



## **Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de La Plaine sur Mer**

### **Enquête publique**

**du 2 juillet au 3 août 2018**

### **RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

#### REFERENCES :

Arrêté du Maire de la commune de La Plaine sur Mer du 11 juin 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique, relative à la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune.

Décision n° E18000077/44 du 12 avril 2018 du Président du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur.

## I. L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1. Objet de l'enquête

La commune de la Plaine sur Mer est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 16 décembre 2013 et modifié le 20 novembre 2017.

Cette commune fait partie de la « Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz »<sup>1</sup>.

L'enquête porte sur une extension d'une zone UC (*ouverte à l'urbanisation*), vers une fraction d'une parcelle classée en zone A (*agricole*), afin de permettre l'extension-rénovation d'un supermarché implanté sur le territoire de la commune de La Plaine sur Mer.

Actuellement, le PLU comprend une seule zone UC de 1,53 ha. La surface totale des zones A de la commune est de 978,95 ha. Cette surface serait alors réduite de 0,35 ha.

La parcelle sur laquelle est implanté ce supermarché, le seul établissement de ce type sur la commune, jouxte une parcelle déjà classée UC, ainsi qu'une parcelle classée A. L'extension de l'emprise du supermarché sur la parcelle UC, ainsi que sur une partie de la parcelle classée A, permettrait de conduire l'extension-rénovation et la réorganisation du site dans des conditions optimales.

La surface du supermarché passerait de 1.185 m<sup>2</sup> à 2.000 m<sup>2</sup> (+ 815 m<sup>2</sup>).

### 2. Organisation de l'enquête

Par délibération du 20 novembre 2017, le conseil municipal de la commune a prescrit la révision allégée n°1 du PLU communal.

Puis, le 12 avril 2018, le Président du Tribunal administratif de Nantes m'a désigné comme commissaire-enquêteur.

Le 18 mai 2018, une séance de travail a été organisée à la mairie de la Plaine sur Mer, avec Madame l'adjoint déléguée à l'urbanisme et Madame la cheffe du service de l'urbanisme.

A cette occasion, le dossier de la modification m'a été présenté. Ensuite, nous avons fixé les dates des permanences, les lieux d'affichage de l'avis d'enquête, ainsi que les modalités du recueil des observations du public.

A l'issue de la réunion, un exemplaire du dossier d'enquête m'a été remis.

Ensuite, j'ai procédé, seul, à une visite du centre-bourg et du site du supermarché.

---

<sup>1</sup> Constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz comprend quatorze communes.

### 3. Textes régissant l'enquête

Cette enquête est régie, notamment, par les textes suivants :

Code de l'Urbanisme: Art L 103-6, Art L 153-14, Art L 153-31 à L 153-34 et Art R 153-3

Code de l'Environnement : Art R 122-17 et Art R 123-1 à R 123-21

### 4. Publicité

#### Information légale dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales «*Ouest France - édition Loire-Atlantique*» et «*Presse Océan*», le 11 juin et le 2 juillet 2018.

#### Affichage de l'avis d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, l'avis d'enquête a été affiché sur le tableau d'information de la mairie ainsi qu'à proximité immédiate des parcelles concernées par l'enquête (aux accès du parking du supermarché).

De plus, le public a pu consulter l'avis d'enquête sur le site de la mairie de la Plaine sur Mer. (<https://www.laplainesurmer.fr/>, rubrique Vie Pratique > Urbanisme.)

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Je n'ai pas de remarque à formuler sur la publicité de l'enquête qui a été réalisée conformément à la réglementation.

### 5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier se compose comme suit :

- La notice de présentation du projet, comprenant une évaluation environnementale ;
- La délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2017, prescrivant une révision allégée du PLU ;
- Le bilan de concertation ;
- La délibération du Conseil municipal du 26 février 2018, arrêtant le projet de révision allégée ;
- L'avis des personnes publiques associées, ainsi que celui de la Mission régionale d'autorité environnementale ;
- L'arrêté municipal du 11 juin 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ;
- L'avis d'ouverture d'une enquête publique.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Le dossier, ainsi que le registre d'enquête, ont été consultables pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de la Plaine sur Mer.

Le dossier était exhaustif, bien présenté et d'un accès facile.

En outre, pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, sur site internet de la mairie de la Plaine sur Mer.

## 6. Déroulement de l'enquête

J'ai tenu trois permanences à la mairie de la Plaine sur Mer:

- le lundi 2 juillet 2018 de 9h à 12h ;
- le jeudi 19 juillet 2018 de 9h à 12h ;
- le vendredi 3 août 2018 de 13h30 à 16h30.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu une personne.

En dehors des heures de permanence, il y a eu une consultation du dossier en mairie.

Aucune observation n'a été mentionnée sur le registre d'enquête. De plus, aucune lettre, ni aucun courriel ne m'a été adressé.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

L'enquête qui s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, n'a rencontré qu'un très faible intérêt du public.

Cela est probablement dû à l'objet même de l'enquête qui est très ciblé, mais surtout à l'important travail d'information du public et de concertation accompli, au préalable, par la commune. Cette analyse est confirmée par l'absence d'observation du public sur le registre ouvert lors de la phase de concertation.

## 7. Consultation des personnes publiques associées et de la MRAE

La commune de la Plaine sur Mer a saisi neuf Personnes publiques associées (PPA) qui ont été conviées à une réunion, le 16 avril 2018, pour l'Examen conjoint du projet.

Cette réunion a fait l'objet d'un procès-verbal qui a été inséré dans le dossier soumis à l'enquête publique.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de Loire, saisie le 12 mars 2018, a émis un avis tacite (pas d'avis) sur le projet, le 8 juin 2018.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime que la saisine des PPA et de la MRAE a été accomplie dans les formes requises et dans des délais suffisants pour que chacune de ces entités soit en mesure de donner un avis, avant l'ouverture de l'enquête.

## II. PRESENTATION GENERALE

La commune de La Plaine sur Mer est située au sud-ouest du département de Loire-Atlantique, à 60 kms de Nantes. Elle est desservie par quatre routes départementales. Sa population de 4.000 habitants, augmente fortement en été, en raison de son attractivité au plan touristique.

Située sur la « côte de Jade », la commune dispose d'une façade littorale de 7 kms et comprend la « Pointe Saint-Gildas », de nombreuses pêcheries et le port de « La Gravette » (professionnels de la mer et plaisanciers).

Au fil des années, la commune a développé sur 23 ha, trois parcs d'activités (*La Musse, la Genière et les Gateburières*) qui accueillent environ quarante entreprises.

Comme le rappelle le document relatif au projet de modification du PLU, La Plaine sur Mer dispose d'un seul supermarché (catégorie moyenne surface). Celui-ci est un acteur économique notable de la commune, tant par le service commercial rendu aux plainais et aux habitants des communes avoisinantes, que par les emplois créés (environ 20 salariés, hors saison estivale).

L'établissement est situé à l'entrée nord du centre-bourg.

## III. EXAMEN DES OBSERVATIONS

### 1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La commune de la Plaine sur Mer a saisi huit personnes publiques associées (PPA) qui ont procédé à l'Examen conjoint du projet, lors d'une réunion le 16 avril 2018. Cette réunion a fait l'objet d'un procès-verbal joint au dossier d'enquête.

Par ailleurs, la MRAE des Pays de Loire, saisie le 12 mars 2018, a émis un avis tacite (« *pas d'avis* ») sur le projet, le 8 juin 2018.

### 2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Etat néant.

## IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### 1. Préambule.

Pendant l'enquête, j'ai pu constater le peu de mobilisation du public sur ce projet d'extension/rénovation du supermarché. Ceci peut s'expliquer par le fait que le public avait été largement informé, de longue date, du projet d'extension-rénovation de ce supermarché. Selon les contacts informels que j'ai pu avoir au cours de l'enquête, les plainais semblent favorables à la modernisation de cet établissement commercial et en attendent sa réalisation.

### 2. Concertation et avis des PPA.

Le dossier présenté comprend un sous-dossier dédié au « Bilan de la concertation ». Celui-ci est bien documenté avec des extraits des actions conduites en 2017 et 2018 (*articles de presse municipale et régionale, articles sur le site internet de la commune*).

De plus, un registre, accompagné d'une note synthétique présentant le projet, a été mis à la disposition du public, dans le hall de la mairie, dès le 18 décembre 2017.

Cependant aucune observation n'a été portée sur le registre, aucun courrier n'a été adressé à la mairie sur le sujet.

Le dossier comporte aussi un sous-dossier relatif à l'« Avis des personnes publiques associées ». Celui-ci se compose du procès-verbal de l'Examen conjoint du projet par les PPA lors de la réunion du 16 avril 2018, ainsi que du diaporama explicatif, présenté en séance. Ce procès-verbal ne soulève aucune objection de nature à faire modifier sensiblement le projet, voire à le mettre en cause.

Par ailleurs, la MRAE des Pays de Loire, saisie le 12 mars 2018, a émis un avis tacite (*pas d'avis*) sur le projet, le 8 juin 2018.

### 3. L'information du public.

L'information du public s'est déroulée conformément à la réglementation. Le dossier soumis à l'enquête était suffisamment exhaustif, clair et accessible.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime, d'une part, que la concertation, les consultations des PPA et de la MRAE ont été réalisées dans de bonnes conditions et en rapport avec la nature du projet et, d'autre part, que l'information du public n'appelle aucune remarque de ma part.

#### 4. Points particuliers.

Les points suivants ont retenu plus particulièrement mon attention :

##### 1. Incidence du projet sur la revitalisation du centre-bourg:

Au fil des années, en cohérence avec le SCOT du Pays de Retz, la commune de La Plaine sur Mer a développé une politique de dynamisation de l'offre commerciale et de services du centre-bourg.

C'est ainsi que l'îlot de la Poste qui comprend quatre commerces, a été réalisé en 2015.

Aussi, afin de ne pas concurrencer l'action de revitalisation du centre-bourg, le projet présenté ne comporte-t-il pas de galerie marchande au sein du supermarché.

Par ailleurs, un « Drive », modalité de livraison aux clients qui connaît un certain engouement, sera créé. Toutefois, il sera intégré au bâtiment du supermarché.

##### 2. Consommation d'espace :

Le PLU en vigueur prévoit une consommation foncière de 5,32 ha, dont 4,33 ha à vocation économique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une portion de la parcelle classée agricole qui jouxte le site du supermarché, soit 3.455 m<sup>2</sup>, entrainera une augmentation de 0,77% la consommation foncière prévue et, corrélativement, une diminution de la zone agricole de 0,07 %.

L'incidence sur l'activité agricole sera donc minime.

Je note que, le projet d'extension présenté lors de la réunion d'Examen conjoint évoque quatre scénarios avec, pour chacun, l'énumération des inconvénients :

- S1 : Déplacement sur le territoire de la commune (consommation foncière et devenir de la friche commerciale délaissée)
- S2 : Déplacement sur une autre commune (inconvénients de S1, perte d'activité économique et augmentation du trafic routier local) ;
- S3 : Reconstruction sur le site sans extension (fermeture du magasin pour travaux et fortes contraintes pour des évolutions futures) ;
- S4 : Reconstruction sur le site avec une extension vers une partie de parcelle classé « A ».

Le scénario S4, moyennant une consommation foncière limitée permet de conserver l'établissement sur un site dont la localisation est pertinente par rapport aux aménagements prévus par la commune.

##### **Avis du commissaire-enquêteur :**

En conclusion, j'estime, d'une part que le projet de rénovation-extension de ce supermarché est en cohérence avec la politique de revitalisation du centre-bourg et avec les différents projets d'aménagements de voirie de la commune.

D'autre part, je considère que la consommation d'espace du scénario retenu (S4) est modérée et en rapport avec le besoin exprimé. A cet égard, une densification des emplacements de stationnement (construction de parkings en silos) ne me paraît pas économiquement envisageable et applicable au projet.

### 3. Environnement :

Le document de présentation du projet comprend une Evaluation environnementale en raison du caractère littoral de la commune et de la présence d'une zone Natura 2000.

En effet, la commune littorale de La Plaine sur Mer est concernée par des sites importants du patrimoine naturel : site Natura 2000 « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » ; ZNIEFF « Rochers, pelouses et landes de Sainte Marie à Préfailles » ; ZNIEFF « Environs de la Pointe Saint-Gildas ».

Toutefois, le site objet du projet est suffisamment éloigné de ces zones pour avoir un impact notable sur ces zones.

### 4. Hydrologie :

S'agissant de la consommation en *eau potable*, au stade connu du projet lors de l'enquête<sup>2</sup>, il n'apparaît pas que l'agrandissement du supermarché augmentera de manière significative la consommation d'eau potable. Il ne m'apparaît pas qu'un renforcement du réseau public d'adduction d'eau sera nécessaire.

De plus, il est probable que seront mis en service, dans ce supermarché, des équipements modernes, plus économes du point de vue de la consommation d'eau.

Il devrait en aller de même pour les effluents vers le réseau d'assainissement qui ne devraient pas augmenter sensiblement.

S'agissant des *eaux pluviales et de ruissellement*, il ressort de l'Examen conjoint<sup>3</sup> que des plantes, des noues d'infiltration, ainsi que des pavés drainants, sur les places de stationnement les moins utilisées, seront mis en place. Toutefois le sous-sol est peu perméable.

Il est donc très souhaitable, en cas de fortes précipitations, d'atténuer les risques éventuels d'inondation liés à l'artificialisation des sols, si nécessaire en complétant le dispositif de bassins de rétention. Ce point sera rappelé dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui devrait être prise postérieurement à cette enquête<sup>4</sup>.

*Pour mémoire* : il existe sur le site, une station-service délivrant des carburants. Celle-ci doit être déplacée plus au nord. Cela impliquera de tenir compte, dans les études générales, des dispositifs anti-pollution de cette ICPE, sans préjudice des opérations de réhabilitation-dépollution de la zone où est installée l'actuelle station-service.

### 5. Intégration paysagère :

L'extension d'emprise au sol qu'appelle le projet, va entraîner, au nord et à l'est, la suppression de haies bocagères.

Ainsi que le préconise la chambre d'agriculture, l'aménagement de la zone devrait intégrer un espace tampon végétalisé vers la zone agricole (est). Enfin, la DDTM demande de « porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg » (entrée nord).

<sup>2</sup> Le permis de construire du porteur de projet devrait être déposé avant la fin 2018.

<sup>3</sup> Cf. procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 16 avril 2018.

<sup>4</sup> Lettre (courriel) du Maire de La Plaine sur Mer du 9 août 2018, en réponse aux observations des PPA.

Je note que si des arrachages de haies ont lieu, la commune « *demandera la replantation avec un mélange d'essences végétales qualitatif et local* ». Ainsi que le précise le Maire de La Plaine dans sa réponse aux observations des PPA, cette prescription sera reprise dans l'OAP et, de ce fait, elle sera opposable au porteur de projet.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Au plan environnemental, j'estime que la consommation d'espace du projet est limitée et en rapport avec les besoins de surface exprimés.

Le maintien du supermarché sur le site actuel permet d'éviter, d'une part, de la consommation d'espace à un autre endroit, sur la commune de La Plaine ou en dehors et, d'autre part, l'apparition corrélative d'une friche commerciale sur l'actuel emplacement.

S'agissant de l'intégration paysagère et en lien avec la revalorisation paysagère de l'entrée nord du bourg, il conviendra que la compensation des haies soit effective (Cf. la future OAP).

Enfin, une attention particulière devra être apportée aux risques d'inondation, notamment des parkings, en cas de fortes précipitations.

En résumé, l'impact environnemental du projet devrait être faible.

#### **6. Desserte du site :**

Actuellement les accès entrée-sortie du site du supermarché, par le boulevard des Nations unies-RD96, gagneraient à être améliorés.

Je relève que le projet apportera une amélioration sensible de ces accès, à partir d'une connexion sur le giratoire, qu'il est prévu de créer au nord du bourg, à l'intersection du boulevard des Nations unies et de la future voie de contournement.

A cet égard, le Maire de la commune précise que l'esquisse du giratoire a été validée par le Département de Loire-Atlantique, Délégation du Pays de Retz (cf. note n° 4).

Cette action qui s'inscrit dans la requalification de l'entrée nord du bourg, permettra de fluidifier et de sécuriser le trafic, sur la zone, aux heures de pointe. De plus, au niveau de la rue des filets, cela dissociera l'entrée du parking du supermarché de celle de la zone résidentielle contigüe.

Enfin, je note que le site rénové bénéficiera d'une voirie « déplacement doux » vers le centre-bourg qui existe en partie.

#### **7. Nuisances :**

Le projet d'extension-rénovation du supermarché permettra le déplacement vers le nord-est du bâtiment principal et de la station service. Ce nouveau positionnement est de nature à réduire les nuisances (bruits, présence d'une ICPE...) causées au lotissement résidentiel au sud (rue des Lilas).

Toutefois, les travaux de rénovation entraîneront, pour les riverains, une augmentation temporaire<sup>5</sup> des nuisances (déconstruction, construction et rotation d'engins et camions). Ce point méritera une attention particulière du fait des co-activités sur la zone et des actions d'information périodiques vers les riverains.

8. Archéologie préventive :

La zone concernée par le projet n'est pas identifiée comme zone pouvant faire l'objet d'investigations par l'INRAP au titre de l'archéologie préventive.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Le projet doit aboutir à une amélioration sensible de la sécurité routière des accès au site du supermarché. Il devrait par ailleurs participer à l'amélioration de la qualité de l'accès nord du centre-bourg de La Plaine sur Mer.

Enfin, le déplacement plus au nord du site du magasin et de la station service devrait réduire les nuisances au détriment des résidents de la rue des Lilas, au sud du site, au besoin renforçant les haies de clôture.

Je recommande cependant d'être attentif au traitement des nuisances pendant toute la période des travaux et aux actions de communication périodiques sur l'avancement du chantier, par exemple.

A Nantes, le 20 août 2018,

*Pierre Bachelier*, commissaire-enquêteur

---

<sup>5</sup> La durée des travaux est estimée entre 6 et 8 mois.

## CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après rencontre avec les représentants de la commune de La Plaine sur Mer,  
Après visite de lieux concernés par cette enquête publique ;

Vu,

- le dossier de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, présenté à l'enquête publique,
- l'évaluation environnementale jointe à la note de présentation du projet,
- les observations et les avis donnés par les personnes publiques associées,
- les réponses apportées par Monsieur le Maire de La Plaine sur Mer,
- l'absence d'observations formulées par le public, tant lors de la concertation préalable que lors de l'enquête.

Vu, les documents de portée supra communale, notamment,

- le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz,
- la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire,
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Considérant,

- que l'ouverture à l'urbanisation (UC) d'une portion de parcelle agricole contigüe au site actuel du supermarché de La Plaine sur Mer est relativement modeste et qu'elle est en rapport avec les besoins exprimés d'extension-rénovation,
- que l'impact environnemental de cette opération est négligeable,
- que ce projet ne contrevient pas à la politique de revitalisation du centre-bourg,
- qu'il en résultera une amélioration de la sécurité routière des accès au site.

Considérant,

- que la procédure choisie est adaptée à cette modification du PLU;
- que l'information du public et des personnes publiques associées n'appelle pas de remarque.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de modification allégée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de la Plaine sur Mer.

A Nantes, le 20 août 2018,

*Pierre Bachelier*, commissaire-enquêteur