

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR
LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT-MOLF
24 OCTOBRE 2016 AU 25 NOVEMBRE 2016

Commissaire enquêteur titulaire : M. Laurent KLEIN

Commissaire enquêteur suppléant : M. Jean-Pierre HEMERY

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

SOMMAIRE

Introduction	
Objet de l'enquête.....	3
La publicité et l'information du public.....	4
Le dossier d'enquête publique.....	4
Permanences du commissaire enquêteur.....	5
Les avis du représentant de l'Etat et des personnes publiques associées.....	7
Les remarques et observations que suscite le projet.....	9
Observations et remarques hors du champ de l'enquête publique.....	9
Sur la question du respect des objectifs en matière de logement..	10
Le caractère <i>intuitu personae</i> de certaines modifications.....	11
La question des constructions annexes.....	13
La question du pourcentage d'emprise au sol autorisé.....	13
L'allègement des contraintes pesant sur les OAP.....	14
Procès-verbal de synthèse.....	16
Réponse de la commune.....	21
Annexes.....	25

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Par une lettre enregistrée le 12 août 2016, le Maire de Saint-Molf a demandé au Président du Tribunal administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet *La modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Molf*.

Par la décision E16000219/44 du 16 août 2016, le Président du Tribunal administratif de Nantes a fait droit à cette demande en désignant MM. Laurent KLEIN et Jean-Pierre HEMERY respectivement commissaire enquêteur titulaire et suppléant pour cette enquête, les deux figurant sur la liste d'aptitude pour 2016 aux fonctions de commissaire enquêteur pour la Loire Atlantique.

Le vendredi 16 septembre 2016, les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ont eu une réunion avec MM. Didier Plançon, adjoint au Maire de Saint-Molf en charge de l'urbanisme, et Alexandre Tonnerre, responsable de l'urbanisme dans les services de la mairie, lesquels leur ont présenté les modifications envisagées et leur ont fait faire une visite sur le terrain afin de mieux appréhender les objectifs des principales modifications prévues. A cette occasion, la commune a eu une ample concertation avec les commissaires enquêteurs afin de fixer l'organisation de l'enquête publique.

Par un arrêté du 29 septembre 2016, le maire de Saint-Molf a décidé que serait ouverte une enquête publique sur la Modification n°2 au plan local d'urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Molf et que celle-ci se déroulerait du lundi 24 octobre au vendredi 25 novembre 2016. Il s'agit de la deuxième modification du PLU adopté en février 2013, la première ayant été approuvée le 31 août 2015, et ayant pour seul objet de permettre l'installation d'un supermarché au parc d'activités du Mès.

Objet de l'enquête

L'arrêté, en son article premier, précise l'objet de l'enquête, à savoir apporter des modifications significatives au PLU de Saint-Molf.

Il s'agit pour l'essentiel de modifier les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la Roche Blanche, du Languernais, de La Chapelle et de Longue Haleine, toutes situées dans le bourg et de supprimer cinq emplacements réservés là aussi dans le bourg. Comme il est de coutume, la commune en profite pour apporter des corrections au règlement écrit du PLU et à son règlement graphique destinées à le rendre plus cohérent et de l'adapter aux évolutions législatives les plus récentes. On détaillera, plus loin, ces modifications et en conséquence leur portée et par devant celle de l'enquête. Qu'on sache cependant immédiatement que la question du PLU a été dans l'époque récente particulièrement sensible à Saint-Molf. Les dernières élections municipales qui ont vu l'ancienne municipalité battue se sont largement faites sur la question du PLU adopté en février 2013, laquelle question a rebondi récemment avec la démission du maire élu en 2014 et son remplacement en 2015. Les rencontres qu'a faites durant l'enquête le commissaire enquêteur avec des habitants de Saint-Molf ont témoigné amplement de la sensibilité locale au PLU, et de l'incompréhension de nombreux habitants vis-à-vis d'une réglementation jugée inadaptée au contexte local.

La publicité et l'information du public

La publicité de l'enquête publique a été effectuée dans les règles, les commissaires-enquêteurs ayant appelé l'attention des responsables de la commune lors de leur entretien déjà évoqué du 16 septembre. On trouvera ci-joint une copie des certificats d'affichage et de publicité dans les journaux. L'affichage a été effectué en mairie dès le 7 octobre, soit 17 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. C'est le même jour que l'avis d'enquête a été publié dans les journaux Ouest-France et Presse Océan et y a été rappelé le 25 octobre, c'est-à-dire dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête publique. On ajoutera que comme l'indique le Maire dans un certificat publié en annexe au présent rapport, un affichage a été réalisé en cinq points du bourg de Saint-Molf, à proximité immédiate des lieux les plus concernés par la modification proposée, en fait près des OAP qui sont modifiées et des emplacements réservés supprimés. Enfin, chose essentielle, le conseil municipal avait délibéré sur la modification du PLU le 29 août 2016 et une réunion d'information à destination de la population a eu lieu le 15 septembre 2016.

La population a donc été très bien informée du projet de modification, et l'enquête lui a été rappelée durant tout son déroulement par une insertion sur la rubrique « Actualités » du site internet de la commune, sur lequel figurait aussi l'intégralité du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique contenait les pièces requises par la réglementation à savoir une note de présentation qui résumait de manière correcte, et dans un langage acceptable par tous, les principales modifications proposées par la commune. On regrettera cependant le fait que toutes les modifications n'aient pas été présentées et surtout

Reçu le
22 DEC. 2016Mairie
44350 SAINT-MOLF

justifiées. De même la note de présentation n'était pas toujours en cohérence parfaite avec le reste du dossier d'enquête publique ce qui laissait parfois planer le doute sur telle ou telle précision de détail, et ce qui a permis à une personne publique associée de « se faire plaisir » en relevant certaines scories demeurées dans le dossier.

Le dossier contenait aussi les pièces administratives exigées ou habituelles en la matière, à savoir le procès verbal de la délibération du conseil municipal préalable à l'arrêté du maire ouvrant l'enquête, ainsi qu'au fur et à mesure de leur arrivée les réponses des personnes publiques associées à la demande d'avis qui leur avait été adressée.

Surtout, le dossier comprenait la description détaillée de toutes les modifications proposées par le projet de la commune, avec un comparatif très accessible des dispositions existantes et futures. En particulier était présenté un Règlement écrit modifié s'ajoutant au Règlement actuel. Il en était de même pour le Règlement graphique avec les emplacements réservés et les OAP. Pour ces dernières, la présentation était la même décrivant la situation actuelle et future dans les détails.

Le dossier d'enquête publique a été complété en cours d'enquête par une lettre du 14 novembre 2016 du Maire de Saint-Molf au commissaire enquêteur qui est annexée au présent rapport. Cette lettre confirme l'intention de la commune d'appliquer les règles de construction des piscines prévues à l'article 2 de la zone Aa aux zones Nh et Ah.

Permanences du commissaire enquêteur

Au cours de la première permanence, le lundi 24 octobre, le commissaire enquêteur a été accueilli par MM. Didier Plançon et Alexandre Tonnerre. Au début le commissaire enquêteur a procédé aux formalités d'ouverture de l'enquête en cotant et paraphant le registre des observations et le dossier d'enquête publique.

Ensuite, il a été constaté qu'aucune personne n'était venue à cette permanence.

Lors de la deuxième permanence, celle du mardi 8 novembre, sept personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Ce sont successivement :

Monsieur et Madame Patrice Boret, de Trébeurzan. Ceux-ci venaient s'enquérir de savoir si le projet était de nature à modifier le statut des parcelles dans leur environnement. Après avoir constaté qu'il n'en était rien, ils ont présenté une observation concernant une caravane à l'état d'épave, éventuellement dangereuse, qui est laissée à l'abandon dans un chemin voisin.

Madame Advenard est venue marquer qu'elle trouve injustifié le fait que sa parcelle n°127 le long de la route de Kermalier ne soit pas constructible alors que les voisines le sont et qu'elle est en fait dans l'agglomération comme en témoigne le panneau d'entrée de ville qui montre que cette parcelle est dans le bourg.

Reçu le
22 DEC. 2016

Monsieur et Madame Jean-Luc Citeau du village de Kerhault ne comprennent pas pourquoi leur parcelle, qui se trouve au centre « historique » du hameau, n'est pas constructible alors que le hameau s'agrandit.

Madame Magré et sa sœur, Madame Dubail, qui s'enquéraient du zonage de leur propriété à Kerbiquet.

Au cours de la troisième permanence tenue le samedi 12 novembre, sont venus rencontrer le commissaire enquêteur Monsieur Picaud et Madame Coquard, représentant leur mère Madame Anne-Marie Picaud, de Kervocadet, venus indiquer qu'ils approuvaient la modification de l'OAP de la Chapelle en ce qu'elle ouvre la possibilité de nouvelles entrées pour les voitures vers la route départementale, ceci étant de nature à rendre l'aménagement de la parcelle familiale possible.

Sont ensuite venus Monsieur et Madame de Kerangal venus voir si les modifications touchant l'OAP de Longue Haleine conduisaient à des modifications concernant leur parcelle classée en ZP.

Enfin est venue Madame Isabelle NIGET, qui parlant au nom de sa mère propriétaire d'une parcelle à Kergaillo, approuve la modification du Règlement du PLU qui autorise le bardage des maisons afin d'y réaliser une isolation par l'extérieur. Elle s'interroge sur la dichotomie entre les zones où les annexes peuvent faire 60m² et les autres où ces annexes sont limitées à 30m². Elle trouve excessive l'autorisation de construire jusqu'à 80% des surfaces dans le bourg, lequel est en zone rurale et n'est pas une ville comme Guérande ou Saint-Nazaire. Enfin elle trouve injuste et un mauvais choix esthétique d'avoir refusé que leur parcelle à Kergaillo située au milieu de parcelles construites, soit elle-même inconstructible.

Au cours de la quatrième et dernière permanence, tenue le vendredi 25 novembre, huit personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Monsieur Coquard a présenté des observations concernant les OAP, notamment celles de Roche Banche et de la Chapelle, visant à critiquer certaines modifications qui leur sont apportées. Puis c'est Madame Stéphanie Barreaud, présidente de l'association *Saint-Molf plus de concertation*, qui a expliqué que le PLU de 2013 était très sévère, ce qui avait conduit à des iniquités, d'où le recours contentieux fait contre ce PLU par son association. Une dizaine de cas demeurent sur les 80 d'origine qui mériteraient qu'on s'y attarde vraiment. Puis Monsieur Contensais a présenté une observation concernant la hauteur des constructions possibles dans la zone Nj (loisirs). Monsieur Laurent est venu s'enquérir du statut de son terrain situé à Kerbiquet. Messieurs Jean-Pierre Guillou et Denis Lapadu-Hargues ont présenté des observations concernant les modifications portant sur les OAP qui semblent parfois avoir été faites *intuitu personae* et font peu de cas de la nécessité d'assurer des liaisons douces et un environnement favorable à la vie dans le bourg, comme c'était plus le cas auparavant. Monsieur Robert Vuillermaz s'est interrogé, lui aussi sur le caractère *intuitu personae* de

Reçu le
22 DEC. 2016

certaines propositions de la commune en particulier celles concernant l'OAP de Longue Haleine et l'emplacement réservé n°8. Il trouve choquant qu'aux termes mêmes du procès verbal du conseil municipal du 28 août 2016, qui figure au dossier d'enquête publique, des conseillers municipaux, enfants des propriétaires de parcelles dont le statut est modifié, aient participé au vote supprimant des contraintes d'intérêt général pesant sur ces parcelles. Enfin Madame Migaud est venue s'enquérir des possibilités de construction sur ses parcelles.

Au total ce sont donc vingt personnes qui sont venues rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ses permanences. Cela témoigne de l'intérêt que soulève le PLU à Saint-Molf et du fait que la publicité de l'enquête a été bien menée.

Dix observations ont été inscrites sur le registre, dont deux inscrites en l'absence du commissaire enquêteur et non signées. Par ailleurs cinq lettres lui ont été remises durant ses permanences lesquelles sont annexées au registre des observations.

Les avis du représentant de l'Etat et des personnes publiques associées

Les avis exigés par la réglementation ont été demandés avant l'ouverture de l'enquête publique et la plupart de ces avis ont été adressés au maire de Saint-Molf avant la fin de l'enquête, ont été communiqués au commissaire enquêteur et insérés, au fur et à mesure de leur arrivée, dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public à la mairie.

Nombreux sont les avis qui n'appellent aucune remarque, soit que leur auteur ait indiqué n'en avoir aucune à présenter. C'est le cas en particulier des avis de la Région Pays de la Loire, du Comité régional de la conchyliculture de Bretagne Sud, de la commune de Piriac-sur-Mer, du Centre régional de la propriété forestière, de la Chambre d'agriculture et de la Chambre de commerce et d'industrie de Nantes-Saint Nazaire.

Plusieurs avis doivent cependant être analysés, car émettant des observations, recommandations, demandes ou réserves. Ce sont ceux du représentant de l'Etat, du Département, de Cap Atlantique, la communauté de communes à laquelle participe Saint-Molf et du Parc naturel de la Brière.

Il s'agit d'abord de l'avis du représentant de l'Etat.

D'une manière générale, celui-ci s'interroge sur la procédure retenue par la commune qui mériterait à son sens d'être plus justifiée dans la note de présentation. Certes, il s'agit d'une modification classique, celle visée à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, permettant d'augmenter de plus de 20% les droits à construire ou de les diminuer, mais encore faudrait-il, aux yeux de la préfecture, s'assurer que les nouvelles possibilités soient conformes au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Cap Atlantique, au Programme d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi qu'au Programme local de

Reçu le
22 DEC. 2016

l'habitat (PLH). Cette interrogation sur la forme se concrétise évidemment dans des interrogations sur le fond même du projet qui conduit la préfecture à émettre quelques remarques ou réserves et au surplus à demander expressément qu'elles soient portées « à la connaissance du commissaire enquêteur », ce qui du reste a été le cas.

Les remarques de fond de la Préfecture portent d'abord sur les conséquences du projet en termes de logements. Si le nouvel aménagement prévu pour l'OAP de la Roche Blanche lui paraît justifié, elle constate que le bilan s'établit ainsi : de « 10 à 12 logements type LLS... (on) revoit à la baisse ce programme en affichant 9 à 11 logements dont 25% de LLS ». La préfecture en conclut, revenant à la forme, qu'il eût été souhaitable, afin de sécuriser l'ensemble sur le plan juridique, « de reprendre les éléments du PADD et d'apporter la démonstration que les évolutions du dossier lui sont bien compatibles ». On ne saurait mieux dire qu'on reste interrogatif.

La préfecture fait une autre remarque sur le projet concernant les annexes. Elle estime peu cohérent le fait que le projet permette dans les zones Ahb et Nhb (celles avec un bâti patrimonial) des annexes de 60m² alors qu'on n'autorise que 30m² dans les mêmes zones sans bâti patrimonial (mais dans ce dernier cas des extensions sont en outre possibles, à concurrence au total de 60m²).

L'avis de Cap Atlantique rejoint sur certains points celui du représentant de l'Etat

Sur l'évolution de l'OAP de la Roche Blanche, la préfecture et Cap Atlantique sont assez discrets même s'il est difficile de dégager un consensus de leurs appréciations. La modification proposée vise à en modifier légèrement le périmètre, ce qui devrait permettre aux aménageurs d'y réaliser des logements susceptibles d'intéresser des candidats, que ceux-ci relèvent du logement libre ou du logement social. En effet, les contraintes qui pesaient jusque là rendaient l'opération difficile à mener à son terme. Le coût global du logement collectif était très proche de celui constaté à Guérande ou Saint-Nazaire, villes qui bien évidemment offrent en matière d'équipements et de transports collectifs des services bien supérieurs et notamment rendent possible la vie d'un ménage avec une seule voiture. L'objectif, en desserrant la contrainte foncière sur l'OAP, est de permettre la réalisation de logements offrant une qualité supérieure à ce qu'on trouve ailleurs sans diminuer sensiblement le nombre de logements réalisés. Ceci est rendu possible par le déplacement à Mesquer, dans la caserne de pompiers de cette commune, des moyens du centre de secours de Saint-Molf. Ceci libérera une emprise foncière qui permettra l'extension de l'école, et par contrecoup, une parcelle qui avait été gelée à cette fin deviendra disponible et pourra élargir le périmètre de l'OAP. Cette modification de l'OAP a donc été l'objet de remarques assez significatives de la part de la DDTM et de Cap Atlantique. Le représentant de l'Etat, tout en reconnaissant comme « justifiée dans ses choix d'aménagement » la modification proposée, s'interroge sur ses conséquences concernant le nombre de logements qui seront construits, en particulier de logements sociaux. Sur ce point, Cap Atlantique observe à l'inverse que « la modification de l'OAP de la Roche Blanche permet la réalisation de 25% de logements

locatifs sociaux, conformément au volet résidentiel du SCOT ». Difficile de dégager une synthèse... Cap Atlantique, qui a fait une lecture attentive de l'ensemble du dossier soulève toute une série de scories dont elle souhaite qu'elles soient retirées du texte définitif du PLU.

L'avis du Département est de portée limitée mais circonstancié. Il vise uniquement à s'assurer du fait que les modifications apportées aux OAP ne mettront pas en cause la sécurité sur les routes départementales qui traversent le bourg et longent en fait ces OAP. De ce point de vue, l'avis est favorable pour la suppression de l'OAP de Longue Haleine « compte tenu du nouveau positionnement de l'entrée de l'agglomération sur la RD 48 ». Les modifications apportées à l'OAP de la Roche Blanche recueillent aussi l'accord du Département dès lors que des passages surélevés seront créés aux carrefours de la RD 33 et des rues de la Roche Blanche et de l'Etang « afin d'inciter les automobilistes à ralentir sur cet axe ». Une observation seulement s'écarte du champ de la sécurité sur les routes ; elle concerne le nouveau phasage des constructions sur l'OAP de Languernais, qui « permet de mieux maîtriser l'urbanisation » et « le Département y est tout à fait favorable ».

L'avis du Parc naturel régional de la Brière, tout en soulignant que la modification du PLU est conforme à la Charte qui gouverne le Parc, présente une longue liste de recommandations sur les futures constructions qui constitueraient autant de contraintes pour les futurs propriétaires si on devait le mettre en œuvre. On laissera à la commune le soin de savoir dans quelle mesure ces recommandations sur l'esthétique des constructions doivent devenir autant de contraintes pour les constructeurs.

Les remarques et observations que suscite le projet

Sur les observations et remarques hors du champ de l'enquête publique

D'une manière générale les assouplissements apportés à la réglementation du PLU sont assez légères et du reste elles ont paru insuffisantes à plusieurs personnes en particulier concernant les hameaux. Le PLU de 2013 avait, appliquant avec une certaine rigueur les principes législatifs nouveaux, encadré strictement le développement des hameaux conformément au principe de « densification » qui préside désormais à l'urbanisation de notre pays. Cette démarche a été assez mal comprise par les habitants de Saint-Molf et ils l'ont fait savoir lors des élections de 2014. Indépendamment des recours contentieux encore en cours contre ce PLU, ils attendaient de la nouvelle municipalité qu'elle revienne, s'agissant des hameaux, sur la rigueur antérieure. D'une manière générale, ce n'est pas le cas, le PLU s'inscrivant en fait dans le droit fil de la législation actuelle. Le commissaire enquêteur a été interrogé à plusieurs reprises sur ce point, ne pouvant que répondre qu'aucune disposition du projet n'apporte d'assouplissement sur la constructibilité dans les hameaux et que dès lors il n'a pas à donner d'avis sur des propositions qui n'existent pas. Ceci concerne les observations de Mme Advenard (parcelle 127), de M. et Mme Jean-Luc

Citeau concernant la parcelle 229 à Kerhaut, de Mme Niget (parcelle zd 305 à Kergallo, de Mme Stéphanie Barreaud concernant diverses parcelles appartenant à des membres de l'association qu'elle préside et de Mme Colette Migaud (parcelles 273 et 254 sur la RD 52 à Pennemont). Il est souhaitable que les services municipaux examinent avec attention le statut de ces parcelles et reçoivent les propriétaires concernés pour leur apporter toutes les informations nécessaires.

D'autres demandes plus ponctuelles sont aussi en dehors du champ de l'enquête : deux observations anonymes demandant que la sécurité des personnes, en particulier des enfants, soit mieux assurée sur Kermolier par la construction d'un trottoir et la création d'un ralentisseur sur la route de Saint-Lyphard. Mme Sandrine Boret souhaite que la mairie se saisisse du cas d'une caravane à l'état d'épave le long du chemin d'exploitation qui contourne le hameau de Trébreuzan. Enfin Monsieur Coutansais souhaiterait pouvoir savoir si l'installation d'équipements sportifs, éventuellement dépassant les 2,50 ou 2,70 mètres de hauteur est envisageable sur un terrain destiné à des équipements publics classé en zone NI.

Toutes ces demandes sont sans lien direct avec le projet, ce qui ne retire rien à leur éventuelle pertinence. Il appartient à la commune de renseigner les intéressés.

Sur la question du respect des objectifs en matière de logement

Cette question a été évoquée tant par le représentant de l'Etat, que par Cap Atlantique et certaines personnes rencontrées durant les permanences (MM. Jean-Pierre Guillou et Lapadu-Hargues). Il est vrai que la note de présentation du dossier d'enquête publique procédait plus par affirmation de la compatibilité de la modification proposée vis-à-vis de textes supérieurs que par une démonstration vraiment convaincante. Interrogée sur cette question dans le procès-verbal de synthèse, la commune a apporté des précisions de nature à conforter sa position.

Après avoir rappelé que le PLU adopté en 2013 était lui-même conforme au SCOT et au PADD et que ceci avait été vérifié par le représentant de l'Etat et les personnes publiques associées, Cap Atlantique en particulier, elle souligne que le PADD prévoit une production de 500 logements en 10 ans, afin de ramener la croissance démographique de la commune de 4,3% à 2,1% environ. A ce stade, elle apporte une précision à savoir que le PLU a été l'objet d'une annulation partielle qui a rendu constructible une parcelle à l'est du bourg qui ne l'était pas et sur laquelle un permis d'aménager portant sur 7 lots va être réalisé. Ceci compense donc la très légère diminution constatée par la moindre densification portant sur l'OAP de Roche Blanche qui voit ses objectifs passer de 10 à 12 logements à 8 à 11 dans le projet soumis à enquête publique. Dans ces conditions, on peut effectivement considérer que l'économie générale du PADD est respectée s'agissant du nombre de logements qui est à peine modifié à la hausse. S'agissant plus particulièrement du volet que constitue le logement social, évoqué par le représentant de l'Etat ainsi que par MM. Gullou et Lapadu-Hargues, la réponse de la commune s'inscrit dans une logique qui consiste à adapter le

Reçu le
22 DEC. 2016
44350
Maire
MOLF

nombre de logements sociaux aux besoins effectivement constatés plutôt que dans l'affirmation d'objectifs trop ambitieux et conduisant à dépasser les besoins effectifs et la demande constatée. « La production de logements sociaux, indique-t-elle,... qui doit correspondre à la demande exprimée par les administrés se fera progressivement avec le développement des programmes de construction qui intègrent 25% d'habitat social (OAP Languernais et Roche Blanche). » Le commissaire enquêteur considère cette réponse comme apportant des réponses satisfaisantes aux différentes observations présentées.

Sur le caractère intuitu personae de certaines modifications

Plusieurs personnes –MM. Guillou, Lapadu-Hargues et Vuillermaz- ont fait part au commissaire enquêteur de leurs interrogations concernant les liens familiaux existant entre des membres du conseil municipal et les propriétaires de certaines parcelles concernées directement et spécialement par des propositions de modifications faites par la commune.

C'est, d'après M. Vuillermaz, en particulier le cas de deux d'entre elles, la suppression de l'OAP de Longue Haleine et celle de l'emplacement réservé n°8.

On va évoquer les deux cas pour essayer d'en mesurer la portée.

S'agissant de l'OAP de Longue Haleine, il s'agit d'une parcelle assez importante (environ 4.000m²) située en limite du bourg. Non constructible au départ, elle l'est devenue en 2013, au moment où l'on modifiait la signalisation de l'agglomération, intégrant de facto la parcelle dans le bourg. En même temps, on l'assortissait d'une OAP au contenu assez faible. Aucun objectif d'aménagement n'était prévu. La seule indication donnée était qu'il n'était pas autorisé d'y créer de sorties automobiles sur deux des quatre côtés de la parcelle donnant sur les routes départementales RD33 et RD48. Cela rendait du reste son aménagement difficile car, la parcelle, située au carrefour de ces deux routes n'avait donc pas d'accès direct à la voirie publique pour les automobiles. On peut sérieusement se demander si cette OAP avait un sens. La commune n'ayant toujours aucun objectif d'aménagement pour cette OAP propose de la supprimer ce qui paraît a priori assez cohérent.

Le problème vient du dossier d'enquête publique lui-même. Aux termes mêmes du procès verbal de la réunion du conseil municipal du 29 août 2016 qui figure en annexe au présent rapport, 19 conseillers municipaux sur 19 ont voté en faveur du projet de modification du PLU. Parmi ceux-ci, il y a Mme Valérie Legouic, qui s'avère être la fille des propriétaires de la parcelle concernée par l'OAP de Longue Haleine. Comment se fait-il qu'elle ait participé au vote alors que selon des témoins dignes de foi – MM. Vuillermaz et Plançon- il est avéré que Monsieur Delorme, Maire de Saint-Molf a appelé l'attention par oral des conseillers municipaux sur la nécessité pour ceux qui pouvaient avoir un intérêt au vote de la délibération de ne pas participer au vote ? On peut imaginer que le fait que Mme Legouic a été absente et excusée lors de cette réunion du conseil municipal et ait donné son

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
35500 ST-MOLF

mandat de vote à une autre conseillère municipale, Mme Marion Citeau, a pu jouer un rôle dans l'erreur commise.

Le deuxième cas ressemble un peu au premier : lors du même vote, Monsieur Hervé Gervot a voté lors de cette délibération alors qu'il est le fils des propriétaires de la parcelle constituée en emplacement réservé n°8, emplacement réservé pour des parkings que la délibération propose de supprimer. Dans ce cas, l'erreur est d'autant moins compréhensible que non seulement M. Gervot était présent lors de la délibération et le vote, mais en outre il assurait le secrétariat de la séance.

Interrogée sur ces incidents, la commune a effectivement indiqué en réponse au procès verbal de synthèse que « certains conseillers municipaux ayant des liens avec des bénéficiaires (*sic*) liés aux suppressions de l'OAP de Longue Haleine et de l'emplacement réservé n°8 (création d'un parking) ont participé à des réunions de présentation et au Conseil Municipal au cours duquel le lancement de la procédure a été voté ».

« Par contre, ajoute-t-elle, ces personnes n'ont jamais été associées aux travaux de la Commission urbanisme ni été consultées au regard des décisions à prendre concernant les modifications retenues ».

Le Maire de la commune conclut en indiquant que « la présence de ces personnes n'a jamais influé sur les décisions prises ni sur le sens du vote du Conseil Municipal (Favorable à l'unanimité) ».

Au total, compte tenu de l'absence de portée réelle de l'OAP de Longue Haleine, qui, comme on l'a dit n'avait aucun objectif défini, et en tenant compte du fait que l'erreur a été commise en l'absence de la conseillère municipale, fille des propriétaires, on peut estimer que la décision s'imposait d'elle-même et que la participation au vote de l'intéressée n'a pu avoir de conséquences sur le choix fait par la commune.

A l'inverse, le choix de supprimer l'emplacement réservé n°8 peut se discuter sur le fond, même si cela ne semble pas avoir été le cas en l'espèce. Par ailleurs, le rôle qu'a eu ou pouvait avoir M. Gervot durant la réunion du conseil municipal dont il assurait le secrétariat, conduit à s'interroger sur l'incidence qu'a eu ou aurait pu avoir sa présence et son vote sur la délibération, et ce d'autant plus que le Maire avait attiré l'attention des conseillers municipaux sur les risques de conflits d'intérêts. Rien de plus ne pouvant être en l'état établi, il paraît souhaitable, au regard de la défense de l'intérêt général d'exprimer une réserve sur ce point.

Il ne s'agit pas ici d'émettre le moindre doute sur les propos tenus par le Maire de Saint-Molf dans sa réponse au commissaire enquêteur, mais seulement d'éviter que des doutes persistent chez certains sur la régularité et/ou la pertinence des dispositions proposées, dispositions qui par ailleurs sont détachables sans difficultés du reste du projet.

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Sur la question des constructions annexes, que peut-on dire ?

Pour des raisons qui restent difficiles à élucider, la situation actuelle est profondément inéquitable. Dans les zones Aha et Nha, il est interdit de construire d'annexes séparées du bâtiment principal (abris de jardins etc.) ; or dans les zones Ahb et Nhb qui sont de même nature, proches et soumises aux mêmes contraintes, en dehors du fait que le bâtiment principal y a un intérêt patrimonial, les annexes sont autorisées dans la limite de 60m².

Le projet de modification vise donc à autoriser les annexes dans les zones où celles-ci sont actuellement interdites. Afin de limiter les risques de développement dans des zones rurales où les constructions nouvelles sont interdites, les annexes ne sont autorisées que dans la limite de 30m².

Dans l'ensemble, l'autorisation donnée de créer des annexes n'a soulevé aucune objection, considérée comme la suppression d'une anomalie. Cela étant, des objections ont été présentées tant par la Préfecture que par une habitante ayant présenté une observation sur cette question, Mme Niget. Ces objections concernent l'incohérence dans laquelle on se trouverait si était retenue la proposition de la commune. Toutes choses égales par ailleurs, selon que le bâtiment principal aurait ou n'aurait pas d'intérêt patrimonial, l'autorisation de construire des annexes porterait sur 60 ou seulement 30m².

Interrogée par oral sur cette anomalie, la commune a souligné d'abord que, si une anomalie persiste après la modification envisagée, elle est cependant réduite par rapport à la situation actuelle, ce qui constitue un progrès. Ceci est incontestable.

Reste que l'absence de justification –au regard de l'intérêt général- au maintien d'une différence de droits à construire ne paraît ni équitable ni véritablement fondée par des différences de situation justifiant des traitements différents. Dès lors, il semble que la commune doive revoir sa copie sur ce point. Si elle n'est pas en mesure de fonder sur des motifs d'intérêt général des droits à construire des annexes différents dans ces zones, ce qui semble être le cas, elle doit accorder aux propriétaires les mêmes droits à construire.

Interrogée sur cette question dans le procès-verbal de synthèse, la commune a été sensible aux remarques du commissaire enquêteur et au-delà de la Préfecture et des habitants.

Dans sa réponse écrite au commissaire enquêteur elle propose de retenir dans les quatre zones le chiffre de 40m² supprimant ainsi pour l'avenir une inégalité de traitement que rien ne justifiait. Dans ces conditions, il n'y a plus lieu pour le commissaire enquêteur à exprimer la réserve que suscitait chez lui le texte initial prévu par la commune.

Sur la question du pourcentage d'emprise au sol autorisé

Reçu le
22 DEC. 2016

Il est proposé de la porter de 50 à 80%. Il y a eu sur ce point une observation (Mme Niget), regrettant cette augmentation qui lui paraît pertinente en zone urbaine mais non en zone rurale ce qui est le cas de Saint-Molf. La remarque est pertinente, mais doit être jugée à l'aune de ce qui est concerné. Il est clair qu'autoriser en zone d'habitation 80% d'emprise au sol serait exagéré. Mais le projet ne le prévoit qu'en zone Ui c'est-à-dire dans le parc d'activités du Mès destiné « aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal.. » Dans un contexte où, à Saint-Molf comme ailleurs, l'objectif est de susciter de l'activité économique, il n'est pas souhaitable de dissuader les candidats en les obligeant à acquérir des surfaces foncières coûteuses dont ils n'auront pas l'usage, s'ils n'ont, par exemple, pas besoin de parkings etc. C'est du reste ce qu'ont fait à raison la plupart des autres communes de la Presqu'île guérandaise sur leurs parcs d'activités.

Interrogée sur cette question dans le procès-verbal de synthèse, la commune a confirmé que l'objectif premier de cette augmentation du pourcentage d'emprise au sol au Parc d'activités du Mès « était d'harmoniser l'offre sur ce secteur avec la concurrence des autres parcs d'activités du territoire de Cap Atlantique (*en retenant*)... un pourcentage compatible avec le plan de zonage du SDAP ».

Elle a précisé qu'il « ne s'agit pas d'une demande particulière mais d'une évolution nécessaire pour relancer la commercialisation des terrains encore disponibles sur la zone du Mès. »

Enfin afin de rassurer les habitants, le Maire ajoute en précision qu'il « n'est pas envisagé de porter l'emprise au sol de 80% dans d'autres zones de la Commune ».

Sous le bénéfice de ces précisions apportées par la commune, on peut considérer que l'habitant qui avait présenté une observation sur cette question a satisfaction.

Sur l'allègement des contraintes pesant sur les OAP

Plusieurs observations ont été présentées (MM. Jean-Pierre Guillou, Michel Coquard et Denis Labatut-Hargues). Elles mettent en cause la pertinence de l'évolution de l'OAP de la Roche Blanche sur deux points, l'évacuation des eaux pluviales qui ne serait plus garantie avec l'allègement des contraintes sur l'OAP et le développement des liaisons douces qui y serait mis en cause et discutent aussi la question des liaisons douces à La Chapelle.

Le Commissaire enquêteur a interrogé dans le procès-verbal de synthèse la commune sur ces deux questions pour voir si les contraintes environnementales avaient bien été prises en compte.

La réponse de la commune est la suivante : sur la gestion des eaux pluviales, « la suppression de l'ER n°5 ne remet pas en cause la gestion du ruisseau puisque celui-ci est actuellement entretenu par la commune ». S'agissant de l'ER n°4, il « devait permettre

notamment la réalisation d'aménagement d'entretien le long du ruisseau. Or celui-ci est déjà géré par le chemin le longeant au nord. Il y a donc doublon entre ces deux ER et les pratiques actuelles ». Même si cette réponse ne satisfera probablement pas totalement MM. Guillou, Coquard et Labatut-Hargues, le commissaire enquêteur la considère comme suffisamment fondée.

M. Labatut-Hargues insistait lui sur la suppression des liaisons douces résultant à Roche Blanche de la suppression des ER 4 et 6 et à La Chapelle de l'ER 12.

La commune répond aux interrogations de l'intéressé et du commissaire enquêteur en apportant les précisions suivantes :

S'agissant de l'ER 12, on peut utiliser le « cheminement déjà existant par la rue de la Roche Blanche et la rue de l'Océan qui comporte des accotements. Ceci permet d'éviter un doublon ».

S'agissant de l'ER n°4, « la continuité douce à la Roche Blanche ne mène nulle part car la vocation d'équipement voisin a été supprimée, de plus une liaison douce côté nord (lotissement Roche Blanche 1) est déjà existante. D'autre part, pour des raisons de sécurité, l'école ne créera pas de nouvel accès du côté du périmètre de la Roche Blanche. Enfin, il n'est pas envisageable de réaliser un franchissement du fossé car ceci suppose la réalisation d'un pont cadre sur le cours d'eau ; or ce type d'aménagement est onéreux alors même que le tracé qu'il offre n'est pas un raccourci vers le centre bourg ; en effet le cheminement le plus rapide est par le chemin doux au sud du lotissement actuel puis par la rue de l'Etang ». Le commissaire enquêteur a vérifié sur place les affirmations de la commune et a été convaincu de la pertinence de son point de vue.

S'agissant des ER n°6 et 12, « ce cheminement (ER n°6) n'est pas maintenu car jugé non pertinent ; en effet la rue Fontaine d'Airain est accessible par la rue du Pays Blanc (axe qui vient d'être requalifié). De plus la densité d'habitation sur ce secteur est faible et la desserte est actuellement suffisante » ; pour l'ER n°12, « cette liaison douce entre la rue des Forges et la rue du Pays Blanc ne présente aucun intérêt d'usage. Sa suppression permet également d'éviter un problème de proximité avec une habitation existante (respect des distances d'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives comme prévu dans le règlement du PLU, article UB 7) ». Là encore, vérifications faites, la réponse de la commune paraît convaincante.

Procès-verbal de synthèse**suite à l'enquête publique conduite du 24 octobre au 25 novembre 2016 sur la****Deuxième modification du PLU de la commune de Saint Molf**

Les conditions d'accueil et d'organisation de l'enquête publique ont été parfaites. Les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ont eu une réunion préalable à l'enquête avec l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme et le responsable de l'urbanisme au sein des services de la commune. Une salle de réunion bien placée à l'entrée de la mairie a été mise à disposition du commissaire enquêteur. Quatre permanences ont été organisées dont une l'après midi, l'une au moment du marché hebdomadaire de Saint Molf qui se tient devant la mairie et une le samedi matin. L'enquête a été annoncée et affichée dans les conditions réglementaires et les publications légales ont été régulières. Enfin, une annonce a été faite dans la rubrique « Actualités » du site internet de la mairie, et l'ensemble du dossier d'enquête publique a été inséré sur ce site.

L'objet de l'enquête, pour l'essentiel la modification ou la suppression de quatre OAP et d'emplacements réservés, était bien décrit dans le dossier d'enquête publique. On regrettera que la note de présentation ait été un peu laconique, rendant la compréhension par le public un peu délicate même si une réunion publique a été organisée au préalable qui lui était destinée. On notera aussi que le bureau d'études chargé de préparer le dossier avait laissé quelques scories dans le projet que certains se sont fait un plaisir de relever.

Les permanences :

Au cours de la première permanence, tenue le lundi 24 octobre, aucune personne n'est venue voir le commissaire enquêteur en dehors des élus et responsables administratifs de la commune.

Au cours de la deuxième permanence, tenue le mardi 8 novembre, sept personnes sont venues voir le commissaire enquêteur, Monsieur et Madame Boret du village de Trébeurzan, Madame Advenard, Monsieur et Madame Jean-Luc Citeau du village de Kerhaut et Mesdames Magré et Dubail, née Magré, du village de Kerbiquet. L'ensemble des observations présentées par les intéressés est hors du champ du projet et par devant du champ de l'enquête publique. Une observation relève de l'entretien d'une parcelle sur laquelle une épave serait laissée à l'abandon, les autres visent à contester des décisions antérieures déclarant non constructibles des parcelles se trouvant dans des hameaux ou à la

Reçu le
22 DEC. 2016

limite du bourg. Le rapport donnera le détail des demandes concernées afin que les services de la commune soient informés, si nécessaire, des demandes présentées.

Au cours de la troisième permanence tenue le samedi 12 novembre cinq personnes sont venues voir le commissaire enquêteur. Monsieur Picaud et Madame Coquard, représentant leur mère Madame Anne-Marie Picaud, de Kervocadet, venus indiquer qu'ils approuvaient la modification de l'OAP de la Chapelle en ce qu'elle ouvre la possibilité de nouvelles entrées pour les voitures vers la route départementale, ceci étant de nature à rendre l'aménagement de la parcelle familiale possible.

Sont ensuite venus Monsieur et Madame de Kerangal venus voir si les modifications touchant l'OAP de Longue Haleine conduisaient à des modifications concernant leur parcelle classée en ZP.

Enfin est venue Madame Isabelle NIGET, qui parlant au nom de sa mère propriétaire d'une parcelle à Kergaillo, approuve la modification qui autorise le bardage des maisons afin d'y réaliser une isolation par l'extérieur. Elle s'interroge sur la dichotomie entre les zones où les annexes peuvent faire 60m² et les autres où ces annexes sont limitées à 30m². Elle trouve excessive l'autorisation de construire jusqu'à 80% des surfaces dans le bourg, lequel est en zone rurale et non une ville comme Guérande ou Saint-Nazaire. Enfin elle trouve injuste et un mauvais choix esthétique d'avoir refusé que leur parcelle à Kergaillo située au milieu de parcelles construites, soit inconstructible.

Au cours de la quatrième et dernière permanence tenue le vendredi 25 novembre huit personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Monsieur Coquard a présenté des observations concernant les OAP, notamment celles de Roche Banche et de la Chapelle, visant à critiquer certaines modifications qui leur sont apportées. Puis c'est Madame Stéphanie Barraud, présidente de l'association Saint-Molf plus de concertation, qui a expliqué que le PLU de 2013 était très sévère, ce qui avait conduit à des iniquités, d'où le recours contentieux fait contre ce PLU par son association. Une dizaine de cas demeurent sur les 80 d'origine qui mériteraient qu'on s'y attarde vraiment. Puis Monsieur Contensais a présenté une observation concernant la hauteur des constructions possibles dans la zone Nj (loisirs). Monsieur Laurent est venu s'enquérir du statut de son terrain situé à Kerbiquet. Messieurs Jean-Pierre Guillou et Denis Lapadu-Hargues ont présenté des observations concernant les nouvelles OAP qui semblent parfois *intuitu personae* et font peu de cas de la nécessité d'assurer des liaisons douces et d'un environnement favorable à la vie dans le bourg, comme c'était plus le cas auparavant. Monsieur Robert Vuillermaz s'est interrogé, lui aussi sur le caractère *intuitu personae* de certaines décisions concernant l'OAP de Longue Haleine l'emplacement réservé n°8. Il trouve choquant qu'aux termes du procès verbal du conseil municipal du 28 août 2016, qui figure au dossier d'enquête publique, des conseillers municipaux, enfants des propriétaires de parcelles dont le statut est modifié, aient participé au vote supprimant des contraintes d'intérêt général pesant sur ces parcelles. Enfin Madame Migaud est venue s'enquérir des possibilités de construction sur ses parcelles.

Au total ce sont donc vingt personnes qui sont venues rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ses permanences.

Dix observations ont été inscrites sur le registre, dont deux inscrites en l'absence du commissaire enquêteur et non signées. Par ailleurs cinq lettres lui ont été adressées qui sont annexées au registre des observations.

Les observations ou lettres portent sur les points suivants.

Sont expressément approuvées par certains l'évolution de l'OAP de la Chapelle et l'autorisation du bardage des maisons.

Est jugé choquant le caractère intuitu personae de certains choix de la commune, conduisant à s'interroger sur des risques de conflits d'intérêt.

Est estimé un mauvais choix de la commune le fait de supprimer certaines liaisons douces, certains emplacements réservés et d'aller jusqu'à une emprise au sol de 80% ; la suppression de logements sociaux s'ajoutant à celles déjà réalisées par la commune ; la suppression de places de parking à proximité de la mairie.

Est considéré comme incohérent le fait de ne pas aligner le droit aux annexes dans les zones Ah et Nh sur le droit existant dans les zones Ahb et Nhb même si l'effort pour réduire le différentiel actuel est approuvé.

Est considéré comme regrettable le fait de ne pas avoir profité de cette modification pour revenir sur des décisions inéquitables prises en 2013 et rendant inconstructibles de nombreuses parcelles, notamment dans les hameaux.

S'y ajoutent quelques observations concernant l'entretien du domaine communal qui sont en dehors du champ de l'enquête.

Les avis des personnes publiques associées et du représentant de l'Etat.

Les avis exigés par la réglementation ont été demandés avant l'ouverture de l'enquête publique et la plupart de ces avis ont été adressés au maire de Saint-Molf avant la fin de l'enquête, ont été communiqués au commissaire enquêteur et insérés, au fur et à mesure de leur arrivée, dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public (dossier papier, mais non sur le site internet).

Plusieurs avis n'appellent aucune remarque, soit que leur auteur ait indiqué n'avoir aucune observation à présenter, soit qu'il ait émis un avis favorable sans le motiver expressément.

Quatre avis doivent cependant être analysés, car émettant des observations, recommandations, demandes ou réserves. Ce sont ceux du représentant de l'Etat et de Cap Atlantique et dans une moindre mesure du Département de Loire-Atlantique et du Parc

naturel de la Brière. Sans entrer dans les détails, ces avis mettent en cause à la fois la qualité formelle du dossier d'enquête publique, mais aussi ce que cela traduit sur le fond des choix effectués par la commune.

Sur la forme, la DDTM estime que la note de présentation aurait du être plus explicite sur le choix de la procédure retenue par la commune conduisant à ne pas modifier des textes existant mais avec lesquels le PLU doit demeurer compatible. En fait, la DDTM aurait souhaité que le dossier –en particulier sa note de présentation- soit plus explicite sur ce qui a conduit la commune à estimer que le projet était compatible avec les textes en vigueur (SCOT, PADD etc.).

Sur le fond, les remarques, réserves ou observations de la DDTM et de Cap Atlantique portent sur les points suivants :

- la diminution du nombre de logements autorisés dans les OAP et notamment de logements sociaux ;
- la suppression d'une liaison douce dans l'OAP de la Chapelle ;
- la suppression apparemment non compensée d'emplacements réservés ;
- quelques contradictions mineures, mais qui peuvent être source de contentieux, entre les rédactions retenues dans la note de présentation, les OAP et le règlement du PLU, et quelques incohérences, imprécisions ou oublis au sein même du règlement.

Afin de clarifier les choses, il serait souhaitable que la commune indique au commissaire enquêteur, pour chaque point soulevé par la DDTM ou Cap Atlantique, la solution qui sera proposée à l'autorité compétente, et aussi comment la commune envisage-t-elle éventuellement d'agir pour répondre aux demandes présentées par le président du Parc naturel de la Brière.

En particulier il serait souhaitable d'avoir la réponse aux questions suivantes que se posent soit les habitants soit les personnes publiques associées et le représentant de l'Etat et auxquelles le dossier ne répond pas précisément.

1 Indiquer précisément les objectifs du SCOT, du PADD et du PLH concernant le logement en général et le logement social à Saint-Molf et en quoi les modifications apportées aux OAP sont compatibles avec la réalisation de ces objectifs.

2 Indiquer précisément quelles seront les différences persistant après les modifications proposées entre les droits à extension et à la construction d'annexes entre les zones Ah et Nh et Ahb et Nhb et expliquer ce qui au regard de l'intérêt général justifie les différences qui persisteront après la modification proposée même si les modifications réduisent ces différences.

3 Indiquer pourquoi il est souhaitable de porter de 50% à 80% l'emprise au sol admise au parc d'activités du Mès. Ceci répond-il à une demande particulière ? Quelles sont les activités existantes ou prévues sur ce parc d'activités ? Est-il envisagé de porter l'emprise autorisée de 80% dans d'autres zones de la commune ?

4 Expliquer les raisons qui conduisent la commune à ne pas respecter à la lettre la nouvelle définition réglementaire concernant l'emprise au sol prévue à l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

5 Dans quelle mesure seront prises en compte par la commune les observations et recommandations de détail concernant les OAP et le règlement du PLU présentées par Cap Atlantique dans sa lettre du 21 octobre 2016 ?

6 Le projet présenté est, d'après le Parc de la Brière, compatible avec les objectifs de la Charte du Parc naturel. Cependant, son président a fait certaines suggestions d'améliorations dans sa lettre du 3 novembre 2016. Quelle est la position de la commune sur ces suggestions ?

7 Selon certains, les propriétaires de parcelles bénéficiant des suppressions de l'OAP de Longue Haleine et de l'emplacement réservé n°8 auraient des enfants conseillers municipaux, ces derniers ayant participé aux décisions sur le projet de modification du PLU. Y-a-t-il eu dans la procédure préalable à l'enquête publique des décisions ou des éléments préparatoires aux décisions auxquelles auraient participé des élus municipaux et auxquelles ils seraient eux-mêmes intéressés ou bien certains de leurs proches ? Dans quelle mesure, la présence de ces personnes a-t-elle pu influencer sur les décisions prises ?

8 La suppression de l'ER 4 et de l'ER 5 de la Roche Blanche, indépendamment de la question de la liaison douce, peut poser, selon certains, un problème dans l'avenir s'agissant de l'aménagement des eaux pluviales, notamment par rapport au PADD. Cela a-t-il été bien pris en compte ?

9 Quelles sont les alternatives possibles en matière de liaisons douces à la suppression des ER 4, 6 et 12 ainsi que de l'OAP de la Chapelle ?

Document remis en mains propres le mardi 29 novembre 2016 au représentant de la commune de Saint-Molf, M. Plançon, adjoint au Maire de Saint-Molf en charge de l'urbanisme.

Laurent KLEIN, commissaire enquêteur



Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Réponse de la commune de Saint Molf au Commissaire Enquêteur

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a transmis à la commune une synthèse le 29 novembre 2016 à laquelle nous devons produire nos observations éventuelles dans un délai de 15 jours.

Sur les observations du commissaire enquêteur :

Question n°1 :

Indiquer précisément les objectifs du SCoT, du P.A.D.D et du PLH concernant le logement en général et le logement social à SAINT MOLF et en quoi les modifications apportées aux O.A.P sont compatibles avec la réalisation de ces objectifs.

« Lors de la procédure de révision, le rapport de présentation du PLU a démontré la compatibilité du PADD avec ces documents supra communaux que sont le PLH et le SCoT. Les services de l'Etat et les PPA n'ont pas manqué de vérifier également ce point. La révision du PLU étant entérinée et le nouveau PLU applicable, le document est bien compatible avec le SCoT et le PLH en matière de production de logements notamment. Maintenant la question qui se pose lors de la présente modification est : est-ce que les modifications apportées au PLU sont de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Si c'est oui, il faut engager une révision générale. Si c'est non, il s'agit bien d'une modification. En conséquence, si la modification respect l'économie générale du PADD, et que le PADD lui-même est compatible avec le SCoT et le PLH, par voie de conséquence, la modification est compatible avec le SCoT et le PLH n'a pas à le démontrer.

Le PADD affiche une production de logements équivalents à une augmentation de 500 habitants en 10 ans, soit 2.1 % de croissance annuelle : Extrait du PADD

III- Les orientations d'urbanisme

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations.

1. Permettre de retrouver une vie sociale locale

- Retrouver un rythme de croissance en rapport avec l'identité et le niveau d'équipement de la commune et compatible avec les orientations du SCOT
 - En réduisant le rythme croissance démographique de moitié: de 4.3%/an à 2,1%/an environ, soit 500 nouveaux habitants maximum sur 10 ans.

Or le PLU a connu une annulation partielle sur une parcelle à l'est du bourg : cette décision de justice a pour conséquence de remettre constructible une parcelle sur laquelle un Permis d'Aménager de 7

lots va être réalisé. D'autre part, la zone de la Roche Blanche évolue pour passer de 10 à 12 logements au PLU en cours à 8 à 11 logements au projet de PLU.

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MO

Nouvelle parcelle constructible	+7 logements
La Roche Blanche	- 1 à - 4 logements
Total	+3 à 6 logements

Cette variation n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD puis que ceci représente une augmentation de 0.6 à 1.2% de la capacité totale de logements à produire ».

La production de logements sociaux sur la Commune qui doit correspondre à la demande exprimée par les administrés se fera progressivement avec le développement des programmes de construction qui intègrent 25 % d'habitat social. (O.A.P Languernais et Roche Blanche).

Question n°2 :

Indiquer précisément quelles seront les différences persistants après les modifications proposées entre les droits à extension et à la construction d'annexes entre les zones Ah et Nh et Ahb et Nhb et expliquer ce qui au regard de l'intérêt général justifie les différences qui persisteront après la modification proposée même si les modifications réduisent ces différences.

« Nous proposons une modification des droits à extension et à la construction d'annexes sur les zones Aha, Nha, Ahb et Nhb pour les constructions d'annexes à 40 m² et de supprimer les extensions d'annexes (surface compatible pour une annexe) sur l'ensemble de ces 4 zones qui permettrait d'établir une équité de droit pour les administrés. »

Question n°3 :

Indiquer pourquoi il est souhaitable de porter de 50 à 80 % l'emprise au sol admise au Parc d'Activités du Mès. Ceci répond-il à une demande particulière ? Quelles sont les activités existantes ou prévues sur ce Parc d'Activités ? Est-il envisagé de porter l'emprise autorisée de 80 m² dans d'autres zones de la Commune ?

« Il est souhaitable de porter à 80 % l'emprise au sol au Parc d'Activités du Mès de façon à harmoniser l'offre sur ce secteur avec la concurrence des autres Parcs d'Activités du territoire de CAP Atlantique. (Pourcentage compatible avec le plan de zonage du SDAP). Il ne s'agit pas d'une demande particulière mais bien d'une évolution nécessaire pour relancer la commercialisation des terrains encore disponible sur la zone du Mès. Par ailleurs, il n'est pas envisagé de porter l'emprise au sol de 80 % dans d'autres zones de la Commune ».

Reçu le

22 DEC. 2016

Question n°4 :

Expliquer les raisons qui conduisent la commune à ne pas respecter à la lettre la nouvelle définition réglementaire concernant l'emprise au sol prévue à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'une erreur de lecture du bureau d'étude du point n°6 des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme de la Commune concernant l'emprise au sol. En effet, l'article inclut bien les débords et surplombs dans le calcul de l'emprise au sol.

Cependant, il mérite d'être complété avec les termes précis de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol, fixée aux articles 9 des règlements de zone correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Question n°5 :

Dans quelle mesure seront prises en compte par la Commune les observations et recommandations de détail concernant les O.A.P et le règlement du PLU présentées par CAP Atlantique dans sa lettre du 21 octobre 2016 ?

« L'avis de CAP Atlantique fera l'objet d'une analyse donnant lieu à une synthèse dressée également sur les autres avis PPA et sur les conclusions de l'enquête publique ».

Question n°6 :

Le projet présenté est, d'après le Parc de la Brière, compatible avec les objectifs de la Charte du Parc Naturel. Cependant, son président a fait certaines suggestions d'amélioration dans sa lettre du 3 novembre 2016. Quelle est la position de la Commune sur ces suggestions ?

« L'avis du Parc Naturel Régional de la Brière fera l'objet d'une analyse donnant lieu à une synthèse dressée également sur les autres avis PPA et sur les conclusions de l'enquête publique ».

Question n°7 :

Selon certains, les propriétaires de parcelles bénéficiant des suppressions de l'O.A.P de Longue Haleine et de l'Emplacement réservé n°8 aurait des enfants conseillers municipaux, ces derniers ayant participé aux décisions sur le projet de modification du PLU. Y a-t-il eu dans la procédure préalable à l'enquête publique des décisions ou des éléments préparatoires aux décisions auxquelles auraient participé des élus municipaux et auxquelles ils seraient eux-mêmes intéressés ou bien certains de leurs proches ? Dans quelle mesure la présence de ces personnes a-t-elle pu influencer sur les décisions prises ?

« Certains conseillers municipaux ayant des liens avec des bénéficiaires liés aux suppressions de l'O.A.P de Longue Haleine et de l'emplacement réservé n°8 (création d'un parking) ont participé à

Reçu le
22 DEC. 2016

Mairie
44350 ST. MOLE

des réunions de présentation et au Conseil Municipal au cours duquel le lancement de la procédure a été voté. Par contre, ces personnes n'ont jamais été associées aux travaux de la Commission Urbanisme ni été consultées au regard des décisions à prendre concernant les modifications retenues. Il faut noter que la présentation et le vote par le Conseil Municipal du lancement de cette procédure restent facultatifs et relèvent d'une volonté manifeste de transparence de la part de l'élu chargé de ces travaux. La présence de ces personnes n'a jamais influé sur les décisions prises ni sur le sens du vote du Conseil Municipal. (Favorable à l'unanimité) ».

Question n°8 :

La suppression de l'E.R 4 et de l'E.R 5 de La Roche Blanche, indépendamment de la question de la liaison douce, peut poser, selon certains, un problème dans l'avenir s'agissant de l'aménagement des eaux pluviales notamment par rapport au P.A.D.D cela a-t-il été bien pris en compte ?

« Le PADD ne donne pas de précisions quant à la gestion des eaux pluviales au niveau de la Roche Blanche. D'autre part la suppression de l'ER n°5 ne remet pas en cause la gestion du ruisseau puisque celui-ci est actuellement entretenu par la commune. L'ER n°4 devait permettre notamment la réalisation d'aménagement d'entretien le long du ruisseau. Or celui-ci est déjà géré par le chemin le longeant au nord. Il y a donc doublon entre ces deux ER et les pratiques actuelles ».

Question n°9 :

Quelles sont les alternatives possibles en matière de liaisons douces à la suppression des E.R 4, 6 et 12 ainsi que de l'O.A.P de La Chapelle ?

L'alternative aux continuités douces est la suivante :

- La Chapelle : cheminement déjà existant par la rue de la Roche Blanche et la rue de l'Océan qui compte des accotements. Ceci permet d'éviter un doublon.
- E.R 4 : la continuité douce à la Roche Blanche ne mène nulle part car la vocation d'équipement voisin a été supprimée, de plus une liaison douce côté nord (lotissement Roche Blanche 1) est déjà existante. D'autre part pour des raisons de sécurité, l'école ne créera pas de nouvel accès du côté du périmètre de la Roche Blanche. Enfin, il n'est pas envisageable de réaliser un franchissement du fossé car ceci nécessite la réalisation d'un pont cadre sur le cours d'eau ; or ce type d'aménagement est onéreux alors même que le tracé qu'il offre, n'est pas un raccourci vers le centre bourg ; en effet le cheminement le plus rapide est par le chemin doux au sud du lotissement actuel puis par la rue de l'étang.
- E.R 6 : Ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent, en effet la rue Fontaine d'Airain est accessible par la rue du Pays Blanc (axe qui vient d'être requalifié). De plus la densité d'habitation sur ce secteur est faible et la desserte est actuellement suffisante.
- E.R 12 : Cette liaison douce entre la rue des Forges et la rue du Pays Blanc ne présente aucun intérêt d'usage. Sa suppression permet également d'éviter un problème de proximité avec une habitation existante. (respect des distances d'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives comme prévu dans le règlement écrit du PLU, article UB 7).



Le Maire,
Hubert DELORME

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

ANNEXES

Certificats d'affichage et de publicité

Lettre du Maire au commissaire enquêteur du 14 novembre 2016

Procès-verbal du conseil municipal du 29 août 2016

Avis du représentant de l'Etat

Avis du Département

Avis de Cap Atlantique

Avis du Parc naturel régional de la Brière



Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Hubert DELORME, Maire de la commune de Saint-Molf, certifie que l’arrêté municipal du 29 septembre 2016 relatif à l’ENQUETE PUBLIQUE du projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme, a été affiché en Mairie de Saint Molf à partir du 07 octobre 2016.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

à Saint-Molf, le 07/10/2016



Hubert DELORME
Le Maire.





Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Hubert DELORME, Maire de la commune de Saint-Molf, certifie que des avis relatifs à l’ENQUETE PUBLIQUE du projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme, ont été affichés en Mairie de Saint Molf et en 6 points sur le territoire (carte jointe) à partir du 07 octobre 2016.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

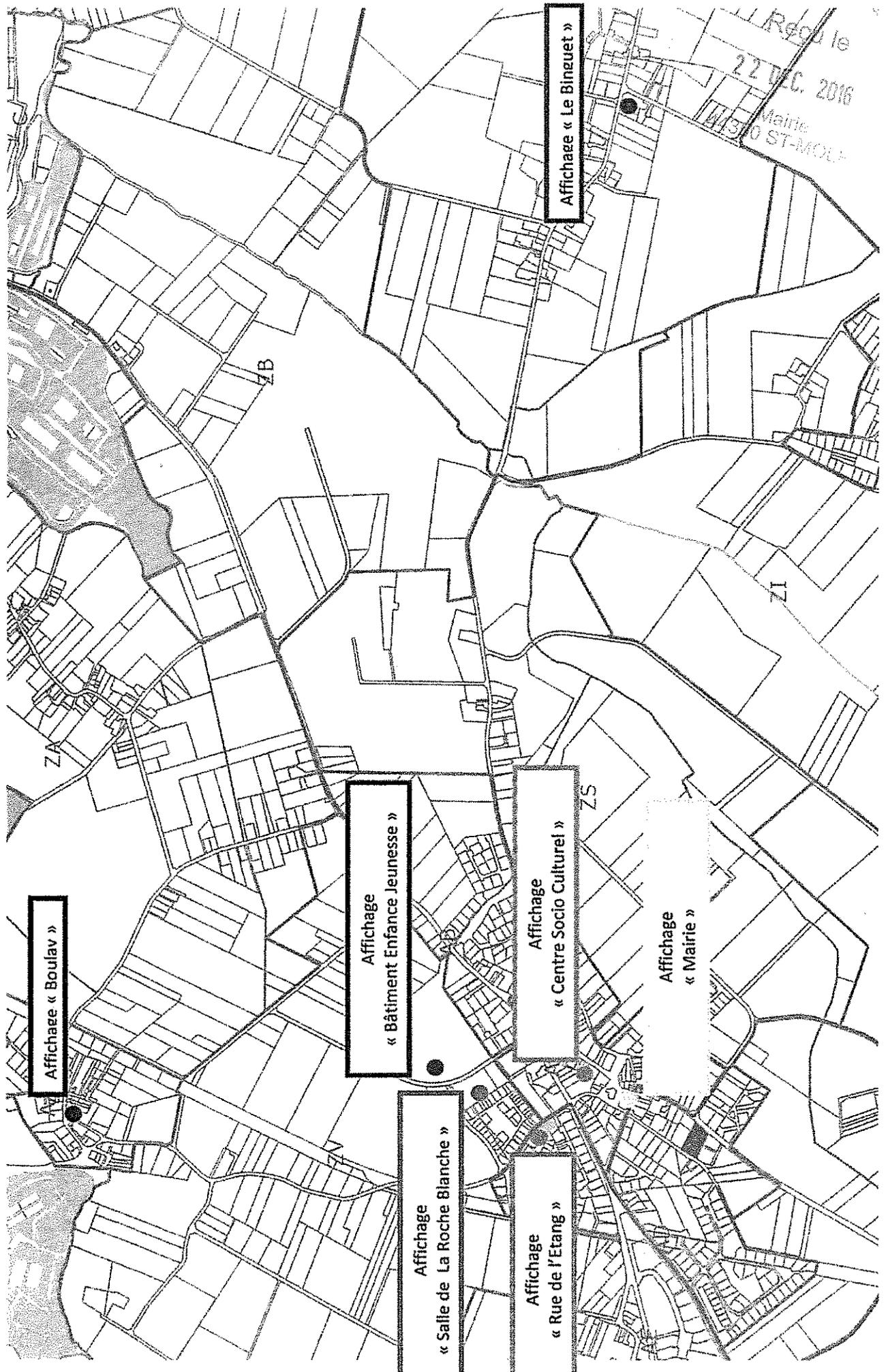
à Saint-Molf, le 07/10/2016



Hubert DELORME
Le Maire.



Points d'affichage « Avis enquête publique modification n°2 Plan Local d'Urbanisme Saint Molf »



Le développement urbain, et plus précisément à la Direction du droit des sols située au premier étage, 5, rue Vasco-de-Gama à Nantes de lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

- l'avis de l'autorité environnementale et le présent avis seront également consultables dans le même délai et tout au long de la mise à disposition sur le site internet de la ville de Nantes, rubrique «dans votre quartier» onglet «Nantes Sud» et les observations pourront également être consignées par courriel à l'adresse suivante : direction-du-droit-des-sois@mairienantes.fr

SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU
Concession de service public
par voie d'affermage
pour la gestion et l'exploitation
des services enfance et jeunesse
AVIS

Le conseil municipal, dans sa séance du 17 octobre 2016, a décidé de :

- approuver le choix de l'Ulfov comme gestionnaire des services enfance-jeunesse pour une durée de cinq ans et huit mois du 1er janvier 2016 au 31 août 2022 ;
- approuver le contrat de délégation d'affermage ci-annexé à conclure avec l'Ulfov et le compte d'exploitation prévisionnel ;
- autoriser le maire, au titre de l'article L.1411-1 du CGCT, à signer le contrat d'affermage avec l'Ulfov et tous les documents afférents à la mise en œuvre de la présente délibération et à faire exécuter tous les actes en découlant.

L'intégralité de la délibération et des documents annexés sont consultables à l'hôtel de ville de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu sur rendez-vous à la Direction de la petite enfance, de l'éducation, de la jeunesse et des sports.
 (Téléphone 02 40 78 88 22).

Ville
de SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU
Concession de service public
par voie d'affermage
pour la gestion et l'exploitation
du multi-accueil
«La Maison de Pétronille»
AVIS

Le conseil municipal, dans sa séance du 17 octobre 2016, a décidé :

- d'approuver le choix de la SAS Maison Bleue comme gestionnaire du multi-accueil La Maison de Pétronille pour une durée de cinq ans du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021.
- d'approuver le contrat de délégation d'affermage ci-annexé à conclure avec la SAS La Maison Bleue et le compte d'exploitation prévisionnel.
- d'autoriser le maire, au titre de l'article L.1411-1 du CGCT, à signer le contrat d'affermage avec la SAS La Maison Bleue et tous les documents afférents à la mise en œuvre de la présente délibération et à faire exécuter tous les actes en découlant.

L'intégralité de la délibération et des documents annexés sont consultables à l'hôtel de ville de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu sur rendez-vous à la Direction de la petite enfance, de l'éducation, de la jeunesse et des sports
 (téléphone 02 40 78 88 22).

Commune de SAINT-MOLF
Projet de modification du PLU
2E AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est appelé que par arrêté municipal n° 2016/09/29 en date du 29 septembre 2016, M. le Maire de Saint-Molf a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, à savoir : la modification des orientations d'aménagement et de programmation de La Roche-Blanche, La Languemais, La Chapelle et Longue-Haloine, la suppression de 5 emplacements réservés, la mise à jour du règlement graphique, la correction du règlement écrit.

À cet effet, M. Laurent Klein (M. Jean-Pierre Hamery, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Molf du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016 aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi et vendredi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-18 h 00 ; mardi, mercredi et jeudi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-18 h 00 ; samedi 10 h 00-12 h 00. Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Molf.

Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site : www.mairie-saint-molf.fr

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à : urbanisme@st-molf.fr

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 24 octobre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 8 novembre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 12 novembre 2016 de 10 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 25 novembre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.

de-Montluc. Le siège de liquidation sera fixé : La Souchardière, 4436 Etienne-de-Montluc, Liou où la cédance doit être adressée et cartables et documents concernant liquidation doivent être notifiés. Le dépôt des actes et pièces de liquidation sera déposé au tribunal de commerce de Nantes.

AVIS DE CONSTITUTION
LOIRE-ATLANTIQUE
DEVELOPPEMENT
Société anonyme d'économie sociale
Au capital de 13 357 664,44 €
Siège Social : 2, boulevard de la République, 44240 NANTES
RCS Nantes B 860 871 241
AVIS

Le conseil d'administration du 21 mai 2015 a décidé de confier le mandat de vice-président par M. Bernard Deniaud, titulaire du département de la Loire-Atlantique.

Reçu le
 22 DEC. 2016
 Mairie
 44350 ST-MOLF

Ouest France

Desgrées, Le Lou, Estrangin.

Surveillance au 32 60 25.

de l'information :

Société d'investissement :

Surveillance :

Denis Boissard, Jacques Moreau, Georges Courday, société représentée

1,05 € seulement

OF. 28 x. 2016

AUTAPLATIQUE

OL

1 P

RCP OJD

2015

Abonnez-vous !

Particuliers ou professionnels, vous pouvez recevoir le journal papier dès 7h30 et accéder aux services numériques Ouest-France.

Pour tous renseignements, et pour retrouver toutes nos offres :

- Particulier : abo.ouest-france.fr
- Professionnel : abo.ouest-france.fr/pro

ou appelez au 02 99 32 66 66 du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 8h à 12h30.

Membres du Directoire : M. François Régis Hulin, Président, M. Louis Echelard, Vice-Président, Directeur Général, M. Jean-Paul Boucher, Mme Jeanne-Emmanuelle Hulin-Gapsys, M. Philippe Toulemonde.

Commission paritaire n° 0520 C 86666 N° ISSN : 0999-2138.

Impression : OUEST-FRANCE, 10, rue du Breil, 35051 Rennes cedex 9 SIGL, Parc d'activité de Tournebride, 44118 La Chevrolière, Société des Publications du Courrier de l'Ouest, 4, bd Albert-Blanchoin, 49000 Angers. Société cherbourgeoise d'éditions 9, rue Gambetta, BP 408 50104 Cherbourg Cedex

Bureaux parisiens : 91, rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris. Tél. 01 44 71 80 00.

Publicité extralocale : 366SAS Tél. 01 80 48 93 66. www.366.fr

Publicité locale : Précom Tél. 02 99 26 45 45. www.precom.fr

Audience mesurée par ARPP

Tirage du 25 octobre 2016 : 684 129

AUDIPRESSE

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Commune de SAINT-MOLF
Projet de modification du PLU
**1ER AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

Par arrêté municipal n° 2016/09/29 en date du 29 septembre 2016, M. le Maire de Saint-Molf a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, à savoir : la modification des orientations d'aménagement et de programmation de La Roche-Blanche, Le Languernais, La Chapelle et Longue-Haleine, la suppression de 5 emplacements réservés, la mise à jour du règlement graphique, la correction du règlement écrit.

À cet effet, M. Laurent Klein (M. Jean-Pierre Hemery, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Molf du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016 aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi et vendredi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-18 h 00 ; mardi, mercredi et jeudi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-16 h 00 ; samedi 10 h 00-12 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de Saint-Molf. Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site : www.mairie-saint-molf.fr

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à urbanisme@saint-molf.fr

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 24 octobre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 8 novembre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 12 novembre 2016 de 10 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 25 novembre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.

- le mercredi 12 octobre 2016, de 14 h 00 à 17 h 00,
- le samedi 22 octobre 2016, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le jeudi 27 octobre 2016, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 4 novembre 2016, de 14 h 30 à 17 h 30.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la préfecture dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés sur le site internet de la préfecture de Loire-Atlantique (<http://loire-atlantique.gouv.fr>) et mis à la disposition du public dans la mairie de Treillières, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute information concernant le projet pourra être demandée auprès du pétitionnaire : M. le Président de la communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres, 1, rue Marie-Curie, parc d'activités La Grande Maie, 44119 Grandchamp-des-Fontaines.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera une autorisation délivrée par le préfet de Loire-Atlantique assortie de prescriptions ou un refus.

P.O. 92016

Notre publication adhère à

ARPP

dont elle suit les recommandations

Les remarques concernant une publicité parue dans notre publication sont à adresser au

ARPP

autorité de régulation professionnelle de la publicité

23 rue Auguste Vacquerie
75116 Paris
www.arpp-pub.org

Les remarques concernant les petites annonces classées sont à adresser directement au journal

Vous êtes (etc) : dép
Presse O
www.me
Pour faire
Médiate
e-mail :
Internet
Tarif de r
2015, 4,1
Les anno
28 décem
commer
obligato
www.aci

la société a pour objet
normément à l'arti
loi n° 90-1258 du
1990 : la détention de
de sociétés d'exer
par l'article 1er, ali
société et ayant cha
l'exercice de la
médicin ; la participa
placements de droit
chacun pour objet
profession de méde
300 euros.

Le Dû, demeur
de Cromlech,
sire, nommé pour
RCS de Saint-Na

CE SAS
de 1 000 euros
de Mun
Saint-Nazaire

ATIONS
2016, l'asso
de transférer le
boulevard Ri
Puteaux.
sais immatricu
commerce et des

ERT
SOCIAL
générale
2016
société civile
de 1 000 eu
La Pa
Bretagne,
42, il a été
ège social
5 septem
de 4 des

La Pa
Bretagne,
de ZA Ba

RCS de
RCS de

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Commune de SAINT-MOLF
Projet de modification du PLU

**2E AVIS
D'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2016/09/29 en date du 29 septembre 2016, M. le Maire de Saint-Molf a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, à savoir : la modification des orientations d'aménagement et de programmation de La Roche-Blanche, Le Languernais, La Chapelle et Longue-Haleine, la suppression de 5 emplacements réservés, la mise à jour du règlement graphique, la correction du règlement écrit.
À cet effet, M. Laurent Klein (M. Jean-Pierre Hemery, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.
L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Molf du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016 aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi et vendredi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-18 h 00 ; mardi, mercredi et jeudi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-16 h 00 ; samedi 10 h 00-12 h 00.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Molf. Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site : www.mairie-saint-molf.fr
Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à : urbanisme@saint-molf.fr
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :
- lundi 24 octobre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 8 novembre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 12 novembre 2016 de 10 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 25 novembre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00.
Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.

Vie des sociétés

**AVIS
DE CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte SSP en date à Nantes du 20 octobre 2016 a été constituée une Sasu nommée : Enk Express.
Objet : restauration.
Capital : 500 euros.
Siège social : 32, boulevard Michelet, 44300 Nantes.
Durée : 99 ans.
Admission aux assemblées, vote : tout actionnaire peut participer aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.
Transmission des actions : il existe des clauses statutaires d'agrément à l'égard des tiers.
Président : M. Akin Gungor, 3, rue Alphonse-de-Lamartine, 44880 Sautron.
Personne ayant le pouvoir d'engager la société : M. Akin Gungor, 3, rue Alphonse-de-Lamartine, 44880 Sautron.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de 44300.

EUROCONSULTANT
Avocats
3, rue Thomas-Edison
Atlanpôle La Fleuriaye
44470 CARQUEFOU

IMMO.DEL

Société à responsabilité limitée
Au capital de 1 500 euros
Siège social : 3, rue Thomas-Edison
Atlanpôle la Fleuriaye
BP 80743
44481 CARQUEFOU cedex
803 188 788 RCS Nantes

**AVIS DE
NON-DISSOLUTION**

Aux termes d'une délibération en date du 14 octobre 2016, l'AGE statuant en application de l'article L.223-42 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la société.

Pour avis
La Gérance.

AVIS

Au terme de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 octobre 2016, les associés de la SARL Baîneair, au capital de 5 000 euros, 25, rue du Château-d'Eau, 44116 Vieillevigne, RCS Nantes 805 263 159, ont décidé de transférer le siège social au 6, rue des Ifs, 49070 Beaucouzé, à compter de ce jour.
La société sera radiée du RCS de Nantes et immatriculée au RCS d'Angers.
Gérant : Thierry Pellerin, demeurant 3, rue Pierre-Curie à Angers (49000). Les statuts ont été modifiés en conséquence.

AVIS

Au terme de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 octobre 2016, les associés de la SARL Biotonal, au capital de 5 000 euros, 25, rue du Château-d'Eau, 44116 Vieillevigne, RCS Nantes 504 122 508, ont décidé de transférer le siège social au 6, rue des Ifs, 49070 Beaucouzé, à compter de ce jour.
La société sera radiée du RCS de Nantes et immatriculée au RCS d'Angers.
Gérant : Thierry Pellerin, demeurant 3, rue Pierre-Curie à Angers (49000). Il a également été décidé d'augmenter le capital social de la société de 45 000 euros par incorporation de réserves et augmentation de la valeur nominale des parts sociales.
Ancien capital : 5 000 euros.
Nouveau capital : 50 000 euros.
Les statuts ont été modifiés en conséquence.

**ENFIN UN SITE UNIQUE
POUR VOS NOUVEAUX
MARCHÉS PUBLICS...**


LACENTRALE DES MARCHÉS DOM
2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100

20 25 x 2016



à Saint-Molf, le 14 novembre 2016

Le Maire de Saint-Molf

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44050 SAINT-MOLF

OBJET : Règlement écrit / Zone Ah et Nh

Nos réf : dossier suivi par Alexandre TONNERRE / Responsable Urbanisme
courriel : urbanisme@saintmolf.fr ligne : 02.40.62.50.77

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme vous le savez nous sommes actuellement au stade de l'enquête publique de notre procédure de modification n°2 de notre Plan Local d'Urbanisme.

Après une relecture de notre notice de présentation, il apparaît qu'un élément de correction a été oublié.

En effet, l'article 2 « Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières » des zones Ah et Nh (page 84 et 108) n'autorise pas les constructions de piscine alors que l'article 2 de la zone Aa (page 76 – 8^{ème} tiret) stipule « Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent ».

Par conséquent, je vous confirme le souhait de la collectivité d'appliquer cette réglementation sur les zones Nh et Ah.

Comptant sur votre compréhension,

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,
Hubert DELORME





SAINT-MOLF

CONSEIL MUNICIPAL

extrait du registre des délibérations

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
02 SEP. 2016

Le vingt-neuf août deux mille seize, à vingt heures quinze, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-MOLF, dûment convoqué le 24/08/2016, s'est réuni en Mairie, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Hubert DELORME, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 19

Présents : 16

Hubert DELORME
Marc BREHAT
Didier PLANÇON
Virginie BLAFFA-LECORRE
Emmanuel BIBARD
Valérie PERRARD

Jean-Paul BROUSSEAU
Hervé GERVOT
Corinne FLOHIC
Yves-Marie YVIQUEL
Marion CITEAU

Virginie GIRAULT
Sonia POIRSON-DUPONT
Benoit BONNEL
Sonia BERTHE
Didier AUBE

22 DEC. 2016
Mairie
SAINT-MOLF

Absents excusés ayant donné mandat de vote : 3

Véronique HERVY a donné pouvoir à Mme FLOHIC par procuration du 25/08/2016
Valérie LEGOUIC a donné pouvoir à Marion CITEAU par procuration du 29/08/2016
Émille CITEAU a donné pouvoir à M. BROUSSEAU par procuration en date du 29/08/2016

Secrétaire de séance : M. GERVOT

Délibération n° 2016-07-01

URBANISME : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (MODIFICATION CLASSIQUE)

Rapporteur : M. Plançon

Le Conseil Municipal de Saint-Molf a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en février 2013. Il a fait l'objet d'une première modification dite « simplifiée » (elle ne concernait que le Parc d'Activités du Mès pour permettre l'accueil d'un supermarché), approuvée le 31 août 2015.

Il a ensuite été procédé à une analyse complète du document d'urbanisme (bilan du PLU réalisé en fin d'année 2015 avec restitution technique aux conseillers municipaux le 16 janvier 2016).

Ceci a permis de comprendre le projet de territoire mis en place par l'équipe municipale précédente mais aussi de connaître les obligations de la commune en matière de protection de l'environnement (Loi Grenelle), application de la loi Littoral, respect des principes d'économie d'espace / densification en centre bourg, préservation des espaces agricoles et des espaces naturels sensibles, loi ALUR.

La conclusion de cette analyse ainsi que la prise en compte de la législation en vigueur conduisent les élus à envisager aujourd'hui l'évolution de certains points du PLU.

Il s'agit de l'adapter :

- ✓ d'une part aux difficultés rencontrées depuis 2013 dans l'application du règlement,
- ✓ d'autre part à l'évolution des projets communaux.

Cette modification n° 2 du PLU, dite « classique », a ainsi pour objet :

- ✓ de modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ de supprimer 5 emplacements réservés
- ✓ de mettre à jour le règlement graphique
- ✓ de corriger le règlement écrit

Ce projet de modification classique a fait l'objet d'une étude approfondie en commission Urbanisme.



2

Les documents présentés aux élus en préparation de cette réunion du conseil municipal correspondent à un premier travail de l'Agence CITTE CLAES en charge de cette procédure (documents perfectibles dans leur présentation / rédaction).

Le conseil municipal est aujourd'hui invité à prescrire la modification du PLU, ce qui signifie officialiser le lancement de la procédure de modification classique.

Une réunion d'information au public est prévue jeudi 15 septembre 2016 à 19h au centre socio-culturel.

L'approbation de la modification ne sera soumise au conseil municipal qu'en fin d'année 2016, après enquête publique qui aura lieu en octobre-novembre et éventuel amendement du projet suite à prise en compte des remarques qui pourront être faites sur cette période (personnes publiques associées, public, commissaire enquêteur).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-41 ;

VU le travail de la commission urbanisme rapporté par son président M. Plançon ;

CONSIDERANT la nécessité pour la commune de Saint-Molf de modifier son PLU afin de faire évoluer ponctuellement certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le zonage ;

après en avoir délibéré,

APPROUVE l'engagement d'une procédure de modification n° 2 – modification classique du Plan Local d'Urbanisme ;

DIT qu'un arrêté du Maire prescrira une enquête publique sur ce projet de modification classique ;

DIT qu'à l'issue de l'enquête publique le projet de modification classique, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par une délibération du conseil municipal.

Présents ou représentés : 19 / Abstentions : 0
Votants : 19 → contre : 0 - pour : 19 (unanimité)

Pour extrait conforme

Le Maire,
Hubert DELORME



Certifié exécutoire
par transmission
en Préfecture
le 30/08/2016

Affiché
le 30/08/2016

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
02 SEP. 2016





PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Reçu le

05 NOV. 2016

Mairie
44350 ST-MOLF

Nantes, le **28 OCT. 2016**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Aménagement Durable
Unité Littoral et forêt

Affaire suivie par Aude MERRIEN-MAAS
☎ 02 40 67 24 37
☎ 02 40 67 24 59
aude.merrien-maas@loire-atlantique.gouv.fr

Reçu le

22 DEC. 2016

Mairie
44350 ST-MOLF

Le préfet de la région Pays de la Loire
préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire de Saint-Molf
Mairie
1 rue des Epis
44350 SAINT-MOLF

En communication à Mme la sous-préfète de
Saint-Nazaire

Objet : Remarques au registre d'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de
Saint-Molf

Réf. : Notification du 11 octobre 2016

Par délibération du 29 septembre 2016, le conseil municipal a prescrit la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Molf. Vous m'avez notifié par courrier du 11 octobre 2016, reçu en préfecture le 12 octobre, le dossier aux fins de consultation et avis des services de l'État.

Ce projet de modification vise à permettre l'évolution de quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des zonages associés, la suppression de cinq emplacements réservés et l'évolution du règlement. Le dossier appelle de ma part les remarques suivantes.

Si la modification de l'OAP de la Roche-Blanche semble justifiée dans ces choix d'aménagement, une interrogation demeure quant aux objectifs de construction de logements locatifs sociaux (LLS). L'OAP initiale programmat la construction de 10 à 12 logements de type LLS. L'OAP projetée revoit à la baisse ce programme en affichant 9 à 11 logements dont 25 % de LLS.

Ce nouveau dimensionnement doit être justifié au regard du bilan de construction de la commune et mis en perspective avec les enjeux et orientations d'urbanisme retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi qu'avec les objectifs de construction et de mixité sociale inscrits dans le programme local de l'habitat (PLH) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) afin d'en garantir la compatibilité.

De façon plus globale, la justification du choix de la procédure de modification dans la notice de présentation n'est pas satisfaisante. Dans un souci de sécurité juridique, il aurait été nécessaire de reprendre les éléments du PADD et d'apporter la démonstration que les évolutions du dossier lui sont bien compatibles.

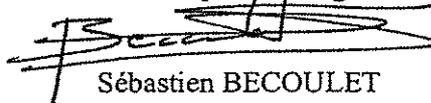
Enfin, l'autorisation de créer des annexes limitées à 30m² en tout secteur Ah et Nh est à rendre cohérente avec ce qui était seulement autorisé en zone Ahb et Nhb (création d'annexe pour 60m²).

Dans la perspective de l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Saint-Molf, vous voudrez bien porter ces éléments à la connaissance du commissaire enquêteur.

Le PREFET

Pour le préfet et par délégation,

Le sous-préfet chargé de mission,



Sébastien BECOULET

Reçu le

05 NOV. 2016

Maire
44350 ST-MOLF

Reçu le

22 DEC. 2016

Maire
44350 ST-MOLF

VX RP



Direction générale territoires
 Délégation Saint-Nazaire
 Service développement local
 Référence : S2016-10-5851
 Affaire suivie par :
 Amélie BLAIS
 Tél. 02 49 70 03 20

Nantes, le 09 NOV 2016

Reçu le
 22 DEC. 2016

Monsieur Hubert DELORME
 Maire de Saint-Molf
 1 rue des Épis
 44350 ST MOLF

Mairie
 44350 ST-MOLF

Reçu le

16 NOV. 2016

Mairie
 44350 ST-MOLF

Objet : modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Molf

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 6 octobre 2016, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette modification a un impact sur quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP): roche blanche, la chapelle, longue haleine, languernais.

Les OAP de la roche blanche et de la chapelle sont situées en agglomération à proximité de la route départementale (RD) 33. Afin d'inciter les automobilistes à ralentir sur cet axe et permettre un cheminement piétonnier sécurisé, il convient, comme prévu dans le plan de déplacement du centre bourg, de réaliser des plateaux surélevés aux carrefours de la RD 33 avec les rues de la roche blanche et de l'étang. Ces équipements paraissent cohérents avec la densification de l'urbanisation sur ce secteur et le projet d'extension de l'école. Les plans détaillés devront être transmis au service aménagement de la délégation Saint-Nazaire du Département pour validation technique avant tout démarrage de travaux (Arnaud ANDRE: 02 49 70 03 55).

Par ailleurs, le Département valide la suppression de l'OAP de longue haleine compte tenu du nouveau positionnement de l'entrée d'agglomération sur la RD 48.

Le phasage de l'OAP le languernais, en cohérence avec la croissance démographique, permet de mieux maîtriser l'urbanisation sur ce secteur. Le Département est donc tout à fait favorable à la modification de cette OAP.

La mise à jour du règlement graphique, les ajustements du règlement écrit et la suppression de cinq emplacements réservés n'appellent pas de remarques de la part du Département.

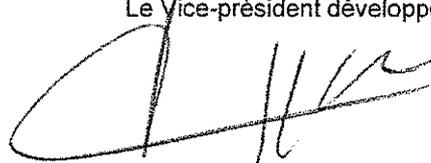
Sous réserve de la prise en compte des remarques relatives aux OAP de la roche blanche et de la chapelle, le Département émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU.

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

Je vous remercie par avance de m'adresser les éléments de cette modification 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 développement des territoires



Bernard GAGNET

Reçu le

16 NOV. 2016

Mairie

ST-MOLF

Reçu le

22 DEC. 2016

Mairie

44350 ST-MOLF

La Baule, le 21 OCT. 2016

Reçu le
24 OCT. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Monsieur Le Maire
Mairie de Saint Molf
1 rue des Epis
44350 SAINT MOLF

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

Reçu le
22 DEC. 2016
Mairie
44350 ST-MOLF

Enval en recommandé avec avis de réception

Objet : Modification n°2 du PLU de Saint Molf

Monsieur Le Maire,

Par correspondance reçue le 10 octobre 2016, vous avez sollicité CAP ATLANTIQUE, en sa qualité de Personne Publique Associée pour statuer sur la compatibilité du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Molf avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de CAP ATLANTIQUE.

Cette modification, en vertu de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, porte sur :

- la modification de trois OAP et la suppression d'une OAP,
- la suppression de 7 emplacements réservés,
- la correction du règlement écrit,
- l'ajustement du règlement graphique.

Considérant que la modification de l'OAP de La Roche Blanche permet la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, conformément au volet résidentiel du SCOT, qui prescrit au minimum 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations d'aménagement permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles,

Considérant que cette modification conserve une densité de 18 (ou 19) à 24 logements par hectare, conformément aux prescriptions du SCOT qui préconise de tendre vers 20 logements par hectare dans les bourgs plus ruraux,

Considérant que la modification de l'OAP du Languernais permet la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, conformément au volet résidentiel du SCOT énoncé ci-avant,

Considérant que cette modification conserve une densité de 18 à 19 logements par hectare, conformément aux prescriptions du SCOT énoncées ci-avant,

Considérant néanmoins l'absence de la programmation dans l'OAP modifiée de la Chapelle,

Considérant par ailleurs, la suppression de la liaison douce dans cette OAP qui n'est pas motivée,

Considérant également, l'absence d'indications relatives aux modifications des orientations écrites des OAP dans la notice de présentation,

Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique
3 avenue des Noëllles • BP 64 • 44503 LA BAULE CEDEX • Tél. 02 51 75 06 80 • Fax 02 51 75 06 89
E.mail : accueil@cap-atlantique.fr • www.cap-atlantique.fr



Assérac

Batz-sur-Mer

Cambet

Férel

Guérande

Herbignac

La Baule-Escoubiac

La Turballe

Le Croisic

Le Poulquén

Mesquer

Pérestin

Pinac-sur-Mer

Saint-Lyphard

Saint-Molf

Reçu le

24 OCT. 2016

airie
ST-MOLF

Considérant les prescriptions du SCOT relatives aux renforcements du maillage des liaisons douces, le développement de leur fonctionnalité et l'amélioration de leur accessibilité,

Considérant néanmoins la suppression de deux emplacements réservés à la réalisation de liaisons douces, justifiée par le fait qu'il en existe d'autres à proximité sans les localiser,

Considérant la suppression de l'interdiction de bardage et plaquage en pignon pour permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, conformément aux prescriptions du SCOT incitant à faciliter la mise en œuvre des modes constructifs écologiques,

Considérant l'augmentation de l'emprise au sol autorisée des constructions dans le parc d'activité du Mès (en zone Ui), conformément à l'objectif d'optimisation de la consommation d'espace du SCOT,

Considérant enfin que les autres ajustements du règlement, que la suppression de l'OAP de Longue Haleine, et que la suppression des autres emplacements réservés n'appellent pas d'observations particulières de Cap Atlantique au titre de la compatibilité SCOT,

CAP ATLANTIQUE, autorité compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, émet un avis favorable, au titre de la compatibilité SCOT, sur le projet de modification n°2 du PLU de Saint Molf, sous réserve que soit confirmé la programmation initiale de l'OAP de La Chapelle qui semble avoir été oubliée dans l'OAP modifiée.

Par ailleurs, il convient

- de compléter la notice de présentation

- avec la description des modifications des orientations écrites des OAP (préciser également si elles restent inchangées), et les justifier,
- avec l'OAP actuelle du Languernais afin de pouvoir comparer les évolutions,

- de mettre en cohérence le programme indiqué dans la notice de présentation de l'OAP de La Roche Blanche (8 à 11 logements) avec le programme indiqué dans le projet d'OAP modifiée (9 à 11 logements) ainsi que la densité où il est indiqué 18 à 24 logements par hectare dans la notice de présentation et 19 à 24 logements par hectare dans l'OAP modifiée.

- de justifier dans la notice de présentation, la suppression de la liaison douce de l'OAP de La Chapelle ainsi que celles des deux emplacements réservés, en précisant quelles autres liaisons douces peuvent les substituer,

Il est également précisé, qu'en termes d'orientations écrites des OAP les prescriptions énergétiques, les espaces communs récréatifs, les prescriptions hydrologiques, les aires de stationnements et les aires de collecte de déchets mériteraient d'être conservées.

Enfin, j'attire votre attention sur les points réglementaires suivants en vue de faciliter et de sécuriser l'instruction :

OAP La Chapelle :

- Inscrire la nouvelle superficie de l'OAP modifiée de La Chapelle qui ne peut être identique à celle de l'OAP en cours compte tenu de la modification du périmètre.
- La préservation de la haie bocagère au sud est-elle vraiment compatible avec des accès groupés ? Il serait plutôt souhaitable d'imposer des accès communs avec une taille minimale pour limiter l'impact sur la haie et diminuer les risques de sécurité.
- Ces nouveaux accès (au sud des parcelles) ne favoriseront pas l'orientation au sud des constructions (l'espace de manœuvre et l'accès au sud n'apparaissent pas compatible avec le jardin à l'avant des constructions).
- De fait, le descriptif de l'OAP n'est plus exact quand celle-ci indique que tous les accès seront effectués par le nord.

Reçu le

24 OCT. 2016

OAP Le petit Languernais :

- Veiller à ce que le périmètre de l'OAP corresponde au périmètre de la zone 1AU.
- La localisation des haies à préserver n'est pas compatible avec la localisation du corridor écologique identifié sur la carte page 5 des OAP où il est précisé dans la légende que ce sont des haies à préserver.

OAP Longue Haleine :

- Compte tenu de la superficie à aménager, il serait souhaitable de maintenir une OAP avec quelques principes d'implantation d'aménagement. En effet, ces parcelles sont à l'angle de 2 voies et les constructions à venir auront un impact sur cet espace.

Le règlement :

- La définition de l'emprise au sol ne correspond pas à celle de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, contrairement à ce qui est indiqué. Il est souhaitable que la définition reprenne exactement les mêmes termes : *« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »*

- Article 1AU7 : Il est impératif de mettre un minimum pour le retrait. Auquel cas, les constructions pourraient s'implanter à 0.50m des limites, générant un potentiel risque contentieux. Par ailleurs, cette règle n'encadre pas suffisamment l'implantation et la jurisprudence considère que l'on ne remplit pas l'obligation de réglementer l'article 7 dans ce cas de figure puisqu'on autorise tout.

- Articles 2, 8 et 9 zone Ah et Nh : Les modifications proposées dans la notice de présentation ne correspondent pas à celles indiquées dans le règlement pour les 2 zones (aucune cohérence d'écriture, les distances et les superficies ne sont pas les mêmes). Pour l'article 8, la modification a été faite en zone Nh mais pas en zone Ah. Il convient de rétablir cette incohérence.

- Article 8, zone Ah et Nh : La règle d'éloignement maximum de 20 mètres entre les annexes et la construction principale doit être harmonisée avec celles des zones A et N. En effet, la règle actuelle prévoit un recul de 30 mètres et une surface de plancher de 30 m² (pas de restriction des piscines notamment alors qu'elles seront réglementées en zone Ah et Nh), soit, après modification, des dispositions qui seront moins restrictives que pour les zones Ah et Nh.

Vous remerciant de l'intention portée à cet avis et recommandations, je vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Jean-Claude BAUDRAIS



Vice-Président de CAP Atlantique
Délégué à l'Aménagement de l'Espace
communautaire et Transport

Reçu le

05 NOV. 2016

Mairie
44350 ST-MOLF

Reçu le

22 DEC. 2016

Mairie
44350 ST-MOLF

Dans le règlement écrit :

- Le projet de modification permet la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur. Pour des raisons de préservation du patrimoine bâti vernaculaire, nous demandons que le règlement intègre, pour les travaux d'isolation par l'extérieur, la condition de respecter le caractère initial des constructions anciennes d'intérêt patrimonial.
- De plus, afin de préserver les paysages urbains des projets, nous demandons que le règlement précise que les façades soient conçues avec des matériaux cohérents avec ceux utilisés dans les espaces bâtis dans lesquels ils seront implantés.

Mes services se tiennent bien sûr à votre disposition pour toutes précisions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président du Syndicat mixte
du Parc naturel régional de Brière,

Noël Racine

Pascal NOËL-RACINE

