



"Les Amis de Saint-Brevin"

ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration
du cadre de vie à Saint-Brevin-les-Pins
www.lesamisdesaintbrevin.fr
contact@lesamisdesaintbrevin.fr

Saint-Brevin les Pins le 20/11/2022

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique relative à la modification N°6 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous remercions pour les éléments de compréhension que vous nous avez donnés lors de notre entretien en Mairie du 31 octobre 2022. Vous trouverez ci-dessous l'ensemble de nos questions et remarques sur cette modification N°6 du PLU.

Notre association s'est attachée au suivi des nombreux découpages parcellaires, qui participe au déboisement des terrains largement planté de pins à l'origine. Mais elle est consciente, aussi du besoin de constructions diversifiées pour permettre la mixité sociale et la diversité des logements. Nous constatons en effet que le découpage parcellaire et les constructions en résultant sont exclusivement des logements isolés en milieu de parcelle, sans recherche de logements regroupés permettant d'offrir d'autres formes urbaines et surtout des espaces verts largement dimensionnés permettant de replanter des grands végétaux, inadaptés sur des petites parcelles. En effet, la replantation sur des petites parcelles se heurte à la dualité "création d'îlot de fraîcheur lié au changement climatique" et "besoin d'ensoleillement des ouvertures de maison pour favoriser les économies d'énergie".

Pour Mémoire, le Coefficient d'Emprise au Sol en Uba de 0,3 induit une surface minimale de 400m², alors qu'en Ubb le C.E.S. induit une surface minimale de 600 m² de foncier pour obtenir une surface constructible au sol de 120m² (une surface de 120 m² représente en moyenne un 5 pièces de plein pied).

La règle à modifier ne porterait que sur **les unités foncières inférieures à ces deux seuils**, et ne concernerait que les unités foncières comportant un ou plusieurs bâtiments, ou une habitation qui souhaiterait s'agrandir ou se reconstruire.

Cette règle actuelle est de fait un encouragement à créer des découpages de parcelles inférieures à ces seuils de 400 ou 600 m² selon le lieu et de plus en démolissant les bâtiments existants. La clarification proposée pour limiter les abus des imprécisions va dans le bon sens.

L'absence de précision sur la taille des parcelles visées, et les conséquences, pourrait induire une réduction importante des opérations de densification nécessaire au regard de l'exigence de réduire la consommation des espaces agricoles. Une densification avec logements sociaux ou non groupés avec des petites parcelles (ex 250m² et espaces communs, des exemples de réalisation existent) sera-t-elle possible? Cette écriture a-t-elle été étudiée en lien avec des professionnels?

Pour figer cette possibilité de diviser les unités foncières (dans le seul cas des extensions) la date d'application de la nouvelle règle sera-t-elle la date de prise d'effet de la présente modification?

Pourquoi les habitations existantes et reconstruites, y compris avec extension, du premier paragraphe ne sont pas soumises à cette date de prise d'effet ?

En particulier, sur quel document va pouvoir s'appuyer la mairie pour figer les unités foncières? Le PLU de Saint Brevin n'est pas établi sur une base cadastrale, et quand bien même serait joint un plan annexe, les mises à jour du cadastre sont aléatoires.... A moins de demander une attestation notariale pour chaque projet ?

De plus, ne serait il pas plutôt possible de raisonner comme pour les collectifs en autorisant des extensions de logement liées à des nouveaux usages de mise aux normes réglementaires, sanitaires, handicapés... en attendant de revoir globalement les C.E.S. en révision de PLU(i) et les conclusions des études foncières sur ces secteurs ? Dans ce contexte, la commune dispose t- elle d'une étude sur le foncier en préalable à l'élaboration du PLU(i) en posant les enjeux sur ce domaine critique pour la commune.

Enfin, les indicateurs présentés dans la notice explicative sont trop généralistes et ne permettent pas de percevoir les atouts de cette modifications du PLU au regard notamment de la maîtrise de la consommation d'espace.

Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président des ASB

Serge Pucelle