

2023

E 23000018/44

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Portant sur la Modification n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

#### PREMIÈRE PARTIE :

#### *RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR*

Commissaire enquêteur

René PRAT

## SOMMAIRE

### *Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur*

I- DISPOSITIONS LÉGALES PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	3
1.1 Localisation et objet de l'enquête .....	4
1.2 Actes générateurs de l'enquête.....	4
1.3 Permanences du commissaire enquêteur .....	4
1.4 Publicité de l'enquête.....	5
Par voie de presse .....	5
Par voie d'affichage .....	5
Par voie électronique .....	6
II- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE.....	6
2.1 Nature de l'enquête .....	6
2.2 Historique.....	6
2.3 Cadre juridique et réglementaire .....	6
2.4 Présentation du projet de modification n° 3 .....	7
2.5 Evaluation environnementale/Avis de la MRAe .....	8
III AVIS DES PPA .....	8
3.1 Liste des PPA sollicitées .....	8
3.2 Résultat de la consultation des PPA .....	9
IV COMPOSITION DU DOSSIER.....	9
V DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
5.1 Réunion préparatoire .....	9
5.2 Permanences du commissaire enquêteur .....	10
VI ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	11
6.1 Préambule .....	11
6.2 Analyse des observations recensées à l'enquête .....	11
VII-CLOTURE DE L'ENQUÊTE .....	25
7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse .....	25
7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	25
7.3 Etude environnementale OAP Ménigot.....	26

## GLOSSAIRE

### Liste des principaux sigles et abréviations utilisés (non exhaustive)

Ae	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d' Orientations et d' Objectifs
ERC	Eviter Réduire Compenser
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement Réservé
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan Déplacement Urbain
PLH	Plan local de l'Habitat
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PV	Procès-Verbal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
ZA	Zone d'Activités
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone 1AU	Zone ouverte à l'urbanisation
Zone 2 AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone N	Zone naturelle

### 1.1 Localisation et objet de l'enquête

La Baule-Escoublac est une commune littorale de la Loire-Atlantique. Station balnéaire de la région, elle fait partie du littoral dit de la Côte d'Amour. La partie Escoublac est la plus ancienne avec des villas et des espaces très boisés, tandis que La Baule a été urbanisée au début du XIXème siècle et correspond davantage au front de mer, avec des logements en collectif, des commerces, etc.

L'enquête publique concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure de modification est menée à l'initiative du Maire de La Baule-Escoublac.

La modification n°3 du PLU est nécessaire pour les motifs suivants :

- La mise en compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique,
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot pour tenir compte de l'identification d'une zone humide dans sa partie sud,
- Le changement d'affectation d'un sous-secteur de la zone Naturelle, face à l'aérodrome, en continuité du cimetière parc, permettant d'aménager un cimetière animalier,
- L'extension de la zone résidentielle, secteur de Beslon, sur la zone d'activité limitrophe, permettant de recouvrer des réserves foncières dédiées au logement et à l'habitat social,
- La création de deux nouvelles OAP, l'une située à Beslon pour permettre l'accueil d'activités artisanales en lieu et place du site anciennement dédié au transfert de la déchetterie, la seconde, localisée en cœur de ville, afin d'organiser l'évolution du site du bar le Khédivé, place Leclerc,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La correction et le réajustement justifié de plusieurs dispositions réglementaires.

### 1.2 Actes générateurs de l'enquête

Arrêté municipal n° 1144 du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme.

Décision n°E23000018/44 du 1<sup>er</sup> février 2023 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur René PRAT en qualité de commissaire enquêteur.

Arrêté n° 2023-0180 de Monsieur le Maire de La Baule-Escoublac en date du 20 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de la modification n° 3 du PLU de La Baule Escoublac du **lundi 20 mars 2023 à 9h au lundi 24 avril 2023 à 17h**, soit une **durée de 35 jours consécutifs**.

### 1.3 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations à l'Hôtel de Ville de La Baule-Escoublac, sis 7 avenue Olivier Guichard à LA BAULE, les jours et heures suivants :

- Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h
- Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h
- Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.

## 1.4 Publicité de l'enquête

### Par voie de presse

dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :

- Ouest France - édition de Loire-Atlantique -
- Echos de la Presqu'île

#### Première publication

Ouest France : mercredi 1er et jeudi 2 mars 2023.

Echos de la Presqu'île : vendredi 3 mars 2023.

#### Deuxième publication

Ouest France : mercredi 22 mars 2023

Echos de la Presqu'île : vendredi 24 mars 2023

### Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune selon la répartition suivante :

1- HOTEL DE VILLE

2- MAIRIE ANNEXE DU GUEZY

3- MAIRIE ANNEXE D'ESCOUBLAC

4- ANNEXE DE MAIRIE LAJARRIGE

5- COTRES

6- BEL AIR

7- LA CROIX BRENY

8- MENIGOT (Site de l'OAP)

9- CIMETIERE PARC (Projet cimetière animalier à proximité)

10- ZONE D'ACTIVITES BESLON (au Nord du terrain communal services ses fêtes)

11- BESLON (au droit du terrain cadastré CR 175- avenue des Noëllles)

12- SITE DE L'ANCIENNE DECHETTERIE

13- 14 OAP PLACE LECLERC-KHEDIVE (1 panneau place Leclerc et 1 panneau parking des Tamaris)

15- PARKING CLOS COLIN (au droit de la parcelle CN 1)

16- MAISON DE RETRAITE QUIETUS

17- BIBLIOTHEQUE

18- OFFICE DU TOURISME

19- GARE SNCF

20- SITE CLEMENCEAU (au droit de l'ancien Centre des Pensions)

#### REMBLAI LA BAULE

21- Esplanade Benoît (devant la villa Mortureux)

22- Débouché de l'avenue du Général de GAULLE

23- Débouché de l'avenue Louis LAJARRIGE

24- Rond-point MAZY

## 25- MAISON DE QUARTIER DU GUEZY

### Par voie électronique

Le dossier d'enquête complet, identique au dossier physique à la disposition du public, a été mis en ligne sur le site internet de L'hôtel de Ville de La Baule-Escoublac, pendant toute la durée de l'enquête.

## II- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Nature de l'enquête

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les adaptations proposées dans le cadre de l'enquête publique relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquences :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- De créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

### 2.2 Historique

La commune de La Baule-Escoublac est compétente en matière d'urbanisme. Le PLU a été approuvé le 22 février 2013, puis a été modifié deux fois en 2015 et 2019.

Ce document permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur le territoire de la commune. Il est juridiquement opposable aux tiers et ses dispositions s'imposent à tous.

### 2.3 Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, R 153-20 à R 153-22,
- Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L.581-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et R.581-1 et suivants,
- Code général des collectivités territoriales,
- Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi littoral,
- Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022,
- Arrêté municipal n°1144 du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme,

- Décision n°E23000018/44 en date du 1<sup>er</sup> février 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant nomination de M. René PRAT, retraité de l'Armée, en qualité de commissaire enquêteur,

### Décret et ordonnance

- Décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance du 03 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

### 2.4 Présentation du projet de modification n° 3

Parmi les objectifs poursuivis par la modification n°3, figurent des modifications relatives à des OAP déjà existantes ainsi que la création de nouvelles OAP dont les caractéristiques principales sont exposées dans le tableau ci-dessous :

Nom et Localisation	Objectifs	Caractéristiques principales
<b>OAP n°1 du Ménigot</b> Entrée de ville Nord, sortie de la route bleue. Surface totale : 15 ha Surface opérationnelle : 7,4 ha	-Créer une entrée de ville qualitative, mixant du logement, des équipements et des services ainsi qu'un espace de loisirs. -Protéger la zone humide de 2ha -Insérer un équipement culturel dans un écran végétal et naturel.	-Baser l'opération sur le référentiel « Ecoquartier ». -Produire 250 logements dont 30% de logements sociaux.
<b>OAP n°7 Place du Maréchal Leclerc</b> Surface totale 0,32 ha	-Espace en renouvellement urbain -Mixte entre habitat et activités -Cellules adaptées pour la restauration -Programme de stationnement.	-Volumes construits à une hauteur maximale de 9m -Nouvelle place pour les terrasses de restauration -Composition végétale : traitement des sols, diversité des essences
<b>OAP n° 8 Extension de la zone de Beslon</b> Surface totale : 4,5 ha	-Création de l'OAP -Implantation d'entreprises économiques (industrie, artisanat, entrepôts)	-Espace libre en entrée de zone (circulation et stationnement) -Cheminement piéton pour connexion à la zone de Beslon actuelle -Une seule voie de desserte
<b>OAP n°9 Avenue de la Lieutenante</b> Surface totale : 1,87 ha	-Création de l'OAP -Basculement fonds de jardin et d'un grand site en friche d'une zone économique à un tissu résidentiel -Vers une densité de 20 log/ha	-Accès mutualisé depuis le Nord du site -Emplacement réservé pour créer une desserte interne -Entrée du site devra être bien réalisée pour valoriser l'opération.
<b>OAP n° 10 Avenue des Noëllés</b> Surface totale : 0,24 ha	-Basculement d'une parcelle de 2400 m <sup>2</sup> de la zone économique vers la zone résidentielle -Opération 100% sociale (20 logements minimum)	-Accès unique, proportionné et sécurisé depuis le Nord sur l'avenue des Noëllés

	-Opération 100% sociale.	-Une zone humide associée à un espace naturel est à préserver au Sud du site.
--	--------------------------	---

## 2.5 Evaluation environnementale/Avis de la MRAe

### Le contexte environnemental

La commune de La Baule comprend une protection environnementale : il s'agit de la ZNIEFF de type 2 qui couvre la forêt d'Escoublac. Les autres protections concernent les communes voisines et n'impactent pas directement la commune de La Baule-Escoublac.

### L'avis de la MRAe

La MRAe des Pays de la Loire a été saisie d'une **demande au cas par cas** pour savoir si une évaluation environnementale était nécessaire, en vertu de l'article R104-29 du code de l'urbanisme.

La MRAe a précisé qu'une évaluation environnementale ne s'imposait pas, mais rajoute les recommandations destinées à compléter le projet de modification n°3 :

- En évaluant les incidences de la suppression des zones non aedificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension,
- En amendant le contenu de l'OAP du Ménigot concernant les aménagements envisagés au droit de la zone humide, notamment la gestion attendue des eaux pluviales afin de préserver l'alimentation de la zone humide et sa pérennité,
- En justifiant l'artificialisation de la future zone 1AU<sub>i</sub> en extension de la zone industrielle de Beslon.

### III AVIS DES PPA

#### 3.1 Liste des PPA sollicitées

Dans le cadre de la modification n°3 la Commune de La Baule a notifié pour avis le 16 février 2023 pour avis les 18 Personnes Publiques Associées (PPA) dont la liste figure ci-dessous :

- Préfecture de la Loire-Atlantique
- Sous-Préfecture de Saint-Nazaire
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire-Atlantique (DDTM)
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Général de la Loire-Atlantique
- Communauté d'Agglomération CAP Atlantique
- CARENE Saint-Nazaire Agglomération
- Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint-Nazaire
- Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique
- Parc naturel régional de Brière
- Centre Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud
- Monsieur le Maire de Saint-Nazaire
- Monsieur le Maire du Pouliguen
- Monsieur le Maire de Guérande
- Monsieur le Maire de Saint André-des-Eaux
- Monsieur le Maire de Pornichet
- 

Cette notification par courrier était composée des documents suivants :

- L'arrêté municipal n°1144 du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU,

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac



- L'avis de la Mission Régionale Environnementale des Pays de la Loire du 10 octobre 2022,
- La notice explicative reprenant l'ensemble des points de la modification,
- Le document des Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP).

### 3.2 Resultat de la consultation des PPA

Au moment de l'ouverture de l'enquête le lundi 20 mars 2023, **seule La Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire a donné un avis favorable.**

L'avis favorable, sans observation, de **la CCI de Nantes Saint-Nazaire** reçu en mairie de La Baule le 02 mars, et l'avis favorable, sans observation, de **la Chambre d'Agriculture** en date du 16 mars et enregistré en mairie le 22 mars n'ont pas été insérés dans le dossier avant le début de l'enquête ?

#### Les PPA ayant émis un avis hors délai, après le début de l'enquête

- Avis de Cap Atlantique en date du 23 mars 2023
- Avis du Département de la Loire-Atlantique en date du 28 mars 2023

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dernier, étant cristallisé dès le début de l'enquête.

Par principe, les 13 PPA qui n'ont pas répondu sont réputés favorables.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de faire la synthèse des avis des PPA qui n'ont pas été insérés au dossier d'enquête en temps utile. Au demeurant, la commune de La Baule-Escoublac peut tenir compte des observations émises par Cap Atlantique, dont elle est membre.

Par ailleurs, le Département rappelle la création de l'aire de covoiturage sur l'OAP de Ménigot et la sécurisation du carrefour de sortie de la ZA de Beslon au niveau de la RD 192.

## IV COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Arrêté municipal n° 1144 du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac ;
- Arrêté n°2023-0180 du Maire du 20 février 2023 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU de La Baule -Escoublac ;
- Notice explicative
- Plan de la commune
- Plan des emplacements réservés
- Orientations d'Aménagements Programmés (OAP)
- Décision de la MRAe après examen au cas par cas
- Avis du Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire.

A noter que le dossier consultable sur le site internet de la mairie de La Baule-Escoublac est identique au dossier physique à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

## V DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 5.1 Réunion préparatoire

Lundi 6 mars 2023 de 09h30 à 12h

En préalable à cette réunion préparatoire, des échanges entre Madame PIGUET Directrice de l'urbanisme et le commissaire enquêteur ont eu lieu et ont permis :

- De fixer la période de l'enquête
- D'établir le calendrier des permanences du commissaire enquêteur

- D'élaborer, en concertation, l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de l'affiche.

Au cours de cette réunion, une présentation générale du dossier a été effectuée par Madame PIGUET.

Par ailleurs, les points suivants ont été abordés, entre autres :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain
- Les avis des PPA
- L'opportunité de la mise en place d'un registre dématérialisé
- Les modalités de recueil des observations du public
- La visite de la salle d'accueil du public (PMR, mesures sanitaires, salle d'attente)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur un plan de la commune, des points d'application de la modification n° 3
- La visite des lieux sur le terrain.

## 5.2 Permanences du commissaire enquêteur

### Permanence n° 1 : Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h

A l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé aux contrôles d'usage, à savoir :

- Le dépôt d'un message « test » via l'adresse électronique dédiée à l'enquête : Il s'avère que ce test n'a pas été concluant dès l'ouverture de l'enquête. L'intervention d'un informaticien a été nécessaire pour rétablir la situation avant la fin de la matinée.
- A priori ce contre-temps ne devrait pas avoir de graves conséquences. En effet dans le cas où des personnes auraient déposé une observation par voie électronique, elles auraient reçu automatiquement un message d'échec.
- La possibilité pour le commissaire enquêteur d'avoir accès aux observations déposées par voie électronique : la procédure a été simplifiée (mot de passe trop long) et n'a abouti que postérieurement à la résolution du problème ci-dessus.
- La consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la ville de La Baule -Escoublac : La procédure indiquée dans l'arrêté d'enquête s'est avérée concluante et a notamment permis de vérifier la conformité du dossier consultable sur le site internet avec le « dossier papier » à la disposition du public, en mairie de La Baule-Escoublac, pendant toute la durée de l'enquête.

Au cours de cette permanence, 5 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur afin de s'informer sur l'impact de la modification n° 3, dans leur environnement immédiat. Une seule personne a déclaré avoir l'intention de déposer une observation au cours de l'enquête.

### Permanence n° 2 : mercredi 29 mars de 14h à 17h

En début de permanence, il a été constaté que quelques personnes sont venues consulter le dossier depuis le début de l'enquête, sans déposer d'observation.

Au cours de cette deuxième permanence, 10 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et deux courriers (C1 et C2) lui ont été remis.

### Permanence n° 3 : vendredi 14 avril de 9h à 12h

Au cours de cette permanence, 15 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur : 5 courriers (C3 à C7) et une observation sur registre (R1) ont été déposés.

## Permanence n° 4 : lundi 24 avril de 14 à 17h

Au cours de cette dernière permanence, 9 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur : 4 courriers (C8 à C11) et une observation sur registre (R2) ont été déposés.

Sur toute la période de l'enquête, **13 observations (E1 à E13)** ont été déposées par voie électronique.

## VI ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 6.1 Préambule

Pendant la période de l'enquête, le public avait la possibilité de venir à la rencontre du commissaire enquêteur pendant ses permanences et de déposer ses contributions :

- Sur le registre d'enquête à l'accueil de la mairie
- Par courrier : déposé ou adressé à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur
- Par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête publique.

### 6.2 Analyse des observations recensées à l'enquête

Les contributions du public étant peu nombreuses (**26**) elles sont traitées de manière à ce que chaque déposant puisse disposer d'une réponse personnalisée, selon la méthodologie suivante :

- a) Mode de dépôt ( R :registre, C : courrier, E : email) suivi d'un n° d'ordre et de l'identité du déposant
- b) Synthèse de la contribution
- c) Réponse du maître d'ouvrage
- d) *Appréciation du commissaire enquêteur (en italique)*

#### **E1- Monsieur CHAMBELLAND Antoine**

##### Synthèse de la contribution

Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?

##### Réponse du maître d'ouvrage

L'assouplissement de la règle tel que proposé dans le dossier de la modification permet à la fois de prendre en compte les normes techniques en vigueur pour les vélux et panneaux photovoltaïques notamment en raison de la nécessité de maintien d'une distance suffisante entre la toiture et le dispositif pour des raisons de sécurité (éviter une surchauffe de la toiture). Autoriser une surépaisseur pour des volets roulants ne se justifie pas et porterait atteinte à l'esthétique ce qui n'est pas souhaitable, surtout dans la zone de protection patrimoniale.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*La remarque du maître d'ouvrage sur les volets roulants est pertinente.*

#### **C1 Monsieur DU GOURLAY Olivier**

##### Synthèse de la contribution

La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m<sup>2</sup> environ) est en zone urbaine au SCoT.

A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCoT afin que cette

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes.

Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvée en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle.

Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCoT.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle CX 6 classée au PLU en zone Agricole pérenne (Ap) comprend une surface totale de 4 450 m<sup>2</sup>. Une partie, représentant un peu moins de 40% de sa surface est repérée au SCOT en zone potentiellement urbanisable tel qu'il résulte de la modification simplifiée du SCOT approuvée le 22/09/2022.

Il n'est rien d'illégal dans cette situation. A supposer que la commune accède à la demande de M. DU GOURLAY, le changement partiel de zonage de A en UG ne pourrait intervenir que dans le cadre d'une révision et non d'une modification.

Enfin, contrairement à l'argument avancé par le requérant, la commune ne pouvait pas davantage procéder à ce changement de zonage lors de la précédente modification en 2019, ni même à travers la faculté accordée sur une brève période par la loi ELAN car celle-ci ne concernait que les SDU (secteurs déjà urbanisés), or le SCOT n'identifie aucun SDU sur la Baule tel que rappelé en p 13 de la notice explicative du dossier de la modification n° 3.

Certes la Chambre d'agriculture et Cap Atlantique ne sont pas opposées à la demande de l'intéressé, ils omettent uniquement de préciser que cette évolution de zonage de A en U n'est possible que dans le cadre exclusif d'une révision.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Compte tenu du caractère particulier de cette demande, le commissaire enquêteur avait demandé au maître d'ouvrage d'explorer toutes les solutions alternatives afin de régler cette situation, au plus tôt. Les arguments avancés par la collectivité sont plausibles. Ainsi, le requérant n'a pas d'autre choix que d'attendre la prochaine révision du PLU pour régulariser la situation.*

#### **C2 Monsieur DEMANGE Jean-Marie**

##### Synthèse de la contribution

Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :

-OAP n° 8 Extension de la zone de Beslon : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AU) au profit de l'extension de la zone économique.

OAP n° 9 Avenue de la Lieutenante : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant :

- Le nombre et la typologie des logements à réaliser,
- La répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc...
- Le nombre de places de stationnement.

OAP n° 10 Avenue des Noëllés : projet d'habitat social

-15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ?

-Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules.

-le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics.

-Remarques d'ordre général :

-Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ;

Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250)

## Réponse du maître d'ouvrage

OAP n° 8- L'évolution satisfait aux attentes du requérant

Cette OAP n°9 a principalement pour objet de définir les accès à la zone de sorte à permettre le désenclavement du secteur A. L'urbanisation et la densité résulteront de l'application des normes de la zone UBa, en terme d'emprise au sol, de hauteurs et de stationnements. Comme pour toutes les OAP comprenant de l'habitat ce secteur sera soumis à l'obligation de 30 % de logements sociaux et 20 % d'accession aidée.

Concernant plus précisément l'OAP 10, il ne relève pas d'une OAP de préciser la typologie des futurs logements. S'agissant de locatif social, la typologie sera définie en concertation avec le bailleur social selon la liste d'attente des demandes enregistrées qui sont majoritairement des T2 et T3.

Si besoin la ville réalisera des aménagements pour optimiser la sécurité au droit de l'opération (une adaptation sur ce point est tout à fait envisageable).

Pour les logements sociaux, le nombre de stationnements est réglementairement de 1 place/logt (cf. article L 151-35 C.urb) - il pourra éventuellement être demandé au constructeur d'en prévoir davantage en fonction de la typologie des logements prévus.

Il convient également d'encourager l'usage du vélo pour des déplacements de proximité d'autant que la commune a déployé depuis 2 ans un réseau de pistes cyclables sur l'ensemble de son territoire pour satisfaire aux attentes des usagers en lien avec le déploiement du plan de mobilité.

Il n'est pas opportun de dénoncer un éloignement des services publics alors que la gare, le centre des impôts et la mairie sont à moins de 10 mn d'accès comparé aux autres quartiers tel que secteur Benoît ou Escoublac.

Concernant la concentration des logements sociaux sur les secteurs désignés, il convient de préciser que les 940 logements sociaux recensés à la Baule au 1/1/2022, sont équitablement répartis sur les secteurs Guézy (300), Escoublac (258) et Beslon –Floralies (302, dont 150 pour les Hameaux du Rocher relativement éloignés de la zone de Beslon), puis 83 pour le secteur Centre, sachant que les opérations programmées à court terme s'implantent majoritairement sur les secteurs du Guézy et Escoublac là où les réserves foncières sont les plus importantes.

Sur le caractère inadapté des voiries sur ce secteur, le requérant fait référence à l'OAP du Ménigot à l'entrée du quartier d'Escoublac, secteur à projet de plus de 10 ha dont la programmation est connue depuis plus de 10 ans.

Sur cette opération les accès/sorties seront également conçues pour fluidifier la circulation dans les conditions optimales de sécurité.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage répond, point par point et de manière détaillée à toutes les interrogations du requérant. Dont acte.*

### **E2 M&Mme CRUSSON Alex et Soizick**

#### Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle CY75 de 10 403 m<sup>2</sup> à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ? En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule, une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.

En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

prix de vente ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette situation était méconnue jusqu'à la réalisation de l'étude environnementale réalisée en 2021.

Cette étude, obligatoire dans le cadre de cette opération a mis en exergue l'existence d'une zone humide, ce qui a malheureusement pour conséquence de rendre inconstructible les parcelles concernées.

Ce diagnostic est à l'origine de la modification de l'OAP du Ménigot dans la présente procédure de modification du PLU.

Quand bien même cette nouvelle zone humide n'est pas encore officiellement recensée à l'inventaire, il est indispensable d'en tenir compte à ce stade.

Pour information une partie ou un résumé de l'étude environnementale est transmise au commissaire-enquêteur.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette zone humide a été une surprise désagréable pour plusieurs personnes et en particulier pour celles qui avaient signé une promesse de vente, comme c'est le cas des requérants. L'étude environnementale qui a conduit à cette décision n'était pas dans le dossier d'enquête. Elle figure en **pièce jointe n° 3** du présent rapport du commissaire enquêteur à la disposition du public, à titre de justificatif.*

#### **E3 et E7 Madame FRUCHARD Angela**

##### Synthèse de la contribution E3

En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friches, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.

En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.

Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas.

En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT 104 et CV 001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

A ce sujet il convient de rappeler que cette démarche présentait l'intérêt pour la famille FRUCHARD, propriétaire mitoyen du camping de l'Eden d'éviter que des gens du voyage ne viennent s'installer à l'entrée de leur camping...

Anciennement ces terrains étaient classés en zone naturelle-agricole et ont été classés en zone urbaine ULc après qu'ils en aient fait l'acquisition. Il était logique en effet que ces parcelles bénéficient d'un classement ULc à l'instar du camping auquel elles se rattachent. De surcroît, ce classement octroie à ces parcelles une valeur bien supérieure à celle des terres agricoles et compense largement la valeur à laquelle la famille FRUCHARD en a fait l'acquisition.

Il est aujourd'hui opportuniste de considérer avoir été lésé dans l'unique objectif de voir désormais ces parcelles classées en zonage autorisant des constructions d'habitation.

Le classement répond logiquement au zonage du camping de l'Eden auquel elles se rattachent pour un usage de stationnement ou d'accueil de camping-car, selon ce qui avait été prévu initialement.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La famille FRUCHARD avait certes intérêt à ce que les gens du voyage ne viennent pas s'installer à proximité de leur camping. Il convient de souligner que la collectivité avait aussi un intérêt à ne pas avoir de nombreuses*

*caravanes en entrée de ville, d'où son incitation auprès de la famille d'acquérir cette parcelle à un prix élevé en échange de compensations apparemment verbales et mal définies ?*

*Aujourd'hui la collectivité estime avoir tenu ses engagements en classant ces parcelles en ULc, au même titre que le camping. La réponse est donc sans appel, ces parcelles ne seront plus classées dans un zonage permettant la construction à usage d'habitat.*

#### Synthèse de la contribution E7

En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3<sup>ème</sup> permanencedu 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ?

Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001.

Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dans son secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ?

En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Mme FRUCHARD a écrit à plusieurs reprises sur ce même sujet depuis le mois de décembre 2022.

La Ville a répondu à son courrier le 18 janvier 2023, puis de nouveau le 20 mars en réponse à son mail du 20 mars, puis le 24 mars à travers les réponses qui lui ont été apportées à ses demandes de certificat d'urbanisme déposées le 6 février.

Ses parcelles sont constructibles mais uniquement pour un usage lié au camping.

Pas d'engagement possible sur une procédure de révision ultérieure annoncée sur une prochaine mandature.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Suite à cette deuxième contribution de Madame Fruchard sur le même sujet, la collectivité confirme que ces parcelles sont constructibles uniquement pour un usage lié au camping. En conséquence, il n'y a rien à attendre de la prochaine révision du PLU.*

### **C3 Madame BERNARD Paulette**

#### Synthèse de la contribution

Madame BERNARD s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10).

Les observations ci-dessous relèvent d'une **pétition signée par 19 personnes** :

- Problème de sécurité avenue des Noëlls lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée
- Le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement
- Un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain
- L'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur
- Dans le cas où 30 logements seraient construits, ils le seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest
- Le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable
- La dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social.

#### Réponse du maître d'ouvrage

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoubiac

L'allée de la Querdouda est une voirie privée qui n'a aucune fonction transversale puisqu'elle ne dessert que les colotis du lotissement du même nom- (voirie en cul de sac).

A l'instar des autres lotissements privés, il sera toujours possible de renforcer la signalétique à l'entrée de l'opération pour limiter l'accès et le stationnement aux seuls riverains.

Comme précisé précédemment (réponse C2), la Ville envisagera après concertation avec les riverains du quartier de réaliser les aménagements de voirie qui lui paraîtront les mieux adaptés pour gérer les flux de circulation à l'échelle du quartier.

Sur la question du risque de nuisances, il convient de rappeler que la loi Littoral et la loi SRU ont pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels. En l'espèce il ne s'agit même pas de densifier mais de construire sur des terrains libres d'occupation, ce qui relève d'un usage rationnel s'agissant de terrains constructibles.

La mixité sociale est respectée à l'échelle du quartier. Il est toutefois nécessaire que la ville réalise ponctuellement quelques opérations 100% social afin d'opérer un rattrapage du nombre de logements sociaux pour tendre vers le taux de 25% exigé par l'Etat. Pour rappel la ville est actuellement en constat de carence et sujette à de fortes pénalités en raison d'un taux de 8% de logements sociaux que l'Etat considère comme très insuffisant.

Pour information, d'autres opérations de même nature sont également prévues à court terme sur le secteur d'Escoublac.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les éléments de réponse de la collectivité sont de nature à rassurer les pétitionnaires de ce lotissement dont la voirie est privée et constitue en soi une sorte de protection du lotissement. Les constructions nouvelles sont déjà très encadrées et le besoin en logements, notamment sociaux, est réel. Il appartient à chacun de supporter des changements dans son environnement immédiat en vertu du bien vivre ensemble qui doit être partagé par tous.*

#### **C4- M&Mme LELANT**

##### Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëles (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire.

Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux.

Ils demandent la modification du programme.

##### Réponse du maître d'ouvrage

Ces logements sont justement destinés à faciliter le maintien sur place des jeunes actifs en amont de leur futur parcours résidentiel.

La commune a des obligations importantes de rattrapage en matière de production de logements sociaux (8% pour un objectif de 25%). Elle est actuellement sous l'effet d'un constat de carence depuis 2 ans, jusqu'à fin 2023 avec le risque de voir cette sanction de nouveau prolongée.

Il est donc nécessaire réaliser des programmes d'habitat social pour contribuer au rattrapage tel que la loi l'exige en favorisant la mixité entre les différents quartiers disposant encore de réserves foncières.

Par ailleurs des logements pour les primo-accédants seront réalisés au sein de l'OAP 9 Beslon, ainsi qu'au sein du futur programme de logements route de Ker Rivaud réalisés en BRS (bail réel solidaire).

Concernant les aspects liés à la sécurité des voiries, la commune s'engage à réaliser les aménagements qu'elle jugera nécessaires comme elle le fait déjà sur l'ensemble de son territoire lorsque des besoins émergent.

##### Appréciation du commissaire enquêteur



*La production de logements sociaux est cruciale sur la commune de La Baule déjà frappée par de lourdes pénalités financières eu égard au faible taux de 8% de ce type de logements sur les 25% exigés par la loi.*

## **C5 Consorts LEBIHAIN /LELANT**

### Synthèse de la contribution

Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëllles. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.

### Réponse du maître d'ouvrage

Réponse identique à C4.

Des besoins en logements existent et il est nécessaire de construire au sein de l'enveloppe urbaine existante – rappel du PLH qui fixe des objectifs à la commune.

En l'espèce il s'agit d'accompagner le développement d'un quartier en participant à son désenclavement et en créant une voirie nouvelle traversante entre l'av des Noëllles et l'av. de la Lieutenante pour éviter justement des problèmes de circulation et de stationnements tels que ceux que pourraient redouter les requérants.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les éléments de réponse du maître d'ouvrage sont globalement identiques à la réponse C4 et n'appellent pas de commentaires supplémentaires.*

*Dont acte.*

## **C6 et C8 SCI KERKASTEL (M&Mme KERSULEC)**

### Synthèse des deux contributions

**C6**-Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Khédive. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure du déjeuner et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse.

Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des Ifs (entre Khédive et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.

**C8**-En complément de l'observation C6 ci-dessus, ils insistent sur l'aspect économique : en cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé. La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des Ifs est vitale pour tous les commerces aux alentours.

### Réponse du maître d'ouvrage

En l'état, l'OAP impose déjà une marge de retrait coté av des IFS pour préserver l'ensoleillement de la place et limite la hauteur de la future construction à 9 m en bordure d'opération.

Les mesures déjà prises dans l'OAP pour préserver l'ensoleillement de la place Leclerc, y compris l'avenue des Ifs, devraient écarter tout risque à ce sujet.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les requérants insistent lourdement sur le problème d'ensoleillement pour l'unique terrasse Sud de l'enseigne Brigitte/Croisette dont ils sont propriétaires. Les conséquences annoncées, dont celles susceptibles de mettre en péril le fonds de commerce sont un peu exagérées, alors que la réponse du maître d'ouvrage se veut plus rassurante. A priori, les dispositions prises dans le cadre de l'OAP devraient permettre un ensoleillement*

*suffisant de manière à pérenniser le niveau d'activité actuel.*

#### **C7 Monsieur CABUS Claude (IFI Aménagement)**

##### Synthèse de la contribution

La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m<sup>2</sup> et envisage une opération d'aménagement.

De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs :

- Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée
- Le secteur B devant recevoir un équipement culturel.

Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquérir la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain.

En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A :

« Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».

##### Réponse du maître d'ouvrage

Pour répondre aux remarques de l'aménageur, le règlement de l'OAP pourra être précisé pour faciliter sa mise en œuvre afin d'éviter toute forme de blocage qui nuirait au développement de ce quartier.

Pour autant une logique d'opération d'ensemble devra être respectée en prenant en compte tous les aspects de l'opération (densité et répartition des logements par catégorie, accès, volet paysager, circulation et gestion hydraulique des eaux pluviales).

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage laisse supposer que plusieurs permis d'aménager seront possibles dans le cadre de l'OAP. Ainsi, cette préoccupation majeure de l'aménageur peut être considérée comme étant levée.*

*Pour autant, les règles générales des différents aspects de l'opération s'inscrivent dans une logique d'opération d'ensemble et doivent être respectés par tous.*

#### **E4 Monsieur NICOLY Christophe**

##### Synthèse de la contribution

Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété.

En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation.

Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité.

Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme. La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distance de 3 à 5 mètres maximum.

##### Réponse du maître d'ouvrage

M. NICOLY s'inscrit entre 2 voiries ayant pour effet de le pénaliser doublement par l'obligation de respecter un retrait de 20 m de part et d'autre des deux axes qui bordent sa propriété.

Pour aider au soutien de l'activité agricole, optimiser l'espace, les accès, faciliter la mise aux normes des installations et développer les actions en faveur du bien-être animal, la commune envisage de satisfaire la demande de M. NICOLY qui peut être prise en compte réglementairement dans le cadre de la présente modification.

Ainsi le retrait de 20m pourrait être réduit à 5m (modification apportée à l'article 6, applicable à l'ensemble de la zone agricole A).

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*L'exploitation agricole est isolée géographiquement et le retrait de 20 m à 5 m par rapport aux deux chemins qui entourent la propriété ne présente aucune gêne pour le voisinage. La décision de la collectivité relève du bon sens : elle permet à la fois de soutenir l'activité agricole et la mise aux normes des installations imposées à l'exploitant, en faveur du bien-être animal.*

#### **E5-Madame HUYGHE Annick**

##### Synthèse de la contribution

Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative).

Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m<sup>2</sup> actuellement autorisés.

Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant.

Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2.

Cette dérogation portant sur 12m<sup>2</sup> supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.

##### Réponse du maître d'ouvrage

Pour permettre à l'établissement de respecter les normes sanitaires et répondre aux obligations de l'ARS, l'établissement a déjà saisi la commune à ce sujet.

Au titre des adaptations réglementaires proposées dans la présente modification, il est proposé de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant qui est de 15 m pour permettre la réalisation d'un ascenseur.

Toutefois le projet est également contraint par le Plan de prévention des Risques Littoraux qui limite les possibilités d'emprise au sol en zone BC, or, cette servitude d'utilité publique ne relève pas de la compétence de la commune mais de l'Etat. La modification du PLU ne peut donc modifier la rédaction du Plan de prévention des risques littoraux. En conclusion il est possible d'apporter une solution dans le cadre du PLU pour déroger à la règle de hauteur mais pas à celle de l'emprise au sol contrainte par le classement de la zone inondable.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*La modification n° 3 permet de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant de 15m pour réaliser un ascenseur.*

*En revanche la servitude d'utilité publique relève de la compétence de l'Etat et limite les possibilités de l'emprise au sol.*

*S'agissant de seulement 12 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol une dérogation pourrait être demandée auprès des services de l'Etat ? Aux dires de la requérante, cette extension est indispensable à la pérennité de l'établissement. Cette démarche, sans garantie, pourrait être tentée ?*

#### **E6- Madame LOUVIN jeannine**

##### Synthèse de la contribution

Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitats voisins.

Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :

- Les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoublac,
- Les conditions d'accès au nouvel équipement culturel.

Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :

- De préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot
  - De disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac
  - De revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone
  - D'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire.
- Ainsi, les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il convient de rappeler que cette OAP n'est pas nouvelle puisqu'elle figure au Plan local d'urbanisme depuis sa révision opérée en 2013.

La densité déjà prévue il y a 10 ans est maintenue sans augmentation. A l'occasion de la modification, l'organisation du plan masse de l'opération est revue pour optimiser l'intégration des constructions dans leur environnement.

En termes d'accès, cette emprise foncière de + de 10 ha située en entrée de ville d'Escoublac à la sortie de l'échangeur de la RD 213 (route bleue) ne pose aucun problème de desserte.

L'OAP prévoit de limiter les accès/sorties sur le boulevard Houssais pour des raisons de sécurité au profit de l'avenue du Ménigot et comportera plusieurs voies réservées aux piétons et vélos afin de réaliser un maillage à l'échelle du quartier vers le centre-bourg d'Escoublac et les équipements publics (écoles, mairie annexes, complexe sportif Alain Burban...).

Par ailleurs, la voirie du lotissement Anselme Morin demeurée privée ne devrait pas être exposée à une augmentation massive des flux de circulation par le déploiement de cette opération qui demeure l'une des dernières réserves foncières de la commune.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les arguments avancés par la collectivité concernant cette OAP sont suffisamment détaillés et de nature à rassurer les membres de l'association Anselme Morin. La voirie d'accès au lotissement conserve son caractère privé et garantit de fait une certaine sécurité, notamment en matière de circulation.*

#### **E8 et E12 -Monsieur Delalande Frédéric**

##### Synthèse de la contribution (doublon)

Propriétaires de la parcelle DA 10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m<sup>2</sup> lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants.

Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur de la Croix Breny fait partie des 3 secteurs qui voient leur zonage basculer de UG en Nh au même titre que les zones de Bel Air et de Côtres, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT en application de la loi Littoral.

Cette demande est donc irrecevable. La desserte d'un terrain par les réseaux ne préjuge pas de son caractère constructible - (jurisprudence abondante à ce sujet).

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Réponse du maître d'ouvrage claire et sans appel. Dont acte.

#### **R2 Monsieur DAGUIN Loïc et Madame THIL Annie**

##### Synthèse de la contribution

Propriétaires des parcelles CK 87 et CK 89 (indirectement CK 88 et CK 86), ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole.

La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

### Réponse du maître d'ouvrage

Demande irrecevable.

Règlementairement, une modification ne peut autoriser l'évolution d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine.

De surcroît, la motivation de la demande est sans rapport avec les faits de dégradation rapportés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Demande effectivement irrecevable.

### **E9- Monsieur CORBIN Guillaume**

Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Beslon Est ». Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.

### Préambule du maître d'ouvrage (MO)

Au préalable il convient de préciser que l'avis PPA rendu par Cap Atlantique sur le projet de modification appelle notre attention sur l'existence d'une zone humide sur cette opération et d'une expertise floristique et faunistique ayant recensé des espèces végétales menacées.

L'inventaire de la faune répertorie également 4 espèces nicheuses (le Bouscarle de Cetti, le Chardonneret élégant, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe, à savoir des espèces protégées et dites « sensibles » au vu de leur « statut sur les listes régionales et/ou nationales ». Leur habitat est donc protégé par la loi.

**-Q 1 :** A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?

#### Réponse MO :

Pour les raisons précédemment exposées, il n'est pas envisageable d'aménager des accès en limite Sud-Est des espèces repérées qui doivent être protégées. A ce propos le DOO du SCOT mentionne l'obligation de « préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique » ce qui contrevient à la demande formulée.

**-Q 2 :** Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?

#### Réponse MO

Cette demande impliquerait d'imperméabiliser toute une zone humide floristique liée au débordement du cours d'eau bordant le terrain de l'opération et formant réceptacle des eaux de ruissellement étendu en limites Nord, Ouest et Sud. Obligation de préserver cette zone au titre du code de l'environnement et en compatibilité avec le SCOT. Il n'est donc pas envisageable de faire suite à cette demande d'accès véhicules sur cette partie.

**-Q 3 :** La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?

#### Réponse MO

Cette partie zone humide est déjà recensée et doit être protégée. L'étendre au-delà de son périmètre ne serait pas forcément justifiée et surtout ne permettrait pas de compenser la destruction d'espaces faunistiques où des espèces protégées qui ont été repérées.

**-Q 4 :** La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. La zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisanats futurs ?

#### Réponse MO

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

La zone repérée en 1 sur l'OAP assure une réelle fonctionnalité écologique qu'il convient de protéger pour les motifs précédemment explicités- elle comporte de surcroit en partie centrale un très bel arbre de valeur emblématique qui doit être impérativement protégé dans l'OAP-

Nonobstant les zones protégées de cette OAP, il reste disponible une surface exploitable de plus de 2 000 m<sup>2</sup> env. qui permet le déploiement d'activités artisanales telles que prévues par le futur occupant.

**Q 5** : Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?

Réponse MO

Non, au vu de son stade de développement il n'est pas envisageable de déplacer cet arbre sans lui causer de dommages irréremédiables, ce qui reviendrait à le supprimer.

**-Q 6** : La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?

Réponse MO

La prédéfinition de la voirie telle que figurée dans l'OAP a justement pour effet d'optimiser le fonctionnement et la desserte de la partie urbanisable en limitant la perte de surface. En l'état, elle délimite la zone protégée de la zone urbanisable.

Revoir ce schéma serait envisageable mais au détriment de l'optimisation de l'emprise constructible, ce qui n'apparaît pas souhaitable dans l'intérêt du futur occupant.

Appréciation globale du commissaire enquêteur

*Les réponses du maître d'ouvrage aux six questions posées sont détaillées, précises et pertinentes. En outre le contexte environnemental, justement rappelé, fait état de la présence d'une zone humide et d'espèces protégées. Le requérant a pris le temps de faire des propositions, probablement sans avoir une connaissance approfondie des caractéristiques environnementales de l'OAP n° 8. C'est probablement pour cette raison que ses arguments ne sont pas retenus.*

**E 10- Monsieur DUDAY Max**

Synthèse de la contribution

Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :

Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :

- sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des Ifs ?
- sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ?
- sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP précise en effet l'intérêt de limiter à une hauteur de bâtiment plus basse sur la place Leclerc et l'av des Ifs (9 m) pour préserver l'ensoleillement et tenir compte du gabarit des immeubles de ce côté ; en revanche, la future construction pourra être plus haute en cœur d'opération dans la limite du règlement autorisé, à savoir un étage supplémentaire (soit R+2+ attique)

Les points de détails sollicités ne sont pas abordés à l'échelle de l'OAP dont ce n'est pas l'objet mais le seront au stade du permis de construire- la commune assure que tous les enjeux liés à ce projet seront pris en compte pour satisfaire au mieux les riverains et les usagers dans la limite de la fonctionnalité de l'ensemble de l'opération.

Appréciation du commissaire enquêteur

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

Les caractéristiques d'une OAP sont avant tout des **orientations** qui sont complétées au fur et à mesure de la mise en œuvre. Il est donc normal de ne pas disposer, à ce stade, de tous les éléments.

### **E 11 Monsieur GIBOIRE Michel**

#### Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar « Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :

-page 15 paragraphe 2 : supprimer « pour toute construction avec un étage »

3<sup>ème</sup> alinéa relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités» lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités »

-page 16 Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'au moins **9 mètres (au lieu de 10)** devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc »

-Seule l'avenue des Ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction :

« Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des Ifs... »

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les différentes adaptations mineures sollicitées visent à préciser l'application de la règle dans un souci de transparence.

Il paraît envisageable de réserver une suite favorable à ces demandes qui précisent la règle sans remettre en cause les enjeux et les objectifs de cette opération de renouvellement urbain.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier. Dont acte.*

### **E13 Monsieur LEFEVRE Pierre**

#### Synthèse de la contribution

Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.

Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.

Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.

En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La situation de M. MORIN est comparable à celle de Mme CRUSSON pour laquelle l'étude environnementale réalisée révèle la présence d'une zone humide qui était méconnue avant d'engager les analyses ayant conduit à ce diagnostic.

Les propriétaires ont été informés sitôt les résultats connus, et des éléments de cette étude pourront être annexés au dossier de la modification.

Les parcelles des indivisions MORIN et CRUSSON sont désormais inconstructibles, les zones identifiées relevant d'un potentiel phyto-écologique élevé selon l'étude réalisée en application de la réglementation en vigueur.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La révélation de cette zone humide a été une réelle surprise pour toutes les personnes concernées. L'étude qui a conduit à cette décision figure en **pièce jointe n° 3** du présent rapport.*

### **C9 Madame GUERIN Françoise**

#### Synthèse de la contribution

E 23000018/44 Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 – CR 34 – CR 193 – A 1473 – A 1475- A 1476 – A 1477.

Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.

Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la place de la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.

Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV(propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22. Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.

Madame GUERIN dénonce en préambule des différences de traitement dans les opérations d'urbanisme au fil du temps, au regard de la « méconnaissance du principe d'égalité ».

De nombreux plans, photographies et commentaires figurent dans son dossier, afin d'étayer très clairement son argumentation.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Mme GUERIN réclame le classement en zone urbanisable d'un ensemble de parcelles arborées toutes classées en zone naturelle dont l'une lui appartient (la parcelle A 1477), depuis l'origine de l'approbation du plan d'occupation des sols en 1978.

En effet cette zone naturelle classée également « éléments de paysages à protéger » présente une qualité paysagère et écologique indéniable et constitue une coupure verte d'urbanisation parfaitement homogène.

Elle est donc très normalement située en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCOT. Le classement existant est entièrement justifié ainsi qu'en a déjà conclu le tribunal administratif dans son jugement rendu le 30/09/2014.

Par ailleurs, le fait que certains de ces terrains soient viabilisés n'en font pas des terrains constructibles.

Bien que ce type de requête soit irrecevable dans le cadre d'une modification de PLU, il convient de rappeler le recours effectué par Mme GUERIN pour ce même motif, lors de la révision du PLU en 2013, à l'issue duquel le Tribunal administratif a rejeté la requête de Mme GUERIN par jugement du 30/09/2014 qui sollicitait un reclassement de ces parcelles en zone urbaine. Ce jugement a été confirmé par un Arrêt de la Cour d'Appel le 29/04/2016, condamnant par ailleurs Mme GUERIN à verser 1 500 € d'indemnité à la commune pour recours abusif.

Il conviendra donc d'écarter la demande récurrente de Mme Guérin qui persiste à chaque procédure de modification ou révision de PLU.

De la même manière, le juge administratif a statué sur ce point rejetant le principe d'égalité avancé par Mme Guérin.

A ce jour la situation demeure inchangée.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Malgré un contentieux déjà ancien (2014) en sa défaveur, Madame GUERIN est déterminée et espère toujours obtenir satisfaction ? Consciente que la modification n°3 ne permet pas d'aboutir à un changement de zonage, elle envisage d'engager un nouveau recours.*

#### **C 10 Monsieur SLIMKO M.G**

##### Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles.

Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de samaison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse, abri-jardin, piscine, etc.).

Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible, il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décalée vers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?



### Réponse du maître d'ouvrage

Pour les mêmes raisons que celles invoquées dans les éléments de réponse apportés à Mme Guérin, la requête de M. SLIMKO est irrecevable. Il est actuellement propriétaire de deux parcelles (CR 32 et 33) dont seule la CR 32 est classée en zone urbaine.

La parcelle CR 32 totalise une surface cadastrale de 412 m<sup>2</sup>- l'emprise au sol autorisée est de 40% soit une surface exploitable de 164 m<sup>2</sup>. Or la construction de M. SLIMKO selon les données du cadastre atteint déjà une emprise au sol de 160 m<sup>2</sup> proche du maximum autorisé. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande du requérant qui par ailleurs semble déjà illégalement occuper une partie de son terrain classé en zone naturelle pour aménager du stationnement et autres structures légères identifiables selon photo aérienne.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Effectivement l'emprise au sol autorisée est déjà presque atteinte. Au demeurant la position de la collectivité, bien que conforme aux règles en vigueur, peut paraître sévère. Une extension de la maison, qui déborderait légèrement sur la parcelle en zone naturelle CR33 dont il est propriétaire, aurait pu être autorisée ?*

### **C 11 Monsieur LEAUTE Gilles**

#### Synthèse de la contribution

Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3<sup>ème</sup> fois, la constructibilité de sa parcelle ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande contrevient au zonage du SCOT résultant de la mise en compatibilité avec la loi Littoral et ne pourra pas être satisfaite.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La parcelle du requérant située en zone agricole non exploitée ne sera pas constructible. Il n'est donc plus utile de renouveler ce type de demande.*

### **R1 Madame DUPLEIX**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La déposante fait allusion à la notice explicative (pages 60 à 61) qui traite des objets divers à modifier sur le PLU en général, notamment en zone UAa. Au demeurant, l'OAP « Centre d'affaires » n'est pas concernée par la modification n° 3, il est donc normal qu'elle n'apparaisse pas dans le dossier.

## VII-CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le lundi 24 avril 2023 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

Il s'est assuré de la prise en compte de toutes les contributions y compris celles déposées par voie électronique et en a remis une copie intégrale à Madame PIGUET, directrice de l'urbanisme.

### 7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse (**Pièce jointe 1**) a été remis en mains propres à Madame RIVAL adjointe à l'urbanisme, en présence de Madame PIGUET et Monsieur DORÉ, en mairie de LA Baule le mardi 02 mai 2023 à 17h.

### 7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du pétitionnaire (**Pièce jointe 2**) est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 15 mai 2023 et par courrier le 17 mai 2023.

### 7.3 Etude environnementale OAP Ménigot

Cette étude qui a révélé en 2021, une zone humide dans la partie Sud de l'OAP Ménigot, ne figurait pas dans le dossier d'enquête. Elle est consultable et à disposition du public en **Pièce jointe n° 3** du présent rapport, à titre de justificatif.

**Fait à Carquefou le 19 mai 2023**

Le commissaire enquêteur



René PRAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400558-20230728-DEL20230728077b-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/08/2023

Affichage : 08/08/2023

2023

E 23000018/44

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### PORTANT SUR LA MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

#### DEUXIÈME PARTIE :

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur

René PRAT

## Table des matières

I-GENERALITES.....	3
1.1Rappel de l'objet de l'enquête .....	3
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête .....	3
1.3 Climat de l'enquête .....	3
1.3 Bilan de l'enquête.....	4
II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC.....	4
2.1 Synthèse des observations des PPA .....	4
2.2 Synthèse générale des observations du public.....	4
III- CONCLUSIONS MOTIVEES .....	5
3.1- Qualité du dossier d'enquête .....	5
3.2 L'information et la participation du public .....	5
3.3 Les motivations du projet par la collectivité.....	6
3.4 L'impact environnemental du projet.....	6
3.5 L'acceptabilité du projet par la population.....	7
IV- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7

## I-GÉNÉRALITÉS

### 1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure de modification est menée à l'initiative du Maire de La Baule-Escoublac.

La modification n°3 du PLU est nécessaire pour les motifs suivants :

- La mise en compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique,
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot pour tenir compte de l'identification d'une zone humide dans sa partie sud,
- Le changement d'affectation d'un sous-secteur de la zone Naturelle, face à l'aérodrome, en continuité du cimetière parc, permettant d'aménager un cimetière animalier,
- L'extension de la zone résidentielle, secteur de Beslon, sur la zone d'activité limitrophe, permettant de recouvrer des réserves foncières dédiées au logement et à l'habitat social,
- La création de deux nouvelles OAP, l'une située à Beslon pour permettre l'accueil d'activités artisanales en lieu et place du site anciennement dédié au transfert de la déchetterie, la seconde, localisée en cœur de ville, afin d'organiser l'évolution du site du bar le Khédive, place Leclerc,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La correction et le réajustement justifié de plusieurs dispositions règlementaires.

### 1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

La procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de La Baule-Escoublac s'est déroulée conformément à l'Arrêté n° 2023-0180 de Monsieur le Maire en date du 20 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

La période de l'enquête a été fixée du **lundi 20 mars 2023 à 9h au lundi 24 avril 2023 à 17h**, pendant 35 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a assuré **quatre permanences** en mairie de La Baule, siège de l'enquête, pendant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public :

- Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h
- Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h
- Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.

### 1.3 Climat de l'enquête

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés à l'accueil du public sont restés courtois.

Cependant, des incompréhensions voire de réelles déceptions ont été évoquées, parfois teintées d'une certaine amertume. Ainsi, des réponses précises du maître d'ouvrage sont attendues avec impatience.

### 1.3 Bilan de l'enquête

Pendant toute la période de l'enquête **39 personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et **26 contributions** ont été déposées :

- Sur registre : 2
- Par courrier : 11
- Par email : 13

## II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

### 2.1 Synthèse des observations des PPA

A l'ouverture de l'enquête le lundi 20 mars 2023 à 9h, sur les **18 PPA sollicitées seule La Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire** a répondu dans les délais et donné un avis favorable.

L'avis favorable sans observation, de la **CCI de Nantes Saint-Nazaire** en date du 23 février enregistré en mairie de La Baule le 02 mars, et celui de la **Chambre d'Agriculture** en date du 16 mars, enregistré en mairie le 22 mars, n'ont pas été insérés dans le dossier avant le début de l'enquête ?

**Deux PPA ont répondu hors délai :**

- Avis de Cap Atlantique en date du 23 mars
- Avis du Département de la Loire-Atlantique en date du 28 mars 2023.

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dernier, étant cristallisé dès le début de l'enquête.

**Enfin, les 13 PPA qui n'ont pas répondu, sont réputés favorables.**

### 2.2 Synthèse générale des observations du public

De l'ensemble des contributions déposées par le public il ressort qu'il s'agit avant tout de situations particulières traitées, à ma demande, de manière individuelle par le maître d'ouvrage dans le rapport.

Toutefois, il convient de signaler le problème relatif à la zone humide dans la partie Sud de l'OAP 1 Ménigot. Quelques déposants ont été surpris par cette zone qui était constructible dans le dernier document d'urbanisme en vigueur. En effet, quelques propriétaires avaient déjà signé des promesses de vente avec des promoteurs, lesquels se sont désistés dès l'instant où ils ont appris l'existence de cette zone humide.

Compte tenu des requêtes sur ce sujet le maître d'ouvrage m'a adressé, à titre de justificatif, l'étude environnementale réalisée en 2021 par laquelle cette zone humide a été déclarée. Cette étude ne figurait pas dans le dossier d'enquête, c'est la raison pour laquelle elle est consultable par le public, **(pièce jointe n° 3)** du rapport du commissaire enquêteur.

E23000018/44-Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac

L'OAP n° 10 Avenue des Noëllas a fait l'objet de plusieurs critiques appuyées concernant la sécurité du site, à savoir qu'il existe un seul accès au Nord du terrain dans un virage, en descente qui se traduit par une vitesse excessive des véhicules. Les habitants du secteur demandent la mise en place d'un ralentisseur et la création d'un deuxième accès au Sud du site.

D'autres remarques portent sur le projet 100% social qui pourrait se traduire par un nombre de places de stationnement insuffisant, des problèmes de circulation dans un secteur où la société de rallyes de voitures anciennes génère déjà de nombreux mouvements.

Enfin, de manière inévitable, quelques déposants ont demandé la constructibilité de leur parcelle, alors que la procédure de modification du PLU ne permet pas les changements de zonage. Pour autant, la prochaine révision du PLU, non programmée dans l'immédiat, ne garantit pas la constructibilité de la totalité des dites parcelles.

Comme toujours, en pareil cas, les réponses du maître d'ouvrage ne sont pas toutes favorables. Quand bien même elles sont difficiles à accepter par les pétitionnaires, il vaut mieux une réponse claire et ferme, plutôt que d'entretenir de faux espoirs.

### III- CONCLUSIONS MOTIVEES

#### 3.1- Qualité du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, notamment la « Notice explicative » et le sous-dossier « Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) » permettaient à tout un chacun d'appréhender facilement les tenants et les aboutissants de la modification n° 3 du PLU. Au demeurant, quelques personnes auraient souhaité disposer d'informations plus précises sur certaines OAP, notamment en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements, les places de stationnement, le plan de circulation, les nuisances prévisibles, etc...

Dès l'instant où l'enquête publique de modification n°3 concerne plusieurs points d'application, ils doivent impérativement être identifiés sur un plan général de la commune. Ce plan renseigné est indispensable afin de permettre aux personnes qui se présentent lors des permanences de se repérer plus facilement. C'est encore plus vrai, pour le commissaire enquêteur qui ne connaît pas le territoire.

Cette façon de faire, permet de gagner un temps précieux, en particulier au moment des permanences où plusieurs personnes sont dans la file d'attente.

**J'estime que le dossier d'enquête, d'un volume raisonnable, était facilement accessible à tout public qui souhaitait s'informer sur la nature de la modification n° 3 du PLU. Les critiques relatives au manque de précisions sur certaines OAP sont à relativiser, car il s'agit avant tout d'orientations qui sont complétées au fil du temps jusqu'à leur mise en œuvre définitive.**

#### 3.2 L'information et la participation du public

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par deux publications dans deux journaux locaux :

E23000018/44-Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de La Baule-Escoublac



- Ouest France : les 1<sup>er</sup> et 22 mars 2023
- Les Echos de la Presqu'île : les 3 et 24 mars 2023.

Ce dispositif a été complété par un affichage conséquent (25 affiches) sur le terrain et par la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune de La Baule-Escoublac.

Concernant la participation du public, **39 personnes** ont rencontré le commissaire enquêteur et **26 contributions** ont été déposées.

**Je considère que l'information et la participation du public ont été satisfaisantes pour ce type d'enquête de portée limitée. Toutefois, les observations de quelques déposants ont révélé des incompréhensions voire une certaine crispation, au regard de certaines décisions de la collectivité jugées inévitables dans la conduite de certaines opérations d'urbanisme.**

### 3.3 Les motivations du projet par la collectivité

Le PLU de la commune de La Baule-Escoublac a été approuvé le 22 février 2013 et modifié deux fois en 2015 et 2019. La présente modification n° 3 a pour objectifs principaux :

- Optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique
- Préciser les orientations de certaines OAP déjà existantes
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc
- Affecter un sous-secteur de la zone naturelle à l'aménagement d'un cimetière animalier

**Je considère que les objectifs principaux poursuivis par la collectivité, dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, sont globalement atteints. Les principales avancées concernent l'aménagement du territoire des OAP déjà existantes ou nouvellement créées, en termes de production de logements notamment sociaux, de création d'activités artisanales, de régulation de la circulation, d'amélioration de la voirie et du cadre de vie.**

### 3.4 L'impact environnemental du projet

Il convient de noter que les contributions, fournies par la personne publique responsable et portées à la connaissance de la MRAe, au titre de l'examen au cas par cas, ont abouti à la décision que le projet de modification n° 3 du PLU de La Baule-Escoublac, ne serait pas soumis à évaluation environnementale.

En l'absence d'évaluation environnementale, il est difficile d'estimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Toutefois :

- Les possibilités de constructions nouvelles seront réduites dans les secteurs de Côtres, de Bel Air et de Croix Brény puisque le zonage Nh ne les autorise pas et les zones non aedificandi seront supprimées au sein de ces trois secteurs.

- La zone humide d'environ 2 ha identifiée au sein de l'OAP du Ménigot est préservée de toute construction nouvelle sans être exempte d'aménagement, notamment de liaisons douces.
- L'OAP n°8 Extension de la zone de Beslon : Le reclassement de la zone 1AUE (espace naturel et agricole initialement destiné à recevoir une déchetterie) en zone 1AUi doit être argumenté afin de justifier le besoin d'artificialiser par comparaison à d'autres alternatives.
- Les autres évolutions prévues ne sont pas de nature à générer des incidences significatives sur l'environnement.

**Compte tenu des dispositions ci-dessus, de la volonté de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les zones agricoles et naturelles, la modification n° 3 du PLU ne génère pas d'effets notables sur l'environnement et la santé humaine.**

### 3.5 L'acceptabilité du projet par la population

A l'exception de la découverte de la zone humide (au Sud de l'OAP n°1 Ménigot) fortement contestée par les personnes concernées, les autres remarques sont révélatrices des réactions que tout changement dans son environnement immédiat peut provoquer. Chacun y va de ses arguments par craintes de nuisances supplémentaires, du nombre important et de la typologie des nouveaux logements, de sécurité, de plan de circulation, de places de stationnement, de bien être ambiant et de la préservation de son cadre de vie habituel.

En outre, quelques dépositions traitent de demandes de constructibilité de parcelles, alors que la procédure de modification ne permet pas de changement de zonage.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'au-delà de certaines suggestions du public susceptibles d'apporter des améliorations, **il n'y a pas eu de contre-proposition de nature à proposer une solution alternative** au projet de modification n° 3 du PLU de La Baule-Escoublac.

**A l'examen des arguments avancés au travers des contributions du public il est raisonnable de considérer que le projet de modification n°3 est globalement bien accepté.**

## IV- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au bilan, je considère que :

- La publicité de l'enquête a été bien réalisée, notamment l'information du public a été renforcée par un affichage conséquent sur le terrain.
- La participation du public s'est avérée satisfaisante compte tenu du fait que les observations portent principalement sur un nombre limité d'OAP déjà existantes ou nouvellement créées.

- La modification n°3 du PLU a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté.
- Les réponses personnalisées de la collectivité, au regard des contributions du public, permettent à chaque déposant ou association d'obtenir des informations précises sur les situations exposées. Les pétitionnaires doivent considérer cette façon de faire comme étant un privilège.
- Les PPA ayant exprimé un avis sont en nombre très limité, d'autres sont hors délai et surtout sans réponse dans leur grande majorité.
- L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

En conséquence, j'émet :

**UN AVIS FAVORABLE**

**à la modification n°3 du PLU de la commune de La Baule-Escoublac**

Fait à Carquefou le 19 mai 2023  
Le commissaire enquêteur



René PRAT

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC**

### **PIÈCES JOINTES :**

- **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC (PJ n°1)**
  
- **MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE (PJ n°2)**
  
- **ETUDE ENVIRONNEMENTALE OAP MÉNIGOT – ZONE HUMIDE- (PJ n° 3)**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## Portant sur la Modification n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BAULE- ESCOUBLAC

### PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commissaire enquêteur

René PRAT

## Sommaire

### Table des matières

1- L'organisation de l'enquête.....	3
1.1-Dispositions préparatoires .....	3
1.2-La publicité de l'enquête .....	3
1.3 - Le déroulement de l'enquête publique .....	4
1.3.1 Calendrier de L'enquête publique .....	4
1.3.2- Incident technique en début d'enquête.....	4
1.3.3- Les permanences du commissaire enquêteur .....	4
II – Le climat de l'enquête .....	4
III– Le bilan de la participation du public.....	5
IV- Le relevé des observations déposées par le public .....	5
V- CONCLUSION :.....	12

## Préambule :

Conformément à l'article R 123.18 du code de l'environnement et à l'arrêté n°2023-0180 portant organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur porte à la connaissance de Madame Danielle RIVAL adjointe en charge de l'aménagement de la promenade de mer, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine, la synthèse des observations du public qu'il a recueillies au cours de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de La Baule-Escoublac.

Le commissaire enquêteur a établi **un procès-verbal de synthèse** et, à ce stade de son analyse, il fait ressortir les principaux éléments qui caractérisent l'enquête qu'il a conduite et qui portent sur les points suivants :

## 1- L'organisation de l'enquête

### 1.1- Dispositions préparatoires

Le commissaire enquêteur a reçu une partie du dossier « papier » dès le 14 février 2023, puis complété avant le début de l'enquête. Il a été convenu d'une réunion préparatoire le 6 mars 2023 à 9h30, en mairie de La Baule-Escoublac.

En préalable à cette réunion préparatoire, des échanges ont eu lieu entre Madame PIGUET Directrice de l'Urbanisme et le commissaire enquêteur et ont permis de fixer la période de l'enquête, le calendrier des permanences du commissaire enquêteur et d'élaborer en concertation l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de l'affiche.

**Au cours de la réunion du 6 mars**, une présentation générale du dossier a été effectuée par le service de l'urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac. Les points suivants ont été abordés :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain
- Les avis des PPA
- L'opportunité de la mise en place d'un registre dématérialisé
- Les modalités de recueil des observations du public
- La visite de la salle d'accueil du public (PMR, mesures sanitaires, salle d'attente)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur un plan de la commune, des points d'application de la modification n° 3
- Le dossier et le registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur
- La visite des sites concernés par la modification et le contrôle d'un affichage conséquent sur le terrain.

### 1.2-La publicité de l'enquête

La publicité réglementaire a été réalisée par deux publications dans deux journaux locaux (Ouest France et L'Echo de la Presqu'île) et complété par la mise en place d'affiches au format réglementaire dans les mairies (principale et annexes) mais aussi sur les sites concernés par la modification et plus largement, sur le territoire de la commune.

Ainsi, nul ne pouvait ignorer l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU.

De même, le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :

- Disponible au siège de l'enquête en mairie de La Baule

- Mis en ligne sur le site internet de la Commune [www.labaule.fr](http://www.labaule.fr) via le lien URL suivant :  
« [bit.ly/enquete-publique-PLU-modification 3](https://bit.ly/enquete-publique-PLU-modification-3) ».

Toute personne ou représentant d'association a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- Sur le registre d'enquête « papier » ouvert en mairie de La Baule
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur – 7 avenue Olivier Guichard  
BP172 - 44504 La Baule-Escoublac Cedex
- Par courriel à l'adresse mail suivante : « [enquetepublique-plu@mairie-labaule.fr](mailto:enquetepublique-plu@mairie-labaule.fr) ».

Le public a également pu s'informer auprès du commissaire enquêteur au cours des 4 permanences qu'il a tenues en mairie de La Baule.

### 1.3 - Le déroulement de l'enquête publique

#### 1.3.1 Calendrier de L'enquête publique

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de La Baule-Escoublac **du lundi 20 mars à 9h00 au lundi 24 avril 2023 à 17h00 inclus**, soit pendant **35 jours consécutifs** en mairie de La Baule, siège de l'enquête.

#### 1.3.2- Incident technique en début d'enquête

Le lundi 20 mars 2023 lors de la première permanence, le commissaire enquêteur a procédé dès 9h00 aux vérifications d'usage et a constaté qu'il n'était pas possible de déposer une observation par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête, comme précisé à l'article 3 de l'arrêté.

La situation a été rétablie avant la fin de la matinée à priori sans conséquence vis-à-vis du public. En effet, dans le cas où une personne aurait tenté de déposer une observation par voie électronique, pendant la durée de l'incident, elle aurait reçu automatiquement un « message d'échec ». Entre temps, la procédure permettant au commissaire enquêteur de consulter les observations déposées par voie électronique a été modifiée, notamment le mot de passe, très long et source d'erreur, a été simplifié.

#### 1.3.3- Les permanences du commissaire enquêteur

Pendant la période de l'enquête, le commissaire s'est tenu à la disposition du public pendant les quatre permanences assurées en Mairie de La Baule-Escoublac, siège de l'enquête :

- **Lundi 20 mars 2023 de 9h à 12h**
- **Mercredi 29 mars 2023 de 14h à 17h**
- **Vendredi 14 avril 2023 de 9h à 12h**
- **Lundi 24 avril 2023 de 14h à 17h.**

## II – Le climat de l'enquête

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Force est de constater que quelques situations exposées au travers des contributions recensées cristallisent des incompréhensions voire de réelles déceptions.



Inévitablement, quelques personnes ont déposé des observations pour demander la constructibilité de leur parcelle alors que la procédure de modification ne le permet pas. Le rapport aux biens et à leur valeur mérite d'être souligné, c'est souvent une garantie d'autonomie financière recherchée pour les personnes elles-mêmes ou pour leur descendance.

### III- Le bilan de la participation du public

Au cours de l'enquête, **39 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur**, lequel a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations. En outre, **26 contributions ont été déposées**, réparties comme suit :

- sur registre : 2
- par courrier : 11
- par email : 13

Le commissaire enquêteur considère la participation du public comme étant satisfaisante, compte tenu de la modification n° 3 qui porte essentiellement sur une dizaine d'OAP dont certaines déjà existantes et d'autres nouvellement créées.

### IV- Le relevé des observations déposées par le public

Dans le tableau ci-dessous :

- la 1<sup>ère</sup> colonne indique le mode de dépôt de l'observation, suivi d'un n° d'ordre (E 1,2.. : mail adresse dédiée, R 1,2.. : registre papier, C 1,2 : courrier)
- la 2<sup>ème</sup> colonne indique l'identité du déposant
- la 3<sup>ème</sup> colonne correspond à la synthèse de l'observation

Dépôt	Nom déposant(e)	Synthèse de l'observation
E1	M.Chambelland Antoine	Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, Il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?
C1	M. Du Gourlay	La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m <sup>2</sup> environ) est en zone urbaine au SCoT. A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCoT afin que cette portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes. Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvé en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle. Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le

		zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCoT.
C2	M. JM Demange	<p>Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :</p> <p><u>-OAP n° 8 Extension de la zone de Beslon</u> : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AUi) au profit de l'extension de la zone économique.</p> <p><u>OAP n° 9 Avenue de la Lieutenante</u> : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nombre et la typologie des logements à réaliser,</li> <li>- la répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc..</li> <li>-Le nombre de places de stationnement.</li> </ul> <p><u>OAP n° 10 Avenue des Noëllés</u> : projet d'habitat social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ?</li> <li>-Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules.</li> <li>-le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics.</li> </ul> <p><u>-Remarques d'ordre général</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ;</li> <li>- Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250)</li> </ul>
E2	Mme Soizick CRUSSON	<p>Propriétaire de la parcelle CY75 de 10 403 m2 à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.</p> <p>Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ? En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.</p> <p>En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son prix de vente ?</p>
E3	M&Mme Philippe Fruchard	<p>En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friche, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.</p> <p>En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.</p>

		<p>Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas.</p> <p>En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT104 et CV001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?</p>
E5	M&Mme Philippe Fruchard	<p>En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3<sup>ième</sup> permanence du 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ?</p> <p>Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001.</p> <p>Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dans son secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ?</p> <p>En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.</p>
C3	Mme Paulette Bernard (Pdte Association du Lotissement de la Querdoula)	<p>Madame Bernard s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10).</p> <p>Les observations ci-dessous relèvent d'une <b>pétition signée par 19 personnes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- problème de sécurité avenue des Noëles lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée</li> <li>- le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement</li> <li>- un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain</li> <li>- l'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur</li> <li>- dans le cas où 30 logements seraient construits, ils le seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest</li> <li>- le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable</li> <li>- la dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social.</li> </ul>
C4	M&Mme Lelant	<p>Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëles (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire.</p> <p>Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux.</p> <p>Ils demandent la modification du programme.</p>

C5	Consorts Lebihain /Lelant	Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëllles. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.
C6	M&Mme Kersulec	Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Kédive. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure du déjeuner et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse. Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des Ifs (entre Kédive et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.
C8	M&Mme Kersulec	En complément de l'observation C6 ci-dessus, en insistant sur l'aspect économique : En cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé. La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des Ifs est vital pour tous les commerces aux alentours.
C7	M. Claude Camus (IFI aménagement)	La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m <sup>2</sup> et envisage une opération d'aménagement. De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée</li> <li>- Le secteur B devant recevoir un équipement culturel.</li> </ul> Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquérir la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain. En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A : « Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs

		respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».
E4	M.Christophe Nicoloy	<p>Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété.</p> <p>En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation.</p> <p>Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité.</p> <p>Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme.</p> <p>La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distance de 3 à 5 mètres maximum.</p>
E5	Mme Annick Huyghe	<p>Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative).</p> <p>Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m<sup>2</sup> actuellement autorisés.</p> <p>Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant.</p> <p>Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2.</p> <p>Cette dérogation portant sur 12m<sup>2</sup> supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.</p>
E7	Mme Annick Huyghe	A priori, Madame Huyghe renvoie le 18 avril la même déposition (E5 ci-dessus) du 15 avril. Doublon.
E6	Mme Jeannine Louvain (présidente de l'association « Domaine Anselme Morin »)	<p>Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitats voisins.</p> <p>Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoublac,</li> <li>- les conditions d'accès au nouvel équipement culturel.</li> </ul> <p>Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot</li> <li>-de disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac</li> </ul>

		<p>- de revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone</p> <p>- d'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire. Ainsi les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.</p>
E8	M&Mme Frédéric Delalande	<p>Propriétaires de la parcelle DA.10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m<sup>2</sup> lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants.</p> <p>Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.</p>
E12	M&Mme Frédéric Delalande	Doublon de l'observation E8.
R2	M. Loïc Daguin & Mme Annie Thill	<p>Propriétaires des parcelles CK87 et C K 89 (indirectement CK88 et CK86) ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole.</p> <p>La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.</p>
E9	M. Guillaume CORBIN	<p>Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Belon Est ».</p> <p>Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.</p> <p><b>-Q 1 :</b> A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?</p> <p><b>-Q 2 :</b> Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?</p> <p><b>-Q 3 :</b> La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?</p> <p><b>-Q 4 :</b> La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. La zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisanats futurs ?</p> <p><b>-Q 5 :</b> Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?</p> <p><b>-Q 6 :</b> La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?</p>

E10	M. Max Duday	<p>Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :</p> <p>Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des Ifs ?</li> <li>-sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ?</li> <li>- sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ?</li> </ul>
E11	M. Michel Giboire	<p>Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar « Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-<u>page 15 paragraphe 2</u> : supprimer « pour toute construction avec un étage »</li> <li><u>3<sup>ème</sup> alinéa</u> relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités» lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités »</li> <li>-<u>page 16</u> Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'au moins 9 mètres (au lieu de 10) devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc »</li> <li>-Seule l'avenue des Ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction : « Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des Ifs... »</li> </ul>
E13	M. Pierre Lefevre (avocat associé)	<p>Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, Il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.</p> <p>Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.</p> <p>Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.</p> <p>En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.</p>
C9	Mme Françoise Guerin	<p>La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 - CR34 – CR193 – A1473 – A 1475- A 1476 – A 1477. Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.</p> <p>Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la place de la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.</p> <p>Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV (propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22.</p> <p>Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.</p>

		Madame Guerin dénonce en préambule des différences de traitement dans les opérations d'urbanisme au fil du temps, au regard de la « méconnaissance du principe d'égalité ». De nombreux plans, photographies et commentaires figurent dans son dossier, afin d'étayer très clairement son argumentation.
C10	M. G. Slimko	Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles. Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de sa maison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse, abri-jardin, piscine, etc.). Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible, il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décalée vers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?
C11	M. Gilles LEAUTE	Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3 <sup>ème</sup> fois, la constructibilité de sa parcelle ?

Compte tenu du caractère particulier et du nombre peu important de contributions déposées, le commissaire enquêteur n'a pas jugé pertinent de les classer par thématiques.

En conséquence, il invite la Commune de La Baule à répondre à tous les déposants de manière individuelle.

#### – Remarques du commissaire enquêteur :

**Le commissaire enquêteur n'a pas de question particulière relative à la modification n°3 du PLU de la commune de La Baule- Escoublac. Toutefois, il souhaite vivement que tous les déposants, relativement peu nombreux, puissent bénéficier d'une réponse précise et adaptée aux problématiques exposées ?**

**S'agissant des contributions C1 (M. Du Gourlay) et E3, E5 (Madame Fruchard), il demande que toutes les solutions possibles soient étudiées de manière à régulariser, au plus tôt, ces situations devenues gênantes pour la municipalité et insupportables pour les personnes concernées ?**

## V- CONCLUSION :

Le présent procès-verbal de synthèse, signé des parties ainsi que le mémoire en réponse qui lui sera adressé, seront insérés dans le rapport que le commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.



Fait à La Baule-Escoublac, le **mardi 02 mai 2023**.

Le commissaire enquêteur

Pour la Commune de La Baule-Escoublac



René PRAT



Madame RIVAL adjointe à l'urbanisme



Le 16 MAI 2023

Monsieur René PRAT  
67 rue de la Vincendière  
44470 CARQUEFOU

Direction de l'urbanisme  
Dossier suivi par : Véronique PIGUET  
☎ : 02.51.75.42/43.  
✉ : [urbanisme@mairie-labaule.fr](mailto:urbanisme@mairie-labaule.fr)  
📄 : PLU MODIFICATION N°3/ENQUETE PUBLIQUE

Courrier adressé en LAR n° 1A 201 195 2532 4

Objet : Suite EP Modification n°3 du PLU de LA BAULE-ESCOUBLAC

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

A l'occasion de notre rendez-vous en Mairie le 2 mai courant, vous nous avez remis le procès-verbal de synthèse des observations du public enregistrées pendant l'enquête publique pour la modification n°3 du PLU de notre commune, qui s'est déroulé à l'Hôtel de Ville du lundi 20 mars au lundi 24 avril 2023.

En retour, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des éléments de réponse apportées par la Ville à chacune de ces requêtes.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations très distinguées.

Pour le Maire,  
L'Adjointe au Maire  
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,  
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



  
Danielle RIVAL

P.J.



Dépôt	Nom déposant(e)	Synthèse de l'observation	Réponse aux observations
E1	M. Antoine CHAMBELLAND	Le déposant adhère à la proposition, dans toutes les zones pour les panneaux photovoltaïques et les velux, de supprimer la contrainte actuelle de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture. Par souci de cohérence, il propose que les systèmes d'occultation des volets roulants extérieurs de toiture soient autorisés ?	L'assouplissement de la règle tel que proposé dans le dossier de la modification permet à la fois de prendre en compte les normes techniques en vigueur pour les velux et panneaux photovoltaïques notamment en raison de la nécessité de maintien d'une distance suffisante entre la toiture et le dispositif pour des raisons de sécurité (éviter une surchauffe de la toiture). Autoriser une surépaisseur pour des volets roulants ne se justifie pas et porterait atteinte à l'esthétique ce qui n'est pas souhaitable, surtout dans la zone de protection patrimoniale.
C1	M. Olivier DU GOURLAY	La famille est propriétaire de la parcelle CX06 quartier de la ville Poupard. Cette parcelle est aujourd'hui en zone A au PLU alors qu'une partie (1750 m <sup>2</sup> environ) est en zone urbaine au SCOT. A l'occasion de la modification n°3, elle demande la mise en conformité du PLU avec le SCOT afin que cette portion de parcelle soit zonée en UG au même titre que les parcelles limitrophes. Au regard des lois Littoral et Elan l'urbanisation des dents creuses est autorisée. En conséquence, lors de la modification du PLU approuvée en 2019 la municipalité a omis de classer en UG cette parcelle. Par ailleurs, la famille a sollicité les avis de la Chambre d'agriculture et de Cap Atlantique lesquels ne sont pas opposés à modifier le zonage de cette parcelle dès l'instant où elle est identifiée en zone urbaine au SCOT.	La parcelle CX 6 classée au PLU en zone Agricole pérenne (Ap) comprend une surface totale de 4 450 m <sup>2</sup> . Une partie, représentant un peu moins de 40% de sa surface est repérée au SCOT en zone potentiellement urbanisable tel qu'il résulte de la modification simplifiée du SCOT approuvée le 22/09/2022. Il n'est rien d'illégal dans cette situation. A supposer que la commune accède à la demande de M. DU GOURLAY, le changement partiel de zonage de A en UG ne pourrait intervenir que dans le cadre d'une révision et non d'une modification. Enfin, contrairement à l'argument avancé par le requérant, la commune ne pouvait pas davantage procéder à ce changement de zonage lors de la précédente modification en 2019, ni même à travers la faculté accordée sur une brève période par la loi ELAN car celle-ci ne concernait que les SDU (secteurs déjà urbanisés), or le SCOT n'identifie aucun SDU sur la Baule tel que rappelé en p 13 de la notice explicative du dossier de la modification n° 3. Certes la Chambre d'agriculture et Cap Atlantique ne sont pas opposés à la demande de l'intéressé, ils omettent uniquement de préciser que cette évolution de zonage de A en U n'est possible que dans le cadre exclusif d'une révision.

C2	M. JM DEMANGE	<p>Le déposant émet des remarques à propos des OAP suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-OAP n° 8 <u>Extension de la zone de Beslon</u> : Il approuve l'abandon de l'installation de la déchetterie (la mutation de la zone 1AUe en 1AUi) au profit de l'extension de la zone économique.</li> <li>OAP n° 9 <u>Avenue de la Lieutenante</u> : Il approuve le partage en deux secteurs de cette OAP, mais regrette le manque de précisions concernant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nombre et la typologie des logements à réaliser,</li> <li>- la répartition entre logements sociaux, accès aidés à la propriété, privés, etc...</li> <li>-Le nombre de places de stationnement.</li> </ul> </li> <li>OAP n° 10 <u>Avenue des Noëlles</u> : projet d'habitat social</li> <li>-15 à 30 logements dont on ne connaît pas la typologie ?</li> <li>-Un seul accès est prévu au Nord du terrain, dans un virage et en descente, lequel pose un réel problème de sécurité. Il demande un second accès au bas du terrain et la mise en place d'un ralentisseur pour limiter la vitesse excessive des véhicules.</li> <li>-le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ? il convient de tenir compte de l'éloignement des services publics.</li> </ul>	<p>L'évolution satisfait aux attentes du requérant : ok</p> <p>Cette OAP n°9 a principalement pour objet de définir les accès à la zone de sorte à permettre le désenclavement du secteur A. L'urbanisation et la densité résulteront de l'application des normes de la zone UBa, en terme d'emprise au sol, de hauteurs et de stationnements. Comme pour toutes les OAP comprenant de l'habitat ce secteur sera soumis à l'obligation de 30 % de logements sociaux et 20 % d'accession aidée.</p> <p>Concernant plus précisément l'OAP 10, Il ne relève pas d'une OAP de préciser la typologie des futurs logements. S'agissant de locatif social, la typologie sera définie en concertation avec le bailleur social selon la liste d'attente des demandes enregistrées qui sont majoritairement des T2 et T3.</p> <p>Si besoin la ville réalisera des aménagements pour optimiser la sécurité au droit de l'opération (une adaptation sur ce point est tout à fait envisageable).</p> <p>Pour les logements sociaux, le nombre de stationnements est réglementairement de 1 place/logt (cf. article L 151-35 C.urb) - il pourra éventuellement être demandé au constructeur d'en prévoir davantage en fonction de la typologie des logements prévus.</p> <p>Il convient également d'encourager l'usage du vélo pour des déplacements de proximité d'autant que la commune a déployé depuis 2 ans un réseau de pistes cyclables sur l'ensemble de son territoire pour satisfaire aux attentes des usagers en lien avec le déploiement du plan de mobilité.</p> <p>Il n'est pas opportun de dénoncer un éloignement des services publics alors que la gare, le centre des impôts et la mairie sont à moins de 10 mn d'accès comparé aux autres quartiers tel que secteur Benoît ou Escoubiac.</p>
----	------------------	--	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 044-214400558-20230728-DEL20230728077b-DE  
 Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 08/08/2023  
 Affichage : 08/08/2023

<p>Suite C2</p>	<p><u>Remarques d'ordre général :</u>                      -Concentration de logements sociaux (Beslon, Kerquessaud, Escoublac) et manque d'équité vis-à-vis de la répartition dans les autres quartiers ;                      - Les voiries sont inadaptées dans les projets, au regard du nombre important de logements envisagés (OAP : 300 et secteur gare :250)</p> <p>Concernant la concentration des logements sociaux sur les secteurs désignés, il convient de préciser que les 940 logements sociaux recensés à la Baule au 1/1/2022, sont équitablement répartis sur les secteurs Guézy (300), Escoublac (258) et Beslon –Florallies (302, dont 150 pour les Hameaux du Rocher relativement éloignés de la zone de Beslon), puis 83 pour le secteur Centre, sachant que les opérations programmées à court terme s'implantent majoritairement sur les secteurs du Guézy et Escoublac là où les réserves foncières sont les plus importantes.</p> <p>Sur le caractère inadapté des voiries sur ce secteur, le requérant fait référence à l'OAP du Ménigot à l'entrée du quartier d'Escoublac, secteur à projet de plus de 10 ha dont la programmation est connue depuis plus de 10 ans.</p> <p>Sur cette opération les accès/sorties seront également conçues pour fluidifier la circulation dans les conditions optimales de sécurité.</p>
---------------------	--

Réception par le préfet : 08/08/2023  
 Affichage : 08/08/2023

**La Baule-Escoublac**  
**Modification n°3 du PLU – suite enquête publique**

**Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur**

15-05-23

E2	Mme Soizick CRUSSON	<p>Propriétaire de la parcelle CY75 de 10 403 m<sup>2</sup> à La Baule, la famille CRUSSON a signé en 2018 et 2020 des promesses de vente sur la base de prix d'un terrain constructible.</p> <p>Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU et plus précisément de l'OAP Ménigot, cette parcelle est considérée sans justification en zone humide ?</p> <p>En effet, le rendement de fauchage actuel est assez faible et le terrain est en surplomb par rapport à la route. Seule une partie du fossé serait bouchée et présenterait de l'humidité.</p> <p>En conséquence, il est demandé que cette parcelle redevienne constructible eu égard à l'impact sur son prix de vente ?</p>	<p>Cette situation était méconnue jusqu'à la réalisation de l'étude environnementale réalisée en 2021.</p> <p>Cette étude, obligatoire dans le cadre de cette opération a mis en exergue l'existence d'une zone humide, ce qui a malheureusement pour conséquence de rendre inconstructible les parcelles concernées.</p> <p>Ce diagnostic est à l'origine de la modification de l'OAP du Ménigot dans la présente procédure de modification du PLU.</p> <p>Quand bien même cette nouvelle zone humide n'est pas encore officiellement recensée à l'inventaire, il est indispensable d'en tenir compte à ce stade.</p> <p>Pour information une partie ou un résumé de l'étude environnementale est transmise au commissaire-enquêteur.</p>
E3	M. & Mme Philippe FRUCHARD	<p>En 2007, la famille Fruchard a fait l'acquisition, sur incitation de la mairie de La Baule, des parcelles A1441 et A1443 appartenant à des gens du voyage qui avaient l'intention d'y installer 300 caravanes et de bloquer les routes d'entrée à La Baule. Bien que ces parcelles en friche, étaient considérées en valeur comme étant agricole ou naturelle, leur achat a été conclu à hauteur de 30 000 euros alors que la valeur réelle de cette parcelle de 0,30 ha se situait à 500 euros au prix du marché de l'époque.</p> <p>En compensation, la mairie s'était engagée à dédommager les acquéreurs. Elle s'est traduite dans les faits par le classement de ces parcelles en zone ULc, au même titre que le camping l'Eden leur appartenant et situé juste en face.</p>	<p>A ce sujet il convient de rappeler que cette démarche présentait l'intérêt pour la famille FRUCHARD, propriétaire mitoyen du camping de l'Eden d'éviter que des gens du voyage ne viennent s'installer à l'entrée de leur camping...</p> <p>Anciennement ces terrains étaient classés en zone naturelle-agricole et ont été classés en zone urbaine ULc après qu'ils en aient fait l'acquisition. Il était logique en effet que ces parcelles bénéficient d'un classement ULc à l'instar du camping auquel elles se rattachent. De surcroît, ce classement octroie à ces parcelles une valeur bien supérieure à celle des terres agricoles et compense largement la valeur à laquelle la famille FRUCHARD en a fait l'acquisition.</p> <p>Il est aujourd'hui opportuniste de considérer avoir été lésé dans l'unique objectif de voir désormais ces parcelles classées en zonage autorisant des constructions d'habitation.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

Suite E3		<p>Aujourd'hui, les propriétaires ont un projet de construction à usage d'habitation que le zonage ULc ne permet pas. En conséquence, ils demandent que les parcelles actuellement identifiées CT 104 et CV 001 soient classées en UBc au même titre que les parcelles de ce secteur ?</p>	<p>Le classement répond logiquement au zonage du camping de l'Eden auquel elles se rattachent pour un usage de stationnement ou d'accueil de camping-car, selon ce qui avait été prévu initialement.</p>
E5	M. & Mme Philippe FRUCHARD	<p>En complément de la précédente déposition (E3) et après avoir rencontré le commissaire enquêteur au cours de la 3<sup>ème</sup> permanencedu 14 avril, Madame Fruchard évoque (en pièce jointe) le courrier adressé à Monsieur le Maire et M. Doré resté sans réponse ? Elle joint également la réponse de la mairie au certificat d'urbanisme du 8 février 2023 relatif à ses deux parcelles CT 104 et CV001. Elle constate bon nombre de parcelles déclarées constructibles dansson secteur et ne comprend pas que les siennes ne le soient pas ? En désespoir de cause, elle accepterait d'attendre la prochaine révision du PLU espérée en début de la prochaine mandature, afin que ses deux parcelles deviennent constructibles. Dans ce cas, elle exige un engagement ferme par écrit, de la part de la municipalité.</p>	<p>Mme FRUCHARD a écrit à plusieurs reprises sur ce même sujet depuis le mois de décembre 2022. La Ville a répondu à son courrier le 18 janvier 2023, puis de nouveau le 20 mars en réponse à son mail du 20 mars, puis le 24 mars à travers les réponses qui lui ont été apportées à ses demandes de certificat d'urbanisme déposées le 6 février. Ses parcelles sont constructibles mais uniquement pour un usage lié au camping. Pas d'engagement possible sur une procédure de révision ultérieure annoncée sur une prochaine mandature.</p>

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C3	Mme Paulette BERNARD (Pdte Association du Lotissement de la Querdoula)	<p>Madame BERNARD s'exprime en qualité de présidente de l'association du lotissement de la Kerdoula (OAP n° 10). Les observations ci-dessous relèvent d'une <b>pétition signée par 19 personnes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- problème de sécurité avenue des Noëles lié à une importante circulation de véhicules roulant à une vitesse excessive. La mise en place d'un ralentisseur est souhaitée</li> <li>- le nombre de places de stationnement pourrait être inférieur au nombre de logements pour une opération 100% de logements sociaux. Le risque de « stationnement sauvage » est redouté notamment dans l'allée du lotissement</li> <li>- un seul accès est prévu dans un virage dangereux ; en conséquence un accès supplémentaire est demandé au bas du terrain</li> <li>- L'immeuble est voisin d'une société de rallyes de voitures anciennes qui génère de nombreux mouvements dans le secteur</li> <li>- dans le cas où 30 logements seraient construits, ils seraient sans doute sur plusieurs niveaux nuisant ainsi à l'intimité des habitants des maisons voisines et à l'ensoleillement côté Ouest</li> <li>- le projet de logements est entièrement à vocation sociale alors que la mixité sociale aurait été préférable</li> <li>- la dépréciation des biens immobiliers est redoutée à cause de la proximité d'une construction exclusivement à caractère social.</li> </ul>	<p>L'allée de la Querdoula est une voirie privée qui n'a aucune fonction transversale puisqu'elle ne dessert que les colotis de lotissement du même nom- (voirie en cul de sac).</p> <p>A l'instar des autres lotissements privés, il sera toujours possible de renforcer la signalétique à l'entrée de l'opération pour limiter l'accès et le stationnement aux seuls riverains.</p> <p>Comme précisé précédemment (réponse C2), la Ville envisagera après concertation avec les riverains du quartier de réaliser les aménagements de voirie qui lui paraîtront les mieux adaptés pour gérer les flux de circulation à l'échelle du quartier.</p> <p>Sur la question du risque de nuisances, il convient de rappeler que la loi Littoral et la loi SRU ont pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels. En l'espèce il ne s'agit même pas de densifier mais de construire sur des terrains libres d'occupation, ce qui relève d'un usage rationnel s'agissant de terrains constructibles.</p> <p>La mixité sociale est respectée à l'échelle du quartier. Il est toutefois nécessaire que la ville réalise ponctuellement quelques opérations 100% social afin d'opérer un rattrapage du nombre de logements sociaux pour tendre vers le taux de 25% exigé par l'Etat. Pour rappel la ville est actuellement en constat de carence et sujette à de fortes pénalités en raison d'un taux de 8% de logements sociaux que l'Etat considère comme très insuffisant. Pour information, d'autres opérations de même nature sont également prévues à court terme sur le secteur d'Escoublac.</p>
----	--	--	---



Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

C4	M. & Mme LELANT	<p>Propriétaires de la parcelle 175 avenue des Noëles (OAP n°10) s'élèvent contre le projet de construction de 15 à 30 logements sociaux, lequel pénalise les primo-accédants qui ne trouvent pas de terrain à construire. Ces constructions vont induire une forte circulation alors que les voies et accès sont dangereux. Ils demandent la modification du programme.</p>	<p>Ces logements sont justement destinés à faciliter le maintien sur place des jeunes actifs en amont de leur futur parcours résidentiel. La commune a des obligations importantes de rattrapage en matière de production de logements sociaux (8% pour un objectif de 25%). Elle est actuellement sous l'effet d'un constat de carence depuis 2 ans, jusqu'à fin 2023 avec le risque de voir cette sanction de nouveau prolongée. Il est donc nécessaire réaliser des programmes d'habitat social pour contribuer au rattrapage tel que la loi l'exige en favorisant la mixité entre les différents quartiers disposant encore de réserves foncières. Par ailleurs des logements pour les primo-accédants seront réalisés au sein de l'OAP 9 Beslon, ainsi qu'au sein du futur programme de logements route de Ker Rivaud réalisés en BRS (bail réel solidaire). Concernant les aspects liés à la sécurité des voiries, la commune s'engage à réaliser les aménagements qu'elle jugera nécessaires comme elle le fait déjà sur l'ensemble de son territoire lorsque des besoins émergent.</p>
----	-----------------	--	--

C5	Consorts LEBIHAIN /LELANT	<p>Propriétaires de la parcelle CR n°128 « les petits Brivins » à Beslon (OAP n°9) préfèrent la construction de logements plutôt que des bâtiments à caractère artisanal générateurs de nuisances de bruit. Ils souhaitent cependant, connaître le nombre de logements à venir et s'inquiètent du problème de la circulation et du stationnement dans un secteur déjà très densifié. Ils signalent l'étroitesse, la sinuosité et l'état dégradé de la chaussée de l'avenue des Noëllès. Ils demandent une étude du plan de circulation dans le secteur à la limite des communes de La Baule et Guérande.</p>	<p>Réponse identique à C4.</p> <p>Des besoins en logements existent et il est nécessaire de construire au sein de l'enveloppe urbaine existante – rappel du PLH qui fixe des objectifs à la commune.</p> <p>En l'espèce il s'agit d'accompagner le développement d'un quartier en participant à son désenclavement et en créant une voirie nouvelle traversante entre l'av des Noëllès et l'av. de la Lieutenant pour éviter justement des problèmes de circulation et de stationnements tels que ceux que pourraient redouter les requérants.</p>
C6	M. & Mme KERSULEC	<p>Propriétaires des murs des établissements (M et Brigitte /Croisette) ils s'inquiètent de la future construction à l'emplacement du Khédive. Ils demandent une étude d'ensoleillement pour l'enseigne Brigitte/Croisette pour l'unique terrasse Sud ensoleillée à l'heure d'aujourd'hui et l'après-midi, en prévision de la future construction (R+2) qui ne tient pas compte de l'ensoleillement de cette terrasse. Ils proposent d'élargir de 4 à 5 mètres l'avenue des IFS (entre Khédive et Brigitte) pour une coulée verte piétonne vers le petit parc ainsi que le recul du futur projet de construction afin de préserver l'ensoleillement de la terrasse Sud de leur établissement.</p>	<p>En l'état, l'OAP impose déjà une marge de retrait coté av des IFS pour préserver l'ensoleillement de la place et limite la hauteur de la future construction à 9 m en bordure d'opération.</p> <p>Les mesures déjà prises dans l'OAP pour préserver l'ensoleillement de la place Leclerc, y compris l'avenue des IFS, devraient écarter tout risque à ce sujet.</p>
C8	M. & Mme KERSULEC	<p>En complément de l'observation C6 ci-dessus, en insistant sur l'aspect économique : en cas de perte d'ensoleillement sur sa terrasse Sud, l'activité serait mise en péril, le maintien de 40 salariés permanents et de 65 en saison estivale ne serait plus assuré. L'équilibre économique du fonds de commerce serait menacé.</p> <p>La prise en compte de l'ensoleillement Place Leclerc et avenue des IFS est vitale pour tous les commerces alentours.</p>	<p>IDEM.</p>

C7	M. Claude CAMUS (IFI aménagement)	<p>La société IFI Aménagement déclare maîtriser à l'intérieur de l'OAP Ménigot une surface foncière de 25 546 m<sup>2</sup> et envisage une opération d'aménagement.</p> <p>De son analyse, il ressort une difficulté de nature juridique concernant l'urbanisation du secteur de Ménigot. L'OAP est découpée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur A dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée</li> <li>- Le secteur B devant recevoir un équipement culturel.</li> </ul> <p>Il n'est pas précisé si cette opération d'ensemble devra se réaliser au moyen d'une même opération d'urbanisme ou par le biais de plusieurs permis d'aménager successifs. Dans le cas d'une même opération d'urbanisme cela signifierait l'obligation pour un opérateur d'acquiescer la totalité des terrains. Opération improbable du fait de la présence de la zone humide et de la réticence de certains propriétaires à vendre leur terrain.</p> <p>En conséquence, la société IFI demande que les modalités de réalisation de l'urbanisation soient précisées et suggère d'insérer page 7 du document OAP, sous les dispositions du secteur A :</p> <p>« Le programme décrit ci-dessus, constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourra être réalisé de manière fractionnée au moyen de plusieurs permis d'aménager successifs respectant l'organisation générale de l'OAP et le parti d'aménagement retenu ».</p>	<p>Pour répondre aux remarques de l'aménageur, le règlement de l'OAP pourra être précisé pour faciliter sa mise en œuvre afin d'éviter toute forme de blocage qui nuirait au développement de ce quartier.</p> <p>Pour autant une logique d'opération d'ensemble devra être respectée en prenant en compte tous les aspects de l'opération (densité et répartition des logements par catégorie, accès, volet paysager, circulation et gestion hydraulique des eaux pluviales).</p>
----	-----------------------------------	--	--

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E4	<p>M. Christophe NICOLY</p> <p>Exploitant agricole au lieu-dit « Taubry » il est contraint par un retrait de 20 mètres par rapport aux deux chemins qui entourent sa propriété. En outre, il a besoin vis-à-vis des services de l'Etat de se mettre aux normes (fosse à lisier et extension de hangar) par rapport au stockage des effluents et du bien-être animal et afin de pérenniser son exploitation. Il envisage par ailleurs d'investir dans le photovoltaïque afin de minimiser ses coûts d'électricité. Il précise que le chemin n° 1 n'est plus utilisé par des tiers depuis plusieurs décennies et que le chemin n° 2 ne dessert que la ferme. La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique consultée, lui aurait indiqué que la plupart des communes voisines appliquent la distance de 3 à 5 mètres maximum.</p>	<p>M. NICOLY s'inscrit entre 2 voiries ayant pour effet de le pénaliser doublement par l'obligation de respecter un retrait de 20 m d'un part et d'autre des deux axes qui bordent sa propriété.</p> <p>Pour aider au soutien de l'activité agricole, optimiser l'espace, les accès, faciliter la mise aux normes des installations et développer les actions en faveur du bien-être animal, la commune envisage de satisfaire la demande de M. NICOLY qui peut être prise en compte réglementairement dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Ainsi le retrait de 20 m pourrait être réduit à 5 m (modification apportée à l'article 6, applicable à l'ensemble de la zone agricole A).</p>
E5	<p>Mme Annick HUYGHE</p> <p>Il s'agit de la Résidence Quietus (EHPAD) à partir de la référence à la dérogation rendue possible pour la zone UD (art 10 page 60 de la notice explicative). Un permis de construire pourrait être accordé pour une extension de 36,78 m² d'emprise au sol hors escalier de secours en lieu et place des 25 m² actuellement autorisés. Cette extension serait exclusivement réalisée pour des raisons techniques et de mise aux normes liées à l'amélioration de l'accessibilité d'un volume important déjà existant. Les aménagements proposés sont illustrés sur le plan en pièces jointes, notamment en PJ n° 2. Cette dérogation portant sur 12m² supplémentaires est indispensable pour la pérennité de l'établissement.</p>	<p>Pour permettre à l'établissement de respecter les normes sanitaires et répondre aux obligations de l'ARS, l'établissement a déjà saisi la commune à ce sujet.</p> <p>Au titre des adaptations réglementaires proposées dans la présente modification, il est proposé de déroger à la hauteur maximale de 12 m dans la limite de la hauteur du bâtiment existant qui est de 15 m pour permettre la réalisation d'un ascenseur.</p> <p>Toutefois le projet est également contraint par le Plan de prévention des Risques Littoraux qui limite les possibilités d'emprise au sol en zone BC, or, cette servitude d'utilité publique ne relève pas de la compétence de la commune mais de l'Etat. La modification du PLU ne peut donc modifier la rédaction du Plan de prévention des risques littoraux. En conclusion il est possible d'apporter une solution dans le cadre du PLU pour déroger à la règle de hauteur mais pas à celle de l'emprise au sol contrainte par le classement de la zone inondable.</p>

E7	Mme Annick HUYGHE	A priori, Madame HUYGHE renvoie le 18 avril la même déposition (E5ci-dessus) du 15 avril. Doublon.	Sans objet, cf. E5.
E6	Mme Jeannine LOUVAIN (Présdte. de l'association « Domaine Anselme Morin »)	<p>Les observations au nom des membres de l'association concernent l'OAP n°1 du Ménigot et notamment les incidences en matière de circulation et ses effets concernant la sécurité, les nuisances et la qualité de vie des habitants voisins.</p> <p>Le projet prévoit l'accueil de 250 logements (800 personnes environ) soulève deux sujets majeurs en termes de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les liaisons entre ce nouveau quartier et le secteur des commerces et services du bourg d'Escoublac,</li> <li>- les conditions d'accès au nouvel équipement culturel.</li> </ul> <p>Au regard du plan de circulation actuel dont les voies ne sont pas adaptées à un surplus de trafic, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de préserver la sécurité des lotissements situés à l'Ouest de l'avenue du Ménigot</li> <li>-de disposer d'un plan de circulation clair pour la partie Est du bourg d'Escoublac</li> <li>-de revoir le débouché de l'avenue Ménigot sur l'avenue Henri Bertho qui ne peut constituer l'accès principal à la nouvelle zone</li> <li>-d'envisager la possibilité d'une voie alternative à l'avenue Henri Bertho qui consisterait à prolonger l'avenue du Bois Robin au-delà du parking de l'espace sportif Burban vers le giratoire.</li> </ul> <p>Ainsi, les accès aux services, commerces, écoles et équipements sportifs seraient facilités.</p>	<p>Il convient de rappeler que cette OAP n'est pas nouvelle puisqu'elle figure au Plan local d'urbanisme depuis sa révision opérée en 2013.</p> <p>La densité déjà prévue il y a 10 ans est maintenue sans augmentation. A l'occasion de la modification, l'organisation du plan masse de l'opération est revue pour optimiser l'intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>En termes d'accès, cette emprise foncière de + de 10 ha située en entrée de ville d'Escoublac à la sortie de l'échangeur de la RD 213 (route bleue) ne pose aucun problème de desserte.</p> <p>L'OAP prévoit de limiter les accès/sorties sur le boulevard Houssais pour des raisons de sécurité au profit de l'avenue du Ménigot et comportera plusieurs voies réservées aux piétons et vélos afin de réaliser un maillage à l'échelle du quartier vers le centre-bourg d'Escoublac et les équipements publics (écoles, mairie annexes, complexe sportif Alain Burban...).</p> <p>Par ailleurs, la voirie du lotissement Anselme Morin demeurée privée ne devrait pas être exposée à une augmentation massive des flux de circulation par le déploiement de cette opération qui demeure l'une des dernières réserves foncières de la commune.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E8	M. & Mme Frédéric DELANDE	Propriétaires de la parcelle DA 10 (214 route de Saint-André des Eaux), ils souhaitent récupérer la surface constructible qui était de 2 120 m <sup>2</sup> lors de l'achat en 2005, à des fins de construction pour leurs enfants. Depuis l'an dernier, le quartier est relié au tout à l'égout. Il est désormais possible d'investir pour dynamiser le secteur de la Croix Breny.	Le secteur de la Croix Breny fait partie des 3 secteurs qui voient leur zonage basculer de UG en Nh au même titre que les zones de Bel Air et de Côtres, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT en application de la loi Littoral.  Cette demande est donc irrecevable. La desserte d'un terrain par les réseaux ne préjuge pas de son caractère constructible (jurisprudence abondante à ce sujet).
E12	M. & Mme Frédéric DELANDE	Doubleton de l'observation E8.	Idem ci-dessus.
R2	M. Loïc DAGUIN & Mme Annie THILL	Propriétaires des parcelles CK 87 et CK 89 (indirectement CK 88 et CK 86), ils demandent leur classement en zone constructible ou en agricole. La parcelle voisine CK 12 est squattée. Des dégâts sont engendrés, notamment par le feu, sur les parcelles proches. Ils souhaitent mettre fin à cette situation.	Demande irrecevable. Règlementairement, une modification ne peut autoriser l'évolution d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine.  De surcroît, la motivation de la demande est sans rapport avec les faits de dégradation rapportés.

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E9	M. Guillaume CORBIN	<p>Ses remarques portent sur l'OAP 8 : « Zone à urbaniser Beslon Est ». Les 6 questions posées sont illustrées à partir du croquis de base. Il convient donc de se reporter à l'intégralité de sa contribution pour mieux les appréhender et y répondre plus facilement.</p> <p><b>-Q 1 :</b> A partir du chemin communal au Sud-Est de la parcelle, est-il possible de mutualiser les espaces carrossables pour une meilleure accessibilité tout en limitant les surfaces imperméabilisées ?</p> <p><b>-Q 2 :</b> Le terrain est dans la continuité de la zone artisanale et industrielle à l'Ouest. Est-il possible de transformer l'accès piéton envisagé en accès automobile ?</p> <p><b>-Q 3 :</b> La parcelle est bordée à l'Ouest par un ruisseau. Ne faudrait-il pas valoriser cette composante naturelle en réservant une bande humide végétalisée et plantée de part et d'autre afin d'assouplir les contraintes sur le reste de la parcelle ?</p>	<p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-214400558-20230728-DEL20230728077b-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 08/08/2023 Affichage : 08/08/2023</p> <p>Au préalable il convient de préciser que l'avis PPA rendu par Cap Atlantique sur le projet de modification appelle notre attention sur l'existence d'une zone humide sur cette opération et d'une expertise floristique et faunistique ayant recensé des espèces végétales menacées.</p> <p>L'inventaire de la faune répertorie également 4 espèces nicheuses (le Bouscarle de Cetti, le Chardonneret élégant, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe, à savoir des espèces protégées et dites « sensibles » au vu de leur « statut sur les listes régionales et/ou nationales ». Leur habitat est donc protégé par la loi.</p> <p>Pour les raisons précédemment exposées, il n'est pas envisageable d'aménager des accès en limite Sud-Est du terrain composé d'une haie qui est à protéger et située en limite de la zone agricole, sans destruction des espèces repérées qui doivent être protégées. A ce propos le DOO du SCOT mentionne l'obligation de « préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique » ce qui contrevient à la demande formulée.</p> <p>Cette demande impliquerait d'imperméabiliser toute une zone humide floristique liée au débordement du cours d'eau bordant le terrain de l'opération et formant réceptacle des eaux de ruissellement étendu en limites Nord, Ouest et Sud. Obligation de préserver cette zone au titre du code de l'environnement et en compatibilité avec le SCOT. Il n'est donc pas envisageable de faire suite à cette demande d'accès véhicules sur cette partie.</p> <p>Cette partie zone humide est déjà recensée et doit être protégée. L'étendre au-delà de son périmètre ne serait pas forcément justifiée et surtout ne permettrait pas de compenser la destruction d'espaces faunistiques où des espèces protégées qui ont été repérées.</p>
----	---------------------	--	--

Suite  
E9

**-Q 4 :** La zone repérée en 1, limite les possibilités de construction. L'zone constructible ne doit-elle pas évoluer au profit d'une bande préservée le long du ruisseau et laisser une meilleure organisation des constructions sur la parcelle, plus adaptée aux besoins des industries et artisans futurs ?

**-Q 5 :** Est-il possible d'envisager le déplacement de l'arbre remarquable afin de permettre une organisation plus rationnelle de la parcelle ?

**-Q 6 :** La prédéfinition d'une desserte interne au nord de l'arbre limite les possibilités de construction. L'organisation des flux au sein de la parcelle ne doit-elle pas être laissée libre pour satisfaire aux besoins des futures constructions ?

La zone repérée en 1 sur l'OAP assure une réelle fonctionnalité écologique qu'il convient de protéger pour les motifs précédemment explicités- elle comporte de surcroît en partie centrale un très bel arbre de valeur emblématique qui doit être impérativement protégé dans l'OAP.  
Nonobstant les zones protégées de cette OAP, il reste disponible une surface exploitable de plus de 2 000 m<sup>2</sup> env. qui permet le déploiement d'activités artisanales telles que prévue par le futur occupant.  
Non, au vu de son stade de développement il n'est pas envisageable de déplacer cet arbre sans lui causer de dommages irréversibles, ce qui reviendrait à le supprimer.

La prédéfinition de la voirie telle que figurée dans l'OAP a justement pour effet d'optimiser le fonctionnement et la desserte de la partie urbanisable en limitant la perte de surface. En l'état, elle délimite la zone protégée de la zone urbanisable. Revoir ce schéma serait envisageable mais au détriment de l'optimisation de l'emprise constructible, ce qui n'apparaît pas souhaitable dans l'intérêt du futur occupant.

Réception par le préfet : 08/08/2023

Affichage : 08/08/2023



Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E10	M. Max DUDAY	<p>Remarques OAP n° 7 Place Maréchal Leclerc :</p> <p>Construction d'un immeuble d'une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur plus importante pourra être admise. Demande des précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sur la partie des parkings aériens qui devra être conservée : où ? combien ? pour handicapés ? Quid de la circulation avenue des ifs ?</li> <li>-sur la composition végétale qui devra être conservée : devenir du majestueux pin dans l'emprise 2 à construire ?</li> <li>- sur l'enlèvement des déchets et la livraison des restaurants ?</li> </ul>	<p>L'OAP précise en effet l'intérêt de limiter à une hauteur de bâtiment plus basse sur la place Leclerc et l'av des ifs (9 m) pour préserver l'ensoleillement et tenir compte du gabarit des immeubles de ce côté en revanche, la future construction pourra être plus haute en compte d'opération dans la limite du règlement autorisé, à savoir un étage supplémentaire (soit R+2+ attique)</p> <p>Les points de détails sollicités ne sont pas abordés à l'échelle de l'OAP dont ce n'est pas l'objet mais le seront au stade du permis de construire la commune assure que tous les enjeux liés à ce projet seront pris en compte pour satisfaire au mieux les riverains et les usagers dans la limite de la fonctionnalité de l'ensemble de l'opération.</p>
E11	M. Michel GIBOIRE	<p>Propriétaire de la parcelle BZ 439 actuellement occupée par le bar</p> <p>« Le Khedive » il propose des modifications à l'OAP n° 7 :</p> <p>-page 15 paragraphe 2 : supprimer « pour toute construction avec un étage »</p> <p>3<sup>ème</sup> alinéa relatif à la diversité : au lieu de « Habitat+activités» lire « Habitat-Hébergement hôtelier + activités »</p> <p>-page 16 Orientations détaillées. Afin de maintenir l'ensoleillement il conviendrait de : « Pour les constructions principales, un recul d'au moins 9 mètres (au lieu de 10) devra être respecté depuis la place Maréchal Leclerc »</p> <p>-Seule l'avenue des ifs est concernée par l'ensoleillement et pas l'allée des Tamaris. Ainsi, il conviendrait de modifier la rédaction :</p> <p>« Une hauteur maximale de 9 m est privilégiée sur les abords de l'avenue des ifs... »</p>	<p>Les différentes adaptations mineures sollicitées visent à préciser l'application de la règle dans un souci de transparence.</p> <p>Il paraît envisageable de réserver une suite favorable à ces demandes qui précisent la règle sans remettre en cause les enjeux et les objectifs de cette opération de renouvellement urbain.</p>

Modification n°3 du PLU – suite enquête publique

Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

15-05-23

E13	M. Pierre LEFEVRE (avocat associé)	<p>Observations en faveur de l'indivision Morin parcelle CY n° 74 en zone 1AUP3. Dans la dernière version du document, il était prévu la création de logements en R+2+combles ou attique.</p> <p>Dans le projet de modification n°3 cette parcelle est déclarée en zone humide suite à une étude environnementale récente non jointe.</p> <p>Cette zone humide est vigoureusement contestée car ni le PLU, ni le SAGE en font mention.</p> <p>En outre, l'indivision n'a jamais donné son accord pour des relevés piézométriques permettant de déterminer réellement une zone humide.</p>	<p>La situation de M. MORIN est comparable à celle de Mme CRUSSON pour laquelle l'étude environnementale réalisée révèle la présence d'une zone humide qui était méconnue avant d'engager les analyses ayant conduit à ce diagnostic.</p> <p>Les propriétaires ont été informés sitôt les résultats connus, et des éléments de cette étude pourront être annexés au dossier de la modification.</p> <p>Les parcelles des indivisions MORIN et CRUSSON sont désormais inconstructibles, les zones identifiées relevant d'un potentiel phyto-écologique élevé selon l'étude réalisée en application de la réglementation en vigueur.</p>
C9	Mme Françoise GUERIN	<p>La déposante demande l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés : CR 33 – CR 34 – CR 193 – A 1473 – A 1475- A 1476 – A 1477.</p> <p>Elle est propriétaire de la parcelle A 1477.</p> <p>Ces parcelles situées entre la construction n° 12 et la propriété CAILLAUD bénéficient de tous les réseaux. Elle précise que de la placée la Victoire au n° 12 de la route du Haut-Brivin tous les terrains sont construits sans rupture d'urbanisation.</p> <p>Le classement de ces parcelles en UBc est demandé au même titre que les parcelles 186 – 187 – 188 avenue des Prairies dont la SCCV (propriétaire) a bénéficié d'une autorisation de construire suite à l'adécision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 01/12/22. Un dossier très complet joint dans son intégralité permettra au maître d'ouvrage d'élaborer sa réponse.</p> <p>Madame GUERIN dénonce en préambule des différences de traitement dans les opérations d'urbanisme au fil du temps, au regard de la « méconnaissance du principe</p>	<p>Mme GUERIN réclame le classement en zone urbanisable d'un ensemble de parcelles arborées toutes classées en zone naturelle dont l'une lui appartient (la parcelle A 1477), depuis l'origine de l'approbation du plan d'occupation des sols en 1978.</p> <p>En effet cette zone naturelle classée également « éléments de paysages à protéger » présente une qualité paysagère et écologique indéniable et constitue une coupure verte d'urbanisation parfaitement homogène.</p> <p>Elle est donc très normalement située en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCOT. Le classement existant est entièrement justifié ainsi qu'en a déjà conclu le tribunal administratif dans son jugement rendu le 30/09/2014.</p> <p>Par ailleurs, le fait que certains de ces terrains soient viabilisés n'en font pas des terrains constructibles.</p> <p>Bien que ce type de requête soit irrecevable dans le cadre d'une modification de PLU, il convient de rappeler le recours effectué par Mme GUERIN pour ce même motif, lors de la révision du PLU en 2013, à l'issue</p>

**La Baule-Escoublac**  
**Modification n°3 du PLU – suite enquête publique**  
**Éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur**

15-05-23

Suite C9		<p>d'égaliité ».</p> <p>De nombreux plans, photographies et commentaires figurent dans son dossier, afin d'étayer très clairement son argumentation.</p>	<p>duquel le Tribunal administratif a rejeté la requête de Mme GUERIN par jugement du 30/09/2014 qui sollicitait un reclassement de ces parcelles en zone urbaine. Ce jugement a été confirmé par un Arrêt de la Cour d'Appel le 29/04/2016, condamnant par ailleurs Mme GUERIN à verser 1 500 € d'indemnité à la commune pour recours abusif. Il conviendra donc d'écarter la demande récurrente de Mme Guérin qui persiste à chaque procédure de modification ou révision de PLU.</p> <p>De la même manière, le juge administratif a statué sur ce point rejetant le principe d'égalité avancé par Mme Guérin.</p> <p>A ce jour la situation demeure inchangée.</p>
C10	M. G. SLIMKO	<p>Propriétaire de la parcelle CR 32 sur laquelle figure sa maison, il demande la constructibilité de la parcelle CR 33 qui jouxte la CR 32. Il précise que deux terrains voisins (n° 8 et 10 route du Haut-Brivin) sont identiques et entièrement constructibles.</p> <p>Compte tenu que la limite Sud de la parcelle CR32 passe au raz de samaison, il n'est même pas autorisé à réaliser une extension (terrasse,abri-jardin, piscine, etc.).</p> <p>Dans le cas où la parcelle CR 33 ne serait pas déclarée constructible,il demande, à minima, que la limite de la parcelle CR 32 soit décaléevers le Sud en empiétant sur la CR 33, afin d'autoriser une extension ?</p>	<p>Pour les mêmes raisons que celles invoquées dans les éléments de réponse apportés à Mme Guérin, la requête de M. SLIMKO est irrecevable. Il est actuellement propriétaire de deux parcelles (CR 32 et 33) dont seule la CR 32 est classée en zone urbaine.</p> <p>La parcelle CR 32 totalise une surface cadastrale de 412 m². l'emprise au sol autorisée est de 40% soit une surface exploitable de 164 m². Or la construction de M. SLIMKO selon les données du cadastre atteint déjà une emprise au sol de 160 m² proche du maximum autorisé. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande du requérant qui par ailleurs semble déjà illégalement occuper une partie de son terrain classé en zone naturelle pour aménager du stationnement et autres structures légères identifiables selon photo aérienne.</p>
C11	M. Gilles LEAUTE	<p>Propriétaire de la parcelle D 23, lieu -dit « Parc de la Croix » en zone agricole non exploitée. Il demande pour la 3<sup>ème</sup> fois, la constructibilité de sa parcelle ?</p>	<p>Cette demande contrevient au zonage du SCOT résultant de la mise en compatibilité avec la loi Littoral et ne pourra pas être satisfaite.</p>





## Projet d'aménagement - Secteur « Ménigot » La Baule (44)

Note technique sur la détection-délimitation de zones humides

---

---

---

---

---

---

## SOMMAIRE

1	OBJET DE L'EXPERTISE .....	3
2	DEFINITION DES ZONES HUMIDES .....	4
2.1	CRITERE « SOL » .....	4
2.2	CRITERE « HABITAT » .....	5
2.3	CRITERE « FLORE » .....	6
3	METHODOLOGIE .....	6
4	MATERIEL UTILISE POUR LES INVESTIGATIONS DE TERRAIN .....	6
5	INTERVENANTS .....	6
6	DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE .....	7
7	DIAGNOSTIC BOTANIQUE .....	10

## 1 Objet de l'expertise

L'étude consiste en un diagnostic complet de zones humides selon la méthodologie de détection-délimitation décrite dans l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009. Le terrain expertisé est localisé sur l'OAP « Ménigot » à La Baule (44).

Le terrain investigué présente une contenance totale de 7.9 ha.

Conformément à la réglementation spécifique en vigueur, l'expertise a portée sur l'identification de zones humides au regard des critères suivants :

- Les habitats et les espèces végétales (critère botanique)
- Les caractéristiques des sols en place (critère pédologique)



## 2 Définition des zones humides

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides de la manière suivante :

### [Article R.214-1 du Code de l'environnement]

*"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".*

### 2.1 Critère « sol »

Les sols de zones humides évoluent de manière caractéristique et persistent dans le temps, au-delà des périodes d'engorgement des terrains. Ils constituent donc un critère fiable pour identifier la présence de zones humides sur un terrain. Le critère pédologique est par conséquent retenu dans le cadre de la détection de zones humides (article R.211-108 du Code de l'environnement, Arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'Arrêté du 1er octobre 2009).

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traces observable in situ appelées « traits d'hydromorphie ». Ces traits sont la plupart du temps observables. Ils peuvent persister à la fois pendant les périodes humides et sèches, ce qui les rend particulièrement intéressants pour identifier les sols de zones humides.

Les sols de zones humides correspondent donc :

- A tous les histosols car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées : ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence d'un horizon histique (tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm



*Les horizons histiques sont des horizons holorganiques entièrement constitués de matières organiques et formés en milieu saturé par la présence d'eau durant des périodes prolongées (plus de six mois dans l'année). Ces horizons sont composés principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques. En conditions naturelles, ils sont toujours dans l'eau ou saturés par la remontée d'eau en provenance d'une nappe peu profonde, ce qui limite la présence d'oxygène.*

- A tous les réductisols car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol : ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol

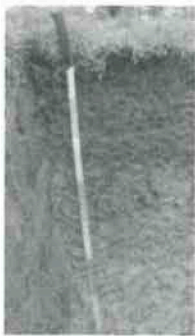


*Les horizons réductiques résultent d'engorgements permanents ou quasi-permanents, qui induisent un manque d'oxygène dans le sol et créent un milieu réducteur riche en fer ferreux ou réduit. L'aspect typique de ces horizons est marqué par 95 à 100 % du volume qui présente une coloration uniforme verdâtre/bleuâtre.*

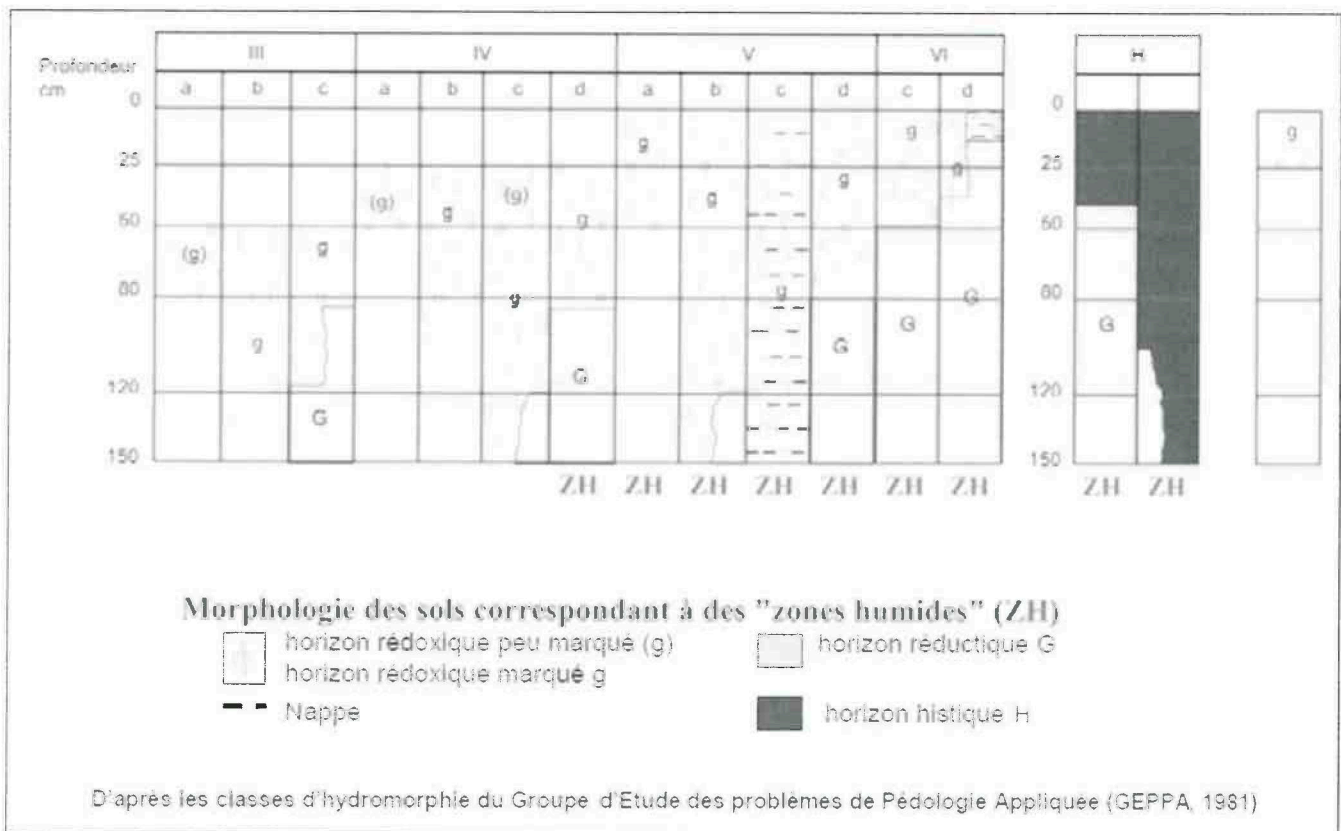
*Les termes traits réductiques sont souvent utilisés, par comparaison avec les traits rédoxiques. En réalité, la manifestation d'engorgement concerne la quasi-totalité du volume de sol ; il ne s'agit donc plus d'un trait en tant que tel mais d'une manifestation morphologique prédominante caractéristique d'un horizon spécifique.*

■ Aux autres rédoxisols caractérisés par :

- ▶ Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : ces sols correspondent aux classes V (a, b, c et d) du GEPPA modifié
- ▶ Ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur : ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA modifié



Les traits rédoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction. Le fer réduit (soluble), présent dans le sol, migre sur quelques millimètres ou quelques centimètres puis reprécipite sous formes de taches ou accumulations de rouille, nodules ou films bruns ou noirs. Dans le même temps, les zones appauvries en fer se décolorent et deviennent pâles ou blanchâtre



## 2.2 Critère « habitat »

Le critère habitat est utilisé en première approche. Les habitats sont identifiés, délimités et caractérisés selon le référentiel Corine Biotopes. L'analyse du caractère humide de l'habitat se fait par comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotopes avec les tables B et C de l'annexe II de l'arrêté de 2008.

Cette table indique si les habitats sont caractéristiques des zones humides ou potentiellement humides. Il est donc possible de retenir des zones humides botaniques à l'issue de cette première étape.



### 2.3 Critère « flore »

L'expertise par relevé floristique (phytosociologique) est réalisée sur les habitats potentiellement humides ou non listés selon l'arrêté du 24 juin 2008. Sur les autres habitats où la végétation est absente ou caractéristique des zones humides, des relevés floristiques globaux permettent d'apprécier la valeur des formations végétales.

Au sein des habitats expertisés sur ce critère, une liste des espèces est dressée et le taux de recouvrement de ces espèces est renseigné afin de définir le caractère hygrophile de la zone. Les espèces indicatrices de zones humides sont listées dans l'annexe II (table A) de l'arrêté de 2008.

## 3 Méthodologie

L'expertise pédologique consistant à réaliser une détection-délimitation de zones humides comprend les éléments suivants :

- La synthèse bibliographique relative à la prélocalisation de zones humides par consultations des inventaires communaux, des bases de données de la DREAL Pays de la Loire et celles du SAGE Estuaire de la Loire
- Un inventaire de terrain dont la méthode est décrite par les textes réglementaires suivants :
  - L'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement
  - L'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008
  - La circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement

La méthode appliquée tient également compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 24 juillet 2019 (n°2019773) qui préconise l'utilisation des critères (botaniques et pédologiques) de manière alternative pour définir une zone humide. Ainsi les zones humides peuvent être définies par l'un ou l'autre des deux critères sans nécessaire cumulation.

## 4 Matériel utilisé pour les investigations de terrain

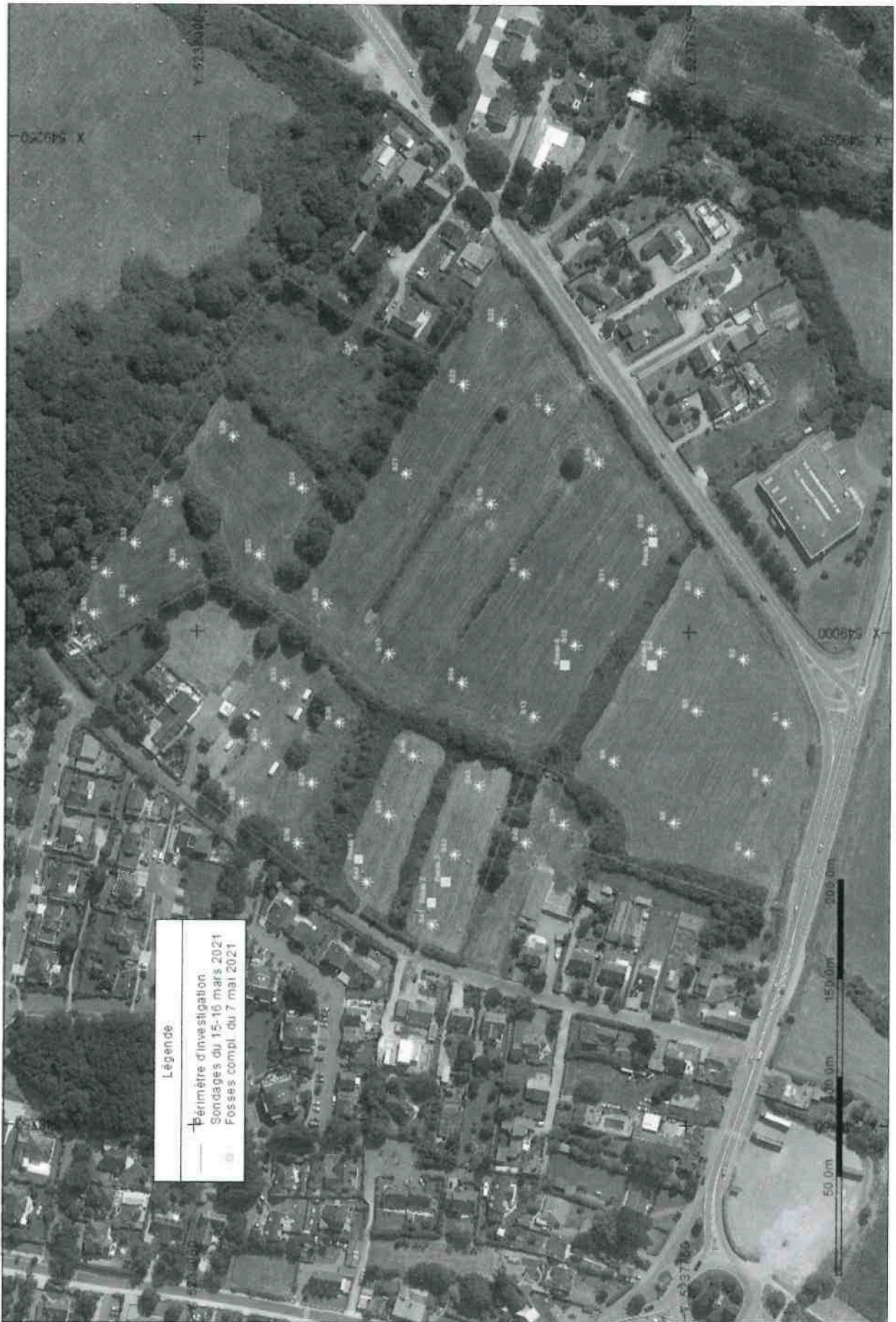
Les investigations pédologiques sont réalisés avec le matériel suivant :

- Tarières manuelles (diamètres compris entre 5 et 7 cm, longueur de 120 cm)
- Table graduée
- Carte de couleur de sol Munsell et la détermination de la densité de recouvrement
- GPS de précision métrique en X-Y
- pH-mètre de sol

## 5 Intervenants

- Le diagnostic pédologique a été réalisé par Pierre-Luc JELINEK, société ACCETE (cf. CV joint en annexe)
- Le diagnostic botanique a été réalisé par Raphaël LOIC, écologue indépendant et maître de conférence associé au Département biologie de l'Université de Nantes (cf. CV joint en annexe)

6 Diagnostic pédologique

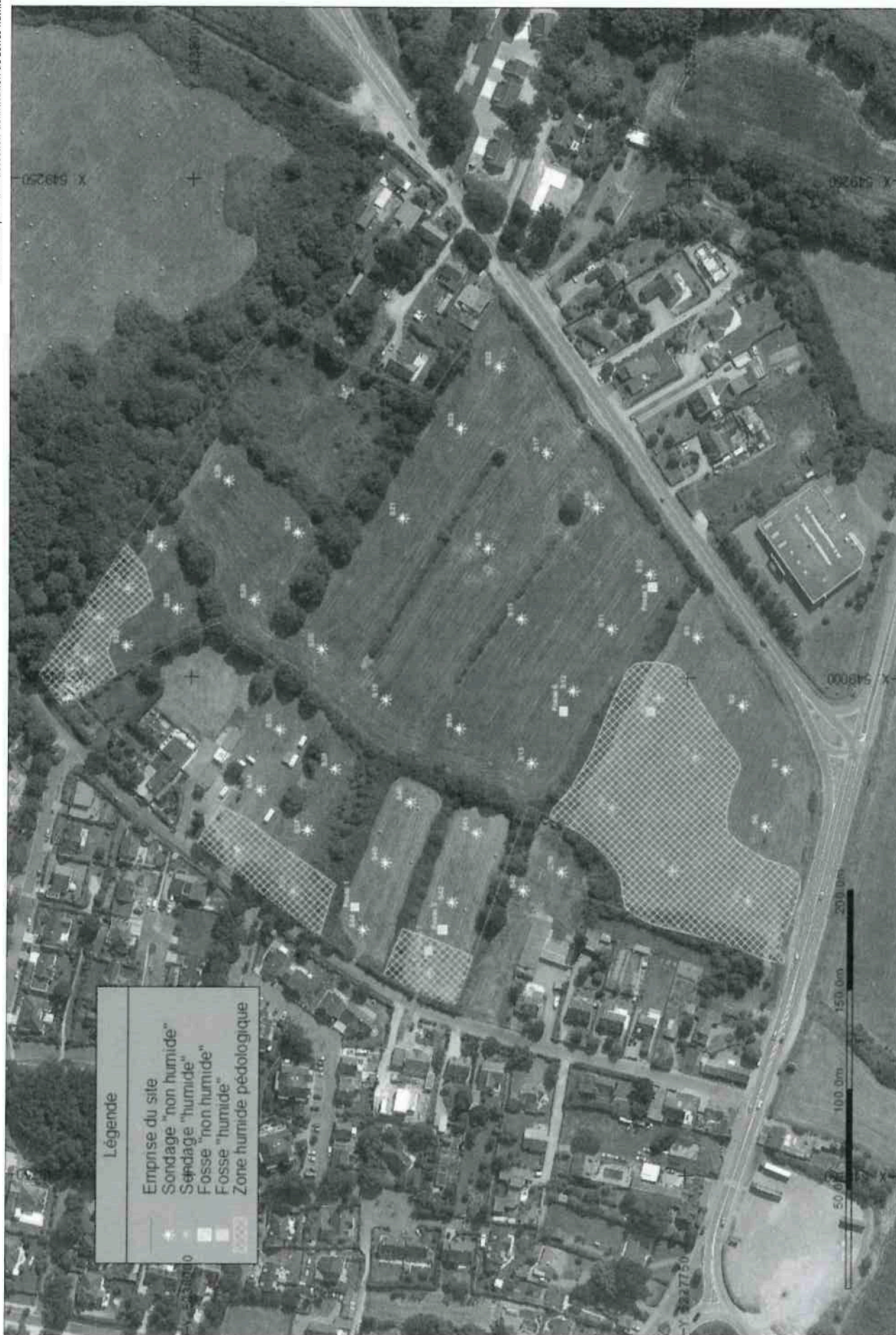


Sondages	Début (g)	Fin (g)	Début g	Fin g	Début G	Fin G	Autres	Horizon C ou R	Classe GEPPA	Humide ?
S43	25	50							IV a	Non
S44	30	40	60	70					IV b	Non
S4	5	20	20	40					Va	Oui
Fosse 4	20	40							HC	MC
S45	15	40	40	70				70	Va/b	Oui
S46	35	50	0	35			MO à 40		V a	Oui
S6	10	55	25	40					IV a	Non
S7									V a	Oui
S8	15	25	15	45			MO 40/45		V a	Oui
S9	15	30	30	45			MO 35/45		V a	Oui
S10	10	30							V a	Oui
Fouille 5	25	40							HC	MC
S11								40	HC	MC
S12	20	35	15	30				50-130	IV a	Non
S13	15	25	15	20				35	HC	MC
S14	15	25	25	40				35	HC	MC
S15	15	25	25	35				55	(IV a)	MC
S16	0	20	25	40				35	HC	MC
S17	35	60	25	40				60	IV a	Non
S18	25	35	45	60			MO 50/55	30	HC	Non
S19	25	35	25	70			FEMN 30/40	60	IV b	Non
S20	25	35	25	70				50	Non	Non
S21	25	35							IV b	Non
S22	40	60	25	35			MO 35/40	> 70	IV b	Non
S23	20	25	25	40			FEMN 30/45	45	IV a	Non
S24	30	40	25	40			MO 40/55	35/40	IV a	Non
S25	30	40	25	40			MO 35/40	> 70	IV b	Non
S26	30	45						25	HC	Non
S27			25	40				45	IV a	Non
S28			30	45				> 60	IV a	Non
S29			0	25				50	IV a	Non
S30	10	25	25	60				45/50	IV a	Non
S31	5	25	25	60				25	HC	Non
S32	20	50	10	20			MO 30/40	> 60	Va/b	Oui
S33	25	40						> 60	Va/b	Oui
S34	40	60	10	35				> 60	Va/b	Oui
S35	15	25	5	40				50	V a	Oui
S36	15	25	25	70				60	IV a	Non
S37	15	20	60	65				40/45	HC	MC
S38	25	35						> 80	Va/b	Oui
S39	25	65						> 70	Va/b	Oui
S40	25	65						> 65	HC	Non
S41	20	30	0	20				35	IV a	Non
Fosse 2	10	25	25	80				65	IV b	Non
Fosse 3								65	IV b	Non
S42	25	30	26	60				30/35	HC	MC
								80	Va/b	Oui
								60	IV b	Non
								70	IV a	Non

MC = mal caractérisé car en limite d'interprétation - Verdict en fonction de la flore

MO = matière organique décomposée

FEMN = nodules ferro-manganiques



## 7 Diagnostic botanique

### EXPERTISE FLORE ET ZONES HUMIDES : PROJET D'AMÉNAGEMENT DU MÉNIGOT À LA BAULE-ESCOUBLAC (44)

Le site est situé en frange nord-est du bourg d'Escoublac, en continuité directe d'urbanisation. Il se compose d'un ensemble bocager relativement lâche au sud de la D 213. D'une superficie globale d'environ 15 hectares, le secteur d'étude associe pour l'essentiel des prairies agricoles à un large réseau de haies et petits boisements, ainsi que quelques petites parcelles à usage domestique. Les investigations de terrain se sont déroulées les 27 avril, 26 mai, 29 juin et 11 septembre 2021.

Les zones humides sont caractérisées ici selon le critère « flore » de l'arrêté du 1-er octobre 2009, la flore retenue pour le classement est issue de la liste du présent arrêté.

#### MILIEUX NATURELS OU SEMI-NATURELS ET ZONES HUMIDES

La zone d'étude s'inscrit dans le contexte général de la presqu'île de Guérande et est à la confluence d'influences à la fois littorales et estuariennes. Les sols sont sablo-limoneux, parfois grossiers, assez homogènes, épais, filtrants et plus ou moins bien pourvus en matière organique selon les secteurs. Ils dérivent directement de l'altération d'un socle granitique à faciès très orienté et souvent gneissique. Ces sols sont naturellement acides mais sous influence maritime (embruns sodiques) et de niveau trophique bas selon l'intensité du lessivage.

#### Milieux ouverts

##### Prairies oligotrophes de fauche mésophiles

Un ensemble de quatre prairies oligotrophes, deux de grande surface (respectivement 2,4 et 1,2 hectares) au nord-est et au sud-ouest ainsi que deux de faibles dimensions à l'ouest (inférieures à 3000 m<sup>2</sup>), sont présentes sur la zone d'étude. Le fond graminéen dominant est une association à flouve (*Anthoxanthum odoratum*), fétuque rouge (*Festuca rubra*) et crénelle (*Cynosurus cristatus*). La fétuque est largement plus représentée au sud. La végétation compagne est principalement composée de lin (*Linum bienne*), de gaudinie (*Gaudinia fragilis*) et plus marginalement des gesses de Nissolle ou des prés (*Lathyrus nissolia*, *Lathyrus pratensis*). La renoncule âcre (*Ranunculus acris*) et la grande oseille (*Rumex acetosa*) sont abondantes au nord-est. On notera une grande abondance de l'orchide bouffon (*Anacamptis morio*) sur la totalité des parcelles.

Ces prairies présentent un contenu floristique de grande qualité, elles sont diversifiées et convenablement gérées. Leur potentiel évolutif est élevé.

Typiquement mésophiles, ces parcelles ne sont pas des zones humides.

##### Prairies mésophiles à méso-hygrophiles de fauche

Bloc d'environ 3,5 hectares de cinq parcelles communicantes situé au centre de la zone d'étude. Ces prairies sont largement dominées par la houlique (*Holcus lanatus*) accompagnée du plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), de la grande oseille et de la fétuque roseau (*Festuca arundinacea*). Secondairement, la centaurée des prés (*Centaurea thuilieri*), la marguerite (*Leucanthemum vulgare*), la flouve et l'achillée mille-feuilles (*Achillea millefolium*) sont observables par secteurs. L'agrostide blanche (*Agrostis stolonifera*) est présente de manière diffuse mais peut être franchement dominante au nord. Cet ensemble de prairie ne semble plus gérée en 2021. Il est possible que toutes ou parties fussent une époque pâturées par des bovins.

La qualité floristique est plutôt moyenne avec une diversité floristique assez faible et banale. Le potentiel évolutif reste tout de même élevé. Ces prairies ne sont pas des zones humides à l'exception d'une frange nord bien caractérisée.

##### Prairies semi-artificielles

À l'ouest de la zone d'étude, une parcelle constituée principalement de fétuque roseau et de houlique, est régulièrement entretenue par un particulier. Le couvert végétal est très dense.

Milieux peu diversifiés à la qualité floristique très moyenne avec un potentiel évolutif limité surtout tributaire du mode gestion appliqué.

Ces prairies ne sont pas des zones humides.

##### Friches prairiales mésophiles

Dans le prolongement sud des prairies précédentes, un petit secteur n'est pas ou peu entretenu avec une composition floristique monospécifique à fétuque roseau. Toujours à l'ouest mais en limite sud de la zone d'étude, un second terrain enherbé à fétuque roseau, avoine à chapelets (*Arrhenatherum elatius ssp. bulbosum*) et avoine barbue (*Avena barbata*), longe des bâtiments agricoles.

Ces friches à la flore parfois rudérale (au sud surtout) ou peu diversifiée sont d'une mauvaise qualité floristique avec un potentiel évolutif très limité.

Ces friches ne sont pas des zones humides.

##### Friches herbacées et fourrés bas sur remblais

Tes tas de terre voire de blocs de béton sont présents en marges ouest de la prairie oligotrophe au nord de la zone d'étude ainsi que le long des haies plus au sud. Ces remblais sont parfois de volume conséquent. La flore est rudérale avec notamment la picride fausse vipérine (*Picris echioides*), le brome stérile (*Bromus sterilis*), le coquelicot (*Papaver rhoeas*), l'avoine à chapelets ou les cirses et le chardon (*Cirsium vulgare* *Cirsium arvense* et *Carduus tenuiflorus*).

Secteurs sans intérêt floristique ni potentiel, ce ne sont pas des zones humides.

## Haies et Boisements

### Maillage bocager : haies hautes mésophiles sur talus

Un petit réseau de haies hautes sur talus et dominées par le chêne (*Quercus robur*), l'ajonc (*Ulex europaeus*) et le prunellier (*Prunus spinosa*) couvre la partie centrale de la zone d'étude. Les talus sont en général prolongés par des remblais. Ces haies sont très clairsemées et la ronce (*Rubus fruticosus*) bien présente. La flore herbacée typique est principalement représentée par la germandrée (*Teucrium scorodonia*).

**Les haies hautes, pauvres en espèces, non entretenues et mal structurées sont d'une mauvaise qualité floristique mais la présence de talus leur assure un minimum de potentiel évolutif.**

Ces haies et fourrés ne sont pas des zones humides.

### Maillage bocager : haies basses mésophiles

La grande majorité du maillage bocager observable sur la zone d'étude sont des haies basses, sans talus, dominées par le prunellier et très sporadiquement le chêne ou l'orme (*Ulmus minor*). La flore herbacée typique de ce milieu est absente.

**Ces haies, non structurées et très peu diversifiées sont d'une mauvaise qualité floristique avec un potentiel d'amélioration très faible.**

Ces haies basses ne sont pas des zones humides.

### Maillage bocager : haies et boisements semi-artificiels

Des alignements de cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*) sont présents vers l'ouest et au centre de la zone d'étude. Seuls la ronce et l'ajonc parviennent à coloniser ces habitats aux frondaisons très denses.

**Ces haies et boisements anthropiques n'ont ni intérêt floristique, ni potentiel. L'intérêt réside uniquement en terme de marqueur paysager opéré par ces grands conifères.**

Ces haies et boisements ne sont pas des zones humides.

### Boisements mésophiles et ligneux isolés associés

Au nord-ouest de la zone d'étude et très marginalement en limite nord-est, sont présents des boisements clairsemés. La strate haute est dominée par le chêne accompagné localement du peuplier tremble (*Populus tremula*). La strate arbustive est constituée de fourrés associant l'ajonc, le lierre (*Hedera helix*), la ronce et le chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*). La strate herbacée est tenue avec une forte proportion de fougères (*Polystichum setiferum*, *Dryopteris filix-mas* et *Pteridium aquilinum*). Les boisements ne sont pas entretenus.

**Les boisements mésophiles, de faible diversité floristique et embroussaillés sont d'une mauvaise qualité écologique, les boisements situés à l'ouest et d'une surface relativement importante (environ un hectare) ont un certain potentiel à la condition d'un mode de gestion adaptée.**

Ces boisements ne sont pas des zones humides.

### Fourrés méso-hygrophiles

Micro-secteur situé en limite nord de la zone d'étude. Le saule, le jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et les ronciers dominent. Il est possible qu'ils soient le témoin du comblement ancien d'une petite mare.

**Les fourrés sont très pauvres en espèces et de mauvaise qualité floristique. Leur potentiel est très faible.**

Ces fourrés sont des zones humides mal caractérisées.

### Fourrés mésophiles et jeunes boisements pionniers

Fourrés pionniers à ajonc, ronce, prunellier et jeune chêne disséminés dans les secteurs délaissés principalement dans la moitié nord de la zone d'étude, en marges des boisements et prairies. Une petite parcelle à l'ouest est elle aussi densément fermée. Le saule (*Salix atrocinerea*) et l'orme sont localement présents et abondants.

**Ces fourrés, témoins de la déprise avancée de certaines prairies sont d'une mauvaise qualité floristique. Leur potentiel immédiat est très faible, seul un mode de gestion drastique peut améliorer leur composition floristique.**

Les fourrés et jeunes boisements ne sont pas des zones humides.

## FLORE PATRIMONIALE

Un nombre relativement important d'espèces végétales d'intérêt patrimonial est présent sur le site, notamment au sein des prairies de fauche oligotrophes. On peut citer :

- l'œnanthe à feuilles de silaüs – *Oenanthe silaifolia* M. Bieb. : éparses dans la prairie oligotrophe au nord-est de la zone d'étude. Espèce typique des prairies humides de fauche à niveau trophique modéré en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique notamment en dehors des zones de grands marais et de l'estuaire de la Loire.

- l'orchidée bouffon – *Anacamptis morio* (L.) Bateman, Pridgeon & Chase : très commune sur l'ensemble des prairies oligotrophes. Orchidée ubiquiste thermophile des prairies maigres. En régression en Loire-Atlantique mais abondante à proximité du littoral.

- la petite orobanche – *Orobanche minor* Sm. : plante parasite observable uniquement dans la grande prairie oligotrophe au sud-ouest de la zone d'étude, relativement abondante. Espèce typique des prairies oligotrophes mésophiles. Peu fréquente et en régression en Loire-Atlantique.

- la petite rhinanthé – *Rhinanthus minor* L. : plante hélioparasite présente ponctuellement dans la prairie oligotrophe au sud-ouest de la zone d'étude. Espèce typique des prairies oligotrophes en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique mais peut être commune par secteurs.

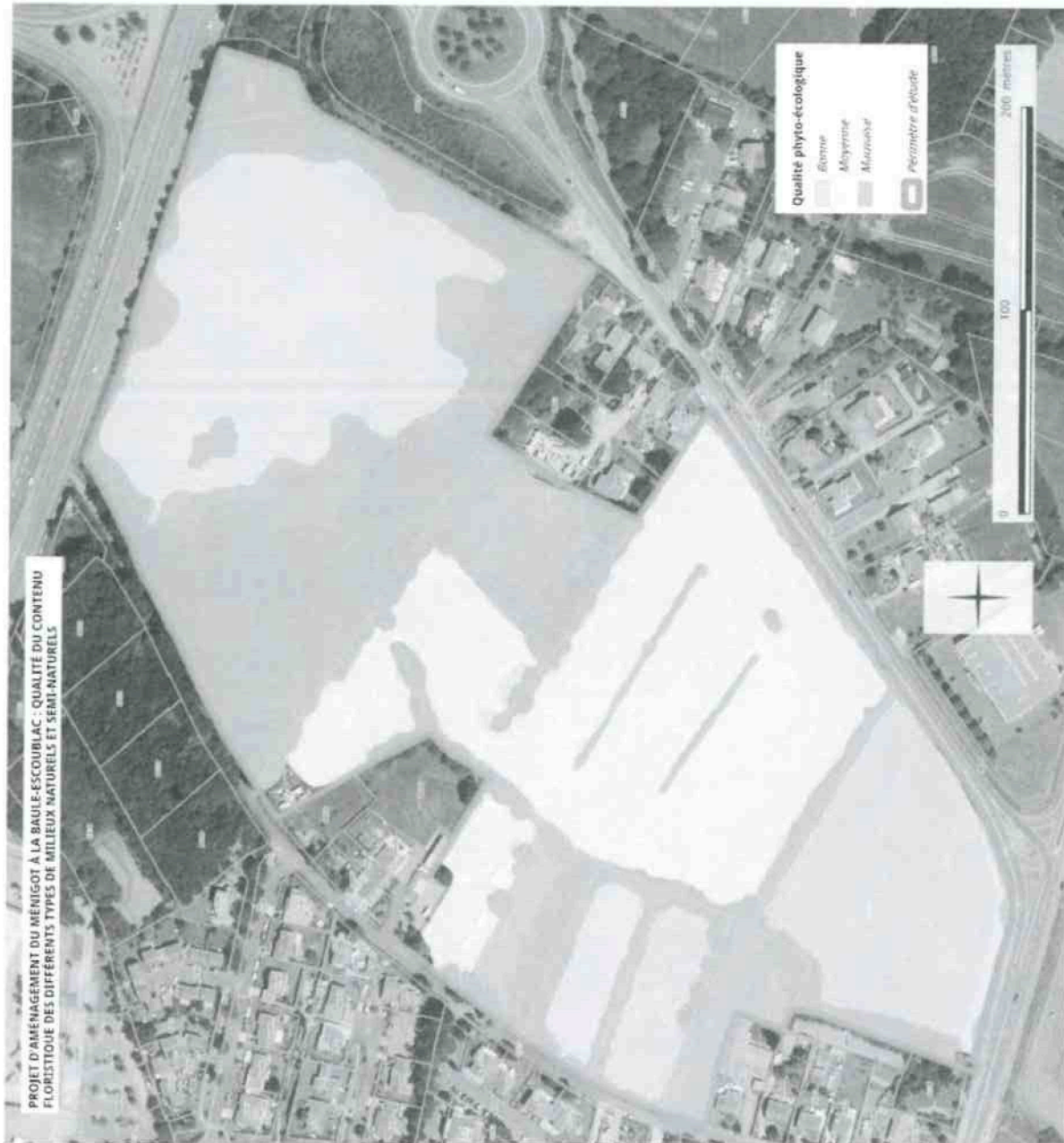
- la spiranthe d'automne – *Spiranthes spiralis* (L.) Chevall. : petite orchidée très localisée et rare dans les prairies oligotrophes. Espèce présente dans les prairies maigres plutôt sèches en conditions physico-chimiques variées. En régression en Loire-Atlantique mais peut être commune par secteurs.

- **le genêt des teinturiers – *Genista tinctoria* L.** : présent ponctuellement et surtout en marge de la prairie oligotrophe au nord-est de la zone d'étude, très localisé au sud. Espèce typique des prairies oligotrophes ou des lisières forestières dans des conditions d'hygrométrie variées. En régression, à l'instar de son biotope.
- **le lin à feuilles étroites – *Linum bienne* Mill.** : présent sur l'ensemble des prairies de la zone d'étude, souvent en grandes populations. Espèce typique des prairies mésotrophes de grande qualité floristique, souvent un peu basiques. Fréquent en Loire-Atlantique.
- **la vesce jaune – *Vicia lutea* L.** : présent sur l'ensemble des prairies de la zone d'étude, souvent en grandes populations. Espèce typique des prairies mésotrophes de grande qualité floristique, souvent un peu basiques. Fréquent en Loire-Atlantique.
- **la menthe pouliot – *Mentha pulegium* L.** : quelques petites populations de cette menthe inféodée au prairies humides pâturées au nord des prairies méso-hygrophiles. Fréquente en Loire-Atlantique mais en régression manifeste dans les pâtures, elle est plus commune en berges des plans d'eau à niveau variable.
- **la gesse de Nissole – *Lathyrus nissolia* L.** : présent sur l'ensemble des prairies oligotrophes de la zone d'étude, souvent en petites populations. Espèce typique des prairies de fauche à niveau trophique modéré en conditions physico-chimiques variées. Fréquente en Loire-Atlantique notamment sur le littoral, les zones de grands marais et l'estuaire de la Loire.
- **le fragon petit-houx – *Ruscus aculeatus* L.** : présent de manière marginale dans les boisements et les haies de la zone d'étude. Espèce typique des boisements évolués et établis de longue date. Fréquente en Loire-Atlantique.
- **le brachypode des bois – *Brachypodium sylvaticum* (Huds.) P. Beauv.** : présent de façon sporadique dans les boisements au nord de la zone d'étude. Espèce typique des boisements évolués. Fréquente en Loire-Atlantique.











Poaceae	Brachypodium sylvaticum (Huds.) P. Beauv.	Boisements mésophiles	R	Oui
Poaceae	<i>Bromus hordeaceus</i> L.	Lisières eutrophes	R	Non
Poaceae	<i>Bromus sterilis</i> L.	Lisières eutrophes	R	Non
Campanulaceae	<i>Campanula rapunculus</i> L.	Lisières thermophiles	RR	Non
Brassicaceae	<i>Cardamine hirsuta</i> L.	Lieux dénudés	R	Non
Asteraceae	<i>Cardus tenuiflorus</i> Curtis	Friches thermophiles	R	Non
Cyperaceae	<i>Carex divisa</i> Stokes	Prairies mésophiles	RR	Non
Fagaceae	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Boisements oligotrophes	RR	Non
Asteraceae	<i>Centauria thuyleri</i> J. Durigneaud & J. Lambinon	Prairies mésophiles	C	Non
Caryophyllaceae	<i>Cerastium glomeratum</i> Thuill.	Cultures et friches	R	Non
Asteraceae	<i>Cirsium arvense</i> (L.) Scop.	Prairies pâturées	R	Non
Asteraceae	<i>Cirsium vulgare</i> (Savt) Ten.	Prairies pâturées	R	Non
Asteraceae	<i>Conyza</i> sp.	Cultures et friches	R	Non
Rosaceae	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Boisements mésophiles	R	Non
Cupressaceae	<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw.	Parcs et jardins	C	Non
Poaceae	<i>Cynosurus cristatus</i> L.	Prairies méso-hygrophiles	R	Non
Fabaceae	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Lisières siliceuses	C	Non
Poaceae	<i>Dactylis glomerata</i> L.	Lisières eutrophes	C	Non
Apiaceae	<i>Daucus carota</i> L.	Prairies mésophiles	CC	Non
Dryopteridaceae	<i>Dryopteris filix-mas</i> (L.) Schott	Boisements mésophiles	R	Non
Poaceae	<i>Festuca arundinacea</i> Schreb.	Prairies méso-hygrophiles	C	Non
Poaceae	<i>Festuca rubra</i> L.	Prairies oligotrophes	CC	Non
Apiaceae	<i>Foeniculum vulgare</i> Mill.	Friches thermophiles	RR	Non
Rhamnaceae	<i>Frangula obovata</i> And	Boisements oligotrophes	RR	Non
Popovaceae	<i>Fumaria muralis</i> Sond. ex W.D.J. Koch subsp. <i>baraei</i> (Jord.) Pugsley	Lisières eutrophes	RR	Non
Rubiaceae	<i>Gallium aparine</i> L.	Lisières eutrophes	RR	Non
Poaceae	<i>Gaillardia fragilis</i> (L.) P. Beauv.	Prairies méso-hygrophiles	C	Non
Fabaceae	<i>Genista tinctoria</i> L.	Prairies oligotrophes	R	Oui
Geraniaceae	<i>Geranium dissectum</i> L.	Lisières eutrophes	C	Non
Geraniaceae	<i>Geranium molle</i> L.	Cultures et friches	C	Non
Geraniaceae	<i>Geranium robertianum</i> L.	Lisières eutrophes	R	Non
Lamiaceae	<i>Glechoma hederacea</i> L.	Lisières eutrophes	R	Non
Araliaceae	<i>Hedera helix</i> L.	Boisements mésophiles	C	Non
Apiaceae	<i>Heracleum sphondylium</i> L.	Lisières eutrophes	C	Non
Asteraceae	<i>Hieracium pilosella</i> L.	Soils superficiels	R	Non
Poaceae	<i>Holcus lanatus</i> L.	Prairies mésophiles	C	Non

Zones humides						
Famille	Espèce	Nom vernaculaire	Écologie	Fréquence sur site	Intérêt patrimonial	Statut en Pays-de-la-Loire
Poaceae	<i>Agrostis canina</i> L.	Agrostide des chiens	Prairies humides oligotrophes	C	Non	-
Poaceae	<i>Agrostis stolonifera</i> L.	Agrostide blanche	Lieux humides eutrophes	C	Non	-
Juncaceae	<i>Juncus bufonius</i> L.	Jonc des crapauds	Lieux humides dénudés	RR	Non	-
Juncaceae	<i>Juncus conglomeratus</i> L.	Jonc aggloméré	Prairies pâturées	RR	Non	-
Lamiaceae	<i>Mentha pulegium</i> L.	Menthe pouillot	Prairies pâturées	R	Oui	-
Apiaceae	<i>Oenanthe cracata</i> L.	Pansâcre	Mégaphorbiaies	RR	Non	-
Apiaceae	<i>Oenanthe silifolia</i> M.Bieb.	Oenanthe à feuilles de silaus	Prairies méso-hygrophiles	RR	Oui	-
Asteraceae	<i>Pulicaria dysenterica</i> (L.) Bernh.	Pulicaire dysentérique	Prairies pâturées	R	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampante	Prairies pâturées	R	Non	-
Ranunculaceae	<i>Ranunculus sardous</i> Crantz	Renoncule sarde	Cultures friches	RR	Non	-
Polygonaceae	<i>Rumex sanguineus</i> L.	Patience des bois	Lisières eutrophes	R	Non	-
Salicaceae	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Saule roux	Boisements méso-hygrophiles	R	Non	-
Caryophyllaceae	<i>Silene flou-cuculi</i> (L.) Clairv.	Fleur-de-coucou	Prairies hygrophiles	RR	Non	-

Tous milieux						
Famille	Espèce	Nom vernaculaire	Écologie	Fréquence sur site	Intérêt patrimonial	Statut en Pays-de-la-Loire
Poaceae	<i>Agrostis capillaris</i> L.	Agrostide commune	Prairies mésophiles	C	Non	-
Poaceae	<i>Aira caryophyllaea</i> L.	Canche annuelle	Prairies oligotrophes	R	Non	-
Brassicaceae	<i>Alliaria petiolata</i> (M.Bieb.) Covara & Grande	Alliaire officinale	Lisières eutrophes	R	Non	-
Poaceae	<i>Alopecurus pratensis</i> L.	Vulpin des prés	Prairies mésophiles	R	Non	-
Orchidaceae	<i>Anacamptis morio</i> (L.) Boleman, Pridgeon & Chase	Orchide bouffon	Prairies oligotrophes	C	Oui	-
Asteraceae	<i>Anthemis nobilis</i> L.	Camomille romaine	Lieux humides piétinés	R	Non	-
Poaceae	<i>Anthoxanthum odoratum</i> L.	Flouve odorante	Prairies oligotrophes	CC	Non	-
Poaceae	<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl subsp. <i>bulbosum</i> (Willd.) Schübler & G. Martens	Avoine à chapelets	Lisières eutrophes	C	Non	-
Araceae	<i>Arum italicum</i> Mill.	Gouet d'Italie	Lisières eutrophes	R	Non	-
Poaceae	<i>Avena barbata</i> Pott ex Link	Avoine barbe	Friches thermophiles	R	Non	-
Asteraceae	<i>Bellis perennis</i> L.	Pâquerette	Prairies pâturées	R	Non	-
Poaceae	<i>Brachypodium rupestre</i> (Host) Roem. & Schult.	Brachypode penné	Prairies thermophiles	RR	Non	-

Famille	Portelle enracinée	Prairies pâturées	C	Non	Famille	Chêne pédonculé	Boisements mésophiles	C	Non
Asteraceae	<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Porcelle enracinée		-	Fagaceae	<i>Quercus robur</i> L.	Boisements mésophiles	C	Non
Aquifoliaceae	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx	R	Non	Ranunculaceae	<i>Ranunculus acris</i> L.	Prairies méso-hydrophiles	C	Non
Iridaceae	<i>Iris foetidissima</i> L.	Iris fétide	R	Non	Ranunculaceae	<i>Ranunculus bulbosus</i> L.	Prairies mésophiles	R	Non
Asteraceae	<i>Lactuca scariola</i> L.	Scarole	RR	Non	Rosaceae	<i>Rosa lucida</i> L.	Friches thermophiles	RR	Non
Asteraceae	<i>Lapsana communis</i> L.	Lampagne	R	Non	Orchidaceae	<i>Rhinanthus minor</i> L.	Prairies oligotrophes	RR	Oui
Fabaceae	<i>Lathyrus nissolia</i> L.	Gesse de Nissolle	R	Oui	Rosaceae	<i>Rosa canina</i> L.	Boisements mésophiles	R	Non
Fabaceae	<i>Lathyrus pratensis</i> L.	Gesse des prés	C	Non	Rubiaceae	<i>Rubia perigrina</i> L.	Listières thermophiles	R	Non
Lauraceae	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier noble	RR	Non	Rosaceae	<i>Rubus fruticosus</i> L.	Listières eutrophes	CC	Non
Asteraceae	<i>Leucanthemum vulgare</i> Lam.	Marguerite	C	Non	Polygonaceae	<i>Rumex acetosa</i> L.	Prairies méso-hydrophiles	C	Non
Oleaceae	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun	R	Non	Polygonaceae	<i>Rumex acetosella</i> L.	Prairies mésophiles	C	Non
Linaceae	<i>Linum bienne</i> Mill.	Lin à feuilles étroites	C	Oui	Polygonaceae	<i>Rumex crispus</i> L.	Prairies pâturées	R	Non
Poaceae	<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Ray-grass d'Italie	R	Non	Polygonaceae	<i>Rumex obtusifolius</i> L.	Listières eutrophes	R	Non
Caprifoliaceae	<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois	R	Non	Polygonaceae	<i>Rumex pulcher</i> L.	Prairies pâturées	RR	Non
Fabaceae	<i>Lotus corniculatus</i> L.	Lotier corniculé	C	Non	Ruscaceae	<i>Ruscus aculeatus</i> L.	Boisements mésophiles	RR	Oui
Juncaceae	<i>Luzula campestris</i> (L.) DC.	Luzule des champs	R	Non	Caprifoliaceae	<i>Sambucus nigra</i> L.	Boisements eutrophes	RR	Non
Juncaceae	<i>Luzula multiflora</i> (Ehrh.) Lej.	Luzule à fleurs nombreuses	RR	Non	Asteraceae	<i>Senecio jacobaea</i> L.	Listières eutrophes	C	Non
Rosaceae	<i>Malva domestica</i> Borkh.	Pommier	RR	Non	Asteraceae	<i>Senecio vulgaris</i> L.	Cultures et friches	R	Non
Malvaceae	<i>Malva moschata</i> L.	Mauve musquée	RR	Non	Caryophyllaceae	<i>Silene laifolia</i> Poir. subsp. <i>aliba</i> (Mill.) Greuter & Burdet	Listières eutrophes	R	Non
Fabaceae	<i>Medicago arabica</i> (L.) Huds.	Luzerne tachée	R	Non	Asteraceae	<i>Sonchus asper</i> (L.) Hill	Cultures et friches	R	Non
Fabaceae	<i>Medicago lupulina</i> L.	Luzerne lupuline	R	Non	Asteraceae	<i>Sonchus oleraceus</i> L.	Cultures et friches	R	Non
Borraginaceae	<i>Myosotis arvensis</i> Hill	Myosotide des champs	R	Non	Orchidaceae	<i>Spiranthes spiralis</i> (L.) Chevall.	Prairies oligotrophes	RR	Oui
Borraginaceae	<i>Myosotis ramosissima</i> Rachel	Myosotide rameux	R	Non	Caryophyllaceae	<i>Stellaria holostea</i> L.	Listières siliceuses	R	Non
Orobanchaceae	<i>Orobanche minor</i> Sm.	Petite orobanche	C	Oui	Dioscoreaceae	<i>Tamus communis</i> L.	Boisements mésophiles	R	Non
Papaveraceae	<i>Papaver rhoeas</i> L.	Grand coquelicot	R	Non	Asteraceae	<i>Taraxacum officinale</i> Weber	Prairies pâturées	R	Non
Poaceae	<i>Phleum pratense</i> L.	Fésole des prés	R	Non	Lamiaceae	<i>Teucrium scorodonia</i> L.	Listières siliceuses	C	Non
Asteraceae	<i>Picris schioides</i> L.	Picride fausse vipérine	R	Non	Fabaceae	<i>Trifolium dubium</i> Sibth.	Prairies pâturées	R	Non
Pinaceae	<i>Pinus pinaster</i> Aiton	Pin maritime	RR	Non	Fabaceae	<i>Trifolium pratense</i> L.	Prairies mésophiles	C	Non
Plantaginaceae	<i>Plantago lanceolata</i> L.	Plantain lancéolé	C	Non	Fabaceae	<i>Trifolium repens</i> L.	Prairies pâturées	C	Non
Dryopteridaceae	<i>Polystichum setiferum</i> (Forssk.) T. Moore ex Wagn.	Polystic à soies	C	Non	Fabaceae	<i>Trifolium subterraneum</i> L.	Prairies pâturées	R	Non
Salicaceae	<i>Populus tremula</i> L.	Peuplier tremble	R	Non	Fabaceae	<i>Ulex europaeus</i> L.	Listières siliceuses	C	Non
Lamiaceae	<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	R	Non	Ulmaceae	<i>Ulmus minor</i> Mill.	Boisements thermophiles	R	Non
Rosaceae	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-palme	R	Non	Urticaceae	<i>Urtica dioica</i> L.	Listières eutrophes	R	Non
Rosaceae	<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunellier	C	Non	Plantaginaceae	<i>Veronica chamaedrys</i> L.	Listières siliceuses	R	Non
Pinaceae	<i>Pseudotsuga menziesii</i> (Mirb.) Franco	Sapin de Douglas	R	Non	Plantaginaceae	<i>Veronica persica</i> Poir.	Cultures et friches	RR	Non
Dennstaedtiaceae	<i>Pteridium aquilinum</i> (L.) Kuhn	Fougère aigle	R	Non	Fabaceae	<i>Vicia bithyrica</i> (L.) L.	Listières thermophiles	RR	Non
Fagaceae	<i>Quercus ilex</i> L.	Chêne vert	R	Non	Fabaceae	<i>Vicia hirsuta</i> (L.) Gray	Prairies mésophiles	C	Non

Fabaceae	<i>Vicia lutea</i> L.	Vesce jaune	Listières thermophiles	RR	Oui	-
Fabaceae	<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>nigra</i> (L.) Ehrh.	Vesce noire	Listières silicoles	R	Non	-
Fabaceae	<i>Vicia segetalis</i> Thuill.	Vesce des moissons	Cultures et friches	R	Non	-
Vitaceae	<i>Vitis vinifera</i> L.	Vigne	Anciennes cultures	RR	Non	AN
Poaceae	<i>Vulpia bromoides</i> (L.) Gray	Vulpie faux brome	Listières thermophiles	R	Non	-
Asparagaceae	<i>Yucca gloriosa</i> L.	-	Parcs et jardins	RR	Non	AN

PE : Protection européenne, PN : Protection nationale, PR : Protection régionale, DT ZNIEFF : Déterminante ZNIEFF, LR MA : Listes rouges Massif armoricain, AN : Adventice naturalisée

CC : très fréquente, C : fréquente R : peu fréquente et localisée, RR : rare et très localisée

