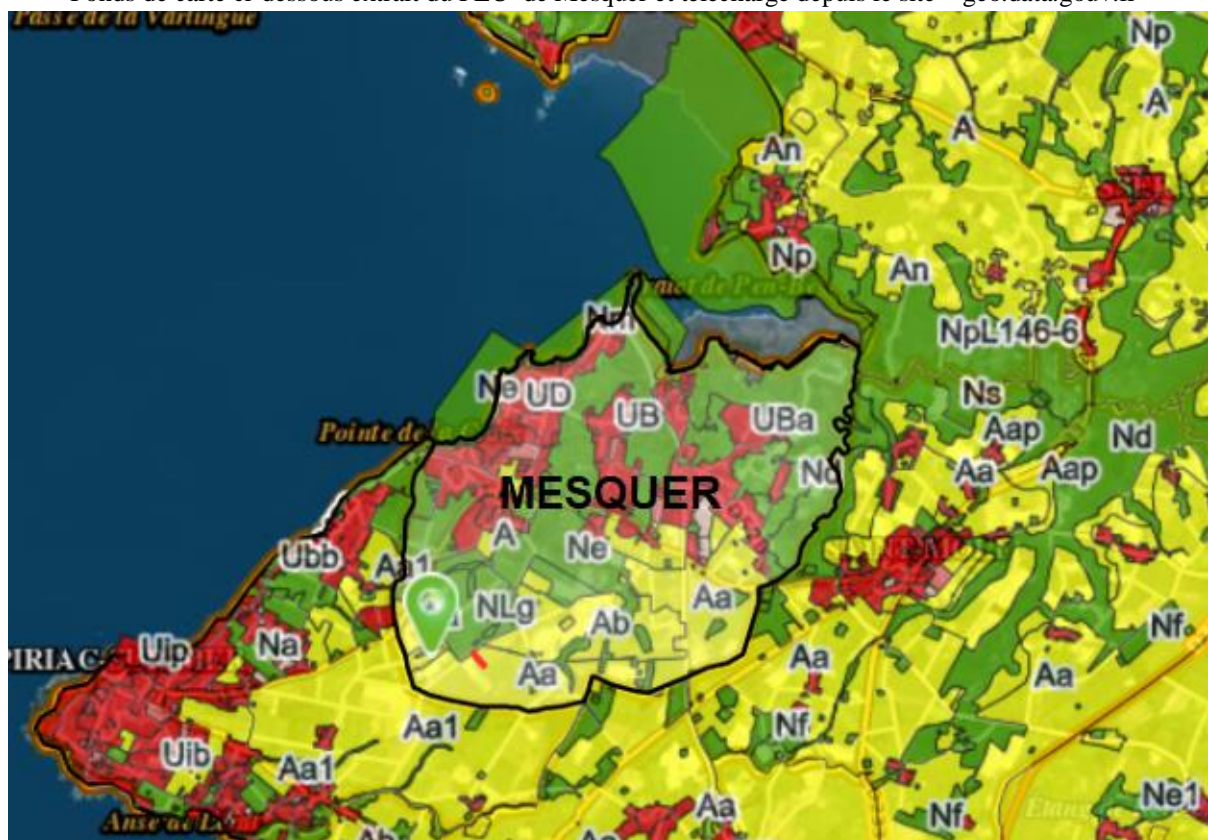


**Département de Loire atlantique
Ville de Mesquer (44420)**

Enquête publique ouverte du lundi 09 août au jeudi 16 septembre 2021 inclus
Par arrêté municipal du 17 juin 2021 (refer : Urba/2013)
Suivant décision du tribunal administratif du 27 mai 2021
(N° E21000065/44)

**Enquête publique concernant le projet de modification n° 3 du
Plan Local d'Urbanisme comportant diverses dispositions**

Fonds de carte ci-dessous extrait du PLU de Mesquer et téléchargé depuis le site « geo.data.gouv.fr »



**Rapport et Conclusions remis le 15 octobre 2021
Aux représentant.es de l'Autorité Organisatrice et Maître d'Ouvrage
Par le commissaire enquêteur
1ère partie le rapport**

Département de Loire Atlantique

Commune de Mesquer (44420)

Rapport et Conclusions du commissaire enquêteur

Nommé sur décision du Tribunal Administratif en date du 27 mai 2021
(N° E21000065/44)

Dans le cadre de l'enquête publique unique

- Qui s'est déroulée du lundi 09 août au jeudi 16 septembre 2021 inclus
- Ouverte par arrêté municipal (refer : Urba/2013) daté du 17 juin 2021
- Concernant diverses dispositions constituant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesquer en particulier :
 - . la clarification de quelques règles.
 - . le renforcement de protections au profit de la frange littorale et de boisements.
 - . la mise en compatibilité avec le SCOT (habitat)
 - . une modification des occupations autorisées en zone d'urbanisation nouvelle (1AU)
 - . les emprises des accès aux constructions

Préalable relatif aux mesures de protection liées à la COVID-19

Lors de ses permanences notamment, le commissaire enquêteur a veillé au respect de mesures spécifiques : port du masque, mise à la disposition de flacons de gel hydroalcoolique en particulier à proximité des documents consultables pour le public

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT

1. Les contextes - pages 3 à 5

- 1.1 La commune de Mesquer
- 1.2 Le cadre réglementaire
- 1.3 La mission du commissaire enquêteur
- 1.4 L'autorité organisatrice et Maître d'ouvrage du projet de modification

2. Le projet - pages 6 à 7

- 2.1 Son contexte et sa chronologie
- 2.2 La présentation du projet et des modifications

3. Le dossier soumis à enquête - pages 7 à 12

- 3.1 Son contenu
- 3.2 l'étude environnementale
- 3.3 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe
- 3.4 Les personnes publiques associées ou consultées

4. L'enquête publique - pages 14 à 23

- 4.1 La désignation du commissaire enquêteur
- 4.2 L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête unique publique
- 4.3 La préparation de l'enquête
- 4.4 Les publicités de l'enquête
- 4.5 Le déroulement de l'enquête et des permanences

5. L'analyse des observations, interventions, et questionnements - pages 24 à 44

- 5.1 Rappel sommaire du déroulement de l'enquête
- 5.2 Un bilan des observations et contributions
- 5.3 Présentation des observations et contributions
- 5.4 Le procès-verbal de synthèse
- 5.5 L'analyse des contributions, les questionnements, par thème
 - 5.5.1 La qualité du dossier
 - 5.5.2 Les propositions de nouvelles définitions et les formes de rédaction
 - 5.5.3 La frange littorale
 - 5.5.4 Les aires de stationnement
 - 5.5.5 Les arbres, plantations et espaces boisés
 - 5.5.6 Les accès aux parcelles et la sécurité
 - 5.5.7 Les autres limitations (hors zone littorale et EBC)
 - 5.5.8 Les surfaces commerciales
 - 5.5.9 L'obligation de participer à l'offre de logement social
 - 5.5.10 Les modifications ou révisions à venir

1 Les contextes

1.1 La commune de Mesquer

La commune de Mesquer, située au bord de l’océan atlantique et dans la presqu’île guérandaise, s’étend sur une surface de 16,72 km² ; elle a pour communes limitrophes La Turballe, Piriac-sur-Mer, Saint-Molf et Assérac.

Comme quelques autres communes de la presqu’île (Batz sur mer, Le Croisic ...), la présence de marais et de nombreux hameaux ou villages caractérisent l’occupation de son territoire. Mesquer, dont le centre est situé dans les terres, comprend les hameaux ou lieux-dits de Fontaine Braz, Kerro, Kerroué, Quimiac, Keralmen, Kercabellec, Kerdandec, Kerguilloté, Rostu, et l’île de Mainguen.

La baie ostréicole et mytilicole que forme le traict de Mesquer et le Parc Naturel Régional de Brière (les surfaces de marais couvrent 1/6ème de sa surface) caractérisent principalement ses espaces naturels.

A ce titre elle constitue une « commune littorale » au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral et pour cette raison des dispositions spécifiques d’urbanisme s’y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l’équilibre écologique du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d’urbanisme le prévoit.

Son tissu urbain peu dense représente près du ¼ de sa surface, accueille 96% des 1990 habitants (+9,58 % en 5 ans, source INSEE 2018) et les 2999 logements dont le 1/3 constitue des résidences principales (soit près de 1000 résidences principales dont 9% sont des logements locatifs sociaux – voir programme local de l’Habitat de la communauté d’agglomération CAP Atlantique adopté le 31/03/2016 en pour la période 2016/2021 soit 6 années).

A cet égard nous observons que, de 2013 à 2018, le nombre de logements a cru de 29 unités et dans le même temps la proportion de résidences principales s’est légèrement réduite passant de 35 à 33%

La commune de Mesquer fait partie de l'aire urbaine, de la zone d'emploi et du bassin de vie de Saint-Nazaire mais elle n'est intégrée dans aucune unité urbaine.

Elle appartient également à la Communauté d’Agglomération de la Presqu’île de Guérande (CAP Atlantique) qui a pour compétences principales : le développement économique et le tourisme , l’aménagement de l’espace communautaire, l’équilibre social de l’habitat , l’élimination et la valorisation des déchets ménagers, l’alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales et usées, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ...

Le Plan Local de l’Habitat - PLH - communautaire fixe, pour le territoire de la commune de Mesquer, un objectif de production de 25 logements/an dont 20% de logements locatifs sociaux.

1.2 Le cadre réglementaire

Lorsqu'une évolution d'un Plan Local d'Urbanisme :

- affecte les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD,
- ou diminue un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ou réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ou encore ouvre à l'urbanisation une zone ... ou crée des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

celle-ci constitue une « révision » qui doit être conduite en application des articles L 153 31 à L153 35 du code de l'urbanisme.

En l'espèce les évolutions envisagées ne présentent pas l'une des caractéristiques attachées à une révision.

Si certaines évolutions ne semblent constituer qu'une actualisation matérielle, elles ne peuvent pas pour autant bénéficier de la modification simplifiée instituée par l'article L 153 45 du même code.

En effet, certaines évolutions visent à réduire les possibilités de construire, par exemple :

- en protégeant des cônes de vue sur le littoral (village de Quimiac),
- en augmentant les emprises des voies d'accès
- en instituant une distance minimum entre une construction nouvelle et un espace boisé classé ...

Pour ces raisons les évolutions envisagées et constitutives du projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Mesquer, sont conduites conformément notamment à l'article L 153-41 du code cité et sont soumises à enquête publique.

1.3 La mission du commissaire enquêteur

Sa mission définie par les lois et règlements résulte au cas d'espèce principalement des articles 6 à 9 de l'arrêté municipal déjà mentionné.

Pendant l'enquête Le Commissaire Enquêteur se tient à la disposition du public lors des 3 permanences fixées par l'article 6 de l'arrêté municipal, à savoir les lundi 9 août (de 9h à 12h), vendredi 27 août (de 13h30 à 17h) et jeudi 16 septembre (de 13h30 à 17h).

Ce même article (dernier alinéa) invite les personnes qui souhaitent prendre rendez-vous pour l'une de ces permanences, à contacter le service urbanisme de la Mairie.

Le commissaire enquêteur reçoit les observations écrites qui lui sont adressées et à l'expiration du délai d'enquête prévu, il clôt et signe le registre, accompagné, le cas échéant des documents et courriers émanant du public.

Ensuite, dans les 8 jours de la clôture de l'enquête, il transmet son procès-verbal de synthèse des observations au maire de Mesquer qui dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Enfin le commissaire-Enquêteur transmet dans le mois qui suit la clôture de l'enquête au Maire de Mesquer et au Président du Tribunal Administratif de Nantes son rapport et ses conclusions motivées.

Le public peut ensuite consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en mairie de Mesquer, ou sur le site internet de la commune : ces documents seront consultables pendant un an à compter de leur remise .

1.4 L'autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet de modification du PLU : La commune de Mesquer

La commune appartient à un établissement de coopération intercommunale, la Communauté d'agglomération CAP Atlantique, qui dispose bien sûr des compétences obligatoires (le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire y compris le PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, l'équilibre social de l'habitat).

Cette communauté bénéficie également de compétences :

- d'une part dites optionnelles portant par exemple sur la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- d'autre part dites facultatives telles des études d'intérêt communautaire, le soutien à la maîtrise de la demande d'énergie par des actions d'intérêt communautaire, ou encore la création, l'aménagement et l'entretien de voies, chemins, sentiers pédestres, équestres et cyclables ...

Ainsi l'arrêté préfectoral des 12 et 13 décembre 2018 emportant modification statutaire de la communauté d'agglomération CAP Atlantique confirme la compétence communautaire en matière de PLU.

Cependant, la loi dite ALUR du 24 mars 2014 avait prévu que cette compétence revienne de plein droit, le 1er janvier 2021, aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération.

Tenant compte de la crise de la Covid-19 , la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 (art. 7) a modifié ce calendrier : elle a reporté au 1^{er} juillet 2021 le transfert automatique de la compétence PLU, sauf si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population se prononcent contre le transfert ; dans cette hypothèse , la compétence demeure communale .

C'est ce qui s'est passé sur le territoire de CAP Atlantique puisque nombre de communes comme celles de Herbignac, La Baule, Le Croisic, Pénestin , Saint Molf, ... y compris Mesquer (délibération du 16 avril 2021) ont fait valoir leur opposition au transfert de plein droit de la compétence PLU, dans les délais requis

Aussi, à l'issue de l'enquête et en fonction des remarques apportées pendant l'enquête, il appartiendra à la commune de Mesquer soit de renoncer à la modification, soit de procéder à l'approbation de la modification du PLU telle que présentée à l'enquête ou en prenant en compte certaines remarques.

Il convient de souligner qu'une modification de nature comparable à celle constitutive du dossier soumis à enquête publique peut être organisée par l'autorité exécutive (Maire de la commune ou Président d'Etablissement de Coopération Intercommunale -EPCI) sans que soit juridiquement nécessaire une délibération préalable de l'assemblée délibérative concernée.

2 Le projet.

2.1 Son contexte, sa chronologie

Le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme de Mesquer le 15 juin 2012 puis l'a modifié successivement les 21 octobre 2013 et 2 octobre 2017.

Comme examiné ci-avant, il a conservé la compétence en matière de PLU. De façon schématisée ce dernier couvre l'intégralité du territoire communal et :

- classe en « zone naturelle » les secteurs de marais (secteur Ne) et d'exploitation agricole (secteurs Aa, Ab...)
- considère en zone urbaine (secteurs Ua, Ub, Uc ..) les centres bourgs, hameaux ou villages à l'exception de la frange littorale du hameau de Quimiac et de la « pointe de Merquel » qui font l'objet de règles particulières (secteurs Nra , Nrb)
- organise cinq extensions urbaines (secteur 1AU ...) situées en limite de zones urbaines existantes et en dehors de la zone littorale
- institue des zones ou espaces conséquents de protection archéologique (au sud-ouest), de boisements classés ou à préserver (répartis sur l'ensemble du territoire communal),
- identifie 28 emplacements réservés quasiment exclusivement en vue de créer des cheminements piétonniers (pour au moins 16 d'entre eux) ou améliorer une voirie existante. L'un d'eux (n° 24) constitue une réserve pour la création de logements sociaux.

Par une délibération en date du 5 juillet 2021 le conseil Municipal de Mesquer a « prescrit » une nouvelle modification du PLU , la modification n° 3 objet de la présente enquête , étant précisé ici que cette formalité délibérative s'avère facultative au terme de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

2.2 La présentation du projet et des modifications

Ainsi que le précise l'article 1 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, ce projet préconise des évolutions portant sur plusieurs points ou aspects, figurés au « rapport de présentation » (pages 7 à 15) du dossier d'enquête.

D'abord il propose de prendre en compte quelques rares erreurs matérielles ou évolutions réglementaires (pages 9 et 10 du « rapport de présentation ») .

Ensuite, toujours suivant ce rapport de présentation,

- Il propose d'apporter certaines précisions ou définitions en vue de limiter les risques d'interprétations de règles existantes du PLU de la commune de Mesquer ; ces propositions d'une part affectent plusieurs secteurs du règlement du PLU (les articles 1 et

7) voire l'intégralité et d'autre part concernent des aspects aussi divers que les abris de jardins, la limite du haut de rivage, la notion d'extension, la référence à une construction principale .

- Une seconde proposition qui affecte les secteurs U (déjà construits ou considérés comme tel) et 1AU (urbanisation nouvelle) porte sur l'habitat social et vise à rendre le PLU compatible avec le PLH communautaire mentionné.
- Un troisième type d'évolutions propose une modification des destinations de certains secteurs, afin notamment de soutenir l'économie locale (page 9 du « rapport de présentation ») : des aires de stationnement en secteur 1AU, le renouvellement de l'offre de surfaces commerciales en secteur UA.(article 5.)
- Un quatrième type de propositions tend à mieux protéger les espaces naturels notamment :
 - en limitant les constructions nouvelles (extensions) ou en préservant les cônes de vue vers l'océan existant sur le littoral du village de Quimiac (respectivement p 11, 10 et de la « rapport de présentation »),
 - en érigeant un recul pour toute construction nouvelle par rapport au espaces boisés classés,
 - ou en interdisant toute emprise au sol dans les 25 mètres de la « limite haute du rivage » (P 11 du « rapport de présentation »).
- Un cinquième type de propositions concerne les aspects extérieurs soit des constructions nouvelles en limitant la possibilités de toiture monopente (pages 11, 13 et 14) ou en complétant les règles afférentes aux clôtures (page 15 du « rapport de présentation »).

Enfin un dernier type d'évolutions qui affecte également la quasi-totalité des zones règlementaires du PLU de la commune de Mesquer, propose de modifier les conditions d'accès aux parcelles afin d'améliorer « l'accès des services de secours » (page 11) en augmentant la largeur requise et en supprimant le recours à des voies à sens unique.

Ainsi, le projet de modification n'affecte que le règlement du PLU de la commune de Mesquer ; il ne concerne pas les documents graphiques délimitant les différentes zones ou des protections particulières (espace boisé classé, ...). Il n'impacte pas davantage les documents annexés comme par exemple la liste des emplacements réservés ou les autres servitudes

3. Le dossier soumis à enquête

Il résulte de l'article L153-47 du code de l'urbanisme que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

3.1 Son contenu

Ainsi le dossier de modification doit au cas d'espèce, normalement contenir :

- un rapport (ou note) de présentation des changements envisagés,
- un extrait de plan avant et après modification,

- un extrait de règlement avant et après modification (sans objet au cas d'espèce) ,
- les autres pièces modifiées (sans objet également au cas d'espèce) .

Il doit également démontrer que les divers changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable - PADD , qu'ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisance

En l'espèce le dossier du projet de modifications n° 3 mis à disposition du public comprenait, à l'ouverture de l'enquête :

- Un premier dossier dénommé « pièces administratives » et comprenant :
 - o La délibération prise le 29 juin 2021 par le conseil municipal de Mesquer et intitulée « prescription de la modification »
 - o l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête ,
 - o une liste intitulée « liste des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées » (PPC), cette liste précisant les dates d'envoi de chaque consultation et des organisations professionnelles ou associatives qui ne constituent pas des personnes publiques notamment : « l'Association des Amis des Sites », ou encore « l'Union des propriétaires de Mesquer».
 - o Les 3 avis émanant des PPA et émis avant l'ouverture de l'enquête :
 - o Une copie de l'avis affiché « aux portes de la mairie » et « sur site »
 - o Une copie de l'insertion dans la publication municipale (page 13 du « traict de Mesquer édition de l'été 2021)
 - o Les certificats de parution des insertions faites les 23 juillet et 13 aout 2021 dans la presse locale (Ouest France et presse Océan)
 - o Le lien vers le site de la ville de Mesquer informant de l'enquête
- Un second dossier constitué d'un « rapport de présentation » précisant ou présentant sur 16 pages numérotées le cadre juridique et les textes applicables notamment en raison de l'absence déclarée d'impact environnemental (pages 4,5,6 et 16) ainsi que les modifications ou évolutions proposées (et leur motivations - pages 7 à 15) celle-ci n'affectant que le règlement du PLU.

Par ailleurs, les avis des personnes publiques associées ont été joints , de façon séparée, au dossier et au fur et à mesure de leur réception afin que le public puisse en prendre connaissance (voir § 3.4 ci-après).

3.2 L'étude environnementale

Aux termes de l'article L104- 3 du code de l'urbanisme, il ressort que toute procédure d'évolution d'un document d'urbanisme donne lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration initiale, sauf dans le cas où elle ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens d'une directive européenne (sous référence 2001/42/CE).

En l'espèce le maître d'ouvrage considère que la modification proposée porte « ... uniquement sur l'amélioration de la rédaction des articles du règlement. Elle n'emporte pas d'effets, ni significatifs, ni notables sur les mesures de protection des PLU concernant les espaces environnementaux, les espaces agricoles et la gestion paysagère et environnementale. L'impact est donc inexistant... ».

Il est vrai que si l'impact existe, il apparaît très limité et sans effets notables ; tout au plus certaines dispositions visent à mieux protéger certains patrimoines faisant déjà l'objet de mesure de préservation comme sur le littoral (limitation des extensions) ou aux abords d'espaces boisés classés (recul de construction).

3.3 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe

Si certains projets, plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée.

Cette décision est prise par l'autorité environnementale et ceci dans le respect de la directive européenne déjà mentionnée suivant laquelle (article 3 - §5) : « Les États membres déterminent si les plans ou programmes visés aux paragraphes 3 et 4 sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, soit en procédant à un examen au cas par cas, soit en déterminant des types de plans et programmes ou en combinant ces deux approches. ».

A la lecture du projet de rapport de présentation qui m'a été remis à l'issue de la 1ère rencontre préparatoire, j'ai signalé au représentant du maître d'ouvrage, par courriel daté du 28 juin 2021, l'absence de cette décision résultant d'un examen cas par cas.

Sur la base de ce courriel, la mairie de Mesquer s'est enquis de ce point auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - DREAL - qui a précisé, par un courriel du 29 juin 2021 :

- d'une part que « Le Conseil d'État a annulé le 19 juillet 2017 plusieurs articles du code de l'urbanisme en tant qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où une modification de PLU (notamment) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Depuis cette date, le ministère recommande aux collectivités de systématiquement saisir les MRAe pour un examen au cas par cas de tout projet de modification d'un PLU » .
- d'autre part que « suite à l'approbation de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (loi dite ASAP), un projet de décret a été mis en consultation en avril 2021. Il prévoit que toutes les modifications de PLU (sauf celles pour rectification d'une erreur matérielle) fasse l'objet d'un examen au cas par cas sous une forme ou sous une autre. Le décret n'est toutefois pas encore paru ».

Elle a, en conséquence, invité la commune à déposer auprès de la MRAe un dossier d'examen au cas par cas pour le projet de modification n° 3 du PLU de Mesquer.

La commune de Mesquer a déposé électroniquement sa demande d'examen le 1^{er} juillet ; l'Autorité environnementale lui en a accusé réception le 7 juillet 2021 en ajoutant qu'elle - la MRAe - dispose d'un délai « de deux mois pour exprimer cette décision, c'est à dire jusqu'au 01/09/2021 », délai au terme duquel, sans réponse de sa part, le projet de modification n°3 du PLU serait soumis obligatoirement à évaluation environnementale .

Toutefois, les autorités de la commune de Mesquer, considérant :

- leur propre lecture des impacts environnementaux et l'absence de disposition législative ou réglementaire afférente à cet « examen cas par cas »,
 - désireuses aussi de clore le projet de modification n° 3, objet de l'enquête avant de prescrire prochainement une révision de leur PLU,
 - ayant par ailleurs le souci de présenter leur projet avant la fin de l'été pour qu'il soit connu de ses résidents non permanents dont les biens peuvent être impactés par les quelques mesures limitant la constructibilité,
- la commune a souhaité maintenir son enquête à cette période de cette année (répartie sur aout et septembre 2021).

La MRAe a rendu sa décision le 17 aout 2021 ; à sa réception, celle-ci a été jointe au dossier d'enquête et visée par le commissaire enquêteur le 27 aout 2021.

Elle conclue dans le cadre « d'un avis émis au cas par cas » que « au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués... et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la décision ... le, projet de modification n°3 du PLU de Mesquer n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ».

Aussi l'article premier de sa décision (n° 2021DKPDL58/PDL-2021-5481) stipule que « ... le projet de modification numéro 3 du PLU de Mesquer présentée par la commune n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

3.4 Les avis des personnes publique associées ou consultées

Les personnes publiques associées sont énumérées aux articles L 132 7 et L132 9 du code de l'urbanisme ; en l'espèce , il s'agit :

- De L'Etat,
- De la Région des Pays de Loire,
- du Département de Loire Atlantique
- de l' autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports,
- des chambres consulaires de l'agriculture , des métiers, du commerce et de l'industrie, de la section régionales de la conchyliculture, ces organismes assurant les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.
- les organismes de gestion des parcs naturels ; en l'espèce, le Parc National de Brière
- des établissements public compétents en matière de programme local de l'habitat ou chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territorial, en l'espèce CAP Atlantique.

Il résulte par ailleurs de l'article L132 13 du même code que des personnes peuvent être consultées à leur demande, notamment les associations locales d'usagers agréées, les associations de protection de l'environnement agréées, les communes limitrophes ...

Le fait que la commune ait notifié de façon comparable et aux personnes dites « publiques associées » (= PPA) et à celles consultées (= PPC) apparaît sans effet.

A l'ouverture de l'enquête les avis des personnes publiques suivantes ont été joints au dossier d'enquête parce que reçus antérieurement à son ouverture, à savoir :

- la chambre Régionale de la Propriété Forestière (avis daté du 15/07/2021)
 - la chambre d'Agriculture de Loire Atlantique (avis daté du 21/07/2021),
 - la Région des Pays de Loire (avis daté du 27/07/2021),
- qui n'ont pas « d'observation particulière à formuler »

Pendant l'enquête et au fur et à mesure de leur réception par la commune de Mesquer, à la fois autorité organisatrice et maître d'ouvrage, d'autres avis ont été joints, séparément du dossier (dans une chemise dédiée), pour être portés à la connaissance du public conformément aux recommandations en la matière (voir par exemple la fiche n°6 du memento pratique du commissaire enquêteur).

Il s'agit chronologiquement des avis émanant :

- **du Parc Naturel de Brière** (avis daté du 02/08/2021, annexé dès sa réception électronique le même jour au dossier d'enquête et visé le 27/08/2021 par le commissaire enquêteur), lequel précise que « cette modification n'appelle aucune remarque particulière » de sa part.
- **de l'Etat représenté par le Préfet de Loire atlantique** (avis daté du 16/08/2021, annexé dès sa réception électronique le même jour, au dossier d'enquête et visé le 27/08/2021 par le commissaire enquêteur).

Celui-ci souligne que :

- que le seuil concernant les logements sociaux « devra être défini par surface de plancher et un nombre minimum de logements afin d'offrir « une réelle mise en application ... dans une commune dont la part de résidences sociales s'élève à 9% »
- la portée et l'intérêt de la diminution des possibilités d'extension en zone Nra et Nrb
- un calendrier d'enquête qui « n'est pas cohérent avec le délai de rendu de la MRAe, même si la faible portée de la modification permet de penser raisonnablement qu'elle ne sera pas soumise à évaluation » environnementale.

Il convient toutefois de noter que la DREAL (courriel daté du 09/08/2021 annexé dès sa réception électronique le même jour au dossier d'enquête et visé le 27/08/2021 par le commissaire enquêteur) a indiqué qu'elle n'avait pas « d'observation à formuler sur les précisions réglementaires justifiant la modification...»

- **de la Communauté d'Agglomération CAP Atlantique** (avis daté du 19/08/2021 annexé dès sa réception électronique le même jour, au dossier d'enquête et visé le 27/08/2021 par le commissaire enquêteur).

Celle-ci conclut en émettant un avis favorable et :

- en précisant que « la réalisation de stationnement paysager en secteur 1AU ... ne devra pas être imperméabilisé ».
- en rappelant par ailleurs que la commune de Mesquer est invitée à prescrire, sans délai, la procédure de révision générale de son PLU afin de le mettre en compatibilité avec le SCOT, conformément à l'article L 131- 6-1° du code de l'urbanisme.

Enfin, elle joint à son courrier un ensemble de recommandations qui sont les suivantes :

REGLEMENT ECRIT	PAGE 7	Définition "Abri de jardin" : il serait souhaitable d'ajouter une notion de dimension dans la définition. Un abri de jardin est une dépendance de dimension réduite.	RECOMMANDATIONS
REGLEMENT ECRIT	PAGE 8	Définition "Limite haute du rivage" : afin de limiter les interprétations possibles, il serait intéressant de reprendre la définition qui est utilisée pour la Loi Littoral pour la bande des 100 mètres (défini par un Arrêt du Conseil d'Etat - 12 octobre 1973, Kreitmann, n°86682), en reprenant la même terminologie. A savoir : "la limite haute du rivage est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles".	RECOMMANDATIONS
REGLEMENT ECRIT	PAGES 12, 22, 33, 43, 73, 81 et 95	Article 2 - zone UA, UB, UC, UD, UP, UZ et 1AU : dans la dernière phrase, il conviendra de retirer le " l' ", soit "ce seuil sera atteignable par opération".	RECOMMANDATIONS
REGLEMENT ECRIT	PAGE 96 (et non page 93)	Article 2 - 1AU : il serait souhaitable de préciser quel serait l'usage de ces stationnements (intérêt public - stationnement public) afin d'éviter le stationnement de caravanes ou le camping. Il serait également intéressant d'ajouter un caractère temporaire à ces stationnements (pour répondre à des besoins ponctuels) et sans aménagement.	RECOMMANDATIONS
REGLEMENT ECRIT	PAGE 12	Article 2 - UA : il serait souhaitable d'explicitier quelle est la surface visée. Il s'agit de la surface " de plancher", destination commerce.	RECOMMANDATIONS
REGLEMENT ECRIT	PAGES 16, 26, 37, 47, 87 et 132	Article 7 - UA, UB, UC, UD et N : cette obligation de recul par rapport à un espace boisé pourrait être appliquée également en zone A et en zone AU. Par ailleurs, il serait préférable d'appliquer le recul à partir de l'espace boisé classé (EBC) plutôt qu'à partir des limites séparatives. Ainsi, les EBC situés au milieu de parcelles bénéficieraient également de cette protection. D'une manière générale, un recul de 5 mètres à 10 mètres est préconisé, notamment pour limiter les risques incendie.	RECOMMANDATIONS

- **du Département de Loire Atlantique**, daté du 18 août 2021, annexé à sa réception (le 23/08/2021) et visé par le commissaire enquêteur lors de sa seconde permanence
- **de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes- Saint Nazaire**, daté du 06 septembre 2021, annexé à sa réception (le 6 septembre 2021) puis visé par le commissaire enquêteur.

Enfin d'autres avis ont été émis à la lecture de la notification municipale qui leur a été faite par un courrier daté du 06/07/2021 ainsi que le précise « la liste des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées » (PPC) jointe au dossier d'enquête et déjà mentionnée (voir § 3.1 ci-dessus).

Ceux-ci, n'émanant pas de personnes publiques associées, n'ont pas à être joints au dossier d'enquête publique mais ayant été transmis au commissaire enquêteur, ils sont pris en compte par ce dernier.

Il s'agit de l'avis émis préalablement à l'enquête par l'Union des Propriétaires de Mesquer (avis daté du 23/07/2021) qui a également été porté sur le registre d'enquête.

4. L'enquête publique

4.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000065/44, en date du 27 mai 2021, et sur demande datée du 17 mai 2021 du Maire de la commune de Mesquer, communément appelée Mesquer - Quimiac, le Président du Tribunal Administratif a nommé Monsieur Michel Monier, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesquer » .

4.2 L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté municipal du Maire de Mesquer en Loire-Atlantique (refer : Urba/2013) du 17 juin 2021 a prescrit, sur ladite commune, l'ouverture d'une enquête publique concernant « le projet de modification n°3 du PLU portant sur l'évolution et la modification de son règlement avec les objectifs suivants :

- clarification de certaines imprécisions de la règle écrite,
- renforcement de la protection de la frange littorale, des boisements et du patrimoine bâti (bois de Quimiac),
- mise en compatibilité du PLU avec le SCOT,
- occupation autorisée en zone 1AU,
- sécurité des accès aux habitations ».

Cet arrêté précise ;

- la durée de l'enquête et ses dates, soit 39 jours consécutifs du lundi 9 août 2021 (à partir de 9h) au jeudi 16 septembre 2021 (jusqu'à 17h) inclus,
- à son article 10, les modalités de publicité de l'enquête,
- les moyens de mise à la disposition du public du dossier de consultation ;
 - . sous forme papier en mairie de Mesquer,
 - . sous forme dématérialisée à travers l'adresse : WWW.mesquerquimiac.fr (rubrique actualités) et du poste informatique disponible en mairie de Mesquer,
- les dates des trois (3) permanences fixées en mairie de Mesquer (salle du Conseil Municipal) et leurs horaires :
 - . le lundi 9 août 2021 de 9h à 12h
 - . le vendredi 27 août 2021 de 13h30 à 17h
 - . le jeudi 16 septembre 2021 de 13h30 à 17h,

L'article 6 précisant « que toutes les personnes qui souhaitent prendre rendez-vous pour l'une de ces permanences sont invités à contacter le service urbanisme de la mairie (suite n° de téléphone) » de Mesquer.

- les modalités de collecte des observations et remarques du public suivant 3 moyens ;
 - . un registre papier ouvert en mairie de Mesquer,
 - . un courrier électronique à l'adresse : modificationplu3@mesquerquimiac.fr
 - . par courrier écrit adressé à « Monsieur le Commissaire enquêteur - Enquête publique pour le projet de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme - Hôtel de ville - Place de l'hôtel - BP 44357.-Mesquer Cedex ».

4.3 La préparation de l'enquête

Deux réunions avec les représentants du maître d'ouvrage et organisateur de l'enquête publique, ont permis de préparer cette dernière.

La première rencontre s'est déroulée le 10 juin 2021 en mairie de Mesquer.

A cette occasion, ces représentants ont présenté les principales évolutions envisagées, constitutives du projet de modification n°3 et portant principalement sur des actualisations (ex surface de plancher ...), des anomalies ou insuffisances de définition (ex abri de jardin ...), une limitation de la constructibilité sur le front de mer (zone Nra et Nrb ...), la limitation des constructions à toit plat ou encore une mise en compatibilité avec le PLH concernant l'offre de logements sociaux.

Ils ont ajouté qu'une prescription pour une révision générale était envisagée d'ici la fin de l'année, voire au début de l'année 2022 au plus tard

Les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées ce même jour sachant que :

- la commune souhaitait que l'enquête commence en août pour permettre aux résidents secondaires d'en connaître la teneur,
- le commissaire enquêteur souhaitait que les résidents permanents disposent d'au moins 15 jours à compter de la rentrée scolaire pour prendre connaissance du projet et de son dossier
- le nombre de permanences a été fixé tenant compte du faible nombre de biens susceptibles d'être impacté sur l'ensemble du territoire communal,
- quinze lieux d'affichage (y compris celui des « portes de la mairie ») ont été présentés par la commune ; le commissaire enquêteur a souhaité qu'un seizième soit ajouté, situé au rond-point du « Moulin à Eau ».

Avant la seconde rencontre préparatoire, le commissaire enquêteur a visité une large partie du territoire communal, le 22 juillet 2021, en particulier le village de Quimiac et sa bande littorale sur laquelle porte les principales limitations à la constructibilité (notamment dans le cadre d'extension) ainsi que quelques réalisations récentes disposant de toitures plates (hameau de Quimiac, lotissements rue de la Noé, entre boulevard de l'Océan et allée des Grèbes ...) afin d'en apprécier l'insertion paysagère.

La seconde rencontre s'est déroulée le 6 août 2021, juste avant l'ouverture de l'enquête.

Elle a notamment permis de faire le point :

- sur la saisine de la MRAe (voir § 3.3 ci-dessus), son absence de décision (à cette date) et ses éventuelles conséquences selon la nature de celle-ci qui doit intervenir avant le 1er septembre 2021 c'est-à-dire avant la clôture de l'enquête

- sur les personnes publiques associées et les avis dores et déjà émis et joints au dossier d'enquête (avis de la Chambre Régionale de la Propriété Forestière, de la Chambre d'agriculture daté du 21/07/2021, de la Région des Pays de Loire daté du 27/07/2021).

Elle a aussi été l'occasion de viser l'ensemble des documents constituant le dossier soumis à enquête et mis à la disposition du public.

Elle s'est achevée par une visite et des sites susceptibles d'être principalement impactées par les évolutions envisagées (village de Quimiac, Pointe de Merquel ...) et des seize (16) lieux d'affichage.

4.4 Les publicités de l'enquête

En application de l'article 10 de l'arrêté municipal, ces publicités ont été mises en œuvre pendant la durée de l'enquête, par voie d'affichage, voie de presse, et sur Internet. Les documents en attestant figurent en annexe sous les numéros A1 à A7.

Publicité par voie d'affichage

L'avis conforme à la réglementation (format A2 sur fond jaune, lettrage noir ...) a été affiché en seize endroits différents (voir plan annexé sous le numéro A8), à savoir :

1. Les « portes de la mairie ».
2. Le carrefour de la rue des Cap-Horniers et de la rue de Bel Air.
3. Le Bureau du port de Kercabellec.
4. La plage de Solock.
5. L'entrée de la base nautique.
6. La plage de Lanseria.
7. L'Office de tourisme.
8. Le mouillage de Lanseria.
9. L'abribus du village de Kerro
10. L'abribus du village de Keralmen.
11. Le rond-point du Moulin à Eau.
12. Le village du Lany.
13. Le rond-point de kergoulinet.
14. Les portes de la Salle de la Vigne et de l'espace ARTYMES
15. L'abribus du village de Ker web.
16. Le carrefour de la rue de la Fontaine Braz et de la rue de Rostu.

Deux procès-verbaux dressés par la police municipale de Mesquer attestent que ces affichages ont été effectifs à partir du début du mois de juillet 2021 et durant l'enquête ; le second procès-verbal a constaté la réalité des affichages sur site, le dernier jour de l'enquête, soit le 16 septembre 2021, et a été établi ce même jour.

Pour sa part, le commissaire enquêteur a lui-même eu l'occasion, notamment lors de la visite de terrain faite à l'occasion de la rencontre préparatoire du 6 août 2021 (voir ci-dessus §4.3), de vérifier la réalité de ces affichages .

Publicité par voie de presse (voir documents annexés sous les numéros A1 à A5)

L'avis conforme à la réglementation a été inséré dans les éditions des 23 juillet et 13 août 2021 des deux quotidiens régionaux Ouest France et le courrier de la Presqu'Ile (et non Presse Océan comme précisé à l'article 10 de l'arrêté municipal susmentionné).

Une information a également été publiée dans le journal municipal « le Traict de Mesquer », édition de l'été 2021.

Publicité par internet (voir documents annexés sous les numéros A6 et A7)

Il a aussi fait l'objet d'une information sur le site internet de la commune pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ayant pu en vérifier la réalité à différentes reprises, avant et pendant l'enquête, en particulier 17 juillet et 13 août 2021, ainsi que le confirment les « captures de pages Web » ci annexées.

4.5 Le déroulement de l'enquête et des permanences

L'enquête a été ouverte le lundi 9 août 2021 à 9h, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal portant organisation et ouverture de celle-ci.

Le dossier complet (version papier et version numérique sur un PC) ainsi que le registre papier ont bien été mis à la disposition du public dès ce jour à l'accueil de la mairie de Mesquer. Le site internet de la commune et l'adresse courriel ont été opérationnels dès 9 heures ce même jour.

Aucun dysfonctionnement n'a été constaté et/ou signalé durant toute la durée de l'enquête.

Seule une observation (n° 14) complétant celle transmise en 3 exemplaires, chacune sous une forme différente mais portant la même date à savoir le 15 septembre 2021 (soit une observation manuscrite portée directement sur le registre - n°13, un courriel annexé au registre et figuré sous le n° 15 et enfin un courriel également annexé au registre et figuré sous le n° 16), fait état d'une erreur d'adresse électronique mais celle-ci au regard des adresses mentionnées sur le courriel (observation n° 14) apparaît imputable à ses auteurs

Le calendrier et la tenue des 3 permanences ont été respectés et n'ont fait l'objet d'aucun incident. Les 3 permanences, accessible aux personnes à mobilité réduite, se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes tant du point de vue de l'accès du public que du point de vue sanitaire (dans le contexte de pandémie).

Peu de visiteurs ont passé du temps pour consulter le dossier d'enquête, beaucoup sont venus pour vérifier les impacts éventuels sur leur(s) bien(s) et la fréquentation n'a pas entraîné d'attentes excessives.

Première permanence le lundi 9 août 2021 en mairie de Mesquer (salle du conseil municipal)

Après avoir vérifié d'une part le dossier papier (notamment son contenu et sa complétude au regard de son sommaire) soumis à enquête publique et d'autre part l'opérationnalité du PC mis à la disposition du public conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme, j'ai demandé que ce dernier soit installé à proximité de l'accueil de l'hôtel de ville afin d'assurer

la conformité des modalités effectives de consultation au regard des dispositions retenues par l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, lequel (article 3) stipule notamment que « le public pourra prendre connaissance du dossier en mairie. Au service accueil aux jours et heures habituels d'ouverture ... ».

Cette première permanence s'est déroulée au sein de la salle de conseil municipal située au 1^{er} étage de l'hôtel de ville et accessible aux personnes à mobilité réduite, cet espace de consultation ayant été pourvu de gel hydroalcoolique à son entrée.

Durant cette permanence, 14 personnes se sont présentées dans le respect des mesures dite barrière et notamment masquées.

Deux d'entre elles ont déposé une observation sur le registre papier ouvert a cet effet, quatre autres envisageant de faire parvenir leur observation ultérieurement au regard de la durée de l'enquête, sous forme papier ou électronique.

- **la première**, Mr Montmarin (résident permanent au village de Kercaballec) souhaitait des informations opérationnelles pour un projet en cours ; il a été redirigé vers le service urbanisme qui l'a reçu dans la foulée.

- **la seconde**, Mr Vanturini, souhaitait connaître les impacts éventuels du projet de modifications sur son secteur de résidence permanente.

- **la troisième**, Mr Castel souhaitait disposer pour le compte d'une SCI, du même type d'information sur son secteur (Kerdandec) dans le cadre d'un proche projet de construction

- **la quatrième personne**, Mme Cortial, résidente permanente à Mesquer et membre de l'association « Bretagne Vivante », avait pris rendez-vous préalablement conformément l'arrêté municipal qui offrait cette possibilité (article 6 dernier alinéa) . Elle a questionné sur l'ensemble des évolutions envisagées au PLU.

C'est dans ce contexte qu'elle a fait part en particulier de ses interrogations sur

- la définition proposée pour « la limite haute de rivage »,
- les conditions et statuts des aires de stationnement envisagées en « zone 1AU »,

Elle a également souligné l'intérêt éventuel de moduler les largeurs des accès suivant les opérations desservies ou encore les limites de l'application de la proportion (20%) de logements sociaux.

Elle a conclu l'entretien en précisant qu'elle envisageait de déposer ultérieurement une observation ou de contribuer à l'une d'elles.

- **la personne suivante** est partie, rassurée après avoir constaté que le « zonage A » et ses règles étaient maintenus à l'arrière de sa résidence (secteur du golf).

- **la sixième personne**, Mr Neveu membre de l'opposition municipale, s'est présentée comme tel ; elle a aussi interrogé l'ensemble des évolutions proposées. Envisageant de déposer une observation ultérieurement, elle préconise

- d'améliorer la rédaction de la définition pour la « limite haute de rivage » qui n'évoque par exemple pas les protections des pieds de dune , les étiers ...),

- de préciser la notion de dépendances à l'aide d'exemples, la finalité des aires de stationnement prévue en « zone 1AU »,
- d'interdire les plantations à risques (bambou...) ou invasives (baccharis ...)
- de moduler les largeurs des voies d'accès par exemple suivant sa longueur

- la septième personne Mr Mottais avait lui aussi pris rendez-vous préalablement, conformément à l'arrêté municipal qui offrait cette possibilité.

Envisageant une extension à son habitation (pour le moment) secondaire, proche de la pointe du Toulru , le projet de modifications limiteraient les possibilités ; il préconise de fixer une surface minimum d'extension possible (120 m2 selon lui) au-delà de laquelle les règles envisagées (extension sans emprise dans la limite de 10% ...) s'appliqueraient.

- les deux personnes suivantes exploitent le terrain de camping Prad'Héol, ; elles sont venues mesurer les conséquences éventuelles du projet de modification du PLU sur la parcelle qu'elles ont acquise en vue d'une extension ultérieure de leur exploitation ; cette perspective ayant déjà fait l'objet d'échange avec le maire de Mesquer, notamment un courrier de ce dernier daté du 22 octobre 2015 évoquant des perspectives de révision du PLU sans pour autant « garantir ... que votre demande sera acceptée ».

Les services municipaux m'ont confirmé ultérieurement que la prescription d'une révision était bien inscrite à l'agenda municipal dans le courant de l'an prochain (2022), au plus tard.

- les deux personnes suivantes , Mmes Gauthier et Le Guyader, investies dans la protection de la Pointe de Merquel, ont consulté le projet de modifications tout en sollicitant des précisions concernant les possibilités d'extensions susceptibles d'être autorisées notamment en « zones Nra et Nrb ».

- les trois personnes suivantes (Mrs Bercault , Afchain et une dernière qui n'a pas précisé son nom) sont venues s'enquérir des éventuelles conséquences du projet de modifications sur le secteur de leur résidence (secteur du Toulru, bourg de Mesquer et village de Quimiac – secteur de Soursac).

La permanence a été clôturée à 12h10, après avoir vérifié, au regard de son sommaire, la complétude du dossier mis à la disposition du public.

Seconde permanence : le vendredi 27 aout 2021 en mairie de Mesquer (salle du conseil municipal)

Après avoir vérifié d'une part le dossier papier (notamment son contenu et sa complétude au regard de son sommaire) soumis à enquête publique et d'autre part l'opérationnalité du Poste informatique mis à la disposition du public conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, cette première permanence s'est déroulée, comme la précédente, au sein de la salle de conseil municipal qui a préalablement été pourvu de gel hydroalcoolique.

Avant d'accueillir le public j'ai visé le courriel adressé par Mr Provoost et l'ai annexé sous la référence A1 au registre d'enquête ; ce courriel souscrit semble t'il a plusieurs des modifications proposées par le projet (clarification de notions, protection de la frange littoral ...) même si son auteur regrette une prise en compte tardive ; il mentionne que tous les avis des personnes associées ou consultées et figurées sur la liste , ne sont pas consultables ; il précise également que la qualification professionnelle du commissaire enquêteur mentionné à l'arrêté municipal et sur l'avis d'enquête « n'apporte rien à la présente procédure ».

Toujours avant d'accueillir le public, j'ai visé la décision de la MRAe et les avis de personnes publiques associées qui ont été joints, de façon séparée, par le maitre d'ouvrage au dossier d'enquête afin que le public en ait connaissance.

En effet ces décision et avis sont parvenus après l'ouverture de l'enquête ; il s'agit de :

- la décision de la MRAe en date du 17/08/2021 et jointe le 27/08/2021
- l'avis de la DREAL daté du 09/08/23021 et joint le même jour à sa réception électronique,
- l'avis de l'Etat représenté par le Préfet de Loire Atlantique daté du 16/08/2021 et joint le même jour à sa réception électronique,
- l'avis de la communauté d'agglomération CAP Atlantique en date du 19/08/2.021 et joint le même jour à sa réception électronique,
- l'avis favorable (sans réserve ni observation) du Département de Loire-Atlantique, daté du 18 aout 2021

Durant cette permanence, huit (8) personnes se sont présentées dans le respect des mesures dites barrière et notamment masquées.

Deux d'entre elles, sous une seule signature référencée sous le n° 3, avait déposé antérieurement une observation sur le registre papier ouvert à cet effet ; une autre a fait part de son intention de déposer ou faire parvenir une observation.

La première, Mme Venturini déjà rencontrée lors de la permanence précédente a précisé ses attentes et déposé un courrier auquel est jointe une copie d'un document d'arpentage ; l'ensemble a été annexé au registre d'enquête sous la référence A2.

Les 2 personnes suivantes (Mme et Mr De Valence) ont déposé antérieurement une observation portée au registre papier sous le n° 3 ; elles sont venues s'enquérir de l'évolution des règles ou contraintes à proximité de leur résidence située rue de la Gambade, en particulier celles relatives aux « espaces boisés classés » et aux constructions en secteur ND.

La quatrième personne (Mme Tranchand) avait préalablement pris rendez-vous pour exposer les difficultés d'extension concernant sa résidence située rue de la Perrière (zone Nrb) ; elle souhaite que la zone UB qui jouxte sa propriété, soit prolongée sur une partie de sa parcelle . Dans cette perspective elle a été invitée à confirmer sa demande par écrit en vue de la porter ou de l'annexer au registre papier, ce qu'elle a confirmé avoir l'intention de faire avant clôture de l'enquete ...et ce qu'elle a fait (voir observation n° 6, annexée sous la référence A3) .

La personne suivante, Mr Legrand, est venue s'informer des incidences éventuelles du projet de modification n° 3 sur sa propriété familiale qui est située avenue de la

Plage, qui jouxte un « espace boisé classé » et dont il souhaite construire le fond pour réaliser « un couloir » ; je lui ai notamment fait part de l'évolution des règles de recul au regard des « espaces boisés classés » envisagée par le projet.

A cette occasion, il a mentionné disposer, comme d'autres riverains, d'un droit de passage sur le parc municipal, par ailleurs « espace boisé classé » .

La sixième personne, résidant allée des Grèbes, est venue s'enquérir des effets éventuels du projet sur ou aux abords de sa propriété située au « bois de Lanseria ».

La personne suivante, Mr Neveu s'est déjà enquis lors de la première permanence des incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du territoire communal; elle est revenue compléter ses informations concernant la mise en compatibilité du PLU de Mesquer avec le SCOT et le PLH communautaire.

La huitième personne, comme la plupart de celles qui l'ont précédée lors des permanences et depuis le début de l'enquête, s'est informée des effets éventuels du projet de modification sur et aux abords de sa propriété située dans le village de Kerguilloté.

La permanence a été clôturée à 17h, après avoir vérifié, au regard de son sommaire, la complétude du dossier mis à la disposition du public.

Troisième et dernière permanence, le jeudi 16 septembre en mairie de Mesquer

Après avoir de nouveau vérifié d'une part le dossier papier (notamment son contenu et sa complétude au regard du sommaire) soumis à enquête publique et d'autre part l'opérationnalité du poste informatique mis à la disposition du public, cette dernière permanence s'est déroulée comme les précédentes, sans incident.

Avant d'accueillir le public, j'ai visé les courriels et courriers adressés dans le cadre de l'enquête et annexés, à leur réception, au registre d'enquête :

- Observation n° 6: courrier de Mme et Mr Tranchand annexé sous la référence A3
- Observation n° 7 : second courriel de Mr Provoost annexé sous la référence A4
- Observation n° 8 : troisième courriel de Mr Provoost annexé sous la référence A5
- Observations n° 16 et 17 constituées d'un courriel et d'un courrier identiques émanant des conjoints Legrand, annexés sous les références A6 et A7, relatifs aux boisements et aux espaces boisés classés et confirmant les demandes présentées oralement lors de la permanence précédente ; il convient de souligner que l'un des membres de l'indivision a aussi déposé manuscritement une observation identique (n°13) à ces courriel et courrier, complété par l'observation suivante portant le n° 14.

J'ai également visé un nouvel avis émanant d'une personne publique associée et reçu depuis la précédente permanence, lequel avait été joint, à sa réception et séparément, au dossier d'enquête pour être porté à la connaissance du public ; il s'agit de l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint Nazaire, daté du 26 août 2021.

Durant cette permanence, douze (12) personnes se sont présentées dans le respect des mesures dites barrière et notamment masquées.

Deux d'entre elles, ont déposé une observation sous les n° 17 et 18 ; deux autres personnes sont venues commenter un avis ou une observation déposée préalablement sur le registre (n°9) ou par courriel (n°19).

Les deux premières personnes (dont Mme Froissart) sont venues pour le compte de Mme Robert qui possède une parcelle située à l'entrée de la rue Trevigale, en zone UB et pour laquelle un certificat d'urbanisme négatif a été délivré le 7 mai 2021. La décision résultant de ce certificat est fondée sur la loi littoral et sur le recul imposé le long de la route départementale.

Elles souhaitent que cette parcelle soit effectivement constructible conformément au zonage retenu au PLU.

Les 3 personnes suivantes, Madame Marie Elizabeth Branger et ses enfants ont exprimé leur souhait de pouvoir édifier une construction ou installer de façon permanente un habitat permanent de loisirs, sur la parcelle (cadastrée section AL n° 956) qu'elles possèdent et qui est située en zone Ne du PLU.

Le couple qui a suivi (Mr et Mme Joré) souhaite

- d'une part que soit levée la réserve pour équipement public qui affecte leur parcelle située rue du Mené et qui leur semble obsolète (emplacement réservé n°2 dénommée « réserve foncière pour accès mouillage » inscrite au bénéfice de la commune)

- d'autre part que cette même parcelle (et celles à proximité) soit de nouveau classées en zone constructible (actuellement en secteur Nd) puisque celle-ci, suivant les informations fournies par les intéressés :

- d'une part ne possède pas de caractéristique différente de celle voisines classées en secteur Ud
- d'autre part a été acquise en 1967 dans le cadre d'un lotissement autorisé dont une partie n'a pu être réalisée en raison des intentions d'aménagement des accès du port et objet de la réserve mentionnée

Les 2 personnes suivantes, reçues ensemble à leur demande (Mme Lequimener et Mr Leroux), ont chacune déposé une observation (n° 16 et 17) à l'issue de l'entretien au cours duquel elles ont notamment exprimé :

- leur opposition à un projet d'aire de stationnement qu'ils pensent dédiée aux camping-cars et qui fait l'objet d'une modification (voir en bas de page 8 du rapport de présentation) du règlement du secteur 1AU .

Cette proposition a été plusieurs fois évoquée par d'autres personnes venues lors de permanences précédentes.

- leur demande d'inscrire la zone 1AU au sein de laquelle ils possèdent diverses parcelles en secteur immédiatement constructible (secteur U)

- leur souhait d'obtenir communication de l'étude afférente à la zone humide située sur ce secteur 1AU ; sur ce point s'agissant d'un document (s'il existe) probablement communicable parce que fondant une décision publique, je les ai invité à solliciter le maire de Mesquer .

La personne suivante, Mr Nourry, est venue en sa qualité de membre de l'Union des Propriétaires. Elle s'est présentée en qualité de référent en urbanisme de l'association ; elle a :

- d'une part conforté la demande des conjoints Mahé-Jahan qui ont antérieurement déposé une observation (n° 12 datée du 6 septembre 2021),
- d'autre part étayé oralement les contributions de l'Union des Propriétaires de Mesquer ; ces contributions font l'objet de l'observation n° 9 déposée le 31 août 2021 sur le registre papier.

La personne qui lui a succédé lors de cette permanence , Mr Guilois est venue illustrer (photos à l'appui et extraites de son observation) et commenter l'observation qu'elle a, préalablement et ce même jour, déposée par courriel (n°19 annexée sous la référence A8).

Mr Guilois a fait part de son inquiétude de voir disparaître ou du moins dénaturer le « paysage forestier » du bois de Lanseria, issu des plantations de pins organisées sur une zone dunaire à partir du XIX^{ème} siècle.

Selon lui cette dégradation paysagère serait déjà amorcée et compromettrait en particulier la pérennité et l'habitat d'une espèce protégée : l'écureuil roux.

Lors de l'échange il a préconisé un renforcement des mesures :

- soit avec un zonage spécifique et un règlement adapté au paysage qu'il souhaite voir protéger,
- soit un renforcement des mesures relatives aux plantations figurées aux articles 13 des PLU notamment au profit des espaces boisés classés,
- soit en instituant des mesures compensatoires plus contraignantes notamment lors des coupes ou abattages autorisés.

La dernière personne, Mr Hebel, a exprimé le souhait de pouvoir diviser sa parcelle en vue de construire ; celle-ci est située route du Pays Blanc et actuellement en secteur NH1 lequel peut « recevoir des évolutions du bâti existant par extension ... mais pas de construction de nouvelles habitations ».

Ensuite, le courriel de Mr Guilois (reçu ce jour 16/09/231 à 15h03) a été annexé au registre d'enquête sous le n°19 et la référence A8

Puis la permanence a été clôturée à 17h et le registre clos par moi-même à 17h15.

5. L'analyse des observations, interventions, et questionnements

5.1 Rappel sommaire du déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée avec sérénité. Aucun incident n'a perturbé le déroulement des 3 permanences qui ont été organisées au premier étage de l'hôtel de ville de Mesquer. Au regard des enjeux susceptibles de résulter des dispositions constituant le projet de modification n° 3 du PLU, le nombre de permanences a été fixé à trois.

Ces permanences se sont déroulées à l'hôtel de ville de Mesquer le lundi 09 premier jour de l'enquête (de 9h à 12h), le vendredi 27 août (de 13h30 à 17h) et le jeudi 16 septembre, dernier jour de l'enquête (de 13h30 à 17h).

Ces permanences ont représenté une durée cumulée effective de 10 heures qui ont permis d'accueillir près de 30 personnes, représentant 25 visites, pour consulter les pièces du dossier, obtenir des informations complémentaires et/ou de déposer une contribution.

5.2 Un bilan des observations et contributions

Afin d'optimiser l'accès à la consultation du dossier de la modification n° 3 du PLU de la commune de Mesquer, les responsables de cette dernière ont souhaité que l'enquête débute dans les premiers jours du mois d'août et le commissaire enquêteur a souhaité qu'elle ait une durée d'au moins 15 jours sur le mois de septembre ; ceci pour faciliter la consultation autant par les résidents secondaires que les résidents permanents.

C'est en tenant compte de ces attentes que les dates ont été fixées par l'arrête municipal.

Le plus souvent, les personnes qui se sont déplacées au moins lors des permanences, ont souhaité que leur soient précisés les impacts éventuels du projet de modification sur leur(s) bien(s) immobilier(s) ou aux abords de ce(s) dernier(s).

Au regard du nombre de personnes reçues (30), peu d'observations ont été déposées sur le registre ou par courriel électronique. Au total, ce sont 19 observations qui ont été recueillies, soit :

- 11 observations déposées directement sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Mesquer
- 3 observations déposées par courrier et annexées au registre à leur réception puis visées lors des permanences par le commissaire enquêteur.
- 5 observations reçues par courriels (dont 3 du même auteur), également annexées au registre ouvert en mairie à leur réception, puis visées lors des permanences par le commissaire enquêteur.

Notons ici que sur les 19 observations dénombrées au registre :

- 18 ont été déposées par ou pour le compte de personnes physiques et une par le représentant d'une personne morale (association de propriétaires) et pour le compte de cette dernière (observation n° 9).
- 9 ont été déposées par des personnes qui se sont présentées lors d'une permanence,
- Il existe 3 « doublons », chacun déposé sous une forme différente (un manuscrit, un courrier et un courriel) figurées sous les n° 13, 15 et 16.

Une fois retirés les doubles, c'est donc 17 observations différentes qui ont été déposées durant les 39 jours consécutifs de l'enquête.

5.3 La présentation des observations et contributions

Sachant qu'une même observation peut générer plusieurs contributions, les 19 observations (doublons compris) reçues pendant la durée de l'enquête représentent près d'une trentaine de contributions portant sur environ une dizaine de thèmes différents.

Parmi ceux-ci figurent :

- La forme du dossier, son contenu ou la rédaction de quelques points objet de la modification,
- la protection des paysages boisés et des arbres existants,
- la prise en compte d'une obligation étendue d'offrir du logement social
- les limitations de constructions sur la « frange littoral »
- l'autorisation d'emplacements de stationnement insérée par le projet en zone 1AU.

D'autres contributions ne concernent pas directement le projet de modification n° 3 du PLU comme l'inconstructibilité actuelle de terrains le plus souvent situés en secteur N ou 1AU (voir par exemple les observations n° 6, 12, 18 ...ou les demandes de Mrs Joré , Hébel...).

Enfin quelques unes ne concernent pas le PLU lui-même mais:

- Les nuisances des Points d'Apport Volontaire
- Les limites de certains biens ou droits réels figurés sur le plan cadastral utilisé comme fond de plan du PLU .

Aucune des observations n'émet un avis, explicitement, favorable ou défavorable, sur l'ensemble du projet de modification n° 3 du PLU de Mesquer :

- Cinq d'entre elles revendiquent un droit réel ou de propriété que les plans, issus du cadastre et utilisés pour le PLU, ne traduiraient pas.

Il convient de rappeler que trois d'entre elles, reçues le même jour, font « doublon » : l'une (n°13) déposée sur le registre, une autre (n° 15) transmise par courriel (dans un premier temps à une adresse erronée : modificationplu2@mesquerquimiac.fr) et une troisième reçue par courrier.

La première a été déposée manuscritement pour pallier, semble-t-il, le risque de non réception des courriel et courrier.

- Deux d'entre elles (n° 4 et 7, annexées sous les références A1 et A4) ayant le même auteur, interrogent la qualité du dossier en particulier l'absence d'avis de certains personnes publiques associées, l'intérêt des qualités professionnelles du commissaire enquêteur ; Ce même auteur, dans la perspective d'une nouvelle modification et, ajoute-t-il, « pour éviter d'incessantes adaptations ultérieures », énumère et préconise des rédactions nouvelles qui lui paraissent opportunes voire nécessaires de prendre en compte ; elles concernent principalement les hauteurs des constructions ou installations pour les services publics, les accès aux voies départementales, le temps des verbes utilisés dans le règlement ...

- cinq autres expriment l'intérêt de préserver davantage les arbres, probablement au-delà des « espaces boisés classés » ou des « boisements à préserver » (voir le document graphique du PLU pour situer géographiquement ces lieux protégés) ;
 - une de ces observations se fait plus précise et préconise « à l'emplacement du mini-golf une continuité de la coulée verte vers la mer ... en tout état de cause conserver les arbres » de haute venue qui accueillent des nids de faucons.
 - Une autre interroge la rédaction « ... retrait des limites séparatives d'un espace boisé classé, les termes limites séparatives étant parfois retenues pour les limites cadastrales d'une parcelle (voire ce terme utilisé dans les titres des articles 7 de différents secteurs de règlement de nombreux PLU dont celui de Mesquer).
 - Une troisième (n° 19) évoque longuement et « sa déception à la lecture du projet » de modification et l'absence de nouvelles mesures qui seraient de nature à mieux protéger la qualité paysagère du bois de Lanséria, déjà compromise selon l'auteur
- Concernant le projet de modification qui propose d'autoriser en secteur 1AU « la réalisation d'aires de stationnement paysagées ... (sans) ... compromettre l'aménagement de la zone », une observation et un avis sollicitent que soient précisées ces notions : destination ou usage des stationnements, modalités de préservation du devenir ... Deux autres s'y opposent expressément (n° 17 et 18) .
- Deux autres observations (n°2 et 9) invoquent ou évoquent la motivation ou la portée de la nouvelle rédaction issue du projet de modification ; en particulier au regard des situations existantes :
 - Pour les extensions limitées en zone UZp
 - La construction sur une parcelle déjà divisée et disposant d'un accès d'une largeur de 3 mètres.
 - La disparition de la notion de continuité bâtie à l'article N2.
 - Le maintien d'une inconstructibilité partielle.

Il incombe au commissaire enquêteur de prendre en considération les observations formulées ou présentées par le public ; il doit également prendre en compte les avis des personnes publiques associées, émis:

- avant l'enquête publique (et dans ce cas intégrés au dossier originel soumis à enquête)
- ou pendant l'enquête (et dans ce cas joints au dossier à leur réception et de façon séparée) .

A cet égard, si une majorité des avis des personnes publiques associées sont simplement favorables, ce qui est le cas de ceux produits par la Région des Pays de Loire, le Département de Loire Atlantique, la DREAL (direction régionale pour l'environnement, l'aménagement et le logement), le Parc Naturel Régional de Brière, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint Nazaire, la Chambre Régionale des Propriétaires forestiers, deux avis font état d'observations ou recommandations :

- L'Etat, sous la signature de son représentant, sous-préfet de l'arrondissement de Saint Nazaire délégué par le Préfet du Département de Loire Atlantique, fait observer :
 - d'une part que le seuil susceptible d'être appliqué pour améliorer l'offre de logement social « devra donc être défini par surface plancher et nombre de

logement minimum » afin d'en améliorer l'efficacité compte tenu de la part des résidences principales à caractère social qui s'établissait à 9% en 2017 sur la commune de Mesquer.

- d'autre part l'incohérence du « calendrier d'enquête publique... avec le délai de rendu de la décision de la MRAe ... même si la faible portée de la modification sur ce sujet (environnemental) permet de penser raisonnablement qu'elle ne sera pas soumise à évaluation ».

- La communauté d'agglomération - CAP Atlantique - rappelle la nécessité de prescrire sans délai ...(une)... procédure de révision générale en application de l'article L131-6-1° du code de l'urbanisme et formule diverses recommandations à l'appui de son avis favorable en particulier :

- La non imperméabilisation et l'usage des parcs de stationnement qui pourrait être autorisés au terme du projet en secteur 1AU
- La référence à une « dimension réduite » pour la définition des abris de jardin
- La référence à la définition retenue par la loi littoral pour la « limite haute du rivage »
- la nature des surfaces retenus pour reconstituer l'offre commerciale (article UA2)
- l'augmentation du retrait pour les constructions susceptibles d'être autorisés à proximité d'un espace boisés classé et d'appliquer ce retrait « à partir de l'espace boisé classé ».

Enfin, si le rapport de présentation intégré au dossier soumis à enquête, consacre une large place à l'intégration paysagère et architecturale (pages 12, 13, 14 et 15 ce qui représente environ un quart de son contenu) en secteur UD pour les constructions créatrices de plancher et sur tout secteur U pour les clôtures, ce thème est peu abordé lors des interventions orales ou par les observations déposées ; deux personnes reçues l'ont évoqué, l'une oralement à l'occasion des espèces invasives (baccharis, ...) qu'elle souhaiterait voir interdites en clôture et l'autre, auteur de la dernière observation enregistrée, préconise « de supprimer l'autorisation de ces hautes palissades, souvent laides qui ont déjà commencé à défigurer le paysage... »

5.4 Le procès-verbal de synthèse et le « mémoire en réponse »

Le procès-verbal de synthèse prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement et à l'article 8 (2ème alinéa) de l'arrêté municipal déjà mentionné, a été établi sur papier en deux exemplaires, l'un destiné au maître d'ouvrage, et l'autre pour le commissaire enquêteur en vue d'être transmis, le moment venu, au Tribunal administratif avec les rapport et conclusions.

En application du même article, le maître d'ouvrage a adressé dans les 15 jours ses réponses, observations ou compléments à la commission d'enquête. ce document est communément dénommé « mémoire en réponse ».

Bien entendu, le procès-verbal de synthèse et le « mémoire en réponse » font partie intégrante du rapport du commissaire enquêteur.

Au cas d'espèce, c'est l'ensemble des contributions et observations transmises par le public à l'occasion de l'enquête, qui servit la construction du procès-verbal de synthèse, mais pas exclusivement puisque certains questionnements résultent aussi :

- de la lecture et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur
- d'avis émis pendant l'enquête et joints au dossier (y compris dans les versions numérisées et en ligne), au fur et à mesure de leur réception, pour que le public puisse en prendre connaissance (Autorité Environnementale - MRAE, Etat, Département...)
- des rencontres ou échanges que le commissaire enquêteur a pu avoir
- de quelques avis exprimés oralement par des personnes qui sont venues lors des permanences et qui n'ont pas souhaité ou adresser une contribution écrite ou la déposer sur le registre papier ouvert à cet effet.

Tenant compte des disponibilités et des jours ouvrés, le procès-verbal a été remis à Mr Le Maire de la commune de Mesquer lors d'une rencontre qui s'est déroulée en mairie le 27 septembre 2021. Mr le Maire était accompagné de collaborateurs territoriaux Mme Stephanie Bivaud et Mr Phillippe Rohou:

Cette rencontre a été l'occasion de présenter et commenter le procès-verbal de synthèse et au besoin d'apporter oralement des précisions jugées opportunes. Lors de cette même rencontre il a été convenu que le maître d'ouvrage adresse ses réponses, observations ou compléments (= mémoire en réponse), en regard de chacun des thèmes et des questions abordés, et par voie postale et par voie électronique.

Le même procès-verbal a ensuite été transmis aux services de la commune de Mesquer en version numérisée, d'une part au « format Word » d'autre part au « format Pdf » afin d'en faciliter les éventuelles éditions et la mise en forme de la réponse municipale au procès-verbal.

En réponse au procès-verbal de synthèse, le maire de Mesquer a fait connaître ses réponses et compléments d'informations datés du 07 octobre 2021, par courriel (version PDF) reçu le 11 octobre 2021 et par courrier reçu le 13 octobre 2021.

5.5 L'analyse des contributions, les questionnements, par thème

Ainsi que nous l'avons déjà examiné, certaines observations orales ou écrites ne concernent pas le Plan Local d'Urbanisme; il en va ainsi notamment pour les limites ou la revendication de propriété dont certains ont fait part qu'il s'agisse d'observations écrites enregistrées sous les numéros 5 et 11 ; cette dernière comme celles figurées sous le n° 13, 14 et 15 a du reste été évoquée par une personne rencontrée lors de la seconde permanence et concerne un parc municipal situé entre les avenues de la plage et de Beaulieu.

Une autre concerne les nuisances que peuvent générer les Points d'Apport Volontaire (PAV - voir l'observation enregistrée sous le n° 10).

Si le fait qu'elles soient étrangères à un PLU ne leur permet pas de rentrer pas dans le champ de la mission du commissaire enquêteur, l'autorité compétente reste bien évidemment habilitée à les examiner et à y réserver la suite qu'elle considère opportune.

D'autres observations concernent certes un PLU mais portent sur un ou plusieurs sujets ou thèmes que le projet de modification n° 3, objet de l'enquête publique, ni n'aborde ni ne modifie. Elles seront évoquées ci-après (voir § 4.10) à l'occasion d'éventuelles modifications ou révisions à venir.

C'est le cas en particulier de la demande d'extension de la zone UB le long de la rue de la Perrière (observation n°6 annexée A/3). C'est également le cas de la partie de l'observation n°10 concernant l'emplacement de l'ancien golf et la continuité de la coulée verte vers la mer, ou encore des observations n° 6, 12 relatives à l'inconstructibilité partielle d'un terrain.

Ainsi, les thèmes qui ressortent sont principalement afférents à la qualité du dossier, aux nouvelles définitions proposées, à la « frange littorale », aux aires de stationnement en secteur 1AU, aux arbres, plantations et espaces boisés, à la sécurité et aux accès des parcelles à construire, aux limitations hors zone littoral et aux insertions paysagères (clôture ...), à la reconstitution de surfaces commerciales et à l'offre de logement social.

Ainsi chaque thème fait l'objet d'un paragraphe et chaque paragraphe fait l'objet de 4 développements :

- L'analyse
- Les questions qui en ressortent (encadrées sur fond bleu)
- Les compléments d'informations du maître d'ouvrage, issus de son mémoire en réponse
- Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur

5.5.1 La qualité du dossier

L'énumération ci-après d'avis et observations n'est pas exhaustive.

Ces observations et avis qui invoquent la qualité du dossier soumis à l'enquête publique, portent sur l'absence (au dossier originel soumis à enquête publique) de décision de la MRAe, de certains avis des personnes publiques associées, pour preuve ceux (de l'Etat, De CAP Atlantique) qui ont été joints au dossier durant l'enquête pour être portés à la connaissance du public.

Concernant l'avis de la MRAe

Comme j'ai eu l'occasion, dès la fin du mois de juin, de le préciser aux représentants de l'autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet de modification n° 3 du PLU de Mesquer, la DREAL consultée par la commune a confirmé la nécessité de saisir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe.

L'avis de l'Etat sur ce point est ainsi libellé : « le dossier ... fait l'objet d'une consultation au cas par cas ... Même si la faible portée de la modification permet de penser raisonnablement qu'elle se ne sera pas soumise à évaluation. Le calendrier de l'enquête ... n'est pas cohérent avec le délai de rendu de la décision ».

Pour sa part, la MRAe a rendu sa décision le 17 août 2021, celle-ci a été jointe au dossier d'enquête dès sa réception et visée par le commissaire enquêteur le 27 août 2021.

Elle conclue que « au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués... et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la décision ... le projet de modification n°3 du PLU de Mesquer n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ».

En conséquence le projet de modification numéro 3 du PLU de Mesquer n'est pas assujetti à évaluation environnementale

Ainsi on peut légitimement penser que cette décision, même sollicitée trop tardivement, est sans effet sur la validité de la procédure ; toutefois au regard des actes de décentralisation et des institutions territoriales, cette situation interroge sur les conseils initiaux auxquels une commune peut avoir accès.

Concernant les insertions

Si les insertions faites et les affichages sur site répondent aux obligations légales d'informer et semblent bien couvrir le territoire, deux insertions consécutives ont été opérées dans les éditions de « l'Echo de la Presqu'île » et non de « Presse Océan », comme stipulé à l'article 10 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête.

Concernant les avis des personnes publiques associées.

Pour une modification d'un Plan Local d'Urbanisme, l'article L 153-40 du code de l'urbanisme stipule que « avant l'ouverture de l'enquête publique ...le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 . Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ». l'article L 153-47 ajoute que « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ...sont mis à disposition du public ».

Il en va bien sur différemment en cas d'élaboration ou de révision d'un PLU (voir en particulier les articles L132-11 ou L153-31 à L153-33 du même code).

En l'espèce la commune a procédé dans le délais requis à l'ensemble de ces notifications. Les avis reçus ont été joints au dossier d'enquête publique, et de façon séparée, au fur et à mesure de leur réception, ainsi que le préconisent différents auteurs et cela pour les porter, durant l'enquête, à la connaissance du public (voir par exemple fiche 6 – page 2 du mémento pratique du commissaire enquêteur).

Questions et demandes du commissaire enquêteur

1. Les services de l'Etat et ceux de la Communauté d'Agglomération ont- il été consultés, en amont, sur le projet de modification n°3 du PLU et la (ou les) procédures à suivre ? si oui à quel moment et de quelle façon ?
2. La communauté d'agglomération offre t'elle des services de conseils au profit de ses communes membres en matière de procédure d'urbanisme notamment ?

3. Existe-t-il un document réalisé par la communauté d'agglomération CAP Atlantique précisant ces éventuelles fonctions de conseil que les communes membres peuvent obtenir auprès d'elle et de ses services ?
4. Pour quelle(s) raison(s) le second quotidien (régional ou local) ayant publié les insertions prévues par le code de l'environnement est-il « l'Echo de la Presqu'île » et non « Presse Océan » comme stipulé à l'arrêté municipal (art 10) ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Dans le cadre de son mémoire en réponse, reprenant la numérotation des questionnements figurée ci-dessus, le Maire de la commune de Mesquer a fourni les précisions suivantes :

- d'une part Les services de l'Etat ont été consultés à l'occasion d'une réunion préalable à l'élaboration du dossier et Le dossier a été transmis par mail pour avis à la communauté d'agglomération CAP Atlantique dont le service aménagement a conseillé le maître d'ouvrage en amont de la procédure.

Le maire ajoute que le cadre des modalités d'assistance de CAP Atlantique à la commune de Mesquer a été formalisé par une convention en date du 12 août 2015, sans en fournir la copie .

- d'autre part concernant le choix de l'hebdomadaire l'Echo de la Presqu'île, celui-ci est apparu postérieurement à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, « finalement plus pertinent que le quotidien Presse-Océan dans la mesure où la lecture de l'hebdomadaire est privilégiée par les résidents non permanents de la commune (résidents secondaires) » et parce que cet hebdomadaire est « strictement tourné vers l'actualité locale » .

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

Concernant l'accompagnement dont peut bénéficier une commune, pour conduire des procédures complexes comme celles afférentes au domaine de l'urbanisme, sans pour autant transférer sa compétence, le maire de Mesquer fournit des précisions utiles.

Toutefois, force est de reconnaître que cet accompagnement n'a pas permis en amont de la procédure de modification du PLU de sérier l'ensemble des étapes (avis MRAE ...) et de consolider et fiabiliser le contenu du projet de modification (voir les avis de Personnes Publiques Associées émis en cours d'enquête).

De telle situation paraissent de nature à favoriser les recours contentieux et une certaine instabilité juridique

Concernant l'insertion dans l'hebdomadaire l'Echo de la Presqu'île, le commissaire enquêteur regrette que cette pertinence ne soit apparue qu'après la signature de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête et sans doute trop tardivement pour envisager un arrêté municipal modifiant l'arrêté initial.

Cependant, en ma qualité de commissaire enquêteur, n'ayant pas jugé de la légalité de cette situation mais seulement de la qualité de l'information, au regard de la fréquentation enregistrée et de la portée du projet, la situation ne parait pas avoir affecté l'information du public puisque:

- l'insertion d'une part a bien été opérée dans deux journaux locaux comme prévu aux articles R123-9 et R123-11 du code de l'environnement et d'autre part dans les délais indiqués à l'article 10 de l'arrêté municipal
- la fréquentation a permis d'accueillir, plus de 25 visites et près de 30 personnes, lors des 3 permanences .

5.5.2 Les propositions de nouvelles définitions et les formes de rédaction

L'énumération ci-après d'avis et observations n'est pas exhaustive.

Les avis, observations ou recommandations sur ce point émanent principalement des observations identifiées sous les numéros 4, 7 et 8 et de l'avis de CAP Atlantique ; ceux-ci soulignent ou préconisent ainsi que nous l'avons vu :

- Une référence à une « dimension réduite » pour définir des abris de jardin
- La référence à la loi littoral pour définir la « limite haute du rivage »
- La suppression, à certains articles qu'il est proposé de modifier, du « l' » devant le terme opération dans la formule « ce seuil sera atteignable par l'opération ».
- Un règlement « qui doit être écrit au présent »
- Une référence inutile au parcours professionnel du commissaire enquêteur. Sur ce point notons que cette référence existe dans la décision de nomination du Tribunal administratif (article 1 de sa décision du 27 mai 2021) et que le maire n'a fait probablement que la reprendre dans son arrêté. Cette précision est sans doute inutile mais sans portée juridique.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. La commune a-t-elle l'intention d'ajouter une notion de dimension ou une dimension maximum ou un autre élément, pour caractériser un abri de jardin d'autant que bien souvent sur les communes du littoral maritime certains abris disposent de surfaces conséquentes (abri bateaux ...) dont la destination peut progressivement évoluée ?
2. Comparativement à la loi littoral, quelle nuance supplémentaire est susceptible d'apporter la proposition de rédaction afférente à « la limite haute du rivage » et retenue au projet de modification n° 3 du PLU ?

Sur les autres observations, le commissaire enquêteur laisse le soin aux représentants de la commune d'apporter les précisions qu'ils jugent opportunes.

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Reprenant la numérotation ci-dessus, dans le cadre de ses réponses au procès-verbal de synthèse, le maire de Mesquer précise qu'il n'a l'intention :

- ni de fixer une surface maximale pour les abris de jardin, ceci pour éviter toute confusion entre un lieu de stockage et une dépendance à usage d'habitation qui serait soumise à des règles d'urbanisme différentes,
- ni de modifier la notion de limite haute du rivage qui figure au projet de modification ayant fait l'objet de l'enquête publique, afin d'éviter une confusion juridique avec la notion de trait de côte .

Le commissaire enquêteur prend acte de ces intentions et n'a pas de remarques particulières à formuler.

5.5.3 La frange littorale

L'énumération ci-après d'avis et observations n'est pas exhaustive.

Certains avis ou observations souscrivent au renforcement de la protection proposée pour la frange du littoral (observations n° 4 ...) l'avis de l'Etat souligne notamment que « la diminution des possibilités d'extension en zone NRa... et de surface de plancher en zone NRb sans pour autant étendre les droits d'extension ... d'emprise au sol ... permettra une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols ... ».

L'un des personnes rencontrées lors de permanences considère toutefois que cette perspective arrive trop tardivement.

Par ailleurs, quelques observations demandent des précisions supplémentaires (observations n° 9) ou préconisent une modification (observation n° 2) voire un changement de zonage (observation n° 6) qui n'est pas l'objet du projet de la modification n°3 du PLU.

Questions et demandes de la commission d'enquête

Concernant les extensions, les limites exprimées en pourcentage peuvent pénaliser les habitations disposant de petites surfaces.

1 - Est-il envisageable de définir, comme le préconise l'une des observations, une surface minimum d'extension par emprise et d'extension sans emprise, afin de rendre par exemple mieux habitable, c'est-à-dire aux conditions de confort contemporain, les habitations de petite surface, en particulier dans le cas de résidences permanentes ?

2 - N'est-il pas opportun, à l'inverse, de limiter les possibilités d'extension des résidences disposant déjà d'une grande surface habitable, par une surface maximum tant en ce qui concerne celles « sans emprise au sol » que celles « avec emprise au sol » ?

3 - S'agissant de préserver des « cônes de visibilité », pour quelle(s) raisons les constructions qui ne sont pas usage d'habitation restent autorisée(s) en secteur NRa et NRb dans la bande de 6 mètres (article 7.1) ?

4 - Quelle(s) raison (s) a (ou ont) prévalu à la disparition de l'obligation d'extension par emprise au sol, en continuité du bâti, en zone NRb (article N2 6eme §) ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Le maire de Mesquer, dans le cadre de ses réponses au procès-verbal de synthèse, précise que la notion de continuité du bâti a été supprimée parce que, « par définition, une extension s'inscrit dans la continuité des bâtiments existants ».

Il précise également qu'il n'envisage pas de proposer :

- de définir des surfaces minimum d'extension,
- de fixer de surface maximum d'extension dans la mesure où la nouvelle règle lui semble déjà particulièrement stricte.

Enfin, il ajoute pour les secteurs NRa et NRb que les règles d'implantation en limites séparatives pourraient « concerner toutes les constructions quelle que soit leur nature ».

N'ayant pas de remarques particulières à formuler, le commissaire enquêteur prend acte des précisions et de l'engagement afférent aux implantations en limite séparative.

5.5.4 Les aires de stationnement

Concernant les aires de stationnement ce thème fait référence à la modification proposée en secteur 1AU.L'énumération ci-dessous des avis et observations n'est pas exhaustive.

Quelques avis ou observation y font principalement référence (observations n°10, 12, 13, 17 et 18 ... et avis de CAP Atlantique).

Trois types d'interrogations reviennent fréquemment :

- Quelle destination et pourquoi n'est-elle pas précisée afin d'éviter « tout débordement » ?
- Que signifient les termes « sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone » ?
- Comment aménager une telle aire en l'absence de plan d'ensemble préalable ?

Questions et demandes du commissaire enquêteur

1 - Existe-il une intention (à défaut de projet déjà élaboré) précise fixant la destination des aires de stationnement en zone 1AU ? Si oui pour quelle raison le recours à l'emplacement réservé n'a-t-il pas été retenu ?

2 - Si la perspective d'une aire de stationnement ne concerne que le site de l'ancien golf, pour quelle raison toutes les zones 1AU font l'objet de cette modification ?

3 - Par ailleurs, l'aménagement d'un secteur 1AU est autorisé par « le bais d'une autorisation groupée en une ou 2 tranches ... dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement ; quel est le calendrier d'élaboration de ces orientations qui ne semblent pas encore avoir été définies, pour le secteur 1AU qui intègre le terrain d'assiette de l'ancien golf ?

4 – Tenant toujours compte d'une autorisation groupée assujetti à un plan d'aménagement préalable, quel est le calendrier probable d'une part de conception, d'autre part de réalisation de l'aire de stationnement envisagée sur l'ancien golf ou à proximité et justifiant au moins pour partie la modification de la page 93 du PLU ?

5 – enfin , la référence à un intérêt collectif permet un usage large ainsi que le souligne l'avis de CAP Atlantique. Est-il possible de préciser les modalités permettant d'en limiter la portée et de préserver le devenir de la zone considérée :

- Destination à usage d'un service public et/ou domanialité publique
- Limitation par la surface
- Nature des matériaux,
- Autorisation précaire

Si oui que pourraient être ces modalités ?

Les compléments d'informations et réponses du maitre d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Le maire de Mesquer dans sa réponse au procès-verbal de synthèse précise que la commune n'a pas de projet d'aménagement sur quelque zone 1AU que ce soit.

Il ajoute que « compte tenu des incertitudes concernant l'aménagement de ce type de zone, il sera proposé au Conseil municipal de retirer cette modification concernant les aires de stationnement en zone 1AU ».

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

Cette modification concernant la réalisation de stationnement en secteur 1AU présentait l'inconvénient de concerner l'ensemble des zones 1AU et d'ouvrir des perspectives à des opérateurs privés alors que l'intention municipale ne semblait concerner que la réalisation

d'aires publiques de stationnement, et sur un seul secteur.

Par ailleurs et dans cette dernière hypothèse le code de l'urbanisme offre d'autres outils juridiques peut être mieux adaptés aux intentions municipales (emplacement réservé ...).

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maire de Mesquer, laquelle devra être confirmée par le conseil municipal lors de son approbation de la modification n°3 du PLU.

5.5.5 Les arbres, plantations et espaces boisés

L'énumération ci-dessous d'avis et observations n'est pas exhaustive.

Certaines observations (voir celles sous les n° 1, 3, 11, 19 ...) préconisent ou le maintien de tout arbre existant ou l'interdiction de tout abattage d'arbres ou encore un renforcement des mesures juridiques de protection.

Une autre observation propose d'organiser une coulée verte (n° 10) quand d'autres personnes rencontrées lors des permanences souhaitent interdire les végétaux invasifs.

Toutes ces perspectives ne figurent pas au dossier de modification n° 3 du PLU ; elles sortent du champ de la présente enquête publique dont l'objet est limité au projet de modification n° 3, mais elles sont abordées ultérieurement au § 4.10 ci-après sous le titre « modifications ou révisions à venir ».

Par ailleurs, La communauté d'agglomération CAP Atlantique préconise d'accroître le recul au-delà duquel les constructions peuvent être autorisées le long d'un espace boisé classé et de le porter (de 3 mètres proposés) à 5 voire 10 mètres et de modifier la rédaction afin d'éviter toute confusion avec la notion de limite séparative qui fixe la limite entre 2 propriétés ou unités foncières et à laquelle se réfère les articles 7 de tout PLU.

Cependant, si la raison technique s'explique dans l'intérêt des végétaux concernés, rares sont les PLU sur le territoire de CAP Atlantique qui fixe un tel recul par rapport aux espaces boisés classés, peut-être parce que, en limite parcellaire séparative, les arbres de haute venue sont rarement plantés.

Questions et demandes du commissaire enquêteur:

1 - Quelle sera la situation des reconstructions après sinistre dans la bande « non aedificandi » (3 mètres suivant le projet) bordant les espaces boisés ?

2 - Quelle suite la commune a-t-elle l'intention de réserver aux propositions de la Communauté d'Agglomération CAP Atlantique, en ce qui concerne la distance de recul le long d'un EBC et pour quelles raisons ?

3 - Quelle suite la commune a-t-elle l'intention de réserver à la propositions de la Communauté d'Agglomération de rédaction qui organise le calcul du recul à partir des limites de l'« espace boisé classé » figuré sur le document graphique du PLU afin d'éviter toute confusion avec la notion de « limite séparative qui a parfois un autre usage ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Dans le cadre de ses réponses au procès-verbal de synthèse, concernant les reconstructions après sinistre, le maire de Mesquer, rappelle l'article 5 des dispositions générales du PLU au terme duquel « la reconstruction ... peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 3 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceux-ci, même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées ... ».

Ensuite, concernant le questionnement afférent aux espaces boisés classés, s'il précise qu'un « recul de 3m ...s paraît suffisant pour préserver la pérennité des EBC », il ajoute que la commune souscrit et prend en compte les préconisations de CAP ATLANTIQUE pour l'application de ce recul , à savoir :

- sur l'ensemble des secteurs du PLU.
- par rapport aux limites des espaces boisés classés et non pas par rapport aux limites séparatives .

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des précisions et de l'engagement afférents aux modalités d'application du recul conservé à 3 mètres.

Toutefois je rappelle que les espaces naturels et parfois boisés de la commune de Mesquer constituent l'un de ses principaux atouts dans le cadre d'une économie touristique et qu' à cet égard, il peut paraître opportun qu'à l'occasion de la prochaine révision de son PLU, ce dernier :

- définisse les modalités d'une continuité progressive d'une trame verte et bleue,
- utilise les différents outils qu'offre le code de l'urbanisme pour protéger les végétaux et les paysages verts, y compris pour protéger des arbres remarquables et isolés,
- soit sans doute plus exigeant sur les modalités de plantations et de replantations figurées aux articles 11 et 13 des différents secteurs règlementés.

A l'occasion d'un autre thème et toujours dans le cadre de ses réponses au procès-verbal de synthèse, le maire de Mesquer ajoute que la commune envisage de réaliser un diagnostic de ses boisements préalablement à l'adoption de règles mieux à même de préserver et de valoriser le patrimoine boisé et les haies bocagères existants par le biais des futurs règlements écrits et graphiques.

5.5.6 Les accès aux parcelles et la sécurité

Les articles 3 afférents aux secteurs U seraient modifiés par le projet qui propose de façon uniforme de porter la largeur des accès de desserte des constructions à 4 mètres.

L'énumération ci-après d'avis et observations n'est pas exhaustive et l'observation n° 9 en particulier s'interroge sur la portée de cette nouvelle perspective.

Questions et demandes du commissaire enquêteur

Sachant qu'une telle disposition envisagée par sécurité (accès pompier...) est de nature à artificialiser de plus grandes surfaces :

- 1 - La commune envisage-t-elle de l'appliquer aux divisions parcellaires existantes et opérées antérieurement sur la base des règles actuellement en vigueur ?
- 2 - La commune envisage-t-elle de l'appliquer aux cas de reconstruction disposant d'un accès d'une largeur inférieure ?
- 3 - La commune envisage-t-elle de l'appliquer, quel que soit le nombre de logements desservis et quelle que soit la longueur de l'accès ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Dans le cadre des réponses au procès-verbal de synthèses le maire de Mesquer :

- rappelle l'article 5 des dispositions générales du PLU au terme duquel « la reconstruction ... peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 3 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceux-ci, même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées ... ».
- précise que la règle s'appliquera quel que soit le nombre de logements desservis et qu'elle sera en vigueur dès que « la modification sera applicable et qu'elle sera donc applicable de fait aux divisions parcellaires existantes ».

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées en réponse à son questionnement.

Je regrette cependant qu'une telle orientation contribue, de fait, à l'imperméabilisation de plus grandes surfaces (sources de réchauffement climatique, de réduction des eaux d'infiltration et donc d'accélération des eaux pluviales) alors qu'une modulation pourrait limiter les surfaces imperméabilisées sans compromettre la sécurité dès lors que la longueur de l'accès est limité au regard, notamment, des capacités des lances à incendie utilisées par les services d'intervention.

5.5.7 Les autres limitations (hors zone littorale et EBC)

L'énumération ci-après d'avis et observations n'est pas exhaustive.

Le questionnement sur ces sujets concerne principalement la zone UZ (voir observation n°9) et les clôtures (observation n°19) ; concernant ces dernières il ne semble pas que la commune

de Mesquer ait institué des secteurs soumis à déclaration (hors secteurs sauvegardés, ou sites classés ou inscrits au titre du code de l'urbanisme ou de l'environnement), comme :

- des secteurs pour lesquelles la commune a explicitement délibéré en faveur de l'instauration d'une demande préalable à l'édification d'une clôture,
- des sites ou secteurs explicitement définis au PLU

Questions et demandes du commissaire enquêteur

1 - Quelles sont les raisons qui motivent l'interdiction de toute extension pour les habitations de 200 m² préexistantes et situées en zone UZp ?

2 - En ce qui concerne les clôtures,

Au regard de la variété des matériaux susceptibles d'être autorisés et de l'uniformité de la règle, il ne semble pas que soit pris en compte une différenciation paysagère suivant les territoires.

Par ailleurs, le PLU ne semble pas instituer de secteur(s) qui pourrait assujettir ces projets à une déclaration ou une autorisation préalable et permettre au besoin un contrôle en amont des travaux .

Aussi, quelles sont les raisons qui conduisent à imposer uniformément pour leur réalisation ou des dimensions ou des matériaux sur les secteurs U du PLU ? et pour quelle raisons de telles intentions ne sont pas envisagées sur des secteurs N notamment Nr a ou b ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Le maire de Mesquer dans le cadre de ses réponses au procès-verbal de synthèse précise que la règle limitant les extensions en secteur UZp, a pour « objectif d'éviter des extensions de maisons dont la surface était déjà considérée comme conséquente et ainsi de préserver « le caractère boisé » du secteur ou quartier concerné.

Concernant les clôtures, il ajoute que la commune « envisage une réflexion sur les clôtures dans le cadre de la future révision du PLU avec l'appui du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement). Cela permettra d'affiner les dispositions liées aux clôtures en fonction de chaque territoire. L'application de ces nouvelles règles pourraient donner lieu à déclaration préalable si cette formalité s'avérait pertinente ».

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

La commune de Mesquer dispose d'un patrimoine boisé qui la caractérise et le démarque de nombreuses autres communes du littoral atlantique. L'histoire de son urbanisation contemporaine a conduit à de nombreuses constructions dans des secteurs naturels (littoral, abords de traict ...) ou boisés.

Pour préserver cette image qui constitue un atout, il est sans doute opportun qu' à l'occasion d'une révision générale du PLU, les règles afférentes aux clôtures permettent à celles-ci de mieux s'inscrire dans son leur environnement et soient plus exigeantes afin de préserver la qualité paysagère et de ne pas la dénaturer comme le laisse penser certaines photographies jointes à l'appui d'une observation déposée au registre d'enquête .

5.5.8 Les surfaces commerciales

L'avis de la communauté CAP Atlantique recommande « d'explicitier » la surface concernée concernant la proposition de reconstitution des surfaces commerciales. S'agit-il notamment de la surface de plancher, notion retenue par le code de l'urbanisme et à laquelle il est par ailleurs fait référence ?

En effet la proposition de modification soumise à enquête publique est ainsi formulée pour le secteur UA (secteur de densité) : « la surface commerciale supprimée à l'occasion de démolition totale ou partielle de la surface commerciale devra être retrouver à l'identique dans la nouvelle construction ».

Questions et demandes de la commission d'enquête :

- 1- Quelle suite la commune de Mesquer a l'intention de donner à cette recommandation ?
- 2- En particulier et compte tenu du secteur concerné (UA) la surface pourrait-elle être supérieure à celle supprimée ?

Les compléments d'informations et réponses du maitre d'ouvrage, la commune de Mesquer :

Sur ces points le maire de la commune de Mesquer d'une part fait sienne la proposition de CAP Atlantique de faire référence à « la surface de plancher » et d'autre part souligne que « le secteur UA étant un secteur accueillant des commerces ...la surface récréée pourra être supérieure à la surface initiale » .

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières à formuler et prend acte des précisions et de la prise en compte de la surface de plancher.

5.5.9 L'obligation de participer à l'offre de logement social

Seul l'avis de l'Etat aborde, au fond, cet aspect des modifications proposées (voir page 8 du rapport de présentation) dont la rédaction serait la même pour tous les secteurs U et 1AU, sachant que celle-ci évoque « les logements locatifs sociaux » qui constituent une notion plus restreinte que les logements sociaux auxquels l'Etat se réfère.

Il convient de rappeler que le Plan Local de l'Habitat - PLH communautaire - qui arrive à échéance à la fin de cette année 2021, fixe les objectifs suivants pour la commune de Mesquer (extrait des objectifs territorialisés de logements locatifs sociaux du Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique - 2016-2021, adopté le 31 mars 2016 – page 81) :

	Objectif total production logements/an	%	Objectif PLUS, PLAI, PLS par an	dont PLUS PLAI	dont PLS familial (maximum)	Objectif PLS logement dédié	Conventionné social, très social ANAH	TOTAL LLS	Principe de mixité (part des LLS/total)
Mesquer	150	4%	24	19	5		6	30	20%

L'avis de l'Etat rappelle que la part des résidences principales à caractère social s'élève à 9% en 2017 sur la commune de Mesquer. Aussi, il souligne que la limitation de cette obligation à l'atteinte d'un seuil atteignable par l'opération interroge, fortement quant à sa réelle mise en application : « Ce seuil devra donc être défini par surface plancher et nombre de logements ». A titre d'exemple le PLU de la ville de Guérande a repris depuis quelques temps déjà cette préconisation préfectorale.

En l'état et faute d'information complémentaire, il est difficile de juger de la pertinence de telle ou telle rédaction même si l'on peut craindre un effet de seuil qui incite des opérateurs fonciers ou immobiliers à ne pas le dépasser.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

- 1 - Quelle a été la production annuelle de logements nouveaux pendant le PLH (années 2016 à 2020), toutes catégories confondues ?
- 2 - Quel est le nombre de logements locatifs sociaux présents sur le territoire communal d'une part en 2017 et d'autre part en 2020 ?
- 3 - Combien de logements locatifs sociaux ont été autorisés (toutes origines confondues) en 2018, 2019 et 2020 sur la commune de Mesquer.
- 4 - Des modalités sont-elles mises place sur les bâtiments et/ou logements existants pour favoriser une offre de logements locatifs sociaux ? si oui lesquelles ?
- 5 - Quels résultats donneraient pour chacune des années 2018, 2019 et 2020, la nouvelle rédaction proposée, comparativement à la situation actuelle en secteurs U d'une part et en secteur 1AU d'autre part?
- 6 - Pour quelle(s) raison(s) le projet de rédaction ne concerne pas l'ensemble du logement social (accession et locatif) et se limite au seul logement locatif social ?
- 7 - Quelle suite la commune de Mesquer a-t-elle l'intention de réserver à l'avis de l'Etat ?

Les compléments d'informations et réponses du maître d'ouvrage, la commune de Mesquer :

En réponse au procès-verbal de synthèses, le maire de Mesquer fournit les informations complémentaires suivantes :

- « 24 logements locatifs sociaux ont été autorisés en 2017...
- en 2017 et 2020, la commune comptait 88 logements locatifs sociaux.
- en 2018, aucune autorisation n'a été délivrée pour des logements locatifs sociaux.
- en 2019, 3 logements locatifs sociaux et en 2020, 4 logements locatifs sociaux ont été autorisés.
- en 2018, 2019 et 2020 aucune opération d'aménagement type ZAC, lotissement ou permis groupé n'aurait été soumise à cette nouvelle règle en raison du nombre de lots réalisés pour chaque projet... ».

En conclusion le maire de Mesquer précise :

- qu'il n'est « pas envisagé de favoriser la transformation de logements existant en locatif social dans la mesure où la typologie des logements est essentiellement pavillonnaire... »
- que « le projet de rédaction ne concerne que le locatif social car il est le seul critère pris en compte par le PLH 2016 – 2021 »
- qu'il n'est « pas envisagé de reprendre la recommandation des services de l'Etat » .

Il ajoute que les « programmes d'aménagement correspondent uniquement à des lotissements vendus .. et qu'il pas possible de déterminer à l'avance la surface de plancher produite lors de ces opérations et donc d'y affecter un pourcentage de surface destinée au logement social ».

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

les résultats des simulations faites en matière d'amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux et appliquant aux constructions de ces dernière années, une obligation de production reposant sur un seuil calculé et par logement et par m2 de plancher , n'améliorent pas les résultats escomptés.

Par ailleurs au regard de la faible offre de logements locatifs sociaux sur la commune de Mesquer, il peut paraître utile de fixer un objectifs de production mis à la charge des opérateurs immobiliers et supérieur à celui résultant des objectifs du Plan local de l'Habitat communautaire.

Du reste ce dernier arrivant à échéance à la fin de cette année, il sera sans doute judicieux de revoir et les objectifs et les modalités de les atteindre dans le cadre de la prochaine révision du PLU de la commune de Mesquer, peut être en recourant davantage aux emplacements réservés.

5.5.10 Les modifications ou révisions à venir

Antérieurement, nous avons pris connaissance de demandes ou d'attentes qui concernent certes le PLU de Mesquer mais pas son projet de modification n° 3.

Il s'agit en particulier (et cette énumération n'est pas exhaustive) :

- De l'obligation de « prescrire sans délai la révision générale du PLU en application de l'article L131-6-1° du code de l'urbanisme lequel stipule que « lorsque le plan local d'urbanisme, ... a été approuvé avant un Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT - « il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document ... dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme... »
- De la protection des arbres existants (observations n° 1, 3)
- De la valorisation des paysages boisés voire forestiers (observation n° 19)
- De la création « à l'emplacement de l'ancien mini-golf une continuité de la coulée verte vers la mer » (observation n° 10)
- La constructibilité de parcelles situées rue de la Garenne (observation n° 12), rue du Pays blanc, rue du Mené, rue de la Pointe de la Croix,
- Le prolongement sur une parcelle et en façade de la rue de la Perrière du secteur UB que la dite parcelle jouxte (observation n° 6)
- Ou encore de certains éléments du règlement (observation n° 7 sur les limitations de hauteurs des constructions ou installations nécessaires aux services publics - observation n° 8 sur les temps des verbes utilisés au règlement du PLU, la limitation des accès sur les voies non communales ...).

Cependant, quelques-unes de ces demandes ou attentes pourraient s'avérer pertinentes

Questions et demandes du commissaire enquêteur:

1 - Dans quel délai la commune de Mesquer a-t-elle l'intention d'engager une révision générale de son PLU ? Quel en serait le calendrier probable, depuis la prescription jusqu'à son approbation ?

2 - A l'occasion de cette révision, ou lors d'une prochaine modification susceptible de la précéder, la commune de Mesquer envisage t' elle :

- d'une part d'examiner l'ensemble des propositions reprises ci-dessus et émanant notamment des observations 1, 3, 6, 10,12, 18 mais aussi celles exprimées oralement
- d'autre part d'étudier la mise en place de protection au bénéfice de massifs boisés ou d'arbres même isolés présentant des caractéristiques justifiant une des mesures que le code de l'urbanisme rend possible (articles L151-19, L151-23 ...) notamment en prenant en considération les observations n° 1,3,19 ...?

3 – Si oui de quelle(s) façon(s) une formalisation de cet engagement au moment de la révision (ou d’une éventuelle nouvelle modification préalable) est-elle envisageable et de quelle manière(s) ?

Les compléments d’informations et réponses du maitre d’ouvrage, la commune de Mesquer :

En réponse au procès-verbal de synthèse, le maire de Mesquer précise qu’il envisage de soumettre à son conseil municipal la prescription d’« une révision générale du PLU au cours du premier semestre 2022 pour une approbation en 2025 A l’occasion de cette révision, la commune est tout à fait disposée à examiner les propositions et observations exprimées par oral ou par écrit lors de l’enquête publique ».

Les remarques et/ou avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces engagements et préconise que le retour d’informations vers les auteurs de ces observations présentées oralement ou par écrit à l’occasion de ce projet de modification n°3 du PLU, retour partant sur la suite réservée à chaque demande ,

- soit fasse, le moment venu, l’objet d’un fascicule dédié
- soit que chaque propriétaires identifié reçoive une information personnalisée sur la suite réservée à sa demande.

Rapport établi et signé le 15 octobre 2021

(dont le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse mentionnés font partie intégrante)

Tenant compte des conditions sanitaires et de la disponibilité des uns et des autres, le présent rapport a été :

- remis le 15 octobre 2021 au(x) représentant.es de la commune de Mesquer conformément à l’arrêté municipal du 17 juin 2021, déjà mentionné, et accompagné des conclusions du commissaire enquêteur et des annexes ainsi que des dossier et registre d’enquête,
- transmis le même jour au Président du Tribunal Administratif de Nantes et accompagné des conclusions du commissaire enquêteur et des annexes ainsi que d’une copie du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur



Michel Monier