**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**Département de la Loire Atlantique**

**Commune de Saint Brévin les pins**

# Enquête publique portant déclassement de biens communaux : parcelles AE 198 et AE 199

**Réalisée du 13 janvier au 30 janvier 2025**

# RAPPORT D'ENQUÊTE

**Commissaire enquêteur : Didier Vilain**

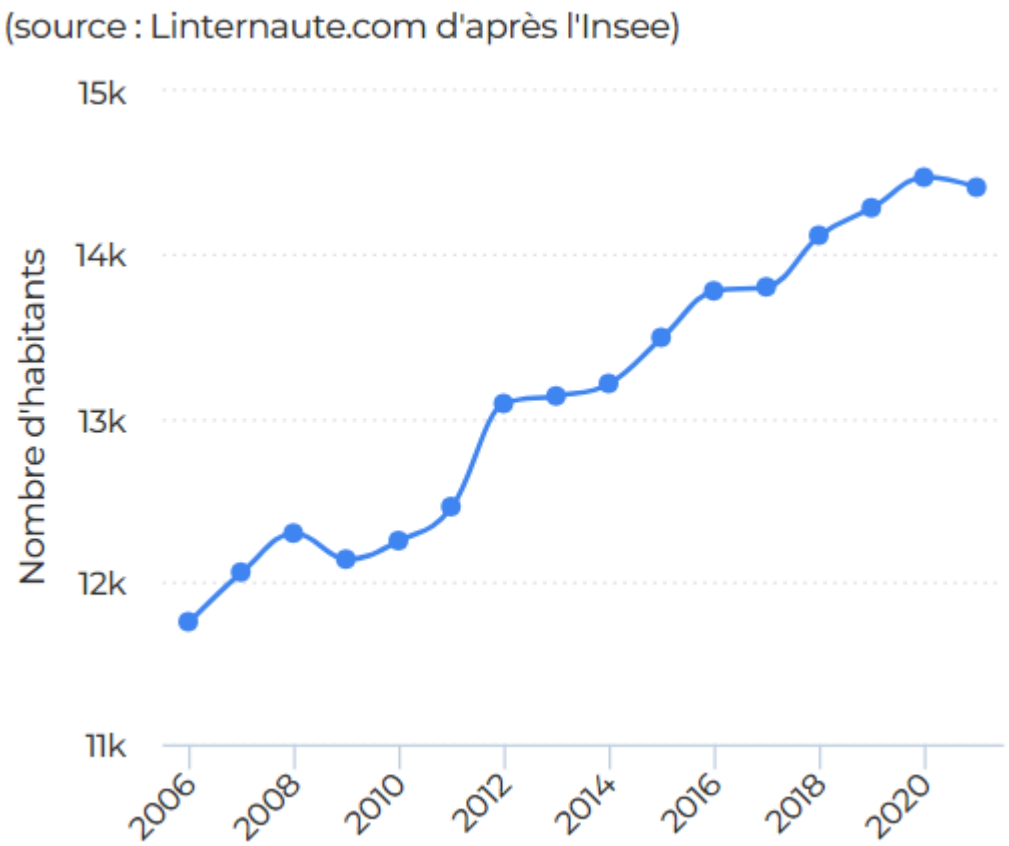
**Destinataires :**
Madame le maire de Saint Brévin les pins

# Table es matières

Préambule : Présentation de la commune de Saint Brévin les pins ..... 3
Cadre Général de l'enquête ..... 4
1.1 Objet de l'enquête publique ..... 4
1.2 Motivation de la procédure de déclassement ..... 5
1.3 Cadres juridique, réglementaire et environnement administratif ..... 7
1.3 Composition du dossier d'enquête ..... 7
2 Organisation et déroulement de l'enquête ..... 8
2.1 Prescription de l'enquête ..... 8
2.2 Organisation de l'enquête ..... 8
2.3 Désignation du commissaire enquêteur ..... 8
2.4 Visite des lieux ..... 8
2.3 Publicité de l'enquête ..... 8
Affichage administratif ..... 8
Annonces dans la presse ..... 8
2.4 Les permanences ..... 9
2.5 Participation du public ..... 9
2.6 Clôture de l'enquête ..... 9
2.7 Procès-verbal d'enquête ..... 9
3. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ..... 10
3.1 Bilan des contributions du public ..... 10
3.2 Les contributions ..... 10

## Préambule : Présentation de la commune de Saint Brévin les pins

La commune de Saint-Brévin-les-Pins est située sur le littoral de la Loire-Atlantique au niveau de l'embouchure de la Loire sur la rive sud de l'estuaire. Reliée à la sous-préfecture de Saint-Nazaire par un pont et à 15 km de Pornic au sud. Selon l'INSEE, la population de Saint-Brévin-les-Pins est estimée à 14 892 habitants en 2019 (données INSEE) sur un territoire de 19,3 km².
Evolution de la population

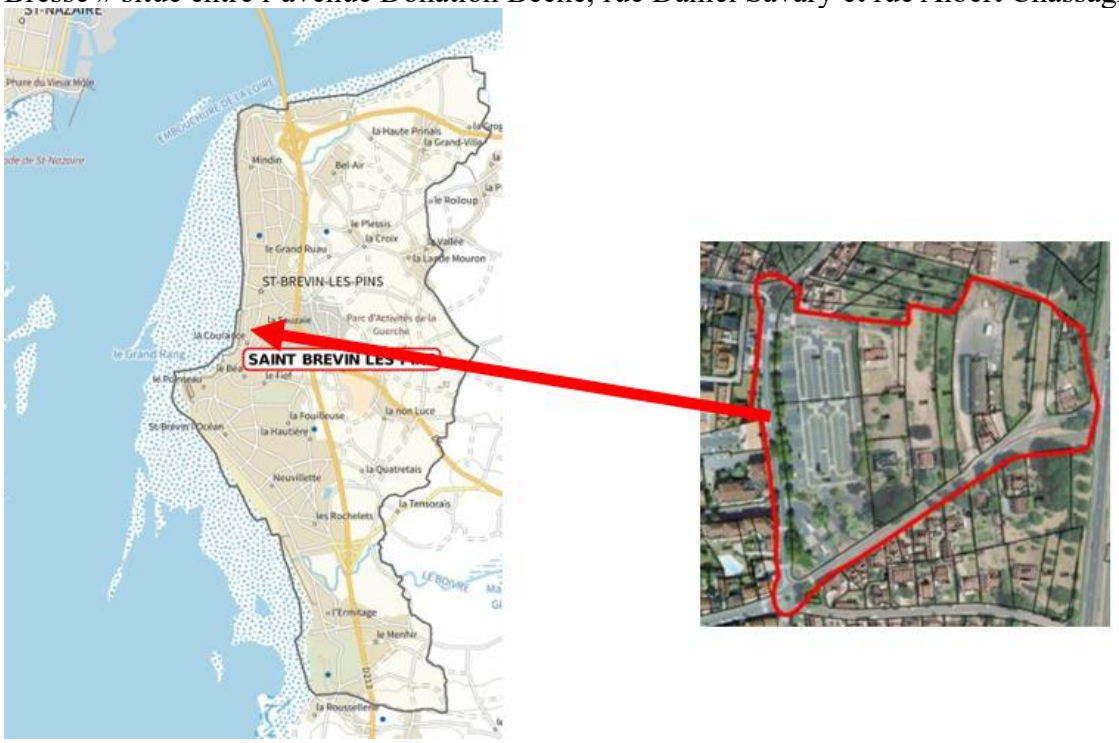



Avec une croissance de 1% entre 2016 et 2022, sa population tend à vieillir : en 2019, 39,5 % des habitants sont retraités et 25 % ont un âge compris entre 60 et 74 ans contre 21 % en 2013.
*Co*nséquence de sa démographie, la commune compte une majorité de ménages dont la taille moyenne se stabilise à 2 personnes.
Elle est incluse dans les périmètres du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé en 2014 et du plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé en 2019.
Elle est dotée d'un PLU approuvé le 28 avril 2014.
La commune est par ailleurs soumise à la loi Littoral du 3 janvier 1986 dont la traduction est reprise dans le SCoT.
La commune est traversée sur un axe nord-sud par la RD 213, dite « route bleue » qui, à partir de Saint-Nazaire, dessert les communes littorales de la façade atlantique des départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée.
Le développement urbain de la commune s'est effectué de façon linéaire sur une bande de 1 km à 1,8 km de largeur et 8 km de long située entre cet axe routier et la façade littorale.
Grâce à ses nombreuses plages représentant un linéaire de plus de 8 km, le tourisme est l'activité économique dominante de la commune. Elle est également reconnue comme pôle urbain du Sud Estuaire grâce à ses équipements (enseignement, sport et culture), ses commerces et ses activités économiques.

# Cadre Général de l'enquête

## 1.1Objet 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 voieries, 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.

| Propriétaire | Parcelles section AE | Surface en m² |
|---|---|---|
| Commune | 198, 199, 206, 217, 218, 220, 221, 223, 224 | 18 241 m² |
| EPF | 205,207 | |
| Parcelles privées | 203, 204, 208, 209, 222 | 2 329 |

## 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 :

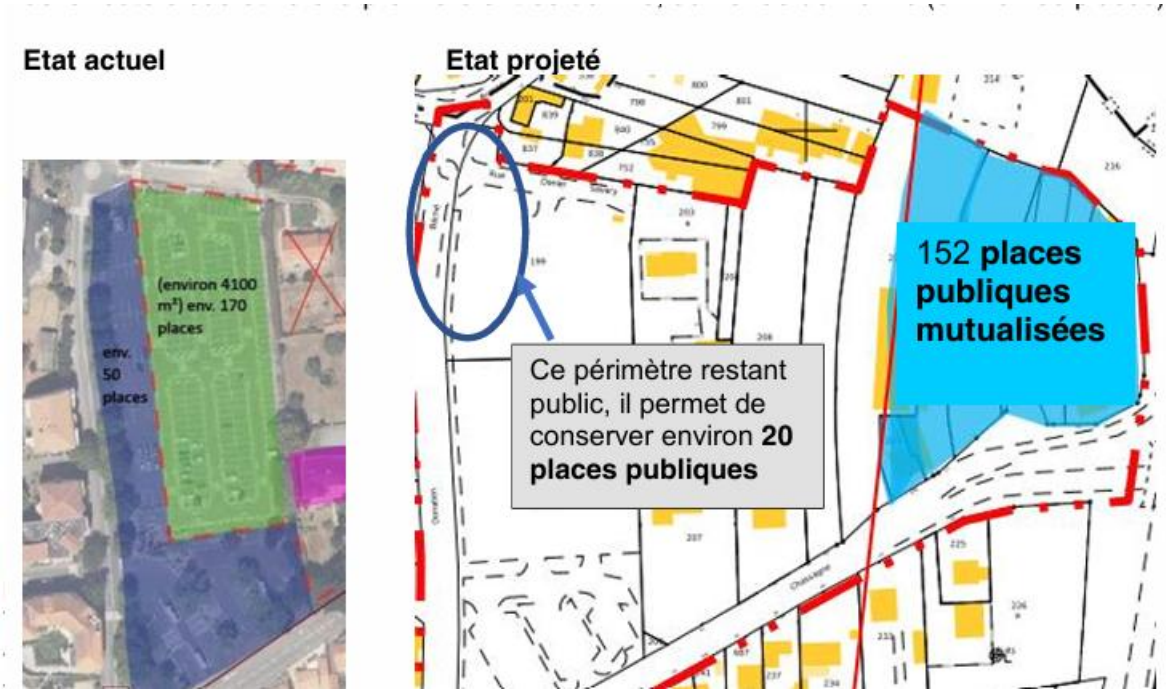
250 logements dont 50 % de logements sociaux
Des locaux d'activités pour environ 300 m2
1 espace réservé de 2 600 m2 à prix abordable dont la ville déterminera l'usage
174 stationnements publics dont 152 en compensation
Plus de 10 000 m2 d'espaces vert et cheminements piétons

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

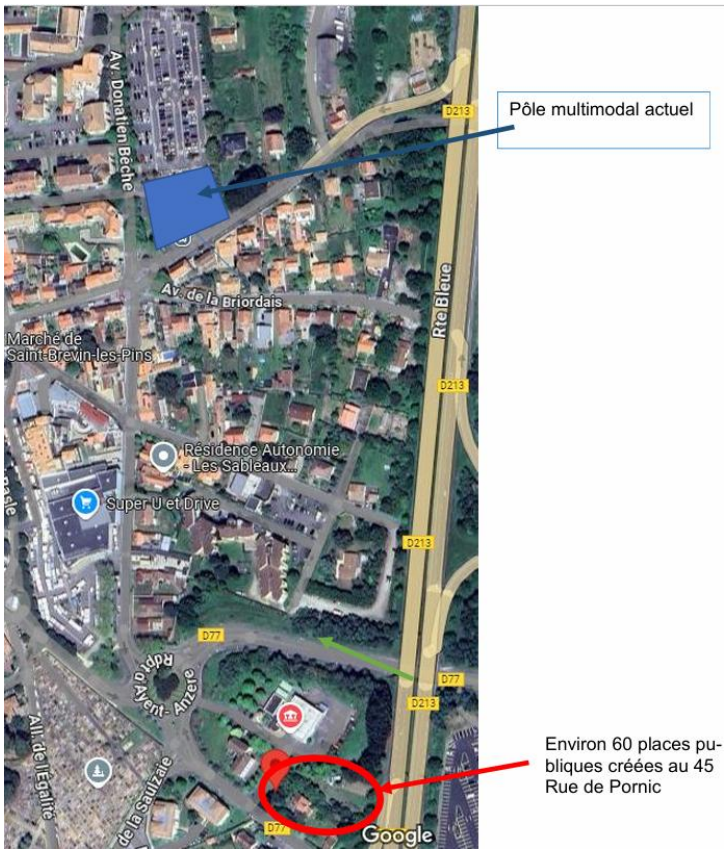
**La réalisation de ce programme nécessite le déplacement du parking et du pôle d'échanges.**

**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).




**Le déplacement du pôle d'échanges multimodal**



## 1.3 Cadres juridique, réglementaire et environnement administratif

La procédure de déclassement s'appuie sur le code de la voirie routière, en particulier l'article L141-3 qui définit l'autorité compétente pour procéder au classement et déclassement des voies publiques. Cet article précise qu'une enquête publique s'impose dans le cas d'opération ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie concernée.

Cette procédure de déclassement prend également en compta le code des relations entre le public et l'administration qui, en ses articles L 134-1, L 134-2 et R 134-2 et R 134-5 définit le cadre, l'organisation et la portée de l'enquête publique.

Les emprises concernées par la présente enquête font partie de l'OAP n°7 : La Bresse, inscrite au plan d'urbanisme de la commune, OAP à vocation principale d'habitat.

## 1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public en mairie de Saint Brévin les pins comprend :
. La délibération n° 2024-117 du conseil municipal de Saint brévin, en date du 16 décembre 2024, prévoyant l'engagement d'une procédure de déclassement et la prescription de l'enquête publique,
. L'arrêté n° 2025-001 d'ouverture de l'enquête publique, en date du 30 décembre 2024, désignant Didier Vilain comme commissaire enquêteur et définissant les modalités de cette enquête.
. Le rapport présentant le projet de déclassement et les plans de situation,
. Le relevé de propriétés des parcelles communales.

### *Remarques du commissaire enquêteur :*

Le dossier a été rédigé très tardivement.
Il aurait été intéressant de formaliser les emplacements exacts du nouveau PEM (Pôle d'échange multimodal) ainsi que le nouveau parking créé près du future PEM en remplacement de celui existant.

***Remarque du maître d'ouvrage :***

*Le projet n'est pas encore abouti et la future localisation dépend aussi d'une acquisition foncière, nous ne pouvions donc pas être plus précis.*

Un registre d'enquête est adjoint au dossier pour être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
Les observations formulées par le public se présentant physiquement à la mairie seront recueillies sur ce registre à feuillets non mobiles.

# 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.

## 2.2 Organisation de l'enquête

Après échanges téléphoniques et mails avec les personnes en charge de l'enquête publique, une réunion préparatoire a eu lieu le 7 janvier avec madame l'adjointe en charge de l'urbanisme et madame la directrice générale des services.
Cette réunion a permis de fixer les éléments matériels de cette enquête.

## 2.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté n° 2025-001 du 30 décembre 2024, la maire de Saint Brévin m'a désigné comme commissaire enquêteur.

## 2.4 Visite des lieux

Le 5 janvier, je me suis rendu sur les lieux du projet pour me permettre de visualiser l'emprise et les abords du projet.

## 2.3 Publicité de l'enquête

### Affichage administratif

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché sur le panneau administratif de la mairie de Saint Brévin.
De plus, des panneaux ont été affichés sur le pourtour du futur projet.

### Annonces dans la presse

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans la presse comme suit :

| Presse | 1ère insertion | 2ème insertion |
|---|---|---|
| Ouest France | 04 novembre 2024 | 14 novembre 2024 |
| Presse Océan | 04 novembre 2024 | 14 novembre 2024 |

De plus, une information a été faite sur la première page du site internet de la mairie.
Le dossier complet était également disponible en lecture et en téléchargement.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Compte tenu de contraintes internes, la publicité a été tardive mais complète au regard de la réglementation.
L'affichage de l'enquête sur le site internet a été très efficace.

## 2.4 Les permanences

Conformément à l'avis d'ouverture, je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Brévin, siège de l'enquête publique, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 13 janvier 2025 de 9h30 à 12 h
- Jeudi 30 janvier 2025 de 14h30 à 17h

A l'ouverture de l'enquête, j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que le dossier.

En dehors des permanences, le dossier était consultable par le public aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

Le lundi 13 janvier 2025 matin : Hôtel de ville de Saint Brévin

J'ai reçu lors de cette permanence une personne s'inquiétant du déplacement du pôle d'échanges multimodal et de la suppression de places de parking.

Le jeudi 30 janvier 2025 : Hôtel de ville de Saint Brévin
J'ai reçu

**Commentaire du commissaire enquêteur**
Le personnel de la mairie a tout mis en œuvre pour que l'accueil et l'information du public soient efficaces et que toutes les contributions me soient transmises dans les meilleurs délais.

## 2.5 Participation du public

Pour une enquête de ce type, la participation a plutôt été correcte. En effet, j'ai reçu 9 personnes au cours de mes deux permanences et 9 contributions ont été apportées.

## 2.6 Clôture de l'enquête

Le jeudi 30 janvier 2025 à 17h30, l'enquête a été close.

Le registre « papier » a été signé le commissaire enquêteur et remis à madame le maire.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières.

## 2.7 Procès-verbal d'enquête

Le 5 février 2025, j'ai remis le procès-verbal de synthèse en présence de madame la maire de Saint Brévin les pins et de madame la directrice générale des services.
Le 12 février, le maître d'ouvrage m'a remis le mémoire en réponse.
Elle 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.

# 3. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

## 3.1 Bilan des contributions du public

"Contribution" est le terme utilisé pour analyser les interventions du public (manuscrites ou électroniques). Une contribution reporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, plusieurs observations peuvent être émises dans une même contribution.

## 3.2 Les contributions

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.

J'ai classé les contributions comme suit :

**R** : Celles déposées sur le registre papier

**L** : Celles envoyées par Lettres

**M** : Celles envoyées par Mel

# Liste des contributions

**R1**
Madame Coutin Pascale
13 janvier 2025
*Je reste persuadée que le projet va gêner beaucoup de brévinois.*
*En partie à cause du déplacement de la gare routière.*
*Il est impératif de conserver les cars dans le centre de Saint brévin.*
*Qu'en sera-t-il du brévibus ?*
*Pourquoi ne pas réhabiliter les anciennes colonies de vacances, déjà évoquées il y a 2 ans.*
*Avez-vous étudié la possibilité d'exploiter les terrains vacants dans la zone de la Guerche, proches des écoles et du centre commercial Leclerc ?*
*Inutile de concentrer toutes les habitations en centre-ville.*
*Partout ailleurs on essaie de désengorger les centres villes.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Quel est l'emplacement exact du futur Pôle d'Echanges Multimodal ?
Le Brévibus sera-t-il accessible depuis cet emplacement ?

**Réponse du maître d'ouvrage**
Des réunions ont eu lieu avec le Département et le SDIS et le projet va intégrer les évolutions à 15 ans des lignes de transport, des bus...le futur pôle multimodal sera calibré en conséquence.
Le projet n'étant pas abouti, nous ne pouvons signifier l'emplacement exact du futur pole multimodal mais il prévoira bien sûr, l'accessibilité au Brevibus

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte du fait que le projet futur n'est pas encore suffisamment défini pour apporter des réponses plus précises.

**R2**
Balavoine Pascale
le 23-01-2025
*Est-ce que le déplacement du parking ne vas pas faire mourir le centre-ville ?*
*Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée avec un aménagement plus sécurisé ?*
*Est prévu des constructions plutôt basses (4 étages maxi, 3 serait mieux)*
*et le centre "multimodal" devrait rester où il est !...*
*Merci et bon courage pour l'élaboration du projet*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée avec un aménagement plus sécurisé ?
Selon vous, quel pourrait être l'impact du déplacement du Pôle d'Echanges Multimodal ?

**Réponse du maître d'ouvrage**
La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
L'impact du déplacement du pôle multimodal se reportera forcément pour partie sur l'avenue des Sableaux dont la ville réfléchit à un projet d'aménagement en intégrant les piétons et les cycles. Le plan de circulation du centre sera ainsi revu.

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte du fait qu'une étude va être menée par la collectivité pour prendre les mesures nécessaires au transfert de circulation induit par la suppression de la bretelle.

**R3**
Le 30 janvier 2025
Laurence Rochais
*Je suis propriétaire de la parcelle AS 201.*
*Je suis inquiète par la construction d'immeubles face à mon habitation qui me priverait de l'ensoleillement SUD/EST.*
*Serait-il possible de prendre en compte cet enjeu dans le projet d'aménagement (Epanelage de faible hauteur : 2 étages face à mon habitation).*
*habitation)*
*De plus, serait-il possible de privilégier les entrées, sorties des voitures sur le boulevard Donatien Beché et sur la rue Albert chassagne, afin d'éviter trop de circulation sur l'avenue Edouard Brady*

**Questions du commissaire enquêteur**
Le projet immobilier tiendra-t-il compte des habitations riveraines pour minimiser l'impact d'ensoleillement ?
Est-il prévu une concertation entre les riverains du projet et les futurs aménageurs ?

**Réponse du maître d'ouvrage**
Nous prendrons en compte ces remarques et la municipalité sera attentive à une intégration la plus harmonieuse du projet dans le tissu urbain actuel. Dans, ce cadre elle a demandé au promoteur de convier plusieurs équipes d'architectes.

Une enquête publique sera prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte avec satisfaction de la prise en compte des incidences du projet sur les riverains afin de minimiser ces impacts.

**R4**
Le 30 janvier 2025
Nelly JALLERAT
*Je souhaiterai que le projet de construction prenne en compte l'incidence de la lumière sur les habitations à proximité.*
*A titre personnel, je souhaiterai encore profiter de la lumière à l'étage de mon logement exposé EST.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Mêmes questions que sur la contribution R3

**Réponse du maître d'ouvrage**
Nous prendrons en compte ces remarques et la municipalité sera attentive à une intégration la plus harmonieuse du projet dans le tissu urbain actuel. Dans, ce cadre elle a demandé au promoteur de convier plusieurs équipes d'architectes.

Une enquête publique sera prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte avec satisfaction de la prise en compte des incidences du projet sur les riverains afin de minimiser ces impacts.

**R5**
Le 30 janvier 2025
Anonyme
*La sortie de la route bleue au pont Renaud sera-t-elle préservée ?*
*Préserver les arbres au maximum*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée ?
Le projet d'aménagement prévoit-il de conserver les arbres les plus emblématiques du site ? ?

**Réponse du maître d'ouvrage**
La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
En l'état, le projet n'est pas encore assez abouti en termes d'implantation mais la municipalité a à cœur de préserver les sujets emblématiques. Un diagnostic faune/flore est en cours et une analyse des arbres sera fait dans le cadre du futur dépôt de permis d'aménager.

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte avec satisfaction de la prise en compte du projet sur la faune et la flore.

**L1**
Lefeuvre Ghislaine
Le 24 janvier 2025
*POSITIF CREATIONS DE LOGEMENT SUPPLEMENTAIRES NEGATIF*
*SUPRESSIONS PLACES DE PARKING :*
*Notre commune est bâtie sur 8 KM et il n'y a véritablement qu'un centre-ville.*
*Le parking de la place Bresse est très utilisé et complet les jours de grand marché, il faut parfois attendre qu'une place se libère pour stationner.*
*Les constructions de logements sont actuellement nécessaires pour loger la population. Mais la commune a urbanisé des quartiers (la Prinais, la grand-ville, la Vallée etc) loin du centre-ville, il faut également prendre en compte le vieillissement de la population, celle-ci avec l'âge a une mobilité plus réduite le parking de la Bresse permettait à ce grand nombre de personnes l'accès rapide au marché, aux commerces du centre-ville, aux banques et au SUPER U moyenne surface commerciale plus accessibles pour elles.*
*Pour créer des logements on supprime l'accès aux personnes à mobilité réduite à tous ces services? on supprime également aux commerces et services cette clientèle, les habitants de l'Océan ne se déplacent pas tous à vélos et désirent néanmoins profiter des commerces et services du centre-ville, les haltes du Brévibus ne sont pas toujours proches de leurs domiciles et ne dessert pas tous les quartiers.*
*Le futur projet semble supprimer un accès au centre-ville par la route bleue, la sortie de la route bleue par la rue PORNIC deviendra le seul accès au centre-ville, le parking qui sera créé au 45 de cette rue est situé à la sortie de la voie à grande circulation les déplacements des véhicules en stationnement à cet endroit vont s'avérer très dangereux compte tenu que la circulation sera de ce fait plus importante, les places de parkings qui seront prévues s'avèreront insuffisantes pour combler le déficit déjà existant des places de stationnement celui-ci accentuera la fuite d'une clientèle vers les grands centres commerciaux, l'économie du centre-ville subira ainsi une perte de chiffres d'affaires non négligeable.*
*Je suis très étonnée que les Brévinois et résidents secondaires n'aient pas eu la possibilité de communiquer leurs observations en ligne, ce manquement est préjudiciable au débat égalitaire de cette enquête dite publique.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée ? (cf questions R2)
Selon vous, quel pourrait être l'impact du déplacement du Pôle d'Echanges Multimodal pour les personnes à mobilité réduite désirant accéder aux commerces du centre-ville ?
Quelle est votre analyse sur le nombre de places de stationnement en centre-ville actuel et à venir en prenant en compte le projet ?

**Réponse du maître d'ouvrage**
La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
L'impact du déplacement du pôle multimodal et la future localisation envisagée ne devrait pas pénaliser l'accès aux commerces du centre-ville des personnes à mobilité réduite.
Nous possédons déjà des études de comptage de flux et une étude de stationnement avait été mené qui nous

permet au vu de la création du nombre de logements de pouvoir en estimer l'impact.
Le périmètre de réflexion du futur pôle multimodal intègrera, après aval du Département, la requalification du rond-point Ayent/Anzère, avec comme objectifs de sécuriser les déplacements cyclables et piétons.

**Analyse du commissaire enquêteur**
Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage sur le suet majeur de l'accès au centre ville et à ses activités par les personnes à mobilité réduite.

L2
L'association « les amis de Saint Brévin »
Le 30 janvier 2025

"Les Amis de Saint-Brevin"
*ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration*
*du cadre de vie à Saint-Brevin-les-Pins, W443000838*
**Agréée "Association Locale d'Usagers par arrêté préfectoral**
**Association reconnue Organisme d'INTERET GENERAL**
www.lesamisdesaintbrevin.fr contact@lesamisdesaintbrevin.fr

*Saint-Brevin les Pins le*

*28/01/2025*

*à*

*Monsieur le Commissaire*

*Enquêteur*

*Objet : Enquête publique relative au déclassement partiel des parcelles AE 198p et 199p du parking public du secteur de la Bresse.*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Notre association, consciente de la nécessité pour notre commune de créer de nouveaux logements conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) et de respecter les obligations de production de logements sociaux en application de la loi SRU, souhaite néanmoins exprimer ses préoccupations quant à la disparition progressive des places de stationnement dans le centre-ville des Pins.*

*La suppression récente d'une centaine de places de stationnement sur le boulevard Padioleau avait été justifiée par la disponibilité de parkings publics à proximité, notamment celui de la Bresse.*

*Cependant, le dossier d'enquête révèle deux points principaux qui méritent d'être clarifiés et complétés :*

- *La compensation des places de stationnement supprimées semble insuffisante,*
- *L'application des dispositions du Code de l'environnement concernant l'ombrage des parkings n'est pas abordée.*

*1 – Compensation et mutualisation des places de stationnement*

*Le parking actuel de la Bresse compte 244 places[1] . Or, les informations présentées dans le dossier sont contradictoires : à la page 8, il est indiqué qu'environ 50 places seront créées au 45 rue de Pornic, tandis que la page 9 mentionne 60 places pour cette même adresse.*

*Par ailleurs, le statut des 152 places dites "publiques mutualisées" reste flou. Cette notion n'est pas explicitement définie dans le PLU en vigueur. Le PLU prévoit en effet une dérogation à la règle stipulant qu'un logement implique la création d'une place de stationnement, en autorisant une concession sur les parkings*

[1] *Places projetées inférieures à l'existant : 20 places publiques, 50 ou 60 places au 45 rue de Pornic,152 places publiques mutualisées*

*publics en cas d'impossibilité de respecter cette règle. Nous posons donc les questions suivantes :*

- *La mairie envisage-t-elle d'accorder une concession sur le parking public au gestionnaire des immeubles ?*
- *Si ce n'est pas le cas, quel sera le statut juridique de ces places dites "publiques mutualisées" ?*

*En l'absence d'une définition claire concernant :*

- *le nombre de places de stationnement privé dédié aux 253 logements et aux 2 locaux d'activité prévus,*
- *le nombre exact de places publiques prévues au 45 rue de Pornic,*
- *et le nombre de places réellement accessibles, sur le stationnement partagé, aux habitants de la commune,*
- *nombre de places de stationnement pour EPMS ? sont-elles incluses dans les 2600 m2 ou seront-elles à prendre sur le parking public.*

*nous considérons que le projet ne compense pas adéquatement la perte des places de stationnement de la zone de la Bresse.*

*2 – Respect des obligations environnementales*

*Le décret de décembre 2023 et les articles R111-25-7 et suivants du Code de l'environnement imposent la mise en place de dispositifs d'ombrage pour les parkings publics, que ce soit sous forme d'ombrières ou de plantations d'arbres.*

*Or, le dossier soumis à enquête ne traite pas de cette obligation pourtant essentielle pour limiter les impacts du changement climatique. Nous soulevons ainsi plusieurs interrogations :*

- *Le nombre de places de stationnement prévu dans les différentes zones tient-il compte de la surface nécessaire pour respecter ces obligations ?*
- *Quelle solution (ombrières ou arbres) sera retenue pour ces aménagements ?*
- *Comment ces dispositifs affecteront-ils la capacité totale de stationnement prévue ?*
- *La surface des parkings sera-t-elle réalisée en matériaux perméables ?*

*3 – Impact sur la circulation et les mobilités douces*

*Les besoins en liaisons douces pour relier les nouveaux logements aux services de la ville ne sont pas abordés dans le dossier. Ces aménagements nécessaires (pistes cyclables, trottoirs élargis, etc.) auront pourtant un impact potentiel sur la configuration des espaces et pourraient réduire davantage le nombre de places de stationnement disponibles :*

- *Comment sera sécurisée la circulation des piétons (dont les personnes à mobilité réduites et les enfants) entre ces nouveaux emplacements et la zone du marché ou le centre-ville ?*
- *Comment sera sécurisée la circulation des cyclistes ? (cf. proposition en annexe pour contourner l'avenue des Sableaux)*

*De plus, les accès au parking du 45 rue de Pornic au niveau de la bretelle de sortie et d'accès de la route bleue peuvent présenter une situation accidentogène.*

*4 – Procédure d'enquête publique*

*Enfin, nous déplorons l'absence d'une plateforme numérique dédiée à cette enquête. Cela limite la possibilité pour les habitants et les organismes de consulter les contributions déposées, restreignant ainsi la transparence et l'accessibilité du processus.*

*Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en considération nos observations et nos demandes de clarification. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.*

*Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Le Président des ASB*

*Serge Pucelle*

***ANNEXE : REALISATION D'UNE PISTE CYCLABLE***

*1 – Constat*

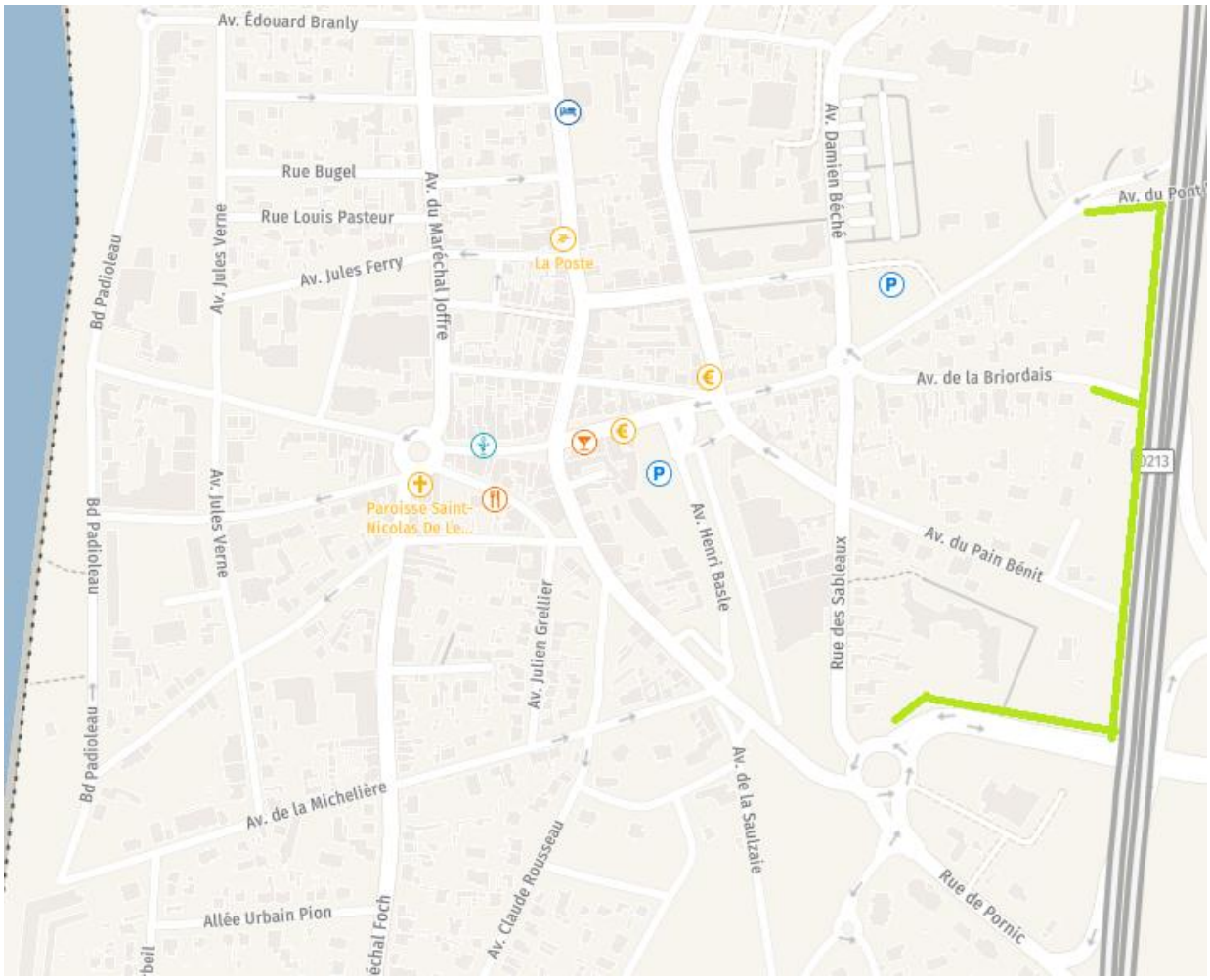
*L'aménagement de 253 logements dans cette zone et la suppression de la bretelle de sortie de la 4 voies au niveau de la rue Albert Chassagne vont impacter la circulation (véhicules, piétons et cyclistes) dans les avenues des Sableaux et Damien Béché.*

*Pour désengorger ces avenues et faciliter l'accès des cyclistes, il est proposé à l'occasion de ces aménagements de créer d'une piste cyclable longeant la route Bleue.*

*2 – Proposition (Cf. plan ci-dessous)*

*Aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle le long de la route bleue à partir de l'avenue de la Briordais ou mieux de la rue Albert Chassagne jusqu'au niveau de la partie arrière du foyer logement ( 600m de long).*

*L'analyse de la réglementation routière ne semble pas interdire ce type d'aménagement compte tenu de l'infrastructure actuelle de la 4 voies et de la distance de séparation entre cette piste cyclable et la route bleue (supérieure à 1,5 m avec l'existence d'un fossé).*



**Questions du commissaire enquêteur**

Quelles précisions pouvez-vous apporter au nombre de places de parking prévu dans le nouveau projet à la fois sur le statut des 152 places publiques « mutualisées », le nombre de places prévues pour l'EPMS, et celui prévu au 45 rue de Pornic ?

Les futurs parkings seront t-ils équipés d'ombrières ou plantés d'arbres ?

Quels sont les aménagements prévus autour des 2 nouveaux aménagements (programme immobilier et pôle multimodal) pour faciliter les déplacements actifs ?

Quelle réponse apportez-vous à la proposition de l'association de créer une nouvelle voie cyclable le long de la route bleue ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Les 152 places publiques mutualisées, s'entendent, mutualisées avec l'opération. Au vu des flux des actifs vers l'extérieur en journée, les places libérées à ce moment serviront à tout le monde. Le parking mutualisé permet de maximiser la gestion des places de parking en proposant l'accès à des résidents mais **aussi à des entreprises,** des visiteurs extérieurs et des travailleurs locaux. Il permet de favoriser une **gestion plus responsable des places de parking vacantes.**
Cela ne représente pas le nombre de places globale du projet qui devrait avoisiner (la programmation du projet est encore à affiner) les 300 places.
Il est à noter que lors de la création du parking de la Bresse, aucune étude capacitaire n'a été réalisée.

Les différences du nombre de places sur le 45 Rue de Pornic sont dus à l'ajustement du projet et aux découvertes lors de la démolition de la maison présente sur la parcelle. Comme tout projet, l'étude initiale et la réalité peut contenir quelques ajustements.

Les places de parking sur la parcelle pouvant accueillir l'EPMS seront présentes sur cette parcelle et en nombre vu avec l'établissement.

Le sujet des ombrières sur le parking est à l'étude et des contacts ont été pris avec TE 44.

La municipalité a fait part au promoteur, pour le projet global de cet aménagement de la Bresse d'une volonté de faire la place aux espaces verts/ilots de fraicheurs et de prévoir des circulations douces entre les constructions. Une liaison douce vers le centre-ville fait également partie des pré requis demandé.

La proposition de création d'une nouvelle voie cyclable le long de la route bleue interroge sur la dureté foncière très importante, d'autant qu'une liaison douce vers le centre-ville est envisagée dans le cadre du projet et que le plan de circulation du centre-ville va être revu avec intégration des déplacements doux dans la continuité des aménagements réalisés au centre-ville des Pins.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte des réponses apportées par la collectivité en soulignant l'enjeu majeur que représente les déplacements actifs.

**M1**
Le 14 janvier 2025
Christian Mascret
*Bonjour,*
*J'ai téléchargé let parcouru le PDF de ce projet.*
*Sauf erreur de ma part, je n'ai trouvé nulle part où ce pôle multimodal (gare routière) va être déplacé.*
*Qu'en est-il ?*
*Merci d'avance pour votre réponse*

**Questions du commissaire enquêteur**
Quel sera l'emplacement exact du pôle d'échanges multimodal ?

**Réponses du maître d'ouvrage**
Le projet n'est pas encore abouti et la future localisation dépend aussi d'une acquisition foncière, nous ne pouvions donc pas être plus précis.

**M2**
Le 30 janvier 2025
Christian Mascret
*PROJET PARKING DE LA BRESSE*
*À transmettre aux personnes qui s'occupent de l'enquête publique sur le projet du quartier de la Bresse.*

*Bonjour,*

*Voici mon avis de Brévinois sur votre projet de faire construire 250 logements à la place de l'actuel parking de la Bresse.*

*Je suis CONTRE ce projet essentiellement parce que l'endroit est très mal choisi.*
*Ce parking de la Bresse, là où il se trouve actuellement, est indispensable. De même que la bretelle de sortie de la route bleue qui permet un accès direct au centre-ville des Pins.*
*Votre projet, s'il se fait, va bel et bien compliquer le stationnement de toutes les rues avoisinantes du parking de la Bresse et de tout le centre-ville.*
*Déjà que le maire Morez a fait supprimer 150 places de stationnement sur le Bd Padioleau, et plusieurs dizaines de places sur l'avenue de la Guerche !!!*
*En effet, 250 logements construits en lieu et place de l'actuel parking de la Bresse, cela va représenter entre 250 et 500 voitures de plus dans cette zone. Eh oui, les couples qui travaillent, possèdent très souvent 2 voitures !*
*En admettant qu'il y ait un parking privé par logement, soit 250, où se gareront les 250 autres (500 = 250 + 250) ?*
*Les rues avoisinantes sont déjà pleines de voitures. Et il y a même déjà une bonne trentaine de voitures stationnées sur l'actuel parking de la Bresse, quotidiennement, parce qu'il n'y a pas assez de place dans les rues avoisinantes.*
*" ... un nouveau parking de 50 places, au 45 de la route de Pornic ... "*
*(Ouest-France le 24/01/2025 à 16h22)*

*Ce parking fera 60 (comme sur le PDF d'enquête publique) ou 50 places (comme dans cet article de Ouest-France) ???*
*Votre projet n'est apparemment pas encore défini dans les moindres détails.*
*Il est donc prématuré de demander l'avis des Brévinois dans votre enquête publique.*

*Entre la nouvelle Boulangerie du marché, Lidl, Leclerc, Fresh entourés de parking d'un côté, et de l'autre une équipe municipale qui supprime les places de stationnement du centre-ville et qui décide de faire construire 250 logements à la place du parking de la Bresse, il y a tous les ingrédients pour tuer tous les petits commerces du centre-ville, à relativement court terme.*

*Si ce projet se fait, que vont devenir tous les magnifiques arbres qui bordent l'avenue Donatien Béché ?*

*Je pense que le fait de supprimer la sortie de la route bleue vers l'avenue Albert Chassagne aura pour effet de créer des embouteillages à la sortie suivante, surtout au rond-point d'Ayent-Anzere.*

*Le futur parking serait le long de la route bleue, soit 200m plus loin que l'actuel parking de la Bresse, par rapport au centre-ville.*
*Les gens finiront par déserter les commerces du centre-ville au profit des commerces de la Guerche pour*

*bénéficier d'un stationnement facile et à proximité des commerces de la Guerche.*

*Pourquoi n'avez-vous pas choisi de faire construire ces logements dans la zone de la Guerche, ou ailleurs*
*Pourquoi continuer de densifier le centre-ville des Pins ?*
*Pourquoi aggraver le manque de places de parking dans le centre-ville des Pins ?*
*Pourquoi décidez-vous de créer 125 logements sociaux sur ces 250 nouveaux logements ?*
*Tout le sait parfaitement : en général dans les logements sociaux, il y a de la délinquance.*
*Pourquoi décidez-vous de dégrader ce quartier qui est actuellement résidentiel et calme ?*

*Il y a tout lieu de supposer que vos décisions sont déjà prises, et de façon définitive déjà.*
*Sinon vous auriez fait savoir par de nombreux médias l'existence de cette enquête publique (rien dans le Brev'Infos, rien dans le Brev'Mag, rien dans les médias locaux !), et avec une durée plus longue pour laisser le temps aux Brévinois d'y réfléchir et de se prononcer.*

*Vous avez plutôt choisi de faire en sorte que très peu de Brévinois soient au courant, et de ce projet, et de cette enquête publique. Vous aurez ainsi très peu d'avis d'opposition à votre projet. Vous pourrez donc facilement prétendre par la suite que vous aviez consulté les Brévinois et qu'ils étaient majoritairement d'accord avec votre projet insensé (comme l'avait fait le maire Morez pour son projet Padioleau en prétendant que 75% des Brévinois y étaient favorables ! En refusant toutefois de communiquer ses chiffres de calcul !).*

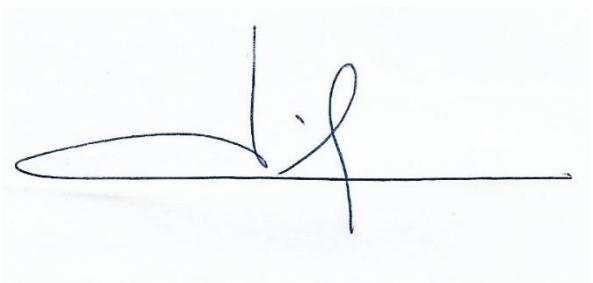
*Malgré tout, même si j'ai le sentiment que c'est peine perdue, j'ai préféré vous donner mon avis sur votre projet.*
*Cordialement.*
*CM.*

*PS :*
*Voici le résultat d'un petit sondage fait dans le groupe Saint-Brévin Informations, commencé dimanche 26-01-2025.*
*Question du sondage :*
*Que pensez-vous du projet de construction de 250 logements (dont 50% de logements sociaux) à l'emplacement du parking de la Bresse ?*

*Nombre total de votes : 98*
*CONTRE : 71 = 72,4%*
*POUR : 21 = 21,4%*
*NE SE PRONONCE PAS : 6 = 6,1%*

Fait à Piriac le 17 février 2025

Le commissaire enquêteur



Didier VILAIN

# Annexe

## Procès-verbal et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

# ENQUETE PUBLIQUE
# Commune de Saint Brévin les pins
# Enquête publique portant déclassement de biens communaux : parcelles AE 198 et AE 199

**Réalisée du 13 janvier au 30 janvier 2025**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**
**Le 2 février 2025**
**Commissaire enquêteur : Didier Vilain**

# Table des matières

1. Préambule.....23
2. Déroulement de l'enquête.....23
3. Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier de déclassement.....24
6 Contributions au projet.....24
6.1 Bilan des contributions du public.....10
6.2 Les contributions.....10

# 1. Préambule

L'enquête publique a pour objet de recueillir les observations, les remarques, les avis, les propositions du public.
C'est un des outils de régulation de la démocratie sans être un référendum.
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 déclassement devra permettre de mener un projet immobilier de 250 logements dont 50% de logements sociaux.
Le commissaire enquêteur a rencontré le 3 février 2025, dans ses locaux, Madame Bezzi, Directrice Générale des services de la ville de Saint Brévin afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.
Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître sous 15 jours ses réponses et compléments éventuels, soit au plus tard le mardi 18 février 2025.

# 2. Déroulement de l'enquête

Pour rappel, l'enquête s'est déroulée durant 18 jours consécutifs du 13 janvier au 30 janvier 2025 inclus.
Le siège de l'enquête a été fixé à l'hôtel de ville de Saint-Brevin-les-Pins.
Au total, 2 permanences ont été tenues sur le lieu de mise à disposition du public des dossiers d'enquête sous format papier
Pendant la durée de l'enquête, les dossiers ainsi que le registre papier est resté à la disposition du public.
L'affichage des avis d'enquête a été réalisé sur le site du parking de la Bresse et en mairie de Saint Brévin les pins.

## *Remarques du commissaire enquêteur :*

### *Concernant les modalités de permanences*

Ces dernières se sont déroulées à l'hôtel de ville de Saint Brévin les pins, dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite.
Il faut souligner la qualité de l'accueil du personnel de la commune ainsi que sa collaboration.

### *Concernant la fréquentation*

Malgré l'absence de registre numérique l'information sur l'enquête publique a été publiée en page d'actualités sur le site internet de la mairie, ce qui a été efficace.
Au total, j'ai reçu 9 personnes (une lors de la première permanence et 8 lors de la seconde).

## 3. Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier de déclassement

Le dossier mis à l'enquête publique par la commune de Saint Brévin est complet au regard de la réglementation en vigueur.

***Remarques du commissaire enquêteur :***

Le dossier a été rédigé très tardivement.

Il aurait été intéressant de formaliser les emplacements exacts du nouveau PEM (Pôle d'échange multimodal) ainsi que le nouveau parking créé près du future PEM en remplacement de celui existant.

***Remarque du maître d'ouvrage :***

*Le projet n'est pas encore abouti et la future localisation dépend aussi d'une acquisition foncière, mais nous l'envisageons à l'entrée de ville, près du Centre d'Incendie et de Secours.*

# 4 Contributions au projet

## 4.1 Bilan des contributions du public

"Contribution" est le terme utilisé pour analyser les interventions du public (manuscrites ou électroniques). Une contribution reporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, plusieurs observations peuvent être émises dans une même contribution.

## 4.2 Les contributions

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.

J'ai classé les contributions comme suit :
**R** : Celles déposées sur le registre papier
**L** : Celles envoyées par Lettres
**M** : Celles envoyées par Mel

## Liste des contributions

**R1**
Madame Coutin Pascale
13 janvier 2025
*Je reste persuadée que le projet va gêner beaucoup de brévinois.*
*En partie à cause du déplacement de la gare routière.*
*Il est impératif de conserver les cars dans le centre de Saint brévin.*
*Qu'en sera-t-il du brévibus ?*
*Pourquoi ne pas réhabiliter les anciennes colonies de vacances, déjà évoquées il y a 2 ans.*
*Avez-vous étudié la possibilité d'exploiter les terrains vacants dans la zone de la Guerche, proches des écoles et du centre commercial Leclerc ?*
*Inutile de concentrer toutes les habitations en centre-ville.*
*Partout ailleurs on essaie de désengorger les centres villes.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Quel est l'emplacement exact du futur Pôle d'Echanges Multimodal ?
Le Brévibus sera-t-il accessible depuis cet emplacement ?

Des réunions ont eu lieu avec le Département et le SDIS et le projet va intégrer les évolutions à 15 ans des lignes de transport, des bus...le futur pôle multimodal sera calibré en conséquence.
Le projet n'est pas abouti, mais nous envisageons le futur pôle multimodal à l'entrée de ville, près du Centre d'Incendie et de Secours, il prévoira bien sûr, l'accessibilité au Brevibus

**R2**
Balavoine Pascale
le 23-01-2025
*Est-ce que le déplacement du parking ne vas pas faire mourir le centre-ville ?*
*Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée avec un aménagement plus sécurisé ?*
*Est prévu des constructions plutôt basses (4 étages maxi, 3 serait mieux)*
*et le centre "multimodal" devrait rester où il est !...*
*Merci et bon courage pour l'élaboration du projet*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée avec un aménagement plus sécurisé ?
Selon vous, quel pourrait être l'impact du déplacement du Pôle d'Echanges Multimodal ?

La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
L'impact du déplacement du pôle multimodal se reportera forcément pour partie sur l'avenue des Sableaux dont la ville réfléchit à un projet d'aménagement en intégrant les piétons et les cycles. Le plan de circulation du centre sera ainsi revu.

**R3**
Le 30 janvier 2025
Laurence Rochais
*Je suis propriétaire de la parcelle AS 201.*
*Je suis inquiète par la construction d'immeubles face à mon habitation qui me priverait de l'ensoleillement SUD/EST.*
*Serait-il possible de prendre en compte cet enjeu dans le projet d'aménagement (Epanelage de faible hauteur : 2 étages face à mon habitation).*
*habitation)*
*De plus, serait-il possible de privilégier les entrées, sorties des voitures sur le boulevard Donatien Beché et sur la rue Albert chassagne, afin d'éviter trop de circulation sur l'avenue Edouard Brady*

**Questions du commissaire enquêteur**
Le projet immobilier tiendra-t-il compte des habitations riveraines pour minimiser l'impact d'ensoleillement ?

Est-il prévu une concertation entre les riverains du projet et les futurs aménageurs ?

Nous prendrons en compte ces remarques et la municipalité sera attentive à une intégration la plus harmonieuse du projet dans le tissu urbain actuel. Dans, ce cadre elle a demandé au promoteur de convier plusieurs équipes d'architectes.

Une enquête publique sera prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

**R4**
Le 30 janvier 2025
Nelly JALLERAT
*Je souhaiterai que le projet de construction prenne en compte l'incidence de la lumière sur les habitations à proximité.*
*A titre personnel, je souhaiterai encore profiter de la lumière à l'étage de mon logement exposé EST.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Mêmes questions que sur la contribution R3

Nous prendrons en compte ces remarques et la municipalité sera attentive à une intégration la plus harmonieuse du projet dans le tissu urbain actuel. Dans, ce cadre elle a demandé au promoteur de convier plusieurs équipes d'architectes.

Une enquête publique sera prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

**R5**
Le 30 janvier 2025
Anonyme
*La sortie de la route bleue au pont Renaud sera-t-elle préservée ?*
*Préserver les arbres au maximum*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée ?
Le projet d'aménagement prévoit-il de conserver les arbres les plus emblématiques du site ? ?

La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
En l'état, le projet n'est pas abouti, mais nous envisageons le futur pôle multimodal à l'entrée de ville, près du Centre d'Incendie et de Secours .
La municipalité a à cœur de préserver les sujets arborés emblématiques. Un diagnostic faune/flore est en cours et une analyse des arbres sera faite dans le cadre du futur dépôt de permis d'aménager.

**L1**
Lefeuvre Ghislaine
Le 24 janvier 2025
*POSITIF CREATIONS DE LOGEMENT SUPPLEMENTAIRES NEGATIF*
*SUPRESSIONS PLACES DE PARKING :*
*Notre commune est bâtie sur 8 KM et il n'y a véritablement qu'un centre-ville.*
*Le parking de la place Bresse est très utilisé et complet les jours de grand marché, il faut parfois attendre qu'une place se libère pour stationner.*
*Les constructions de logements sont actuellement nécessaires pour loger la population. Mais la commune a urbanisé des quartiers (la Prinais, la grand-ville, la Vallée etc) loin du centre-ville, il faut également prendre en compte le vieillissement de la population, celle-ci avec l'âge a une mobilité plus réduite le parking de la Bresse permettait à ce grand nombre de personnes l'accès rapide au marché, aux commerces du centre-ville, aux banques et au SUPER U moyenne surface commerciale plus accessibles pour elles.*
*Pour créer des logements on supprime l'accès aux personnes à mobilité réduite à tous ces services? on supprime également aux commerces et services cette clientèle, les habitants de l'Océan ne se déplacent pas tous à vélos et désirent néanmoins profiter des commerces et services du centre-ville, les haltes du Brévibus ne sont pas toujours proches de leurs domiciles et ne dessert pas tous les quartiers.*
*Le futur projet semble supprimer un accès au centre-ville par la route bleue, la sortie de la route bleue par la rue PORNIC deviendra le seul accès au centre-ville, le parking qui sera créé au 45 de cette rue est situé à la sortie de*

*la voie à grande circulation les déplacements des véhicules en stationnement à cet endroit vont s'avérer très dangereux compte tenu que la circulation sera de ce fait plus importante, les places de parkings qui seront prévues s'avèreront insuffisantes pour combler le déficit déjà existant des places de stationnement celui-ci accentuera la fuite d'une clientèle vers les grands centres commerciaux, l'économie du centre-ville subira ainsi une perte de chiffres d'affaires non négligeable.*
*Je suis très étonnée que les Brévinois et résidents secondaires n'aient pas eu la possibilité de communiquer leurs observations en ligne, ce manquement est préjudiciable au débat égalitaire de cette enquête dite publique.*

**Questions du commissaire enquêteur**
Est que la sortie de la Route Bleue sera conservée ? (cf questions R2)
Selon vous, quel pourrait être l'impact du déplacement du Pôle d'Echanges Multimodal pour les personnes à mobilité réduite désirant accéder aux commerces du centre-ville ?
Quelle est votre analyse sur le nombre de places de stationnement en centre-ville actuel et à venir en prenant en compte le projet ?

La fermeture de la bretelle est envisagée et a fait l'objet d'échanges avec le Département qui la considère dangereuse et y est favorable.
L'impact du déplacement du pôle multimodal et la future localisation envisagée ne devrait pas pénaliser l'accès aux commerces du centre-ville des personnes à mobilité réduite.
Nous possédons déjà des études de comptage de flux et une étude de stationnement avait été mené qui nous permet au vu de la création du nombre de logements de pouvoir en estimer l'impact.
Le périmètre de réflexion du futur pôle multimodal intègrera, après aval du Département, la requalification du rond-point Ayent/Anzère, avec comme objectifs de sécuriser les déplacements cyclables et piétons.

L2
L'association « les amis de Saint Brévin »
Le 30 janvier 2025

"Les Amis de Saint-Brevin"
*ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration*
*du cadre de vie à Saint-Brevin-les-Pins, W443000838*
**Agréée "Association Locale d'Usagers par arrêté préfectoral**
**Association reconnue Organisme d'INTERET GENERAL**
www.lesamisdesaintbrevin.fr contact@lesamisdesaintbrevin.fr

*Saint-Brevin les Pins le*

*28/01/2025*

*à*

*Monsieur le Commissaire*

*Enquêteur*

*Objet : Enquête publique relative au déclassement partiel des parcelles AE 198p et 199p du parking public du secteur de la Bresse.*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Notre association, consciente de la nécessité pour notre commune de créer de nouveaux logements conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) et de respecter les obligations de production de logements sociaux en application de la loi SRU, souhaite néanmoins exprimer ses préoccupations quant à la disparition progressive des places de stationnement dans le centre-ville des Pins.*

*La suppression récente d'une centaine de places de stationnement sur le boulevard Padioleau avait été justifiée par la disponibilité de parkings publics à proximité, notamment celui de la Bresse.*

*Cependant, le dossier d'enquête révèle deux points principaux qui méritent d'être clarifiés et complétés :*

- *La compensation des places de stationnement supprimées semble insuffisante,*
- *L'application des dispositions du Code de l'environnement concernant l'ombrage des parkings n'est pas abordée.*

*1 – Compensation et mutualisation des places de stationnement*

*Le parking actuel de la Bresse compte 244 places[2] . Or, les informations présentées dans le dossier sont contradictoires : à la page 8, il est indiqué qu'environ 50 places seront créées au 45 rue de Pornic, tandis que la page 9 mentionne 60 places pour cette même adresse.*

*Par ailleurs, le statut des 152 places dites "publiques mutualisées" reste flou. Cette notion n'est pas explicitement définie dans le PLU en vigueur. Le PLU prévoit en effet une dérogation à la règle stipulant qu'un logement implique la création d'une place de stationnement, en autorisant une concession sur les parkings publics en cas d'impossibilité de respecter cette règle. Nous posons donc les questions suivantes :*

- *La mairie envisage-t-elle d'accorder une concession sur le parking public au gestionnaire des immeubles ?*
- *Si ce n'est pas le cas, quel sera le statut juridique de ces places dites "publiques mutualisées" ?*

*En l'absence d'une définition claire concernant :*

- *le nombre de places de stationnement privé dédié aux 253 logements et aux 2 locaux d'activité prévus,*
- *le nombre exact de places publiques prévues au 45 rue de Pornic,*
- *et le nombre de places réellement accessibles, sur le stationnement partagé, aux habitants de la*

[2] *Places projetées inférieures à l'existant : 20 places publiques, 50 ou 60 places au 45 rue de Pornic,152 places publiques mutualisées*

*commune,*

- *nombre de places de stationnement pour EPMS ? sont-elles incluses dans les 2600 m2 ou seront-elles à prendre sur le parking public.*

*nous considérons que le projet ne compense pas adéquatement la perte des places de stationnement de la zone de la Bresse.*

*2 – Respect des obligations environnementales*

*Le décret de décembre 2023 et les articles R111-25-7 et suivants du Code de l'environnement imposent la mise en place de dispositifs d'ombrage pour les parkings publics, que ce soit sous forme d'ombrières ou de plantations d'arbres.*

*Or, le dossier soumis à enquête ne traite pas de cette obligation pourtant essentielle pour limiter les impacts du changement climatique. Nous soulevons ainsi plusieurs interrogations :*

- *Le nombre de places de stationnement prévu dans les différentes zones tient-il compte de la surface nécessaire pour respecter ces obligations ?*
- *Quelle solution (ombrières ou arbres) sera retenue pour ces aménagements ?*
- *Comment ces dispositifs affecteront-ils la capacité totale de stationnement prévue ?*
- *La surface des parkings sera-t-elle réalisée en matériaux perméables ?*

*3 – Impact sur la circulation et les mobilités douces*

*Les besoins en liaisons douces pour relier les nouveaux logements aux services de la ville ne sont pas abordés dans le dossier. Ces aménagements nécessaires (pistes cyclables, trottoirs élargis, etc.) auront pourtant un impact potentiel sur la configuration des espaces et pourraient réduire davantage le nombre de places de stationnement disponibles :*

- *Comment sera sécurisée la circulation des piétons (dont les personnes à mobilité réduites et les enfants) entre ces nouveaux emplacements et la zone du marché ou le centre-ville ?*
- *Comment sera sécurisée la circulation des cyclistes ? (cf. proposition en annexe pour contourner l'avenue des Sableaux)*

*De plus, les accès au parking du 45 rue de Pornic au niveau de la bretelle de sortie et d'accès de la route bleue peuvent présenter une situation accidentogène.*

*4 – Procédure d'enquête publique*

*Enfin, nous déplorons l'absence d'une plateforme numérique dédiée à cette enquête. Cela limite la possibilité pour les habitants et les organismes de consulter les contributions déposées, restreignant ainsi la transparence et l'accessibilité du processus.*

*Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en considération nos observations et nos demandes de clarification. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.*

*Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Le Président des ASB*

*Serge Pucelle*

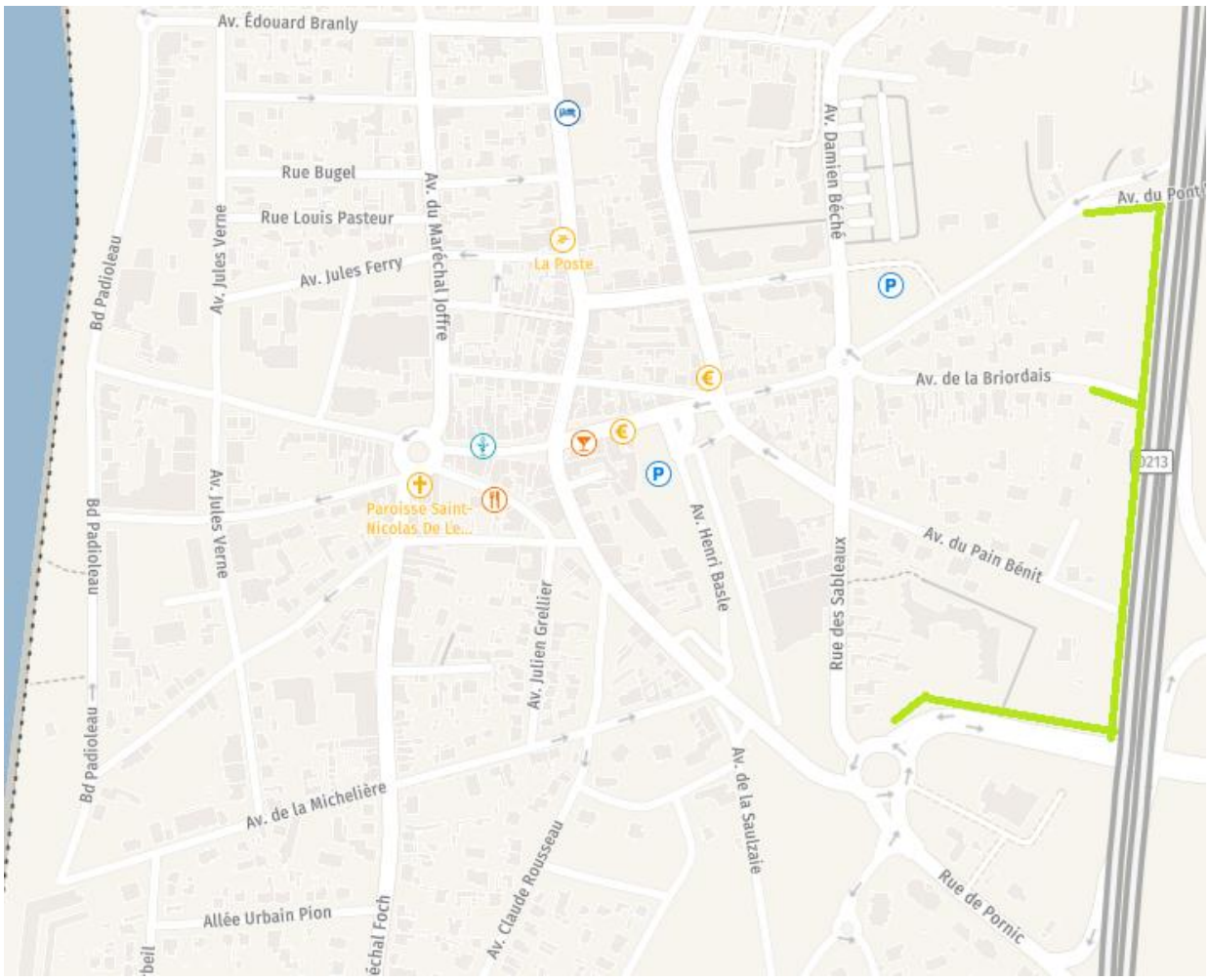
***ANNEXE : REALISATION D'UNE PISTE CYCLABLE***

*1 – Constat*

*L'aménagement de 253 logements dans cette zone et la suppression de la bretelle de sortie de la 4 voies au*

*niveau de la rue Albert Chassagne vont impacter la circulation (véhicules, piétons et cyclistes) dans les avenues des Sableaux et Damien Béché.*
*Pour désengorger ces avenues et faciliter l'accès des cyclistes, il est proposé à l'occasion de ces aménagements de créer d'une piste cyclable longeant la route Bleue.*

*2 – Proposition (Cf. plan ci-dessous)*
*Aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle le long de la route bleue à partir de l'avenue de la Briordais ou mieux de la rue Albert Chassagne jusqu'au niveau de la partie arrière du foyer logement ( 600m de long).*
*L'analyse de la réglementation routière ne semble pas interdire ce type d'aménagement compte tenu de l'infrastructure actuelle de la 4 voies et de la distance de séparation entre cette piste cyclable et la route bleue (supérieure à 1,5 m avec l'existence d'un fossé).*




**Questions du commissaire enquêteur**
Quelles précisions pouvez-vous apporter au nombre de places de parking prévu dans le nouveau projet à la fois sur le statut des 152 places publiques « mutualisées », le nombre de places prévues pour l'EPMS, et celui prévu au 45 rue de Pornic ?

Les futurs parkings seront t-ils équipés d'ombrières ou plantés d'arbres ?

Quels sont les aménagements prévus autour des 2 nouveaux aménagements (programme immobilier et pôle multimodal) pour faciliter les déplacements actifs ?

Quelle réponse apportez-vous à la proposition de l'association de créer une nouvelle voie cyclable le long de la route bleue ?

Les 152 places publiques mutualisées, s'entendent, mutualisées avec l'opération. Au vu des flux des actifs vers l'extérieur en journée, les places libérées à ce moment serviront à tout le monde. Le parking mutualisé permet de maximiser la gestion des places de parking en proposant l'accès à des résidents mais **aussi à des**

**entreprises,** des visiteurs extérieurs et des travailleurs locaux. Il permet de favoriser une **gestion plus responsable des places de parking vacantes.**
Cela ne représente pas le nombre de places globale du projet qui devrait avoisiner (la programmation du projet est encore à affiner) les 300 places.
Il est à noter que lors de la création initiale du parking de la Bresse, aucune étude capacitaire n'a été réalisée.

Les différences du nombre de places sur le 45 Rue de Pornic sont dus à l'ajustement du projet et aux découvertes lors de la démolition de la maison présente sur la parcelle. Comme tout projet, l'étude initiale et la réalité peuvent contenir quelques ajustements.

Les places de parking sur la parcelle pouvant accueillir l'EPMS seront présentes sur cette parcelle et en nombre vu avec l'établissement.

Le sujet des ombrières sur le parking est à l'étude et des contacts ont été pris avec TE 44.

La municipalité a fait part au promoteur, pour le projet global de cet aménagement de la Bresse d'une volonté de faire la place aux espaces verts/ilots de fraicheurs et de prévoir des circulations douces entre les constructions. Une liaison douce vers le centre-ville fait également partie des pré requis demandé.

La proposition de création d'une nouvelle voie cyclable le long de la route bleue interroge sur la dureté foncière très importante, d'autant qu'une liaison douce vers le centre-ville est envisagée dans le cadre du projet et que le plan de circulation du centre-ville va être revu avec intégration des déplacements doux dans la continuité des aménagements réalisés au centre-ville des Pins.

**M1**
Le 14 janvier 2025
Christian Mascret
*Bonjour,*
*J'ai téléchargé let parcouru le PDF de ce projet.*
*Sauf erreur de ma part, je n'ai trouvé nulle part où ce pôle multimodal (gare routière) va être déplacé.*
*Qu'en est-il ?*
*Merci d'avance pour votre réponse*

**Questions du commissaire enquêteur**
Quel sera l'emplacement exact du pôle d'échanges multimodal ?

Réponses du maître d'ouvrage

Le projet n'est pas encore abouti et la future localisation dépend aussi d'une acquisition foncière, mais nous l'envisageons à l'entrée de ville, près du Centre d'Incendie et de Secours.

**M2**
Le 30 janvier 2025
Christian Mascret
*PROJET PARKING DE LA BRESSE*
*À transmettre aux personnes qui s'occupent de l'enquête publique sur le projet du quartier de la Bresse.*

*Bonjour,*

*Voici mon avis de Brévinois sur votre projet de faire construire 250 logements à la place de l'actuel parking de la Bresse.*

*Je suis CONTRE ce projet essentiellement parce que l'endroit est très mal choisi.*
*Ce parking de la Bresse, là où il se trouve actuellement, est indispensable. De même que la bretelle de sortie de la route bleue qui permet un accès direct au centre-ville des Pins.*
*Votre projet, s'il se fait, va bel et bien compliquer le stationnement de toutes les rues avoisinantes du parking de la Bresse et de tout le centre-ville.*
*Déjà que le maire Morez a fait supprimer 150 places de stationnement sur le Bd Padioleau, et plusieurs dizaines de places sur l'avenue de la Guerche !!!*
*En effet, 250 logements construits en lieu et place de l'actuel parking de la Bresse, cela va représenter entre 250 et 500 voitures de plus dans cette zone. Eh oui, les couples qui travaillent, possèdent très souvent 2 voitures !*
*En admettant qu'il y ait un parking privé par logement, soit 250, où se gareront les 250 autres (500 = 250 + 250) ?*
*Les rues avoisinantes sont déjà pleines de voitures. Et il y a même déjà une bonne trentaine de voitures stationnées sur l'actuel parking de la Bresse, quotidiennement, parce qu'il n'y a pas assez de place dans les rues avoisinantes.*
*" ... un nouveau parking de 50 places, au 45 de la route de Pornic ... "*
*(Ouest-France le 24/01/2025 à 16h22)*

*Ce parking fera 60 (comme sur le PDF d'enquête publique) ou 50 places (comme dans cet article de Ouest-France) ???*
*Votre projet n'est apparemment pas encore défini dans les moindres détails.*
*Il est donc prématuré de demander l'avis des Brévinois dans votre enquête publique.*

*Entre la nouvelle Boulangerie du marché, Lidl, Leclerc, Fresh entourés de parking d'un côté, et de l'autre une équipe municipale qui supprime les places de stationnement du centre-ville et qui décide de faire construire 250 logements à la place du parking de la Bresse, il y a tous les ingrédients pour tuer tous les petits commerces du centre-ville, à relativement court terme.*

*Si ce projet se fait, que vont devenir tous les magnifiques arbres qui bordent l'avenue Donatien Béché ?*

*Je pense que le fait de supprimer la sortie de la route bleue vers l'avenue Albert Chassagne aura pour effet de créer des embouteillages à la sortie suivante, surtout au rond-point d'Ayent-Anzere.*

*Le futur parking serait le long de la route bleue, soit 200m plus loin que l'actuel parking de la Bresse, par rapport au centre-ville.*
*Les gens finiront par déserter les commerces du centre-ville au profit des commerces de la Guerche pour bénéficier d'un stationnement facile et à proximité des commerces de la Guerche.*

*Pourquoi n'avez-vous pas choisi de faire construire ces logements dans la zone de la Guerche, ou ailleurs*
*Pourquoi continuer de densifier le centre-ville des Pins ?*
*Pourquoi aggraver le manque de places de parking dans le centre-ville des Pins ?*
*Pourquoi décidez-vous de créer 125 logements sociaux sur ces 250 nouveaux logements ?*
*Tout le sait parfaitement : en général dans les logements sociaux, il y a de la délinquance.*
*Pourquoi décidez-vous de dégrader ce quartier qui est actuellement résidentiel et calme ?*

*Il y a tout lieu de supposer que vos décisions sont déjà prises, et de façon définitive déjà.*
*Sinon vous auriez fait savoir par de nombreux médias l'existence de cette enquête publique (rien dans le Brev'Infos, rien dans le Brev'Mag, rien dans les médias locaux !), et avec une durée plus longue pour laisser le temps aux Brévinois d'y réfléchir et de se prononcer.*

*Vous avez plutôt choisi de faire en sorte que très peu de Brévinois soient au courant, et de ce projet, et de cette enquête publique. Vous aurez ainsi très peu d'avis d'opposition à votre projet. Vous pourrez donc facilement*

*prétendre par la suite que vous aviez consulté les Brévinois et qu'ils étaient majoritairement d'accord avec votre projet insensé (comme l'avait fait le maire Morez pour son projet Padioleau en prétendant que 75% des Brévinois y étaient favorables ! En refusant toutefois de communiquer ses chiffres de calcul !).*

*Malgré tout, même si j'ai le sentiment que c'est peine perdue, j'ai préféré vous donner mon avis sur votre projet.*
*Cordialement.*
*CM.*

*PS :*
*Voici le résultat d'un petit sondage fait dans le groupe Saint-Brévin Informations, commencé dimanche 26-01-2025.*
*Question du sondage :*
*Que pensez-vous du projet de construction de 250 logements (dont 50% de logements sociaux) à l'emplacement du parking de la Bresse ?*

*Nombre total de votes : 98*
*CONTRE : 71 = 72,4%*
*POUR : 21 = 21,4%*
*NE SE PRONONCE PAS : 6 = 6,1%*

Procès-Verbal de Synthèse présenté et remis à Madame Bezzi Stéphanie, directrice Générale des Services de la ville de Saint Brévin les pins

Fait en deux exemplaires, le 4 février 2025
Pour la maire de Saint Brévin

Le commissaire enquêteur

Didier Vilain