

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC (Articles L. 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales)	
	N° 3 DEL202307 28-077	Séance du 28 juillet 2023
	OBJET : Plan local d'urbanisme (PLU) - Approbation de la modification n° 3	
	Rapporteur : Danielle RIVAL	

Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 21 juillet 2023, s'est réuni à l'Hôtel de ville de cette commune, le 28 juillet 2023, à 18h00, dans la Salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Franck LOUVRIER, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Etaient présents :

M. Franck LOUVRIER, Mme Laurence BRIAND, M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Danielle RIVAL, Mme Annabelle GARAND, M. Christophe MATHIEU, M. Bruno MISSET, Mme Sophie MINSSART, M. Bertrand PLOUVIER, Mme Sophie DOUCHIN, M. Nicolas APPERT, M. Bruno DENIS, M. Jean-Yves LEHUEDE, Mme Caroline GLON, Mme Karine CHALLIER, M. Jean-Christophe PERRIO, M. Stéphane BURBAN, Mme Sandrine LE VOEDEC, M. Philippe MANDIN, Mme Marina MARCHAIS, M. Gildas MESNARD, Mme Caroline LE ROUX, M. Jacques RENAUD, Mme Anne BOYE.

Etaient excusé(e)s et représenté(e)s :

M. Xavier LEQUERRE a donné pouvoir à M. Philippe MANDIN, Mme Delphine FILLOUX a donné pouvoir à M. Franck LOUVRIER, Mme Nathalie HAZARD a donné pouvoir à M. Jean-Philippe DUPUIS, Mme Sophie PEUREUX a donné pouvoir à M. Stéphane BURBAN, M. Pascal MABIT a donné pouvoir à Mme Danielle RIVAL, Mme Anne-Laure BERRY a donné pouvoir à M. Bertrand PLOUVIER, M. Jean-Yves GONTIER a donné pouvoir à Mme Marina MARCHAIS, M. Luc DOMEAU a donné pouvoir à M. Gildas MESNARD, Mme Laetitia ENGLISH a donné pouvoir à Mme Caroline LE ROUX.

Annabelle GARAND a été élu(e) Secrétaire et a accepté ces fonctions.

Par suite de l'approbation de la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique, le 22/09/2022, visant à prendre en compte les évolutions apportées par la loi ELAN, la commune à l'obligation de rendre compatible son plan local d'urbanisme avec les normes supra communales qui s'imposent à elle, notamment pour prendre en compte les évolutions de la loi Littoral.

Au-delà de cette priorité et au bénéfice de l'émergence de différents projets, il apparaît conjointement nécessaire d'opérer des modifications au plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur dont la dernière modification remonte au 15 novembre 2019.

C'est ainsi que la modification n° 3 du PLU a été prescrite par arrêté municipal le 1^{er} juillet 2022.

1- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier soumis à enquête publique du 20 mars au 24 avril 2023 inclus, présente

l'ensemble des différentes modifications selon un classement établi de la manière suivante en distinguant huit sujets, à savoir :

- a- La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique : il s'agit concrètement de retranscrire sur le plan de zonage du PLU l'évolution du SCOT suivant l'application de la loi Littoral et de la loi ELAN, en classant en secteur naturel (Nh), les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny actuellement classés en zone urbaine UG, ceux-ci n'étant plus autorisés à recevoir de nouvelles constructions. Des extensions mesurées des habitats existants restent néanmoins autorisées dans les limites du règlement Nh.
- b- L'évolution de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Ménigot : il s'agit du plus important secteur à projet de la commune, situé en entrée de ville d'Escoublac sur le quartier du Ménigot face à l'aérodrome. Cette opération déjà inscrite au PLU depuis 2013 doit faire l'objet d'une actualisation tenant compte à la fois des résultats d'une évaluation environnementale identifiant des secteurs à protéger « zone humide » et des évolutions ponctuelles apportées sur la programmation et la répartition spatiale d'un programme de 250 logements en optimisant son insertion entre les lotissements alentours, le centre-bourg et l'entrée de ville. Deux secteurs sont créés, l'un qui recevra la majorité des programmes d'habitat en incluant 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession-aidée, tandis que le secteur plus au Nord sera réservé à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs et d'un équipement culturel, tel qu'un théâtre. La modification du PLU a ainsi pour objectif de revoir l'OAP dans son ensemble, afin de mieux prendre en compte les milieux, les paysages, les accès et le programme.
- c- La modification de zonage d'un sous-secteur de la zone naturelle afin de rendre possible la création d'un cimetière animalier en continuité du cimetière parc, en face de l'aérodrome. Pour ce faire, une surface d'environ 1ha est déclassée de zone Na (secteur dédié aux activités aéroportuaires) en zone Ne (réservée aux aménagements de services publics).
- d- L'évolution des contours du zonage au sein du quartier de Beslon - Cette zone qui est principalement à vocation économique et industrielle est limitrophe au Nord et au Sud de secteurs à vocation d'habitat. Afin de faciliter le désenclavement de plusieurs terrains et favoriser le développement d'un habitat résidentiel incluant une mixité sociale pour répondre aux besoins de logements, il est envisagé d'étendre la zone UB (zone mixte) sur la zone UI (activité) sur une superficie d'environ 1ha. Deux nouvelles OAP sont créées pour préciser les points d'accès, les moyens de desserte internes qui s'opèrent notamment par la création d'une voirie nouvelle transversale reliant l'avenue de la Lieutenante à l'avenue des Noëlls, laquelle fait l'objet d'un emplacement réservé.

La seconde OAP située au Nord de ce secteur prévoit la mutation d'un terrain classé UI en UB pour permettre la réalisation d'un programme d'une vingtaine de logements sociaux.
- e- L'évolution d'une zone à urbaniser sur le secteur Beslon Est - Elle concerne l'évolution d'un secteur 1AUE à vocation d'équipements, pour lequel le projet de déchetterie n'est plus d'actualité au profit d'un classement en zone 1AU_i, en cohérence avec la zone qui lui est limitrophe, en limite Ouest, dans l'objectif d'accueillir de nouvelles entreprises. La superficie concernée est de 4 500 m².
- f- La création d'une nouvelle OAP en cœur de ville, place Leclerc entre l'avenue des Ifs et l'allée des Tamaris. Le projet est de permettre une opération de

renouvellement urbain entre les commerces/restaurants existants donnant sur la place Leclerc et les espaces extérieurs de stationnement en veillant à préserver l'ensoleillement des terrasses des restaurants.

- g- La mise à jour du tableau des emplacements réservés en supprimant les opérations réalisées, celles devenues sans objet, et en intégrant la création de deux nouveaux emplacements, l'un pour une création de voirie (cf. point d) et le second pour réaliser un parking de dissuasion au rond-point Colin, à proximité de l'aérodrome.
- h- Des ajustements du règlement pour en faciliter la mise en œuvre dans le cadre des objectifs du PLU. Pour faciliter l'application du règlement dans la perspective constante de respecter les orientations du PLU, différentes précisions et/ou rectifications sont apportées à son écriture et portent sur les points suivants :
 - Article 8 toutes zones : préciser qu'il n'est imposé aucune distance minimale à respecter entre une construction et une piscine situées sur le même terrain,
 - Zone UL : présence de deux articles 8 dont les règles se contredisent,
 - Article 7 toutes zones U concernées : préciser l'écriture de la règle en indiquant dans les cas d'extension d'une construction mal implantée sur limite séparative que celle-ci est autorisée dans le volume de la construction existante en considérant à la fois le point d'égout et le point le plus haut (faitage ou acrotère),
 - Toutes zones : article 11 - pour les vélux et les panneaux photovoltaïques-supprimer l'interdiction de ne pas disposer de surépaisseur par rapport à la toiture, cette contrainte étant incompatible avec les dispositifs techniques et pour des raisons de sécurité (pour le photovoltaïque),
 - Zone UD : article 10 - introduire une dérogation pour les équipements afin de permettre des extensions dans la limite de la hauteur excédentaire du bâti existant pour des motifs de mise aux normes (sécurité, accessibilité),
 - Zone UD - SPR1- introduire une dérogation à l'obligation de stationnement pour les terrains dont la topographie et le couvert végétal ne permettent pas de créer un accès automobile au terrain,
 - Zone UAa - OAP Centre d'affaires : supprimer le coefficient de pleine terre en raison du caractère du site déjà minéralisé,
 - Zone UAa - SPR 1 - supprimer les règles de stationnements pour les hôtels compte-tenu de la centralité et de la proximité de la gare pour faciliter le renouvellement urbain.

En application de l'article 104-29 du code de l'urbanisme, la MRAe (Mission Régionale pour l'Autorité environnementale) a été saisie d'une demande au cas par cas afin de déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire. Par retour d'avis le 10 octobre 2022, la MRAe confirme que la présente modification n'était pas soumise à évaluation environnementale. Elle ajoute également des 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_i en extension de la zone industrielle de Beslon.

Le dossier de modification a fait l'objet d'une validation par la commission urbanisme, habitat, travaux le 14 février 2023.

2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié pour avis aux dix-huit personnes publiques associées (PPA), le 16 février 2023, préalablement à la tenue de l'enquête publique.

Sur l'ensemble des dix-huit personnes publiques associées, cinq ont répondu, parmi lesquelles la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Nazaire, la Chambre d'Agriculture et le Département de La Loire-Atlantique ont émis un avis favorable.

Cap Atlantique a répondu le 23 mars 2023 en formulant un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU assorti de la prescription visant à « compléter et adapter l'OAP de l'extension de la zone Est de Beslon (1AUe en 1AUi) afin de prendre en compte les prescriptions environnementales du SCOT portant sur :

- La prise en compte de l'objectif du SCOT de confirmer, étendre et préciser la délimitation des zones humides identifiées de manière non exhaustives dans le SCOT et de préciser leur caractère fonctionnel afin de mettre en œuvre l'objectif « éviter, réduire, compenser »,
- Le respect du retrait d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau,
- La préservation des haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique.

3- ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier a été soumis à enquête publique du 20 mars au 24 avril 2023 inclus. Au total, 39 personnes sont venues à la rencontre du commissaire-enquêteur et 26 contributions ont été déposées, répertoriées dans le rapport de synthèse remis à la commune le 2 mai 2023.

A travers les réponses du maître d'ouvrage qui lui ont été adressées le 15 mai 2023, le commissaire-enquêteur souligne que les réponses personnalisées de la collectivité apportées aux contributions du public permettent à chacun d'obtenir des informations précises sur les situations exposées et considère que le projet de modification est globalement bien accepté. Il émet en conséquence un avis favorable considérant par ailleurs que le dossier de la modification n°3 répond aux objectifs fixés par l'arrêté de prescription du 1^{er} juillet 2022.

De l'ensemble des requêtes enregistrées, nombreuses sont celles développant des arguments et des oppositions aux différents projets par craintes de subir des nuisances supplémentaires liées à l'urbanisation, l'augmentation de la circulation automobile ou le bruit, les riverains préférant conserver leur cadre de vie habituel.

Plusieurs autres requêtes relèvent de cas particuliers auxquels il n'est pas possible légalement de satisfaire, au-delà du fait qu'elles soient souvent hors sujet au contenu de la modification.

Dans son rapport et ses conclusions motivées en date du 19 mai 2023, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU.

Au final, seules cinq remarques sont prises en compte dans la version définitive du dossier de la modification n°3 soumis à approbation.

Plus récemment, par courrier électronique daté du 20 juin 2023, les services de Cap Atlantique portent à la connaissance de la commune les résultats d'une expertise hydraulique menée par la société d'ingénierie spécialisée « Géorives » sur l'emprise de l'OAP n°8 Beslon Est, concernée par l'évolution de zonage 1AUE en 1AU_i, et pour laquelle une zone humide avait déjà été identifiée.

Les conclusions de ce rapport soulignent une forte exposition au risque inondation liée à la fois au ruisseau longeant la parcelle qui est l'un des trois principaux cours d'eau de La Baule-Escoublac et au positionnement du terrain situé en aval de son versant où l'eau s'accumule en quantité.

Il en résulte, qu'une très large partie du terrain est exposée aux inondations sur une hauteur variant de 20 à 50 centimètres y compris l'accès prévu pour l'opération.

Dans ce contexte et au vu du risque encouru, il ne peut être envisagé de poursuivre l'objectif initial d'urbanisation de ce secteur, identifié au plan de zonage (OAP 8).

4- MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

- **OAP 8 (Beslon Est)** : au vu de ce qui précède, le dossier de la modification n° 3 soumis à approbation supprime la zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale, et donc son OAP 8 (Beslon Est), au profit d'un classement en zone Agricole.

Pièces modifiées : Plan de zonage
Document des OAP
Notice explicative

- **OAP 9 et 10 Beslon** : pour tenir compte des observations de plusieurs riverains craignant des problèmes de circulation et de sécurité sur ce secteur en lien avec le développement de l'urbanisation traduit dans les OAP Lieutenante (n°9) et Noëlles (n°10), une disposition est ajoutée dans le document des OAP où pour chacune d'entre elles, il est précisé que des aménagements de voirie pourront être prévus pour améliorer la sécurité au droit de ces opérations si la nécessité est avérée.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **OAP 1 Ménigot** : prise en compte de la demande de l'aménageur IFI pour préciser la possibilité de réaliser l'OAP par le dépôt de plusieurs permis d'aménager/permis de construire dès lors que chacun satisfait en tous points aux attendus programmatiques de l'OAP y compris en matière environnementale et de mixité sociale.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **OAP Renouvellement urbain - Place du Maréchal Leclerc** : prise en compte des ajustements rédactionnels proposés par l'opérateur pour une meilleure sécurité juridique.

Pièce modifiée : Document des OAP

- **Règlement Zone agricole- article 6** : modification de la marge de retrait de 20 mètres à 5 mètres pour faciliter la construction de structures en zone agricole sans être pénalisé par une marge de retrait jugée excessive.

Pièce modifiée : Règlement écrit

Ces modifications prennent en compte les requêtes justifiées déposées durant l'enquête publique et validées par le commissaire-enquêteur. Elles tiennent compte par ailleurs de l'avis de la MRAe et de l'avis de Cap Atlantique notamment sur le sujet de l'OAP 8

(Beslon).

A l'exception de ces cinq points, le dossier de modification ne fait l'objet d'aucune autre correction ou additif faisant suite à la tenue de l'enquête publique.

Au regard de ce qui précède,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

VU les articles L122-4 à L122-11 et R.122-17 à R.122-23 du code de l'environnement,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.),

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, (loi ALUR),

VU la loi n°2018-1021 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,

VU la loi n°2022-317 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration (loi 3DS) portant des mesures de simplification de l'action publique locale,

VU l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique (SCOT), révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022,

VU le plan local d'urbanisme en vigueur révisé le 22/02/2013, modifié le 20/11/2015 et le 15/11/2019,

VU l'arrêté municipal n°2022-1144 du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de La Baule-Escoublac,

VU l'arrêté municipal n° 2023-0180 du 20 février 2023 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission urbanisme, habitat travaux du 14 février 2023 sur le contenu de la modification n°3 du PLU,

CONSIDERANT la notification du projet de modification n°3 aux personnes publiques associées le 16 février 2023,

CONSIDERANT la décision n° E230000/44 en date du 1^{er} février 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant nomination de Monsieur René PRAT, retraité de l'Armée en qualité de commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT le dossier de la modification n°3 soumis à enquête publique,

CONSIDERANT les avis des personnes publiques associées,

CONSIDERANT l'enquête publique intervenue en mairie du 20 mars au 24 avril inclus,

CONSIDERANT les requêtes et observations portées lors de l'enquête publique précitée,

CONSIDERANT le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 19 mai 2023 formulant un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de La Baule-Escoublac,

CONSIDERANT l'étude environnementale identifiant des secteurs zone humide sur le secteur de l'OAP du Ménigot, annexée au rapport du commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT les modifications mineures apportées au projet de modification n° 3, à l'issue de l'enquête publique, tenant compte de certaines remarques formulées par les personnes publiques associées et les administrés,

CONSIDERANT que les évolutions proposées entrent bien dans le champ de procédure de la modification et non de la révision, et que leurs conséquences ne sont contraires ni aux orientations arrêtées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), ni aux règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),

CONSIDERANT la nécessité d'optimiser la compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique pour ce qui concerne notamment l'application de la loi Littoral,

CONSIDERANT également qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°3 du plan local d'urbanisme pour les motifs détaillés au point 1 de la présente délibération,

CONSIDERANT la nécessité de prendre en compte les résultats de l'expertise hydraulique sur l'OAP 8 (Beslon - Est) mettant en exergue une forte exposition au risque d'inondation sur cette emprise, de nature à remettre en cause le projet d'extension de la zone artisanale et justifiant d'un reclassement en zone agricole,

CONSIDERANT que les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique prennent en compte également l'avis de la Mission régionale pour l'autorité environnementale ainsi que l'avis de Cap Atlantique,

CONSIDERANT que le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, habitat, travaux du 11 juillet 2023,

Au vu de ce qui précède,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

DECIDE d'amender le plan local d'urbanisme des modifications issues de l'enquête publique et du porter à connaissance par Cap Atlantique de l'étude hydraulique relative à l'OAP n° 8 - Beslon Est, reçu postérieurement à l'enquête publique.

APPROUVE le dossier de modification n°3 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

PRECISE que cette délibération du Conseil municipal sera en outre transmise à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques et organismes mentionnés au code de l'urbanisme et fera l'objet de mesures de publicités prévues par le même code, à savoir :

1/Un affichage pendant un mois en mairie principale de La Baule-Escoublac, annexe mairie de Lajarrige et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy,

2/Une publication au recueil des actes administratifs de la commune de La Baule-Escoublac,

3/Une mention « avis de presse » de cette délibération du Conseil municipal dans la rubrique « Annonces légales » dans deux journaux diffusés dans le département.

PRECISE en outre que le dossier de modification n°3 du PLU sera tenu à disposition du public à la mairie de La Baule-Escoublac, et en mairies annexes d'Escoublac et du Guézy, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération, accompagnée du dossier approuvé de la modification n°3 du PLU, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Le dossier de modification du PLU sera exécutoire après sa transmission au Préfet et après l'accomplissement de l'ensemble des publicités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour Extrait conforme,


A blue ink signature is written over a horizontal line. To the left of the signature is a circular official stamp of the Municipality of La Baule-Escoublac, featuring a coat of arms and the text 'MAIRIE DE LA BAULE-ESCOUBLAC' and 'LOIRE-ATLANTIQUE'.

Franck LOUVRIER
Maire de La Baule-Escoublac
Vice-Président du Conseil régional des Pays de la Loire

Vote : Adoptée à l'unanimité