COMMUNE de SAINT URBAIN

-=-=-=-=-=-=-=-=

ENQUETE PUBLIQUE

Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT d'ENQUÊTE

du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Destinataires :

Monsieur le Président de Challans Gois Communauté,
Monsieur le Président du T.A. de NANTES,

Commissaire enquêteur : FERRÉ Jean-Jacques

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 4
2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5
3 PRESENTATION DE LA COMMUNE 6
4 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 7
4.1 La procédure de modification du PLU 8
4.2 Composition du dossier 9
4.3 Présentation des modifications 10
4.3.1 Modification du règlement graphique 10
4.3.2 Modification du règlement écrit 11
4.3.3 Modification de l'OAP La Citadelle / Jousselain 11
4.4 Consultation des PPA et services 12
4.5 Concertation 12
4.6 Evaluation environnementale 13
5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE l'ENQUÊTE : 15
5.1 Chronologie des évènements avant l'enquête publique 15
5.1.1 Déroulement de l'enquête 15
5.1.2 Information du public – publicité – affichages 16
5.1.3 Climat de l'enquête publique 17
6 OBSERVATION, ANALYSE ET AVIS : 17
6.1 Observation du commissaire enquêteur sur le dossier 17
6.2 Observations suite à la notification du dossier 18
6.3 Observations du public 18
6.3.1 Première permanence le 20 février : 18
6.3.2 Deuxième permanence le 8 mars : 18
6.3.3 Troisième permanence le 21 mars : 19
6.4 Notification au Maître d'ouvrage des observations et questionnement par Procès-verbal de synthèse 19
6.5 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage 19

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 PREAMBULE

Le présent dossier concerne la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Urbain.

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'élaboration initiale a été approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2011. Depuis, le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 février 2014.

La présente procédure, prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, vise à mettre en œuvre la modification n°2 du document.

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, fixe les règles générales d'utilisation du sol sur l'intégralité du territoire de la commune. C'est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions. Document juridique, il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour des équipements futurs, quelles emprises sont destinées pour les voieries et réseaux, etc… et il s'impose à l'ensemble des administrés.

Le projet est porté par la Communauté de Communes Challans Gois qui est devenue compétente en matière de planification depuis sa création le 1 janvier 2017.

Le Président de Challans Gois Communauté a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Urbain par arrêté n° 22-597 en date du 1 décembre 2022.

Par lettre, en date du 2 octobre 2023 le président a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Urbain.

L'enquête publique a pour objectif d'informer la population afin de recueillir son avis sur les impacts environnementaux et autres perturbations liés au projet objet de l'enquête.

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Loi n° 83.630, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Décret n° 85.453, du 23 avril 1985 modifié, pris pour application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Loi n°2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Décret n° 2011-2018, du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Décret n° 2017-626, du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public ;

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants ;

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L 153-44 ;

Décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2023 ;

Demande de M. le Président de CHALLANS GOIS Communauté au Tribunal Administratif de Nantes, le 02 octobre 2023, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur ;

Décision n° E 2388/85 du 18 octobre 2023, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean-Jacques FERRE en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande de M. le Président de CHALLANS GOIS Communauté de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Urbain ;*

Arrêté n° 22-597 du 1 décembre 2022, portant prescription de la procédure de modification du PLU de Saint-Urbain ;

Arrêté n° 24-17 de Monsieur le Président de Challans Gois Communauté en date du 23 janvier 2024 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Urbain.

§§§§§

§§§

§

3 PRESENTATION DE LA COMMUNE

Le territoire communal d'une superficie de 1 653 hectares est situé dans la partie Nord-Ouest du département de la Vendée. La commune de Saint Urbain (1 939 hab) fait partie de l'aire urbaine de l'agglomération de Challans et appartient en terme d'intercommunalité à la communauté de communes de Challans Gois Communauté.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale a été créé le 1 janvier 2017 de la fusion de la Communauté de Communes du pays de Challans et de celle du Pays du Gois. Il est constitué des 11 communes suivantes : Beauvoir-sur-Mer, Bois-de-Cené, Bouin, Challans, Châteauneuf, Froidfond, La-Garnache, Saint-Christophe-du-Ligneron, Saint-Gervais, **Saint-Urbain** et Sallertaine. Il couvre une superficie de 479,09 km2 avec une population de l'ordre de 50 000 habitants.

Challans Gois Communauté est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme des communes de son territoire.

Le territoire communal s'étend en partie sur le marais breton-vendéen et en partie sur le bocage vendéen. L'altitude moyenne de la commune est de 3 mètres, avec des niveaux fluctuant entre 0 et 11 mètres. Le territoire est traversé par l'Etier de Sallertaine qui est navigable jusqu'au lieu-dit du Grand-Pont situé sur la commune de Beauvoir-sur-Mer.

Le territoire communal est bordé par les communes :

- Au Nord : de Saint-Gervais,
- A l'Est : de Sallertaine,
- A l'Ouest : de Beauvoir-sur-Mer,
- Au Sud : de La Barre-de-Monts,

Territoire de Challans Gois Communauté

4 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commune est dotée depuis le 20 septembre 2011 d'un Plan Local d'Urbanisme. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2014. Une révision a été prescrite par le conseil municipal lors de sa séance du 16 juillet 2020.

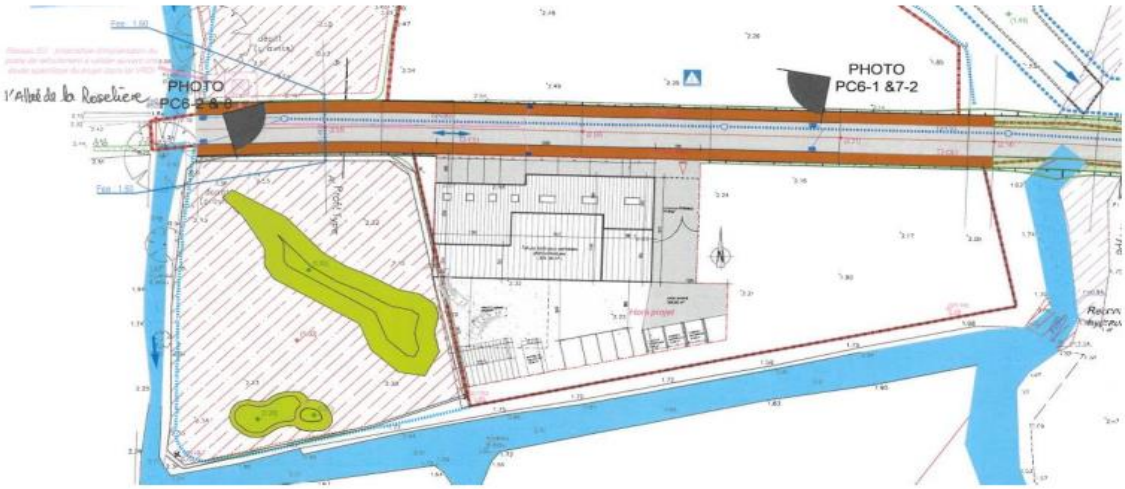
Dans l'attente de ce futur document d'urbanisme, le PLU peut continuer à évoluer en respectant les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La présente procédure a été engagée par arrêté du Président de Challans Gois Communauté en date du 23 janvier 2024.

Une forte croissance démographique, depuis quelques années, a généré un développement urbain conséquent et nécessaire à l'accueil des nouveaux habitants. Cette croissance de la population et l'extension corrélative de la tache urbaine communale ont fait émerger de nouveaux besoins d'équipement pour la municipalité.

A cet effet la commune de Saint-Urbain a prévu la réalisation d'un centre technique municipal accueillant des bureaux, des ateliers, un préau et des boxes de stockage. Il va se situer au sein du centre-bourg de Saint-Urbain, au 1 allée de la Roselière sur une partie de la parcelle C 618 d'une contenance de 20 650 m2. Le terrain nécessaire à la réalisation du projet représentant une superficie de 1 512 m2. La parcelle est bordée à l'Ouest et au Sud par des constructions, elle s'inscrit bien en continuité de la tache urbaine. Sur ses franges Nord et Est des cours d'eau sont présents puis des terrains enherbés.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, il convient de mettre en cohérence le règlement écrit de la zone 1AUL, de modifier le règlement graphique de la zone concernée et de modifier l'OAP qui concerne le secteur étudié.



Plan projet au 1/500 (source : notice descriptive permis construire)

Insertion photographique (source : notice descriptive permis construire)

4.1 La procédure de modification du PLU

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
>
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».*

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Tableau succinct récapitulant la procédure

Etapes de la procédure	Référence du Code de l'Urbanisme
Délibération motivée sur le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone et justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.	Article L.153-38
Transmission du projet de modification pour avis à l'Autorité environnementale, au titre de l'Evaluation environnementale.	L.104-6
Notification du projet de modification, avant ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (PPA).	Article L.153-40
Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCOT applicable	L.142-4 et L.142-5
Projet de modification soumis à enquête publique.	L.153-41
Approbation du projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-43

La procédure de modification n°2 soumise à enquête publique entre dans le champ de la modification de droit commun.

4.2 Composition du dossier

Le dossier a été élaboré par les services de la Communauté d'Agglomération à laquelle a été transférée la compétence urbanisme avec l'aide du Bureau d'Etudes CITADIA.

Il est composé :

- De la demande du Président de Challans Gois Communauté,
- D'une notice de présentation développant
  - les éléments de contexte et de choix de la procédure,
  - les éléments de contexte et présentation du projet,

- la présentation des modifications apportées au PLU,
- l'exposé des effets notables sur l'environnement.

➢ D'un dossier d'évaluation environnementale comprenant
- Un résumé non technique,
- Une présentation générale,
- Une méthodologie de l'évaluation environnementale,
- Un état initial de l'environnement,
- L'articulation avec les documents-cadre de la procédure,
- Une évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement,
- Une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000,
- Critères, indicateurs et modalités de suivi

➢ Du règlement modifié,
➢ De l'OAP La Citadelle Jousselain modifiée,
➢ Du plan graphique A0,
➢ De l'avis du Département.
➢ Le mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale

Le recueil des avis des personnes publiques associées consultées.

Un recueil des pièces administratives comprenant :

➢ L'arrêté du président de Challans Gois Communauté du 1 décembre 2022 prescrivant le projet de modification n° 2 du PLU de Saint-Urbain
➢ La délibération du Conseil Communautaire du 7 décembre 2023 définissant les modalités de concertation
➢ L'arrêté n° 24-17 du 23 janvier 2024 de prescription de l'enquête publique
➢ La délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2024 tirant le bilan de la concertation
➢ Le bilan de la concertation
➢ Le formulaire d'examen au cas par cas ad hoc
➢ La liste des lieux d'affichage
➢ La copie des annonces légales
➢ La copie de l'avis d'enquête publique
➢ Les textes régissant l'enquête publique

Un registre d'enquête

4.3 Présentation des modifications

4.3.1 Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin d'intégrer les évolutions suivantes :

- Réduire la zone 1AUL afin de l'adapter au projet de centre technique municipal au Sud de la voie existante sur la parcelle C 618,

- Intégrer les espaces soustraits à la zone 1 AUL dans la nouvelle zone Nmc permettant la réalisation des mesures compensatoires et la protection des zones humides de classe 3 et 4 (Nord de la parcelle C 618 et entièreté de la parcelle C 611)

4.3.2 Modification du règlement écrit

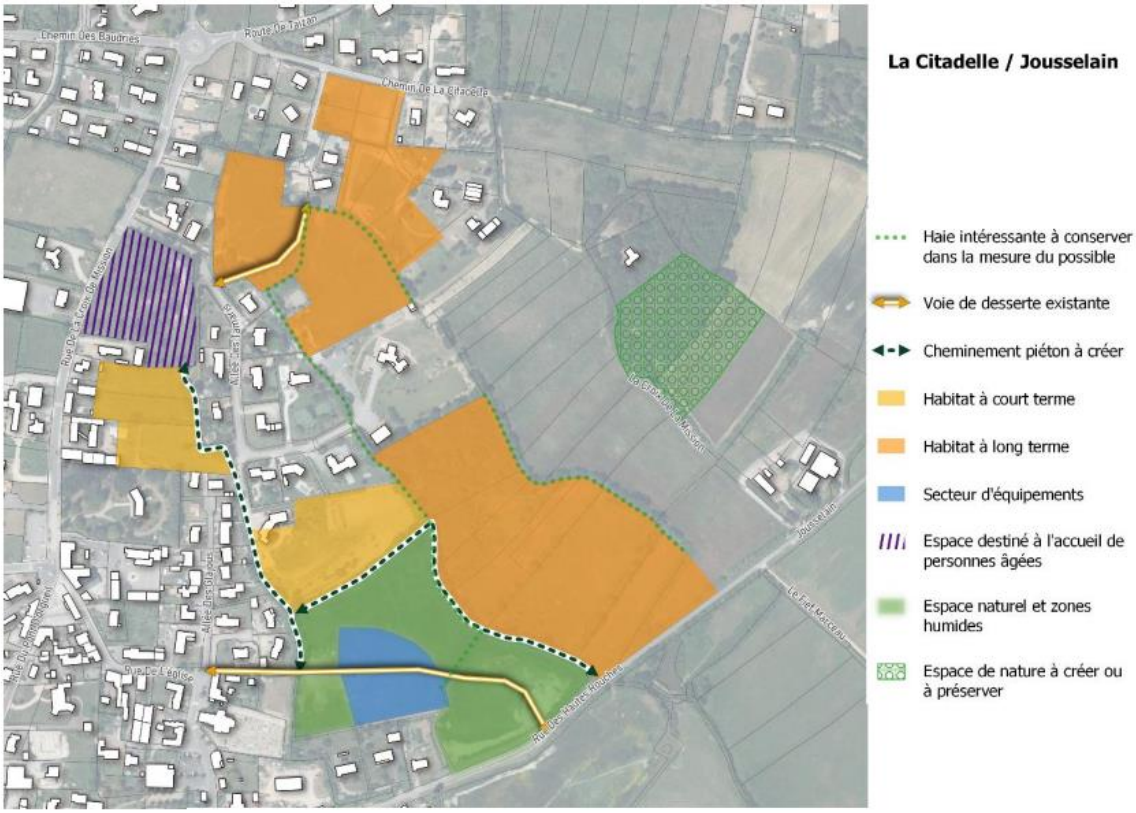
Le règlement écrit est modifié pour permettre l'ajustement des dispositions de la zone 1 AUL afin d'ouvrir les droits à construire de la zone à l'ensemble des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et ne pas la restreindre uniquement aux activités sportives et de loisirs dans l'optique de permettre la réalisation du centre technique municipal.

Le règlement doit également évoluer pour intégrer les dispositions spécifiques liées à la création du secteur Nmc non existant dans le PLU en vigueur. Ce secteur doit permettre le maintien de la vocation en espace naturel des surfaces inscrites dans ce zonage et également les affouillements et exhaussements indispensables à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la réalisation du centre technique municipal.

Pour le secteur Nmc nouvellement créé, il est nécessaire de le mentionner dans les articles 6, 7, 10 et 11 en s'alignant sur les dispositions déjà existantes pour le secteur N.

4.3.3 Modification de l'OAP La Citadelle / Jousselain

Il est nécessaire de mettre à jour les principes de l'OAP au vu des projets menés à terme par la commune depuis l'approbation du PLU.



4.4 Consultation des PPA et services

Les Personnes Publiques Associées et les Services Consultés suivant ont été notifiées par courrier en date du 6 novembre 2023.

- Monsieur le Président du SCoT Nord-Ouest Vendée,
- La DREAL des Pays de la Loire
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire
- Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Vendée
- Monsieur le Préfet de la Vendée
- Monsieur le Chef du SUA de la DDTM
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée
- La Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire – Vendée
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Maire de Saint-Urbain

Les PPA suivantes ont fait un retour :

- Le Conseil Départemental de la Vendée, par courrier en date du 4 décembre 2023, a donné un avis favorable
- La Chambre d'Agriculture, par mail reçu le 5 janvier 2024, a émis un avis favorable

Les autres PPA et services n'ont pas émis d'avis.

4.5 Concertation

Par délibération du Conseil communautaire du 7 décembre 2023, Challans Gois Communauté a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public d'un registre de concertation avec le dossier de modification en mairie de Saint-Urbain et au siège de la communauté de communes,
- Dossier également consultable en ligne sur le site internet de Challans Gois Communauté,
- Possibilité d'envoyer des observations par écrit à l'attention de Monsieur le maire ou par voie numérique via une adresse mail.

La concertation a été mise en place du 11 décembre 2023 au 2 février 2024. Une publicité de la mise en place de cette concertation a été publiée dans le Courrier Vendéen du 7 décembre 2023.

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 15 février 2024 a tiré le bilan en actant que :

- L'ensemble des modalités de concertation a été respecté,

- Le public a été suffisamment informé sur le projet et disposait des moyens d'expression,
- Le délai qui lui était imparti a été jugé suffisant (54 jours /8 semaines) au regard du projet de modification.

Le bilan de la concertation est nul. Aucune observation liée au projet de la modification n°2 n'a été portée à la connaissance de Challans Gois Communauté.

4.6 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a pour rôle d'évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme et le cas échéant de proposer des mesures d'évitement et de réduction afin de limiter les impacts environnementaux de la procédure.

La procédure de modification a été soumise à un cas par cas dont l'avis émis par la MRAe datant du 28 juin 2023 a donné un avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme. L'avis rendu a été le suivant :

> *Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Urbain est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir Challans Gois Communauté.*
>
> *Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, Challans Gois Communauté rendra une décision en ce sens.*

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale et la MRAe a donné un avis délibéré en date du 8 février 2024.

En réponse à l'avis émis par la MRAe, relatif à la procédure de modification n° 2 du PLU de Saint-Urbain, Challans Gois Communauté a apporté les éléments de réponse synthétisés ci-après.

- ***« La MRAe recommande de préciser comment la présente évaluation environnementale vient actualiser l'évaluation environnementale du PLU et son dispositif de suivi »***
  Réponse :
  L'évaluation environnementale porte sur la procédure de modification n°2, c'est-à-dire uniquement sur les objets de la modification et leurs incidences sur l'environnement….
- ***« …le redimensionnement de la zone 1AUL est uniquement présenté en ce qui concerne les caractéristiques du futur centre technique municipal, mais ne précise ni n'argumente le besoin d'espace dédié à la future salle de sport… »***
  Réponse :
  La commune souhaite se garder la possibilité de la construction d'une salle polyvalente, même si le projet est reporté faute de budget…
- ***« …un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau a été produit en 2018 pour un aménagement dans la zone, sans qu'il soit permis de comprendre s'il correspond au projet actuel… »***
  Réponse :

Le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau datant de 2018 porte sur un projet différent du projet actuel entrainant la nécessité de modification du PLU. Toutefois, l'évaluation environnementale s'appuie sur les éléments de diagnostics et de conclusion des enjeux environnementaux de cette étude…

- ***« …une voie de desserte classée dans le domaine public a été réalisée, la MRAe relève que le projet n'a fait l'objet d'aucun dossier de demande d'examen au cas par cas … »***

  Réponse :

  Lors de la délivrance du dossier loi sur l'eau, le dossier précisait « que le déclarant peut débuter son opération dès réception du récépissé ». La voie de desserte a d'ores et déjà été réalisée car la prorogation du dossier loi sur l'eau courait jusqu'au 15 mars 2024.

- ***« …le dossier n'explique pas les raisons du choix de localisation … »***

  Réponse :

  Le choix s'est porté sur ce terrain à proximité immédiate du centre-bourg et de tous ses équipements publics… de plus le déplacement des services techniques existants, en plein centre -bourg libérera de l'espace pour la densification de l'habitat au cœur de la commune.

- ***« … si le nouveau sous-secteur Nmc créé permettra d'identifier clairement l'espace dédié à la compensation nécessaire au projet de centre technique et de la salle de sport, la MRAe souligne que la nécessaire évacuation des remblais issus notamment de la construction de la station d'épuration communale en 2017…ne correspond pas tant à une compensation mais à un retour à un état initial… »***
- Réponse :

  A la suite de la réalisation de l'assainissement, la commune a stocké l'excédent de terre sur ce terrain municipal qui était déjà dédié aux services techniques, et cela avant l'inventaire des zones humides…

- ***« … il en est de même en ce qui concerne l'appréciation des incidences vis-à-vis du caractère inondable du secteur..***

  Réponse :

  Ces observations portent en effet sur un état initial d'ores et déjà dégradé antérieurement à la présente procédure. Il sera indiqué dans l'OAP que les places de parking seront à minima perméables et végétalisées…

- ***« … la réalisation de l'allée des Roselières qui relie le projet à la route de Sallertaine traverse cette zone humide. Il en résulte une interrogation quant au bien-fondé de son maintien en zone Nmc… »***
- Réponse :

  La voirie sera mise en totalité en zone 1 AUL.

- ***« … la prise en compte de l'aspect paysager se limite au maintien dans le règlement graphique des prescriptions relatives à l'identification des haies …***

  Réponse :

  La collectivité recherchera les possibilités d'amélioration de la prise en compte de l'aspect paysager, notamment dans les principes de l'OAP…

- ***« … OAP du secteur La Citadelle-Jousselin…l'ambition de cette OAP apparait très limitée et mérite d'être reconsidérée… de même les attendus en matière de performances énergétiques, de réduction des émissions de GES et de séquestration du carbone nécessitent d'être précisés en cohérence avec les actions du PCAET…***

  Réponse :

  L'évaluation environnementale sera précisée concernant les incidences de la procédure sur les performances énergétiques … dans la limite des données disponibles et en s'en tenant au cadre de la modification … afin de préserver la zone humide, la commune n'a pas vu l'intérêt de prévoir d'autres aménagements de ce type au risque de dénaturer le site.

- ***« … plus globalement la démarche de modification de PLU s'inscrit dans un contexte d'élaboration de PLUi... »***
- Réponse :

  Le travail est bien évidemment repris dans le cadre du futur PLUi.

Le mémoire en réponse comporte en annexes le récépissé de dépôt de dossier Loi sur l'eau du 15 mars 2018 et la prorogation du délai Loi sur l'eau du 8 janvier 2021.

5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE l'ENQUÊTE :

5.1 Chronologie des évènements avant l'enquête publique

- ✓ Mardi 11 octobre 2023 proposition, par mail du Tribunal Administratif de Nantes, de prendre en charge l'enquête publique concernant la modification n° 2 du PLU de la commune de Saint-Urbain,
- ✓ Lundi 16 octobre 2023 réception de la notification de la décision n° E23000188/85 en date du 16 octobre me désignant comme commissaire enquêteur,
- ✓ Arrêté prescrivant l'enquête publique du Président de Challans Gois Communauté en date du 23 janvier 2024,
- ✓ Vendredi 16 février rencontre avec le porteur de projet et visite du terrain sur le site de La Citadelle/Jousselain.

Un dossier d'EP a été déposé en mairie de Saint-Urbain, siège de l'enquête et au siège de Challans Gois Communauté du mardi 20 février au jeudi 21 mars 2024, soit pendant 30,5 jours consécutifs

Les dates des permanences ont été fixées en accord avec le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage comme suit :

- le mardi 20 février 2024 : de 9h00 à 12h30 première permanence,

- le vendredi 8 mars 202 : de 14h00 à 17h00 deuxième permanence,

- le jeudi 21 mars 2024 : de 9h00 à 12h30 troisième permanence.

5.1.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 20 février 2024 (ouverture de l'EP à 9h00) au 21 mars 2024 (clôture de l'EP à 12h30) aux jours et heures fixés par Monsieur le Président de Challans Gois Communauté dans son arrêté n° 24-17 en date du 23 janvier 2024.

Le siège de l'EP était situé dans les locaux de la mairie de la commune de Saint-Urbain.

Les pièces du dossier et un registre d'EP à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public au siège de l'EP et au siège de Challans Gois Communauté pendant toute la durée de celle-ci aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et faire valoir ses observations, ses propositions :

- Sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Saint Urbain et au siège de Challans Gois Communauté,
- Ou les adresser par courrier, à l'intention du C E, au siège de Challans Gois Communauté,
- Ou par courriel à l'adresse : «enquetepubliqueplu@challansgois.fr»

Le dossier a été consultable sur le site internet : « www.challansgois.fr » rubrique « Nos projets, enquêtes publiques ». Il a été possible de consulter gratuitement une version numérique du dossier sur un poste informatique mis à la disposition du public.

5.1.2 Information du public – publicité – affichages

Les articles R123-9, 10 et 11 du code de l'environnement stipulent les conditions d'information du public pour faire connaitre, notamment l'ouverture de l'EP, les possibilités de consultation du dossier, ainsi que les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur.

➢ Affichage : conformément à l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Président de Challans Gois Communauté, l'avis au public a été affiché en mairie de Saint-Urbain et au siège ainsi que sur le lieu concerné par le projet,

Secteur concerné par la modification et lieux d'affichage

➢ Des affiches « Avis au Public » ont été disposées sur les principaux accès du secteur concerné,

➢ Deux avis ont été publiés à deux reprises dans la presse, dans deux journaux : Ouest France le 5 février 2024 et le 28 février 2024, et Le Courrier Vendéen le 1 février 2024 et le 29 février 2024.

➢ L'avis a été consultable sur le site internet de Challans Gois Communauté.

➢ L'arrêté et le dossier d'enquête publique ont été mis en ligne et téléchargeables à l'ouverture de l'enquête.

L'accomplissement des mesures de publicité a été certifié par le Président de Challans Gois Communauté et le maire de Saint-Urbain.

Le commissaire enquêteur a pu constater la réalité de la mise en œuvre de l'affichage de façon aléatoire en arrivant sur la ville lors de chaque permanence.

5.1.3 Climat de l'enquête publique

Les dates des permanences, reprises par l'article 8 de l'arrêté se sont déroulées comme convenu. Une salle indépendante, accessible aux personnes à mobilité réduite a été mise à la disposition du commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et aucun incident notable n'a été à signaler.

Les conditions matérielles ont été excellentes et l'ensemble du personnel a répondu avec efficacité aux quelques sollicitations du commissaire enquêteur. Il n'a pas été nécessaire d'avoir recours à une prolongation de l'EP.

Le jeudi 21 mars à 12 h 30, heure de clôture officielle de l'EP, conformément aux dispositions du code de l'environnement et à l'article 9 de l'arrêté de M. le Président de Challans Gois Communauté, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture des deux registres d'enquête publique, ces derniers et toutes les pièces du dossier ont été mis à sa disposition.

Le 29 mars 2024, le Commissaire Enquêteur a rencontré Mme AQUILO Delphine, responsable du dossier afin de lui remettre en main propre le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

Le 9 avril 2024 le Commissaire Enquêteur a reçu par mail le mémoire en réponse de la collectivité.

Le 17 avril 2024, conformément à l'article10 de l'arrêté de Monsieur le Président, le rapport d'enquête, les conclusions et avis ont été rédigés et remis au siège de Challans Gois Communauté dans les délais impartis et par courriel adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Le déroulement de l'enquête publique n'appelle pas de remarque particulière.

6 OBSERVATION, ANALYSE ET AVIS :

6.1 Observation du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Le changement des règles concernant le règlement graphique et écrit est clairement exposé dans le dossier.

<u>Commentaires du commissaire enquêteur :</u>

Le dossier fait clairement apparaitre les changements « avant » et « après » permettant de bien visualiser les changements faisant l'objet de la modification n° 2 du PLU. La procédure soumise à enquête publique est tout à fait justifiée dès lors que, les évolutions envisagées :

- ***Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,***
- ***Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,***
- ***Ne comportent pas de risques graves de nuisances.***

Le dossier d'enquête est facilement compréhensible et accessible au public.

6.2 Observations suite à la notification du dossier

Notification du dossier de PLU modification n°2

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Seuls le Conseil Départemental et la Chambre d'Agriculture ont répondu.

Les réponses reçues ne remettent pas en cause le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme. Les autres services destinataires de la notification du dossier n'ont pas répondu.

6.3 Observations du public

La participation du public a été faible, seules deux personnes se sont déplacées pour rencontrer le Commissaire Enquêteur et lui poser des questions sur le dossier.

6.3.1 Première permanence le 20 février :

Un particulier, propriétaire d'une parcelle située Allée des Glajous est venu se renseigner sur le devenir de la zone 1AUh ainsi que du positionnement de l'emplacement réservé n°4 jouxtant l'arrière de sa parcelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande est hors champs d'application de la présente enquête publique.

6.3.2 Deuxième permanence le 8 mars :

Visite du propriétaire de la parcelle AC 81 Chemin des Baudries, d'une superficie de 4 944 m2. Son interrogation portait sur le devenir de cette parcelle dans le futur PLUi ainsi que de l'emplacement réservé n° 4. Il lui a été signalé que l'actuelle enquête publique ne concernait que la modification du PLU de la commune. Il n'a pas émis d'observation particulière.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande est hors champs d'application de la présente enquête publique.

6.3.3 Troisième permanence le 21 mars :

Aucune visite, ni courrier, ni mail.

6.4 Notification au Maître d'ouvrage des observations et questionnement par Procès-verbal de synthèse

Le 29 mars 2024, le Commissaire Enquêteur a remis, en main propre au représentant du Maître d'Ouvrage au siège de la Communauté de Communes, le PV de synthèse de l'EP (mis en annexe au présent rapport)

6.5 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage a apporté les réponses suivantes dans son mémoire en réponse (ce dernier est mis en annexe au présent rapport).

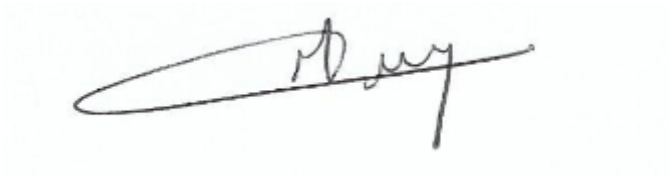
Demandes ou observations	Réponse du Maître d'ouvrage
- Construction d'une salle polyvalente : Il est évoqué la construction d'une salle polyvalente, ce projet pourra -t-il être réalisable dans le « reliquat » de la zone 1NAL après construction du centre technique municipal ?	La commune se garde en effet la possibilité de réaliser a posteriori une salle polyvalente.
- La MRAe demande, au regard du caractère inondable du secteur, comment seront traités les aires de stationnement ?	Les places de stationnement seront à minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible (réponse apportée à la MRAe dans le mémoire en réponse)
- La MRAe demande que l'OAP du secteur « La Citadelle-Jousselin », définie initialement en 2011, soit reconsidérée au regard des aménagements projetés. Quelle est la position du Maître d'ouvrage ?	Afin de préserver la zone humide, la commune n'a pas vu l'intérêt de prévoir d'autres aménagements de ce type, au risque de dénaturer le site (réponse apportée à la MRAe dans le mémoire en réponse). Dans le cadre de la modification, l'OAP a été adaptée pour permettre le projet, l'objectif n'étant pas de refaire un PLU ou de réinterroger l'OAP dans sa globalité. Dans le cadre du PLUI, une OAP spécifique et centrée sur le secteur est prévue (OAP « équipements et loisirs »).

Le 17 avril 2024, le commissaire enquêteur remet dans les délais impartis à Monsieur le Président de Challans Gois Communauté, les registres d'enquête, son rapport d'enquête et ses conclusions motivées et avis.

Une copie de ce rapport d'enquête, les conclusions motivées et avis seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à La Roche sur Yon, le 17 avril 2024

Le Commissaire enquêteur



Monsieur FERRÉ Jean-Jacques

ANNEXES

Procès-verbal de synthèse,

Mémoire en réponse,

Liste des lieux d'affichage et dates avis presse

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 20 février au 21 mars 2024

Enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Urbain.

(Arrêté n° 24-17 de Challans Gois Communauté du 23.01.2024)

M. Jean-Jacques FERRE

Commissaire Enquêteur

24 rue Rembrandt

85000 LA ROCHE SUR YON

Monsieur le Président

Challans Gois Communauté

16 rue du Parc de Pont-Habert

85300 Sallertaine

Référence : Article R123-18 du Code de l'environnement

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après le procès-verbal concernant l'enquête publique ayant pour objet la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Urbain

Conformément à la réglementation vous disposez d'un délai de 15 jours pour me fournir un mémoire en réponse. (1)

Procès-Verbal de Synthèse des remarques formulées par le public et le Commissaire-enquêteur.

Références :

Décision N° E23000188/85 du 16 octobre 2023, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean-Jacques FERRE en qualité de Commissaire Enquêteur,

Arrêté n° 24-17 du 23 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Urbain.

Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement ;

Article R123-18 du Code de l'environnement.

1) Régularité de la procédure :

La procédure prévue par le Code de l'Environnement a été bien mise en œuvre et les dispositions réglementaires prises pour la publicité par voie de presse et par voie d'affichage n'appellent pas de remarque du commissaire enquêteur.

Des affiches, aux dimensions et couleurs définies par l'arrêté du 24 avril 2012, ont été apposées par le pétitionnaire dans la commune de Saint-Urbain (siège de l'enquête) et au siège de Challans Gois Communauté (structure responsable de la procédure).

L'affichage, quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, a été effectué sur les panneaux d'affichage de la commune.

Parution dans la presse :

Première parution :

- Ouest-France Vendée le lundi 5 février 2024,
- Le Courrier Vendéen le 1 février 2024.

Deuxième parution :

- Ouest-France Vendée le 28 février 2024,
- Le courrier Vendéen le 29 février 2024.

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 février au jeudi 21 mars 2024 inclus, aux jours et heures fixés par l'arrêté communautaire susvisé. Les pièces du dossier, ainsi que les registres d'enquête correspondant cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant 30,5 jours consécutifs aux heures d'ouverture de la mairie et de la Communauté de communes.

Le dossier d'enquête était explicite, il permettait à quiconque le souhaitait d'émettre un avis.

2) Les permanences :

Trois permanences ont été tenues en mairie :

- Le mardi 20 février de 9 h 00 à 12 h 30,
- Le vendredi 8 mars de 14 h 00 à 17 h 00,
- Le jeudi 21 mars de 9 h 00 à 12 h 30.

3) Observation du public lors des permanences :

La participation du public a été très faible, seules deux personnes se sont déplacées pour rencontrer le Commissaire enquêteur et lui poser des questions.

- Première permanence :
  - Une visite d'un propriétaire venu se renseigner sur le dossier sans déposer d'observation. Sa demande ne concernait pas l'objet de la présente enquête publique.
  - Il n'a été reçu ni courrier, ni mail.

- Deuxième permanence :
  - Visite du propriétaire de la parcelle AC 81 Chemin des Baudries. Son interrogation portait sur le devenir de cette parcelle dans le futur PLUi ainsi que du positionnement de l'emplacement réservé n° 4 « création d'une liaison piétonne » .Il lui a été signalé que l'actuelle enquête publique ne concernait que la modification du PLU de la commune. *Il n'a pas émis d'observation particulière.*
  - Il n'a été reçu ni courrier, ni mail.

- Troisième permanence :
  - Aucune visite, ni courrier, ni mail.

4) Questionnements et réponses du Maître d'Ouvrage :

Le tableau ci-après regroupe les demandes et/ou observations auxquelles il est demandé réponse et/ou éclaircissement de la part du porteur de projet.

Demandes ou observations	Réponse du Maître d'ouvrage
- Construction d'une salle polyvalente : Il est évoqué la construction d'une salle polyvalente, ce projet pourra -t-il être réalisable dans le « reliquat » de la zone 1NAL après construction du centre technique municipal ?	

- La MRAe demande, au regard du caractère inondable du secteur, comment seront traités les aires de stationnement ?	
- La MRAe demande que l'OAP du secteur « La Citadelle-Jousselin », définie initialement en 2011, soit reconsidérée au regard des aménagements projetés. Quelle est la position du Maître d'ouvrage ?	

Fait à La Roche-sur-Yon, le 28 mars 2024

M. FERRÉ Jean-Jacques

Commissaire Enquêteur

Remis le 29 mars 2024

Signature

Communauté de Communes Challans Gois Communauté (Vendée)

P/o

(1). Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations....

REPONSE DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINT-URBAIN
Du 20 février au 21 mars 2024

Réponse au Procès-Verbal de Synthèse des remarques formulées par le public et le Commissaire-enquêteur.

Références :

Décision N° E23000188/85 du 16 octobre 2023, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean-Jacques FERRE en qualité de Commissaire Enquêteur,

Arrêté n° 24-17 du 23 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Urbain.

Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement ;

Article R123-18 du Code de l'environnement.

1) Régularité de la procédure :

La procédure prévue par le Code de l'Environnement a été bien mise en œuvre et les dispositions réglementaires prises pour la publicité par voie de presse et par voie d'affichage n'appellent pas de remarque du commissaire enquêteur.

Des affiches, aux dimensions et couleurs définies par l'arrêté du 24 avril 2012, ont été apposées par le pétitionnaire dans la commune de Saint-Urbain (siège de l'enquête) et au siège de Challans Gois Communauté (structure responsable de la procédure.

L'affichage, quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, a été effectué sur les panneaux d'affichage de la commune.

Parution dans la presse :

Première parution :

- Ouest-France Vendée le lundi 5 février 2024,

- Le Courrier Vendéen le 1 février 2024.

Deuxième parution :

- Ouest-France Vendée le 28 février 2024,
- Le courrier Vendéen le 29 février 2024.

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 février au jeudi 21 mars 2024 inclus, aux jours et heures fixés par l'arrêté communautaire susvisé. Les pièces du dossier, ainsi que les registres d'enquête correspondant cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant 30,5 jours consécutifs aux heures d'ouverture de la mairie et de la Communauté de communes.

Le dossier d'enquête était explicite, il permettait à quiconque le souhaitait d'émettre un avis.

2) Les permanences :

Trois permanences ont été tenues en mairie :

- Le mardi 20 février de 9 h 00 à 12 h 30,
- Le vendredi 8 mars de 14 h 00 à 17 h 00,
- Le jeudi 21 mars de 9 h 00 à 12 h 30.

3) Observation du public lors des permanences :

La participation du public a été très faible, seules deux personnes se sont déplacées pour rencontrer le Commissaire enquêteur et lui poser des questions.

- Première permanence :
  - Une visite d'un propriétaire venu se renseigner sur le dossier sans déposer d'observation. Sa demande ne concernait pas l'objet de la présente enquête publique.
  - Il n'a été reçu ni courrier, ni mail.

- Deuxième permanence :
  - Visite du propriétaire de la parcelle AC 81 Chemin des Baudries. Son interrogation portait sur le devenir de cette parcelle dans le futur PLUi. Il lui a été signalé que l'actuelle enquête publique ne concernait que la modification du PLU de la commune. *Il n'a pas émis d'observation particulière.*
  - Il n'a été reçu ni courrier, ni mail.

- Troisième permanence :
  - Aucune visite, ni courrier, ni mail.

4) Questionnements et réponses du Maitre d'Ouvrage :

Le tableau ci-après regroupe les demandes et/ou observations auxquelles il est demandé réponse et/ou éclaircissement de la part du porteur de projet.

Demandes ou observations	Réponse du Maître d'ouvrage
- Construction d'une salle polyvalente : Il est évoqué la construction d'une salle polyvalente, ce projet pourra -t-il être réalisable dans le « reliquat » de la zone 1NAL après construction du centre technique municipal ?	La commune se garde en effet la possibilité de réaliser a posteriori une salle polyvalente.
- La MRAe demande, au regard du caractère inondable du secteur, comment seront traités les aires de stationnement ?	Les places de stationnement seront à minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible (réponse apportée à la MRAe dans le mémoire en réponse)
- La MRAe demande que l'OAP du secteur « La Citadelle-Jousselin », définie initialement en 2011, soit reconsidérée au regard des aménagements projetés. Quelle est la position du Maître d'ouvrage ?	Afin de préserver la zone humide, la commune n'a pas vu l'intérêt de prévoir d'autres aménagements de ce type, au risque de dénaturer le site (réponse apportée à la MRAe dans le mémoire en réponse). Dans le cadre de la modification, l'OAP a été adaptée pour permettre le projet, l'objectif n'étant pas de refaire un PLU ou de réinterroger l'OAP dans sa globalité. Dans le cadre du PLUI, une OAP spécifique et centrée sur le secteur est prévue (OAP « équipements et loisirs »).

Fait à Sallertaine, le 8 avril 2024

Mr Alexandre HUVET

Président de Challans Gois Communauté

3

Challans Gois Communauté

SAINT URBAIN COMMUNE DE VENDÉE

Modification n°2 du PLU de Saint-Urbain

Liste des lieux d'affichages des avis d'enquête publique

Affiches jaunes

- Challans Gois Communauté (panneau des annonces légales)
- Mairie de Saint-Urbain
- 2 affiches aux entrées du site du futur centre technique municipal : une affiche sur la rue des Hautes Rouches, et une affiche sur l'Allée des Glajous

Affiche de la rue des Hautes Rouches

Affiche de l'Allée des Glajous

Affichage au siège de Challans Gois Communauté

Affichage en mairie de Saint-Urbain

Secteur concerné par la modification et lieux d'affichage à Saint-Urbain

Avis presse

1er avis

- Courrier Vendéen du jeudi 1er février 2024
- Ouest France du lundi 5 février 2024

2ème avis

- Ouest France du mercredi 28 février 2024
- Courrier Vendéen du 29 février 2024