



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Château-Guibert

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Du Commissaire Enquêteur : Mr Jean-Marie BARCAT

Destinataires :

Monsieur le président du tribunal administratif de NANTES

Monsieur le Préfet de la Vendée

Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral

EP N° E22000143 /85

SOMMAIRE

1	OBJECTIF ET CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1.	Le PLU.....	3
1.2.	Caractéristiques du projet	3
1.3.	Justifications du projet.....	4
2	LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE	5
3	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
3.1.	L'activité des permanences	6
4	SYNTHESE ET ANALYSE DU PROJET.....	6
5	CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1.....	7
5.1.	Sur la forme.....	7
5.2.	Sur le fond.....	8
6	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1. OBJECTIF ET CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête prescrite par arrêté N° A017 / 2022 du 23 septembre 2022 pris par Madame Brigitte HYBERT Présidente de la Communauté de Communes SUD VENDEE LITTORAL s'est déroulée du samedi 15 octobre 2022 à partir de 9 h 00 au mercredi 9 novembre 2022 jusqu'à 12 h 00, soit sur une durée de 26 jours consécutifs.

L'objectif de cette enquête porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme PLU de la commune de CHATEAU-GUIBERT.

1.1. Le PLU

La version en vigueur date du 26 février 2014. Depuis cette date la commune de CHATEAU-GUIBERT a été intégrée à la Communauté de Communes SUD VENDEE LITTORAL créée le 1^{er} janvier 2017 et la compétence urbanisme lui a été transférée. La présente modification relève donc de sa compétence.

1.2. Caractéristiques de la modification n°1

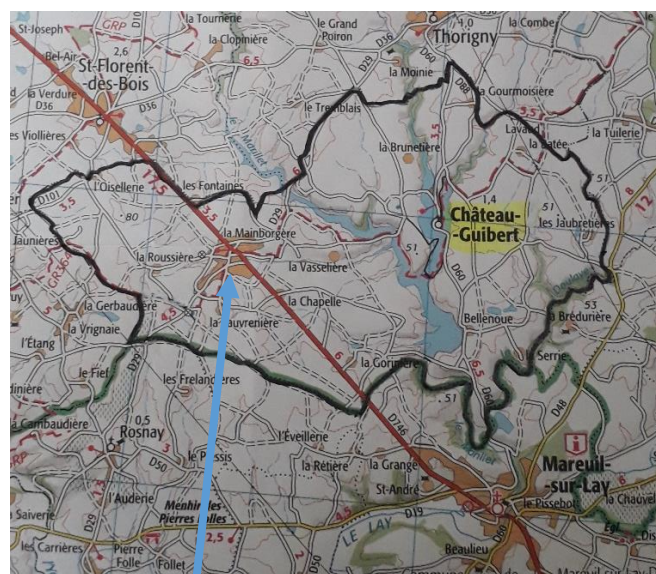
La modification vise le reclassement d'une zone 2AU en zone 1AU dans le hameau de La Mainborgère qui constitue la plus grosse agglomération de la commune.

La commune de CHATEAU-GUIBERT se situe à mi-distance de l'axe La Roche Sur Yon – Luçon, à proximité de Mareuil-sur-Lay. Elle dispose de 3 519 hectares.

Forte de 1505 habitants en 2018, elle connaît un développement urbain croissant et une réelle pression foncière.

Le hameau de la Mainborgère, s'étend de part et d'autre de la RD 746.

La zone 2AU qui sera reclassée en 1AU représente environ 1,5 hectares.



La Mainborgère

A ce reclassement sont intégrés les caractéristiques réglementaires de cette zone :

- Suppression de l'emplacement réservé n°1 de 1 107 m² qui correspondait à un projet de liaison douce et qui n'est plus adaptée.
- Mise à jour de l'OAP du Pont Eneau désormais entièrement située en zone 1 AU.
- Mise à jour du rapport de présentation avec rectification de surfaces de chaque zone.

1.3. Justification du projet

Le projet qui s'insère dans le prolongement de l'urbanisation existante s'inscrit dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable PADD du PLU et plus précisément dans son enjeu n°1 visant à assurer l'arrivée d'une nouvelle population en organisant un développement urbain durable, notamment sur l'agglomération de la Mainborgère.



Ci-contre en orange les parcelles 2 AU concernées par le projet de reclassement en 1 AU permettant ainsi la poursuite de l'urbanisation sur 15 445 m².

Avec une densité de 15 logements à l'hectare ce sont 23 logements minimum qui sont attendus à terme sur cette zone, ce qui représente l'équivalent estimé de 53 habitants.

L'ouverture à l'urbanisation de cette partie de zone 2AU tient compte de l'absence d'alternative dans la mesure où toutes les zones 1AU ont déjà fait l'objet de permis d'aménager ou sont en cours d'urbanisation. Par ailleurs une grande majorité des dents creuses ont été urbanisées.

Avec une densité prévisionnelle de 15 logements à l'hectare le projet est en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. A noter la volonté de mixité sociale marquée par la perspective de réaliser 10 % de logements sociaux. Mixité d'habitat également puisqu'habitat groupé et habitat individuel seront réalisés sur des parcelles de taille différente.

Le projet de reclassement d'une partie de cette zone 2AU ne concerne que des parcelles inexploitées ce qui préserve l'espace agricole et répond aux enjeux du PADD et du Schéma de Cohérence Territoriale SCOT en cours d'élaboration.

La modification n'a aucun impact particulier sur l'environnement. Le secteur concerné ne comprend ni zone NATURA 2000, ni ZNIEFF, ni zone humide. Elle n'a pas non plus d'impact sur

la consommation d'espace puisque l'urbanisation de ces parcelles étaient prévues dans le PLU.

En s'insérant dans la continuité de l'urbanisation le projet bénéficie des réseaux publics collectifs existants et ne modifie ni l'environnement ni les paysages. Les servitudes d'utilité publique seront à respecter.

2. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier d'étude relatif à la modification n°1 a été élaboré par les services de la Communauté de Communes. Ce travail est clair et précis. Sa lecture est accessible au plus grand nombre.

Les documents graphiques sont lisibles lorsqu'il s'agit de matérialiser la suppression des 1107 m² de la liaison douce faisant l'objet de l'emplacement réservé n°1. La comparaison avant – après du plan de zonage et du tableau des surfaces aurait sans doute mérité d'être présentée à une plus petite échelle.

Il aurait aussi été intéressant d'insérer un schéma comparatif avant – après des orientations d'aménagement de l'OAP du Pont Eneau.

Cependant ceci n'affecte la compréhension de l'ensemble et, pour ma part, je note que la lecture du dossier n'a pas suscité de difficulté particulière et que l'ensemble des documents présentant le projet de modification n°1 du PLU correspondaient aux prescriptions réglementaires et permettaient au public d'avoir une bonne qualité d'appréhension du projet.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Après concertation avec le Maître d'Ouvrage il a été décidé de tenir 3 permanences dont 2 en Mairie de CHATEAU-GUIBERT selon les jours d'ouverture au public. Pour l'ouverture de l'enquête, la première permanence se tenait à la salle polyvalente de la Mainborgère, lieu du projet. Elle a été fixée un samedi pour permettre au plus grand nombre de venir.

Outre les annonces légales, dont les 2 parutions sont conformes au tableau ci-dessous, la communication a été relayée sur le site internet de la commune et de la Communauté de Communes et 9 affiches de format A3 ont été apposées sur le site du projet et aux endroits stratégiques de la commune. Je considère que l'information a été suffisante et correctement diffusée.

Supports de publication	1 ^{ère} parution	2 ^{nde} parution
Ouest-France	1 ^{er} octobre 2022	21.11.2022
Vendée Agricole	30 septembre 2022	21.11.2022

La salle affectée aux permanences était parfaitement adaptée et conformément à la réglementation, un PC portable contenant le dossier de l'enquête était à la disposition du public. Je tiens à souligner l'amabilité de l'accueil du personnel de la Mairie de CHATEAU-GUIBERT et sa disponibilité lors des questions que j'ai été amené à poser.

A chacune de ces permanences les gestes barrières mis en place lors de la crise sanitaire liée au COVID 19 ont été respectés, à l'exception du masque devenu facultatif pendant les entretiens.

Au total 5 observations auront été formulées.

- 4 par des personnes venues en permanences
- 1 par courrier recommandé avec accusé de réception

3.1. L'activité des permanences

Ces cinq observations enregistrées se répartissent ainsi :

Quatre personnes sont venues en permanences :

- Une seule s'est nettement positionnée en faveur du projet.
- Une, dont la propriété est mitoyenne au projet, souhaitait des informations sur la nature des travaux qui seraient réalisés au droit de chez elle puisqu'elle avait des travaux de clôture à faire et voulait s'assurer de leur compatibilité avec le projet.
- Deux se rapportaient à des questions de zonage, ailleurs sur la commune, et étaient hors sujet.

Un courrier recommandé avec accusé de réception est arrivé au siège de l'enquête : hors sujet.

Avis du commissaire enquêteur sur les permanences :

Permanences peu fréquentées en raison du sujet non polémique car l'extension de l'urbanisation à cet endroit-là ne heurte aucun intérêt et s'inscrit dans une logique de continuité urbaine connue depuis le PLU.

Aucune tension particulière n'est à relever dans mes échanges avec les demandeurs bien qu'il ne m'était pas possible de les renseigner en raison de questionnements sans rapport avec l'enquête.

Les demandes sur les zonages du PLU représentent la moitié des questions posées. Je pense qu'il y a peut-être eu de la part des pétitionnaires une lecture un peu rapide de l'avis d'enquête et que le terme PLU a attiré, à tort, des personnes qui se sont retrouvées hors sujet.

On peut également penser que les questions de zonage et de constructibilité étant sensible, quelques personnes ont tenté leur chance en venant à ces permanences dans l'espoir d'avoir une réponse rapide à leur questionnement. J'ai renvoyé ces personnes vers les services de la Communauté de Communes. A l'occasion des futures enquêtes sur le SCOT ou le PLUI ces questions reviendront sans doute encore plus nombreuses.

4. SYNTHÈSE ET ANALYSE DU PROJET DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

Le dossier d'enquête ne prête pas à interprétation. La volonté de développer l'urbanisation à partir des réserves foncières existantes et matérialisées dans le PLU est explicite et clairement exposée.

Les conséquences directes du reclassement de la zone 2AU du Pont Eneau en zone 1AU sont bien exposées et en premier lieu la suppression de l'emplacement réservé n°1. Celui-ci avait été inscrit pour permettre d'envisager une liaison douce. Avec l'actuel projet il était nécessaire de le supprimer.

De la même façon l'OAP du Pont Eneau devait être actualisé, et le rapport de présentation du PLU, mis à jour. Ces conséquences logiques et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU découlent du reclassement.

Ainsi dans le zonage et le règlement le projet de modification génère la réécriture des zones d'urbanisation futures de la façon suivante :

AVANT			APRES		
SECTEUR	QUALIFICATION	SURFACE (en ha)	SECTEUR	QUALIFICATION	SURFACE (en ha)
1AU	Zones d'urbanisation Futures à court terme	2,1	1AU	Zones d'urbanisation Futures à court terme	3,6
2AU	Zones d'urbanisation Futures à court terme Nécessitant une modification Du PU	7,7	2AU	Zones d'urbanisation Futures à court terme Nécessitant une modification Du PLU	6,2

Les avis recueillis pendant l'enquête ne remettent pas en cause le projet de poursuivre l'urbanisation à La Mainborgère. Ces perspectives sont inscrites dans le PLU et la population en est informée.

Telle qu'elle est envisagée la modification du PLU me parait naturelle puisqu'elle répond à une demande formelle d'accès à la propriété en majorité mais aussi, de logements locatifs. A ce titre on peut souligner que la commercialisation de la première partie de la zone 1AU s'était déroulée très rapidement.

Je remarque que l'OAP du Pont Eneau intègre justement des orientations favorables à la mixité d'habitat et à la mixité sociale, et que par ailleurs le traitement des espaces privilégiera l'environnement : Préservation de la haie séparant l'espace agricole de l'espace urbain, Jardins en fonds de parcelles, espace vert collectif, liaison douce...

Sans préjuger de la qualité des futurs aménagements, je pense que la définition de ces orientations devrait permettre la mise en œuvre de conditions de vie compatibles avec les aspirations du plus grand nombre.

5. CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU

5.1. Sur la forme :

- La présente procédure couronne un projet qui ne modifie en rien les orientations initiales du PLU. Elle ne s'inscrit pas dans le cadre de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme et ne vise qu'à faire évoluer le document à la marge.
- Le dossier d'enquête était bien établi, adapté à la compréhension du public.
- La publicité et l'information du public ont été réalisées dans des conditions satisfaisantes.

- L'enquête publique n'a pas enregistré d'observation contraire au projet.

5.2. Sur le fond :

- La modification n° 1 du PLU permet la poursuite de l'urbanisation en adéquation avec le PADD et n'a pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine (annexe II de la directive 2001/42/CE du 27.06.2001).
- La suppression de l'emplacement réservé n° 1 ne supprime pas les perspectives de liaison douce qui sont de fait reprises dans l'OAP du Pont Eneau.
- La mise à jour de l'OAP du Pont Eneau permet d'enregistrer des orientations d'aménagement intégrant espaces verts, jardins en fonds de parcelles et liaison douce, autant de dispositions facilitant l'émergence d'une nouvelle urbanisation adaptée à l'évolution d'un espace rural mitoyen à un ensemble pavillonnaire.
- La mise à jour du rapport de présentation découle du reclassement de la zone 2AU en zone 1AU sur le secteur du Pont Eneau à La Mainborgère et des modifications qui y sont attachées.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Suite à l'examen du dossier d'enquête, au déroulé de l'enquête publique, à la rédaction du rapport, du Procès-Verbal de synthèse et au vu du mémoire en réponse de la Communauté de Communes SUD VENDEE LITTORAL,

J'émet un avis favorable et sans réserve au projet de modification N° 1 du PLU de la commune de CHATEAU-GUIBERT.

Fait et clos à

La Roche Sur Yon le 28 novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Marie BARCAT

