

Dans leurs avis, le Conseil Général de Loire Atlantique, le Préfet, la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique, la Communauté de Communes Sud Estuaire, l'Association Nature et Environnement Brevinois, l'Association Les Amis de St Brevin, comme le Groupe Local EELV Sud Estuaire, ont notamment souligné :

- *Un manque de précisions « général » et des incohérences, les intentions du PLU manquent de précisions, une très mauvaise qualité cartographique fournie par le cabinet Ouest Am et des légendes (zonage, secteurs concernés par les risques de submersion marine, inventaire des zones humides...)*
- *Une demande générale d'une prise en compte des nombreuses remarques formulées.*

Le commissaire enquêteur souligne également que la quasi unanimité des visiteurs reçus a informé ne pas avoir ouvert le dossier en raison de la complexité de sa lecture, seules les personnes initiées étaient en mesure de trouver l'information qu'elles cherchaient, alors que le document présenté était destiné à l'information du public.

Voici quelques remarques retransmises dans le rapport :

- *zones boisées et baies à revoir en vue de leur protection, en raison notamment de la superficie minima de 800 m² des parcelles en zones Ub.*
- *variation de la population à prendre en compte notamment pour un fonctionnement correct des stations d'épuration d'eaux usées*
- *absence d'information sur la prise en compte des eaux pluviales*
- *zones humides à bien identifier (inventaire du SAGE).*
- *coupures d'urbanisation mal précisées*

Le rapport du commissaire enquêteur regroupe les analyses des observations par thème : la loi littoral et les secteurs agricoles pérennes, le règlement, le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les risques de submersion marine, les espaces boisés classés - végétation inventoriée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les zones humides et enfin un thème « divers ».

Concernant le règlement, le territoire est découpé en 4 familles de zones :

Les zones urbaines - Les zones à urbaniser - Les zones agricoles - Les zones naturelles

Toutes ces zones sont dotées d'un règlement en 14 articles.

Il y a de nombreuses observations sur la rédaction de ces articles tendant à préserver les caractéristiques paysagères actuelles de SAINT-BREVIN.

Elles sont proposées essentiellement par les Amis de Saint Brevin et par Nature et Environnement Brevinois au titre de l'avis des Personnes Publiques Associées,

mais également par le groupe local « Sud Estuaire Europe Écologie les Verts ».

Le Commissaire Enquêteur souligne que toutes ces observations sont pertinentes, elles s'ajoutent à celles du service urbanisme de la commune et doivent être prises en compte pour le projet de règlement du PLU.

La conclusion du commissaire enquêteur est la suivante :

« Le dossier soumis à l'enquête est volumineux, il comporte des redondances.

Les plans de zonage ne sont pas accessibles, car dépourvus de repères géographiques et viaires rendant la lecture très difficile non seulement pour le Commissaire enquêteur mais aussi pour un public non initié surtout préoccupé par le zonage des parcelles dont les symboles trop petits sont peu visibles.

Les observations et courriers reçus pendant l'enquête ne remettent pas en cause l'économie générale du projet en raison de leur caractère individuel pour leur grande majorité ;

Le Mémoire en réponse du 07 août 2013 du Maître d'Ouvrage justifie le caractère réglementaire des dispositions contenues dans le dossier d'enquête et notamment les diminutions des surfaces constructibles dans la zone bocagère à l'est de la Route Bleue ;

Le PADD du PLU prend bien en compte les caractéristiques du territoire de cette commune très balnéaire ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'elles figurent dans la pièce n°4 du projet de PLU sont insuffisamment explicitées et justifiées ;

Les Obligations en matière de locatifs sociaux (loi SRU) seront difficiles à remplir avec un volume de construction de logements en baisse ;

Avis assorti des recommandations suivantes:

- Revoir et améliorer l'ensemble de la cartographie à des échelles appropriées, en particulier les documents relatifs au zonage réglementaire, pièce n°6, mais également pour préciser les coupures d'urbanisation, les emplacements réservés, les zones humides, les cours d'eau, les limites du Domaine Public Maritime, les espaces naturels sensibles... etc. »

*- **Réécrire le règlement trop permissif dans sa version initiale** pour tenir compte des nombreuses observations formulées par les Associations de SAINT BREVIN soucieuses de protéger la qualité architecturale de la station balnéaire et ses espaces boisés.*

- Faciliter la construction des logements locatifs sociaux, à la faveur de projets nouveaux, sachant que St BREVIN est une commune qui atteindra rapidement une population de 15 000 habitants (15700 habitants en 2022).

- Alléger les documents relatifs aux eaux usées et ajouter un chapitre pour la collecte des eaux pluviales.

- Présenter les orientations d'aménagement et de programmation avec des courtes notes de présentation plus explicites et surtout des plans ou la sectorisation des zones apparaisse sans ambiguïté en tenant compte des observations formulées par le Commissaire enquêteur.

- Prendre en compte les recommandations et réserves formulées par les Personnes Publiques Associées et plus particulièrement celles des services de l'État pour densifier le mode d'urbanisation tout en respectant la couverture arborée particulièrement appréciée par la clientèle touristique et la population sédentaire. »

A cette date il n'y a toujours pas eu de délibération en Conseil Municipal sur ce projet du PLU suite à ce rapport.