J.M DEMANGE
Commissaire Enquêteur

Le 12 Septembre 2019

ENQUETE PUBLIQUE

concernant la Modification n°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME sur le territoire de la commune de PREFAILLES 44770

Arrêtés Municipaux
n° 22/19 du 18 Avril et 56/19 du 1er Juillet 2019
de Monsieur le Maire de Préfailles

Enquête Publique du 22 Juillet au 23 Août 2019

Commissaire Enquêteur : Jean Marie DEMANGE
désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
Décision E 19000061/44
du 8 Avril 2019

I . RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II . SYNTHESE DES OBSERVATIONS, SUGGESTIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

III. CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Documents transmis à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Monsieur le Maire de Préfailles

Le 12 Septembre 2019
Le Commissaire Enquêteur
J.M DEMANGE

I . RAPPORT D'ENQUETE

1 – Présentation de l'enquête

1 – 1 Préambule

1 – 2 Cadre juridique et réglementaire

1 – 3 Objet de l'enquête

1 – 4 Composition du dossier soumis à enquête

1- 5 Analyse du contenu du dossier

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2 – 1 Désignation du Commissaire Enquêteur

2 – 2 Contacts préalables à l'ouverture de l'enquête

2 – 3 Publicité de l'enquête

2 – 5 Déroulement de l'enquête

2 – 5 Clôture de l'enquête

II.– **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

1 - Descriptif des observations

2 - Analyse des observations et avis

3 - Remise du PV de synthèse

* * *

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

1–1 Préambule

Une enquête publique a été prescrite portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Préfailles, 44 770.

Le porteur du projet est la Mairie de Préfailles, située 17 Grand Rue à Préfailles.

L'Arrêté Municipal n° 22/19 en date du 18 Avril 2019 prévoit la prescription de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, sur la base des articles L 153-36 et suivants du Code l'Urbanisme, et l'arrêté d'ouverture d'enquête n° 56/19 en date du 1er Juillet 2019 définit les dates et les modalités de déroulement de l'enquête publique. Celle-ci s'est tenue du Lundi 22 Juillet, à 9 h au Vendredi 23 Août 2019 à 17 h, soit pendant 33 jours. Les quatre permanences ont eu lieu à la mairie de Préfailles (voir point 2- 4 - 1 pour leurs dates et horaires).

Par décision n° E 19000061/44 du 8 Avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Jean Marie DEMANGE, inscrit sur la liste départementale de la Loire Atlantique d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur, en qualité de Commissaire Enquêteur pour ce dossier .

1-2 Cadre juridique et réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme initial a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 Juillet 2008 et a fait l'objet de deux modifications les 14 Décembre 2010 et 6 Décembre 2013.
Une révision est en suite intervenue le 15 Décembre 2015 et et deux modifications simplifiées ont eu lieu les 30 Juin 2017 et 7 Septembre 2018.
L'enquête publique porte donc bien sur une troisième modification par rapport au document initial.

Définition du cadre réglementaire :

- arrêté municipal du 18 Avril 2019 n° 22/19, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique,
- extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 8 Février 2019 portant sur l'engagement de la procédure de modification n°3 du P L U,
- arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°56/44 en date du 1er Juillet 2019,
- décision du Tribunal Administratif de Nantes E 19000061/44 du 8 Avril 2019 désignant M Jean-Marie Demange Commissaire Enquêteur pour ce dossier,
- Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants,
- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-36 et suivants,
- loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000,
- décret n°85-453 du 23 Avril 1985 pris pour application de la loi du 12 Juillet 1983,
- décret n°2001-260 du 27 Mars 2001.

La note de présentation fournit des explications sur le choix de la procédure à laquelle la mairie a eu recours pour mener à bien la modification n° 3 du P L U. L'analyse porte sur l' article L 153-31 et les articles L 153-36 et suivants du Code l'Urbanisme. Si les dispositions de l'article L 153-31 ne correspondent pas au projet de la commune, celles des articles L 153-36 et suivants et en particulier l'article L 153-41 permettent de fixer le cadre juridique approprié à cette modification.

Par ailleurs, je déclare :

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein d'organismes assurant soit la maîtrise d'œuvre, soit le contrôle de l'opération,
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête,
- avoir consulté préalablement à l'enquête, l'autorité chargée de la conduite de cette enquête,
- m'être rendu sur les lieux soumis à enquête.

  Suite à ces interventions, j'ai établi le présent rapport qui vise à :
  - dresser le procès verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête,
  - rendre compte des observations du public, des personnes publiques associées, des réponses du porteur de projet et de mes analyses et avis.

  Mes conclusions personnelles et motivées de l'enquête publique font l'objet d'un document distinct qui constitue la seconde partie du présent document.

1-3 Objet de l'enquête

Il est utile de fournir quelques données chiffrées relatives à la commune de Préfailles.

Commune	Population fin 2014	Évolution 2009/2014 en %	Nombre de logements	Dont résidences secondaires en %
Préfailles	2012	-0,70%	2070	70,00%

A noter que le pourcentage de logements vacants est peu élevé et se situe à 3%.

Le projet de modification n°3 du P L U comporte quatre volets :

1° Des ajustements réglementaires.
Ils sont jugés nécessaires, car l'application actuelle de certaines des règles en vigueur se heurte à des difficultés d'interprétation.
Ces ajustements sont les suivants :

- pour les zones U et AU du P L U :
  - la largeur des accès doit être de 3 m au minimum (art 3 accès et voirie),
  - le pourcentage de construction des logements sociaux pour des programmes de plus de 5 logements, passe de 25 à 20 % , cet objectif paraissant plus réaliste dans le contexte local, et s'inscrivant toujours dans l'objectif du SCOT, qui est de 10 % et pour le P L H, de 15 logements sociaux à l'échéance de 2025.
- pour les zones urbaines U :
  - clôtures : suppression de l'interdiction de l'usage de plaques en béton en soubassement de clôtures (art UV 11-6, clôtures),
  - intervention sur le bâti ancien : les travaux devront être effectués en harmonie avec les éléments d'intérêt architectural et avec le type d'architecture de l'édifice (art UV 11- aspect extérieur). Il n'est donc plus fait référence à la sauvegarde et à la mise en valeur des édifices concernés,
  - retrait minimal de 5 m par rapport aux voies en secteur Uap pour les constructions nouvelles (art UA 6),
  - hauteur de faîtage spécifique en secteur Uap (art UA10),
  - toitures terrasses : elles ne doivent pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante et ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m à l'acrotère, ceci pour éviter une trop forte densification urbaine en front de mer (art 11.2).
- pour les zones N
  - création de la zone Nj (art Nj 2) pour permettre l'édification d'abris de jardin dans un espace particulier de jardins partagés gérés par une association locale.

2° Des modifications apportées aux schémas de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Leur réalisation dans leur cadre actuel a semblé nécessiter des changements qui visent à la fois à tenir compte du contexte pratique propre à chacune de ces O A P et partant, d'en assurer la sécurité juridique.
Quatre O A P sont concernées par ces modifications.

1) O A P « le Chemin des Agneaux ».

Deux éléments modifient l'économie du projet initial :

- la suppression d'une réserve foncière prévue pour la circulation motorisée, située au centre de l' O A P,
- le pourcentage de logements sociaux ramené de 25 à 20 %, comme indiqué ci-dessus (aspects réglementaires).

Il est prévu la construction de 38 logements , dont 10 sociaux , 5 en locatif et 5 en accession sociale.

2) O A P « la Croix Martin ».

La présence d'une zone humide située au centre de l'espace dédié à l' O A P conduit à une révision complète du projet.
Au total, 5 100 m2 seront urbanisés, dont 1700 m2 situés en zone humide, compensés par 3 400 m2 au sein de l' O A P.
Des quatre secteurs composant l' O A P, seuls les secteurs 1 et 2, situés à l'ouest et au centre/est de la zone pourront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La construction de 60 logements entre 2020 et 2025 y est prévue dont 12 en logements sociaux, pour moitié en locatif et en accession sociale. Le secteur 3 , localisé à l'est pourra recevoir des aménagements légers, sans construction de logements, à proximité du cabinet médical existant. Le secteur 4 ne sera pas construit en vue de ne pas impacter la zone humide qui s'y trouve.
Il en résulte une modification de la configuration des voies d'accès, qui privilégie les liaisons douces à l'intérieur de la zone.

3) O A P « la Cla ».

Cette O A P bénéficiait déjà d'un permis d'aménager, en vue d'y accueillir des constructions à usage d'habitation.
A la suite de la réunion de concertation avec le public du 30 Août 2018, l'économie initiale du projet a été sensiblement modifiée sur plusieurs points :

- la densité de logements / hectare est passée de 20 à 16 logements pour aboutir à la construction de 19 logements dont 4 sociaux, 2 en locatif et 2 en accession sociale,
- un seul accès pour véhicules motorisé rue du Cla a été retenu,
- des liaisons « douces » seront aménagées dans la zone accompagnées d'espaces végétatifs.

4) O A P « Cœur de Bourg »

La modification porte seulement sur le pourcentage de logements sociaux, ramené de 25 à 20 %.

3° Des modifications de zonages.

Quatre modifications de zonage sont prévues.

1) Classification de deux parcelles de N en Nj.

Il s'agit de parcelles utilisées comme jardins partagés et gérés par une association. Ce changement a pour but de permettre l'installation d'abris de jardin.

2) Classification d'une parcelle de UB en N.

Il s'agit de protéger et donc de conserver un espace boisé situé au centre d' un lotissement, de façon à éviter toute construction nouvelle sur ce site naturel.

3) Classification d'une parcelle de UE en UA.

La zone UE est dédiée aux équipements publics ou bien d'intérêt collectif. Les deux parcelles en cause cadastrées AR 229 et AR 237 ne peuvent pas recevoir des constructions de logements, de commerces, de locaux artisanaux. Or la commune a entrepris, en liaison avec le C A U E, un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées de 24 places sur ce site. Le changement de zonage permettrait cette opération et l'installation de locaux destinés aux personnels de santé travaillant en lien direct avec cette résidence.

4) Classification de trois parcelles de 1AU en UB.

Ces trois parcelles cadastrées 305, 307 (en partie) et 309 étaient comprises dans le périmètre de l' O A P « la Croix Martin », coté est, en vue d'y créer un accès à la route du Quirouard. Cette option n'ayant pas été conservée, il est proposé que ces parcelles retrouvent leur zonage initial, soit UB.

4° L'intégration du Plan de Prévention des Risques Littoraux dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (P P R L) de la Cote de Jade, qui inclut la commune de Préfailles, a été approuvé par le Conseil Municipal en Février 2019.
Sur certains aspects, le P P R L est plus restrictif que le P L U. Il convient donc d'intégrer ces dispositions du P P R L dans le P L U, et partant de modifier le règlement correspondant.
Sont donc concernées des parcelles situées en zones N et UV pour lesquelles soit :

- des mesures d'interdiction (de constructions et d'aménagements pour l'essentiel) sont prescrites, ces zones étant classées en B C (bande de précaution, choc mécanique) ou bien en V100 (risque modéré à Xynthia + 60 cm) au titre du P P R L,
- des mesures d'autorisation sous conditions dans ces mêmes zones.

En pratique, quatre sites pour l'essentiel sont concernés par ces mesures : le site du camping de la Prée, la pointe Saint Gildas, au niveau de la capitainerie, la Grand Plage, au poste de secours, et le site de port Meleu.

1-4 Composition du dossier soumis à enquête

Le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public dès l'ouverture de celle-ci à la mairie de Préfailles, du Lundi 22 Juillet 2019, dès 9 h du matin, jusqu'au Vendredi 23 Août 2019 à 17 h , soit pendant 33 jours consécutifs.

Par référence aux textes législatifs et réglementaires définis au point 1-2 du rapport, le contenu du dossier est le suivant :

1-4-1 Documents administratifs :

1) Le registre d'enquête publique,
2) Arrêté Municipal d'engagement de l'enquête publique n° 22/19 du 18 Avril 2019,
3) Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 8 février 2019 portant engagement du projet de la modification n° 3 du P L U,
4) Arrêté municipal n° 56/19 d'ouverture d'enquête publique en date du 1er Juillet 2019,

5) Parutions des avis publics dans la presse, Ouest France et Presse Océan, en date des 6 et 8 Juillet 2019, puis le 25 Juillet 2019,
6) Attestations de la société Médialex des 8 et 25 2019 de parution dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique, dans les journaux précités,
7) La décision E 19000061/44 du 8 Avril 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean Marie DEMANGE, inscrit sur la liste départementale de la Loire Atlantique d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur, en qualité de Commissaire Enquêteur pour ce dossier.
8) Le courrier adressé aux Personnes Publiques Associées.

1-4-2 Documents techniques.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

1) Notice explicative de la procédure d'élaboration de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, comportant les chapitres suivants :
   - le contexte et le choix de la procédure,
   - les modifications du règlement,
   - les modifications des O A P,
   - les modifications du zonage,
   - l'intégration des dispositions du P P R L au règlement du P L U.
2) Plan local d' Urbanisme : chapitre relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, document du 18 Décembre 2015,
3) Plan Local d'Urbanisme : Règlement du 18 Décembre 2015,
4) Documents graphiques : cartographie du zonage soit quatre planches correspondant aux aires suivantes :
   - schéma global de la commune,
   - pointe de Saint Gildas,
   - Centre Bourg,
   - port Meleu.

1-5 Avis sur le contenu du dossier

Le dossier comprend environ 240 pages d'information sous forme littéraire, comportant des schémas et photographies des sites concernés par le projet, et 4 cartes relatives aux O A P et aux plans de zonage.
Les documents sous forme littéraire, et notamment la notice de présentation, sont de compréhension aisée et permettent de disposer des éléments d'appréciation nécessaires et suffisants pour se forger une opinion sur ce projet.
Au total, je considère que ce dossier est complet, clair et procure toutes les éléments d'appréciation voulus pour appréhender les enjeux de la modification n° 3 du Plan Local d' Urbanisme de Préfailles.

2-2 Contacts préalables à l'ouverture de l'enquête

Avant ouverture de l'enquête publique, j'ai organisé une réunion avec la Mairie de Préfailles le 4 Juillet 2019 à 14 h 30, la mairie étant représentée par M Caudal, Maire de la commune, Mme Sager, Adjointe chargée de l'urbanisme et Mme Thépot, Responsable du Service de l'Urbanisme à la mairie.
Cette réunion a porté sur les modalités concrètes d 'organisation de l'enquête et a permis des échanges sur chacun des têtes de chapitre du dossier.
Au titre de l'organisation de l'enquête publique, les points suivants ont été examinés/:

- conditions de déroulement de l 'enquête au plan matériel : interlocuteurs de référence , lieux des permanences, horaires d'ouverture des mairies,
- information du public : affichage, gestion du dossier d'enquête, mise à disposition du public d'un PC pour déposer des courriels à la mairie et accéder au dossier mis en ligne sur le site internet de la commune,
- gestions des courriels, courriers déposés ou reçus, avec transmission au commissaire enquêteur.

2-3 Information du public

2-3-1 Période de consultation du public.

Fixée du 22 Juillet à 9 h au 23 Août 2019 à 17 h, soit 33 jours de suite, le public pouvait ainsi consulter le dossier aux heures d'ouverture de la mairie de Préfailles et faire part ainsi de leurs avis, suggestions et observations sur ce dossier par tous moyens à leur convenance dont les mentions sur les registres ou le dépôt de documents, courriers, dossiers, et l'envoi de courriels. La mairie a mis à la disposition du public un PC pour permettre la consultation en ligne du dossier.

2-3-2 Bilan de la concertation.

L'extrait du registre du conseil Municipal du 8 février 2019 indique que le public avait formulé des observations lors de réunions de concertation avec la population et qui portaient pour l'essentiel sur des demandes d'ajustements du règlement, du plan de zonage et sur les O A P.
Ces réunions se sont déroulées dans les conditions suivantes :

- réunions publiques le 3 Août 2018 portant sur l' O A P « le Cla » et le 30 Août 2018 portant sur l' O A P « la Croix Martin » : ces réunions qui ont regroupé essentiellement les riverains (60 personnes environ à chaque réunion) ont eu pour objet de présenter les modifications apportées aux projets initiaux, d'en débattre avec les participants, et de trouver un terrain d'entente,
- commission extra municipale composée des représentants d'associations locales, de personnes qualifiées et des élus en charge de l'urbanisme, en vue présenter ce projet de modification n° 3 lors d' une réunion qui s'est tenue le 12 Avril 2019, soit postérieurement à la date de l'extrait référencé ci-dessus,
- échanges en continu avec la communauté de communes dans le but d 'adopter une définition commune de termes du règlement afin d'éviter toute divergence d'interprétation, ce qui a conduit à certaines des modifications réglementaires déjà exposées (exemples : la largeur des voies pour la division de terrains en drapeau, ou bien les règles spécifique à l'architecture balnéaire)

Les thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants, tels qu'ils apparaissent à la lecture du l'extrait des délibérations du Conseil Municipal du 8 Février 2019 :

- des modifications portant sur plusieurs Opérations d'aménagement Programmées relatives à la voirie (O A P « la Cla ») et à la présence d'une zone humide (O A P « la Croix Martin »),
- la largeur des accès aux parcelles divisées et en drapeau,
- la question des soubassements en béton,
- l'architecture des villas balnéaires (article 11 zone UV),
- la création d'une zone naturelle « jardins » relative à des jardins partagés,
- la modification du zonage UE en vue de pouvoir y implanter une résidence pour personnes âgées située sur cette zone.

Ces thèmes constituent au final l'essentiel du contenu du projet de la modification n°3 du P L U.

2-3-3 Publicité réglementaire par avis et affiches

1) par voie de presse : avis publiés dans Ouest France et Presse Océan les 6 et 8 Juillet 2019, puis le 25 Juillet 2019. Les extraits des journaux et les attestations de publicité figurent au dossier,
2) par voie d'affichage : affiches jaunes format A2 sur les panneaux extérieurs et intérieurs de la mairie, ce qui a été vérifié par mes soins (arrêté d'ouverture d'enquête), et affichage de l'arrêté Municipal et de l'avis d'enquête,
3) pose d'affiches jaunes format A 2 sur les sites suivants, outre la mairie : à l'espace culturel, au port de la pointe de Saint Gildas, et aux trois plages de Port Meleu, la Grande Plage et la plage de l'Anse du Sud. J'ai procédé à la vérification de ces affiches.
4) par le site internet de la mairie . Toute personne se présentant à la mairie peut demander à l 'accueil la mise à disposition d'un PC portable en libre service afin d'accéder aux informations figurant à ce sujet sur les sites internet de la mairie, et déposer des observations par ce moyen,

2-3-4 Autres actions d'information :

Les bulletins municipaux et les extraits de délibérations municipales de la mairie ont donné des informations sur ce projet et le déroulement de l'enquête publique.
Le site de la mairie permet aussi de prendre connaissance du dossier portant sur la modification n° 3 du P L U.
Il n'a pas été ouvert de registre dématérialisé, ce type d'enquête publique ne le justifiant pas.

2-3-5 Registre d'enquête publique

Le registre d'Enquête Publique a été tenu à la disposition du public dans la mairie de Préfailles pendant toute la durée de l'enquête, donc du 22 Juillet à 9 h au 23 Août 2019 à 17 h , pendant les horaires d'ouverture de la mairie.

Au final, je considère que le public disposait des moyens de s'informer de manière régulière, complète et objective sur ce projet et pouvait ainsi participer au déroulement de l'enquête.
La participation du public peut être considérée comme satisfaisante.

2-3-5 Avis des Personnes Publiques Associées

L'avis des Personnes Publiques Associées sera examiné dans la synthèse des observations du public.
Un courrier a été adressé le 19 Juin 2019 à 24 Personnes Publiques Associées.

2-4-1 Permanences

L'enquête a eu lieu du Lundi 22 Juillet à 9 h au Vendredi 23 Août 2019 à 17 h soit 33 jours consécutifs.
L'arrêté municipal précise que quatre permanences sont organisées à la mairie aux dates et horaires suivants :

- le Lundi 22 Juillet de 9 h à 12 h,
- le Mercredi 31 Juillet de 14 h à 17 h,
- le Vendredi 09 Août de 9 h à 12 h,
- le Vendredi 23 Août de 14 h à 17 h.

Le siège de l'enquête se situe en mairie, 14, Grand Rue, Préfailles.
Les dates retenues pour procéder à l'enquête publique couvrent très largement la période des vacances scolaires d'été afin de permettre au maximum de personnes de s'exprimer, dont les propriétaires de maisons ou appartements de vacances, sachant que 70 % des logements de la commune sont des résidences secondaires. Ceci s'est vérifié au cours de l'enquête par la venue en permanences de particuliers domiciliés hors de la Côte de Jade et même du département, et propriétaires de résidences et qui ont représenté environ 50 % des visites en permanence.

En début de chaque permanence, j'ai procédé au contrôle de l'intégralité du contenu du dossier, sans constater de manquement en ce domaine.

2-4-2 Climat de l'enquête :

Conditions matérielles très satisfaisantes. Les permanences se sont tenues dans des salles de réunions de la mairie, permettant de consulter aisément le dossier et les cartes de zonages.
Je tiens à souligner la disponibilité et l'attention des Élus et du Personnel de la mairie.

2-4-3 Incident relevés au cours de l'enquête :

Néant.

2-5 Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête, il a été procédé à la clôture de l'enquête en présence de Monsieur le Maire le 23 Août 2019 à 17 h.
J'ai emporté aux fins de rédaction du rapport et des conclusions le registre de l'enquête et le dossier original déposé en mairie.

Fait à Guérande, le 12 Septembre 2019.

J.M DEMANGE
Commissaire Enquêteur

M Jean Marie Demange
Commissaire Enquêteur

Le 12 Septembre 2019

SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC

Dossier E19000061/44
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PREFAILLES 44770

La synthèse des observations, suggestions et propositions du Public et des Personnes Publiques Associées a été jointe au rapport d'enquête et au registre de l'enquête publique.
Cette synthèse a fait l'objet d'une communication avec la mairie de Préfailles, représentée par Mme Sager, Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme, et par Mme Thépot, Responsable du service de l'urbanisme, le Lundi 2 Septembre 2019, à 14 h 30.

1 - DESCRIPTIF DES OBSERVATIONS

I – Personnes publiques associées

24 courriers ont été envoyés à cette fin à la date du 17 Juin 2019 en vue de solliciter les avis de plusieurs autorités administratives, de communes, de collectivités territoriales et de groupements intéressés par ce projet.

1° Autorités administratives

1°-1 Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
Par courrier 17 Juillet 2019, la D D T M formule plusieurs observations portant sur les points suivants :

1) Modifications réglementaires

La D D TM émet des réserves sur la nouvelle formulation des articles suivants du P L U :

- article 11-6 U nouveau supprimant l'interdiction de pouvoir utiliser des sous bassements en plaques de béton. Elle considère en effet que cette nouvelle disposition est en contradiction avec l'axe 5 du P A D D relatif à la préservation du cadre de vie à Préfailles, et notamment en zones Ua et Uv portant sur l'absence d'atteinte au paysage architectural. Le recours à des sous bassements en plaques de béton trancherait avec les techniques traditionnelles utilisées jusqu'à présent, selon la D D T M.
  La commune considère que la modification de cet article permettrait de résoudre une contradiction réglementaire : l'article 6 autorise la construction d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 20 cm en limite séparative de propriété, sans préciser la nature des matériaux pouvant être utilisés. En pratique, des plaques de bétons ont déjà été posées en sous bassement de clôtures .
  Or, le règlement actuel proscrit l'usage des plaques de béton en limite de voiries et d'emprises publiques, et sur la profondeur des marges de recul.
  Pour la commune, il s'agit de mettre fin à ce qu'elle considère comme une contradiction réglementaire et ainsi, de faciliter la vie des habitants. La commune précise par ailleurs que dans tous les cas de figure, au P L U, le muret doit être surmonté d'un ouvrage à claire voie non plein en vue de préserver l'homogénéité des clôtures.

- article 11-4 Uv relatif aux interventions sur le bâti ancien, devrait, selon la D D T M être maintenu dans sa rédaction initiale, qui se réfère à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine des éléments d'intérêt architectural existants.
  La nouvelle rédaction de l'article 11-4 Uv vise à ce que les travaux se réalisent en harmonie avec les éléments d'intérêt architectural existants, et notamment avec le type d'architecture caractérisant l'édifice concerné par des travaux.
  L'objectif de la commune vise à ce que les constructions modernes et les réhabilitations de villas situées sur la corniche puissent se réaliser sans compromettre le caractère architectural des villas balnéaires existantes. Il s'agit donc de donner plus de souplesse aux pétitionnaires dont les projets, en tout état de cause, seront soumis à contrôle lors de l'examen des permis de construire.
  Cette disposition nouvelle vise aussi à harmoniser les pratiques de la ville et de la communauté d'agglomération de telle sorte que les critères d'analyse des demandes de permis de construire soient identiques dans les deux cas.
  A noter que la commune ne dispose pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine ou de documents similaires.

2) Modifications du zonage réglementaire.

La D D T M formule une remarque sur le passage en zone Nj de parcelles classées en zone N et utilisées en jardins partagés gérés par une association, pour permettre l'édification d'abris de jardin. La D D T M rappelle les règles de protection des sites mais ne s'oppose pas à cette modification sous réserve que ces abris respectent le maillage bocager existant et que les abris soient situés au sud est de cette zone en vue de respecter les règles de l'extension d'urbanisation en continuité d'agglomération (cf article L 121-8 du Code de l'Urbanisme).

3) Modifications des O A P

La D D T M constate que l' O A P « Croix Martin » d'une superficie de 5,16 hec, a fait l'objet d'une modification importante par rapport au projet initial, en raison de la présence d'une zone humide sur ce site. Les observations de la D D T M portent sur quatre points points :

- 1° Dans la perspective de l'étude d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra être instruit en phase opérationnelle, il est demandé que la notice explicative relative à cette O A P « Croix Martin » comprennent les documents suivants :
  - l'expertise floristique et pédologique,
  - le diagnostic faunistique,
  - l'indication du périmètre de la zone humide dans le schéma graphique de l' O A P, dans le plan de zonage réglementaire,
  - l'examen de cette O A P au regard des dispositions d'urbanisme figurant dans les dispositions du SDAGE (bassin Loire Bretagne) et du SAGE (marais breton, bassin versant baie de Bourgneuf).
  - 2° La D D T M demande par ailleurs, toujours au titre de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau, d'entreprendre des investigations pour déterminer si les autres O A P comportent ou non la présence avérée de zones humides, auquel cas la procédure « Éviter Réduire Compenser » devrait être mise en œuvre.
  - 3° La D D T M constate que le réaménagement de l' O A P « Croix Martin » se traduit par une réduction importante du nombre de logements à construire, dont les logements sociaux. La D D MT s'interroge donc, dans cette perspective, sur le respect des objectifs prévus au P L H de la communauté de communes Pornic Agglo Pays de Retz, cet objectif étant la construction de 15 logements sociaux sur la période 2019/2025.

- 4° Secteur du cabinet médical : aucun logement ne sera construit sur cette zone 4 de l' O A P , y sont prévus des aménagements collectifs dont la création de places de stationnement destinées à l'usage des personnes se rendant au cabinet médical.

Le changement de la configuration de l' O A P « Croix Martin » suite à la découverte de la zone humide, a fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue le 3 Août 2018, au cours de laquelle le nouveau projet a été présenté au public (environ 60/70 participants). Le diaporama qui a servi de support apporte plusieurs réponses aux interrogations de la D D T M.
Sur le premier point, il apparaît qu'un diagnostic environnemental a été effectué pour savoir s'il y avait bien une zone humide. Les analyses ont porté sur les critères végétation/habitat et pédologie à partir notamment, de 16 sondages hydromorphes et de 7 sondages non hydromorphes. Il en est résulté que les analyses n'ont pas permis de déceler une végétation spontanée typique du milieu humide. En revanche, elles ont mis en évidence des sols typiques de zones humides, le socle rocheux étant très proche de la surface de la terre (entre 50 cm et 1 m). Par ailleurs les sondages réalisés dans les zones centrales en friches ont montré une terre non hydromorphe, ce qui peut s'expliquer par la présence d'arbustes dont les racines ont besoin de l'eau contenue dans le sol, ce fait empêchant le phénomène d'oxydation. A ce stade de l'étude, aucune analyse faunistique n'a été entreprise : la végétation existante n'étant pas caractéristique d'une zone humide, on peut penser qu'en conséquence, la faune ne l'était pas non plus.
Aucune analyse de ce type n' a été conduite pour les autres zones, lesquelles sont d'une superficie inférieure à un hectare.
Sur le second point concernant les demandes d'expertises relatives aux autres O A P, les remarques suivantes peuvent être formulées :

- l' O A P « Centre Bourg » se situe dans une zone classée 1AUBc, sans existence d'espaces naturels ou agricoles, ce qui semble exclure la présence d'une zone humide,
- l' O A P « Espace Culturel » est situé en zone UE dédiée aux équipements de loisirs, là aussi sans présence d'espaces naturels ou agricoles, ce qui paraît exclure l'existence d'une zone humide,
- l' O A P « la Cla » est classée en zone AUB entre à l'ouest, une zone UB et à l'est, une zone Nx (réserves foncières à long terme),
- l' O A P « le Chemin des Agneaux » est classée en 1 AUB et est entourée au sud, est et ouest de terrains situés en zone UB, et au nord, par une zone Nx.

Dans ces conditions, les demandes complémentaires d'expertises faunistiques, floristiques et pédologiques ne devraient concerner que les O A P de « la Cla » et du « Chemin des Agneaux », dont cependant aucune n'a une surface supérieure à un hectare.

Ce même document présenté lors de la réunion du 3 Août 2018 comporte des informations sur les superficies concernées :

- 2,87 hec sur 5,17 hec de l' O A P initiale ont été identifiés comme zone humide lors du diagnostic environnemental,
- les constructions en projet devraient être réalisées sur une superficie de 5 100 m2 comprenant 1 700 m2 de zone humide, et 3 400 m2 de zone non humide,
- la compensation de l'utilisation de zone humide sera effectuée pour 3 400 m2 sur des espaces situés au sein même de l' O A P,
- le projet initial a donc été encore revu à la baisse, après la réunion d'information du public du d'Août 2018, et devrait comporter 60 logements dont 12 sociaux,

Le réaménagement de l' O A P de la « Croix Martin » se traduit par une diminution du nombre de logements à construire, dont les logements sociaux. La D D T M s'interroge donc sur le respect des objectifs prévus au Plan Local Habitat au regard de cette situation nouvelle. Le P L H prévoit la construction de 15 logements sociaux sur la période de 2019 à 2025 sur la commune de Préfailles.
Le document qui a servi de support à la réunion du 3 Août 2018 comporte des données chiffrées figurant dans le tableau ci-dessous.

O A P	Nb total de logements	Dont sociaux	% logements sociaux	Dont locatifs	Dont accès à la propriété
Chemin des Agneaux	38	10	26,00%	5	5
La Cla	19	4	21,00%	2	2
Centre Bourg	16	4	25,00%	2	2
Croix Martin	60	12	20,00%	6	6
Total	133	30	22,70%	15	15

L'objectif de production de logements sociaux tels que prévu au P L H parait donc pouvoir être respecté sur la période considérée.

Remarques :

- les logements sociaux se répartissent par moitié entre des habitations en locatif et en accession à la propriété. Au regard des dispositions de la loi Alur, la mairie considère que la totalité de ces logements sont à comptabiliser comme sociaux,
- le nombre de logements sociaux prévu est de 30 sur un total de 133 logements soit 22,7 %. La proportion 50/50 entre locatifs et accès à la propriété conduit à ce que plus de 11 % de ces logements sociaux sont prévus pour la location, ce qui permet de respecter l'objectif de 10 % de logements sociaux locatifs édicté au P L H,
- la construction d'une résidence seniors comptant 25 logements est prévue à l' Îlot Espace Culturel. Ces logements, qui sont destinés à des personnes âgées, semblent avoir un réel caractère social, même s'ils ne sont pas compris dans le décompte des logements sociaux. Cette opération est conduite par un bailleur social.

4) Intégration du P P R L au sein du P L U

La D D T M formule deux remarques :

- il est demandé que soit compris dans le périmètre les lieux dits le port aux Ânes et le port du Goth. Ces deux sites ne comportent pas de bâtiments habités, ce qui explique qu'ils n'aient pas été inclus dans ce périmètre,
- elle souhaite que pour tous les secteurs Up, Uv, Ua, Ub, Us qu' une seule mention ne soit retenue au P L U, renvoyant aux dispositions du P P R L : « si le terrain est situé dans le P P R L de la Cote de Jade approuvé le 19 Février 2019, se référer aux documents composant le P P R L ». Cette remarque renvoie au document d'origine, le P P R L de la Cote de jade, auquel toute personne peut se référer, ce qui éviterait d'en transcrire une partie de ses règles dans le P L U.

1°- 2 Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Par courrier du 19 Juillet 2019, la MRAe formule sa décision suite à une demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du P L U, en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme.
Après examen du dossier, la MRAe décide que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.
La MRAe précise cependant que la commune se doit de respecter les obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.
Sur le fond, la MRAe constate qu'aucun des espaces de la commune inventoriés ou protégés au titre du patrimoine naturel ou paysager n'est concerné par ce projet.
Elle note cependant que ce projet impactera des zones humides s'agissant de l' O A P Croix Martin et invite au respect de la règle « Éviter Réduire Compenser », ainsi qu'aux dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur sur cette partie de la commune.

2° Collectivités locales et autres collectivités et leurs groupements intéressés par le projet

2°- 1 Communes

- Pornic : pas d'observation, courrier du 22 Juillet 2019.

2°- 2 Autres collectivités locales

- Communauté D'Agglo Pornic Pays de Retz : avis favorable, par un courrier en date du 9 Août 2019, qui comporte les observations suivantes :
  - modifications au règlement :
    1) article 3 3-1 sur la largeur de 3 mètres : il est demandé que soit indiqué « en fonction du nombre de bâtiments desservis et de leur destination » ; l'article figurant au projet fait référence à la configuration des lieux, au nombre de logements et aux caractéristiques du tissu bâti avoisinant, ce qui couvre déjà un large spectre de cas de figures,

    2) article 11-6 : muret porté à 1 m de hauteur, en limite séparative, et non en limite de voirie. Le projet traite des soubassements, d'une hauteur de 20 cm, pour lesquels des plaques de bétons pourraient être autorisées, y compris en limite de voirie et non pas d'autres éléments,

    3) objectifs de construction de logements sociaux : les 10 % prévus à l'objectif de la communauté de communes et du Scot visent les logements locatifs neufs, alors que la commune compte aussi dans l'objectif les logements sociaux destinés à l'accession à la propriété. Le décompte opéré ci-dessus, page 4, montre que cet objectif sera respecté,

    4) article UV 11 : il est demandé que soit mentionnée dans l'article « la possibilité d'introduire un caractère moderne » sur les interventions sur le bâti ancien. Dès lors, cela pourrait être compris comme excluant la référence aux éléments d'intérêt architectural existants. A noter que la D D T M s'oppose à la modification de cet article, s'en tenant à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine existant,

    5) dispositions générales définition « abri de jardin » : demande qu'il soit précisé que ces abris ne puissent recevoir que des outils de jardinage. Or cet espace est piloté par une

association de gestion de jardins avec laquelle la mairie a conclu une convention relative à l'usage de ces biens, exclusivement destinés au jardinage.

6) remarques sur les O A P
- rappel de l'objectif de construction de logements sociaux,
- O A P la Cla : aucun permis d'aménager n'a été accordé à ce jour et se pose une question de limites du périmètre de l' O A P au regard de la localisation des espaces verts et de la haie séparative à l'est du périmètre de l' O A P. Dans le schéma initial, la parcelle située à l'est et la haie la bordant n'étaient pas comprises dans le périmètre de l' O A P. Après la modification objet du dossier en cours, elles le sont dans le but de séparer ces terrains voisins de ceux de l' O A P et pour préserver cette haie qui se trouve en limite de l'espace vert situé dans l' O A P,
7) palettes de retournement : en rappeler les dimensions, lesquelles figurent déjà dans les règlements d'urbanisme,
8) intégration du P P R L de la Cote de Jade dans le P L U : toutes les remarques portent la mention de reprendre la rédaction exacte du règlement du P P R L.
En conséquence, le P L U devrait renvoyer au P P R L comme le préconise la D D T M.

- Région : courrier du 28 Juin 2019 transmettant le document à ses services pour examen, les conclusions de cette analyse n'ayant pas été reçues avant la clôture de l'enquête,

- Département : avis favorable par courrier du 22 Juillet 2019. Le Département, s'agissant le la modification de l'article 11 -6 U relatif aux clôtures, rappelle que les conditions de visibilité des voiries et de leurs accès doivent être préservées. Le Département relève aussi que le pourcentage de logements sociaux serait abaissé de 25 à 20 % . Il note que la tension locative en logements sociaux est faible sur le commune mais demande que les objectifs prévus au P L H soient respectés. Voir ci-dessus page 4.

2°- 3 Groupements intéressés par le projet :

- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes et Saint-Nazaire : pas de remarque particulière, courrier du 2 Juillet 2019,

- Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire : par courrier du 16 Août 2019, le centre indique ne formuler aucune observation, constatant que le projet n°3 de modification du P L U ne concerne pas de parcelles boisées.

Au total, 9 réponses ont été reçues avant la clôture de l'enquête publique, par rapport à 24 courriers envoyés sollicitant les avis des P P A .

II – PUBLIC

1° Récapitulatif des observations

1-1 Nombre global de personnes, associations, entreprises venues en permanences.
Ce tableau ci-après recense le nombre de personnes venues en permanences, particuliers ou représentants d'associations ou d'entreprises :

Dates	22/07/19	31/07/19	09/08/19	23/08/19	Observations
Particuliers	5	1	8	3	17
Asso-ciation	/	/	/	1	1
Mbs associations	/	/	/	/	/
Entreprises	/	/	/	/	/
Autres	/	10*	/	/	10
Total	5	11	8	4	28

Remarques :

- * en dehors des permanences, plusieurs personnes se sont présentées en mairie pour consulter le dossier pour savoir si elles étaient concernées par la modification n° 3 du P L U. Après s'être assurées ne pas être visées par ces nouvelles dispositions, ces particuliers sont repartis sans laisser de mention sur le registre de l'enquête publique, ou bien déposer un document écrit. Ces personnes, au nombre d'une dizaine, sont toutes propriétaires de résidences de vacances, se sont simplement déplacées pour information. Elles figurent donc dans le tableau récapitulatif ci-dessus,
- dépôt d'un courrier par l'association A S E P (Association de Sauvegarde de l'Environnement de Préfailles) lors de la tenue de la dernière permanence, concernant les O A P la Cla et Croix Martin, et une modification réglementaire.

1-2 Moyens d'expression utilisés.

Ce tableau récapitule les moyens d'expression utilisés pour faire connaître les observations lors de l'enquête publique.
Les visites en permanences, sont logiquement les plus nombreuses, les particuliers cherchant à obtenir des informations sur leur situations spécifiques qui ne peuvent être obtenues que par un examen précis avec le commissaire enquêteur des documents figurant au dossier (cartographie, règlement), en notant que nombre de ces personnes avaient participé à la phase de concertation préalable à l'enquête publique organisée par la mairie.
Cela explique aussi le nombre restreint de mentions portées sur les registres papier lors des permanences, ou bien hors permanences.

Modalités expression	Visites en permanences	Mention registres papier en permanences	Mentions registres papier hors permanences	Courriers remis en permanences	Courriers déposés envoyés hors permanences	Courriels	Divers
Nombre	18	5	/	1	/	1	/

2 – Analyse des observations du public

2 – 1 Analyse générale des observations du public

D'une manière générale, les particuliers se sont rendus en permanences pour s'informer sur leur situation personnelle au regard du projet de modification n° 3 du P L U.
Ils se sont enquis de savoir s'ils étaient concernés directement ou non par la modification n°3 du P L U . Il s'agit donc le plus souvent de simples demandes d'information qui n'ont pas donné lieu en général à des observations, sauf les O A P de la Cla, Croix Martin et Centre Bourg.
A noter que certaines personnes sont venues se renseigner en permanences sur des sujets sans relation avec la modification n° 3 du P L U.

2 – 2 Analyse particulière des observations du public

Les quatre thèmes du projet de modification n°3 ont conduit les particuliers à formuler des remarques dans les conditions qui seront décrites ci-dessous.
Plusieurs particuliers se sont rendus en permanences pour demander des informations sur certaines règles d'urbanisme, sans que ces demandes aient un rapport avec l'objet de l'enquête publique.

1) Les ajustements réglementaires.

Une seule observation, par dépôt d'un courrier par une association, mais aussi des demandes d'informations sur certains points du règlement, sans mention au registre, alors même que certaines de ces dispositions en projet peuvent avoir des effets concrets et immédiats sur les biens des particuliers.
Visites en permanences :

- M Gérard Nadeau : permanence du 31 Juillet. Domicilié à Préfailles, et président du Syndicat des Propriétaires de Préfailles, M Nadeau a demandé des précisions sur certaines des modifications réglementaires, sans porter de mention au registre,
- M François Ribault : permanence du 9 Août. Habitant permanent de Préfailles ; Venu de mander des éclaircissements sur certaines modifications réglementaires (voirie, clôtures,..) . Pas de mention au registre,
- M Garcia Ventura Alexandre : permanence de 9 Août. Actuellement domicilié à Roubaix, l'intéressé souhaite s'installer à Préfailles et vient s'informer pour savoir si l'opération immobilière qu'il projette est concernée par la modification n°3 du P L U, ce qui n'est pas le cas. Pas de mention au registre.
- M Hugues Michaud : permanence du 9 Août. Habite Chauvé mais possède une maison de vacances à Préfailles. Se renseigne pour savoir s'il est directement concerné par la modification n° 3 du P LU, ce qui n'est pas le cas. Pas de mention au registre.

- A S E P, Association de Sauvegarde de l'Environnement de Préfailles, représentée par sa Présidente, Mme Edith Martine : visite en permanence le 23 Août 2019, et dépôt d'un courrier. L'A S E P demande que les dispositions relatives aux toitures terrasses prévues l'article 11-2 visant les bâtis situés à la pointe Saint Gildas, soient étendues à la totalité de la zone UV, qui concerne le bord de mer. A voir lors d'une prochaine révision du P L U.

2) Les modifications apportées à quatre O A P :

Les remarques ont porté sur trois des quatre O A P : la Cla, Croix Martin, et Centre Bourg, lesquelles ont donné lieu aux cinq mentions portées au registre d'enquête publique, à un courrier et un courriel déposé pour l'un et reçu pour l'autre lors de la dernière permanence.

Visites en permanence :

2) – 1 Croix Martin

- M Jérôme Massignon : visites en permanences le 22 Juillet et le 9 Août 2019. Domicilié à Nanterre et propriétaire d'une résidence de vacances à Préfailles. M Massignon, qui est voisin du site prévu pour l' O A P Croix Martin, pose plusieurs questions qui sont portées sur le registre d'enquête, précisant qu'il a assisté à la réunion du 3 Août 2018 consacrée à cette O A P :
  - la hauteur des constructions R+1 + combles : ce qui a été indiqué lors de cette réunion sera-t-il respecté ? Réponse affirmative de la mairie.
  - impact sur la circulation des véhicules dans les rues de la Renaudière et de Quirouard après réalisation des constructions qui auront pour effet un accroissement de la population et du trafic. Il signale la dangerosité des carrefours d'accès. Réponse de la mairie : il est prévu de revoir les conditions de circulation sur ce secteur par une étude des flux de trafic puis la remise en état des rues concernées en tenant compte des préconisations de cette étude.
  - impact aussi pour les piétons lié à l'augmentation des flux de circulation. Même réponse que ci-dessus.
  - quid de l'entretien des zones vertes qui feront partie de l' O A P ? Rien de décidé à cet égard, mais s'agissant d'espaces publics, ce rôle devrait être du ressort de la collectivité.
  - impact du courrier de la D D T M sur ce projet. Voir remarques ci-dessus – pages 2 à 4.
  - demande des précisions sur la limite de constructibilité des parcelles 185, 198, 190 et partie sud de la 244 : où se situe la limite entre ce qui sera constructible et non constructible ? Est ce les parties de couleur violet présentées lors de la réunion du 3 Août 2018, ou bien cette limite est elle susceptible d'évoluer ? Ces limites ne sont pas encore définies avec précision et devraient faire l'objet d'une concertation entre la mairie, l'aménageur et les riverains.

- Mme Anne Chépeau : visite en permanence du 9Août. Habite Préfailles. Mention au registre portant sur les conditions de circulation des rues de la Renaudière et de Quirouard, qui sont déjà difficiles avant réalisation de l' O A P. Devenir de la zone verte centrale prévue dans l' O A P ? (aire de jeux, espace naturel simple sans aménagement ?....).

- M Debert : permanence du 9 Août. Habite Préfailles, son domicile étant proche du secteur est de l' O A P, à proximité du cabinet médical. Il se demande si des constructions de logements interviendront à cet endroit : cela n'est pas prévu, le projet visant à la réalisation d'aménagements collectifs sous forme d'aires de stationnement proches de la maison médicale. Pas de mention au registre.

2) - 2 La Cla

- M et Mme Pallier : permanence le 9 Août 2019. Pas de mention au registre. Habitent Montoir de Bretagne et possèdent une maison 9 rue de la Cla. Ils s'interrogent sur les conditions d'aménagement de l' O A P de la Cla sur deux points :

  1) les flux de circulation : il est prévu un seul accès, rue de la Cla, en face de l'accès au lotissement Milcendeau, avec une placette de retournement. Les accès directs des lots sur la rue de la Cla et la rue Saint Dominique sont interdits. Il est prévu que la rue de la Cla soit refaite après étude des flux de circulation consécutifs notamment à la réalisation de cette O A P..

  2) l'aspect extérieur du lotissement coté rue de la Cla : il est prévu le maintien du fossé, du talus situé après le fossé coté lotissement avec conservation de la haie existante surmontant ce talus.

- Mme Afriat : permanence du 23 Août 2019. Domiciliée rue de la Cla. Mention au registre portant sur les accès au lotissement objet de l' O A P la Cla. Cette remarque est la même que celle formulée par M et Mme Pallier relative aux flux de circulation figurant ci-dessus.

2) – 3 Centre Bourg

- M Robert Hamon et Mme Jacqueline Gendron (frère et sœur) : permanence du 23 Août 2019. Mention au registre. Ils sont propriétaires en indivision avec leurs cinq autres frères et sœurs de la parcelle n°319 située dans le périmètre de l' O A P Centre Bourg. Ils sont vendeurs de cette parcelle mais pas au prix jugé trop bas qui leur est proposé par l'aménageur, avec lequel ils ont déjà eu des contacts. Ils vont se renseigner auprès de notaires, d'agences immobilières et du service des domaines pour avoir une idée sur le prix de marché du m2 de leur terrain.

- société LNP IMMO : courriel reçu le Vendredi 23 Août 2018 à 8 h 28 et portant sur trois sujets :
  - le mode de financement des logements sociaux en « accession maîtrisée et/ou abordable » : cette remarque est hors sujet par rapport à l'enquête publique,
  - il est demandé que l' article 1AUB 9 sur l'emprise au sol qui précise que celle -ci ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction soit considéré comme « article non réglementé » pour permettre une plus grande liberté d'expression architecturale, tout en préservant les distances de construction vis à vis des riverains (articles 1AUB 6-7) et les obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (article 1AUB 13),
  - il est aussi demandé un assouplissement de la règle édictée au P L U pour l'estimation du nombre de places de stationnement. L'annexe n°2 (page 135 du P L U) stipule qu'il soit aménagé une place de stationnement par tranche commencée de surface de plancher de 40 m2 plus 10 % du nombre de places réalisées. Il est demandé que cette surface de référence soit portée à 60 m2.

Ces deux dernières observations impliquent une modification du P L U sur ces deux points, qui ne sont pas objet de la modification n° 3 de l'enquête publique. Ces demandes seront cependant portées à la connaissance de la mairie.

3) Les modifications de zonages

Pas de remarque particulière, sans doute en raison de l'aspect technique du sujet et du nombre au total peu élevé de personnes concernées.

4) L'intégration du P P R L au P L U.

Aucune remarque sur ce sujet.

5) Observations sans rapport avec la modification n°3 du P L U.

Plusieurs particuliers se sont présentés en permanences pour demander des renseignements qui en fait étaient sans relation avec l'objet de la modification n°3 du P L U.
Ces demandes d'information ont porté sur les règles de limites de propriété et des marges de recul par rapport à des propriétés privées et à des voiries ou emprises publiques, concernant aussi bien des projets de constructions nouvelles, que des travaux sur des bâtiments existants.
Ces personnes seront simplement mentionnées pour mémoire :

- M Gérard Miel : permanence du 22 Juillet 2019, demeurant à Cergy-Pontoise et possédant une maison de vacances à Préfailles,
- M Noyon : permanence du 22 Juillet 2019, possédant une maison de vacances à Préfailles,
- M Pasquier : permanence du 22 Juillet 2019, habitant à l'année à Préfailles,
- M Deberdt : permanence du 9 Août 2019, domicilié à Préfailles.

Aucune de ces personnes n'a porté de mention au registre d'enquête publique.

Par ailleurs, le nombre de personnes propriétaires de résidences de vacances venues en permanences est élevé, 9 par rapport à un total de 18 , soit 50 %. En tenant compte des dix personnes venues se renseigner en mairie, en dehors des permanences, ce pourcentage passe à 68 %, ce qui est logique eu égard aux caractéristiques du parc immobilier de la commune qui compte près de 70 % d' habitations de vacances.

3- REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'entretien de remise du P V de synthèse a eu lieu le Lundi 2 Septembre 2019 à 14 h 30, en présence de Mme Sager Adjointe à l'urbanisme et de Mme Thépot, responsable du service urbanisme de la mairie, en la mairie de Préfailles.

A Guérande, le 12 Septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

J.M DEMANGE

M Jean-Marie DEMANGE
Commissaire Enquêteur

Le 12 Septembre 2019

ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique portant sur
la Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Préfailles 44770
Dossier E 19000061/44**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
du Commissaire Enquêteur**

Les conclusions porteront sur les points suivants :

- rappel de l'objet de l'enquête,
- synthèse et qualité des informations relatives à l' enquête,
- synthèse des observations du public,
- conclusions et avis motivé.

1 – Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Préfailles, et s'est déroulée du 22 Juillet 2019 à 9 h au 23 Août 2019 à 17 h.

Le porteur du projet est la commune de Préfailles et la modification du P L U comprend quatre volets :

- des ajustement de plusieurs dispositions réglementaires du P L U, en zone U et AU (largeur des accès, pourcentage de logements sociaux ramené de 25 à 20 %), en zone U (clôtures, modernisation du bâti ancien, retrait minimal en Uap par rapport aux voiries, hauteur de faîtage en Uap, superficie des toitures/terrasses) et zone N (création d'un zonage Nj dédié aux jardins partagés),
- des changements apportés à quatre Opérations d'Aménagements Programmés en vue de les adapter aux demandes des riverains et de tenir compte de certaines contraintes et d'assurer leur sécurité juridique, qui ont trait aux accès et voiries, au pourcentage de logements sociaux (20 % et non plus 25 %), et à la présence d'une zone humide au sein d'une des quatre O A P,
- des modifications de zonage, au nombre de quatre portant sur sept parcelles, visant un zonage spécifique pour les jardins partagés, la protection d'un espace boisé, la possibilité de construire une résidence pour personnes âgées, et un changement de zonage résultant de la modification d'une O A P, en revenant à la classification initiale,
- l'intégration des dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Cote de Jade au P L U pour les zones classées N et UV, correspondant en fait à quatre sites.

Il est à noter que l'essentiel de ces modifications est le résultat d'une concertation avec les habitants sur les questions d'urbanisme de la commune et d'échanges avec la communauté de communes afin d'avoir la même interprétation des règlements.

2 – Synthèse et qualité des informations relative à l' enquête

1) Procédure de déclenchement de l'enquête.

Arrêté Municipal n° 22/19 du 18 Avril 2019 d'engagement de l'enquête publique.
Arrêté Municipal n°56/19 d'ouverture de l'enquête publique en date du 1er Juillet 2019.
Décision E 19000061/44 du 8 Avril 2019 du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur, M Jean-Marie Demange.

Les autres textes de référence sont récapitulés au rapport d'enquête aux points

- 1- 2, cadre juridique et réglementaire :
  - Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 et suivants (relatifs à l'enquête publique),
  - Code de l'Urbanisme, notamment article L153- 36 et suivants,
  - loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000,
  - décret n° 2001-260 du 27 Mars 2001,
  - décret n° 85-453 du 23 Avril 1985 en application de la loi du 12 Juillet 1983.
- 1- 4, composition du dossier soumis à enquête qui comporte :
  - une notice explicative sur la procédure d'élaboration de la modification n°3 du P L U,
  - un document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - le règlement du P L U du 18 Décembre 2015
  - des documents graphiques : quatre cartes portant notamment sur les O A P.

J'ai demandé en cours d'enquête que soient ajoutés les comptes rendus des réunions publiques intervenues les 3 et 30 Août 2018 relatifs aux O A P Croix Martin et de la Cla, et l'expertise réglementaire des zones humides réalisée en Novembre 2018 sur le secteur de l'O A P Croix Martin.

2) Avis sur le contenu du dossier.

Le contenu du dossier est conforme aux prescriptions des articles des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme
Les documents présentés sous forme littéraire donnent des explications claires permettant à toute personne de se renseigner de façon aisée sur les différents aspects du dossier.
La cartographie des O A P permet une compréhension aisée des enjeux qui s'y rapportent.
Je considère donc que le public ainsi des moyens de s'informer sur les éléments constitutifs de ce projet.

3) Cadre de l'enquête.

L 'enquête a eu lieu du 22 Juillet 2019 à 9 h au 23 Août 2019 inclus à 17 h soit pendant 33 jours consécutifs pendant lesquels le dossier et le registre de l'enquête publique ont été mis à la disposition du public dans la mairie de Préfailles, pendant les heures d'ouverture au public.

Avant le début de l'enquête publique, une réunion préalable s'est tenue le 4 Juillet 2019, avec Monsieur le Maire, l'Adjointe chargée de l'urbanisme et la Responsable du service urbanisme de la mairie.

Cette réunion a permis de définir les modalités pratiques de déroulement de l'enquête et d'examiner certains aspects du dossier.

Quatre permanences ont été tenues aux dates fixées par l'arrêté municipal (point 2-4-1 du rapport), en mairie de Préfailles, soit

- le Lundi 22 juillet de 9 h à 12 h,
- le Mercredi 31 Juillet de 14 h à 17 h,
- le Vendredi 9 Août de 9 h à 12 h,
- le 23 Août de 14 h à 17 h.

La période de l'enquête se situait pendant les vacances d'été pour permettre aux propriétaires de résidences de loisirs, qui représentent 70 % des habitations de la commune, de participer à l'enquête publique, ce qui a été vérifié puisque plus des deux tiers des observations émanent de personnes ne vivant pas de façon permanente sur la Côte de Jade.

3) Publicité, affichage.

L'information du public a été effectuée dans les conditions réglementaires par voie de presse et par les affichages dans la mairie et sur plusieurs sites très fréquentés de la commune (espace culturel, port de la pointe de Saint Gildas, Grande Plage, port Meleu), ce qui a été vérifié sur place par mes soins.

La mairie a aussi procédé à l'annonce de l'enquête publique via son site internet et par le biais de bulletins municipaux et des comptes rendus des délibérations du Conseil Municipal.

De plus, le projet de modification n°3 a été l'objet d'une concertation préalable portant sur :

- les modifications à prévoir sur les O A P de la Croix Martin et de la rue de la Cla lors de deux réunions publiques les 3 et 30 Août 2018,
- le projet global par une commission extra municipale regroupant des particuliers, des associations et des élus, dont la session la plus récente date du 12 Avril 2019,
- le projet relatif aux ajustements réglementaires par des échanges suivis avec la communauté des communes.

En conséquence, je considère que le public disposait des moyens de pouvoir s'informer de façon exhaustive, claire et régulière sur le projet.

4) Conditions matérielles de déroulement de l'enquête.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles de l'accueil du public ont été satisfaisantes. Les permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie qui était facilement accessible. La consultation du dossier et des cartes du projet a été aisée. Par ailleurs, il convient de souligner la très bonne coopération des Élus et des Personnels de la mairie tout au long du déroulement de l'enquête.

5) Incidents intervenus au cours de l'enquête

Néant

3 – Synthèse de l'examen des observations des Personnes Publiques Associées et du Public

1) Observations des Personnes Publiques Associées:

Les Personnes Publiques Associées devant donner un avis sur le projet de modification n°3 du P L U l'ont effectué dans les conditions suivantes :

- envoi d'un courrier par la mairie le 17 Juin 2019 aux 24 P P A intéressées,
- réponses : 9 réponses ont été reçues dans le délais de l'enquête publique.

Les principales observations des Personnes Publiques Associées émanent de la Mission Régionale d' Autorité Environnementale, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et de la Communauté d' Agglomération, Agglo Pornic Pays de Retz.
Les six autres P P A ont formulé un avis favorable ou prennent acte du projet.

1) – 1 M R Ae

Cette instance avait été sollicitée dans le cadre d'une demande au cas par cas pour une éventuelle autorisation environnementale relative à ce projet. Par courrier du 19 Juillet 2019, la M R Ae a décidé que ce projet n'était pas soumis à un telle procédure.

2) – 2 D D T M

La D D T M formule des observations sur chacun des quatre objets de la modification n° 3 du P L U

- sur les modifications réglementaires : la D D T M souhaite que les articles 11-6 U relatifs à la suppression de l'interdiction d'utiliser des sous bassements en plaques de béton pour les clôtures en limites de voiries ou d'emprise publiques, 11-4 Uv relatifs aux interventions sur le bâti ancien, soient maintenus dans leur rédaction initiale, au titre de la préservation du patrimoine. Les explications figurant dans le dossier à la fois justifient ces changements et contiennent des mesures visant à prévenir tout abus en ces domaines,
- sur les modifications de zonages réglementaires : la remarque porte sur la zone nouvelle Nj relative aux abris de jardins : pas d'opposition de la D D T M qui demande cependant que les sites environnants et les règles d'extension d'urbanisation soient respectées,
- sur les modifications des O A P : les observations de la D D T M ont trait à l' O A P Croix Martin où une zone humide a été décelée dans le périmètre même de l' O A P et ont pour objets :
  - la demande de compléments d'informations au titre du dossier loi sur l' Eau, et notamment la documentation concernant la faune, le flore, les superficies concernées par la zone humide et son urbanisation : le document de présentation ayant servi de support à la réunion du 3 Août 2018 répond largement à ces interrogations ainsi que les informations complémentaires figurant dans la synthèse des observations du public et des P P A, dont les superficies de zones humides urbanisées (1700 m2) et leur compensation (3400 m2) au sein même du périmètre de l' O A P,
  - le demande d'investigation sur les trois autres O A P au titre de l'existence avérée de zones humides, en notant que ces O A P ont chacune une superficie inférieure à un hectare,
  - la crainte que la réduction du programme de construction prévu suite à la découverte de la zone humide ne permette pas l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux. Le tableau figurant en page 4 de la synthèse des observations du public et des P P A, récapitulant les prévisions des programmes de construction de logements, dont les sociaux, montre que les objectifs du P L H seront respectés sur la période considérée de 2019 à 2025,
  - le programme de construction du secteur du cabinet médical : aucun logement n'y est prévu, mais un équipement collectif (aires de stationnement proches du cabinet médical) y sera édifié.
- sur l'intégration du P P R L au P L U : la D D T M demande que la P L U se réfère au document d'origine, le P P R L, qui a été approuvé en Conseil Municipal en Février 2019, sans faire figurer au P L U de dispositions réglementaires particulières sur ce sujet.

3) - 3 Communauté de communes Agglo Pornic Pays de Retz

Les observations concernent les domaines suivants :

- les aspect réglementaires :

Les remarques sur les articles 3 3-1 (largeur de 3 m des accès), 11-6 (murets de clôtures), 11 UV (intervention sur le bâti ancien), le changement de zonage Nj et les palettes de retournement, visent à ce que ces articles soient beaucoup plus détaillés alors même que leur rédaction semble déjà suffisamment précise pour ne pas prêter à interprétation.

- les logements sociaux :

Rappel que l'objectif de construction de logements sociaux concerne le secteur locatif et non pas le cumul locatif/accès à la propriété. Il a déjà été indiqué que l'objectif logements sociaux locatifs serait respecté (cf tableau page 4 de la synthèse des observations du public et des P P A).

- l' O A P la Cla :

Rappel qu'effectivement, aucun permis d'aménager n'a été délivré à ce jour.

Par ailleurs, la périmètre de cette O A P a été élargi à la parcelle située à l'est et à la haie bocagère séparative en limite de ladite parcelle, dans le cadre de la modification du P L U par rapport à la version initiale du projet, dans le but de séparer les terrains voisins de l' O A P et de préserver l'espace vert inclus en son périmètre.

- l'intégration du P P R L au P L U :

La Communauté suggère une rédaction complémentaire de plusieurs articles à intégrer au P L U .

En fait, il convient de s'en tenir à la proposition de la D D T M prévoyant de faire simplement référence au document de base, le P P R L.

2) Observations du public

1° Descriptif

La participation du public peut être considérée comme correcte :

- 18 personnes se sont rendues dans les permanences auxquelles s'ajoutent 10 personnes venues en mairie hors permanences se renseigner sur ce dossier, soit un total de 28,
- les réunions publiques organisées en Août 2018 ont rassemblé à chaque fois environ 60 personnes,
- les moyens d'expression utilisés ont été avant tout les visites en permanences, au nombre de 17, les particuliers ayant souhaité obtenir des informations précises sur ce dossier et en particulier sur les O A P de la Croix Martin, de la Cla et du Centre Bourg. Les mentions figurant sur les registres papier ont été peu nombreuses, cinq, et un seul dépôt de courrier a été remis en permanence.

  Le site de la mairie a enregistré un seul courriel.

  Par ailleurs, plusieurs personnes sont venues en permanence pour se renseigner sur des sujets d'urbanisme (application de certaines règles du P L U) qui étaient hors sujet par rapport à l'enquête publique.

2° Analyse.

Il me paraît important de souligner que le projet de modification n°3 du P L U est accepté par la population, ce qui peut s'expliquer largement par la tenue de deux réunions publiques consacrées aux O A P de la Croix Martin et de la Cla à propos desquelles le public demandait des informations complémentaires et par la tenue de la commission extra municipale, qui ont permis au public de s'exprimer et à la mairie de prendre en compte ces remarques dans l'élaboration du projet final de la modification n°3 du P L U.

L'analyse des observations par thème met en exergue les éléments suivants.
2°-1 Thème portant sur les modifications réglementaires :

- les particuliers ont essentiellement demandé des informations sur leur situation personnelle au regard du projet de modification du P L U, ou bien ont sollicité des explications complémentaires sur certains points objets de la modification, sans inscrire de mention au registre de l'enquête publique,
- une association a déposé un courrier par lequel est demandé que la modification réglementaire de l'article 11-2 de la zone UV soit étendue à l'ensemble de la zone UV et non pas seulement au secteur de la pointe Saint-Gildas,

2°-2 Thème portant sur les modifications prévues pour les O A P :
Les observations ont porté sur trois O A P, Croix Martin, la Cla et Centre Bourg.

- Croix Martin : les remarques ont porté notamment sur la configuration des types de logements (R +1 et combles), celle des espaces verts au sein de l' O A P, la gestion des flux de circulation dans les rues avoisinantes et la réfection de ces rues, la limite de constructibilité avec des parcelles situées au sud d'une des zones construites et les superficies des zones humides urbanisées et leur compensation, réponses figurant dans la synthèse des observations du public,
- la Cla : les remarques ont porté sur les voies d'accès à l' O A P et la gestion des flux de circulation après réalisation de l' O A P,
- Centre Bourg : deux observations ont été formulées :
  - sur le prix d'achat de terrains situés dans la zone, des propriétaires contestant le prix qui leur a été proposé,
  - sur deux demandes d'assouplissement du règlement concernant l'emprise au sol et le nombre de places de stationnement, observations émanant d'un aménageur, et qui reviennent à modifier les règles du P L U sur ces sujets.

2°-3 Thème portant sur les modifications de zonage :
Aucune remarque des particuliers.
2°- 4 Thèmes portant sur l'intégration de dispositions du P P R L dans le P L U :
Aucune observation des particuliers.

La réunion de remise du PV de synthèse des observations du public a eu lieu le Lundi 2 Septembre 2019 à la mairie de Préfailles en présence de l'Adjointe à l'urbanisme et de la Responsable du service d'urbanisme de la commune.

4 – Conclusions et avis motivé.

Compte tenu :

- de la procédure d'enquête publique mise en œuvre,
- de la concertation avec le public préalable à l'enquête à l'initiative du porteur de projet,
- des avis émis sur ce dossier par les Personnes Publiques Associées,
- des observations du public,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations des P P A et du public,
- du déroulement de l'enquête, et de l'information du public sur le dossier de cette enquête,
- et du bilan de cette enquête figurant ci-après

1) Éléments positifs

– 1° Contexte général de l'élaboration de la modification n°3 du P L U.

Le projet de modification n°3 du P L U répond à plusieurs exigences d'ordre réglementaire, de souci de simplification ou bien de réponse à des demandes de la population.
Dans l'ordre réglementaire figurent, par exemple :

- l'intégration du P P R L de la Cote de Jade, qui a été approuvé en Conseil Municipal en Février 2019, soit dans l'année qui a suivi l'élaboration de ce document,
- des adaptations réglementaires visant à réduire voire supprimer des interprétations diverses de règles du P LU, ce qui pouvait être source de difficultés tant pour la mairie que les habitants (exemples : largeur des accès, retrait minimal par rapport aux voiries en secteur Uap, hauteur de faîtage, les surfaces des toitures et terrasses ,...).

Dans l'ordre de souci de simplification apparaissent :

- la réduction du pourcentage de logements sociaux de 25 à 20 % pour les programmes comportant plus de cinq logements : le pourcentage de 25 % semble difficile a atteindre et en fait ne correspond pas à la typologie de l'habitat de la commune, composé à 70 % d'habitations de vacances. Pour autant, la commune ne se dispense certainement pas de construire des logements sociaux dans le respect des objectifs du SCOT, du P L H et de la Communauté d'Agglomération,
- les modifications réglementaires visant les sous bassements de clôture, les interventions sur le bâti ancien, le changement de zonage des jardins partagés en vue de créer des abris de jardin, par exemples, toutes mesures ayant pour but de simplifier la vie des habitants tout en conservant un corpus de règles évitant toute dérive préjudiciable à la qualité de vie et à la préservation de l'environnement de la commune.

Dans l'ordre de demandes de la population peuvent être prises en compte :

- les modifications apportées aux O A P Croix Martin et la Cla : la première version du projet qui avait été présenté au P L U de 2015 semblait avoir suscité certaines réserves de la population portant notamment sur la densité de logements, les voies d'accès, la préservation d'espaces verts. D' ou la tenue de deux réunions d'information et d'échanges à la suite desquelles le projet actuel a été modifié puis présenté,
- la construction d'une résidence pour personnes âgées dans l' O A P Centre Bourg, qui correspond bien à un besoin de la population.

Au final, ce projet de modification correspond bien à une nécessité de mise à jour du P L U pour répondre aux besoins de la population et de la commune.

2° Information du public.

Il a été indiqué dans la synthèse des observations du public, que ce projet avait été bien perçu et accepté par la population.
Les moyens mis en œuvre pour informer le public sur ce projet ont sans aucun doute contribué à ce cette situation :

- l'information a débuté en amont, du projet par des réunions d'information et d'échanges destinées au public et par le rôle dévolu à la commission extra municipale dédiée aux projets d'urbanisme et environnementaux
- les moyens d'informations utilisés ont été variés : presse locale, site internet de la mairie, bulletins municipaux, affichage réglementaire lors de l'enquête publique, pour ne citer que les principaux outils de communication.

Lors des permanences, j'ai pu constater que les particuliers que j'ai rencontrés faisaient référence à ces moyens d'information, et pour une bonne partie d'entre eux, avaient participé aux réunions publiques organisées les 3 et 30 Août 2018. J'ai aussi observé aussi que les 2/3 de ces personnes n'habitaient pas de façon habituelle à Préfailles, mais y étaient propriétaires d'une résidence de vacances. Les moyens d'information visaient donc bien l'ensemble de la population, résidents permanents et temporaires de la commune.

3° Observations du public.

L'analyse des observations du public, quelques soient les thèmes abordés ou les moyens d'expression choisis, montre une acceptation globale du projet.
Les remarques ne comportent aucun refus ou remise en cause des quatre volets du projet de modification mais correspondent à des demandes de clarifications de certains aspects de projet (exemple : les O A P) ou bien à de simples demandes de renseignements pour chercher à savoir si l'on est concerné ou non par ce projet.

4° Observations des Personnes Publiques Associées.

Si les P P A, et notamment la D D T M ont demandé un certains nombre de précisions sur plusieurs aspects du projet, ou bien ont formulé certaines propositions, aucune d'entre elles n'a émis d'avis défavorable à la modification n°3 du P L U.

5° Conditions de déroulement de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes tant du point de vue des relations avec le public qu'avec les Élus et le Personnel de la mairie que du point de vue des conditions matérielles , et aucun incident n'a été relevé.

2) Éléments négatifs.

Je constate quelques éléments :

- une participation modeste du public à l'enquête publique, soit 1,4 % de la population,
- une participation en retenue des P P A, puisque 9 réponses ont été obtenues sur 24 sollicitations,
- les compte-rendus des réunions publiques d'Août 2018 auraient du figurer au dossier initial et je les ai donc ajoutées au dossier.

En conséquence,

Vu les Arrêtés Municipaux n° 22/19 du 18 Avril 2019, et 56/19 du 1er Juillet 2019,
Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes E 19000061/44, du 8 Avril 2019,
Vu le rapport d'enquête,
Vu la synthèse des observations du public,

Je donne un avis favorable à la Modification n° 3 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Préfailles.

Fait à Guérande, le 12 Septembre 2019,

Le Commissaire Enquêteur, J.M DEMANGE