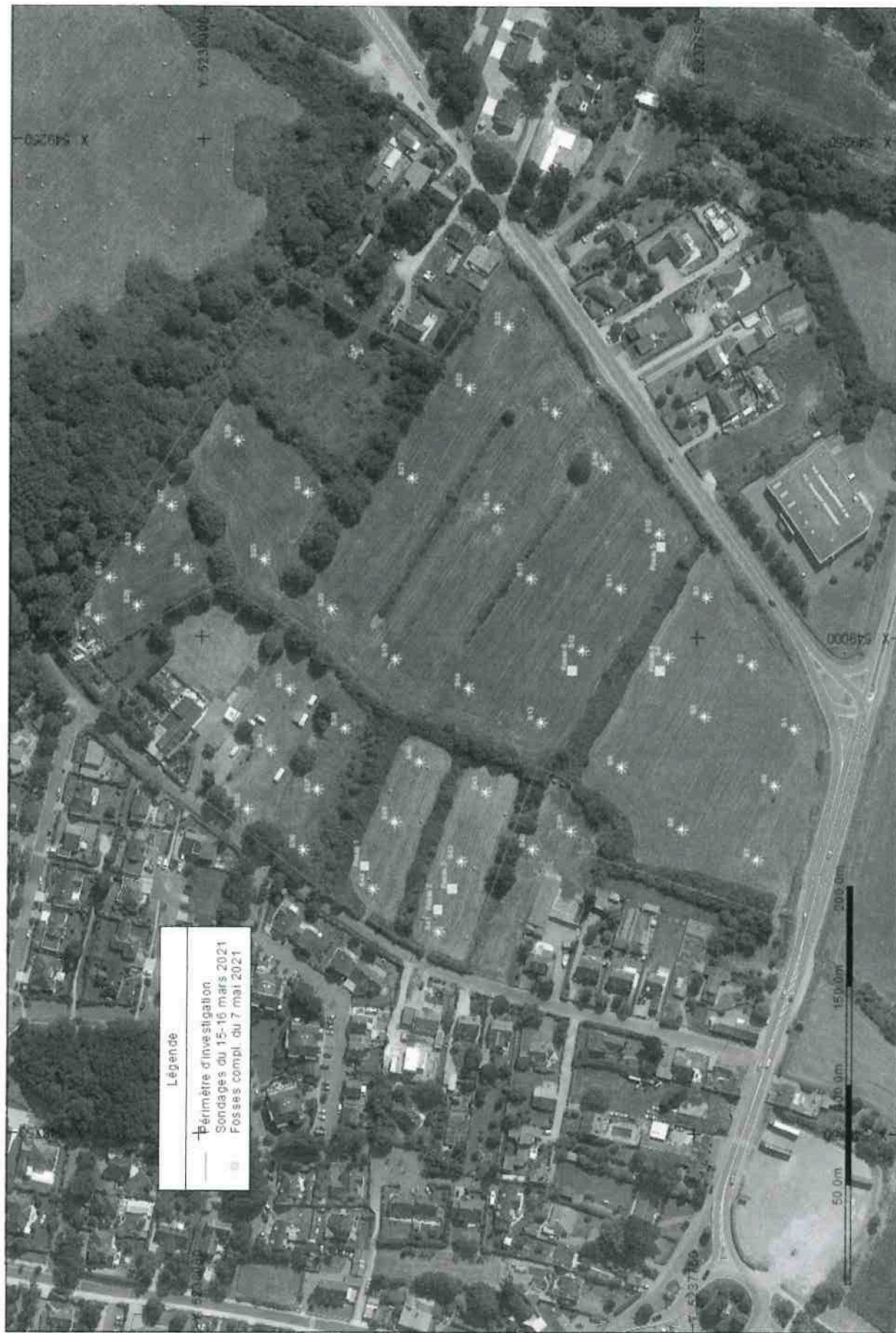
Les investigations pédologiques sont réalisées avec le matériel suivant :

- Tarières manuelles (diamètres compris entre 5 et 7 cm, longueur de 120 cm)
- Table graduée
- Charte de couleur de sol Munsell et la détermination de la densité de recouvrement
- GPS de précision métrique en X-Y
- pH-mètre de sol

5 Intervenants

- Le diagnostic pédologique a été réalisé par Pierre-Luc JELINEK, société ACCETE (cf. CV joint en annexe)
- Le diagnostic botanique a été réalisé par Raphaël LOIC, écologue indépendant et maître de conférence associé au Département biologie de l'Université de Nantes (cf. CV joint en annexe)

6 Diagnostic pédologique



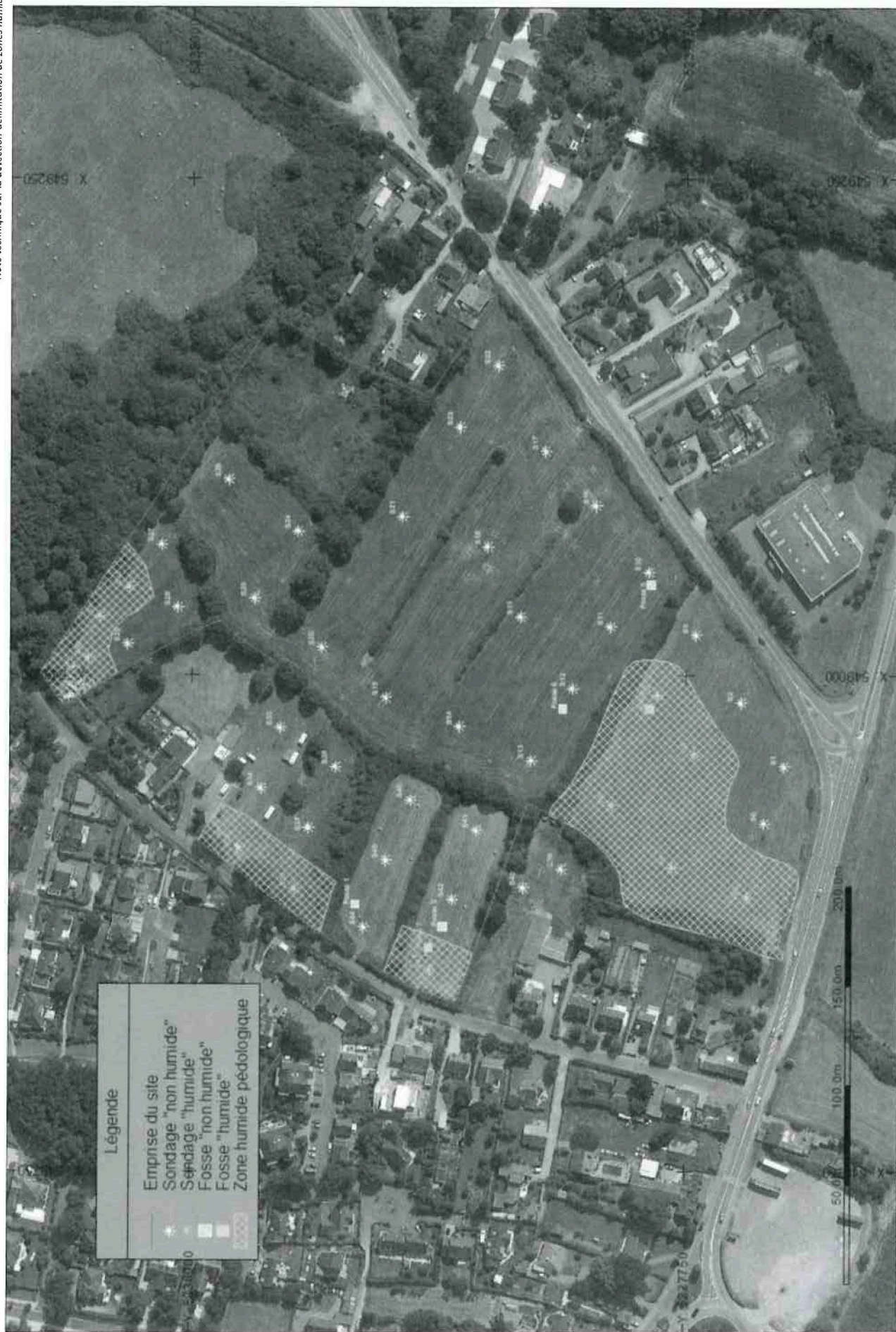
Sondages	Début (g)	Fin (g)	Début g	Fin g	Début G	Fin G	Autres	Horizon C ou R	Classe GEPPA	Humide ?
S43								> 70		Non
S44	5	10	10	25			Eau à 25	30	HC	Non
Fosse 1			33	80				80	IV b	Non
S45	40	65	25	40				> 70	IV b	Non
S46	23	70						85	IV b	Non

MC = mal caractérisé car en limite d'interprétation - Verdict en fonction de la flore

MO = matière organique décomposée

FEMN = nodules ferro-manganiques

Sondages	Début (g)	Fin (g)	Début g	Fin g	Début G	Fin G	Autres	Horizon C ou R	Classe GEPPA	Humide ?
S1	25	50							IV a	Non
S2	30	40	60	70					IV b	Non
S3	5	20	20	40					Va	Oui
S4	20	40							HC	MC
Fosse 4	15	40	40	70				70	Va/b	Oui
S5	35	50	0	35			MO à 40		V a	Oui
S6			25	40					IV a	Non
S7	10	55							V a	Oui
S8			15	45			MO 40/45		V a	Oui
S9	15	25	30	45			MO 35/45		V a	Oui
S10	10	30						40	HC	MC
Fouille 5	25	40						50-130	IV a	Non
S11			15	30				35	HC	MC
S12	20	35	15	20				35	HC	MC
S13			25	40				55	(IV a)	MC
S14	15	25	25	35				35	HC	MC
S15			25	40				60	IV a	Non
S16	0	20						30	HC	Non
S17	35	60					MO 50/55	60	IV b	Non
S18							FEMN 30/40	50		Non
S19	25	35	45	60					IV b	Non
S20			25	70			MO 35/40	> 70	IV b	Non
S21	25	35					FEMN 30/45	45	IV a	Non
S22			25	35			MO 40/55	35/40	IV a	Non
S23	40	60	25	40			MO 35/40	> 70	IV b	Non
S24	20	25						25	HC	Non
S25	30	40						45	IV a	Non
S26	30	45						> 60	IV a	Non
S27			25	40				50	IV a	Non
S28			30	45				45/50	IV a	Non
S29			0	25				25	HC	Non
S30	10	25	25	60				> 60	Va/b	Oui
S31	5	25	25	60				> 60	Va/b	Oui
S32	20	50	10	20			MO 30/40	50	V a	Oui
S33	25	40						60	IV a	Non
S34			10	35				40/45	HC	MC
S35	40	60	5	40				> 80	Va/b	Oui
S36	15	25	25	70				> 70	Va/b	Oui
S37	15	20	60	65				> 65	HC	Non
S38	25	35						35	IV a	Non
S39	25	65						65	IV b	Non
S40	25	65						65	IV b	Non
S41	20	30	0	20				30/35	HC	MC
Fosse 2	10	25	25	80				80	Va/b	Oui
Fosse 3			26	60				60	IV b	Non
S42	25	30						70	IV a	Non



7 Diagnostic botanique

EXPERTISE FLORE ET ZONES HUMIDES : PROJET D'AMÉNAGEMENT DU MÉNIGOT À LA BAULE-ESCOUBLAC (44)

Le site est situé en frange nord-est du bourg d'Escoublac, en continuité directe d'urbanisation. Il se compose d'un ensemble bocager relativement lâche au sud de la D 213. D'une superficie globale d'environ 15 hectares, le secteur d'étude associe pour l'essentiel des prairies agricoles à un large réseau de haies et petits boisements, ainsi que quelques petites parcelles à usage domestique. Les investigations de terrain se sont déroulées les 27 avril, 26 mai, 29 juin et 11 septembre 2021.

Les zones humides sont caractérisées ici selon le critère « flore » de l'arrêté du 1-er octobre 2009, la flore retenue pour le classement est issue de la liste du présent arrêté.

MILIEUX NATURELS OU SEMI-NATURELS ET ZONES HUMIDES

La zone d'étude s'inscrit dans le contexte général de la presqu'île de Guérande et est à la confluence d'influences à la fois littorales et estuariennes. Les sols sont sablo-limoneux, parfois grossiers, assez homogènes, épais, filtrants et plus ou moins bien pourvus en matière organique selon les secteurs. Ils dérivent directement de l'altération d'un socle granitique à faciès très orienté et souvent gneissique. Ces sols sont naturellement acides mais sous influence maritime (embruns sodiques) et de niveau trophique bas selon l'intensité du lessivage.

Milieux ouverts

Prairies oligotrophes de fauche mésophiles

Un ensemble de quatre prairies oligotrophes, deux de grande surface (respectivement 2,4 et 1,2 hectares) au nord-est et au sud-ouest ainsi que deux de faibles dimensions à l'ouest (inférieures à 3000 m²), sont présentes sur la zone d'étude. Le fond graminéen dominant est une association à flouve (*Anthoxanthum odoratum*), fétuque rouge (*Festuca rubra*) et crételle (*Cynosurus cristatus*). La fétuque est largement plus représentée au sud. La végétation compagne est principalement composée de lin (*Linum bienne*), de gaudinie (*Gaudinia fragilis*) et plus marginalement des gesses de Nissolle ou des prés (*Lathyrus nissolia*, *Lathyrus pratensis*). La renoncule âcre (*Ranunculus acris*) et la grande oseille (*Rumex acetosa*) sont abondantes au nord-est. On notera une grande abondance de l'orchide bouffon (*Anacamptis morio*) sur la totalité des parcelles.

Ces prairies présentent un contenu floristique de grande qualité, elles sont diversifiées et convenablement gérées. Leur potentiel évolutif est élevé.

Typiquement mésophiles, ces parcelles ne sont pas des zones humides.

Prairies mésophiles à méso-hygrophiles de fauche

Bloc d'environ 3,5 hectares de cinq parcelles communicantes situé au centre de la zone d'étude. Ces prairies sont largement dominées par la houlique (*Holcus lanatus*) accompagnée du plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), de la grande oseille et de la fétuque roseau (*Festuca arundinacea*). Secondairement, la centaurée des prés (*Centaurea thuylieri*), la marguerite (*Leucanthemum vulgare*), la flouve et l'achillée mille-feuilles (*Achillea millefolium*) sont observables par secteurs. L'agrostide blanche (*Agrostis stolonifera*) est présente de manière diffuse mais peut être franchement dominante au nord. Cet ensemble de prairie ne semble plus gérée en 2021. Il est possible que toutes ou parties fussent une époque pâturées par des bovins.

La qualité floristique est plutôt moyenne avec une diversité floristique assez faible et banale. Le potentiel évolutif reste tout de même élevé. Ces prairies ne sont pas des zones humides à l'exception d'une frange nord bien caractérisée.

Prairies semi-artificielles

À l'ouest de la zone d'étude, une parcelle constituée principalement de fétuque roseau et de houlique, est régulièrement entretenue par un particulier. Le couvert végétal est très dense.

Milieux peu diversifiés à la qualité floristique très moyenne avec un potentiel évolutif limité surtout tributaire du mode gestion appliqué.

Ces prairies ne sont pas des zones humides.

Friches prairiales mésophiles

Dans le prolongement sud des prairies précédentes, un petit secteur n'est pas ou peu entretenu avec une composition floristique monospécifique à fétuque roseau. Toujours à l'ouest mais en limite sud de la zone d'étude, un second terrain enherbé à fétuque roseau, avoine à chapelets (*Arrhenatherum elatius* ssp. *bulbosum*) et avoine barbue (*Avena barbata*), longe des bâtiments agricoles.

Ces friches à la flore parfois rudérale (au sud surtout) ou peu diversifiée sont d'une mauvaise qualité floristique avec un potentiel évolutif très limité.

Ces friches ne sont pas des zones humides.

Friches herbacées et fourrés bas sur remblais

Tes tas de terre voire de blocs de béton sont présents en marges ouest de la prairie oligotrophe au nord de la zone d'étude ainsi que le long des haies plus au sud. Ces remblais sont parfois de volume conséquent. La flore est rudérale avec notamment la picride fausse vipérine (*Picris echioides*), le brome stérile (*Bromus sterilis*), le coquelicot (*Papaver rhoeas*), l'avoine à chapelets ou les cirses et le chardon (*Cirsium vulgare* *Cirsium arvense* et *Carduus tenuiflorus*).

Secteurs sans intérêt floristique ni potentiel, ce ne sont pas des zones humides.

Haies et Boisements

Maillage bocager : haies hautes mésophiles sur talus

Un petit réseau de haies hautes sur talus et dominées par le chêne (*Quercus robur*), l'ajonc (*Ulex europaeus*) et le prunellier (*Prunus spinosa*) couvre la partie centrale de la zone d'étude. Les talus sont en général prolongés par des remblais. Ces haies sont très clairsemées et la ronce (*Rubus fruticosus*) bien présente. La flore herbacée typique est principalement représentée par la germandrée (*Teucrium scorodonia*).

Les haies hautes, pauvres en espèces, non entretenues et mal structurées sont d'une mauvaise qualité floristique mais la présence de talus leur assure un minimum de potentiel évolutif.

Ces haies et fourrés ne sont pas des zones humides.

Maillage bocager : haies basses mésophiles

La grande majorité du maillage bocager observable sur la zone d'étude sont des haies basses, sans talus, dominées par le prunellier et très sporadiquement le chêne ou l'orme (*Ulmus minor*). La flore herbacée typique de ce milieu est absente.

Ces haies, non structurées et très peu diversifiées sont d'une mauvaise qualité floristique avec un potentiel d'amélioration très faible.

Ces haies basses ne sont pas des zones humides.

Maillage bocager : haies et boisements semi-artificiels

Des alignements de cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*) sont présents vers l'ouest et au centre de la zone d'étude. Seuls la ronce et l'ajonc parviennent à coloniser ces habitats aux frondaisons très denses.

Ces haies et boisements anthropiques n'ont ni intérêt floristique, ni potentiel. L'intérêt réside uniquement en terme de marqueur paysager opéré par ces grands conifères.

Ces haies et boisements ne sont pas des zones humides.

Boisements mésophiles et ligneux isolés associés

Au nord-ouest de la zone d'étude et très marginalement en limite nord-est, sont présents des boisements clairsemés. La strate haute est dominée par le chêne accompagné localement du peuplier tremble (*Populus tremula*). La strate arbustive est constituée de fourrés associant l'ajonc, le lierre (*Hedera helix*), la ronce et le chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*). La strate herbacée est ténue avec une forte proportion de fougères (*Polystichum setiferum*, *Dryopteris filix-mas* et *Pteridium aquilinum*). Les boisements ne sont pas entretenus.

Les boisements mésophiles, de faible diversité floristique et embroussaillés sont d'une mauvaise qualité écologique, les boisements situés à l'ouest et d'une surface relativement importante (environ un hectare) ont un certain potentiel à la condition d'un mode de gestion adaptée.

Ces boisements ne sont pas des zones humides.

Fourrés méso-hygrophiles

Micro-secteur situé en limite nord de la zone d'étude. Le saule, le jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et les ronciers dominent. Il est possible qu'ils soient le témoin du comblement ancien d'une petite mare.

Les fourrés sont très pauvres en espèces et de mauvaise qualité floristique. Leur potentiel est très faible.

Ces fourrés sont des zones humides mal caractérisées.

Fourrés mésophiles et jeunes boisements pionniers

Fourrés pionniers à ajonc, ronce, prunellier et jeune chêne disséminés dans les secteurs délaissés principalement dans la moitié nord de la zone d'étude, en marges des boisements et prairies. Une petite parcelle à l'ouest est elle aussi densément fermée. Le saule (*Salix atrocinerea*) et l'orme sont localement présents et abondants.

Ces fourrés, témoins de la déprise avancée de certaines prairies sont d'une mauvaise qualité floristique. Leur potentiel immédiat est très faible, seul un mode de gestion drastique peut améliorer leur composition floristique.

Les fourrés et jeunes boisements ne sont pas des zones humides.

FLORE PATRIMONIALE

Un nombre relativement important d'espèces végétales d'intérêt patrimonial est présent sur le site, notamment au sein des prairies de fauche oligotrophes. On peut citer :

- l'œnanthe à feuilles de silaüs – *Oenanthe silaifolia* M. Bieb. : éparses dans la prairie oligotrophe au nord-est de la zone d'étude. Espèce typique des prairies humides de fauche à niveau trophique modéré en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique notamment en dehors des zones de grands marais et de l'estuaire de la Loire.

- l'orchide bouffon – *Anacamptis morio* (L.) Bateman, Pridgeon & Chase : très commune sur l'ensemble des prairies oligotrophes. Orchidée ubiquiste thermophile des prairies maigres. En régression en Loire-Atlantique mais abondante à proximité du littoral.

- la petite orobanche – *Orobancha minor* Sm. : plante parasite observable uniquement dans la grande prairie oligotrophe au sud-ouest de la zone d'étude, relativement abondante. Espèce typique des prairies oligotrophes mésophiles. Peu fréquente et en régression en Loire-Atlantique.

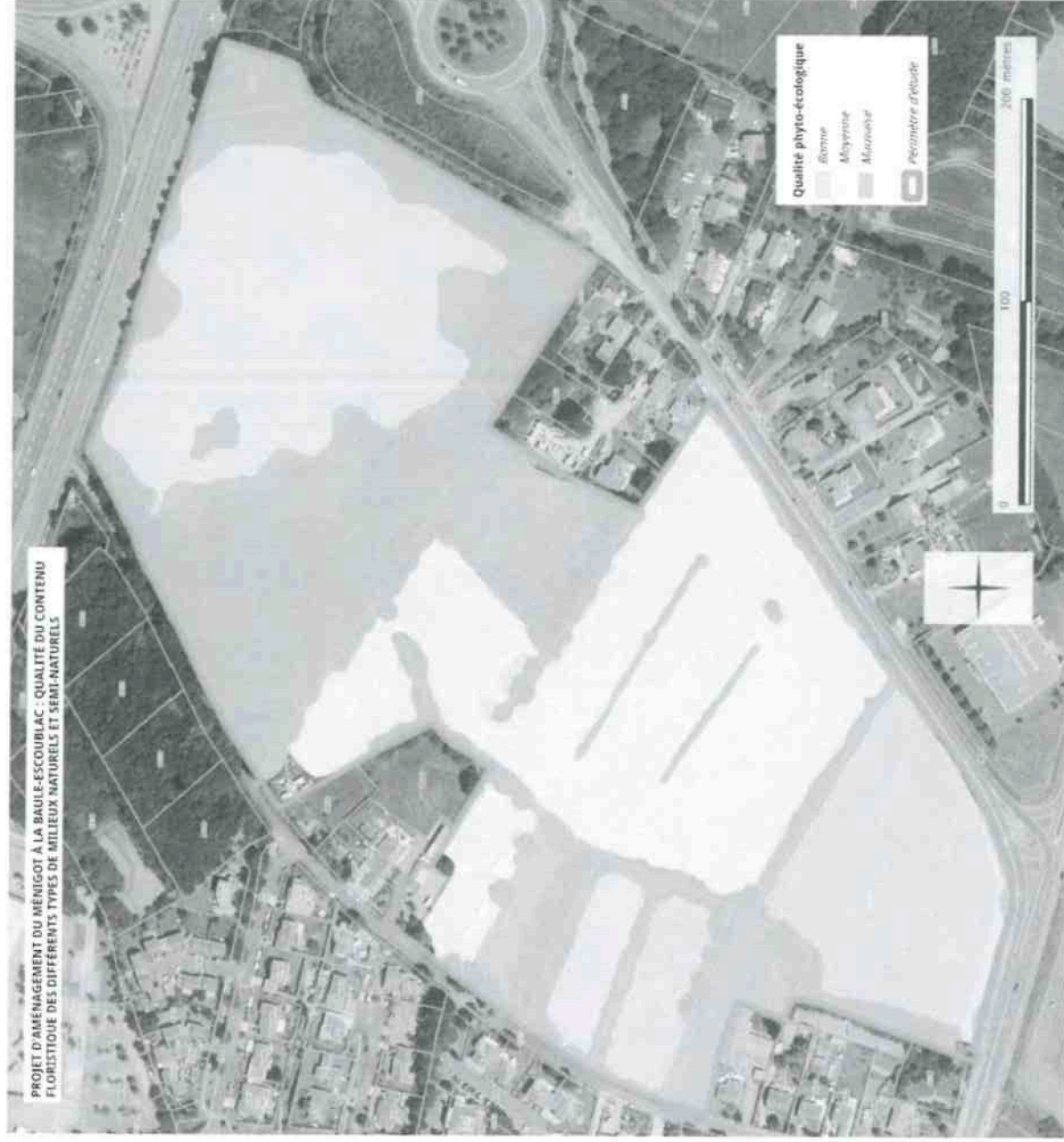
- la petite rhinanthé – *Rhinanthus minor* L. : plante hélioparasite présente ponctuellement dans la prairie oligotrophe au sud-ouest de la zone d'étude. Espèce typique des prairies oligotrophes en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique mais peut être commune par secteurs.

- la spiranthe d'automne – *Spiranthes spiralis* (L.) Chevall. : petite orchidée très localisée et rare dans les prairies oligotrophes. Espèce présente dans les prairies maigres plutôt sèches en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique mais peut être commune par secteurs.

- **le genêt des teinturiers – *Genista tinctoria* L.** : présent ponctuellement et surtout en marge de la prairie oligotrophe au nord-est de la zone d'étude, très localisé au sud. Espèce typique des prairies oligotrophes ou des lisières forestières dans des conditions d'hygrométrie variées. En régression, à l'instar de son biotope.
- **le lin à feuilles étroites – *Linum bienne* Mill.** : présent sur l'ensemble des prairies de la zone d'étude, souvent en grandes populations. Espèce typique des prairies mésotrophes de grande qualité floristique, souvent un peu basiques. Fréquent en Loire-Atlantique.
- **la vesce jaune – *Vicia lutea* L.** : présent sur l'ensemble des prairies de la zone d'étude, souvent en grandes populations. Espèce typique des prairies mésotrophes de grande qualité floristique, souvent un peu basiques. Fréquent en Loire-Atlantique.
- **la menthe pouliot – *Mentha pulegium* L.** : quelques petites populations de cette menthe inféodée aux prairies humides pâturées au nord des prairies méso-hygrophiles. Fréquente en Loire-Atlantique mais en régression manifeste dans les pâtures, elle est plus commune en berges des plans d'eau à niveau variable.
- **la gesse de Nissole – *Lathyrus nissolia* L.** : présent sur l'ensemble des prairies oligotrophes de la zone d'étude, souvent en petites populations. Espèce typique des prairies de fauche à niveau trophique modéré en conditions physico-chimiques variées. Fréquente en Loire-Atlantique notamment sur le littoral, les zones de grands marais et l'estuaire de la Loire.
- **le fragon petit-houx – *Ruscus aculeatus* L.** : présent de manière marginale dans les boisements et les haies de la zone d'étude. Espèce typique des boisements évolués et établis de longue date. Fréquente en Loire-Atlantique.
- **le brachypode des bois – *Brachypodium sylvaticum* (Huds.) P. Beauv.** : présent de façon sporadique dans les boisements au nord de la zone d'étude. Espèce typique des boisements évolués. Fréquente en Loire-Atlantique.









Poaceae	<i>Brachypodium sylvaticum</i> (Huds.) P. Beauv.	Brachypode des bois	Boisements mésophiles	R	Oui	-
Poaceae	<i>Bromus hordeaceus</i> L.	Brome mou	Lisières eutrophes	R	Non	-
Poaceae	<i>Bromus sterilis</i> L.	Brome stérile	Lisières eutrophes	R	Non	-
Campanulaceae	<i>Campanula rapunculus</i> L.	Campanule rampant	Lisières thermophiles	RR	Non	-
Brassicaceae	<i>Cardamine hirsuta</i> L.	Cardamine hirsute	Lieux dénudés	R	Non	-
Asteraceae	<i>Cardus tenuiflorus</i> Curtis	Chardon à petites fleurs	Friches thermophiles	R	Non	-
Cyperaceae	<i>Carex divisa</i> Stokes	Laîche écartée	Prairies mésophiles	RR	Non	-
Fagaceae	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier	Boisements oligotrophes	RR	Non	-
Asteraceae	<i>Centauria thuylerii</i> J. Durignoud & J. Lambinon	Centaurée des prés	Prairies mésophiles	C	Non	-
Caryophyllaceae	<i>Cerastium glomeratum</i> Thuill.	Céraiste aggloméré	Cultures et friches	R	Non	-
Asteraceae	<i>Cirsium arvense</i> (L.) Scop.	Cirse des champs	Prairies pâturées	R	Non	-
Asteraceae	<i>Cirsium vulgare</i> (Sav.) Ten.	Cirse commun	Prairies pâturées	R	Non	-
Asteraceae	<i>Conyza</i> sp.	Vergerette	Cultures et friches	R	Non	AN
Rosaceae	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Aubépine	Boisements mésophiles	R	Non	-
Cupressaceae	<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw.	Cyprés de Lambert	Parcs et jardins	C	Non	AN
Poaceae	<i>Cynosurus cristatus</i> L.	Crételle	Prairies méso- hygrophiles	R	Non	-
Fabaceae	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Genêt à balais	Lisières siliceuses	C	Non	-
Poaceae	<i>Dactylis glomerata</i> L.	Dactyle aggloméré	Lisières eutrophes	C	Non	-
Apiaceae	<i>Daucus carota</i> L.	Carotte	Prairies mésophiles	CC	Non	-
Dryopteridaceae	<i>Dryopteris filix-mas</i> (L.) Schott	Fougère mâle	Boisements mésophiles	R	Non	-
Poaceae	<i>Festuca arundinacea</i> Schreb.	Fétuque roseau	Prairies méso- hygrophiles	C	Non	-
Poaceae	<i>Festuca rubra</i> L.	Fétuque rouge	Prairies oligotrophes	CC	Non	-
Apiaceae	<i>Foeniculum vulgare</i> Mill.	Fenouil	Friches thermophiles	RR	Non	-
Rhamnaceae	<i>Frangula dodonei</i> Ard	Bourdaïne	Boisements oligotrophes	RR	Non	-
Papaveraceae	<i>Fumaria muralis</i> Sond. ex W.D.J. Koch subsp. <i>boraei</i> (Jord.) Pugsley	Fumeterre des murs	Lisières eutrophes	RR	Non	-
Rubiaceae	<i>Gallium aparine</i> L.	Gaillet gratteron	Lisières eutrophes	RR	Non	-
Poaceae	<i>Gauidinia fragilis</i> (L.) P. Beauv.	Gaudinie	Prairies méso- hygrophiles	C	Non	-
Fabaceae	<i>Genista tinctoria</i> L.	Genêt des teinturiers	Prairies oligotrophes	R	Oui	-
Geraniaceae	<i>Geranium dissectum</i> L.	Géranium découpé	Lisières eutrophes	C	Non	-
Geraniaceae	<i>Geranium molle</i> L.	Géranium mou	Cultures et friches	C	Non	-
Geraniaceae	<i>Geranium robertianum</i> L.	Herbe-à-Robert	Lisières eutrophes	R	Non	-
Lamiaceae	<i>Glechoma hederacea</i> L.	Lierre terrestre	Lisières eutrophes	R	Non	-
Alaliaceae	<i>Hedera helix</i> L.	Lierre	Boisements mésophiles	C	Non	-
Apiaceae	<i>Heracleum sphondylium</i> L.	Berce commune	Lisières eutrophes	C	Non	-
Asteraceae	<i>Hieracium pilosella</i> L.	Épervière piloselle	Boisements mésophiles	R	Non	-
Poaceae	<i>Holcus lanatus</i> L.	Houque laineuse	Prairies mésophiles	C	Non	-

Projet d'aménagement du Ménigot à la Baule-Escoubac : tableau récapitulatif d'inventaire des espèces végétales						
Zones humides						
Famille	Espèce	Non vernaculaire	Écologie	Fréquence sur site	Intérêt patrimonial	Statut en Pays- de-la-Loire
Poaceae	<i>Agrostis canina</i> L.	Agrostide des chiens	Prairies humides	C	Non	-
Poaceae	<i>Agrostis stolonifera</i> L.	Agrostide blanche	Lieux humides eutrophes	C	Non	-
Juncaceae	<i>Juncus bufonius</i> L.	Jonc des crapauds	Lieux humides dénudés	RR	Non	-
Juncaceae	<i>Juncus conglomeratus</i> L.	Jonc aggloméré	Prairies pâturées	RR	Non	-
Lamiaceae	<i>Mentha pulegium</i> L.	Menthe pouillot	Prairies pâturées	R	Oui	-
Apiaceae	<i>Oenanthe crocata</i> L.	Pansacré	Mégaphorbiaies	RR	Non	-
Apiaceae	<i>Oenanthe silaifolia</i> M.Bieb.	Oenanthe à feuilles de silas	Prairies méso- hygrophiles	RR	Oui	-
Asteraceae	<i>Pulicaria dysenterica</i> (L.) Bernh.	Pulicaire dysentérique	Prairies pâturées	R	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampant	Prairies pâturées	R	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus sardous</i> Crantz	Renoncule sard	Cultures friches	RR	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex sanguineus</i> L.	Patience des bois	Lisières eutrophes	R	Non	-
Salicaceae	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Saule roux	Boisements méso- hygrophiles	R	Non	-
Caryophyllaceae	<i>Silene flous-cuculi</i> (L.) Clairv.	Fleur-de-coucou	Prairies hygrophiles	RR	Non	-
Tous milieux						
Famille	Espèce	Non vernaculaire	Écologie	Fréquence sur site	Intérêt patrimonial	Statut en Pays- de-la-Loire
Poaceae	<i>Agrostis capillaris</i> L.	Agrostide commune	Prairies mésophiles	C	Non	-
Poaceae	<i>Aira caryophyllaea</i> L.	Canche annuelle	Prairies oligotrophes	R	Non	-
Brassicaceae	<i>Alliaria petiolata</i> (M.Bieb.) Covara & Grande	Alliaire officinale	Lisières eutrophes	R	Non	-
Poaceae	<i>Alopecurus pratensis</i> L.	Vulpin des prés	Prairies mésophiles	R	Non	-
Orchidaceae	<i>Anacamptis morio</i> (L.) Bateman, Pridgeon & Chase	Orchide bouffon	Prairies oligotrophes	C	Oui	-
Asteraceae	<i>Anthemis nobilis</i> L.	Camomille romaine	Lieux humides piétinés	R	Non	-
Poaceae	<i>Anthoxanthum odoratum</i> L.	Flouve odorante	Prairies oligotrophes	CC	Non	-
Poaceae	<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl subsp. <i>bulbosum</i> (Willd.) Schübler & G. Martens	Avoine à chapelets	Lisières eutrophes	C	Non	-
Araceae	<i>Arum italicum</i> Mill.	Gouet d'Italie	Lisières eutrophes	R	Non	-
Poaceae	<i>Avena barbata</i> Pott ex Link	Avoine barbu	Friches thermophiles	R	Non	-
Asteraceae	<i>Bellis perennis</i> L.	Pâquerette	Prairies pâturées	R	Non	-
Poaceae	<i>Brachypodium rupestre</i> (Host) Roem. & Schult.	Brachypode penné	Prairies thermophiles	RR	Non	-

Asteraceae	<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Porcelle enracinée	Prairies pâturées	C	Non	-
Aquifoliaceae	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx	Boisements mésophiles	R	Non	-
Iridaceae	<i>Iris foetidissima</i> L.	Iris fétide	Lisières thermophiles	R	Non	-
Asteraceae	<i>Lactuca serriola</i> L.	Scarole	Lisières eutrophes	RR	Non	-
Asteraceae	<i>Lapsana communis</i> L.	Lampiane	Lisières eutrophes	R	Non	-
Fabaceae	<i>Lathyrus nissolia</i> L.	Gesse de Nissolle	Prairies méso-hygrophiles	R	Oui	-
Fabaceae	<i>Lathyrus pratensis</i> L.	Gesse des prés	Prairies méso-hygrophiles	C	Non	-
Lauraceae	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier noble	Boisements péri-urbains	RR	Non	AN
Asteraceae	<i>Leucanthemum vulgare</i> Lam.	Marguerite	Prairies mésophiles	C	Non	-
Oleaceae	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun	Lisières thermophiles	R	Non	-
Linaceae	<i>Linum bienne</i> Mill.	Lin à feuilles étroites	Prairies oligotrophes	C	Oui	-
Poaceae	<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Ray-grass d'Italie	Prairies artificielles	R	Non	AN
Caprifoliaceae	<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois	Lisières siliçueuses	R	Non	-
Fabaceae	<i>Lotus corniculatus</i> L.	Lotier corniculé	Prairies mésophiles	C	Non	-
Juncaceae	<i>Luzula campestris</i> (L.) DC.	Luzule des champs	Prairies oligotrophes	R	Non	-
Juncaceae	<i>Luzula multiflora</i> (Ehrh.) Lej.	Luzule à fleurs nombreuses	Prairies oligotrophes	RR	Non	-
Rosaceae	<i>Malus domestica</i> Borkh.	Pommier	Jardins et haies	RR	Non	AN
Malvaceae	<i>Malva moschata</i> L.	Mauve musquée	Prairies mésophiles	RR	Non	-
Fabaceae	<i>Medicago arabica</i> (L.) Huds.	Luzerne tachée	Friches	R	Non	-
Fabaceae	<i>Medicago lupulina</i> L.	Luzerne lupuline	Friches	R	Non	-
Boraginaceae	<i>Myosotis arvensis</i> Hill	Myosotide des champs	Prairies méso-hygrophiles	R	Non	-
Boraginaceae	<i>Myosotis ramosissima</i> Rachel	Myosotide rameux	Lisières thermophiles	R	Non	-
Orbanchaceae	<i>Orbanche minor</i> Sm.	Petite orbanche	Prairies oligotrophes	C	Oui	-
Papaveraceae	<i>Papaver rhoeas</i> L.	Grand coquelicot	Cultures et friches	R	Non	-
Poaceae	<i>Phleum pratense</i> L.	Fésole des prés	Prairies mésophiles	R	Non	-
Asteraceae	<i>Picris scheidia</i> L.	Picride fausse vipérine	Prairies pâturées	R	Non	-
Pinaceae	<i>Pinus pinaster</i> Aiton	Pin maritime	Boisements oligotrophes	RR	Non	AN
Plantaginaceae	<i>Plantago lanceolata</i> L.	Plantain lancéolé	Prairies mésophiles	C	Non	-
Dryopteridaceae	<i>Polystichum setiferum</i> (Forssk.) T. Moore ex Wym.	Polystic à soies	Boisements mésophiles	C	Non	-
Salicaceae	<i>Populus tremula</i> L.	Peuplier tremble	Boisements méso-hygrophiles	R	Non	-
Lamiaceae	<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	Prairies mésophiles	R	Non	-
Rosaceae	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-palme	Boisements péri-urbains	R	Non	AN
Rosaceae	<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunellier	Boisements eutrophes	C	Non	-
Pinaceae	<i>Pseudotsuga menziesii</i> (Milib.) Franco	Sapin de Douglas	Boisements artificiels	R	Non	AN
Dennstaedtiaceae	<i>Pteridium aquilinum</i> (L.) Kuhn	Fougère aigle	Lisières siliçueuses	R	Non	-
Fagaceae	<i>Quercus ilex</i> L.	Chêne vert	Boisements thermophiles	R	Non	-

Fagaceae	<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé	Boisements mésophiles	C	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus acris</i> L.	Renoncule âcre	Prairies méso-hygrophiles	C	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus bulbosus</i> L.	Renoncule bulbeuse	Prairies mésophiles	R	Non	-
Resedaceae	<i>Reseda luteola</i> L.	Gaude	Friches thermophiles	RR	Non	-
Orbanchaceae	<i>Rhinanthus minor</i> L.	Petite rhinante	Prairies oligotrophes	RR	Oui	-
Rosaceae	<i>Rosa canina</i> L.	Églantier	Boisements mésophiles	R	Non	-
Rubiaceae	<i>Rubia perigrina</i> L.	Garance voyageuse	Lisières thermophiles	R	Non	-
Rosaceae	<i>Rubus fruticosus</i> L.	Ronce commune	Lisières eutrophes	CC	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex acetosa</i> L.	Grande oseille	Prairies méso-hygrophiles	C	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex acetosella</i> L.	Petite oseille	Prairies mésophiles	C	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex crispus</i> L.	Oseille crépue	Prairies pâturées	R	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex obtusifolius</i> L.	Oseille à feuilles obtuses	Lisières eutrophes	R	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex pulcher</i> L.	Oseille élégante	Prairies pâturées	RR	Non	-
Ruscaceae	<i>Ruscus aculeatus</i> L.	Fragon petit-houx	Boisements mésophiles	RR	Oui	-
Caprifoliaceae	<i>Sambucus nigra</i> L.	Sureau noir	Boisements eutrophes	RR	Non	-
Asteraceae	<i>Senecio jacobaea</i> L.	Bâton-de-Jacob	Lisières eutrophes	C	Non	-
Asteraceae	<i>Senecio vulgaris</i> L.	Senecion des oiseaux	Cultures et friches	R	Non	-
Caryophyllaceae	<i>Silene latifolia</i> Poir. subsp. <i>alba</i> (Mill.) Greuter & Burdet	Compagnon blanc	Lisières eutrophes	R	Non	-
Asteraceae	<i>Sorbus asper</i> (L.) Hill	Laiteron rude	Cultures et friches	R	Non	-
Asteraceae	<i>Sorbus oleraceus</i> L.	Laiteron maraîcher	Cultures et friches	R	Non	-
Orchidaceae	<i>Spiranthes spiralis</i> (L.) Chevall.	Spiranthe d'automne	Prairies oligotrophes	RR	Oui	-
Caryophyllaceae	<i>Stellaria holostea</i> L.	Stellaire holostée	Lisières siliçueuses	R	Non	-
Dioscoreaceae	<i>Tamus communis</i> L.	Tamier	Boisements mésophiles	R	Non	-
Asteraceae	<i>Taraxacum officinale</i> Weber	Pissenlit	Prairies pâturées	R	Non	-
Lamiaceae	<i>Teucrium scorodonia</i> L.	Germandrée des haies	Lisières siliçueuses	C	Non	-
Fabaceae	<i>Trifolium dubium</i> Sibth.	Trèfle doux	Prairies pâturées	R	Non	-
Fabaceae	<i>Trifolium pratense</i> L.	Trèfle des prés	Prairies mésophiles	C	Non	-
Fabaceae	<i>Trifolium repens</i> L.	Trèfle rampant	Prairies pâturées	C	Non	-
Fabaceae	<i>Trifolium subterraneum</i> L.	Trèfle souterrain	Prairies pâturées	R	Non	-
Fabaceae	<i>Ulex europaeus</i> L.	Ajonc d'Europe	Lisières siliçueuses	C	Non	-
Ulmaceae	<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre	Boisements thermophiles	R	Non	-
Urticaceae	<i>Urtica dioica</i> L.	Grande ortie	Lisières eutrophes	R	Non	-
Plantaginaceae	<i>Veronica chamaedrys</i> L.	Véronique petit-chêne	Lisières siliçueuses	R	Non	-
Plantaginaceae	<i>Veronica persica</i> Poir.	Véronique de Perse	Cultures et friches	RR	Non	-
Fabaceae	<i>Vicia bithynica</i> (L.) L.	Vesce de Bithynie	Lisières thermophiles	RR	Non	-
Fabaceae	<i>Vicia hirsuta</i> (L.) Gray	Vesce hirsute	Prairies mésophiles	C	Non	-

<i>Fabaceae</i>	<i>Vicia lutea</i> L.	Vesce jaune	Lisières thermophiles	RR	Oui	-
<i>Fabaceae</i>	<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>nigra</i> (L.) Ehrh.	Vesce noire	Lisières siliceuses	R	Non	-
<i>Fabaceae</i>	<i>Vicia segetalis</i> Thuill.	Vesce des moissons	Cultures et friches	R	Non	-
<i>Vitaceae</i>	<i>Vitis vinifera</i> L.	Vigne	Anciennes cultures	RR	Non	AN
<i>Poaceae</i>	<i>Vulpia bromoides</i> (L.) Gray	Vulpie faux brome	Lisières thermophiles	R	Non	-
<i>Asparagaceae</i>	<i>Yucca gloriosa</i> L.	-	Parcs et jardins	RR	Non	AN

PE : Protection européenne, PN : Protection nationale, PR : Protection régionale, DT ZNIEFF : Déterminante ZNIEFF, LR MA : Listes rouges Massif armoricain, AN : Adventice naturalisée

CC : très fréquente, C : fréquente R : peu fréquente et localisée, RR : rare et très localisée




 Pour ACCETE, Pierre-Luc JELINEK
 A.C.C.E.T.E.

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC (Articles L. 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales)	
	N°3 DEL202307 28-077	Séance du 28 juillet 2023
	OBJET : Plan local d'urbanisme (PLU) - Approbation de la modification n°3	
	Rapporteur : Danielle RIVAL	

Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 21 juillet 2023, s'est réuni à l'Hôtel de ville de cette commune, le 28 juillet 2023, à 18h00, dans la Salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Franck LOUVRIER, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Etaient présents :

M. Franck LOUVRIER, Mme Laurence BRIAND, M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Danielle RIVAL, Mme Annabelle GARAND, M. Christophe MATHIEU, M. Bruno MISSET, Mme Sophie MINSSART, M. Bertrand PLOUVIER, Mme Sophie DOUCHIN, M. Nicolas APPERT, M. Bruno DENIS, M. Jean-Yves LEHUEDE, Mme Caroline GLON, Mme Karine CHALLIER, M. Jean-Christophe PERRIO, M. Stéphane BURBAN, Mme Sandrine LE VOEDEC, M. Philippe MANDIN, Mme Marina MARCHAIS, M. Gildas MESNARD, Mme Caroline LE ROUX, M. Jacques RENAUD, Mme Anne BOYE.

Etaient excusé(e)s et représenté(e)s :

M. Xavier LEQUERRE a donné pouvoir à M. Philippe MANDIN, Mme Delphine FILLOUX a donné pouvoir à M. Franck LOUVRIER, Mme Nathalie HAZARD a donné pouvoir à M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Sophie PEUREUX a donné pouvoir à M. Stéphane BURBAN, M. Pascal MABIT a donné pouvoir à Mme Danielle RIVAL, Mme Anne-Laure BERRY a donné pouvoir à M. Bertrand PLOUVIER, M. Jean-Yves GONTIER a donné pouvoir à Mme Marina MARCHAIS, M. Luc DOMEAU a donné pouvoir à M. Gildas MESNARD, Mme Laetitia ENGLISH a donné pouvoir à Mme Caroline LE ROUX.

Annabelle GARAND a été élu(e) Secrétaire et a accepté ces fonctions.

Par suite de l'approbation de la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique, le 22/09/2022, visant à prendre en compte les évolutions apportées par la loi ELAN, la commune à l'obligation de rendre compatible son plan local d'urbanisme avec les normes supra communales qui s'imposent à elle, notamment pour prendre en compte les évolutions de la loi Littoral.

Au-delà de cette priorité et au bénéfice de l'émergence de différents projets, il apparaît conjointement nécessaire d'opérer des modifications au plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur dont la dernière modification remonte au 15 novembre 2019.

C'est ainsi que la modification n° 3 du PLU a été prescrite par arrêté municipal le 1^{er} juillet 2022.

1- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier soumis à enquête publique du 20 mars au 24 avril 2023 inclus, présente

l'ensemble des différentes modifications selon un classement établi de la manière suivante en distinguant huit sujets, à savoir :

- a- La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique : il s'agit concrètement de retranscrire sur le plan de zonage du PLU l'évolution du SCOT suivant l'application de la loi Littoral et de la loi ELAN, en classant en secteur naturel (Nh), les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny actuellement classés en zone urbaine UG, ceux-ci n'étant plus autorisés à recevoir de nouvelles constructions. Des extensions mesurées des habitats existants restent néanmoins autorisées dans les limites du règlement Nh.
- b- L'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot : il s'agit du plus important secteur à projet de la commune, situé en entrée de ville d'Escoublac sur le quartier du Ménigot face à l'aérodrome. Cette opération déjà inscrite au PLU depuis 2013 doit faire l'objet d'une actualisation tenant compte à la fois des résultats d'une évaluation environnementale identifiant des secteurs à protéger « zone humide » et des évolutions ponctuelles apportées sur la programmation et la répartition spatiale d'un programme de 250 logements en optimisant son insertion entre les lotissements alentours, le centre-bourg et l'entrée de ville. Deux secteurs sont créés, l'un qui recevra la majorité des programmes d'habitat en incluant 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession-aidée, tandis que le secteur plus au Nord sera réservé à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs et d'un équipement culturel, tel qu'un théâtre. La modification du PLU a ainsi pour objectif de revoir l'OAP dans son ensemble, afin de mieux prendre en compte les milieux, les paysages, les accès et le programme.
- c- La modification de zonage d'un sous-secteur de la zone naturelle afin de rendre possible la création d'un cimetière animalier en continuité du cimetière parc, en face de l'aérodrome. Pour ce faire, une surface d'environ 1ha est déclassée de zone Na (secteur dédié aux activités aéroportuaires) en zone Ne (réservée aux aménagements de services publics).
- d- L'évolution des contours du zonage au sein du quartier de Beslon - Cette zone qui est principalement à vocation économique et industrielle est limitrophe au Nord et au Sud de secteurs à vocation d'habitat. Afin de faciliter le désenclavement de plusieurs terrains et favoriser le développement d'un habitat résidentiel incluant une mixité sociale pour répondre aux besoins de logements, il est envisagé d'étendre la zone UB (zone mixte) sur la zone UI (activité) sur une superficie d'environ 1ha. Deux nouvelles OAP sont créées pour préciser les points d'accès, les moyens de desserte internes qui s'opèrent notamment par la création d'une voirie nouvelle transversale reliant l'avenue de la Lieutenant à l'avenue des Noëles, laquelle fait l'objet d'un emplacement réservé.

La seconde OAP située au Nord de ce secteur prévoit la mutation d'un terrain classé UI en UB pour permettre la réalisation d'un programme d'une vingtaine de logements sociaux.

- e- L'évolution d'une zone à urbaniser sur le secteur Beslon Est - Elle concerne l'évolution d'un secteur 1AUE à vocation d'équipements, pour lequel le projet de déchetterie n'est plus d'actualité au profit d'un classement en zone 1AU_i, en cohérence avec la zone qui lui est limitrophe, en limite Ouest, dans l'objectif d'accueillir de nouvelles entreprises. La superficie concernée est de 4 500 m².
- f- La création d'une nouvelle OAP en cœur de ville, place Leclerc entre l'avenue des Ifs et l'allée des Tamaris. Le projet est de permettre une opération de

renouvellement urbain entre les commerces/restaurants existants donnant sur la place Leclerc et les espaces extérieurs de stationnement en veillant à préserver l'ensoleillement des terrasses des restaurants.

- g- La mise à jour du tableau des emplacements réservés en supprimant les opérations réalisées, celles devenues sans objet, et en intégrant la création de deux nouveaux emplacements, l'un pour une création de voirie (cf. point d) et le second pour réaliser un parking de dissuasion au rond-point Colin, à proximité de l'aérodrome.
- h- Des ajustements du règlement pour en faciliter la mise en œuvre dans le cadre des objectifs du PLU. Pour faciliter l'application du règlement dans la perspective constante de respecter les orientations du PLU, différentes précisions et/ou rectifications sont apportées à son écriture et portent sur les points suivants :
 - Article 8 toutes zones : préciser qu'il n'est imposé aucune distance minimale à respecter entre une construction et une piscine situées sur le même terrain,
 - Zone UL : présence de deux articles 8 dont les règles se contredisent,
 - Article 7 toutes zones U concernées : préciser l'écriture de la règle en indiquant dans les cas d'extension d'une construction mal implantée sur limite séparative que celle-ci est autorisée dans le volume de la construction existante en considérant à la fois le point d'égout et le point le plus haut (faitage ou acrotère),
 - Toutes zones : article 11 - pour les vélux et les panneaux photovoltaïques-supprimer l'interdiction de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture, cette contrainte étant incompatible avec les dispositifs techniques et pour des raisons de sécurité (pour le photovoltaïque),
 - Zone UD : article 10 - introduire une dérogation pour les équipements afin de permettre des extensions dans la limite de la hauteur excédentaire du bâti existant pour des motifs de mise aux normes (sécurité, accessibilité),
 - Zone UD - SPR1- introduire une dérogation à l'obligation de stationnement pour les terrains dont la topographie et le couvert végétal ne permettent pas de créer un accès automobile au terrain,
 - Zone UAa - OAP Centre d'affaires : supprimer le coefficient de pleine terre en raison du caractère du site déjà minéralisé,
 - Zone UAa - SPR 1 - supprimer les règles de stationnements pour les hôtels compte-tenu de la centralité et de la proximité de la gare pour faciliter le renouvellement urbain.

En application de l'article 104-29 du code de l'urbanisme, la MRAe (Mission Régionale pour l'Autorité environnementale) a été saisie d'une demande au cas par cas afin de déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire. Par retour d'avis le 10 octobre 2022, la MRAe confirme que la présente modification n'était pas soumise à évaluation environnementale. Elle ajoute également des recommandations destinées à compléter le projet de modification n° 3 :

- En évaluant les incidences de la suppression des zones non aedificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension,
- En amendant le contenu de l'OAP du Ménigot concernant les aménagements envisagés au droit de la zone humide, notamment la gestion attendue des eaux pluviales afin de préserver l'alimentation de la zone humide et sa pérennité,
- En justifiant l'artificialisation de la future zone 1AUi en extension de la zone industrielle de Beslon.

Le dossier de modification a fait l'objet d'une validation par la commission urbanisme, habitat, travaux le 14 février 2023.

2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié pour avis aux dix-huit personnes publiques associées (PPA), le 16 février 2023, préalablement à la tenue de l'enquête publique.

Sur l'ensemble des dix-huit personnes publiques associées, cinq ont répondu, parmi lesquelles la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Nazaire, la Chambre d'Agriculture et le Département de La Loire-Atlantique ont émis un avis favorable.

Cap Atlantique a répondu le 23 mars 2023 en formulant un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU assorti de la prescription visant à « compléter et adapter l'OAP de l'extension de la zone Est de Beslon (1AUe en 1AU1) afin de prendre en compte les prescriptions environnementales du SCOT portant sur :

- La prise en compte de l'objectif du SCOT de confirmer, étendre et préciser la délimitation des zones humides identifiées de manière non exhaustives dans le SCOT et de préciser leur caractère fonctionnel afin de mettre en œuvre l'objectif « éviter, réduire, compenser »,
- Le respect du retrait d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau,
- La préservation des haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique.

3- ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier a été soumis à enquête publique du 20 mars au 24 avril 2023 inclus. Au total, 39 personnes sont venues à la rencontre du commissaire-enquêteur et 26 contributions ont été déposées, répertoriées dans le rapport de synthèse remis à la commune le 2 mai 2023.

A travers les réponses du maître d'ouvrage qui lui ont été adressées le 15 mai 2023, le commissaire-enquêteur souligne que les réponses personnalisées de la collectivité apportées aux contributions du public permettent à chacun d'obtenir des informations précises sur les situations exposées et considère que le projet de modification est globalement bien accepté. Il émet en conséquence un avis favorable considérant par ailleurs que le dossier de la modification n°3 répond aux objectifs fixés par l'arrêté de prescription du 1^{er} juillet 2022.

De l'ensemble des requêtes enregistrées, nombreuses sont celles développant des arguments et des oppositions aux différents projets par craintes de subir des nuisances supplémentaires liées à l'urbanisation, l'augmentation de la circulation automobile ou le bruit, les riverains préférant conserver leur cadre de vie habituel.

Plusieurs autres requêtes relèvent de cas particuliers auxquels il n'est pas possible légalement de satisfaire, au-delà du fait qu'elles soient souvent hors sujet au contenu de la modification.

Dans son rapport et ses conclusions motivées en date du 19 mai 2023, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU.

Au final, seules cinq remarques sont prises en compte dans la version définitive du dossier de la modification n°3 soumis à approbation.

Plus récemment, par courrier électronique daté du 20 juin 2023, les services de Cap Atlantique portent à la connaissance de la commune les résultats d'une expertise hydraulique menée par la société d'ingénierie spécialisée « Géorives » sur l'emprise de l'OAP n°8 Beslon Est, concernée par l'évolution de zonage 1AUE en 1AUi, et pour laquelle une zone humide avait déjà été identifiée.

Les conclusions de ce rapport soulignent une forte exposition au risque inondation liée à la fois au ruisseau longeant la parcelle qui est l'un des trois principaux cours d'eau de La Baule-Escoublac et au positionnement du terrain situé en aval de son versant où l'eau s'accumule en quantité.

Il en résulte, qu'une très large partie du terrain est exposée aux inondations sur une hauteur variant de 20 à 50 centimètres y compris l'accès prévu pour l'opération.

Dans ce contexte et au vu du risque encouru, il ne peut être envisagé de poursuivre l'objectif initial d'urbanisation de ce secteur, identifié au plan de zonage (OAP 8).

4- MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

- **OAP 8 (Beslon Est) :** au vu de ce qui précède, le dossier de la modification n° 3 soumis à approbation supprime la zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale, et donc son OAP 8 (Beslon Est), au profit d'un classement en zone Agricole.

Pièces modifiées : Plan de zonage
Document des OAP
Notice explicative

- **OAP 9 et 10 Beslon :** pour tenir compte des observations de plusieurs riverains craignant des problèmes de circulation et de sécurité sur ce secteur en lien avec le développement de l'urbanisation traduit dans les OAP Lieutenante (n°9) et Noëlles (n°10), une disposition est ajoutée dans le document des OAP où pour chacune d'entre elles, il est précisé que des aménagements de voirie pourront être prévus pour améliorer la sécurité au droit de ces opérations si la nécessité est avérée.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **OAP 1 Ménigot :** prise en compte de la demande de l'aménageur IFI pour préciser la possibilité de réaliser l'OAP par le dépôt de plusieurs permis d'aménager/permis de construire dès lors que chacun satisfait en tous points aux attendus programmatiques de l'OAP y compris en matière environnementale et de mixité sociale.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **OAP Renouvellement urbain - Place du Maréchal Leclerc :** prise en compte des ajustements rédactionnels proposés par l'opérateur pour une meilleure sécurité juridique.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **Règlement Zone agricole- article 6 :** modification de la marge de retrait de 20 mètres à 5 mètres pour faciliter la construction de structures en zone agricole sans être pénalisé par une marge de retrait jugée excessive.

Pièce modifiée : Règlement écrit

Ces modifications prennent en compte les requêtes justifiées déposées durant l'enquête publique et validées par le commissaire-enquêteur. Elles tiennent compte par ailleurs de l'avis de la MRAe et de l'avis de Cap Atlantique notamment sur le sujet de l'OAP 8

(Beslon).

A l'exception de ces cinq points, le dossier de modification ne fait l'objet d'aucune autre correction ou additif faisant suite à la tenue de l'enquête publique.

Au regard de ce qui précède,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

VU les articles L122-4 à L122-11 et R.122-17 à R.122-23 du code de l'environnement,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.),

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, (loi ALUR),

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi Littoral,

VU la loi n°2022-317 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration (loi 3DS) portant des mesures de simplification de l'action publique locale,

VU l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique (SCOT), révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022,

VU le plan local d'urbanisme en vigueur révisé le 22/02/2013, modifié le 20/11/2015 et le 15/11/2019,

VU l'arrêté municipal n°2022-1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de La Baule-Escoubac,

VU l'arrêté municipal n° 2023-0180 du 20 février 2023 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission urbanisme, habitat travaux du 14 février 2023 sur le contenu de la modification n°3 du PLU,

CONSIDERANT la notification du projet de modification n°3 aux personnes publiques associées le 16 février 2023,

CONSIDERANT la décision n° E230000/44 en date du 1^{er} février 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant nomination de Monsieur René PRAT, retraité de l'Armée en qualité de commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT le dossier de la modification n°3 soumis à enquête publique,

CONSIDERANT les avis des personnes publiques associées,

CONSIDERANT l'enquête publique intervenue en mairie du 20 mars au 24 avril inclus,

CONSIDERANT les requêtes et observations portées lors de l'enquête publique précitée,

CONSIDERANT le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 19 mai 2023 formulant un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de La Baule-Escoubiac,

CONSIDERANT l'étude environnementale identifiant des secteurs zone humide sur le secteur de l'OAP du Ménigot, annexée au rapport du commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT les modifications mineures apportées au projet de modification n° 3, à l'issue de l'enquête publique, tenant compte de certaines remarques formulées par les personnes publiques associées et les administrés,

CONSIDERANT que les évolutions proposées entrent bien dans le champ de procédure de la modification et non de la révision, et que leurs conséquences ne sont contraires ni aux orientations arrêtées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), ni aux règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),

CONSIDERANT la nécessité d'optimiser la compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique pour ce qui concerne notamment l'application de la loi Littoral,

CONSIDERANT également qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°3 du plan local d'urbanisme pour les motifs détaillés au point 1 de la présente délibération,

CONSIDERANT la nécessité de prendre en compte les résultats de l'expertise hydraulique sur l'OAP 8 (Beslon - Est) mettant en exergue une forte exposition au risque d'inondation sur cette emprise, de nature à remettre en cause le projet d'extension de la zone artisanale et justifiant d'un reclassement en zone agricole,

CONSIDERANT que les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique prennent en compte également l'avis de la Mission régionale pour l'autorité environnementale ainsi que l'avis de Cap Atlantique,

CONSIDERANT que le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, habitat, travaux du 11 juillet 2023,

Au vu de ce qui précède,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

DECIDE d'amender le plan local d'urbanisme des modifications issues de l'enquête publique et du porter à connaissance par Cap Atlantique de l'étude hydraulique relative à l'OAP n° 8 - Beslon Est, reçu postérieurement à l'enquête publique.

APPROUVE le dossier de modification n°3 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

PRECISE que cette délibération du Conseil municipal sera en outre transmise à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques et organismes mentionnés au code de l'urbanisme et fera l'objet de mesures de publicités prévues par le même code, à savoir :

- 1/Un affichage pendant un mois en mairie principale de La Baule-Escoublac, annexe mairie de Lajarrige et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy,
- 2/Une publication au recueil des actes administratifs de la commune de La Baule-Escoublac,
- 3/Une mention « avis de presse » de cette délibération du Conseil municipal dans la rubrique « Annonces légales » dans deux journaux diffusés dans le département.

PRECISE en outre que le dossier de modification n°3 du PLU sera tenu à disposition du public à la mairie de La Baule-Escoublac, et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération, accompagnée du dossier approuvé de la modification n°3 du PLU, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Le dossier de modification du PLU sera exécutoire après sa transmission au Préfet et après l'accomplissement de l'ensemble des publicités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour Extrait conforme,



Franck LOUVRIER
Maire de La Baule-Escoublac
Vice-Président du Conseil régional des Pays de la Loire

Vote : Adoptée à l'unanimité

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE 	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC (Articles L. 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales)	
	N° 10 ter	Séance du 15 novembre 2019
	OBJET : Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Bilan de la mise à disposition et Approbation de la modification simplifiée n°2	
	Rapporteur : Mme Claudine SAMSON	

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de cette Commune, dans la salle habituelle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Yves METAIREAU, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Etaient présents

MME HAUDEBOURG, MME MALIGNE, M. LANGLOIS, MME SOLERE, M. GERVOT, MME SAMSON, MME BRIAND, M. de ZUCHOWICZ, M. BELOT, Adjoints,

M. PARENT, MME PENOT, M. GIRAULT, MME AIBAR, MME LAMY, M. LOUVRIER, MME SOTIN, M. DENIS, MME MARCHAIS, M. FLEURY, MME LATIMIER, M. ARCHIMBAUD, M. LEQUERRE, MME LE ROUX, MME SCHNEIDER, M. LE MOIGNE, MME BOYE, Mme DENNE, MME HALPERN, M. DAHAN, M. VERNET
Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents, excusés :

Mme DOUCHIN - a donné pouvoir à Mme PENOT

M. LE HUEDE - a donné pouvoir à M. LOUVRIER

Me LE MOIGNE a été élu Secrétaire et a accepté ces fonctions

Afin d'actualiser le dossier du Plan local d'urbanisme, et de procéder, pour l'essentiel, à la suppression de plusieurs emplacements réservés, une procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté municipal du 2 février 2019.

Cette démarche, qui s'inscrit dans la continuité de la modification n° 1 approuvée le 20 novembre 2015 et des trois mises à jour opérées en 2016 et 2017, a principalement pour objet de revoir les points suivants consistant à :

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés, notamment ceux qui n'apparaissent plus justifiés afin de lever la servitude grevant des terrains privés pour qu'ils recouvrent leurs droits à construire,
- Revoir la rédaction et apporter des ajustements réglementaires permettant de faciliter la mise en œuvre de projets dans les perspectives constantes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) tel que défini en 2013,
- Et prendre en compte le nouveau cadre légal lié à des récentes modifications législatives, la création de servitudes d'utilité publique et le SCOT.

Procédures

PLU de La Baule-Escoublac

PLU Approuvé – 15 novembre 2019

Arrêté de mise à jour – 16 février 2021

Il ressort ainsi que l'ensemble de ces modifications qui n'ont pas pour effet de réduire une zone boisée, de diminuer volontairement les droits à construire ou de les augmenter dans des proportions supérieures à 20% ou encore de modifier les orientations du PADD, entrent bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée et ne relèvent pas de la procédure de droit commun.

1- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier mis à disposition du public pendant un mois du 3 juin au 4 juillet inclus 2019, présente l'ensemble des différentes modifications selon un classement en quatre parties, établi de la manière suivante, en distinguant :

a. Les modifications liées au cadre juridique

Elles concernent :

- Les éléments de paysage à protéger dont le statut qui avait été renforcé par la loi ALUR pour s'aligner avec celui des Espaces Boisés Classés a finalement été ajourné, afin d'en dissocier à nouveau la gestion, comme il en était d'usage précédemment,
- Le statut des AVAP transformées en SPR (sites patrimoniaux remarquables) par l'effet de la loi « LCAP » du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,
- La suppression de la définition de l'emprise au sol au chapitre des dispositions générales du règlement, dans la mesure où le Code de l'urbanisme instaure désormais une définition officielle,
- L'optimisation de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT révisé, bien que le PLU, en l'état, soit déjà compatible avec le schéma de cohérence territoriale. S'agissant de la loi littoral, les contraintes relevant de la configuration des secteurs ne constituant pas des extensions de l'urbanisation sont désormais clairement inscrites pour ce qui concerne les secteurs de Côtres, Bel Air et celui de la Croix Breny.
- La mise en œuvre du SCOT sur les espaces agricoles pérennes du secteur de la Ville Joie, et le déclassement d'espaces agricoles pérennes secteur de Saint servais afin de permettre la réalisation d'un équipement public (déchetterie/plateforme déchets verts).
- Le changement de dénomination de la zone portuaire qui évolue du secteur Np au secteur Npo
- La mise en cohérence du règlement avec le plan de prévention des risques littoraux approuvé le 16/07/2016, rectifié le 31/03/2017

b. La mise à jour des emplacements réservés

En raison de l'avancement ou de l'évolution de plusieurs projets et acquisitions réalisées, il apparaît indispensable de supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu de figurer au PLU en tant que servitude.

Les suppressions ainsi actées permettent aux propriétaires concernés de recouvrer pleinement la constructibilité de leur terrain.

Sur l'ensemble des soixante-quatre emplacements réservés inscrits au PLU modifié le 20/11/2015, ce ne sont pas moins de dix-sept d'entre eux que la présente modification simplifiée envisage de supprimer.

Parmi les plus importants, figurent :

- La régularisation de la voie de contournement et des emplacements réservés de l'aérodrome, propriété du SIVU La Baule- Pornichet-Le Pouliguen (régularisé),
- Les bassins de rétention route de Pourfoüet et chemin de la Furguai (acquisitions réalisées),
- La zone de la future déchetterie prévue sur le secteur de Beslon au bénéfice de Cap Atlantique (projet abandonné au profit d'un transfert sur le secteur de St-Servais),
- La création d'une voie cyclable (Vélocéan), en cours de réalisation,
- La suppression d'une réserve dédiée à la réalisation d'un équipement public, secteur du Guézy (abandon du projet),
- La suppression de la réserve dédiée à la réalisation d'un programme d'habitat social avenue des Ondines, celui-ci étant en cours de réalisation avec le concours de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

Enfin, à cette liste vient s'adjoindre la création d'un nouvel emplacement réservé à proximité de la gare de La Baule-Escoublac, en vue de créer un cheminement piéton destiné à servir de point de franchissement du pont de Chevrel depuis le parking Nord de la gare.

c. Des modifications pour actualisations opérationnelles liées à l'OAP Joliot Curie et au règlement graphique

Pour répondre à une demande des propriétaires concernés, une modification vise à faciliter la constructibilité des terrains résiduels de l'opération d'ensemble Joliot Curie en permettant à leur propriétaire de déroger aux règles imposées de mixité sociale, lorsqu'il est procédé à leur urbanisation, en dehors d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Un autre point concerne le rattachement au zonage Ne du cimetière parc, d'une emprise foncière limitrophe en cours d'acquisition, afin de constituer un espace de compensation supplémentaire, si à l'avenir, devait s'envisager la construction d'un crématorium,

Enfin, secteur du Truchat, une précision est apportée au plan de zonage autorisant le changement de destination d'un ensemble de constructions dont la préservation est requise.

d. Des ajustements du règlement pour en faciliter la mise en œuvre dans le cadre des objectifs du PLU,

Pour faciliter l'application du règlement dans la perspective constante de respecter les orientations du PLU, différentes précisions et/ou rectifications sont apportées à son écriture et portent sur les points suivants :

- Clarification apportée sur les notions et conditions d'implantation des châssis de toit, verrières et fenêtres de toit pour dissiper une confusion récurrente (châssis et fenêtres de toit constituant en réalité des dispositifs similaires),
- Définition apportée à la notion de « pleine terre » en autorisant que 25% de la surface requise au titre de la pleine terre puisse être remplacée par un revêtement drainant et perméable afin de faciliter l'aménagement des voies d'accès et le stationnement de véhicules, sur de petits terrains,
- Une clarification est apportée afin d'exclure pour les constructions, l'obligation d'implantation en retrait des voiries lorsqu'il s'agit de voies de desserte interne aux opérations,

Des précisions sont apportées concernant le gabarit des voiries dites « existantes » afin de veiller au respect des conditions de desserte et de sécurité lors de la multiplication des accès sur une voirie ancienne en raison du développement de l'urbanisation. L'augmentation du nombre de véhicules étant susceptible de rendre plus difficile et dangereux la circulation automobile sur une voirie étroite et inadaptée.

- Par suite d'un précédent contentieux, une clarification est apportée sur la mise en œuvre des étages en attique au regard des différentes façades. La rédaction actuelle contraint de facto à imposer un retrait de 2 m sur les deux façades et les deux pignons d'une construction. Toutefois, l'objectif recherché consiste à réduire uniquement l'impact visuel du dernier étage depuis la rue. Par conséquent et pour éviter de réduire trop fortement la constructibilité du dernier étage en attique, il est précisé dans le nouveau règlement, que le retrait s'imposera uniquement au regard des deux façades principales de la construction (à savoir les façades avant et arrière).
- Concernant les annexes, une mise en cohérence est nécessaire entre la définition figurant au chapitre des dispositions générales, qui prévoit le respect d'une norme de distance (entre construction principale et les annexes) et l'article 8 des différentes zones du règlement où il est demeuré inscrit qu'aucune distance n'était requise entre les annexes et les constructions principales implantées sur un même terrain,
- Mise en cohérence des hauteurs des clôtures de la zone UG avec les autres zones (Homogénéiser la hauteur à 1,60 m au lieu de 1,20 m),
- Permettre de déroger à la bande de constructibilité de 20 m dans certains cas spécifiques (notamment lors de la reconstruction d'une villa sur son ancienne implantation lorsque celle-ci excédait la bande de 20 m et que des arbres à préserver ont été identifiés dans la bande d'implantation réglementaire),
- Rétablir la réglementation des annexes en zone UG suite à une omission,
- Nécessité de réaffirmer l'interdiction de stationnement des caravanes destinées à un habitat permanent, dans l'enveloppe urbaine (rappel que leur tolérance est admise sur une période limitée à 3 mois),
- Pour faciliter la qualité architecturale sur des terrains petits ou étroits, et favoriser les débords de toit caractéristiques des architectures régionales de type basque ou landais, il est proposé de ne pas intégrer le débord de toit pour le calcul de la marge de retrait de 3 m au regard des limites latérales. Ainsi, la préférence donnée à la superficie de la construction ne se fera donc plus au détriment de son architecture,
- En zone UAd, limitation de la règle imposant une implantation à l'alignement aux seules avenue Henri Bertho et Jean Sohier, ceci pour éviter un effet de densité le long des autres voiries de moindre dimension sur ce secteur,
- En zone UB, suppression d'une dérogation qui en réalité n'a jamais trouvé à s'appliquer concernant des situations d'insalubrité ou de gros inconfort.

Enfin sur le plan de la terminologie, il convient de remplacer le terme « permis de construire groupé » par le terme juridique adéquat qui est « permis de construire valant division ».

Ainsi constitué, le dossier de la modification a été présenté en commission urbanisme le 22 février 2019 et adressé aux personnes publiques associées le 3 mai 2019.

2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié a été adressé aux personnes publiques associées préalablement à la mise à disposition en mairie du dossier tout au long du mois de juin.

Sur l'ensemble, sept ont répondu dont :

- ✦ Quatre n'ont formulé aucune observation particulière : il s'agit de la Région Pays de Loire, la Carène - St Nazaire, le Département de Loire-Atlantique, et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Nazaire.
- ✦ Trois autres ont formulé des réserves et des remarques, s'agissant de la Chambre d'Agriculture, de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique et de la Préfecture de Loire-Atlantique.
- La Chambre d'Agriculture a demandé à être associée au projet de la déchetterie pour pallier les difficultés liées au passage des engins agricoles,
- La Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, par son avis du 3 juin 2019 et son additif du 7 juin 2019, formule globalement un avis favorable sur le dossier moyennant les remarques portant sur les points suivants :
 - L'intégration des parcelles du zonage A au sud-est du secteur de la Ville Joie, au sein des espaces agricoles pérennes,
 - La nécessité de prévoir la possibilité que la hauteur maximale des équipements publics en zone agricole soit portée à 8 m à l'égout (en référence au projet d'équipement de la déchetterie à St-Servais),
 - La demande consistant à préciser l'argumentaire justifiant la suppression de la servitude A, inscrite au PLU, à l'angle des avenues Ondines/Chevrel (dont l'opération est en cours de montage avec l'AFLA),
 - La prise en compte de la zone humide dans le cadre de l'aménagement de l'ER 3N,
 - L'intégration des EAP (espaces agricoles pérennes) du SCOT, sur le secteur de la Ville-Joie engendre la transformation du zonage N en Np. Il y a donc lieu d'évoquer la description de ce nouveau sous-zonage dans l'entête du zonage N du règlement du PLU, en y autorisant l'activité agricole, qui actuellement n'est pas permise en zone naturelle.
- Le Préfet de la région Pays de Loire, dans son avis reçu le 1^{er} juillet 2019, n'émet pas de remarques particulières pour ce qui concerne l'évolution des points de règlement.

Toutefois, il souligne la fragilité de la procédure engagée d'une modification simplifiée en lieu et place d'une modification de droit commun avec enquête publique, au regard des points suivants, concernant :

- L'interdiction de nouvelles constructions au sein des secteurs classés en zone UG de la Croix Breny, Bel Air et Côtres, (Loi littoral), perçue comme une réduction des droits à construire,
- La suppression de l'emplacement réservé 100% LLS, à l'angle Neyman/Ondines, identifiée comme une renonciation à réaliser un programme d'habitat social alors même que la commune doit faire face à des obligations de productions de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU et du PLH de Cap Atlantique,
- La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un point de franchissement du pont de Chevrel, sur un foncier valorisable, identifié comme étant susceptible de diminuer les droits à construire du terrain,
- La protection d'un groupe de bâti agricole au Truchat dont la justification mériterait d'être renforcée,
- Le classement d'une emprise complémentaire en zone Ne (cimetière parc) à motiver davantage.

3- BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

La mise à disposition, qui s'est déroulée en mairie du 3 juin au 4 juillet 2019 inclus, a rigoureusement respecté les modalités prévues par la délibération du 8 mars 2019 ainsi que les mesures de publicité prévues au Code de l'urbanisme.

Cette mise à disposition s'est déroulée conjointement en mairie de La Baule (Hôtel de ville) et par l'intermédiaire du site internet de la ville où une adresse électronique avait été spécialement dédiée pour recevoir les observations du public.

Au total, selon le recensement des visiteurs porté au registre tenu à disposition du public en mairie, quinze personnes se sont présentées à l'accueil pour consulter le dossier de la modification simplifiée n°2, principalement au début et à la fin de la période.

Globalement, dix remarques et courriers ont été inscrits et/ou ajoutés au registre papier mis à disposition en mairie- En revanche, aucune requête n'a été déposée sur le site www.labaule.fr, par l'intermédiaire de l'adresse dédiée - modification-plu@mairielabaule.fr

S'agissant des remarques mentionnées directement dans le registre ainsi que des courriers et additifs adjoints au registre, on décompte de manière précise :

Le 26 juin : la ville de La Baule dépose une note portant à la connaissance du public une liste comportant diverses erreurs matérielles et omissions à prendre en considération dans la version soumise à approbation (voir liste détaillée en annexe de la présente délibération)

Les 1, 3 juillet et 4 juillet, un riverain du secteur de Bel Air conteste sur la zone UG, une précision apportée au regard de la Loi littoral, ayant pour effet de proscrire toute nouvelle construction sur ce secteur.

Confirmé dans ses dires par son conseil, il fait valoir que la diminution induite des droits à construire, aujourd'hui admis, serait de nature à fragiliser la procédure de modification simplifiée, car elle justifierait en lieu et place d'une procédure de modification de droit commun avec enquête publique.

Il réitère cet argument à plusieurs reprises.

3 juillet : dépôt par la ville du courrier reçu du préfet le 1^{er} juillet et adjonction de la réponse de la Ville.

Ce même jour, un autre riverain formule une requête similaire sur des terrains lui appartenant, également impactés par la Loi littoral.

Secteur Guézy : des riverains dont la propriété est partiellement incluse dans le périmètre Sud de l'OAP Joliot Curie sollicitent son extraction du secteur à projet dénommé, car ils ne souhaitent pas prendre part à une opération d'ensemble.

La ville a déjà répondu à la demande en modifiant l'écriture du règlement permettant ainsi aux intéressés de s'affranchir des obligations de l'OAP. Le cadre de la modification simplifiée ne permet pas de modifier les limites de l'OAP ; pour autant la solution retenue à travers la modification du règlement littéral permet de satisfaire leur demande.

4 juillet : nouvelle intervention du même riverain pour le secteur de Bel-Air, qui abonde ses remarques d'un courrier d'avocat.

Il est appuyé par un autre riverain du même secteur également concerné à ce sujet.

Au final, quatre riverains se sont manifestés dont trois au motif du renfort des prescriptions de la Loi littoral sur les secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny ; le quatrième, faisant porter sa demande sur le périmètre de l'OAP du Guézy.

Enfin, la ville est intervenue pour faire part de quelques rectifications matérielles à prendre en compte pour la version définitive du dossier soumis à approbation.

4- MODIFICATIONS APPORTÉES A L'ISSUE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Au vu de ce qui précède, afin de ne pas fragiliser la procédure de modification simplifiée et d'apporter par ailleurs, les précisions nécessaires à la bonne mise en œuvre des projets annoncés, il importe de tenir compte des demandes justifiées, formulées par les personnes publiques associées, des erreurs matérielles identifiées par la ville ainsi que de certaines remarques exprimées par le public à l'occasion de la mise à disposition du dossier.

1- Modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées-

Concernant les remarques de Cap Atlantique :

La ville prend en compte l'intégration des parcelles du zonage A au sud-est du secteur de la Ville Joie, au sein des espaces agricoles pérennes.

Pièce modifiée : pièce 4.1.1 - Règlement graphique - zonage(A-Ap) - rapport modification 1.4

Pour prendre en compte les besoins de l'équipement public de la futur déchetterie, secteur de St-Servais, il est indiqué que la hauteur maximale des équipements publics en zone agricole est portée à 8 m à l'égout.

Pièce modifiée : pièce 4.3 règlement littéral (art 10- zone A) - rapport modification 1.7

L'argumentaire consistant à mieux justifier de la suppression de la servitude A, inscrite au PLU, à l'angle des avenues Ondines/Chevrel est développé et justifié.

Pièce modifiée : rapport de présentation de la modification (ER).

De même, sur le secteur de la Ville Joie, un additif doit prendre en compte la création d'un zonage N en Np - pour autoriser l'activité agricole en zone naturelle

Pièces modifiées : pièce 4.3 règlement littéral (zone naturelle) art 2-2-9 - 4-1-1 règlement graphique et rapport de la modification.

A la demande du Préfet :

Afin de ne pas fragiliser la procédure de modification simplifiée, et alors même que la Loi littoral s'applique de droit, indépendamment du SCOT et du PLU, il est préférable de supprimer la modification visant à exprimer clairement l'interdiction de réaliser toutes nouvelles constructions dans les secteurs de la Croix Breny, Côtres et Bel Air. Celle-ci sera prise en compte lors d'une prochaine modification ou révision (avec tenue d'enquête publique).

Pièce modifiée : rapport de la modification (1.4 supprimé), pièce 4.3 règlement littéral (art 1 zone UG supprimé).

D'autres points litigieux sont également retirés :

- L'inscription de l'ER 46 N (chemin piétons PEM Nord) au motif que cela pourrait conduire à une réduction des droits à construire,

Pièce modifiée : 4-1-3, rapport de présentation, règlement graphique des ER, pièce 4.2 emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (suppression du 46N)

- L'inscription en Ne de la portion de terrain rattachée au cimetière est finalement supprimée (le propriétaire refusant de surcroît de céder finalement l'emprise concernée à la ville)

Pièces modifiées : rapport de la modification (3.3) et zonage

Parallèlement et corrélativement à la demande de Cap Atlantique, il est tenu compte de la demande du Préfet de mieux justifier de la suppression de la servitude LLS (référéncée A) en raison du projet en cours avec l'AFLA à l'angle des avenues Neyman et Ondines.

Pièces modifiées : rapport de la modification et pièce 4.2 emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (justification mentionnée).

2- Modifications prises en compte suite aux remarques du public.

En lien avec le retrait des points litigieux pour répondre à la demande du Préfet, il est fait droit avec ce qui précède aux demandes formulées sur le registre s'agissant du retrait de la disposition afférente à la loi littoral pour les trois secteurs concernés (Côtres, Bel Air et Croix Breny), de même que la suppression d'étendre le zonage Ne sur une emprise dont l'acquisition demeurerait à finaliser avec le propriétaire finalement opposé à la cession.

Une seule remarque n'est pas prise en compte au motif que la modification du périmètre d'une OAP relève d'une procédure de droit commun et qu'une alternative dans l'adaptation de l'écriture réglementaire permet d'apporter une solution satisfaisante.

3- Prise en compte des erreurs matérielles versées au registre par la mairie (voir note jointe détaillée)

Ces modifications prises en compte, il est proposé de soumettre à l'approbation du Conseil municipal le dossier ainsi modifié.

Au regard de ce qui précède,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR),

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants, et L 153-45 et suivants,

VU le SCOT de Cap Atlantique approuvé le 21 juillet 2011 et révisé le 29 mars 2018,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 février 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2015 approuvant la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme,

VU les arrêtés municipaux portant mises à jour du Plan local d'urbanisme modifié, en dates du 11 mars 2016, 18 avril 2017 et 16 mai 2017,

VU l'arrêté municipal n° 2019/113 du 12 février 2019 portant prescription de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac,

VU la commission Urbanisme et Habitat du 22 février 2019 émettant un avis favorable au contenu de la modification engagée,

VU la délibération du 8 mars 2019 fixant les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 2,

VU la notification du projet de modification simplifiée n° 2 aux personnes publiques, pour consultation, le 3 mai 2019,

VU les avis des personnes publiques associées,

VU la mise à disposition au public intervenue en mairie du 3 juin au 4 juillet 2019 inclus,

VU les observations portées au registre mis à disposition,

VU le bilan de la mise à disposition détaillé dans la présente délibération,

VU l'avis de la commission Urbanisme-Habitat du 10 octobre 2019,

CONSIDERANT opportun de prendre en compte certaines remarques exprimées afin de renforcer la sécurité juridique de la procédure engagée,

CONSIDERANT que les modifications apportées suite à la mise à disposition du public s'inscrivent dans le cadre de la procédure de modification simplifiée,

CONSIDERANT qu'une nouvelle procédure de modification avec enquête publique, ou révision permettra de réintégrer au dossier du PLU, la disposition relative au renforcement de la Loi littoral sur les secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny,

Au vu de ce qui précède, il est donc proposé au Conseil municipal de tirer le bilan de la mise à disposition au public et d'approuver la modification simplifiée n°2 du PLU de La Baule-Escoublac, conformément au Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L. 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

TIRE le bilan de la mise à disposition au public,

DECIDE d'apporter des corrections au projet de la modification simplifiée n°2, tel que précisé au point 4 de la présente délibération,

APPROUVE le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente,

AUTORISE M. le maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

PRECISE que cette délibération du Conseil municipal sera en outre transmise à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux différentes Personnes Publiques et organismes mentionnés au Code de l'urbanisme et fera l'objet de mesures de publicités prévues par le même code, à savoir :

1/Un affichage en mairie principale de La Baule-Escoublac et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy,

2/Une publication au recueil des actes administratifs de la commune de La Baule- Escoublac,

3/Une mention « avis de presse » de cette délibération du Conseil municipal dans la rubrique « Annonces Légales » de deux journaux diffusés dans le département.

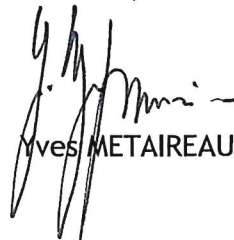
PRECISE en outre que le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU sera tenu à disposition du public à la mairie de La Baule-Escoublac, et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération, accompagnée du dossier approuvé de la modification simplifiée n°2 du PLU, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Le dossier de modification du PLU sera exécutoire après sa transmission au Préfet et après l'accomplissement de l'ensemble des publicités conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



Pour Extrait conforme,
Le Maire,


Yves METAIREAU

Pièces annexées à la délibération :

- Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU
- Note d'erreurs matérielles annexée par la ville au registre mis à disposition
- Avis PPA : Courrier du préfet reçu en mairie le 1^{er} juillet 2019
Communauté d'agglomération Cap Atlantique et Chambre d'Agriculture

Vote : Adoptée à l'unanimité



Dans le cadre de la présente mise à disposition se déroulant du 3 juin au 4 juillet 2019, la commune de la Baule-Escoublac porte à la connaissance du public diverses erreurs matérielles et/ou omissions qui devront être rectifiées dans la version définitive du dossier de modification simplifiée n° 2.

Il s'agit des points suivants devant figurer dans le rapport de présentation de la modification :

1- Modifications liées aux évolutions du cadre juridique :

1-2 : AVAP et Sites Patrimoniaux Remarquables-

Le rapport de présentation mentionne que cette modification concerne le chapitre des dispositions générales et l'article 13-2 des zones UA-UB –UC et UD du règlement ainsi que le plan de zonage.

- Il convient de préciser que la mise à jour de cette terminologie concerne également le « chapeau », ainsi que les articles 4,6, 7,9,10,11 et 13 de l'ensemble des zones précitées

1-8 – mise en cohérence du règlement avec le PPRL du 16 juillet 2016, rectifié le 31 mars 2017

Les zones 1AUP2 et UV2 sont mentionnées par erreur dans le rapport de la modification, alors que ces secteurs ne sont pas compris dans la zone du PPRL. Les mentions afférentes seront donc supprimées dans le rapport et aux articles 1-2 10 et 11 du règlement.

2- Mise à jour des emplacements réservés

La liste figurant dans le rapport de modifications ne comporte pas d'erreurs. En revanche, des omissions apparaissent dans la mise à jour traduite sur le document graphique concernant les points suivants :

- La suppression des ER 5-6A à Kerlaray n'est pas prise en compte sur le plan des ER
- Idem pour l'ER 26N (site de l'ancienne déchetterie) – sa suppression n'est pas prise en compte sur le plan des ER
- Idem pour l'ER 39 N qui de même n'est pas supprimé sur le plan
- En revanche la création de l'ER 46 N n'a pas été reporté sur le plan des ER

Pour l'emplacement réservé « logements sociaux » il manque l'indice **B** sur le plan

3 Modifications pour actualisations opérationnelles liées aux OAP et au règlement graphique

3-4 Actualisation pour un changement de destination

Il s'agit de la création d'une étoile (figurée en bleu sur le plan de zonage) sur un petit groupe bâti au sein d'un espace agricole non exploité. Au-delà de cette représentation qui est bien portée au document graphique, il convient en complémentarité, de porter un additif à l'article 2-1 de la zone A (agricole) comme suit :

ARTICLE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

2-1 Dans la zone A et le secteur Ap

.../...

- « Les constructions destinées à toute autre destination, et les changements de destinations à condition :
 - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
 - Et que l'activité qui y est pratiquée demeure un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et ait un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation
 - **Ou qu'elles soient identifiées au plan de zonage par une étoile bleue repérant les constructions pour lesquelles un changement de destination est autorisé.**

4 Modifications du règlement pour en faciliter la mise en œuvre dans le cadre maintenu des objectifs du PLU

4-3 : clarification de la définition des voiries règlementées au titre des articles 3 de chaque zone du règlement

La précision apportée consistant à ne pas soumettre à l'obligation d'une marge de retrait les constructions bordant les voies internes aux opérations a été omise pour le secteur UAd.

Il conviendra donc d'y faire référence à l'article 6 du règlement de la zone UA en complément des autres secteurs.

Règlement UA

6.3 dispositions applicables dans le secteur UAd

.../...

Tous les points de la façade sur rue doivent être implantés

« ...à 5 m pour les autres voies à l'exception des voies de desserte internes des opérations

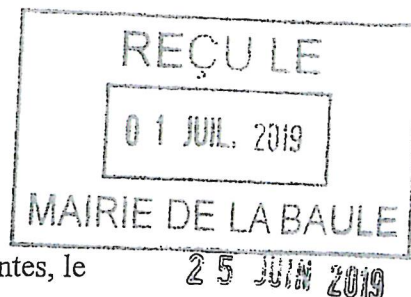
Par ailleurs diverses rectifications orthographiques et de mise en pages devront également être prises en compte dans la version définitive soumise à l'approbation du conseil municipal.



Fait à la Baule le 21 juin 2019



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE



Direction départementale des
Territoires et de la Mer

Service Aménagement Durable
Planification Littorale / Aménagement Commercial

Affaire suivie par : Aude MERRIEN-MAAS

Tél. 02.40.67.24.37

aude.merrien-maas@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, le 25 JUN 2019

**Le Préfet de la région Pays de la Loire,
préfet de la Loire-Atlantique**

à

Monsieur le maire de La Baule-Escoublac
7 avenue Olivier Guichard
BP 172
44504 La BAULE-ESCOUBLAC Cedex

*En communication à Monsieur le sous-préfet
de l'arrondissement de Saint-Nazaire*

Objet : modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Baule-Escoublac

Référ : v/c du 3 mai 2019

Vous m'avez notifié, par courrier cité en référence reçu en Préfecture le 9 mai 2019, le dossier portant modification simplifiée n°2 du PLU pour avis conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

La présente procédure porte sur une vingtaine de points, de nature et de portée diverses. Si l'évolution des points de règlement n'appelle pas de remarques particulières, les autres points souffrent d'un manque de présentation et de justifications fragilisant la sécurité juridique de cette modification simplifiée du PLU que vous avez prescrite par arrêté du 12 février 2019.

Le bien-fondé de l'interdiction de nouvelles constructions au sein des secteurs classés en zone Ug de *La Croix Breny*, de *Bel-Air* et de *Côtres* s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de CAP Atlantique. Sauf à démontrer qu'il n'existe plus aujourd'hui de capacités de densification à l'intérieur des périmètres Ug correspondant, la modification rédactionnelle envisagée à l'article 1 de ladite zone a pour effet de diminuer les possibilités de construire. Dans ce cas, la procédure d'évolution idoine de votre document d'urbanisme est la modification avec enquête publique conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

La commune de La Baule-Escoublac est soumise à des objectifs de productions de logements locatifs sociaux (LLS) au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et du programme local de l'habitat (PLH) de CAP Atlantique couvrant la période 2016-2021. Dans ce contexte, le dossier doit préciser les raisons vous ayant conduit à supprimer un emplacement réservé dédié à la réalisation d'une opération à 100 % de LLS.

Le dossier doit par ailleurs être complété pour permettre d'apprécier sans difficulté les évolutions apportées sur des secteurs géographiques de petite échelle.

Ainsi, la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin piéton doit être cartographiée assorti d'une analyse en matière de droits à construire. Si cet emplacement réservé a pour effet de diminuer les possibilités de construire des propriétaires concernés, ce point du dossier doit faire l'objet d'une procédure de modification avec enquête publique.

De la même manière, l'identification d'un petit groupe bâti en zone agricole par une étoile au titre du changement de destination doit être davantage justifiée. Cette identification doit être assortie d'une fiche par bâtiment composée de photographies et d'une grille d'analyse multi-critères faisant notamment état éléments d'intérêt architectural couplés de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination.

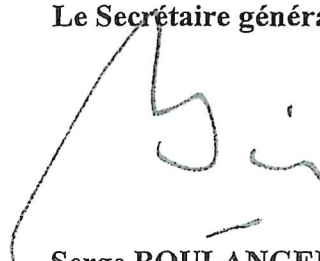
Les informations relatives aux conditions d'accessibilité, à la desserte par les réseaux, à la distance du bâtiment avec l'exploitation agricole la plus proche faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité et plus généralement un descriptif du contexte agricole et naturel ceinturant le site s'avèrent en outre nécessaires en cas de projet sur le ou les bâtiments identifiés. Pour rappel, l'autorisation de changement de destination sera soumise, au stade du permis de construire, à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Enfin, le classement en zone Ne correspondant à la partie nord-ouest d'un espace boisé doit faire l'objet d'une présentation plus détaillée du projet de cimetière, notamment sous l'angle des mesures compensatoires, et restitué dans le contexte général de la réalisation du cimetière paysager et des autorisations environnementales afférentes.

Le PRÉFET

Pour le PRÉFET et par délégation,

Le Secrétaire général



Serge BOULANGER



ARRÊTÉ DU MAIRE

PORTANT MISE À JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes

Le maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-60, R.123-13, R.123-14 et R.151-53,

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L. 571-10 et R. 571-32 à R. 571-43,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article R.111-4-1,

VU l'arrêté municipal en date du 20 juillet 2020 accordant à Mme Danielle RIVAL, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine, délégations de fonction et de signature,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 février 2013, modifié le 20 novembre 2015, mis à jour les 11 mars 2016, 18 avril 2017, 16 mai 2017 et modifié le 15 novembre 2019,

VU l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 en date du 05/11/2020, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la LOIRE-ATLANTIQUE,

VU le courrier de la DDTM reçu le 24 novembre 2020 portant notification du nouvel arrêté de classement sonore des voies bruyantes sur la commune de La Baule-Escoublac,

VU les pièces annexées à l'arrêté du 5/11/2020 comportant d'une part, la cartographie des tronçons et tableaux de classement des voies concernées, et d'autre part, une note d'informations relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes,

ARRÊTÉ

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac est mis à jour à la date du présent arrêté en ce qui concerne l'annexe relative au classement sonore des voies bruyantes.

Article 2 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac est mis à jour à la date du présent arrêté par l'annexion de l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 en date du 05/11/2020, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la LOIRE-ATLANTIQUE.

Article 3 : L'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 5/11/2020 et ses deux annexes (note d'informations + carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes) sont annexés au PLU et seront intégrés lors d'une procédure de modification ultérieure.

Article 4 : L'arrêté préfectoral et ses annexes précédemment visés seront tenus à la disposition du public à la mairie.

Article 5 : Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy durant un mois.

Article 6 : Le présent arrêté accompagné de l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 en date du 05/11/2020 et ses annexes, sera adressé à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Article 7 : Monsieur le Directeur Général des Services, Madame la Directrice de l'urbanisme, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Baule-Escoublac,

Le 16 FEV. 2021

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire,
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

P.J. :

- Arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 5/11/2020
- Courrier de la DDTM du 19/11/2020
- Pièces annexes à l'arrêté n° 2020/RTE/0269 du 5/11/2020

Délais et voies de recours :

Délais et voies de recours : si vous entendez contester cette décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publicité. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.



ARRÊTÉ DU MAIRE

PORTANT MISE À JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de secteurs d'information sur les sols

Le maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 556-2, L. 125-6 et L. 125-7, R.125-41 à R.125-47,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles R 153-1, R 153-18, L 153-60,

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols (SIS),

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L.125-6 et L 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS,

VU l'arrêté municipal en date du 20 juillet 2020 accordant à Mme Danielle RIVAL, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine, délégations de fonction et de signature,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 février 2013, modifié le 20 novembre 2015, mis à jour les 11 mars 2016, 18 avril 2017, 16 mai 2017, 16 février 2021, 30 juin 2021 et modifié le 15 novembre 2019,

VU l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 en date du 12/09/2022, portant création et modification de secteurs d'information sur les sols, concernant notamment la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique), dont la commune de La Baule-Escoublac pour l'agence clientèle d'EDF/GDF Services (ex usine à gaz) référencée sous l'identifiant SSP00069570101,

VU le courrier de la Préfecture reçu le 19 septembre 2022 joignant l'arrêté susvisé, portant création et modification des secteurs d'information sur les sols requérant d'être annexés au plan local d'urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac,

ARRÊTÉ

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac est mis à jour à la date du présent arrêté et annexe l'arrêté préfectoral n°2022/ICPE/346 portant modification du secteur d'Information sur les Sols pour l'agence clientèle d'EDF/GDF Services (ex usine à gaz) nouvellement référencée SSP00069570101.

Article 2 : L'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 en date du 12/09/2022 est annexé au PLU et intégré au SIG.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

Article 6 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Article 7 : Madame la Directrice Générale des Services, Madame la Directrice de l'urbanisme, sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Baule-Escoublac, le - 9 DEC. 2022

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire,
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

P.J. :

- Arrêté préfectoral n° n° 2022/ICPE/346 en date du 12/09/2022

Délais et voies de recours :

Délais et voies de recours : si vous entendez contester cette décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publicité. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.