

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de la Loire Atlantique
Commune de Saint Brévin les pins

Enquête publique portant déclassement de biens communaux :
parcelles AE 198P, AE 199P

Réalisée du 13 janvier au 30 janvier 2025



Conclusion motivée et Avis

Commissaire enquêteur : Didier Vilain

Destinataires :

Madame le maire de Saint Brévin les pins

Table des matières

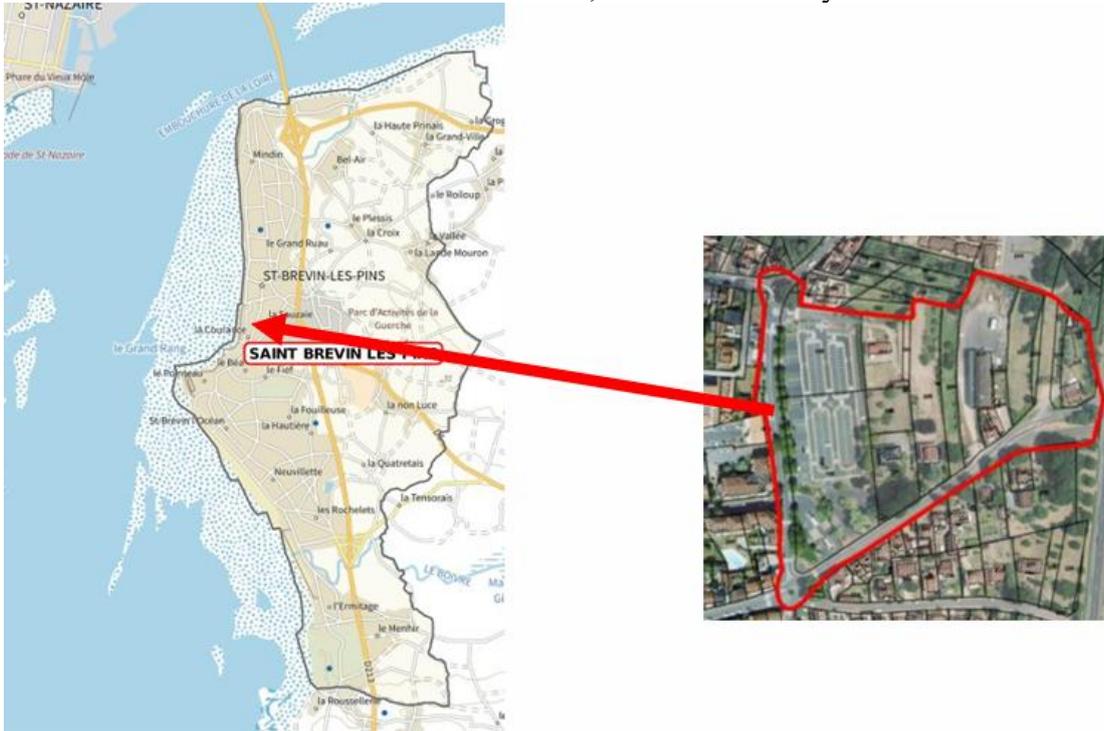
GENERALITES.....	3
1.1 Cadre général du projet	Erreur ! Signet non défini.
1.2 Cadre juridique.....	Erreur ! Signet non défini.
2 Objet de l'enquête parcellaire	7
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	7
2.2 Modalités de l'enquête	Erreur ! Signet non défini.
2.3 Publicité de l'enquête.....	7
Affichage administratif	Erreur ! Signet non défini.
Annonces dans la presse	Erreur ! Signet non défini.
3 Composition du dossier de l'enquête publique.....	Erreur ! Signet non défini.
4. Déroulement de l'enquête	Erreur ! Signet non défini.
4.1 Les réunions préparatoires	Erreur ! Signet non défini.
4.2 Notifications individuelles	Erreur ! Signet non défini.
4.3 Les permanences	7
Accueil du public et participation	Erreur ! Signet non défini.
4.4 Clôture de l'enquête	Erreur ! Signet non défini.
5. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	7
La typologie des contributions.....	Erreur ! Signet non défini.
QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	Erreur ! Signet non défini.



Cadre Général de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport concerne l'emprise du parking de « La Bresse » situé entre l'avenue Donation Bêche, rue Daniel Savary et rue Albert Chassagne.



Ce secteur a une superficie de 3,54 hectares

Depuis 2016, la collectivité a mené une démarche proactive de maîtrise foncière.

Pour ce faire, elle a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique qui a acquis le ténement foncier composé des parcelles AE 205 et 207.

Elle possède en son nom, les parcelles AE 198, 199, 206, 217, 218, 220, 221, 223 et 224.

Les autres parcelles du périmètre de projet appartiennent à un promoteur privé.

Seules les parcelles AE 198 et 199 doivent faire l'objet d'un déclassement.

Ces parcelles sont affectées actuellement à des fonctions de parking (220 places) et de PEM (Pôle d'Echanges Multimodal).

Elles appartiennent à une personne publique, sont affectées à l'usage direct du public et font l'objet d'aménagement indispensables à leurs fonctions de voiries, de parking et de PEM.

C'est donc à la commune de Saint Brévin les pins qu'il revient de lancer la procédure de déclassement et d'ouverture d'une enquête publiques.

1.2 Motivation de la procédure de déclassement

La commune a approuvé le projet porté par la société « Les Nouveaux Constructeurs » pour la réalisation d'un ensemble immobilier de bâtiments collectifs allant de R+1 à R+5 d'une surface de plancher minimale de 15 500 m² :

250 logements dont 50 % de logements sociaux

Des locaux d'activités pour environ 300 m²

1 espace réservé de 2 600 m² à prix abordable dont la ville déterminera l'usage

174 stationnements publics dont 152 en compensation

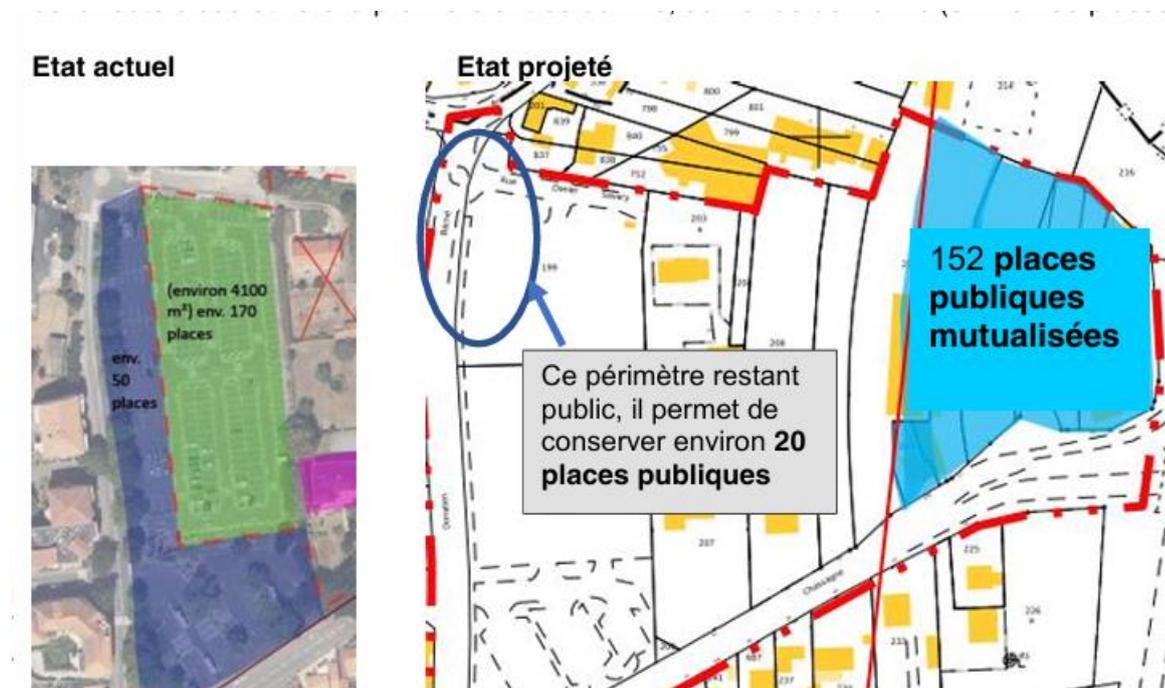
Plus de 10 000 m² d'espaces vert et cheminements piétons

Le projet d'aménagement et immobilier est compatible l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°7) sur ce secteur.

Pour réaliser ce projet, la collectivité s'engage à repositionner le parking et le pôle d'échanges multimodaux.

Repositionnement des fonctions de parking

Cette enquête a pour objet le déclassement des parcelles 198 p et 199 qui constituent à l'heure actuelle un parking public, et de pouvoir en conserver l'usage (avec un déclassement par anticipation) dans l'attente de la réalisation de stationnement pour une partie, sur le secteur, le long de la route bleue et vers la première entrée de ville, au 45 rue de Pornic (environ 50 places).



2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Prescription de l'enquête

Par délibération en date du 16 décembre 2024, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de déclassement des parcelles AE 198 et AE 199.

Par arrêté n° 2025-001 du 30 décembre 2024, la maire de Saint Brévin a lancé la procédure d'enquête publique et ses modalités.

L'enquête publique, d'une durée de 18 jours, est prescrite du 13 au 30 janvier 2025.

2.3 Publicité de l'enquête

La publicité légale et l'affichage ont été correctement menés.

L'information de cette enquête sur le site internet de la commune a permis de compléter la publicité légale.

2.4 Les permanences

Les deux permanences ont permis d'accueillir 9 personnes dans de très bonnes conditions grâce au personnel de la mairie.

2.5 Participation du public

3. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Neuf contributions ont été déposées se répartissant comme suit :

- 5 sur le registre papier
- 2 courriers
- 2 mel

Ces observations portent principalement sur :

La réduction du nombre de places de stationnement

Les déposants estiment que cette réduction venant à la suite de celles perdues lors de la création de la promenade Padioleau va créer un problème essentiellement lors des jours de marché et lors des week-ends en été.

Des remarques portent également sur la comptabilisation des places de parking en situation actuelle et en situation future qui leur semble peu compréhensible dans le dossier.

La circulation routière et la protection des cyclistes

Une première question est posée sur l'éventuelle fermeture de la bretelle de la route bleue rejoignant la rue Albert Chassagne.

Si celle-ci devait être actée, des déposants s'inquiètent de la surcharge de trafic sur la bretelle menant au centre-ville et de la sécurité des cyclistes confrontés à une succession de ronds-points dangereux pour ceux-ci.

Le programme immobilier

Les avis sont partagés sur la localisation de ce programme et la part des logements locatifs sociaux. Certains estiment qu'il aurait été préférable de créer les logements à un autre emplacement (zone de la Guerche) et que ce programme dévitalisera les commerces du bourg de part le manque de stationnement.

D'autres (majoritaires) estiment que cet endroit est particulièrement intéressant de part sa proximité

avec les commerces et les services et que cette opération permettra de répondre aux enjeux sociaux fixés dans la loi SRU.

Enfin des riverains du site souhaitent que le projet prenne en compte leur situation actuelle en termes de luminosité et de soleil.

Ces riverains souhaitent rencontrer la collectivité et les promoteurs pour formaliser leurs demandes.

La collectivité, maître d'ouvrage a apporté les réponses à l'ensemble des questions posées même si certaines réponses ne pouvaient pas être très précises dans la mesure où le projet immobilier n'est pas encore complètement abouti et des études complémentaires doivent être menées concernant la circulation, l'aménagement des voiries et l'emplacement exact du pôle d'échanges.

Néanmoins, une future enquête publique, menée au titre de l'aménagement de la future zone de la Bresse, sera menée et devrait répondre à l'ensemble de ces interrogations.

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

. Après avoir constaté que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur

. Après une réunion de présentation de l'enquête par la commune de Saint Brévin les pins, autorité organisatrice responsable du projet, et une étude attentive et approfondie du dossier,

. Après avoir reçu en mairie, dans de bonnes conditions d'organisation, au cours de deux permanences, des personnes venues consulter le dossier et avoir constaté que le public a pu, pendant les 15 jours d'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie de Saint Brévin les pins, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention,

. Après l'envoi de mon Procès-Verbal de synthèse et le recueil des éléments de réponses de la commune de Saint Brévin,

Avant de conclure, il faut rappeler que le projet d'aménagement sur le parking de la Bresse et les parcelles avoisinantes n'est pas un nouveau projet.

Le PLU de la commune prévoit en effet sur cette zone une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

Avis du commissaire enquêteur

Sur la destination du projet

Les contributions sont partagées sur l'utilisation de cette zone à destination d'habitat. Certains la trouve très intéressante, d'autres estiment que cela nuira aux commerces du centre ville. J'estime pour ma part que cette zone de la Bresse est idéale pour la création de 250 logements environ. En effet la localisation est idéale en proximité du centre ville, de ses commerces et de ses services.

Sur la part de logement social

Certains intervenants s'inquiètent de l'arrivée d'une population bénéficiant de logements sociaux. J'estime que la commune mène une politique très positive en faveur du logement social (50% sur la zone) permettant l'accueil d'une population travaillant en proximité de leur domicile et évitant ainsi de longs et coûteux déplacements.

Sur les places de stationnement.

Les craintes proviennent d'une perte de capacité de stationnement venant après celles supprimées le long du bord de mer.

Je note en effet une légère perte de places de stationnement qui pourra être un peu dommageable les jours de marché et les dimanches en période estivale.

Cependant, l'enjeu d'accueil d'une population et d'une partie des établissements du Mindin en centre ville l'emportent, pour ma part, sur cette problématique.

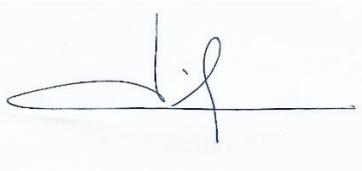
J'émet donc un **AVIS FAVORABLE AU DECLASSEMENT**

du Domaine Public Communal des parcelles AE 198p, AE 199 une partie du domaine public de l'ex bretelle d'accès à la route Bleue et la voirie communale entre les parcelles 218 et 220,

En recommandant à la commune de Saint Brévin, qui s'y est d'ailleurs engagée, à mener une étude de circulation et de sécurisation des déplacements actifs (piétons et vélos) et ce compte tenu de la fermeture d'une bretelle d'accès à la route bleue et aux effets induits de la nouvelle zone créée.

Fait à Piriac, le 14 février 2025

Le commissaire enquêteur



Didier Vilain