Département de la Loire-Atlantique

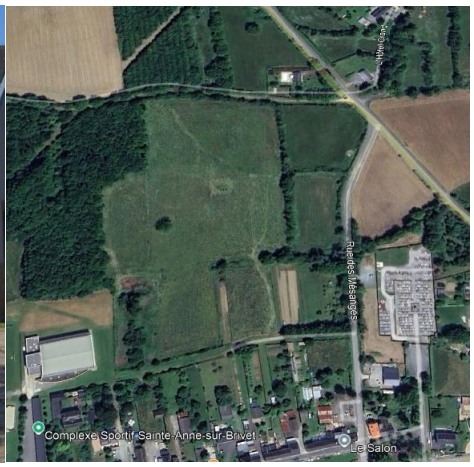
Commune de Sainte Anne sur Brivet

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



RAPPORT D'ENQUETE

Bruno MIOT,
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

	pages
1 Présentation générale de l'enquête publique	3
2 Le projet	5
3 L'enquête publique	15
4 Déroulement de l'enquête	17
5 Analyse des avis et observations	18
6 Les réponses de la commune aux questions du Commissaire-enquêteur, et sa position	26
7 Conclusion	34
Remise du Procès-verbal de synthèse	35

1. Présentation générale de l'enquête publique

1.1. La commune de Sainte Anne sur Brivet

La commune de Sainte Anne sur Brivet se situe à un peu plus de 6 km de Pontchâteau ; les communes limitrophes sont : Guenrouët, Quilly, Campbon, Pontchâteau et Drefféac.
La commune compte environ 2600 hectares pour une population d'un peu plus de 3000 habitants, en hausse depuis le début des années 2000.
Elle fait partie de l'aire urbaine et du bassin d'emploi de Saint Nazaire, et du bassin de vie de Pontchâteau. La RN 165, axe Nantes-Vannes, traverse l'extrémité Sud-Ouest de la commune, et comprend un échangeur sur la RD 33 qui relie Sainte-Anne sur Brivet à Pontchâteau. Cet axe de circulation traverse le bourg et est bordé d'une grande partie des villages de la commune.

Administrativement, la commune est membre de la Communauté de communes dénommée « Pays de Pontchâteau-Saint Gildas des Bois», qui est composée de 9 communes pour environ 37000 habitants. Les compétences de cet organisme sont :

- Actions de développement économique, la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique.
- Aménagement de l'espace
- Assainissement non collectif
- Élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- La gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Transports
- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations
- Action sociale et services aux familles
- Équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Fourrière d'animaux
- Participation au Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Maison de services au public
- Eau potable

Il faut donc noter ici que le Plan Local d'Urbanisme ne fait pas partie des prérogatives de la Communauté de communes, et reste donc de la compétence communale.

1.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU a été adopté le 17 octobre 2017, et a fait l'objet d'une première modification en 2023, consistant en l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Mortier Plat, sous la forme d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le PLU actuellement en vigueur représente le secteur objet de la présente enquête portant sur le secteur des Chêneteaux comme suit :

1.3. Objet de l'enquête

Le secteur concerné est situé au Nord du bourg, à proximité du Complexe sportif et en continuité de la zone urbaine centrale.

A noter que depuis l'approbation du PLU un certain nombre d'équipements ont été construits et mis en service, tels que l'école publique accompagnée des locaux annexes (restauration scolaire, cours, stationnements), la Maison de santé est en cours d'extension, et d'autres services à la population.

La présente enquête a donc pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Chêneteaux, situé en continuité Nord de la zone urbanisée du centre-bourg, afin de se mettre en conformité avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH), et de satisfaire les demandes et besoins en différentes typologies d'habitat.

1.4. Cadre juridique de l'enquête

Le projet présenté n'affecte pas les orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne diminue pas d'Espace Boisé Classé (EBC), de zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduit pas de protections de sites, paysages, n'augmente pas les risques de nuisances, et ne concerne pas une ouverture de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il ne nécessite donc pas une procédure de révision du PLU.

La zone 2AU concernée, a été créée lors de l'élaboration du PLU approuvé le 17 octobre 2017 ; la procédure de modification s'appuie sur les articles L153-31, L153-36 et L153-38 du Code de l'urbanisme.

Le dossier, consiste en un projet de modification des éléments programmatiques et, de fait, des possibilités de construction et d'aménagement sur les parcelles concernées de l'OAP du secteur des Chêneteaux. Le projet est conduit conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, et donc soumis à Enquête publique.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie du projet, et a rendu son avis le 14 janvier 2025 (cf dossier d'enquête), indiquant que le projet de modification du PLU « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine… » et « [qu'] il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale. »

Le projet prend encore en compte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de communes de Pontchâteau-Saint Gildas des Bois adopté le 21 juin 2010.

En application des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont reçu une notification du projet ; leurs réponses sont ajoutées au dossier à réception.

1.5. Mission du Commissaire-enquêteur

Sa mission est régie par les articles R123-18 et R123-19 du Code de l'environnement ; il en résulte :

- Que le registre d'enquête clos par ses soins, et mis à sa disposition à l'issue de l'enquête
- Qu'il rencontre le responsable du projet dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans son Procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors de 15 jours pour apporter compléments, observations et réponses
- Que le Commissaire-enquêteur rend un Rapport d'enquête comportant la liste des pièces du dossier, une synthèse des observations du public, une analyse de ces observations, et les réponses du porteur de projet. Il consigne, dans une partie séparée, ses conclusions motivées, et son avis qui peut être soit favorable, soit favorable avec réserve(s), soit défavorable
- Qu'il remet un exemplaire de son Rapport, de ses Conclusions motivée, ainsi que les annexes
- Qu'il transmet simultanément le Rapport et les Conclusions motivées au Président du Tribunal administratif

2. Le projet

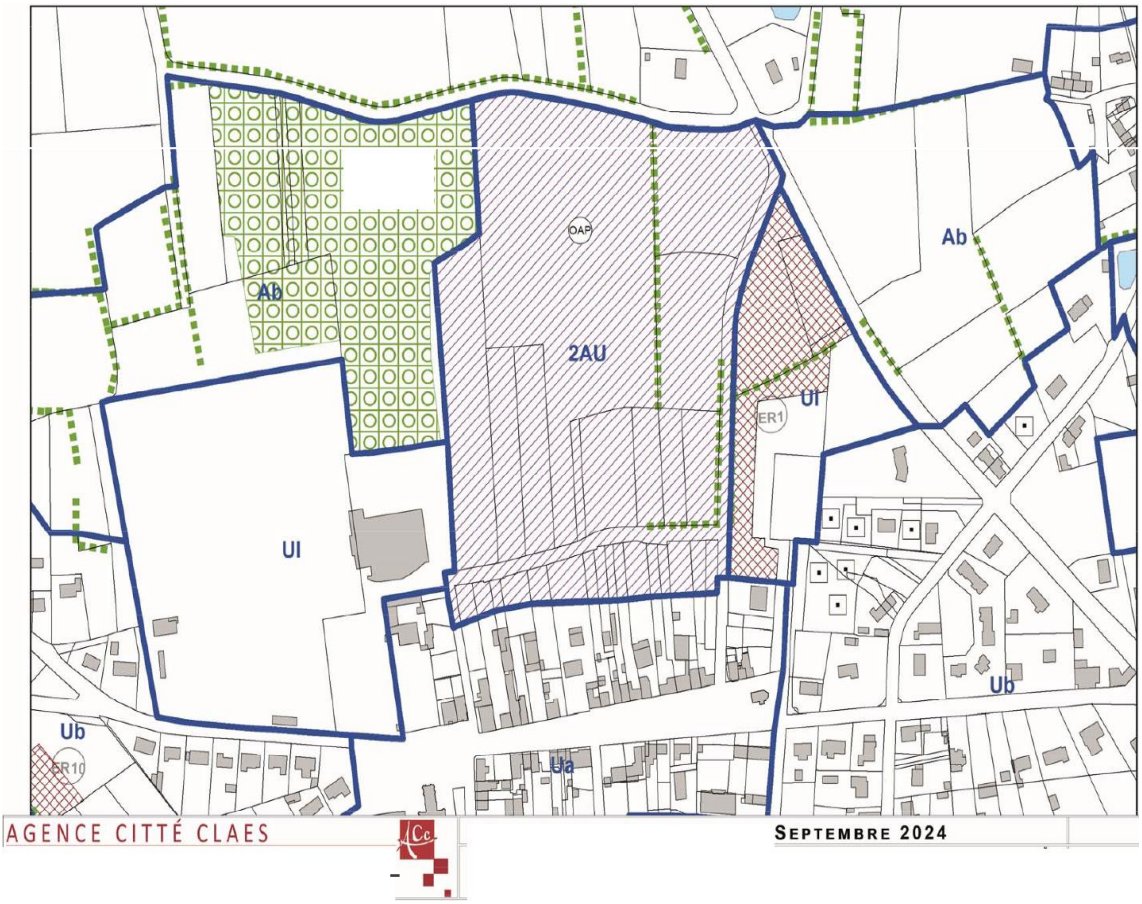
2.1. Le porteur de projet

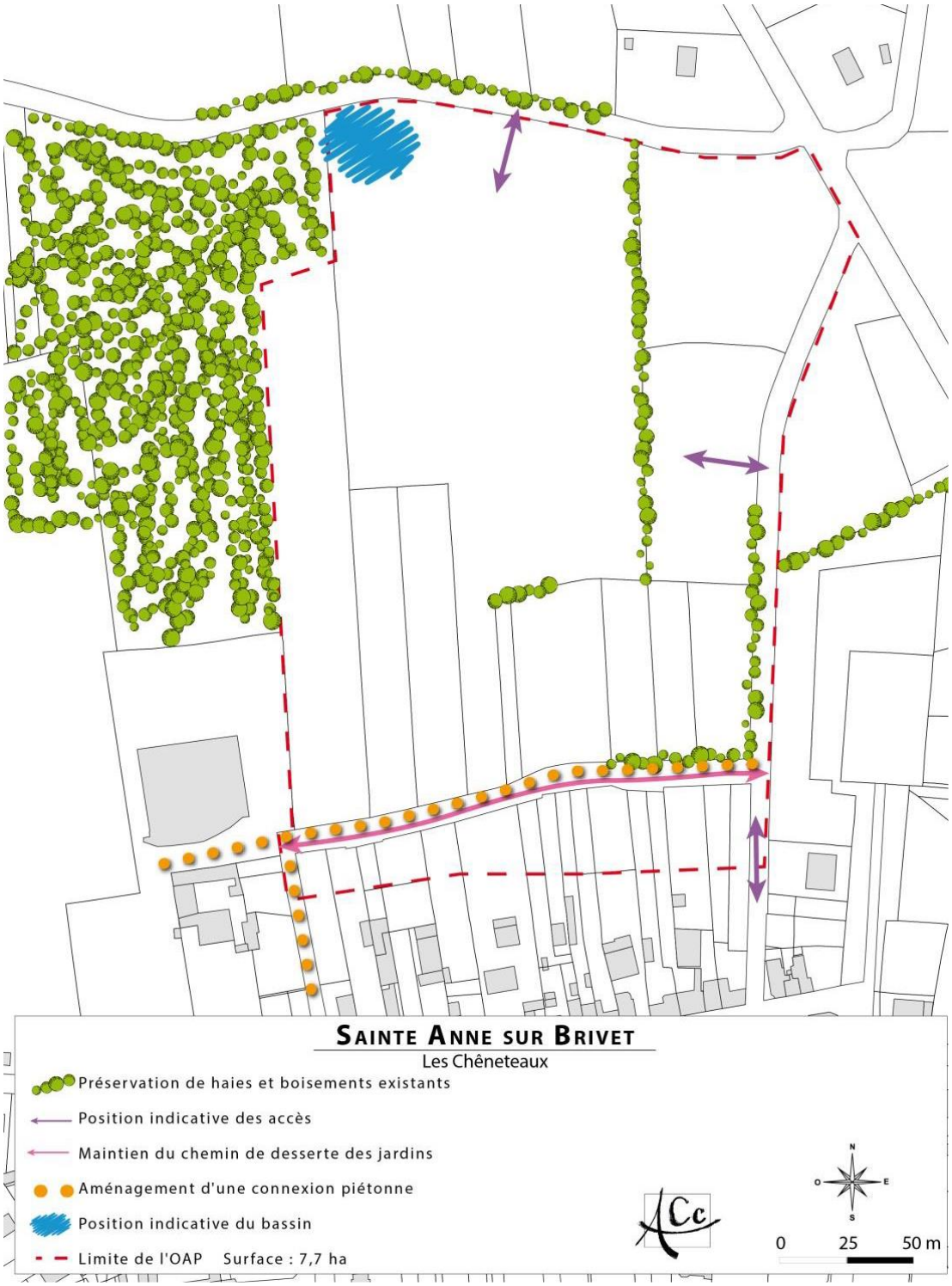
La commune de Sainte Anne sur Brivet ayant conservé la compétence en matière de PLU, elle présente donc elle-même le projet de modification sur la zone 2AU dite « OAP des Chêneteaux ».

2.2. Présentation du projet

Les deux vues suivantes présentent le projet initial, tel qu'il figurait dans le PLU de 2017.

A noter la zone 2 AU qui concernait la totalité du secteur, sur 7.7 ha, tant vers le Nord que vers l'Ouest ; la gestion des eaux pluviales devait être assurée par un bassin de 1 100 m3 au Nord-Ouest de l'ensemble. La densité de construction était fixée à 15 logements par hectare en moyenne.




SAINTE ANNE SUR BRIVET
Les Chêneteaux
Préservation de haies et boisements existants
Position indicative des accès
Maintien du chemin de desserte des jardins
Aménagement d'une connexion piétonne
Position indicative du bassin
Limite de l'OAP Surface : 7,7 ha
N
O
E
S
0
25
50 m

Le projet présenté vise à ouvrir à l'urbanisation le secteur des Chêneteaux, à proximité immédiate du bourg, soit une surface de 4.85 ha. L'OAP est modifiée :

- En réduisant son périmètre, le limitant à la zone 1 AUaa, sur 4.85 ha
- En instaurant une zone Ul en partie Sud-Ouest, où se trouve la mare
- En prévoyant environ 120 logements sur 4 secteurs, avec 33 % le logements sociaux, en 2 phases (la deuxième en 3 secteurs a, b, c), et une densité de 23.5 logements par ha
- En organisant les accès et les circulations douces
- En prévoyant la protection des haies, arbre isolé, et en prolongeant certaines haies
- En organisant la végétalisation avec des espèces favorables à la biodiversité, et la gestion des eaux pluviales

Le projet actuel, outre les modifications de zonage, apporte plus de précisions sur les aspects environnementaux.

Suite à des études pédologiques basées sur 30 sondages répartis sur les 5.8 ha, (les 7.7 ha diminués du secteur Sud-Est et des fonds de jardin), soit 5 sondages par hectare, des zones humides ont été mises en évidence au Nord du secteur, et au Sud-Ouest (secteur de la mare).

Des études floristiques et faunistiques ont également été conduites, en un passage pour la flore, ce qui la rend représentative mais non exhaustive. La flore inventoriée ne comprend pas d'espèce faisant partie d'une liste d'espèces protégées. Deux inventaires faunistiques ont été réalisés en mars et mai 2024, principalement en bordure forestière et à proximité de haies. Concernant les oiseaux, un certain nombre d'espèces en « protection nationale » ont été identifiées. L'étude sur les autres familles animales est plus courte en terme volumétrique, et ne fait apparaître qu'une seule espèce protégée : le lézard vert occidental.

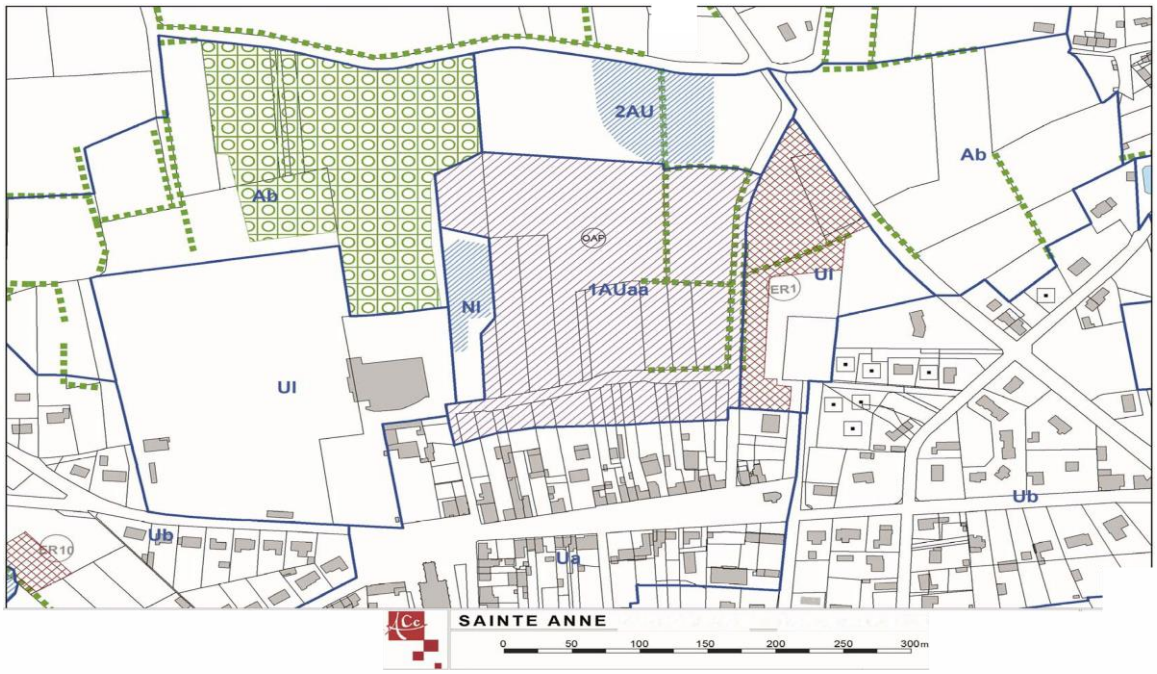
La présence de ces zones humides (9 000 m2 au total) amène le Maître d'ouvrage à mettre en application la séquence « Eviter, Réduire, Compenser» (ERC), dans cet ordre de priorités.

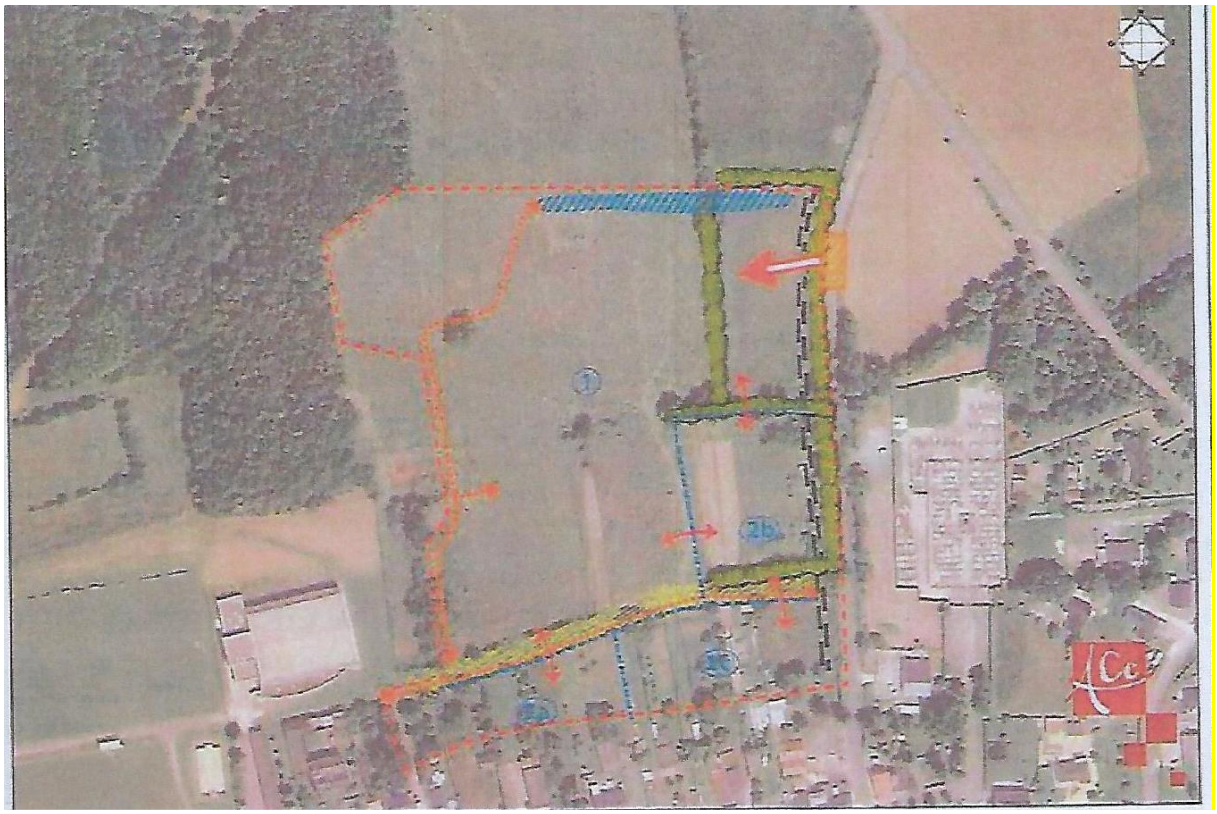
La première mesure a consisté à «Eviter» en diminuant la surface du projet de façon à ne pas impacter directement les zones humides ; en second lieu, les impacts du projet doivent être réduits (séquence « Réduire») en adaptant les aménagements de façon à conserver le patrimoine naturel existant, en le renforçant là où cela est nécessaire, en assurant une bonne maîtrise des eaux pluviales par infiltration sur parcelles et voirie, et par un système de « noue ».

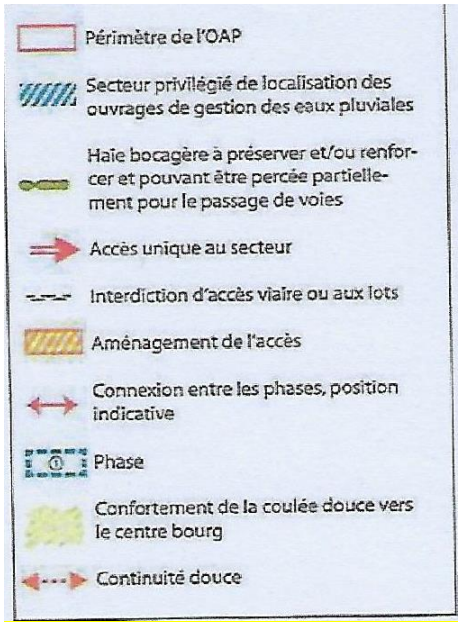
Dans l'hypothèse où les deux premières séquences se révèleraient insuffisantes, la séquence «Compenser» devrait porter sur une surface égale à au moins 200 % de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Par ailleurs, le dossier ne met pas en avant de zone inondable, de réseau hydrographique marquant, ou encore de captage d'eau potable.

Ci-après, la présentation graphique de l'OAP des Chêneteaux modifiée :


2AU
Ab
Ab
OAP
1AUaa
Nl
Ul
ER1
Ul
Ub
ER10
Ub
Ua
Ub
Cc
SAINTE ANNE
0 50 100 150 200 250 300m




Périmètre de l'OAP
Secteur privilégié de localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
Haie bocagère à préserver et/ou renforcer et pouvant être percée partiellement pour le passage de voies
Accès unique au secteur
Interdiction d'accès viaire ou aux lots
Aménagement de l'accès
Connexion entre les phases, position indicative
Phase
Confortement de la coulée douce vers le centre bourg
Continuité douce

Le règlement de l'OAP aborde les aspects suivants :

- Le caractère du secteur 1AUa
- Les occupations du sol interdites, ou autorisées sous conditions
- Les accès et voiries
- La desserte par les réseaux
- Les caractéristiques des terrains
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées
- L'implantation par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété
- La hauteur des constructions
- L'aspect des constructions, y compris clôtures
- Le stationnement des véhicules
- Les espaces libres et plantations
- Les performances énergétiques et environnementales
- Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les principes d'aménagement définissent :

- Le phasage, précisant que chaque phase peut être aménagée en 1 ou 2 tranches
- L'accessibilité, les usages des espaces publics et/ou communs
- La préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysager
- Les fonctions urbaines/mixité/formes urbaines

Il est indiqué dans la « Notice de justification » que la commune ne dispose pas de foncier suffisant, en dents creuses, dans les zones AU ouvertes qui sont en voie de se terminer, pour respecter les objectifs du PLH. De même, les logements vacants sont insuffisants ou inadaptés.

Le déficit calculé à échelle 2030 est de 107 logements.

Le porteur de projet affirme pouvoir respecter la baisse de 50 % des surfaces artificialisées, en application de la Loi climat et résilience.

2.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête fait références à plusieurs textes législatifs :

- Les articles L153-37 à L 153-41 du Code de l'urbanisme : modification du PLU
- L'article L 153-36 du même Code : procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les OAP
- Les articles L 132-7 et L 132-9 du même Code : notification aux Personnes Publiques Associées

Il fait également référence au SCoT de la Communauté de communes Pont-Château – Saint Gildas des Bois, mentionne l'absence de changement des orientations du PADD, et précise que la modification envisagée entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

La procédure nécessite une enquête publique.

A l'ouverture de l'enquête, le dossier comportait 171 pages, auxquelles ont été ajoutées les réponses des Personnes publiques associées au fur et à mesure des retours, et les secondes parutions.

Le dossier est composé de 20 pièces :

- N° 1 Délibération 2023-04-02 du 12 avril 2023 : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU
- N° 2 Arrêté 2025-04-03 : ouverture de l'enquête publique
- N°s 3 & 4 Parutions dans la presse
- N° 5 Avis conforme de la MRAe en date du 14 janvier 2025
- N°s 6 & 7 Formulaire de saisine de la MRAe et autoévaluation MRAe
- N° 8 Notice explicative
- N° 9 PADD du PLU
- N° 10 Etude pédologique zones humides
- N°s 11 & 12 Règlement en vigueur / règlement projeté
- N° 13 Synthèse des évolutions du règlement
- N°s 14 & 15 OAP en vigueur / OAP projetée
- N° 16 Synthèse des évolutions de l'OAP
- N° 17 & 18 Zonage PLU en vigueur / zonage projeté
- N° 19 Avis d'enquête
- N° 20 Emplacement des affichages

Le dossier présenté m'est apparu complet, et donc de nature à permettre un bon accès du public aux informations.

2.4. Les avis figurant au dossier

2.4.1. Les retours

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.

2.4.2. 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. »
« 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. »

2.4.3. Avis de l'Etat (DDTM)

Le mail reçu de la DDTM 44 indique : « Après échange avec notre service planification, je peux vous confirmer qu'il n'y aura pas de courrier de notre côté. »

2.4.4. Avis des autres Personnes Publiques Associées

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 :
  - 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
  - Note l'accès par la rue des Mésanges, qui se raccorde à la RD 17
- Impact sur les routes départementales :
  - Se réfère au schéma des mobilités approuvé le 14 octobre 2024
  - 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
  - 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
  - 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)

  - 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, qui complète les informations du dossier. 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.

3. L'enquête publique

3.1. Préparation et organisation

3.1.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

Suite à la demande de la commune de Sainte Anne sur Brivet, le Président du Tribunal administratif de Nantes m'a désigné, Bruno MIOT soussigné, en qualité de Commissaire-enquêteur le 19 février 2025. L'enquête est enregistrée sous le n° E25000035/44.

3.1.2. Préparation de l'enquête

Après avoir été désigné, j'ai pris contact avec la commune de Sainte Anne sur Brivet afin de convenir des conditions pratiques du déroulement de l'enquête : dates, permanences, affichage, avis dans la presse, salle…

3.1.3. Visite du site

J'ai pris rendez-vous le 25 avril pour une visite du site avec Monsieur le Premier adjoint, en charge de l'urbanisme.
Nous avons pu échanger sur le projet, et procéder ensemble à un inventaire de l'affichage, et constater qu'il était en place comme prévu. Monsieur Gattepaille a pu me présenter les objectifs de la commune, détailler les équipements déjà existants dans le bourg, et argumenter le projet.

Par la suite, je suis retourné sur le site pour visualiser plus précisément certains points évoqués lors des rendez-vous avec des habitants, ou pour compléter ma perception du dossier.

3.1.4. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

L'arrêté n°2025-04-03, en date du 9 avril 2025, prescrit l'ouverture de l'enquête publique dont l'objet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Chêneteaux.
Cet arrêté rappelle les références législatives en la matière, tirées du Code de l'urbanisme :

- Art L 153-37 à L 153-41 portant sur la modification du PLU à l'initiative du Maire
- Art L 153-36 indiquant que la procédure de modification est applicable lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'aménagement et de Programmation
- Art L 132-7 et L 132-9 spécifiant que la procédure de modification doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées

Il est également mentionné que cette procédure prend en compte le SCOT de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château – Saint Gildas des Bois adopté le 21 juin 2010, le PLU communal approuvé le 17 octobre 2017, et n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
La procédure de modification nécessite une enquête publique en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

La durée de l'enquête est fixée à 31 jours consécutifs, du 28 avril 2025 à 9h00 au 28 mai 17h00, et le nombre de permanences à 4, les :

- 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

Le dossier d'enquête en version papier et sur PC, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non-mobiles sont accessible aux heures d'ouverture de la Mairie, les :

- Lundi, mardi, vendredi de 9h à 12h, et de 14h à 17h
- Jeudi et samedi de 9h à 12h

L'ensemble du dossier est également consultable sur le site internet de la commune.

Les observations du public peuvent être portées sur le registre, ou envoyées par mail (contact@sasbrivet.fr) avec mention « enquête publique, à l'attention du Commissaire-enquêteur, ou par courrier à l'adresse : Commissaire-enquêteur – Mairie de Sainte Anne sur Brivet – 6 rue de l'Etang – 44160 Sainte Anne sur Brivet.

Les contributions doivent être transmises avant le 28 mai à 17h00, clôture de l'enquête.

4. Déroulement de l'enquête

4.1. Publicité réglementaire

La publicité de l'enquête a consisté en :

- Parutions dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan) les 12 avril et 2 mai 2025, dans les délais de 15 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête
- Affichage sur 7 sites : mairie, 2 extrémités du chemin traversant le site de l'enquête, entrée du Complexe sportif, RD 33 côté Ouest, RD 33 côté Est, RD 17 au niveau du « Perrin », rue des Mésanges, à proximité de l'intersection avec la RD 17, dès 15 jours avant le début de l'enquête
- Affichage dynamique, en alternance, sur le panneau d'information électronique en centre-bourg
- Publication du dossier sur le site internet de la commune

A l'occasion de mes déplacements, j'ai pu constater que les différents affichages étaient en place sur la durée de l'enquête.

4.2. Permanences

Les 4 permanences prévues ont été tenues dans la salle du Conseil municipal, accessible à toute personne à mobilité réduite ; le personnel d'accueil de la Mairie a accompagné les visiteurs jusqu'à la salle.

Les permanences :

- 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

Se sont tenues sans aucun incident, en toute courtoisie.

J'ai pu constater que le dossier a été tenu à disposition, et complété au fur et à mesure des pièces arrivées en cours d'enquête (retour des avis des PPA en particulier).

4.3. Réunion publique

Au vu des contributions et visites reçues au cours de la seconde permanence, il m'est apparu qu'un déficit d'information sur le projet (ou ressenti comme tel par certaines personnes) 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 3ème et la 4ème

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.

4.4. Clôture de l'enquête

L'enquête a été close comme prévu le mercredi 28 mai à 17h00, et j'ai également clos le registre à ce même moment. Aucun incident ni difficulté ne sont à signaler.

4.5. Bilan de la participation

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, 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, mais à titre personnel cette fois, revenant sur les questions évoquées au cours de la réunion publique.

La réunion publique a été placée entre la troisième et la quatrième permanence ; elle a réuni environ 25 personnes, ce qui est notable eu égard au nombre d'habitants riverains.

4.6. Procès-verbal de synthèse

J'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse, et l'ai remis à Monsieur le Maire le 4 juin 2025, en application de l'article R 1233-18 du Code de l'environnement.
Les réponses et compléments apportés m'ont été communiqués par messagerie le 18 juin 2025

5. Analyse des avis et observations

5.1. 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, ainsi que les secondes publications dans la presse.
Le sommaire indique 20 pièces de tous ordres :

- Arrêté d'ouverture de l'enquête en date du 9 avril 2025
- Avis d'enquête publique

- Copie des avis parus dans la presse avant l'ouverture de l'enquête, en date du 12-13 avril 2025
- Avis conforme de la MRAe, en date du 14 janvier 2025
- Une notice explicative
- L'état actuel du PLU : zonage et OAP
- Le projet de modification : zonage PLU et OAP modifiés
- Le règlement de la zone : actuel et projet
- Le plan des affichages à la Mairie, sur site (2 extrémités du chemin), et 5 autres emplacements en entrée de bourg, sur routes départementales

5.2. Information et participation du public

5.2.1. Origine des contributions

Le dossier a été maintenu à disposition et complété des documents parvenus en cours d'enquête, de même que le registre d'enquête dans lequel ont été insérés les documents envoyés par mail ou déposés par les contributeurs.

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.

5.2.2. Aspect quantitatif

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.

5.2.3. 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 contributions complètes figurent en annexe.

Thématiques abordées :

- Visite, information
- Insuffisance de la communication , contenu du dossier
- Environnement
- Chemin de desserte au Sud
- Le projet en lui-même
- Les déplacements
- Les services sur la commune
- Les propositions formulées

5.2.4. La réunion publique : justification, organisation et compte rendu

Si la première permanence n'a pas connu de visite, dès la seconde, j'ai ressenti, au travers des entretiens et contributions écrites, qu'un déficit d'information sur le projet (réel ou ressenti comme tel) pouvait constituer une difficulté à la mise en œuvre du projet.
J'ai donc contacté la mairie dès le 20 mai afin de proposer l'organisation d'une réunion publique d'information avec les riverains, en ma présence.
Dès le 21 mai, j'ai reçu le retour de la Mairie, fixant la réunion au lundi 26 mai à 19h, soit entre la 3ème et la 4ème permanence ; j'ai également reçu la copie du courrier d'invitation.

Ci-dessous, le **compte rendu de la réunion**, placé ici parce que rédigé avant la fin des permanences :

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 1er 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

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 m2. 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, des poches d'habitat plus dense pour des jeunes ménages, des maisons de plain-pied pour séniors… Le tout dans le respect du SCOT
Comment se fera la gestion des zones humides, des problématiques d'inondation… ?	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.
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	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.

étendues ; demande de revoir la zone de la mare	
La partie études pédologique/étude d'impact a mentionné des parcelles « non autorisées d'accès » : pour quoi ?	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.
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.	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.
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	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. 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 sir les commerces seront en capacité de répondre aux besoins	La municipalité répond qu'en général les commerçants préfèrent avoir plus de clientèle. Une 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	1ère tranche, au Nord : 25/30 logements (6/7 logements par mois maximum) 2ème tranche, plus au Sud ensuite

Fin de la réunion à 20h 15

Il faut remarquer que si une partie des questions était du même ordre que celles posées oralement ou dans les contributions écrites, le fait d'avoir pu les poser en présence de Monsieur le Maire, d'élus, de responsables techniques de la Mairie, de la représentante du Bureau d'études d'aménagement a permis d'expliciter un certain nombre de points de friction, et de permettre une reprise de contact en vue de la suite de l'avancement du projet.
A noter que la réunion s'est tenue dans une ambiance courtoise.

5.3. Analyse et synthèse par thématique

Le public n'a pas fait de remarque sur la forme du dossier et son accessibilité en terme de lecture.
Le texte intégral des contribution (registre et fichiers) est joint dans les Annexes.

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)? 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.

		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. Une personne ayant acquis un bien l'année passée indique ne pas avoir été informée du projet en amont de la signature finale. Des propriétaires des zones 2b et 2c se déclarent inquiets.
3 – l'environnement	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, RP*	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. 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… 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. Les questions portent également sur l'eau : - 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*	Précisant que les maisons de la rue du Commerce, au Sud du secteur des Chêneteaux, sont accolées, et donc sans accès direct aux fonds de jardin, plusieurs habitants sont venus, ou ont déposé à ce sujet : - 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 jardins ou aux parcelles agricoles, ou même de stationner chez soi quand ce n'est pas possible par la rue ? - Quels seront les usages futurs de ce chemin ?

		- Les habitants futurs pourront-il 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*	Des questions et interrogations de divers ordres sont apparues : - 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 fond de 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*	Différents aspects sont abordés : - 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*	Plusieurs observations portent sur les services offerts -ou non- par la commune : - 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 - Manque de commerces tel une banque au vu de personnes peu mobiles
8 - propositions	6, 7, 8, 10	- 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**

6. les réponses de la commune aux questions du Commissaire-enquêteur, et sa position

Je remarque que la commune a apporté une réponse dans les délais impartis à l'ensemble du questionnaire.

Il est à noter que pour chacun des thèmes, le porteur de projet a réalisé une numérotation par question ou sous-question, dans l'ordre initial.

NB : il n'y a pas de questions/réponses sur la thématique 1, s'agissant de simples visites.

6.1. Le dossier

Il n'y a pas eu de question sur la forme du dossier qui m'est apparu complet et accessible au public.
Un certain nombre d'interrogations résultent plus d'un manque d'information à l'ensemble de la population, et plus spécifiquement aux riverains, en amont de la procédure.
Il est en effet compréhensible que des modifications importantes du cadre de vie telles que passage de prairies à zone entièrement bâtie fassent réagir.
L'organisation de la réunion d'information a, je pense, été utile de ce point de vue.

6.2. Thème 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 de la commune :

Question 1 :
Les études n'ont porté que sur les parcelles ayant fait l'objet d'une maitrise 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 :
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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1 : La réponse apparaît cohérente sur la forme, même si une vision de l'ensemble aurait pu constituer un « plus ».
Q2 : Je prends note de la réponse ; elle apporte une précision sur le fait que les sollicitations d'autorisations ont été orales.
Q3 : Le point de vue de l'aménageur est cohérent. Pour autant, l'interlocuteur habituel des riverains est la commune en tant que source d'information.
J'en déduis que la réunion d'information organisée en cours d'enquête a permis de répondre à des craintes, interrogations, de préciser le projet, à défaut que cela n'ait été fait à tous en amont de l'enquête publique.

6.3. Thème 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 de la commune :
Question 1 :
La commune a manifesté sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dès 2019 mais sous couvert d'une maitrise foncière par un aménagement unique. En 2020, il y a eu une rencontre avec l'aménageur démarrant la maitrise 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.
Question 2c :
Ceci fera l'objet du dossier loi sur l'Eau du Permis d'Aménager correspondant à la règlementation 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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1 : La recherche d'un aménagement d'ensemble est un objectif prioritaire pour parvenir à un projet cohérent, même si cela génère des contraintes de temporalité.
Q2a : La réponse précise le maintien de la zone Nord pour un usage agricole.
Q2b : Je prends note de la réponse de la commune.
Q2c : Je prends note que la problématique « eaux pluviales » fera l'objet d'un dossier spécifique.
Q2d : Les mesures compensatoires ne sont effectivement pas nécessaires dès lors que la mesure « Eviter » a été priorisée dans le projet.
Q3 : La zone de la mare est effectivement hors zone de constructibilité, mais un tracé de cheminement doux apparaît à proximité immédiate, ce qui interroge du point de vue des continuités écologiques.

6.4. Thème 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 :
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, maitrisé 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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1, Q2a, Q2b, Q2c, Q3 : Je prends note des réponses qui répondent positivement à des interrogations des riverains du chemin.

6.5. Thème 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 :

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.

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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1 : Je prends note de la réponse de la commune.
Q2 : Je prends note de la réponse de la commune.
Q3a : La réponse permet de confirmer la surface effective, plusieurs chiffres figurant dans le dossier.
Q3b, Q3c : Pour la phase 1, réalisée en premier, je recommande qu'il soit précisé un sous-phasage en 2 temps, comme indiqué en page 162 du dossier. A noter que la Communauté de communes souhaitait également plus de précisions sur ce point.
Q3d : Plusieurs valeurs figurant dans le dossier, cette précision était nécessaire.
Q3e : Si la question des hauteurs de construction ne se pose pas pour la phase 1 du projet, elle me paraît plus prégnante pour les zones 2a et 2c.
Q3f : Je prends note de la réponse de la commune.
Q3g : La réponse constitue une confirmation de ce qui a été indiqué oralement à la réunion d'information sur la non-constructibilité « individuelle » au niveau des fonds de jardin en particulier.
Q4 : Je prends note de la réponse de la commune.
Q5 : Je prends note de la réponse de la commune.
Q6a, Q6b : Je prends note de la réponse de la commune.
Q7 : La réponse confirme les annonces faites, et répond à des interrogations légitimes.

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

	PONTCHATEAU						NAVETTE	
	COLLEGES	LYCEE	ST GILDAS	SAVENAY	ST NAZAIRE	GUERANDE	SNCF	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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1a, Q1b : Je prends note de la réponse de la commune.
Q2a, Q2b : Je remarque que les dessertes scolaires forment un maillage permettant de joindre les différents établissements dans un délai acceptable.
Concernant les transports en commun en lignes régulières, il s'avère que la desserte est faible, ce qui rend la voiture particulière quasi-indispensable dès lors que l'on travaille dans une autre

commune (Saint Nazaire par exemple), ainsi que pour l'accès à des services n'existant pas sur place.
Q2c : Je prends note de la réponse de la commune.
Q3 : Les infrastructures endommagées entraînant des contraintes supplémentaires aux habitants m'ont été signalées plusieurs fois. Je prends note que les travaux nécessaires seront réalisés prochainement, n'entraînant donc pas de contraintes aux futurs habitants.

6.7. Thème 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 :
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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1 : Je prends note de la réponse de la commune.
Q2 : Je prends note de la réponse de la commune. Cette problématique est fortement mise en avant par la population, à Sainte Anne sur Brivet comme ailleurs, et les démarches engagées pour mobiliser de nouveaux professionnels sont, de notoriété publique, aléatoires.
Q3 : Je remarque que des possibilités d'installation de nouveaux commerces et artisans existeraient du fait de locaux disponibles ou potentiellement disponibles dans les zones économiques et dans le bourg.

6.8. Thème 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 ?

Réponse de la commune :
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.

Position du Commissaire-enquêteur :
Q1 : Le choix des objectifs doit effectivement respecter ce qui est fixé dans les documents « supra ».
Q 2 : Je prends note de la réponse de la commune.

7. Conclusion

Le présent Rapport relate l'ensemble du déroulé de la procédure d'enquête, depuis la décision d'organisation jusqu'à l'analyse des réponses du Maître d'ouvrage aux questions émanant des contributions du public comme de celles du Commissaire-enquêteur.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

Le Maître d'ouvrage a contribué à son bon déroulement, mis à disposition les documents nécessaires à l'information du public, et fourni ses réponses au Procès verbal de synthèse dans les délais requis. Les échanges avec les Elus et les Services de la commune se sont passés dans un esprit constructif.

REMISE DU RAPPORT

Le présent Rapport a été a été établi suite à l'enquête publique qui s'est tenue du lundi 28 avril au mercredi 28 mai 2025, et remis à Monsieur le Maire de Sainte Anne sur Brivet le 27 juin 2025.
Les Conclusions et l'Avis du Commissaire-enquêteur, constituent un document séparé remis ce même jour, de même que les Annexes.

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

Fait à Sainte Anne sur Brivet le 27 juin 2025