

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Sainte Anne sur Brivet



ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification du PLU – ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU Les Chêneteaux

Réalisée du 28 avril au 28 mai 2025

Arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de Sainte Anne sur Brivet n°2025—04-03 du 9 avril 2025



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Bruno MIOT,
Commissaire-enquêteur

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

SOMMAIRE

	Pages
1 Préambule	3
2 L'enquête publique	3
3 L'avis de la MRAe	4
4 Les Personnes Publiques Associées : retours et avis	6
5 Compte rendu de la réunion publique du 26 mai	7
6 Bilan des contributions et analyse	11
7 Questions du Commissaire-enquêteur	14
8 Conclusion	18
Remise du Procès-verbal de synthèse	18

1. Préambule

La commune de Sainte Anne sur Brivet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 17 octobre 2017 ; une première modification a eu lieu en 2023, et la modification a été approuvée le 19 février 2024 pour le secteur du Mortier Plat.

La commune argumente les raisons qui la conduisent à procéder à une nouvelle ouverture à l'urbanisation, avec passage d'une partie de la zone 2AU en zone 1AU au Nord du bourg, entre la rue des mésanges et le complexe sportif. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dite OAP des Chêneteaux préexiste, et est modifiée dans le cadre de cette procédure.

Afin de conduire cette enquête, je soussigné Bruno MIOT, a été désigné par décision du Tribunal administratif le 19 février 2025, sous le n°E25000035/44.

J'ai également été nommé par arrêté municipal n°2025/04/03 en date du 9 avril 2025.

Le présent Procès-verbal de synthèse d'Enquête publique, établi par le Commissaire-enquêteur, est prévu à l'article R123-18 du Code de l'environnement, et a pour objet de porter à connaissance de Monsieur le Maire de Sainte Anne sur Brivet les conditions de déroulement de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU située sur le secteur Les Chêneteaux, et de lui faire part des questionnements découlant des observations du public, et de ses propres constatations. Il est établi en deux exemplaires, l'un destiné au Maire de la commune, et l'autre étant conservé par le Commissaire-enquêteur.

Conformément à ce même article, le Maître d'ouvrage doit adresser ses réponses, observations et compléments, au Commissaire-enquêteur dans les 15 jours suivants, sous la forme d'un « Mémoire en réponse » qui sera annexé au Rapport d'enquête.

2. L'enquête publique

2.1. Organisation

La commune de Sainte Anne sur Brivet a conservé sa compétence en matière de PLU, et c'est pour cette raison qu'elle présente elle-même le projet de modification du PLU sur le secteur des Chêneteaux. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 avril à 9h au mercredi 28 mai 2025 à 17h, soit 31 jours consécutifs.

2.2. Le dossier

Le dossier mis à disposition compte 171 pages, auxquelles se sont rajoutées les réponses des PPA au fur et à mesure de leur arrivée.

Le sommaire indique 20 pièces de tous ordres : administratives, notice explicative, études techniques, l'OAP et son évolution, règlement actuel du secteur, et règlement en projet.

Le public n'a pas fait de remarque sur la forme du dossier et son accessibilité en terme de lecture.

2.3. Déroulement de l'enquête

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

- Le dossier d'enquête complet a été mis à disposition du public à la Mairie, ainsi que sur le site internet de la commune, dans la rubrique « mairie en ligne » pendant toute la durée de l'enquête.
- Le registre d'enquête a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, sur ce même lieu.
- Au fur et à mesure de leur réception, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier papier et au dossier du site internet.
- Au vu des premières contributions reçues au cours de la seconde permanence, il m'est apparu qu'un déficit d'information sur le projet (ou ressenti comme tel) pouvait constituer une difficulté à sa mise en oeuvre future. J'ai donc contacté la Mairie le mardi 20 mai afin de proposer l'organisation d'une réunion d'information avec les riverains du secteur entre la 3^{ème} et la 4^{ème} permanence, en ma présence. Le 21 mai, j'ai reçu le retour de la Mairie, fixant la réunion au lundi 26 mai à 19h en Mairie, et me communiquant le courrier adressé aux riverains.

2.4. Permanences

La Mairie a anticipé une participation assez importante, pas tant en nombre de visites, mais plutôt en terme de durée des entretiens, et il a été convenu de prévoir 4 permanences, qui se sont déroulées aux jours, heures et lieu prévus, dans la salle du Conseil municipal, accessible à tout public.

Dates et horaires : lundi 28 avril de 9h à 12h ; samedi 17 mai de 9h à 12h ; vendredi 23 mai de 14h à 17h ; mercredi 28 mai de 14h à 17h.

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement des permanences.

2.5. Publicité de l'enquête

Les annonces légales dans la presse (Ouest-France et Presse-Océan) ont été publiées les 12 avril et le 2 mai 2025, dans les délais prévus à l'article R123-11 du Code de l'environnement.

L'affichage officiel a été apposé sur 7 emplacements : mairie, site (2 extrémités du chemin), et 4 autres emplacements accessibles.

De même, comme indiqué ci-dessus, les différents documents ont été mis à disposition sur le site internet de la commune.

J'ai eu l'occasion, avant et pendant l'enquête, de vérifier la persistance des affichages.

3. L'avis de la MRAe

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), consultée, a rendu un Avis conforme le 14 janvier 2025.

Considérant les textes du Code de l'urbanisme, les caractéristiques du projet reprises dans l'avis, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, elle a rendu, en substance, l'avis suivant :

« Le projet de modification du PLU de Sainte Anne sur Brivet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine [...] et il n'est donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale. »

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

« Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Sainte Anne sur Brivet rendra une décision en ce sens. »

« Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique... »

« L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. »

4. Les Personnes Publiques Associées : retours et avis

4.1. Les PPA consultées

Les Personnes Publiques Associées (PPA), contactées par courrier en date du 24 avril 2025 sur le projet de modification du PLU de Sainte Anne sur Brivet, en vertu de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, sont les suivantes :

- Préfecture de Loire-Atlantique -DDTM
- Madame la Présidente de la région Pays de la Loire
- Monsieur le Président du Conseil départemental
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du pays de Pont-Château-Saint Gildas des Bois
- Monsieur le Président du Comité syndical du Parc national de Brière
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique
- Monsieur le Président du Syndicat mixte du Haut Brivet

4.2. Tableau de synthèse des retours des PPA et synthèse des observations

Au 29 mai 2025, ont répondu :

- Pour le Président, Le Vice-président du Conseil départemental en charge de la Solidarité et de la Cohésion des territoires
- Le Président de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château-Saint Gildas des Bois
- Le Président de la Chambre d'agriculture
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Le Président du Syndicat mixte du Haut Brivet

Une réponse de la Chambre d'agriculture est parvenue en date du 30 mai, soit après la clôture de l'enquête.

Relancée, la DDTM a indiqué par mail qu'il n'y aurait pas de réponse.

Présentation générale des thèmes abordés et avis global :

Thématiques	Préfecture DDTM	Conseil Régional	Conseil Départemental	Communauté de communes	Parc régional	Chambre Commerce et Industrie	Chambre Métiers et Artisanat	Chambre d'Agriculture	Syndicat Mixte du Haut Brivet
Contexte									
Circulation routière									
Desserte du site									
Densité /typologie logements									
Phasage									
Compatibilité docs rang supérieur									
Développement activités artisanales									
Avis global	RF *	RF*	Obs*	Obs*	RF*	F*	F*	Obs*	F*
Observations / réserves	/	/	oui	oui	/	non	oui	oui	non

- * F : favorable ; RF : réputé favorable ; Obs : observations, sans opposition

A noter que les avis sont réputés favorables en l'absence de réponse.

Synthèse des observations des PPA :**Observations du Conseil départemental :**

- Sur le contexte :
 - o Note la réduction de 7.7 à 4.9 ha du fait des zones humides, permettant la réalisation de 120 logements sous forme de lots libres ou groupements, avec une densité de 23.5 logements par hectare, le tout en plusieurs phases
 - o Note l'accès par la rue des Mésanges, qui se raccorde à la RD 17
- Impact sur les routes départementales :
 - o Se réfère au schéma des mobilités approuvé le 14 octobre 2024
 - o Précise que le schéma des mobilités prévoit une nouvelle catégorisation du réseau selon l'usage des voies, dans un souci de sobriété foncière et de préservation de l'environnement
 - o Indique qu'il convient de limiter les constructions le long des axes routiers pour éviter les nuisances sonores et ce qui en découle, en cohérence avec la politique de revitalisation des centres-bourgs pour éviter le mitage et l'étalement urbain
 - o Précise que les RD 17 et RD 33 sont classées en RDL 2 (Réseau de Desserte Locale) au schéma des mobilités, par opposition aux RP 1 (Routes Principales de catégorie 1)

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

- Note qu'aucun nouvel accès sur RD n'est envisagé, et que la marge de recul de 25 m n'impacte pas le projet actuel, mais que ce développement va nécessiter un recalibrage de la voie communale entre le bourg et la RD 17 afin d'inciter les véhicules à ralentir, et des modifications sur le carrefour avec la RD 17
- Densité du projet :
 - Le Conseil départemental regrette que l'urbanisation d'un tel projet ne soit pas plus dense (23.5 logements par ha) afin de répondre à l'objectif de zéro artificialisation et à la revitalisation des cœurs de bourgs
- Demande l'envoi du dossier de la modification une fois exécutoire

Observations de la Communauté de communes :

- La collectivité note la surface de 6 ha, avec un phasage en 2 temps et 3 sous-secteurs, pour une production de 20 à 30 logements par an et un total de 123 logements.
- Elle constate la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur : SCOT (en cours de révision) et PLH
- Demande une définition plus précise du phasage

Observations de la Chambre de métiers :

- Elle reste vigilante sur tout ce qui concerne le développement des activités artisanales, des emplois et des richesses qui en découlent, au service de la population, et note que l'augmentation de population devrait conforter la dynamique
- Elle indique sa disponibilité pour tout accompagnement pour faciliter la réalisation des projets communaux

Observation de la Chambre d'agriculture :

Bien que la réponse soit parvenue le 30 mai, après la clôture de l'enquête, j'ai décidé de prendre en compte ce retour faisant référence à l'agriculteur actuellement exploitant de 3.4 ha sur le site des Chêneteaux, et propriétaire en indivision de 1.5 ha. La Chambre consulaire mentionne la nécessité, déjà évoquée dans le dossier, de prévoir des mesures telles que l'indemnité d'éviction de l'exploitant actuel ; une observation complémentaire à ce point porte sur la mise en place d'un espace tampon entre la zone urbanisée et la partie maintenue en 2AU.

5. Compte rendu de la réunion publique du 26 mai

ENQUETE PUBLIQUE SECTEUR LES CHENETEAUX **COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 26 MAI 2025 à 19h00**

Intervenants :

- Monsieur le maire de Sainte Anne sur Brivet
- Monsieur le 1^{er} adjoint, en charge de l'urbanisme
- Monsieur le Conseiller municipal délégué
- Madame la chargée d'urbanisme
- Monsieur le Directeur général des services
- Madame Couronné, représentant l'aménageur Acanthe

En présence du Commissaire-enquêteur

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

Public : environ 25 personnes, riverains invités, plus un responsable associatif qui a sollicité son invitation

Monsieur le Maire a ouvert la séance en présentant les intervenants, et en indiquant qu'il s'agit d'une réunion d'information organisée en lien avec le Commissaire-enquêteur, à destination des riverains du projet, au vu des contributions qui ont mis en évidence des incompréhensions et lacunes à ce niveau.

Le Commissaire-enquêteur s'est présenté, a indiqué les raisons de sa présence, les temps de la réunion, et le déroulé de la procédure d'enquête publique jusqu'à son terme.

La synthèse de cette réunion, présentée sous la forme d'un tableau, résulte des notes prises tant par le commissaire-enquêteur que par les personnels de la mairie qui ont aimablement assuré le secrétariat, en complément des notes prises par le Commissaire-enquêteur.

Questions	Réponses apportées
Nombre de logements prévus ?	90 à 100 logements, sur des surfaces de 220 à 450 m ² (moyenne 250 m ²), à raison de 25 logements par ha (plutôt que 30) ; le logement social représente 30% du total (exigence de l'Etat)
Que signifient les flèches sur le schéma, quel est le devenir du chemin longeant les fonds de jardin ?	Le chemin reste tel qu'il est dans son emprise, avec 2 ou 3 franchissements, la desserte des fonds de jardin continue de se faire par le Nord S'il y a des constructions au Sud, la desserte continuerait de se faire par l'entrée au Nord-Est
Autonomie des particuliers en matière de construction dans les zones 2a, b, c ?	Les fonds de jardin ont un statut particulier, et ne sont urbanisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble, que si les propriétaires sont d'accord (= vendeurs) ; surface de l'ensemble 2 a : environ 2400 m ² . Cela nécessitera un nouveau Permis d'aménager en cohérence avec l'OAP.
Nombre de propriétaires ?	Zone 2 a : 5 propriétaires, dont la mairie Zones 2 b et c : 6 à 7 propriétaires La rédaction du PLU rend la zone aménageable à 90/95/ si les propriétaires sont d'accord ; la configuration entraîne un blocage dans le cas contraire.
Tous les propriétaires sont-ils d'accord sur la partie Nord ?	Sur les 6 propriétaires des 3 ha, tous sont d'accord, sauf en 2b, mais le Permis d'aménager doit permettre le projet d'ensemble. La partie Sud est constructible uniquement s'il y a une opération d'ensemble.
Accessibilité du chemin pour travaux ou livraisons... ?	Le chemin gardera son caractère rural, et son usage actuel ; il est impossible d'enclaver une parcelle.
25 logements par ha : un niveau de densité très (trop) élevé	On n'est plus dans le système d'habitat pavillonnaire dispersé ; les maisons de bourg sont toutes mitoyennes. La mitoyenneté des petits pavillons est obligatoire, il y aura aussi de petits collectifs et une mixité de l'habitat,

	<p>des poches d'habitat plus dense pour des jeunes ménages, des maisons de plain-pied pour séniors... Le tout dans le respect du SCOT</p>
<p>Comment se fera la gestion des zones humides, des problématiques d'inondation... ?</p>	<p>La Loi sur l'eau s'applique pleinement ; en cas de destruction de zone humide, il devrait y avoir une compensation à 200%. Il ne peut y avoir que des liaisons douces dans ces secteurs. La zone Sud-Ouest (secteur où il y a la mare) présente un intérêt paysager, avec présence d'une liaison douce : elle sera rétrocédée à la commune.</p>
<p>Qui a financé le Bureau d'études pédologiques, supputé de ne pas être indépendant ? De nouvelles études doivent paraître prochainement, devant montrer des zones humides plus étendues ; demande de revoir la zone de la mare</p>	<p>Acanthe a mandaté Hydro-concept, qui est soumis à des contrôles de la DREAL, et bénéficie de plus d'un avis favorable de la MRAe qui s'est prononcée en janvier 2025..</p>
<p>La partie études pédologique/étude d'impact a mentionné des parcelles « non autorisées d'accès » : pour quoi ?</p>	<p>Les grandes parcelles ont été étudiées, pas les autres car elles ne sont pas sous compromis de vente. Une étude environnementale sera faite au moment d'un projet d'aménagement.</p>
<p>Question sur le réseau de haies à maintenir en état, avec affirmation que des abattages d'arbres ont été réalisés avant que la MRAe ne se soit prononcée, arbres abritant potentiellement des Grands capricornes et des Pique-prune ; affirmation également de défaillances sur l'inventaire des amphibiens , reptiles... affirmation de la mare comme un lieu de reproduction si sa fonctionnalité est intacte.</p>	<p>La MRAe a demandé des compléments en octobre-novembre, en particulier sur le secteur de la mare, et le Bureau d'études a fait le nécessaire. Le projet comporte un volet paysager ; le Bureau d'études invite à visiter des projets réalisés il y a 3 ou 4 ans.</p>
<p>Une question évoque la problématique du secteur de la santé, indiquant une centaine de personnes sur liste d'attente pour avoir un médecin traitant, et la difficulté à recruter dans ce domaine professionnel</p>	<p>Les élus ne contestent pas cette difficulté, mais rétorquent qu'il y a aussi de très nombreuses demandes de logement, tant pour des jeunes, que pour des aînés qui souhaitent quitter les villages pour des habitats plus adaptés à leurs besoins ; ils indiquent que cela rendrait de plus grandes maisons disponibles pour des familles.</p>

	Ils évoquent aussi la nécessité de renouvellement de la population pour valoriser les équipements (écoles, milieu associatif, commerces...), et constatent qu'il faut anticiper l'inertie importante entre prise de décision et mise en oeuvre des projets.
Un habitant rétorque que des équipements sont surdimensionnés, et que des parties de domaine privés sont à valoriser	Observation uniquement écrite du Commissaire-enquêteur : ces sujets, d'ordre plus polémique, ne rentrent pas directement dans le cadre du projet ; il n'est pas en mesure de les analyser dans le cadre de sa mission.
Un autre participant appuie l'intervention précédente pour combler les manques d'information de la part de la municipalité.	
Question sur les routes, les affaissements de ponts sur la commune, la circulation pour se rendre au travail (Saint Nazaire en particulier), sur la rue des Mésanges ...	La réfection des routes et des ponts est retardée du fait d'un changement de canalisation non encore réalisé sur la route de Cambon ; le travail se fait en lien avec le Département qui, par ailleurs, effectue des comptages réguliers de la circulation. Pour ce qui est de la rue des Mésanges, les aménagements sont à l'études : sens unique de circulation ? pad de giratoire pour ne pas empiéter sur les parcelles agricoles, cheminement piéton ?...
Un autre intervenant part d'une hypothèse de 200 habitants en plus, et demande si les commerces seront en capacité de répondre aux besoins	La municipalité répond qu'en général les commerçants préfèrent avoir plus de clientèle. Un commerçant rétorque en faisant part de sa difficulté à recruter du personnel qualifié.
Question sur la taille des constructions	Selon les secteurs et types de logements, il peut s'agir de R, R +1, R + 1+ C
Question sur les prochaines échéances	Objectif de valider au Conseil municipal de juillet Le permis d'aménager demande 4 mois, plus 3 mois de délai de recours Lancement d'une phase quand 30% des lots sont précommercialisés ; sinon : attente
Questions sur la planification des tranches	1 ^{ère} tranche, au Nord : 25/30 logements (6/7 logements par mois maximum) 2 ^{ème} tranche, plus au Sud ensuite

Fin de la réunion à 20h 15

6. Bilan des contributions et analyse

6.1.1. Quantitativement

Je n'ai reçu aucune visite lors de la première permanence, et j'ai valorisé une part du temps disponible par des échanges avec l'élu en charge du dossier.

La seconde permanence a connu beaucoup plus d'activité, avec 5 personnes ou groupes de 2 à 3 qui ont posé bon nombre de questions, oralement et par écrit (contributions préparées), portant tant sur la forme (information jugée insuffisante ou ciblée sur une seule partie des habitants du secteur...), que sur le fond (en tant que riverains, exposant leurs contraintes et desiderata et désaccords avec certains aspects du projet).

La troisième permanence a vu l'arrivée d'une longue contribution (9 pages), par voie électronique ; le contributeur s'est déplacé de suite pour me rencontrer et commenter son document ; l'entretien a duré un long moment.

Lors de la quatrième permanence, deux personnes se sont déplacées pour se renseigner pour la première, et pour exposer ses craintes, questions et propositions pour la seconde.

Un mail est arrivé en cours de permanence, émanant du même contributeur associatif, revenant sur les questions évoquées au cours de la réunion publique.

6.1.2. Selon leur origine

Toutes les contributions émanent d'habitants de la commune, pour l'essentiel du secteur des Chêneteaux ; un représentant d'association environnementaliste a pris une part quantitativement importante dans les contributions.

6.1.3. Selon la thématique abordée

Les questions posées, les réserves exprimées portent, pour l'essentiel sur la zone de projet, même si quelques unes élargissent la problématique à la commune plus globalement, voire à un espace encore plus large, sans pour autant que cela puisse être considéré sans bien-fondé.

Les questions posées résultent :

- Des contributions reçues pendant les permanences
- Des entretiens avec les visiteurs
- Des retours des PPA
- Des thématiques abordées en réunion publique
- De mon analyse du dossier et de mes recherches

Le tableau ci-dessous présente l'analyse, classée par thématique, des contributions, reçues oralement et par écrit :

Thématiques	N° contributions	Observations synthétisées
1 - visites, information	9	Un habitant est venu se renseigner sur le projet, et considère ne pas être directement concerné
2 - insuffisance de la communication, contenu du dossier	1, 4, 5, 7, 8, 11, RP*	Globalement, les contributeurs reprochent un manque d'information en amont sur le projet, et un accès limité aux études. Il est fait mention d'études sur une partie de l'étendue du projet, et demandent pourquoi de ne pas avoir étudié l'ensemble en une seule fois, par cohérence, et non pas quand les terrains seront vendus (phase 2)?

		<p>Il est fait état de la mention « absence d'autorisation de pénétrer » dans certaines parcelles (fonds de jardin, et secteur Sud-Est), qui a fait beaucoup réagir : des riverains ont affirmé ne jamais avoir reçu de demande en ce sens, et n'ont donc pas exprimé de refus d'autorisation.</p> <p>Plusieurs personnes reprochent également de n'avoir été ni informées, ni conviées à une réunion qui s'est tenue fin avril, alors qu'elles seraient potentiellement impactées.</p> <p>Une personne ayant acquis un bien l'année passée indique ne pas avoir été informée du projet en amont de la signature finale.</p> <p>Des propriétaires des zones 2b et 2c se déclarent inquiets.</p>
3 – l'environnement	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, RP*	<p>Un sentiment nettement exprimé est la volonté de préserver le cadre de vie du quartier, avec la protection des secteurs sensibles, avec des réserves sur l'urbanisation en général.</p> <p>Un contributeur affirme que des dégradations (coupes d'arbres protégés, dans des haies ou isolés, pouvant nuire à des espèces protégées) ont eu lieu en amont des études, en dépit des engagements pris de ne pas modifier les lieux. Cette même personne estime que l'étendue des zones humides dépasse le périmètre défini, et qu'une étude à paraître le confirmerait. Dénonce la faiblesse des études, et le fait qu'elles ne prennent pas en compte l'aval du projet, jusqu'aux zones ZNIEFF, Natura 2000, Parc naturel...</p> <p>Des contributeurs pointent qu'il aurait été plus cohérent d'un point de vue écologique de tout étudier : sols, zones humides, faune, flore, en même temps sur toute la surface.</p> <p>Les questions portent également sur l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides inventoriées ont fait passer la surface de l'OAP de 7.7 à 4.9 ha, avec un décalage observé entre les secteurs pointés humides et la flore indicatrice de telles zones présente ailleurs - La proximité du projet vis-à-vis de la mare pose également question : peut-elle remplir son rôle fonctionnel dans ces conditions ? - Il est signalé l'éventualité que la commune entre dans le périmètre « réserve de biosphère » dans le cadre de la révision de la Charte du Parc naturel Régional (en révision), avec une candidature à l'UNESCO.
4 - chemin de desserte existant au Sud	1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, RP*	<p>Précisant que les maisons de la rue du Commerce, au Sud du secteur des Chênetaux, sont accolées, et donc sans accès direct aux fonds de jardin, plusieurs habitants sont venus, ou ont déposé à ce sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les garanties que ce chemin soit conservé en vue de permettre des livraisons par camion (gaz, fioul, bois...), en vue d'accéder aux

		<p>jardins ou aux parcelles agricoles, ou même de stationner chez soi quand ce n'est pas possible par la rue ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels seront les usages futurs de ce chemin ? - Les habitants futurs pourront-ils accéder en voiture, ou seulement en déplacements doux ? - Certains souhaiteraient un plan d'aménagement détaillé, avec la prise en compte des zones 2 a, b, c.
5 - le projet en lui-même	1, 2, 34, 5, 6, 7, 8, RP*	<p>Des questions et interrogations de divers ordres sont apparues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de logements (passé de 63 à plus de 100 selon une personne) eu égard à l'espace disponible et aux capacités d'accueil de la commune - La densité de logements est aussi questionnée - Le phasage du projet et les délais de mise en œuvre - La constructibilité au gré des propriétaires, ou uniquement dans le cadre d'un aménagement - La hauteur des constructions - La séparation entre nouvelles habitations et chemin « Sud », les perméabilités piétons et/ou véhicules - La présence de plusieurs puits à proximité des zones constructibles en fonde jardin, et d'un forage en zone Sud-Est doit-elle être prise en compte ? - Une question a été de savoir si la ligne électrique moyenne tension serait enfouie
6 - déplacements	2, 3, 7, 8, 10, RP*	<p>Différents aspects sont abordés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nécessité d'un accès sécurisé à l'OAP, sur la rue des Mésanges - La circulation dans le bourg - Les transports en commun insuffisants - Localisation de logements sociaux par rapport aux lieux de travail hors commune, voiture indispensable - Niveau de trafic vers les communes voisines - Mauvais état, praticabilité de certains axes
7 - services sur la commune	2, 3, 7, 8, 10, RP*	<p>Plusieurs observations portent sur les services offerts -ou non- par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souhait de plus d'accompagnement social - Manque de médecins (4 médecins, mais 2 ETP seulement) et autres services de santé - Des équipements communaux surdimensionnés ; décalage entre le projet présenté et la question de renouvellement de la population

		<ul style="list-style-type: none"> - Manque de commerces tel une banque au vu de personnes peu mobiles
8 - propositions	6, 7, 8, 10	<ul style="list-style-type: none"> - Une demande implicite de réduction de la constructibilité du fait d'inventaires écologiques et pédologiques « insuffisants » - Une demande de réduction au nombre de 63 logements - Une proposition d'intégrer un projet d'EHPAD (ou autre structure de même fonction) sur le site

***RP : réunion publique**

7. Questions du Commissaire-enquêteur

Thématique 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 nonaccès 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 de la commune :

Thématique 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 ?

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

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 de la commune :

Thématique 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 de la commune :

Thématique 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 de la commune :

Thématique 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 ?

Réponse de la commune :

Thématique 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... ?

Réponse de la commune :

Thématique 8 : les propositions

Commune de Sainte Anne sur Brivet

Enquête publique relative à la modification du PLU pour le secteur des Chêneteaux

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 19/02/2025 sous le N° E25000035/44

Procès verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur : Bruno MIOT – juin 2025

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 ?

Réponse de la commune :

8. Conclusion

Je vous invite à m'adresser votre Mémoire en réponse apportant vos points de vue, justifications ou engagements suite aux questions portées dans le présent Procès-verbal de synthèse, et apporter tout complément que vous penseriez utile, dans un délai de 15 jours, soit pour le 19 juin 2025 au plus tard.

REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le présent Procès-verbal de synthèse a été remis ce jour, 4 juin 2025, en main propre à Monsieur le Maire de Saint Anne sur Brivet.

Le document a été établi en deux exemplaires, chacun étant signé des deux parties qui, chacune, en conserve un. Le document a également été remis sous forme numérique.

Conformément à la réglementation, la Commune de Sainte Anne sur Brivet dispose de 15 jours pour apporter des réponses aux observations et questions formulées sur ce projet.

