



## ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION DU PLU – SECTEUR DES CHENETEAUX

-

### Mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête publique par le commissaire enquêteur

Sainte Anne sur Brivet, le 18.06.2025

Plusieurs observations ont été consignées au rapport de synthèse établi par Monsieur MIOT, Commissaire enquêteur, et transmis le 4 juin 2025.

Ce mémoire vise à répondre aux questionnements soulevés dans ledit rapport.

#### **THEMATIQUE 2 : La communication, l'information sur le projet**

##### **Question du Commissaire-enquêteur :**

Les études n'ont pas porté sur l'ensemble du périmètre ; cela n'aurait-il pas été plus judicieux du point de vue environnemental ?

La commune ne devrait-elle pas reformuler les raisons de non-accès à certaines parcelles en vue des études ?

De même, les invitations sélectives à une réunion ont probablement contribué à une confusion entre information sur le projet par la commune qui a, semble t-il, été insuffisante, et information des propriétaires-vendeurs par un aménageur : pouvez-vous éclaircir cette incompréhension ?

#### **Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage**

##### **Question 1 :**

Les études n'ont porté que sur les parcelles ayant fait l'objet d'une maîtrise foncière et d'autorisation de pénétrer sur les terrains.

##### **Question 2 :**

Le non accès à ces parcelles est lié à la non autorisation par les propriétaires de pénétrer sur celles-ci suite à des sollicitations orales.

##### **Question 3 :**



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

L'aménageur est souverain dans la relation contractuelle construite avec les propriétaires vendeurs. En ce sens, il a organisé une réunion à l'attention des propriétaires signataires. En réponse à la confusion constatée lors des permanences du commissaire enquêteur, la collectivité a souhaité permettre aux riverains du projet d'appréhender celui-ci en participant à une réunion d'information sur invitation.

### **THEMATIQUE 3 : L'environnement**

#### **Question du Commissaire-enquêteur :**

Le porteur de projet peut-il présenter la chronologie des différentes étapes entre l'adoption du PLU en 2017 et le projet actuel de l'OAP des Chêneteaux : choix de l'aménageur, différentes études... ?

#### **Etudes :**

- La commune dispose t-elle d'éléments montrant -ou non- les conséquences possibles du projet sur le secteur en aval ?
- La commune peut-elle compléter l'argumentaire sur le lien entre végétaux et zone humide, en réponse aux questionnements du public ?
- La gestion des eaux pluviales peut-elle être précisée selon leur nature (toits, voies de circulation, stationnements) : nécessitent-elles un traitement avant leur arrivée dans la noue en bordure Nord du site ?
- Des mesures compensatoires sont-elles à prévoir du fait de restrictions des zones plus sensibles : haies, continuités écologiques, mare ?

La délimitation, même encore indicative, du pourtour de la mare et de ses abords (cf documents graphiques), ne gagnerait-elle pas à être étendue pour une meilleure fonctionnalité, en adaptant les zones de construction en conséquence ?

### **Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage**

#### **Question 1 :**

La commune a manifesté sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dès 2019 mais sous couvert d'une maîtrise foncière par un aménagement unique. En 2020, il y a eu une rencontre avec l'aménageur démarrant la maîtrise foncière. Il y a eu des échanges pendant 3 ans pour aller vers un urbanisme négocié répondant aux attentes de la commune.

#### **Question 2a :**

La partie avale Nord est préservée de toute urbanisation du fait de la présence de zones humides et de la nécessaire réduction de consommation d'espace. Il n'y a donc pas de conséquences particulières sur la partie Nord qui reste à usage agricole.

#### **Question 2b :**

Les zones sensibles ont fait l'objet d'un diagnostic pédologique et une analyse faune/flore. Ces zones sensibles, dont la zone humide, sont extraites du projet et ne sont donc pas impactées.

\*

—



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

### Question 2c :

Ceci fera l'objet du dossier loi sur l'Eau du Permis d'Aménager correspondant à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales seront tamponnées sur le périmètre du PA avant rejet dans le milieu récepteur.

### Question 2d :

Les zones sensibles, dont la zone humide, sont extraites du projet et ne sont donc pas impactées.

### Question 3 :

Les zones sensibles, dont la zone humide, sont extraites du projet et ne sont donc pas impactées.

### THEMATIQUE 4 : Le chemin existant

#### **Question du Commissaire-enquêteur :**

Le porteur de projet est-il en mesure de s'engager dès à présent sur le maintien du chemin dans le maintien de ses fonctionnalités pour les riverains actuels ?

Les futurs habitants auront-ils accès à ce chemin : accès limitatif ? Pour quels usages ? La demande de précision du plan d'aménagement prendra t-elle en compte les zones 2a, 2b et 2c dès maintenant ?

Une haie sera-t-elle plantée le long du chemin ?

### **Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage**

#### Question 1 :

La commune a prescrit réglementairement, au travers de son OAP, le maintien du chemin en continuité douce. De plus, ce chemin est classé dans le domaine public, maîtrisé par la commune.

#### Question 2a :

Conformément à l'OAP, ce chemin servira de liaison douce pour les habitants. Les riverains actuels ne verront pas leurs habitudes modifiées.

#### Question 2b :

Conformément à l'OAP, ce chemin servira de liaison douce pour les habitants. Les riverains actuels ne verront pas leurs habitudes modifiées.

#### Question 2c :

Les accès au secteur 2a, 2b et 2c se feront en traversant la continuité douce depuis le secteur 1 conformément à l'OAP.

#### Question 3 :

Une haie existante le long du chemin est maintenue. Le permis d'aménager à venir demandera des clôtures plantées à ce niveau, pour renforcer celle-ci.



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

### THEMATIQUE 5 : le projet

#### Question du Commissaire-enquêteur :

En complément au dossier, il serait judicieux de joindre une carte des propriétés sur l'OAP : acquises, en cours de procédure d'acquisition, propriétaires non-vendeurs

La commune a-t-elle connaissance du nombre de demandes de logements sociaux ?

Le porteur de projet est-il en mesure de préciser :

- la surface effective de la version actuelle de l'OAP (chiffres différents dans le dossier)
- le nombre de logements par secteur et par phase, et le timing-objectif ; le phasage ne mériterait-il pas un peu plus d'étalement ou de sous-sectorisation sur le plus grand secteur ?
- la programmation temporelle de la mixité des logements
- la densité par hectare (valeurs différentes dans le dossier) ; justifier les choix en réponse à l'observation du Conseil départemental
- la hauteur maximale des constructions, surtout aux abords des maisons existantes ?
- Le nombre de perméabilités entre nouveaux secteurs et chemin
- que la constructibilité en zone 2a et 2c ne peut se faire que dans le cadre d'un aménagement groupé, et non parcelle par parcelle
- 

La présence de puits à quelques mètres de l'emprise, et d'un forage dans l'emprise, est-elle à prendre en compte, techniquement et juridiquement dans le projet ?

Un complément d'étude faune-flore est-il prévu ? A quelle échéance ?

La commune peut-elle répondre concrètement à la remarque de la Chambre d'agriculture en confirmant l'existence et l'avancement du protocole d'accord mentionné dans le dossier ? La question de l'espace tampon entre zone urbanisée et zone 2AU maintenue agricole mérite également une réponse.

La ligne électrique moyenne tension (?) existante sera-t-elle enfouie pour éviter la proximité des habitations et les nuisances visuelles ?

#### Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage

##### Question 1 :

Ces données sont confidentielles et ne peuvent être rendues publiques dans une OAP.

##### Question 2 :

La collectivité, par le biais du CCAS, a accès à une base de données des demandes de logement sociaux effectuées par les particuliers. Ces données sont toutefois à pondérer. En effet, un demandeur de logement social peut ouvrir un dossier de demande sur plusieurs communes simultanément, ceci pour augmenter ses chances.

Par ailleurs, différents contingents (sources) ont la possibilité d'affecter des logements sociaux à des demandeurs (Préfecture, Action logement, bailleurs, etc...) et ne communiquent pas nécessairement leurs données.



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

### **Question 3a :**

L'OAP est de 4h85 mais la zone 1AUaa est plus large (5h06) car elle comprend 0ha20 sur la rue des Mésanges.

### **Question 3b :**

Ce phasage de l'OAP correspond à une urbanisation cohérente du secteur. La phase 1 sera en tout état de cause urbanisée en fonction et conformément aux données du PLH.

### **Question 3c :**

Ce phasage de l'OAP correspond à une urbanisation cohérente du secteur. La phase 1 sera en tout état de cause urbanisée en fonction et conformément aux données du PLH.

### **Question 3d :**

La modification passe la densité du secteur de 15 à 23.5 lgt/ha ce qui n'est pas remis en cause par le Pays de Pontchâteau-Saint Gildas des Bois, compétent PLH.

### **Question 3e :**

Le projet prévoira des hauteurs en fonction de la typologie de logement et des constructions voisines.

### **Question 3f :**

Ceci correspond à une desserte cohérente entre différentes phases.

### **Question 3g :**

Ceci est le principe de l'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une gestion économe de l'espace faisant l'objet d'une OAP.

### **Question 4 :**

Ceci sera vu dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau.

### **Question 5 :**

Les études environnementales obligatoires dans le cadre de la modification ont été faites. Ceci n'est d'ailleurs pas remis en cause par la MRAe.

### **Question 6a :**

Ceci est en cours.

### **Question 6b :**

En partie Nord, un espace tampon est aménagé, notamment pour accueillir les ouvrages hydrauliques.

### **Question 7 :**

Dans le cadre des travaux d'électrification du projet, la ligne sera déposée et enfouie.



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

### THEMATIQUE 6 : la circulation, les déplacements

#### Question du Commissaire-enquêteur :

A quelle échéance la typologie de l'accès rue des Mésanges et l'organisation de la circulation seront-ils définis ? Une concertation est-elle prévue sur ce sujet ?

#### Transports en commun :

- Quelles sont les dessertes en transports en commun : directions, horaires/nombre, temps de trajet vers la/les destination(s) principale(s) ?
- Transports scolaires : nombre et temps de trajet vers le ou les collèges ? Même question pour les lycées ?
- Une demande d'augmentation des fréquences a-t-elle été formulée ? En projet ?

Déplacements en véhicule personnel : la question de l'amélioration de l'état des routes, ponts... a été posée : avez-vous une réponse ?

#### Question 1a :

Lors du dépôt du Permis d'aménager le type d'aménagement sera défini avec la commune.

#### Question 1b :

En fonction du type d'aménagement retenu, la commune jugera de cette nécessité.

#### Question 2a :

La ligne qui dessert la commune est la ligne T5 du réseau ALEOP gérée par la Région des Pays de la Loire. Elle dessert Redon à Saint Nazaire. Sur la commune, 4 arrêts sont disponibles et situés à la Turcaudais, aux 4 routes, à l'église, à Saint Lomer ainsi qu'à Binard.

#### Question 2b :

Les temps de transport pour la commune de Ste Anne sont les suivants :

- Pour les collèges de Pontchateau, rajouter 10 min de temps de transport pour la desserte du 2ème collège
- Pour St Nazaire et Guérande, rajouter 15 à 20 min pour la desserte du dernier établissement scolaire
- La navette SNCF sert pour les élèves qui vont sur Redon ou Nantes. On les dépose à la Gare de Pontchateau
- Pour les lycées de St Nazaire / Guérande / Navette SNCF, nous restons sur les axes principaux.

#### NOMBRE DE CARS A PASSER SUR SAINTE ANNE SUR BRIVET :

- Collèges Pontchateau : 4 cars (91 / 92 / 97 / 98)
- Alice Milliat Pontchateau : 3 cars (107 / 110 / 116)
- Gabriel Deshayes Saint Gildas des bois : 2 cars (12 / 25)
- Saint Nazaire : 1 car (30)
- Savenay : 1 car (51)
- Guérande : 1 car (84)
- Navette SNCF : 1 car (72)
- Primaires Ste Anne : 32 cars (13 / 53 / 54)



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

Ci-après le tableau récapitulatif des temps de passage pour quelques points d'arrêts :

	PONTC HATEAU						NAVETTE	
	COLLEGES	LYCEE	ST GILDAS	SAVENAY	ST NAZAIRE	GUERANDE	SNC F	PRIMAIRES
POCAZET / GRANDE VILLE / MAIGRERIE	30 min	15 min	40 min					11 min
CHAMP BLANC	25 min	17 min	30 min		1 H	1 H		17 min
COTRET / SUBLAIRE	10 min	5 min	20 min	40 min			5 min	21 min
EGLISE	15 min	15 min	30 min	45 min	1 H	1H05	15 min	
HESSIN	30 min	25 min	20 min					16 min

### **Question 2c :**

La collectivité n'a malheureusement pas la main sur ce sujet.

### **Question 3 :**

La qualité des routes principales (routes départementales) dépend des investissements réalisés par le Conseil départemental qui administre ce réseau.

Pour les routes secondaires, la commune prévoit au budget une somme annuelle permettant la réalisation de travaux de réparation et d'entretien de la voirie communale.

Concernant les ponts, la commune possède deux ponts dont les tabliers ont été déclarés dangereux sur la voie communale n°2. Ils seront remplacés en 2025.

## **THEMATIQUE 7 : les services sur la commune**

### **Question du Commissaire-enquêteur :**

- Le nombre de médecins est-il effectivement de 2 équivalents temps-plein ?
- Des installations de professionnels de santé sont-elles prévisibles à court/ moyen terme ?
- De nouveaux commerces et artisans sont-ils possibles : locaux, candidatures... ?

### **Question 1 :**

Le nombre de médecins inscrits dans la maison de santé est de 4. Des internes sont régulièrement présents dans la maison de santé, ce qui participe au renforcement de l'offre de santé. Il ne m'appartient cependant pas de définir le temps de travail et la conversion en « équivalent temps plein » de professionnels de santé exerçant sous statut libéral.

### **Question 2 :**

Des installations de professionnels de santé supplémentaires sont espérées ; la collectivité fait, en tout cas, son possible pour cela en préparant l'avenir par l'extension de la maison de santé.

### **Question 3 :**

L'installation de nouveaux artisans est possible, la zone artisanale de la Remondière n'étant pas complètement pleine (gestion intercommunale).

S'agissant des commerces, quelque pas de portes en centre bourg pourraient être disponibles à la création de nouveaux commerces. La zone économique de la Hirtais, à l'ouest de la commune, contient-elle aussi des terrains non encore aménagés et qui pourraient à terme accueillir du commerce.



## MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

### THEMATIQUE 8 : les propositions

#### Questions du Commissaire-enquêteur :

Une réduction du nombre de logements pour des raisons plus personnelles ou environnementale est demandée : quels arguments en réponse pouvez-vous développer ?

L'éventualité d'un EHPAD (ou structure équivalente) vous paraît-elle envisageable ? A étudier ?

#### **Question 1 :**

Une réduction du programme serait contraire à l'esprit de densification du centre-bourg. De plus, la commune doit respecter les densités imposées par le SCoT et les services de l'Etat.

#### **Question 2 :**

La commune n'envisage pas ce type d'équipement sur le secteur car la majorité des communes voisines en sont pourvues.

**Le Maire**

**Jacques BOURDIN**