

Département de Loire Atlantique

LE CROISIC

ENQUETE PUBLIQUE

Relative

A la révision

Du Plan Local d'Urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude HAVARD

Sommaire

page 4	Objet de l'enquête
page 4	Contexte réglementaire
page 6	Présentation du projet
page 6	Concertation
page 7	Diagnostic territorial
page 9	Diagnostic socio-économique
page 10	État initial de l'environnement
page 11	Justification des choix retenus
page 13	Evaluation environnementale
page 14	Avis des PPA
page 19	Composition du dossier
page 20	Déroulement de l'enquête
page 24	Synthèse
page 25	Avis et conclusions du commissaire enquêteur
annexe 1	Courrier de synthèse des observations
annexe 2	Réponse de la commune au courrier de synthèse

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur, nommé par la décision N° E23000117/44, du président du tribunal administratif de Nantes en date du 29 juin 2023.

Vu, l'arrêté N° 563 en date du 17 juillet 2023 de Madame Le Maire du Croisic prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Croisic,

Vu, les avis au public par voie de presse et, l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu, les pièces du dossier relatif à cette enquête, mises à disposition du public, sur dossier papier, sur support informatique au siège de l'enquête, mairie du Croisic, mises en ligne sur le registre dématérialisé.

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête, en mairie du Croisic, d'une adresse mail dédiée et d'un registre dématérialisé, ainsi que la possibilité de faire parvenir un courrier par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur en mairie du Croisic, aux fins de recevoir les observations du public,

Vu, les observations et contributions du public recueillies pendant l'enquête,

Je rédige le présent rapport d'enquête publique, après mes permanences en mairie du Croisic :

- Le lundi 7 août 2023 de 9 h 00 à 12 h 30
- Le jeudi 17 août 2023 de 13 h 30 à 17 h 00
- Le mercredi 23 août 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 1er septembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 8 septembre 2023 de 13 h 30 à 16 h 00

Et y ajoute mes conclusions motivées.

Objet de l'enquête

Par délibération en date du 22 février 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Croisic.

Le conseil municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision, ainsi que sur les modalités de concertation.

L'objectif affiché de la commune est « *de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle communale* », en recherchant : « *le maintien et l'équilibre entre la préservation des espaces verts, naturels et la réponse aux besoins des habitants et acteurs du territoire* ». Ce projet de PLU a été travaillé par la commune, accompagnée par le bureau d'études « Espace Ville SCOP ».

Conformément à la loi ASAP, la révision du PLU est soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Durant la phase de concertation, « il a été mis à disposition du public des éléments d'études et d'informations en fonction de l'avancée de la procédure ». « Un registre spécifique et une adresse mail ont également été mis à disposition ». Des informations régulières sont parues dans le bulletin municipal. Une réunion publique a été tenue le 17 octobre 2022, portant sur les orientations d'aménagement (OAP) et, le projet de développement durable (PADD).

Contexte réglementaire

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, en application des articles L151-1 à L151-60 et R151-1 R151-22 du code de l'urbanisme.

Une enquête publique est obligatoire, régie par les articles L121-1 à L121-18 du code de l'environnement. Le code de l'environnement détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique est ainsi définie à l'article L 123-1 : « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement... Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ».

En respect de l'article R123-19 du code de l'environnement, « *le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet..., la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public* »

Sont désormais obligatoires depuis 2016, en sus du dossier et du registre papier au siège de l'enquête, en l'occurrence la mairie du Croisic : la mise à disposition du dossier d'enquête en ligne, la possibilité pour le public de déposer ses observations et propositions par voie numérique, la publication en ligne des observations déposées par voie numérique.

Le PLU du Croisic doit s'articuler avec d'autres documents d'urbanisme :

- Le schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique (SCOT).
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)
- Le schéma de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire.
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET)
- Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la presqu'île guérandaise-St Nazaire.

Le PLU devra aussi être conforme à l'ensemble des textes en vigueur : loi SRU, UH, ENL, MOLLE, Grenelle, ALUR, loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, loi ELAN, SRADDET....

Présentation du projet

A la lecture de la délibération du 22 février 2022 prescrivant la révision du PLU il est précisé les objectifs « *notamment poursuivis* » :

- Engager une réflexion sur l'évolution de la commune à l'horizon 10/15 ans.
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire et de l'identité de la commune.
- Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre ville.
- Conforter et développer la prise en compte des enjeux environnementaux et liés aux changements climatiques.
- Mettre à profit de nouveaux outils offerts par le code de l'urbanisme et permettant d'approfondir certaines thématiques.
- Intégrer dans la réflexion le devenir du site de l'hôpital et des zones AU restantes.
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.
- Mettre en comptabilité le PLU avec le SCOT.

Concertation

Dès la décision prise de la révision du PLU, jusqu'à l'élaboration du projet, la commune du Croisic a concerté les habitants et partenaires :

- 17 octobre 2022 : réunion publique portant sur les OAP et le PADD.
- Ouverture d'un registre à disposition des habitants en mairie sur toute la durée de la procédure et création d'une adresse mail spécifique.
- Création d'une page spécifique sur la révision du PLU sur le site internet de la ville pour informer les habitants.
- Publication de divers articles dans la presse locale (bulletin municipal ou autres journaux).

Un bilan de la concertation a été exposé devant le conseil municipal et présenté à l'enquête publique dans le document « Bilan de la Concertation ».

Le diagnostic territorial

Avant d'aborder le diagnostic lui-même le document 2-1 rappelle que Le Croisic est une ville de tradition maritime située à l'extrémité ouest de la presqu'île guérandaise. Le caractère quasi insulaire de ce territoire est souligné. A partir du XIXème siècle Le Croisic est également devenu une station balnéaire. C'est une ville connue, ayant une image forte à l'échelle régionale et nationale.

Le Croisic c'est : une surface de 450 ha, 4118 habitants permanents, 30 000 à 40 000 habitants estivaux, plus de 60 % de la population a plus de 60 ans, 5386 logements, 58 % de résidences secondaires, 11,2 % de logements sociaux.

Architecture et patrimoine.

La tradition maritime importante a fortement marquée le développement de la ville. Des traces importantes sont encore présentes aujourd'hui du riche passé de la commune. Le territoire est presque urbanisé en totalité dans sa partie est et sud.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été approuvée le 16 novembre 2016.

Formes urbaines et paysages : possibilités d'évolution

Dans la partie bâti ancien, les possibilités d'évolution sont limitées et très encadrées. Une possibilité de densification de certains cœurs d'îlot de la première couronne autour du centre historique pourrait être envisagée.

Dans le secteur des villas balnéaires, qui font partie du patrimoine local, les possibilités d'évolution ne pourront être que ponctuelles.

Il existe des possibilités d'évolution dans les emprises existantes des domaines des résidences balnéaires et de tourisme. Toutefois le cadre paysager et naturel d'exception doit être préservé.

Dans les ensembles de maisons individuelles, les possibilités d'évolution sont restreintes, mis à part des petits projets en cœur d'îlots.

Dans les ensembles mixtes, maisons individuelles groupées et petits collectifs, quartiers déjà constitués récents et relativement denses, les possibilités d'évolution sont très limitées.

Les mêmes perspectives d'évolution très limitées prévalent également pour les immeubles collectifs isolés qui sont assez récents et bien entretenus.

La zone artisanale doit tirer parti de sa localisation entre la gare et le Traict, en améliorant et en hiérarchisant les accès et les circulations dans la zone, en favorisant un aménagement et une orientation du bâti qui tiennent compte du site, en prenant en compte les besoins des conchyliculteurs.

Dans les espaces naturels, il y a lieu de préserver la coupure d'urbanisation, de prendre en compte la comptabilité de l'accueil du public en préservant le milieu. La mise en valeur du manoir de Kervaudu doit être étudiée. La question de l'amélioration de la qualité de traitement des transitions entre les espaces urbanisés et naturels est posée, ainsi que le développement du réseau des cheminements piétons.

Analyse foncière

En 2020, Le Croisic est constitué à 53% de zones urbanisées de différentes typologies. Les espaces verts et naturels représentent 38% de la superficie de la presqu'île et les surfaces en eaux 9%.

Pour la période 2009/2021, environ 5,33 ha de surface ont été consommés : 2,8 ha pour l'habitat, 0,4 ha pour des programmes mixtes et, 2 ha à des fins d'activités.

Concernant la taille des parcelles, l'analyse montre que les parcelles du centre ancien excèdent rarement les 500 m² et, en s'éloignant du centre, les parcelles sont plus étendues et comprises entre 500 et 2000 m², correspondant aux premiers développements pavillonnaires (fins du 20^{ème} siècle). Dans les lotissements les plus récents les parcelles font entre 250 et 500 m². Les parcelles de plus de 3500 m² sont le plus souvent agricoles ou naturelles.

A quelques exceptions près les constructions du Croisic n'excèdent pas 4 niveaux, avec un centre ancien qui se caractérise par des constructions à 3 niveaux et des quartiers pavillonnaires (la majorité des constructions de la presqu'île) à 1 ou 2 niveaux.

Les emprises au sol moyennes sont de l'ordre de 30% (plus de 50% dans le centre historique). Cela montre un potentiel de densification faible.

Cependant 3 sites sont identifiés pour une potentielle densification : le site de l'hôpital, de la rue Emmanuel Provost et de la Pierre Longue.

Le réseau routier et la circulation

Ce réseau lié à la géographie est structuré par un accès unique (RD 245), la route de la côte (RD 45) et la « route du milieu ». Cette configuration et l'affluence touristique engendrent fréquemment des embouteillages le soir en heure de pointe, durant les mois d'été.

Le Croisic compte 1045 places de stationnement hors voirie au sein de 16 parkings. 36 places de stationnement municipal pour les camping-cars sont également disponibles.

Les portions piétonnes du centre ancien offrent une bonne qualité des déplacements piétons. A l'échelle de la presqu'île il y a cependant des discontinuités, notamment le long d'itinéraires stratégiques (abords de la gare, embarquements pour les navettes Navix, emprises des quais ...)

2 circuits de randonnée (compétence Cap Atlantique) sont identifiés : Le « tour de côte » et le circuit « du sel aux vignes ».

Il y a peu de pistes cyclables en « site propre ». Nous trouvons essentiellement des itinéraires par marquage au sol, couvrant une large portion du territoire.

Les équipements

En plus de la mairie, les équipements administratifs intègrent un bureau de poste et un poste de police.

Les équipements culturels et événementiels : la médiathèque « le Traict d'encre », l'office du tourisme, la salle « Jeanne d'arc », salle de spectacle de 212 places, le cinéma « Le Hublot », d'une capacité de 275 personnes, la salle des fêtes, la « Maison Chapleau » permet l'accueil de résidences artistiques et d'un lieu d'exposition, l'ancienne criée, très utilisée par les associations culturelles. La « Chapelle du Crucifix » et le manoir de Kervaudu développent aussi une vocation culturelle.

Deux groupes scolaires équipent la commune : Le groupe scolaire public « Bernard Lalande », école maternelle et primaire totalisant 148 élèves pour l'année 2022/2023 et l'école privée « Saint-Goustan » comptant 41 élèves (maternelle + primaire). Des ateliers périscolaires, l'escal'ados et un espace petite enfance viennent compléter l'offre en direction des enfants et des adolescents.

Les équipements sportifs sont composés de : deux salles de sport construites dans les années 70, une piste d'athlétisme, un terrain de football et plusieurs terrains de tennis. On compte également sur la commune un terrain de tir à l'arc, deux boulodromes, un spot de plongée.

En matière d'équipements de santé, nous retrouvons sur le territoire : l'hôpital intercommunal de la Presqu'île, géré avec la commune de Guérande, le centre « Saint-Jean-de-Dieu, structure médicalisée qui accueille des adultes handicapés.

Le diagnostic socio-économique

Les habitants

Sur la période 1968/2019 la population est assez stable : 4102 habitants en 1968, 4118 en 2019.

Si le nombre d'habitants a peu varié entre ces deux dates cela est plus dû au solde migratoire qu'au solde naturel. En effet la différence entre le nombre de naissances et celui des décès s'est accrue de façon importante en faveur du nombre de décès. Cette différence a été compensée par une arrivée importante de nouveaux habitants.

La pyramide des âges montre la part importante des plus de 60 ans et notamment la part 60/75 qui représente 32,2% de la population. La tranche 0/29 ans ne représente que 18,5% de la population alors que les 75 ans et plus représentent 21,6%.

La taille des ménages s'est stabilisée depuis 2008 à environ 1,93 personnes par ménage.

La répartition socio-économique de la population permanente en 2019 : 56,1 % d'actifs ayant un emploi, 16 % de retraités, 22,2 % d'inactifs et chômeurs et 5,6 % d'élèves/étudiants/stagiaires. Il est remarquable que que 55,7 % des actifs , résidant sur la commune travaillent au Croisic.

Les logements

Le dernier chiffre officiel datant de 2019 : 5386 logements dont 2119 résidences principales, 3133 résidences secondaires ou logements occasionnels, 154 logements vacants.

Le parc de logements a subi une forte évolution entre 1968 et 2019 passant de 2357 à 5386. Depuis le début des années 2000 une certaine stagnation est constatée.

En 2019 les résidences principales comportent : pour 41,1 %, 5 pièces ou plus, pour 23,7 %, 4 pièces, pour 20,3 %, 3 pièces, pour 12,5 %, 2 pièces et 2,4 %, 1 pièce.

Le parc de logements est composé à 58,5 % de maisons. 58,2 % des habitants du Croisic résident dans la commune depuis plus de 10 ans. Une part importante des habitants du Croisic est propriétaire (68,9 %).

La commune ne répond pas au aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux. En 2019 elle détient 10,3 % de logements sociaux alors qu'il faudrait qu'elle atteigne le chiffre de 25 % en 2025. Il doit être noté que le territoire est particulièrement contraint et ne dispose que d'un très faible potentiel foncier. Cette situation rend presque inenvisageable l'atteinte des objectifs de la loi SRU.

Les activités économiques

En 2019 la commune a environ 404 établissements (1202 emplois) sur le territoire, reflétant la diversité des activités présentes : commerces, construction et industrie, pêche ...

L'état initial de l'environnement

Le cadre physique est très influencé par l'océan : des températures douces mais une forte exposition aux vents, un relief peu accentué, des dunes, espaces fragilisés par l'urbanisation et l'intensité de la fréquentation touristique.

Le cadre naturel présente : une diversité d'habitats (prairies,haies bocagères, zones humides, boisements ...) dont certains sont très fragiles, de nombreuses zones de refuges qui offrent des conditions d'accueil favorables pour la faune, des réservoirs de biodiversité qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels pour leur potentiel génétique.

De fait de nombreux périmètres de protection réglementaire sont institués : Natura 2000, ZICO, Ramsar ...la fragilité des milieux naturels devra être prise en compte dans les projets d'aménagements et des outils de gestions sont à adapter pour assurer la pérennité des milieux à protéger.

En matière de risques et nuisances, un point important est à surveiller : les eaux territoriales. Les activités de pêche, notamment la conchyliculture sont fortement impactées par le rejet des eaux pluviales et usées qui apparaissent d'une qualité sanitaire mauvaise d'après les analyses réalisées par la DASS.

La commune du Croisic est couverte par un PPRL. Elle est sujette à l'aléa de submersion. La partie nord, notamment à proximité de l'océarium est ponctuellement concernée par une possible submersion de 0,5 m à 1 m.

Justification des choix retenus

Partant du diagnostic, et des enjeux identifiés, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été élaboré et, a défini un certain nombre d'orientations qui trouveront leur concrétisation dans le règlement graphique et le règlement écrit :

- Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels.
- Définir un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune.
- Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins de logements pour les années à venir.
- Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à chaque opération et chaque projet.
- Favoriser l'économie résidentielle, en particulier commerciale.
- Conforter l'offre en équipements pour tous les croisicais.
- Faciliter les déplacements, en particulier les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Développer un tourisme durable, accompagner les activités commerciales.
- Accompagner les activités maritimes dans leur diversité.
- Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche.
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et favorable au développement de la biodiversité.
- Prendre en compte les risques naturels et encourager une bonne gestion des eaux pluviales, en particulier pour la qualité des eaux rejetées en mer.

- Accompagner la transition énergétique, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs.
- Développer un mode de développement économe en espace et visant une limitation de l'artificialisation des sols.

Ce PADD a également été élaboré en prenant en compte la compatibilité des documents supra-communaux, en particulier le SCOT de Cap Atlantique. La prise en compte de ce SCOT se retrouve dans les orientations évoquées ci-dessus.

Production de logements

Afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD (*...apporter une réponse équilibrée en logements ...notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages*), le projet de PLU envisage la création de logements sous forme d'opération d'ensemble :

- Environ 80 logements en renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital.
- Environ 50 logements en extension urbaine sur le site de la Pierre Longue.
- La densification d'espaces urbains, encadrée et maîtrisée permettrait la construction d'une dizaine de constructions par an.

L'addition de toutes ces possibilités amène un total d'environ 230 à 250 logements à l'horizon 2035.

La loi SRU, en matière de logement social, indique que Le Croisic doit disposer de 25 % de logement social, calculé par rapport aux résidences principales. L'opération « hôpital » prévoit une part de 30 % de logements locatifs sociaux et sur le site de la Pierre Longue ce pourcentage s'élèvera à 40 %.

Consommation d'espace

La loi Climat et Résilience, dans la perspective de zéro artificialisation nette en 2050, a fixé une première étape pour la décennie 2021-2031 : diviser par 2 la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier par rapport à la décennie précédente. Au Croisic, dans la période 2009-2021, 5,33 ha ont été consommés.

Le PADD, lié à ce projet de PLU, prévoit l'urbanisation du site de la Pierre Longue et le prolongement de Kervaudu représentant une consommation globale de 5 ha, justifiés par le fait que cela n'impacte pas les espaces naturels de cœur de presqu'île.

Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en terme d'aménagement.

3 OAP sectorielles ont été définies dans ce projet de PLU, définissant les conditions d'aménagement pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Il s'agit des secteurs de l'Hôpital, du centre ville et de la Pierre Longue.

1 AOP thématique a aussi été défini : environnement, paysages et trame verte et bleue. Cette OAP permet une approche plus globale sur un enjeu spécifique.

Le document 2.2 du dossier de PLU apporte aussi les justifications du zonage et du règlement écrit de ce projet, en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD : Qualité urbaine, besoins en équipements, préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue...Les évolutions du plan de zonage et du règlement découlent également des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial.

L'évaluation environnementale

ce document (2.3 du dossier d'enquête), après un rappel du cadre juridique encadrant cette évaluation, commence par une synthèse des enseignements et enjeux environnementaux à partir de :

- De l'état initial de l'environnement.
- Des enjeux du territoire.

Il est recherché dans un second temps la cohérence avec les autres documents d'urbanisme de rang supérieur /

- SCOT de Cap Atlantique.
- Le SAGE de l'estuaire de la Loire.
- Le SRCE des Pays de la Loire.
- Le PCAET de Cap Atlantique.
- Le PPRL de la Presqu'île guérandaise-St Nazaire.
- La loi littoral.

Dans cette évaluation environnementale, ont été examinées les caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

- Évolution majeure des zones naturelles par la suppression de STECAL pour aller vers une zone N stricte, encadrant davantage les possibilités de construire.
- Évolution du zonage U, liée essentiellement au rattachement des zones AU du PLU précédent, aujourd'hui bâties

- Diminution de fait de la surface des zones AU.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .

Une analyse a été réalisée concernant les effets notables probables du PLU sur l'environnement :

- Sur la biodiversité et les espaces naturels.
- Sur le paysage et le patrimoine.
- Sur les risques de nuisances.
- Sur la ressource en eau, les déchets et les énergies renouvelables.
- Sur les impacts sur les sites NATURA 2000.
- Sur les perspectives d'évolution de l'environnement, au cas où le PLU ne serait pas adopté et que les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer.

Des indicateurs de suivi ont été définis qui permettront un suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ils concernent :

- Le cadre naturel.
- La consommation d'espaces.
- Les risques et nuisances.
- La gestion des déchets et les ressources en eau et en énergie.

En dernière page du document 2.3, nous retrouvons un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Les avis de Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis présents au dossier d'enquête :

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE constate que les enjeux concernant la consommation d'espaces et la gestion des eaux pluviales et des eaux usées et leurs rejets dans le milieu naturel ne sont pas identifiés dans ce projet de PLU.

La MRAE recommande d'inscrire la commune dans l'ambition nationale du zéro artificialisation nette à terme et, de la division par deux de la consommation d'espace à l'échéance 2031.

Elle recommande d'évaluer les rejets des systèmes d'assainissement des eaux pluviales et usées et leurs incidences sur les sites NATURA 2000.

Elle indique que des marges de progrès sont possibles concernant l'analyse des effets en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation aux changements climatiques et trouve que la prise en compte du risque de submersion marine reste incomplète.

La MRAE émet également un certain nombre de demandes à mettre en œuvre du point de vue « formel ».

Avis de M le Préfet de la Loire-Atlantique

M. Le Préfet constate qu'en ouvrant uniquement le site de la Pierre Longue, la commune témoigne d'une approche prudente de consommation d'espaces. Il rappelle la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021/2031 relativement à la décennie précédente.

Il encourage à examiner avec Cap Atlantique, les moyens à mettre en œuvre pour une consolidation de l'évaluation de la production de logements dans le cadre de la densification et du renouvellement urbain.

Il préconise un classement 2AU du secteur AU présenté comme fermé.

M. le Préfet rappelle les textes en vigueur qui disent que la commune du Croisic entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU : 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) et que, selon l'inventaire du 1er janvier 2022, le taux de LLS sur la commune s'établit à 12 %. Il demande donc de revoir les objectifs fixés dans les OAP pour tendre vers un taux de 50 % de LLS.

Il préconise une meilleure prise en compte des éléments naturels et paysagers remarquables par ajout d'inventaires précis et descriptifs. Il constate un manque de cadrage concernant les cours d'eau et leurs sources. Il suggère un dispositif réglementaire pour l'amélioration des franges entre zone urbaine et espaces campings et espaces naturels.

M le préfet invite à étudier la possibilité d'un zonage « A »

Pour le site de la Pierre Longue, il demande une qualification et une quantification des enjeux environnementaux propres au terrain d'assiette du projet.

M le Préfet dit qu'en l'état actuel du document, le PPRL est insuffisamment traduit dans le PLU et ne répond pas aux dispositions du code de l'urbanisme. Le risque d'érosion côtière n'apparaît pas traité en lien avec le PPRL. Il préconise aussi de créer dans ce PLU les conditions pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du nouveau PGRI.

M le Préfet demande l'intégration de l'ensemble des principes et modalités d'application de la Loi Littoral dans les pièces graphiques et le règlement littéral.

M le Préfet de la Loire Atlantique émet un avis favorable sur le projet de PLU du Croisic assorti de 3 réserves concernant la production de logements sociaux et la prise en compte du PPRL et du PGRI.

Avis du Conseil Départemental de la Loire Atlantique

Le CD note que le rapport de présentation ne fait pas référence au schéma routier départemental, ni au règlement de la voirie départementale.

Il demande à ce que soit porté sur les documents, l'itinéraire piétonnier « les Landes du Gouverneur ».

Le CD constate que le PADD ne fait pas référence à la zone de préemption ENS, ni aux espaces naturels sensibles, ni aux nombreuses zones de protection situées sur la commune ou ses abords immédiats.

Le conseil départemental demande une dérogation de replantation systématique d'un arbre suite à un abattage dans les ENS, ainsi que la modification de « replantation équivalente »

Il s'étonne du reclassement d'une parcelle en zone de préemption ENS de NC vers un classement N.

Le CD suggère de modifier la mention concernant les panneaux photovoltaïques afin qu'elle ne soit pas un frein à leur installation.

Avis de la chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique

La chambre d'agriculture, se référant au site internet « mon diagnostic artificialisation » note que la commune du Croisic a consommé 5,2 ha pour la période 2011-2021 et que donc la consommation d'espace maximum pour la période 201-2031 devrait être de 2,6 hectares.

La chambre d'agriculture demande que soit modifiée la possibilité d'extension des constructions en zone N, dans le cas d'extensions à usage agricole : 500 m² au lieu de 100 m².

Elle demande également la création d'une zone « A », reconnaissant ainsi la vocation agricole de 33 ha de terres exploitées.

La Chambre d'agriculture considère qu'il y a surprotection de la trame bocagère par superposition des dispositions PAC et de l'application par la commune de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et demande qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre pour éviter la confusion dans le monde agricole entre le service de l'état et la collectivité territoriale.

Avis de la CDPENAF

Dans son domaine de compétences, la CDPENAF émet un avis favorable sans aucune réserve.

Avis de la CDNPS

La CDNPS émet un avis favorable au classement des espaces boisés classés du projet de PLU de la commune du Croisic.

Avis de Cap Atlantique

Cet avis est exprimé au regard de la conformité du projet de PLU du Croisic avec le SCOT de Cap Atlantique.

Il est noté : que l'objectif de construction du projet de PLU ((19 à 25 logements/an) est au-delà de la programmation du SCOT (16 logements/an) à l'horizon 2035. Il est également indiqué que le SCOT autorise une consommation foncière de 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine .

Cap Atlantique, pour une meilleure traduction du SCOT à l'échelle communale demande : d'instaurer une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau, de protéger les zones sources et leur connexion au cours d'eau, de prendre en compte les réservoirs de biodiversité annexes, d'introduire la notion d'espaces agricoles pérennes et de créer un zonage spécifique, de prendre en compte la coupure d'urbanisation du SCOT qui chevauche la zone Aupl3, de faire apparaître les secteurs concernés par le PPRL sur le zonage graphique.

Cap Atlantique souhaite que des outils et moyens soient définis pour la mise en œuvre des objectifs relatifs à l'accession aidée dans le cadre des services et fonctions métropolitaines « autrement pour un territoire « authentique », « touristique » et « métropolitain ».

Cap Atlantique émet un avis favorable au projet de PLU assorti de ces quelques recommandations ou demandes.

Avis de la commune de Batz-sur-Mer

La commune de Batz-sur-Mer émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune du Croisic.

Avis du CRC Bretagne Sud

Le CRC demande des modifications de zonages :

- zonage de « SCEA coquillages croisicais » de UB vers UAEEa,
- zonages UP et UPa doivent inclure les activités de cultures marines en tant qu'activités portuaires,
- le zonage UP de « Madame Céline Le Brenn » et « Les Jardins du Traict » devraient être zoné en UPa (une fois que cette zone regroupera bien les activités de cultures marines)
- demande une autorisation spécifique pour les activités de cultures marines dans les zones UP, UPa, UAE et UAEEa, ainsi qu'en zone UB si la modification en zonage UAEEa n'est pas prise en compte.

Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Croisic est constitué :

- 1– Les pièces administratives
- 2 – Le rapport de présentation
 - 2-1 Diagnostic et état initial de l'environnement
 - 2-2 Justification des choix
 - 2-3 Évaluation environnementale
- 3 – Projet d'Aménagement et Développement durable
- 4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 5 - Règlement écrit
- 6 – Plan de zonage
- 7 – Annexes
 - 7-1 Servitudes d'utilité publique
 - 7-2 Annexes sanitaires
 - 7-3 Annexes informatives
- 8 - Avis des personnes publiques associées

Ont été joint aux pièces réglementaires :

- Le bilan de concertation.
- Le rapport de présentation de l'AVAP.
- Les prescriptions réglementaires de l'AVAP

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de commune du Croisic s'est déroulée régulièrement et réglemementairement.

Toutes les formalités requises pour la régularité de la présente enquête ont été effectuées par les soins de la commune du Croisic :

- Élaboration du dossier de présentation.
- Publicité et affichages réglementaires dans les délais prévus :
 - ▶ L'affichage public de l'avis d'enquête, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, aux lieux ordinaires d'affichage des actes administratifs de la commune du Croisic,
 - ▶ L'affichage en 5 points, répartis sur le territoire de la commune, en des lieux stratégiques.
 - ▶ La parution d'avis prévenant du déroulement de l'enquête dans les quotidiens « Ouest-France » et « Presse-Océan » dans les délais prévus.

Le 10 juillet 2023, rencontre avec Monsieur Delpire, directeur patrimoine et urbanisme, directeur général adjoint, pour une première présentation du projet et la remise du « dossier commissaire enquêteur ». Cette rencontre a permis un échange fructueux sur les modifications apportées par le projet en comparaison du PLU actuellement en vigueur et sur les objectifs de la commune ainsi que sur les modalités d'organisation de l'enquête.

Le 25 juillet 2023, j'ai personnellement pu vérifier que les avis d'enquête étaient présents sur tous les lieux d'affichage prévus à cet effet. Le même jour, en mairie de Croisic, j'ai rencontré Monsieur Delpire en charge du dossier pour la commune, et paraphé le dossier officiel mis à disposition du public

J'ai également vérifié la présence de l'affichage à chaque déplacement pour les permanences d'enquêtes.

Les avis des PPA m'ont été remis au fur et à mesure de leur arrivée à la mairie du Croisic.

Le 10 août 2023, j'ai fait une visite de sites sur la commune afin de mieux appréhender quelques situations particulières, découvrir la situation des zones AU, en particulier celle de la Pierre Longue, dont l'aménagement est bien avancé, suite à son ouverture à l'urbanisation après modification du PLU en 2021. J'ai également découvert le secteur du port pour bien matérialiser les différentes zones et j'ai aussi découvert le site de l'Hôpital.

j'ai également effectué des déplacements sur sites les 23 août et 1er septembre, afin de bien visualiser des situations décrites par les observations déposées.

A partir du 7 Août 2023, j'ai tenu les 5 permanences programmées et indiquées sur l'arrêté de Mme le Maire du Croisic, ainsi que sur l'avis d'enquête paru dans les journaux et affiché dans les différents lieux précités :

Le lundi 7 août 2023 de 8 h 30 à 12 h 30 (dépassement de 30 mn sur l'horaire prévu)

M Brahy Emmanuel, installateur de panneaux solaires, basé à Guérande, travaillant sur toute la presqu'île est passé à la permanence pour me faire part d'une situation qu'il ne retrouve nulle part ailleurs : l'obligation de pose des panneaux solaire en intégration. Il fera parvenir un écrit sur le sujet dans les jours suivants.

M Klein Laurent, habitant du Croisic est venu découvrir le dossier d'enquête et fera parvenir une observation sur le registre dématérialisé.

Mme Ancelin Claire venue découvrir le dossier laissera une observation sur le registre papier.

M Quesne passé pour exprimé son incompréhension face aux règles concernant les panneaux solaires. Il souhaite en poser sur sa maison mais est dans l'impossibilité de le faire face au refus des poseurs de pose en intégration au bâtiment.

M Vidon pour découvrir le dossier.

M et Mme Bonnechère pour prendre connaissance des règles concernant leur parcelle 228.

M et Mme Hassine pour une découverte du dossier.

M Pêcheur Ronan qui s'est exprimé sur les panneaux solaires en demandant une modification des règles de pose et également sur les hauteurs d'annexes en zones inondables. Il s'exprimera dans les jours qui suivent par remise de document au commissaire enquêteur.

Le jeudi 17 août 2023 de 13 h 30 à 17 h 00

Sont passés à la permanence :

Mme Gripon pour des informations concernant le projet de PLU

Mme Bonnechère pour un complément d'information.

M Vigneau Alain pour dire sa demande d'une modification des règles de pose des panneaux solaires.

M Pêcheur pour me remettre ses observations écrites.

Le mercredi 23 août 2023 de 9 h 00 à 12 h 00

Sont passés à la permanence :

M Perraud Christophe pour exprimer son désaccord sur l'interdiction de poser des « occultants » sur les clôtures séparatives.

M Bonhomme pour voir le classement et les règles relatives à sa parcelle 641

M Braud Christian pour s'informer sur les modifications éventuelles du secteur UCV, en particulier concernant les portails.

M Lamagnère, pour voir s'il y avait des informations dans le dossier du PLU concernant les accès au secteur de la Pierre Longue, actuellement en phase d'aménagement.

M Morel Daniel pour découvrir le dossier d'enquête.

Mme Gineau pour découvrir les éventuelles modifications par rapport à la version actuelle du PLU.

M et Mme Fortier pour évoquer le carrossage du chemin devant chez eux.

M Pors pour information sur le dossier.

Le vendredi 1er septembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00

sont passés à la permanence :

M et Mme Burlot pour une interrogation concernant l'usage du terrain préempté par la commune en face le manoir de Kervaudu.

Une dame anonyme pour découvrir le dossier de PLU.

M Husher pour parler des clôtures séparatives et leur occultation.

M Guilbaud pour également parler des clôtures séparatives et de l'usage d'occultants précisant qu'il avait fait parvenir un mail à Mme Cobel.

M et Mme Flury-Hérard pour faire part de leur désir de réaliser une clôture mitoyenne mi-grillage mi-mur de granit. Ils demandent également que le règlement écrit soit modifié en ce qui concerne les « abris de jardin » pour passer des 10 m2 autorisés vers 20 m2.

Mme Schott venant découvrir le classement de sa parcelle en zone protégée alors qu'elle dispose d'un certificat d'urbanisme autorisant une construction sur une partie de sa parcelle. Elle passée directement voir le service de l'urbanisme et elle remettra un courrier concernant cette parcelle. Mme le Maire dans un courrier adressé au commissaire enquêteur me fera part d'une erreur de tracé concernant la parcelle de Mme Schott.

M et Mme Barbier pour information sur le dossier.

M et Mme Picherot ont constaté que leur terrain se trouvait exclu du zonage AU dans lequel il se trouvait depuis de nombreuses années et ont fait part par écrit de leur mécontentement sur le registre papier.

Mme Congal-Zaoui pour découvrir le dossier d'enquête.

Le vendredi 8 septembre 2023 de 13 h 30 à 16 h 00

Sont passés à la permanence :

Mme Schott pour le dépôt d'un courrier.

M Lamagnère pour le dépôt d'un courrier/pétition dont un exemplaire a été adressé à Mme le Maire.

M et Mme Masson pour avoir des explications concernant la protection L 151-19. Ils ont inscrit une observation sur le sujet sur le registre papier.

SYNTHESE

Il apparaît :

Que Madame le Maire du Croisic a présenté à enquête publique du 7 août 2023 au 8 septembre 2023, le dossier relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Croisic.

Que le public a pu participer dans de bonnes conditions à l'enquête publique, en ayant la possibilité de consulter le dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie du Croisic, ainsi que par internet par le registre dématérialisé, de se présenter aux permanences du commissaire enquêteur et déposer des correspondances ou des remarques et observations aux registres d'enquête ou à l'adresse mail dédiée ouverte pour cette enquête.

Lors des 5 permanences, 31 personnes ou groupes de personnes sont venus pour consulter le dossier, échanger avec le commissaire enquêteur ou déposer des observations.

Sur le site du registre dématérialisé 816 téléchargements sont constatés. Ceci montre qu'il y a un réel intérêt pour le sujet et que la possibilité de consultation du dossier par « voie informatique » a toute sa raison d'être.

J'ai remis un courrier de synthèse des observations déposées pendant l'enquête le 15 septembre 2023 lors d'une réunion qui s'est tenu en mairie du Croisic en présence de Mme Le Maire du Croisic, de Mme l'adjointe à l'urbanisme et de M Delpire.

Fait à Campbon le 4 octobre 2023

Jean-Claude HAVARD

Commissaire enquêteur



Département de Loire Atlantique

LE CROISIC

ENQUETE PUBLIQUE

Relative

A la révision

Du Plan Local d'Urbanisme

Avis et conclusions du commissaire enquêteur
Jean-Claude HAVARD

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur, nommé par la décision N° E23000117/44, du président du tribunal administratif de Nantes en date du 29 juin 2023.

Vu, l'arrêté N° 563 en date du 17 juillet 2023 de Madame Le Maire du Croisic prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Croisic,

Vu, les avis au public par voie de presse et, l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu, les pièces du dossier relatif à cette enquête, mises à disposition du public, sur dossier papier, sur support informatique au siège de l'enquête, mairie du Croisic, mises en ligne sur le registre dématérialisé.

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête, en mairie du Croisic, d'une adresse mail dédiée et d'un registre dématérialisé, ainsi que la possibilité de faire parvenir un courrier par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur en mairie du Croisic, aux fins de recevoir les observations du public,

Vu, les observations et contributions du public recueillies pendant l'enquête,

Vu, la clôture du registre d'enquête par moi-même.

Dépose mes conclusions motivées :

Rappel de l'objet de l'enquête

Le conseil municipal de la ville du Croisic, dans sa séance du 22 février 2022 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune avec pour objectifs :

- Engager une réflexion sur l'évolution de la commune à l'horizon 10/15 ans.
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire et de l'identité de la commune.
- Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre ville.
- Conforter et développer la prise en compte des enjeux environnementaux et liés aux changements climatiques.
- Mettre à profit de nouveaux outils offerts par le code de l'urbanisme, permettant d'approfondir certaines thématiques.
- Intégrer dans la réflexion le devenir du site de l'hôpital et des zones AU restantes.

- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.
- Mettre en comptabilité le PLU avec le SCOT.

Le 1er juillet 2022 le conseil municipal du Croisic a débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, considérant que les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU s'articulait autour de 4 grands axes :

- 1 – Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.
- 2 – Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée.
- 3 – Insérer Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire.
- 4 – Protéger l'environnement de la Presqu'île en favorisant un développement soucieux de la biodiversité

Le 25 avril 2023 le conseil municipal du Croisic a pris acte du bilan de concertation concernant le projet de PLU et a arrêté Le projet de Plan d'Urbanisme de la commune du Croisic.

Le 17 juillet 2023 Madame le Maire du Croisic a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette enquête s'est déroulée du 7 août 2023 au 8 septembre 2023

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Considérant :

1 - Les avis administratifs

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE recommande d'approfondir l'identification des enjeux du territoire concernant d'une part, la consommation d'espace et l'ambition du zéro artificialisation nette et d'autre part, la qualité des rejets d'eaux pluviales et usées, tant à l'exutoire des systèmes de collecte qu'aux points de rejets exceptionnels (déversoirs d'orage ou points de débordement éventuels).

Réponse de la commune

Des compléments seront apportés au sein du diagnostic et des justifications des choix

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation concernant la démonstration de la compatibilité du PLU du Croisic (PADD et règlement) avec les dispositions particulières liées à la loi littoral, avec le SCoT de Cap Atlantique, le SRADET Pays de la Loire ainsi qu'avec le SDAGE et le PGRI Loire Bretagne.

Réponse de la commune

Des compléments seront apportés aux justifications des choix et/ou à l'évaluation environnementale

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale avec la caractérisation de la sensibilité environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du projet de PLU, sur la base d'une liste de secteurs complétée avec :

- **la zone à urbaniser inconstructible ;**
- **les principaux espaces non construits au sein de la zone urbaine ;**
- **les principaux emplacements réservés ;**
- **la clairière qui ne serait plus classée en EBC au sein du parc de Penn-Avel.**

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale pourra recevoir des compléments, notamment sur les principaux espaces non construits de la zone urbaine

La MRAe recommande compléter l'évaluation environnementale avec une présentation des alternatives au parti d'aménagement retenu et des choix effectués au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Réponse de la commune

Des compléments pourront être apportés

La MRAe recommande de présenter plus complètement les incidences attendues de la mise en œuvre du plan et de dissocier, au sein des mesures ERC, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Réponse de la commune

La présentation des mesures ERC pourra dissocier les mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La MRAe recommande de finaliser l'analyse des incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 et de conclure, argumentation à l'appui, à l'existence ou non d'effets significatifs du projet de PLU sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites au titre de Natura 2000.

Réponse de la commune

Des compléments pourront être effectués sur ce point

La MRAe recommande de recentrer le dispositif de suivi sur des indicateurs pertinents pour mesurer les effets du projet de PLU sur l'environnement en complétant le mode de calcul de tous les indicateurs, leur valeur initiale et leur valeur cible à l'échéance du PLU.

Réponse de la commune

Les indicateurs de suivi seront, dans la mesure du possible, ajustés.

La MRAe rappelle que le résumé non technique doit comprendre un résumé de l'ensemble des éléments constituant, au sein du rapport de présentation, l'évaluation environnementale du PLU.

Réponse de la commune

Le résumé non technique sera complété dans la mesure du nécessaire.

La MRAe recommande d'inscrire le projet de PLU du Croisic dans l'ambition nationale du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et de la division par deux de la consommation d'espace d'ici 2031, par rapport à la décennie précédente, en justifiant précisément le besoin de création de nouveaux logements sur la commune et en réinterrogeant la limite de la zone naturelle au niveau des divers secteurs non construits que le projet de PLU classe en zone urbaine ou à urbaniser.

Réponse de la commune

Il conviendra de renforcer, dans l'argumentaire, le fait que le secteur de la Pierre Longue n'a pas été introduit par cette procédure, mais par la modification du PLU en 2021, et de rappeler par ailleurs que les PLU ne sont pas encore contraints de suivre directement la perspective ZAN, en attente de la mise en compatibilité du SRADDET et du SCOT. Il est également rappelé que les zones AU ont été réduites dans l'esprit de la trajectoire ZAN.

En outre, une disposition nouvelle de protection des murs remarquables est instaurée. Son inscription en surimpression sur le document graphique rend cependant difficile la lecture des limites de certaines zones, qui semblent disparaître. Le document graphique devra être retravaillé, dans un souci de bonne lecture de la règle d'urbanisme.

Réponse de la commune

La lisibilité du plan de zonage pourra être renforcée

En outre, le plan de zonage ne représente pas la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux à l'intérieur de laquelle, toujours en application de la loi littoral, un principe d'interdiction des constructions nouvelles et des extensions s'applique en dehors des espaces urbanisés.

Réponse de la commune

Cet ajout sera effectué sur le plan de zonage

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet de PLU en termes de rejets des systèmes d'assainissement des eaux pluviales et usées, en fonctionnement normal ou lors des situations de dysfonctionnement connues ou prévisibles.

Réponse de la commune

Peut être ajusté en fonction des données à disposition de la Commune et/ou transmises par Cap Atlantique

Par ailleurs, la préservation des zones humides est assurée par un repérage au document graphique sur la base d'un inventaire intercommunal conforme aux orientations du schéma d'aménagement des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire et par des prescriptions réglementaires écrites strictes, applicables dans toutes les zones. Il conviendrait toutefois de préciser au règlement écrit que la disposition est également applicable aux zones humides identifiées en application de l'arrêté du 24 juin 2008. Cette disposition étendrait ainsi la protection des zones humides à celles découvertes à l'occasion d'un projet opérationnel de construction ou d'aménagement qui ne feraient pas l'objet d'une pré-identification au document graphique.

Réponse de la commune

Cet ajout peut être effectué au sein du règlement

La MRAe recommande d'étendre la zone UR* à l'ensemble des terrains concernés par le risque de submersion marine ; à défaut, de motiver précisément le maintien de certains terrains en zone urbaine au règlement moins restrictif.

Réponse de la commune

Cette demande est excessive. Le PPRL n'empêche pas de construire ou d'agrandir, il encadre les projets en fonction de l'altimétrie des parcelles. Par ailleurs, le PPRL sera identifié sur le plan de zonage

La MRAe recommande d'analyser les effets du projet de PLU en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et ceci notamment au regard de la consommation d'espace envisagée par le PLU et des incidences en matière de stockage de carbone sur le territoire.

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale sera complétée autant que possible sur ces points.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées à l'avis de la MRAE et constate que la commune répond positivement à quasiment toutes les demandes émises par l'Autorité Environnementale

Avis de M le Préfet de la Loire-Atlantique

Je vous recommande également de fixer des objectifs de densité pour chacune des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, en tenant compte du cadrage opéré par le SCoT en la matière et du contexte bâti environnant, notamment en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur. La détermination de densités constitue en effet un levier important pour répondre aux besoins et obligations de production de logements tout en tenant compte des caractéristiques morphologiques des tissus bâtis ;

Réponse de la commune

Les densités prescrites au SCOT, en nombre de logements par hectare, seront intégrées dans les OAP

- La programmation des opérations figurant au plan de zonage témoigne de votre volonté d'échelonner dans le temps la mobilisation des zones AU ; elle mériterait cependant d'être plus explicite par un classement en zone 2AU du secteur présenté comme fermé à l'urbanisation dans le règlement écrit. Par ailleurs, l'instauration d'un échéancier des opérations couvertes par des OAP, rendu obligatoire par l'article 199-I-1° de la loi Climat & Résilience, codifié à l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, a vocation à concrétiser la primauté attendue quant à l'optimisation du foncier dans les zones U avant de consommer les espaces naturels et agricoles en extension de celles-ci.

Réponse de la commune

Le changement de nom de la zone peut être effectué, de même que la précision de l'échéancier dans les justifications des choix.

Les OAP programment une quarantaine de logements sociaux sur la durée de vie du PLU, ce qui, nonobstant les dispositions du règlement écrit et les emplacements réservés, apparaît insuffisant pour insuffler une dynamique de rattrapage à la hauteur des manques. Aussi, la programmation déclinée dans les OAP des sites de l'Hôpital et de la Pierre Longue, avec un taux de LLS de 30 %, s'avère peu ambitieuse. Je vous demande par conséquent de revoir la déclinaison du volet LLS de votre PLU à travers des objectifs rehaussés dans les OAP des secteurs de projet, lesquels pourraient tendre vers un taux de 50 % afin de réellement progresser vers la mixité des types d'habitat, répondre aux besoins d'une population modeste et respecter les obligations réglementaires.

Réponse de la commune

La commune entend répondre favorablement à cette réserve concernant le site de l'Hôpital entre 30 et 50 %. Toutefois une étude capacitaire plus poussée sera confiée à un bureau d'études pour déterminer les potentialités réelles et réalistes du site libéré au regard des différentes contraintes paysagères et patrimoniales. Concernant le site de la Pierre Longue, il convient de rappeler que cette opération doit être considérée comme un « coup parti ». Les travaux sont en effet en cours et certains lots déjà vendus. Ce projet a fait l'objet d'une procédure de modification et d'échanges avec les services de l'État ayant alors permis de stabiliser la part de logements locatifs sociaux retenus. Il est à noter enfin que le taux effectif de logements sociaux excède les 40% sur l'emprise communale. Le taux réel effectif sera donc indiqué dans le texte de l'OAP.

Certaines activités agricoles (pâturage, fauche) peuvent participer à l'entretien du paysage rural au niveau de la coupure d'urbanisation. Dans ce cadre, je vous invite à étudier la possibilité d'apposer une zone A correspondant à l'espace agricole pérenne délimité au SCoT, dont le règlement devra tenir compte des dispositions de la loi Littoral édictées aux articles L. 121-8 et L. 121-10 et du caractère protecteur de la coupure d'urbanisation, au sein de laquelle seule l'extension limitée des constructions existantes peut être admise.

Réponse de la commune

Il convient de souligner que le zonage N ne remet pas en cause les possibilités d'exploitation agricole des espaces concernés. De plus, le classement en zone N a été mis en œuvre au regard des caractéristiques paysagères du cœur de presqu'île.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne fixe notamment, via ses dispositions 1-1, 1-2, 2-1, 2-14 et 2-15, les cinq principes fondamentaux qui doivent impérativement être traduits par les documents d'urbanisme. Le porter-à-connaissance (PàC) de l'État transmis le 9 mai dernier décline les attendus dans les différentes pièces du PLU.

Réponse de la commune

L'intégration de ces éléments sera réalisée dans le rapport de présentation et dans les autres documents du PLU pour améliorer cette prise en compte

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune à l'avis de Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique

Avis du Conseil Départemental de la Loire Atlantique

Sur la demande de dérogation de replantation systématique d'un arbre suite à un abattage dans les ENS, ainsi que sur la demande de modification de »replantation équivalente «

Réponse de la commune

Des ajustements seront effectués afin de répondre favorablement à cette demande.

Sur la demande de reclassement d'une parcelle en zone de préemption ENS de NC vers un classement N

Réponse de la commune

Concernant cette demande, la Commune est en attente d'éclaircissements de la part du Département pour identifier la parcelle concernée.

Les règles générales stipulent ensuite « L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition (...) que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale ». Cette rédaction est difficile à interpréter, car les panneaux en eux-mêmes sont des « installations techniques », qu'il n'est pas possible de rendre invisibles dans l'absolu. S'agit-il donc de dire que l'intégration dans la composition architecturale doit être soignée, lorsque les panneaux sont visibles par le voisinage ou depuis le domaine public ?

Réponse de la commune

Concernant les panneaux en toiture, cette demande faisant écho à un avis exprimé par un habitant (voir ci-avant), la commune est favorable à sa prise en compte. Par ailleurs, concernant l'avis ci-dessus, il convient également de prendre en compte les propositions du Département.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées à l'avis du Conseil Départementale de la Loire-Atlantique

Avis de la chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique

La chambre d'agriculture, se référant au site internet « mon diagnostic artificialisation » note que la commune du Croisic a consommé 5,2 ha pour la période 2011-2021 et que donc la consommation d'espace maximum pour la période 201-2031 devrait être de 2,6 hectares.

La chambre d'agriculture demande que soit modifiée la possibilité d'extension des constructions en zone N, dans le cas d'extension à usage agricole : 500 m² au lieu de 100 m².

Elle demande également la création d'une zone « A », reconnaissant ainsi la vocation agricole de 33 ha de terres exploitées.

La Chambre d'agriculture considère qu'il y a surprotection de la trame bocagère par superposition des dispositions PAC et de l'application par la commune de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et demande qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre pour éviter la confusion dans le monde agricole entre les services de l'état et la collectivité territoriale.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la chambre d'agriculture.

Avis de la CDPENAF

Dans son domaine de compétences, la CDPENAF émet un avis favorable sans aucune réserve.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la CDPENAF

Avis de la CDNPS

La CDNPS émet un avis favorable au classement des espaces boisés classés du projet de PLU de la commune du Croisic.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la CDNPS

Avis de Cap Atlantique

Cet avis est exprimé au regard de la conformité du projet de PLU du Croisic avec le SCOT de Cap Atlantique.

Il est noté : que l'objectif de construction du projet de PLU ((19 à 25 logements/an) est au-delà de la programmation du SCOT (16 logements/an) à l'horizon 2035. Il est également indiqué que le SCOT autorise une consommation foncière de 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine .

Cap Atlantique, pour une meilleure traduction du SCOT à l'échelle communale demande : d'instaurer une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau, de protéger les zones sources et leur connexion au cours d'eau, de prendre en compte les réservoirs de biodiversité annexes, d'introduire la notion d'espaces agricoles pérennes et

de créer un zonage spécifique, de prendre en compte la coupure d'urbanisation du SCOT qui chevauche la zone Aupl3, de faire apparaître les secteurs concernés par le PPRL sur le zonage graphique.

Cap Atlantique souhaite que des outils et moyens soient définis pour la mise en œuvre des objectifs relatifs à l'accession aidée dans le cadre des services et fonctions métropolitaines « autrement pour un territoire « authentique », « touristique » et « métropolitain ».

Cap Atlantique émet un avis favorable au projet de PLU assorti de ces quelques recommandations ou demandes.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de CAP Atlantique, apporté au regard de la conformité au SCOT. Je note, en particulier, que le SCOT de CAP Atlantique autorise une consommation foncière de 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Je pense que la commune du Croisic doit tenir compte des suggestions de CAP Atlantique en matière de programmation de logements et d'inconstructibilité le long des cours d'eau

Avis de la commune de Batz-sur-Mer

La commune de Batz-sur-Mer émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune du Croisic.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de commune de Batz-sur-Mer.

Avis du CRC Bretagne Sud

Le CRC demande des modifications de zonages :

- zonage de « SCEA coquillages croisicais » de UB vers UAEa,
- zonages UP et UPa doivent inclure les activités de cultures marines en tant qu'activités portuaires,
- le zonage UP de « Madame Céline Le Brenn » et « Les Jardins du Traict » devraient être zoné en UPa (une fois que cette zone regroupera bien les activités de cultures marines)
- *demande une autorisation spécifique pour les activités de cultures marines dans les zones UP, UPa, UAE et UAEa, ainsi qu'en zone UB si la modification en zonage UAEa n'est pas prise en compte.*

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis du CRC Bretagne Sud et traitera cette intervention dans le cadre du chapitre suivant : observations déposées pendant l'enquête

2 - Les observations déposées pendant l'enquête

Les panneaux photovoltaïques

Six observations abordent le sujet (C1, C3, RD1, RD2, RP6, M Quesne par oral auprès du CE) et demandent que l'installation puisse se faire en surimposition et non pas en intégration systématique des panneaux dans la couverture existante. Les arguments utilisés sont :

- Les installateurs refusent le montage intégré (assurances refusent la garantie décennale, risque de surchauffe qui induit une baisse de rendement, de vieillissement prématuré, risque d'incendie, problèmes récurrent d'étanchéité, SAV difficile, surcoût).
- Les autres communes du secteur ont une réglementation beaucoup moins rigide.
- Cette règle décourage les particuliers croisicais à l'utilisation des énergies renouvelable, à l'encontre des recommandations du PADD et de la volonté politique nationale de transition énergétique.

A ce stade, je rappelle les propos du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, dans son courrier du 19 juillet 2023 adressé au maire du Croisic, dans le cadre de la consultation des PPA : « *...cette disposition constitue un frein important au développement de l'énergie solaire.* ». Il s'en suit quelques arguments et une suggestion de modification de la rédaction de la mention concernée : « *les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une recherche de placement harmonieux sur le dessin de la toiture, si cette dernière est visible depuis le domaine public* ».

Réponse de la commune

Les élus souhaitent donner une suite positive aux demandes des habitants sur ce point, ceci afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire. La proposition d'écriture réglementaire est ainsi retenue. Toutefois, il convient de rappeler que l'encastrement des panneaux photovoltaïques demeure obligatoire en Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), conformément aux prescriptions de ce document.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse positive apporter aux demandes exprimées pendant l'enquête, notant la restriction maintenue en secteur patrimonial remarquable (SPR)

Les clôtures

Deux aspects ressortent de cette problématique : d'une part le traitement concernant les murs et d'autre part les « occultants ».

- Des intervenants à l'enquête (RD6 et M Flüry-Herard par oral lors d'une permanence) demande à pouvoir construire des clôtures en mitoyenneté, identiques au mur existant coté rue.

– Une observation (RD1) note que dans le cas des « murs en pierres sèches », de grande hauteur, en zone urbaine, le maintien à l'identique paraît comporter « *un risque de ruine inutile* ».

– Les dispositions concernant l'interdiction de « tout occultant » sur les clôtures fait réagir certains croisicais (RD12, M Hucher, M Guilbaud, oralement lors de permanences) qui demandent d'autoriser les clôtures occultantes en limites séparatives entre propriétés (proposition d'une hauteur de 1,70 m pour l'un d'entre eux).

Réponse de la commune

Dans la continuité des avis exprimés lors de l'enquête publique, les élus souhaitent intégrer au règlement un élément de souplesse (en particulier concernant la hauteur des clôtures et leur aspect) permettant de prendre en compte de manière adaptée les murs anciens à vertu patrimoniale en zones UCV et UB, par-delà les prescriptions du SPR. Il convient notamment de prendre en compte un tissu bâti ancien patrimonial non couvert par le SPR. Toutefois, cette souplesse devra être dûment justifiée par des enjeux de préservation du patrimoine diffus de la commune. *A contrario*, cette souplesse n'a pas forcément vocation à être mise en œuvre en zone UR.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune en matière de clôture vers « l'introduction d'un élément de souplesse... ». Cependant j'ai le sentiment qu'il s'agit plus d'examiner les demandes des secteurs les plus protégés (UCV et UB) sans apporter « forcément cette souplesse » en secteur UR. Il me semble pourtant que les habitants de ce secteur comprendraient mieux une règle bien motivée définissant les possibilités offertes, plutôt qu'une interdiction totale de construire des clôtures occultantes en limite séparatives. Cette interdiction relativement récente (2021) crée un sentiment d'injustice entre « ceux d'avant » et « ceux de maintenant ».

La protection « cœur d'îlot » art L151-23

Cette disposition fait réagir quelques personnes (RD4/RD5, RD9, RD1, C5, RP4).

Il s'agit de demandes de modification de tracé des limites de zones afin d'être mieux en phase avec la réalité du terrain en prenant en compte entre autre la présence de remises ou abris de jardins indiqués ou non sur le cadastre.

Le courrier de Mme Le Maire prévoit la réduction « du cœur d'îlot » sur la parcelle 640. Mme Schott (C5), confirme un accord élaboré lors d'une réunion du 4/09/2023 (avec Mme Quellard, Mme Caubel et M Delpire), prévoyant d'arrêter la limite nord de la zone protégée à 10 m du fond de la parcelle 640.

Réponse de la commune

Ces erreurs matérielles seront corrigées dans la version approuvée du plan de zonage.

Concernant également cette protection « cœur d'îlot et espaces paysagers à protéger » M et Mme Bonnechère (RD 9) se demandent ce qui a prévalu comme critères objectifs pour classer leur parcelle 228, rendant ainsi celle-ci inconstructible. L'AVAP avait noté 3 arbres remarquables. Depuis ce classement, « *ils ont été contraint d'en abattre 2 et il reste un cyprès de Lambert* » le long de la rue Waldeck Rousseau, dans la partie nord-est du terrain. Ils demandent le déclassement de la parcelle 228 tout en conservant la qualité arbre remarquable pour le cyprès restant.

Réponse de la commune

Un ajustement de la protection de cœur d'îlot sera effectué pour permettre une seule construction : une réduction de cette protection sera appliquée le long de l'avenue Dunant.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune

Les Annexes

Une demande (RP4) aborde le sujet de la surface des annexes définies dans le lexique (règlement écrit) : surface inférieure à 10 m² et hauteur inférieure à 3 m.

Il est argué que cela n'est pas suffisant pour satisfaire les besoins de stationnement de véhicules ou de matériel de pêche ou de loisirs (dériveurs, paddles, planches à voiles, zodiac...).

Réponse de la commune

Suite à des échanges techniques ayant eu lieu depuis, une emprise au sol des annexes limitée à 20 m² sera retenue, ceci afin de répondre aux besoins de rangement exprimés par les habitants, sans pour autant qu'un risque important de dévoiement de la fonction des annexes vers des hébergements touristiques peu encadrés ne se développe.

Le courrier C2 demande une modification de la hauteur des annexes en zone inondables de façon à pouvoir en surélever le sol de 30 à 40 cm et garder une hauteur suffisante à l'intérieur.

La même personne suggère de favoriser la construction d'annexes et extensions sur pilotis dans cette zone inondable au lieu d'autoriser des dalles bétons.

Elle demande également d'inciter les particuliers à la mise en place de rangements vélos en ne comptant pas dans l'emprise au sol, les locaux vélos clos et couverts.

Réponse de la commune

Un « bonus » de hauteur de 50 cm sera accordé pour les constructions en zone inondable, dans le sens de l'avis exprimé par le courrier C2. En revanche, les constructions sur pilotis ne sont, à la connaissance de la commune, pas recommandées par les services de la DDTM. La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement sur ce point.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune relatives aux observations concernant la construction d'annexes

Divers

L'observation RD8, M et Mme Vidond, parcelle UR 306 (121 pour le PLU ?), à l'angle de la rue Gambetta et rue Jules Verne demande la levée de la protection d'un mur de clôture qui date de 2016.

Réponse de la commune

Cette protection a été instituée au sein du SPR. Il ne s'agit ainsi que d'une reprise dans le PLU d'une protection mise en œuvre par un document de rang supérieur, qui s'appliquerait par-delà le PLU. Cette correction ne pourra intervenir que lors d'un toilettage du SPR.

L'observation RP8, M et Mme Masson, 39 rue des Salines souhaitent savoir pourquoi leur maison est classée « ensemble bâti à protéger » alors qu'elle ne l'était plus au PLU actuel et que leur voisin qu'il l'était ne le sera plus.

Réponse de la commune

Ce périmètre a été ajusté et « recalé » sur les limites du SPR institué en 2016 afin d'éviter la double protection.

L'observation RD14 conteste les règles de la zone UR, qui « *ne sont pas en accord avec le tissu urbain existant* » : l'impossibilité de construire sur 2 limites séparatives, rendant les terrains de faible largeur inconstructibles mais aussi la limite de hauteur à 4,50 m et l'emprise au sol de 0,3.

Réponse de la commune

Ce choix politique est confirmé par les élus.

M Picherot dans l'observation RP3 (parcelle 128) fait part de son mécontentement concernant son terrain passant de la zone AU à la zone N, trouvant cela « *très injuste après 30 ans de zone AU* ».

Réponse de la commune

Cette redéfinition des zones AU a été effectuée principalement du fait du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) et du risque de submersion qui impacte fortement ces parcelles. La commune entend ainsi limiter autant que possible l'exposition de nouveaux habitants à ce risque. Ce changement de zonage s'inscrit également dans la perspective d'une réduction de la consommation foncière, dans la continuité des objectifs de « Zéro artificialisation nette » prônés par la loi Climat et résilience.

Les observations RP6 et RP7 sont à relier directement aux réponses apportées aux expressions des PPA, en particulier le Préfet et l'autorité environnementale.

Le commissaire prend acte des réponses apportées dans cette rubrique « divers »

CRC Bretagne sud

Le CRC a adressé un courrier au commissaire enquêteur reprenant les éléments de son courrier adressé au maire, en tant que PPA. Dans le cadre de l'enquête publique il demande :

- « *que les capacités d'assainissement des eaux usées soient retenues comme éléments de définition des objectifs de développement de la commune* » afin d'améliorer la qualité des eaux conchylicoles et éviter les interdictions de commercialisation des coquillages.

- Des modifications de zonages :

zonage de « SCEA coquillages croisicais » de UB vers UAEa,

zonages UP et UPa doivent inclure les activités de cultures marines en tant qu'activités portuaires,

le zonage UP de « Madame Céline Le Brenn » et « Les Jardins du Traict » devraient être zoné en UPa (une fois que cette zone regroupera bien les activités de cultures marines)

demande une autorisation spécifique pour les activités de cultures marines dans les zones UP, UPa, UAE et UAEa, ainsi qu'en zone UB si la modification en zonage UAEa n'est pas prise en compte.

Réponse de la commune

Concernant les capacités d'assainissement, il convient de préciser que la compétence est intercommunale et portée par la Communauté d'agglomération Cap Atlantique.

Concernant le changement de zonage de « SCEA coquillages croisicais », le zonage sera changé comme demandé pour pérenniser l'activité conchylicole et éviter la transformation des locaux en logement résidentiel.

Les zones UP et UPa incluront les activités de cultures marines en tant qu'activités portuaires, comme le demandait l'avis de la CRC Bretagne Sud.

Concernant le zonage UP de « Madame Céline Le Brenn » et « Les Jardins du Traict », la Commune est en attente d'éclaircissements de la part du requérant.

Enfin, concernant l'autorisation spécifique pour les activités de cultures marines dans les zones identifiées, la commune souhaite répondre favorablement à cette requête

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune aux demandes formulées par le CRC Bretagne Sud

Observations hors objet de l'enquête

Ces observations sont à examiner par les services de la commune et ne sont pas en lien direct avec le PLU. Il s'agit : de création de pistes cyclable, d'aire de jeux, de mise en place de limitations de vitesse, d'une demande de bitumage de la voie entre avenue des Moulins et rue du Pré Nantais, de la destination de la parcelle préemptée en face le manoir de kervaudu ...

Une observation, C6, émanant du « collectif des habitants de la rue de la Ville d'Ys » aborde la question des accès au lotissement de la Pierre Longue et présente plusieurs solutions. Ceci n'est pas lié au PLU et à l'enquête en cours. Il appartient donc à la mairie du Croisic de traiter cette problématique hors PLU.

Après avoir analysé les avis des PPA, les observations déposées pendant le temps de l'enquête publique, je constate que :

- La commune, suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), répond positivement dans la quasi totalité des cas aux demandes, suggestions ou recommandations
- Concernant les observations déposées par le public, là aussi la commune dans la très grande majorité des cas répond par la positive.

J'ai pris acte des différentes réponses apportées par la ville du Croisic et, aucun commentaire particulier ne vient s'ajouter aux avis que j'ai exprimé dans les pages ci-avant.

D'autre part je considère que :

Ce projet de PLU, s'inscrit pleinement dans les orientations définies par le PADD :

- * Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.
- * Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée.
- * Insérer Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire.
- * Protéger l'environnement de la Presqu'île en favorisant un développement soucieux de la biodiversité.

Ce projet permet de répondre aux objectifs définis par le conseil municipal de la ville du Croisic, dans sa séance du 22 février 2022 lorsqu'il a prescrit la révision du Plan local d'Urbanisme de la commune :

- * Engager une réflexion sur l'évolution de la commune à l'horizon 10/15 ans.

- * Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire et de l'identité de la commune.
- * Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre ville.
- * Conforter et développer la prise en compte des enjeux environnementaux et liés aux changements climatiques.
- * Mettre à profit de nouveaux outils offerts par le code de l'urbanisme permettant d'approfondir certaines thématiques.
- * Intégrer dans la réflexion le devenir du site de l'hôpital et des zones AU restantes.
- * Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.
- * Mettre en comptabilité le PLU avec le SCOT.

Ce projet m'apparaît d'intérêt général et permettra la sauvegarde de l'environnement, le développement économique, le maintien du caractère historique du Croisic, le développement du commerce et du tourisme tout en satisfaisant les besoins de la population locale.

Par l'acceptation des modifications concernant la pose de panneaux voltaïques, ce projet participe à la lutte contre le changement climatique participant ainsi à la diminution de la production d'énergie carbonée.

La procédure découlant du cadre réglementaire a bien été respectée.

Le public a été informé et il a pu consulter le dossier et participer à l'enquête dans de bonnes conditions.

Il m'apparaît que le dossier et toutes ses annexes est très complet et qu'il me semble répondre aux exigences des textes en vigueur pour une telle procédure.

La compatibilité avec l'ensemble des lois, arrêtés et différentes préconisations a bien été examiné.

L'évaluation environnementale, malgré les quelques manques soulignés par la MRAE et, que la commune s'engage à compléter a bien examiné tous les aspects : milieux humains et socio-économiques, l'incidence sur les occupations ou utilisations de l'espace environnant, l'environnement culturel et historique, les voies de communications et le trafic, le paysage, la portée sur les milieux remarquables et/ou protégé ...

Je note que :

- * La concertation préalable a été menée de façon satisfaisante.
- * L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué.
- * Le projet de PLU semble compatible avec les documents supra-communaux.
- * Les avis des PPA sont pris en compte.

J'estime :

Qu'il y a lieu dans ces conditions, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune du Croisic.

Fait à Campbon

le 4 octobre 2023

Jean-Claude Havard

Commissaire enquêteur

