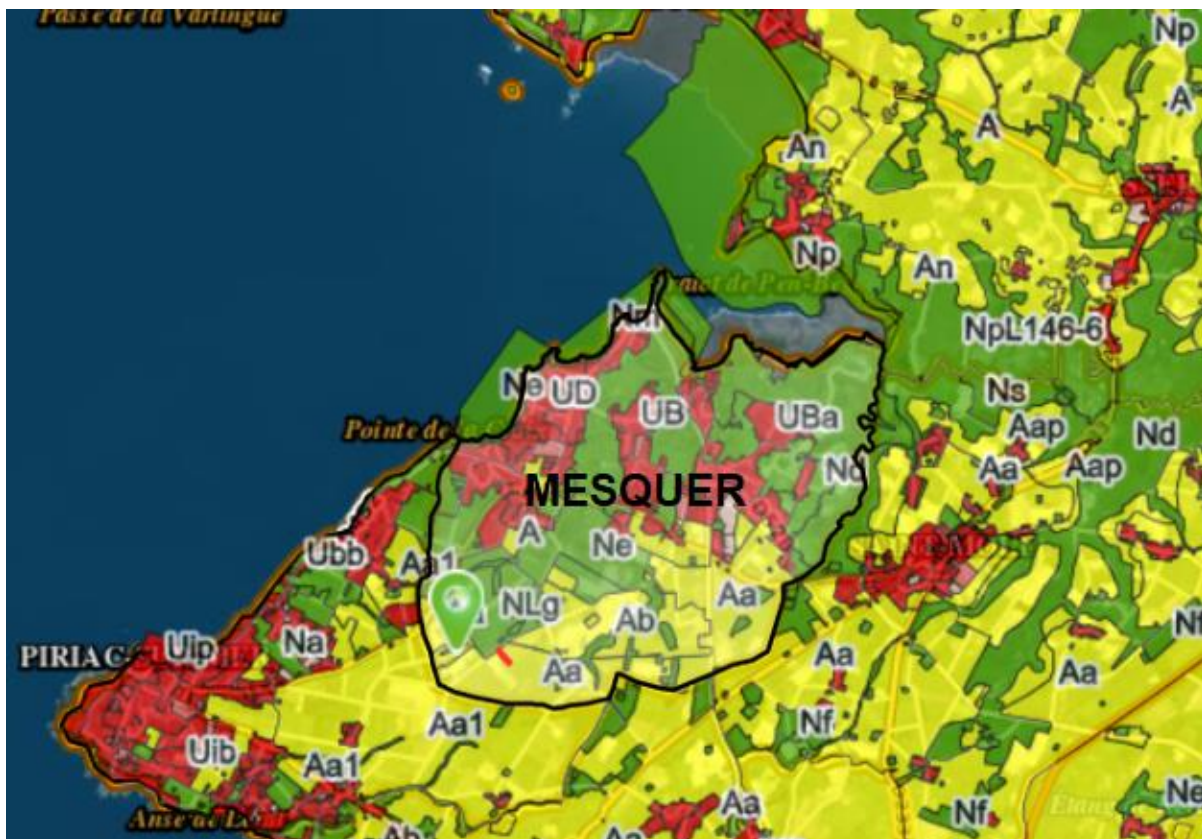


**Département de Loire Atlantique  
Ville de Mesquer - 44420**

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

**Enquête relative à la modification N° 3 du Plan Local  
d'Urbanisme, composée de diverses dispositions**

carte ci-dessous extraite du PLU de Mesquer et téléchargée depuis le site [gé.o.data.gouv.fr](http://geo.data.gouv.fr) »



**Procès-verbal de synthèse remis le 27 septembre 2021  
Aux représentants du maître d'ouvrage  
Par le commissaire enquêteur**

**Département de Loire Atlantique**  
**Commune de Mesquer (44420)**

**Procès-verbal de synthèse 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**

- Qui s'est déroulée du lundi 09 août au jeudi 16 septembre 2021 inclus
- Ouverte par arrêté municipal (refer: Urba/2013) en date du 17 juin 2021
- Concernant diverses dispositions constituant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mesquer.

# le sommaire du procès-verbal de synthèse

- 1 Le préambule** (pages 3 à 5)
- 2 L'enquête** (page 6)
  - 2.1 Son déroulement
  - 2.2 Le bilan quantitatif des observations
- 3 Les observations et contributions** (pages 7 à 10)
  - 3.1 Première analyse sommaire
  - 3.2 La méthode retenue
- 4 L'analyse des contributions, les questionnements, par thème** (pages 11 à 21)

Chaque paragraphe fait l'objet de 3 développements :

- l'énumération d' observations sur le thème concerné
- l'analyse
- Les questions qui en ressortent

Ceux-ci, après réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse, seront complétés dans le cadre du rapport par deux autres parties : la réponse du maître d'ouvrage puis l'avis du commissaire enquêteur.

- 4.1 La qualité du dossier
- 4.2 Les proposition de nouvelles définitions et les formes de rédaction
- 4.3 La frange littorale
- 4.4 Les aires de stationnement
- 4.5 Les arbres, plantations et espaces boisés
- 4.6 Les accès aux parcelles et la sécurité
- 4.7 Les autres limitations (hors zone littorale et EBC)
- 4.8 Les surfaces commerciales
- 4.9 L'obligation de participer à l'offre de logement social
- 4.10 Les modifications ou révisions à venir

## **1. Le préambule**

### **Le commissaire enquêteur :**

En application des dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement, et en application du second alinéa de l'article 8 de votre arrêté en date 17 juin 2021,

**Je soussigné Michel Monier,**  
commissaire enquêteur,  
nommé par décision du tribunal administratif du 27 mai 2021 (n°E21000065/44)  
et désigné par votre arrêté du 17 juin 2021 (refer : Urba/2013)  
**porte à votre connaissance,**  
en votre qualité d'autorité organisatrice et maître d'ouvrage,

**la synthèse des observations et questions recueillies ou formulées à l'occasion de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme** composée de diverses dispositions.

Ces questions résultent autant des observations présentées (oralement ou par écrit) par le public que des avis émis sur le projet par les institutions, les personnes publiques associées ou consultées (Etat, Cap Atlantique ...) ou de mes propres analyses.

A cet égard , il convient de noter, comme en atteste le dossier soumis à enquête publique, que la commune de Mesquer a également sollicité concomitamment aux personnes publiques associées ou consultées et par un courrier daté du 6 juillet 2021 (voir pour ce point le document dénommé « liste des personnes publiques associées et personnes publiques consultées ») :

- L'association des amis de sites
- L'union des propriétaires de Mesquer- Quimiac
- La chambre régionale de la propriété forestière.

Le présent procès-verbal de synthèse prend bien évidemment en considération les éventuelles observations formulées par ces personnes consultées à l'occasion de cette enquête, même si elles ont été produites en dehors de la période de déroulement l'enquête publique.

### **La durée de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation en vigueur, du lundi 09 août au jeudi 16 septembre 2021 inclus, soit 39 jours consécutifs, conformément à la demande du commissaire enquêteur qui a souhaité que les résidents permanents de la commune disposent de près d'un mois complet (hors période réputée vacances estivales et à fortiori en cette période de crise sanitaire) pour prendre connaissance du projet de modification et faire part de leurs éventuelles observations.

L'enquête s'est déroulée normalement, sans incident et aucune contribution n'a justifié d'être modérée.

## **Les publicités de l'enquête :**

L'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans chacune des éditions de Ouest France et de l'Echo de la Presqu'île des 23 juillet et 13 août 2021, et non dans les éditions de Ouest France et de Presse Océan, comme précisé à l'article 10 de votre arrêté municipal du 17 juin 2021 déjà mentionné.

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 paraît 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 .

Par ailleurs, j'ai eu l'occasion de vérifier la réalité de l'affichage sur sites, en particulier les panneaux situés en différents endroits (aux portes de la mairie et sur quinze autres sites) de la commune :

- comme les principales entrées routières (rond-point ou carrefour du « Moulin à Eau », de Kergoulinet ...)
- comme les principaux lieux d'activités (port de Kercabellec, Plage de Lanseria, base nautique, salle de la vigne, ARTYMES, office du tourisme...)
- ou encore les différents hameaux (Keralmen, Kerroué, Kerro, Lany ...) .

Les constats opérés au mois de juillet et le 16 septembre 2021 par la police municipale attestent également de la réalité de ces affichages.

J'ai également pu m'assurer que l'information afférente à l'enquête, avait été portée à la connaissance du public sur le site internet de la commune :

- depuis le 17 juillet 2021 au moins,
- et pendant l'enquête (vérification faite le 13 août 2021) .

## **Concernant l'accès aux dossier et registre d'enquête :**

Les textes en vigueur (code de l'environnement) n'imposant pas la mise en œuvre d'un registre dématérialisé et les conditions sanitaires ne limitant pas les déplacements, en application de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique (notamment ses articles 3 et 4...) et durant cette dernière :

- le dossier a été mis en ligne sur le site de la ville de Mesquer ([www.mesquerquimiac.fr](http://www.mesquerquimiac.fr) - rubriques actualités )
- une adresse électronique dédiée ([modificationplu3@mesquerquimiac.fr](mailto:modificationplu3@mesquerquimiac.fr)) a été créée pour permettre au public de faire part de façon dématérialisée et donc à distance, de ses éventuelles observations,
- un dossier complet (consultable également sur les lieux en version papier et sur un poste informatique dédié, ) et un registre papier ont été mis à disposition du public à

l'hôtel de ville de Mesquer, aux horaires d'ouverture des services et pendant la durée de l'enquête.

Enfin, le même arrêté municipal (article 6) offrait, à celles et ceux qui le souhaitaient, la possibilité de prendre rendez-vous pour l'une des permanences assurées par le commissaire enquêteur, cette faculté présentant l'avantage de réduire le temps d'attente au profit de ceux qui le souhaitaient, soit en raison de la pandémie, soit pour des raisons propres au demandeur.

Par ailleurs j'ai pu vérifier, lors de chacun de mes passages et en particulier lors de chaque permanence :

- le bon fonctionnement des moyens matériels et technologiques mis en place pour faciliter la consultation du public
- la complétude du dossier papier au regard de son sommaire,
- l'accessibilité au dossier du projet de modification (sur papier et sur poste informatique) et au registre papier
- les précautions prises dans le cadre de la pandémie résultant de la Covid 19 (port de masque, distanciation et gel hydroalcoolique).

### **Le présent document constitue le Procès-Verbal de Synthèse :**

Celui-ci est prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement et à l'article 8 (2ème alinéa) de l'arrêté municipal déjà mentionné.

Il est établi sur papier en deux exemplaires qui constituent le document à portée juridique, l'un destiné au maître d'ouvrage, en l'espèce la commune de Mesquer, et l'autre pour le commissaire enquêteur en vue d'être transmis, le moment venu, au Tribunal administratif avec les rapport et conclusions.

Il fera également l'objet d'un envoi numérique destiné au maître d'ouvrage (sous 48 heures) en deux versions définitives, l'une au format PDF, l'autre en « version Word » non sécurisée afin de faciliter d'éventuelles éditions ou d'éventuelles reprises dans le cadre des réponses et compléments que le destinataire fournira.

En effet, en application du même article (article 8 de l'arrêté municipal mentionné), le maître d'ouvrage adresse dans les 15 jours ses réponses, observations ou compléments (appelés communément « mémoire en réponse ») au commissaire enquêteur,.

Pour la bonne forme et pour faciliter son exploitation, il est convenu entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur, que les réponses, observations ou compléments du maître d'ouvrage soient adressées au commissaire enquêteur :

- en regard de chacun des thèmes et des questions abordés
- et par voie postale et par voie électronique.

Le présent procès-verbal de synthèse et le « mémoire en réponse » seront, bien entendu, intégrés et annexés au rapport du commissaire enquêteur.

## **2. L'enquête**

### **2.1 Son déroulement**

L'enquête publique s'est déroulée avec sérénité. Aucun incident n'a perturbé le déroulement des 3 permanences qui ont été organisées dans la salle du conseil municipal 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 .

Celles-ci se sont déroulées à l'hôtel de ville de Mesquer le lundi 09 aout premier jour de l'enquete (de 9h à 12h), le vendredi 27 aout (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 pour consulter les pièces du dossier, obtenir des informations complémentaires et/ou déposer une contribution.

### **2.2 Le bilan quantitatif des observations**

Les permanences ont accueilli près de 30 personnes représentant 25 visites . Afin d'optimiser l'accès à la consultation du dossier de 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'aout 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, lors des permanences ont souhaité que leur soient précisés les impacts éventuels du projet de modification n° 3 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, par courrier ou par courriel. Au total, ce sont 19 observations (émanant de 14 personnes ou entités différentes) 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.

### 3 Les observations et contributions

A l'occasion des permanences, le commissaire enquêteur a rencontré 30 personnes dont (chronologiquement) une membre de l'association « Bretagne Vivante », un membre de l'opposition municipale, et un membre de l'Union des Propriétaires de Mesquer, les autres étant essentiellement des propriétaires immobiliers, majoritairement résident.es, permanent.es ou secondaires, sur la commune de Mesquer.

Notons que sur les 19 observations dénombrées au registre :

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

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

#### 3.1 Première analyse sommaire

Sachant qu'une même observation peut générer plusieurs contributions, les 19 observations (doublons compris) reçues pendant la durée de l'enquête représentent plus 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 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 observations n° 6, 12, 18 ...ou les demandes de Mrs Joré , Hébel...).

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

- Les nuisances des « points d'apport volontaire »
- Les limites de propriété 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 ( n° 5, 13 ... doublons compris) 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 (n°16) 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 certaines personnes publiques associées, l'intérêt de la mention afférente aux parcours professionnels 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 (n° 1, 3, 9, 13, 19...) expriment l'intérêt de préserver davantage les arbres, probablement au-delà des possibilités juridiques qu'offrent les notions d'«espaces boisés classés » ou de « boisements à préserver » (voir le document graphique du PLU pour situer géographiquement ces espaces protégés) ;
  - o 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 accueilleraient des nids de faucons.
  - o 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).
  - o Une troisième (n° 19) évoque longuement et « sa déception à lecture du projet » de la modification n°3 et l'absence de nouvelles mesures qui seraient de nature à mieux protéger le bois de Lanséria, notamment ses qualités paysagères, déjà compromises 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 », d'une part deux observations s'y opposent expressément (n° 17 et 18) , d'autre part une observation (n° 10) et un avis sollicitent que soient précisées ces notions : destination ou usage des stationnements, modalités de préservation du devenir ...
- 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 :
  - o Pour les extensions limitées en zone Uzp
  - o La construction sur une parcelle déjà divisée et disposant d'un accès d'une largeur de 3 mètres.
  - o La disparition de la notion de continuité bâtie à l'article N2.
  - o 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.

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 et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint Nazaire,

deux avis font état d'observations ou recommandations :

- celui de 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 ».
- celui de 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 retenues pour reconstituer l'offre commerciale (article UA2)
  - l'augmentation du retrait pour les constructions susceptibles d'être autorisées à proximité d'un « espace boisés classés » et d'appliquer ce retrait « à partir de l'espace boisés classés ».

Enfin, si le rapport de présentation intégré au dossier soumis à enquête consacre une large place (pages 12 à 15 soit environ un quart de son contenu) à l'intégration paysagère et architecturale en secteur UD pour les constructions créatrices de plancher et sur tout secteur U pour les clôtures, ce sujet est peu abordé par les interventions orales ou les observations déposées .

Deux personnes reçues l'ont évoqué, l'une oralement à l'occasion des espèces invasives (baccharis, buddleia...) qu'elle souhaite voir interdites en clôture et l'autre, auteur de la dernière observation enregistrée, préconise en particulier « de supprimer l'autorisation de ces hautes palissades, souvent laides qui ont déjà commencé à défigurer le paysage... »

### **3.2 La méthode retenue**

C'est l'ensemble des contributions et observations transmises par le public à l'occasion de l'enquête, qui sert la construction du présent procès-verbal, mais pas exclusivement puisque certains questionnements (cf. ci-après §4) 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, CAP Atlantique...)
- des rencontres ou échanges que le commissaire enquêteur a pu avoir
- des 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.

## **4 L'analyse des contributions, les questionnements par thème**

Certaines observations orales ou écrites ne concernent pas le Plan Local d'Urbanisme - PLU ; il en va ainsi notamment pour les limites ou la revendication de propriété dont certaines ont fait part, comme par exemple les observations écrites enregistrées sous les numéros 5 et 11 ; cette dernière comme celles figurées sous le n° 13, 14 et 15 évoque un droit de passage qui a également été mentionné par une personne rencontrée lors de la seconde permanence et qui concerne un parc municipal situé entre les avenues de la plage et de Beaulieu.

Une autre observation 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 les incluent 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.

Elle sont évoquées ci-après (voir § 4.10 - pages 19 et 20), à l'occasion d'éventuelles modifications ou révision à venir du PLU.

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 sous la référence A3). C'est également le cas de l'observation n° 10, pour la partie 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, aux limitations hors zone littoral et aux insertions paysagères ( clôture ...), à la reconstitution de surfaces commerciales et à l'offre de logement social .

### **4.1. 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 à 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 sollicitée trop tardivement est sans effet sur la validité juridique de la procédure ; toutefois au regard des actes de décentralisation et des institutions territoriales elle 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 éponyme 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-ils 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) ?

#### **4.2. 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 la définition 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.

### 4.3. 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 ... ».

Toutefois 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 §) ?

#### **4.4. Les aires de stationnement**

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

Concernant les aires de stationnement ce thème fait référence à la modification proposée en secteur 1AU.

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 signifie 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 ?

#### **4.5. 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 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 et 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 ».

La communauté d'agglomération CAP Atlantique préconise pour sa part d'accroître le recul au-delà duquel les constructions peuvent être autorisés 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 ?

#### 4.6. Les accès aux parcelles et la sécurité

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

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'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 grande surface :

- 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 ?

#### 4.7. 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 m<sup>2</sup> 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 ?

#### 4.8.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 ?

#### 4.9.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 suivant pour la commune de Mesquer (extrait des objectifs territorialisé 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 ?

#### **4.10. Les modifications ou révision à venir**

Dans le cadre de la première analyse sommaire des observations, nous avons pris connaissance de demandes ou d'attentes qui concernent certes le PLU de Mesquer mais pas le 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) ?

\*\*\*\*\*

Le présent procès-verbal de synthèse et les questions traduisent les préoccupations qui ressortent des contributions du public, des avis émis et joints aux dossiers soumis à enquête ainsi que de la lecture de ces mêmes dossiers et de l'analyse que j'ai pu en réaliser.

Ce procès-verbal ainsi que les compléments et réponses fournis par le maître d'ouvrage en réponse aux questions du commissaire enquêteur (encadrées sur fond bleu dans le présent document), seront insérés au rapport que j'établirai dans le cadre de la mission qui m'a été confiée.

Ce rapport et mes conclusions qui l'accompagneront, seront ensuite remis et au maître d'ouvrage et au Tribunal Administratif, dans le délai fixé par l'article 8 (2ème alinéa) de l'arrêté municipal du 17 juin 2021 mentionné.

Fait à Mesquer le 27 septembre 2021,

Michel Monier

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

commissaire enquêteur