SAUVEGARDE ET PROTECTION
DE LA CORNICHE NAZAIRIENNE
ET DE SON ENVIRONNEMENT
Association loi 1901, agréée par arrêté préfectoral du 23 juin 1995
siège social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE
Tél. 02 40 70 18 41 - Fax 02 40 00 98 50 - E-mail: spcne44@yahoo.fr
Membre de l'U.D.P.N. 44 agréée par arrêté préfectoral du 04/12/2012

Saint-Nazaire, le 18 septembre 2013

Monsieur le Commissaire Enquêteur
MAIRIE de Saint-Nazaire
Place François Blancho
BP 416
44606 SAINT-NAZAIRE Cedex

Copies : Préfecture des Pays de la Loire

Objet : Enquête publique « Modification n°10 du PLU » de Saint-Nazaire.

Références : Arrêté municipal du 30 juillet 2013,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération nos éléments d'observations, de remarques et de propositions en date du 18 septembre, sur l'enquête citée en objet, qui font suite à la présente, et de les annexer au registre d'enquête mis à la disposition du Public.

Souhaitant qu'elles sachent retenir toute votre attention, et avec nos remerciements,
nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées

Le Président de la SPCNE

Michel CHAUSSE

SAUVEGARDE ET PROTECTION
DE LA CORNICHE NAZAIRIENNE
ET DE SON ENVIRONNEMENT
Association loi 1901, agréée par arrêté préfectoral du 23 juin 1995
siège social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE
Tél. 02 40 70 18 41 - Fax 02 40 00 98 50 - E-mail: spcne44@yahoo.fr
Membre de l'U.D.P.N. 44 agréée par arrêté préfectoral du 04/12/2012

Encore une fois, cette modification de PLU porte sur 3 axes importants n'ayant pas de relation directe entre eux. C'est là une méthodologie de concertation visant à la confusion des genres, qui participe à rendre difficile les avis à donner sur chaque sujet, par le public et les commissaires enquêteurs.

**1 - Sur l'affichage (Presse):**

Contrairement à ce qui est affirmé, la modification des Dispositions générales du règlement n'est pas une modification « mineure » puisqu'elle touche tous les « secteurs » faisant déjà l'objet d'orientations d'aménagement, à savoir :

RD 492,
Parc d'activités de Brais,
Le Courtil-Brécard,
Petit Gavy,
Coulvé Québrais,
Secteur du Préhembert,
Sites de renouvellement urbain.

**2 - Sur le contenu du dossier :**

Nous sommes obligés de constater l'absence des documents suivants dans ce dossier et,par conséquents de ne pas pouvoir consulter :

- La délibération ou l'arrêté municipal décidant de le modification n° 10 et 11 du PLU.
- L'ordonnance du Tribunal Administratif du 13 juillet 2013, nommant les Commissaires enquêteurs.

**3 - Sur les dispositions générales du règlement :**

**Chapitre D - 2 :** « Zones à urbaniser (AU) :
« 1AU : Zone à urbaniser en priorité dont l'ouverture est conditionnée par une orientation d'aménagement. »
« 2AUe : Zone à urbaniser à vocation économique qui sera ouverte lors d'une nouvelle procédure d'urbanisme. »

A quoi sert l'indice de priorité (Différé dans le temps) de la zone AUe puisque, contrairement aux autres zones AU, il n'y a pas de notion de priorité, mais en l'occurrence d'urgence ?

**Chapitre E.- 6 :** « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat » :
La modification apportée dans le 4ème alinéa est inapplicable en regard du 3ème alinéa. En effet, les

pourcentages, qu'ils soient en secteur 1 ou 2, sont appliqués sur la surface de plancher, donc propre au bâti.

La notion de site mérite donc une explication claire, pour une meilleure compréhension de cette modification, d'autant que les Orientations d'aménagement, utilisé en référence, est conçu par secteur. Nous nous interrogeons sur le mode de calcul pour « réserver » des surfaces dédiées à la « mixité sociale ».

Cette disposition figurant dans les « Dispositions générale » du règlement remet sérieusement en cause l'équilibre général du PLU puisqu'elle s'appliquera sur l'ensemble des zones de la Commune. Elle impliquera aussi le PLH, voire le PADD.

Sachant que le pourcentage de logement sociaux sur la Commune est de 28 %, nous considérons que la pratique dans le secteur 2 (30%) est abusif.

**4 - Sur les superficies du zonage :**

Analyse documentaire :
Différence entre avant modification et après modification de la zone 2AUe = - 7 ha
Différence entre avant modification et après modification de la zone UE = + 8 ha
Somme des zones urbaines avant modification = 2372 ha
Somme des zones urbaines après modification = 2380 ha

Sachant qu'il n'y a aucune évolution pour toutes les autres zones, nous considérons que la nouvelle superficie de la zone UE est de 105 ha et non 106 ha et le total est donc 2379 ha et non 2380 ha.

Sur les zones à urbaniser :
Le tableau montre les zones 1AU, 1AUa, 2AU, 2AUe, alors que les dispositions générales du règlement (page 10) omettent la zone la zone 1AUa (Coulvé-Québrais).

Total PLU = 4830 ha, alors que le total réel est de 4832 ha.

Il conviendrait de fournir en enquête publique des documents cohérents ou, tout au moins compréhensibles pour le public.

**5 - « Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe des Commandières » :**

- Sur la notice explicative Titre 1 :

  Dans son préambule est présenté le zonage qui est actuellement en vigueur et correspond au plan de zonage partie IV à modifier sauf que ce plan porte un sous-titre trompeur « Modification n°10 », où on peut constater bon nombre de parcelles effectivement en zone 2AUe.

  Ce qui n'est pas explicite pour le public, dans cette notice dite explicative est de constater que le nouveau plan de zonage sera en UE, tel que représenté dans le plan partie IV qui porte en sous-titre (moins trompeur) « Modification n°10 » et « zonage modifié ». N'aurait-il pas été plus simple d'expliquer que la zone UE était étendue ?

  **Rappels :**
  Définition de la zone 2AUe : Zone à urbaniser à vocation économique, qui sera ouverte lors d'une nouvelle procédure d'urbanisme ;
  Définition de la zone UE : Secteur destiné à accueillir les grands équipements publics et privés. établissements scolaires et universitaires, commerciaux, sportifs, culturels, de santé, services publics.

  Nous comprenons par cette modification que l'habitat sera totalement exclu, que la zone 2AUe consiste pour des investisseurs tels que ceux qui, en l'occurrence, y sont déjà implantés de s'assurer une réserve foncière opportune pour un développement futur et déclencher à leur convenance une enquête d'utilité publique de façon à réaliser leur projet et répondre à leurs objectifs financiers.

- Chapitre 1 « Contexte » 3ème alinéa :
  Il est clairement exprimé là une volonté de développer l'hypermarché en question, mais il n'y a pas la moindre allusion aux types de développements.

  Quant à « l'ambition d'un développement durable » évoquée après, il reste à démontrer qu'il est à l'initiative et de la responsabilité de la Carene, car le discours suffisamment aseptisé montre que seul l'hypermarché sera maître sur ses terrains pour développer « l'offre commerciale ».

  Pour rassurer le public, en l'occurrence, il eût été intéressant et raisonnable de joindre cette « nouvelle charte d'aménagement commercial ».

  Concrètement, il est déroulé là un tapis rouge devant un groupement financier, au détriment du commerce de proximité, qui se meurt.

**6 - « Intégration d'une orientation d'aménagement sur l'îlot Mollé » :**

- **Sur les « Dispositions générales » du règlement :**

  1. **Chapitre E.4 « Périmètre de sursis à statuer » :**
     Puisque un des thèmes de la modification n°10 concerne directement «L'ilôt Mollé », et qu'une partie de ce périmètre fait l'objet d'un « sursis à statuer », non dit dans cette modification, suite au dépôt de permis de construire de Kaufman & Broad référencé PC 44-184-10-T1331 le 30/11/2010 et basé seulement sur les parcelles cadastrales EK 91 et 92.

     Il serait nécessaire que le dossier, soumis à l'appréciation du public, comprenne ou la délibération du Conseil Municipal et l'arrêté notifié, ou le motif de décision de surseoir conformément au code de l'urbanisme.

     **Rappels :**
     **Code d'urbanisme Article L111-7** Modifié par Loi n°2006-436 du 14 avril 2006 - art. 25 JORF 15 avril 2006
     « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

     **Code d'urbanisme Article L111-8** Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985
     Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
     Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.
     Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.
     A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été

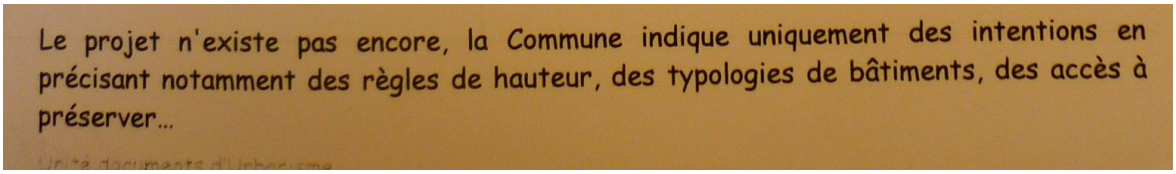
demandée.

**Code d'urbanisme Article A424-7** Créé par Arrêté 2007-09-11 art. 4 I JORF 13 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Lorsqu'il prononce un sursis à statuer, l'arrêté indique la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande.

**Code d'urbanisme Article R*424-5** Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée.
Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.

**Code d'urbanisme Article R*424-9** Créé par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
En cas de sursis à statuer, la décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande.
En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Extrait du dossier :


Le projet n'existe pas encore, la Commune indique uniquement des intentions en précisant notamment des règles de hauteur, des typologies de bâtiments, des accès à préserver…

Nous savons qu'un cabinet d'études a réalisé un premier avant-projet, qui n'a pas été retenu. Par conséquent, un second cabinet a été pris pour élaborer ce qui est en cours mais que personne ne connaît. C'est pourquoi, la période de deux ans étant dépassée. Il reste donc encore quelques mois à la Mairie pour statuer sur un projet matérialisé par le permis de construire PC 44-184-10-T1331, objet du sursis à statuer.

En conseil de quartier, il nous a été affirmé oralement que le promoteur avait modifié son permis ou était sur le point de le faire, pour ne pas perdre le volume de logements envisagé, causé pas l'intégration au rez de chaussée de la Mairie annexe.

Pour plus de précision quant aux parcelles cadastrales concernées directement, soit par une expropriation, soit par l'application du droit de préemption urbain, il aurait été utile que le public soit mieux informé, pour apprécier l'opportunité d'un projet qui est suffisamment flou pour que personne ne puisse avoir le moindre avis dessus.

Dans ce périmètre, nous avons recensé 11 parcelles cadastrales, dont huit susceptibles d'être déconstruites (référence plan cadastral en PJ) :

EK 93 contenant 1 bâti ;
EK 92 contenant 2 bâtis objet du permis de construire et démolir référencé PC 44-184-10-T1331, déposé en novembre 2010, avec pour avis « sursis à statuer » ;
EK 91 contenant 2 bâtis objet d'un permis de construire et démolir référencé PC 44-184-10-T1331, déposé en novembre 2010, avec pour avis « sursis à statuer »;
EK 316 contenant 3 bâtis, sachant que seule la partie centrale sera conservée au titre du patrimoine identitaire, selon les plans ;
EK 316 contenant 1 bâti ;
EK 88 contenant 1 bâti ;

EK 480 contenant 1 bâti ;
EK 479 Contenant 2 bâtis.

2. **Chapitre E.- 6 : « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat » :**

La modification apportée dans le 4ème alinéa est inapplicable en regard du 3ème alinéa. En effet, les pourcentages, qu'ils soient en secteur 1 ou 2, sont appliqués sur la surface de plancher, donc propre au bâti.

La notion de site mérite donc une explication claire, pour une meilleure compréhension de cette modification, d'autant que les Orientations d'aménagement, utilisé en référence, est conçu par secteur. Nous nous interrogeons sur le mode de calcul pour « réserver » des surfaces dédiées à la « mixité sociale ».

Cette disposition figurant dans les « Dispositions générale » du règlement remet sérieusement en cause l'équilibre général du PLU puisqu'elle s'appliquera sur l'ensemble des zones de la Commune. Elle impliquera aussi le PLH, voire le PADD.

Il conviendrait de fournir en enquête publique des documents cohérents ou, tout au moins compréhensibles pour le public.

Le périmètre d'application de la règle de mixité sociale, contrairement à ce qui est avancé dans le règlement (Chapitre E.6, 4ème alinéa) cible les bâtiments cernés de rouge et non le site. C'est bien là la preuve que la modification du règlement sur la mixité sociale est incohérente et inapplicable dans le cadre d'une instruction de permis de construire.

Sachant que le pourcentage de logement sociaux sur la Commune est de 28 %, nous considérons que la pratique dans le secteur 2 (30%) est abusif.

Dans la notice explicative, la volonté de Silène est claire en termes de stratégie foncière et urbaine, quel que soit le secteur (Puisqu'il suffit d'une enquête publique pour cibler un secteur). Ce qui doit être su est que l'adjoint à l'urbanisme et le Directeur de Silène sont, en l'occurrence la même personne.

Extrait du dossier :

L'expérience montre qu'il convient d'affiner, aujourd'hui, la réglementation s'y rapportant.
Il semble en effet plus logique, dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, d'appliquer la règle de répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre concerné plutôt qu'à chaque bâtiment ce qui permet, en plus, la réalisation d'immeubles complets dédiés au logement social et non la dissémination desdits logements au sein de bâtiments.
La gestion y est plus facile pour les bailleurs sociaux.

- **Sur la notice explicative Titre 2 :**

Extraits du dossier :

*Une orientation d'aménagement est une pièce facultative du PLU qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.*

Ces orientations seront opposables et permettront "d'orienter" le projet en cohérence avec la politique de la Commune.

Puisqu'il est affirmé que l'orientation d'aménagement est une pièce facultative du PLU elle n'est pas opposable, contrairement à ce qui est affirmé plus loin.

Extrait du dossier :

Plusieurs usages pourront se côtoyer : marché place Jacques Tati et rue Charcot, lieu de promenade, offre de services ou de commerce au sein des RDC bâtis du parc.

A ce jour, nous n'avons jamais vu la rue Charcot encombrée par le marché, hormis lorsque le manège occupe la place de la Pageaudière, uniquement en période estivale.
La nécessité d'extension de l'offre de places de marché vers la Place Tati est à démontrer. Doit-on conclure à une réduction significative de l'offre de place de marché rue Charcot ?

Extrait du dossier :

L"essentiel de l'activité dans le bourg de St Marc se concentre Place Jacques Tati et rue du commandant Charcot. Elle se répartit selon 3 thématiques:
-le pôle commercial,
-l'accueil périodique du marché
-l'axe de passage principal pour l'accès à la plage de M Hulot.

Nous ne sommes pas du tout d'accord avec cette affirmation concernant la Place Tati :

- Cet endroit ne comporte que la Poste, deux coiffeurs, une agence immobilière et une pharmacie. Ce n'est, en l'occurrence en aucun cas un véritable pôle commercial comparable avec celui de la rue Charcot.

- Cette place n'accueille jamais le marché, qui lui est implanté rue Charcot exclusivement.

Extrait du dossier :

*La place JacquesTati : un espace public fonctionnel mais peu confortable pour le piéton*

D'un point de vue urbain, la place est constituée d'un ensemble bâti en R+1 avec cellules commerciales en RDC et offre de services (mairie annexe et poste). Cet espace en centre bourg, à proximité immédiate des commerces, permet un stationnement facilité pour l'activité commerciale et minimise l'impact de la circulation et du stationnement automobile rue Charcot.

Nous sommes tout à fait d'accord avec cette affirmation car nous n'imaginons pas la suppression de ces aires de stationnement, surtout dans le cas où les locaux de la Mairie annexe et des salles de réunions sont remplacés par une augmentation de l'offre commerciale.

Il faut remarquer qu'à cet endroit, même lorsque la Mairie annexe est fermée, et considérant la suppression de l'Office de tourisme, ces aires de stationnements sont saturées.

Extrait du dossier :

**III-Les Intentions urbaines**

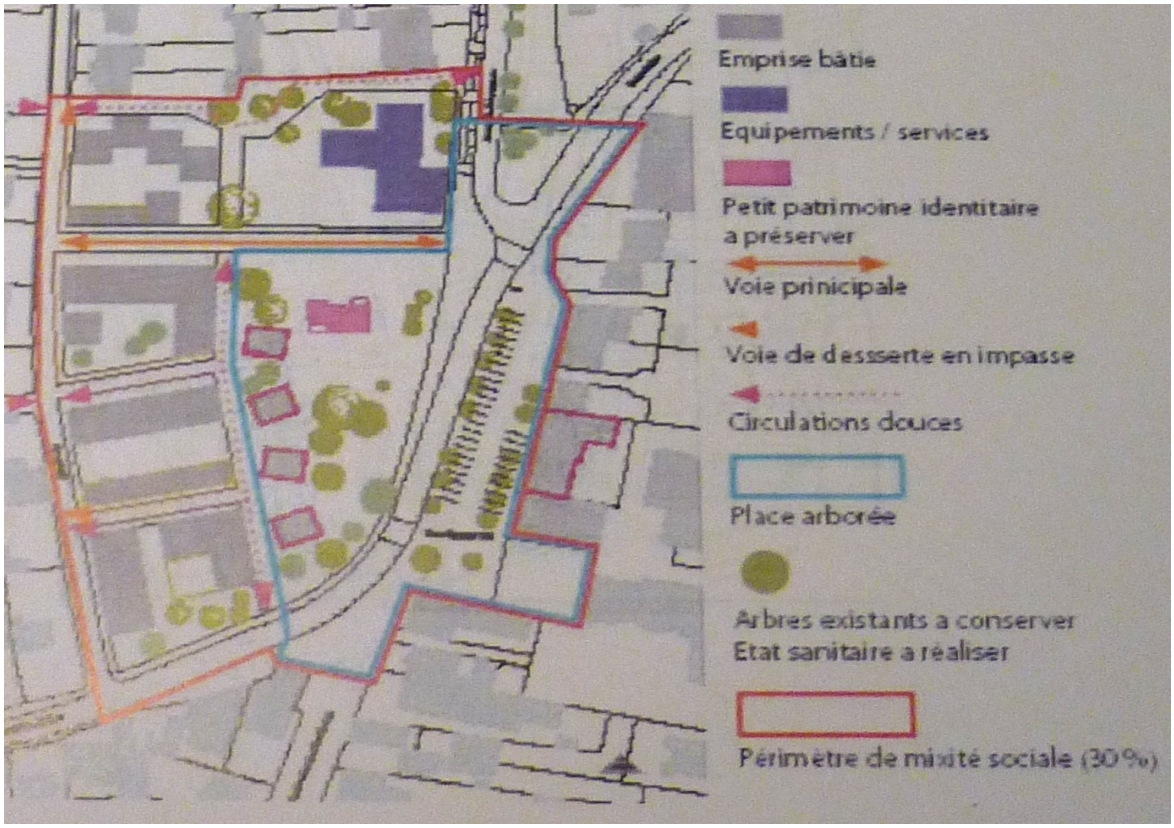
□ ***Les enjeux***

La réflexion conduit à privilégier les axes d'aménagement suivants :

- Réorganiser un espace public afin de requalifier la place J.Tati et diluer l'offre de stationnement.
- Privilégier des liaisons douces vers le nord-ouest de l'îlot : le gymnase, l'école privée et les nouveaux quartiers nord du Courtil Brécard
- Proposer une offre de logements et des m² commerciaux et notamment une supérette de 600 m2
- Envisager enfin, l'éventuel déplacement de l'actuelle mairie annexe

1er alinéa :
Nous ne sommes pas du tout d'accord avec cette intention. Nous considérons que la « dilution de l'offre de stationnement » constitue une suppression partielle du nombre de place de stationnement, alors quelles sont nécessaires et nous n'imaginons pas leur suppression, surtout dans le cas ou les locaux de la Mairie annexe et les salles de réunions sont remplacés par une augmentation de l'offre commerciale comme décrit dans les 3ème et 4ème alinéas.

Extrait du dossier :



Ce plan nous laisse dubitatif mériterait plus d'explications :

• Les 4 petits rectangles, cernés de rouge ne sont pas suffisamment détaillés en termes de surfaces , nombre de logements. Par contre, ils sont dans un périmètre de mixité sociale secteur 2 avec chacun des façades commerciales ;

• Nous comprenons que le bâti, actuellement occupé par la Mairie annexe et les salles de réunion entre dans le même périmètre. Pourquoi ?

Extrait du dossier :

➤Un prolongement de l'activité du centre bourg

Les activités commerciales et de services qui viendront s'installer îlot Mollé vont permettre de prolonger et de désenclaver l'offre commerciale de la rue Charcot, avec notamment le déplacement de la superette. Cette activité commerciale impose un accès automobile facilité, peu compatible avec le profil resserré de la rue Charcot.

Son futur positionnement au nord de l'îlot ou à l'emplacement de l'actuelle mairie lui permettrait de profiter d'une bonne visibilité et d'une offre de stationnement importante.

Les RDC des «villas» dans le parc permettent d'accueillir des commerces liés à l'activité estivale et à la déambulation piétonne.

Nous ne comprenons pas l'expression « désenclaver l'offre commerciale de la rue Charcot », surtout lorsqu'il s'agit de transférer la supérette ailleurs car si cela était le cas, cette partie du bourg serait exclusivement consacrée aux métiers de bouche, avec les risques que cela comportent pour les riverains, alors que ceux-ci demandent plus de diversité dans l'offre commerciale.

Quant au transfert de la supérette, nous considérons son implantation au nord de l'îlot comme du sabotage de ce commerce. Son implantation à la place de la Mairie annexe nous semble encore opportun mais il y aurait obligation de fournir un accès pour les livraisons, des aires de stockage et son implantation impliquerait une modification du bâti pour y intégrer un ou plusieurs groupes « froid », ventilés et bruyants, de sorte que les nuisances sonores seraient, bien évidemment subies par les habitants des appartements du dessus. C'est pourquoi, nous considérons ce transfert éventuel coûteux, inutile, inopportun.

Par ailleurs, dans le cas où ce transfert se réalise, il n'est pas exclu que le propriétaire des murs de la supérette actuelle, n'ait pas l'opportunité d'agrémenter et de diversifier un peu plus l'offre commerciale, dans ses murs.

Nous ne sommes pas d'accord sur le fait de proposer une offre commerciale liée aux activités estivales mais au contraire favoriser une offre suffisamment diversifiée et pérenne, non saisonnière, voire mixte.

Dans le plan qui suit, figure un recensement des commerces. Nous ne sommes pas d'accord avec ce recensement. En effet, nous n'en comptons que 16 sur ce plan, alors que la réalité est 26.

C'est une façon trompeuse de minimiser l'activité commerciale du bourg de Saint-Marc et, en particulier, celle de le rue Charcot.

- **Sur l'orientation d'aménagement Îlot Mollé :**

  Nos remarques faites sur la notice explicative concernant les enjeux sont les mêmes.

**7 - Conclusions :**

**a) La modification concernant « Les Commandières » :**

Elle consiste à participer à un développement commercial très important dans un secteur déjà très pourvue, par une étiquette importante, qui nécessitera des modifications très significatives des voiries, du traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

Nous considérons donc qu'elle n'est pas d'utilité public mais d'utilité privée.

**b) La modification concernant « L'ïlot Mollé » :**

- Les différents plans fournis, insuffisamment cohérents entre eux et la réalité du terrain, participent à créer un flou sur le projet (même s'il est affirmé qu'il n'y en a pas). Néanmoins, ils renseignent et alertent les voisins proches, quant au devenir de leur habitation, mais ne permet pas d'envisager une extension du centre bourg à cet endroit.
- Elle permet une augmentation de l'offre commercial, au détriment de l'existant.
- Elle ne permet pas d'avoir la moindre idée de l'amélioration du stationnement.
- Elle ne permet que de densifier le centre par 5 îlots massifs et 4 autres dont on a aucune information.

**c) La modification des dispositions générales du règlement :**

- Elle permet surtout d'instaurer une intensification abusive de logements sociaux (30 % de quoi?), alors que le pourcentage de logement sociaux sur la Commune est de 28 % (Objectif national = 20%).
- Elle donne à la municipalité l'opportunité de faire un astucieux copier/coller de Grenapin sur Saint-Marc, considéré par les municipes successifs comme un village de gaulois nantis, qu'il faut éradiquer.

Nous considérons donc que cette enquête ne montre pas suffisamment d'arguments concrets pour justifier une enquête publique, mais une volonté politicienne opportune pour les futures élections municipales.

Le Président de la SPCNE

Michel CHAUSSE

PJ : Plan cadastral normalisé du site