

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE RIEZ**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

Enquête réalisée du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023



1-RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire Enquêteur : Rémi ABRIOL

Destinataires :

- Monsieur le Président de Pays de Saint-Gilles-Agglomération**
- Madame le Maire de Saint Hilaire de Riez**
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**

SOMMAIRE

1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
2	GENERALITES	3
	-2.1 Présentation succincte de la commune.....	3
	-2.2 Objet de l'enquête publique	4
	-2.3 Nature et caractéristiques du projet.....	5
	-2.4 Composition du dossier	6
3	PROCEDURE DE NOTIFICATION ET DE CONCERTATION	7
4	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
	-4.1 Déroulement de l'enquête	8
	-4.2 Chronologie des évènements avant l'enquête	9
	-4.3 Chronologie des évènements pendant l'enquête	9
	-4.4 Information du public – publicité – affichages	27
	-4.5 Accueil du public	28
	-4.6 Clôture de l'enquête.....	29
5	OBSERVATIONS, ANALYSE ET AVIS	29
	-5.1 Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier	29
	-5.2 Avis de l'Autorité Environnementale (AE)	30
	-5.3 Analyse suite à notification du dossier aux PPA.....	31
	-5.4 Observations formulées par le public et analyse du commissaire enquêteur	32
	-5.4.1 Observations orales.....	32
	-5.4.2 Observations inscrites sur le registre d'enquête :	34
	-5.4.3 Courriers et courriels repris sur le registre dématérialisé	37
6	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	60
	-6.1 Procès-Verbal de synthèse	60
	-6.2 Mémoire en réponse.....	62
7	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	65

-ANNEXES AU DOSSIER

66 à 103

- 1-Arrêté du Président de l'Agglomération d'ouverture et d'organisation de l'enquête
- 2- Attestations et plan de l'affichage
- 3-Attestation de publications dans la Presse.
- 4-Certificat d'affichage de l'avis d'enquête établi par le Président de l'Agglomération
- 5-Procès-verbal de synthèse

- Réponse du Maître d'ouvrage au PV de synthèse (document joint en séparé)

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R 123.1 et suivants

Le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-19 à L 153-44 ;

Le décret 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application **de la loi n° 83.630**, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le par le conseil municipal en date du 17 janvier 2014

Le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie approuvé le 09 février 2017

La décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement des listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

La décision n° E22000183/ 85 du 7 novembre 2022, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Rémi ABRIOL en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : La modification N°3 du PLU de Saint-Hilaire-de-Riez

L'arrêté du Maire de Saint Hilaire de Riez n°2021-05 en date du 8 novembre 2021 prescrivant la modification N°3 du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;

La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 8 novembre 2021 n° DEL 2021.139, justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AU « Les Pins nord ».

La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 16 novembre 2021 n° DEL 2021.140 définissant les modalités de la concertation.

La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.01.07 en date du 20 janvier 2022 décidant, au nom de sa compétence, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification du PLU engagé par la commune de Saint Hilaire de Riez

La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.06.12 en date du 21 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de modification du PLU de Saint-Hilaire-de-Riez.

L'arrêté du Président de Pays de Saint Gilles Croix de Vie n° ARSG2022-040 du 06 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique

2 GENERALITES

2.1 Présentation succincte de la commune :

Située dans la région Pays-de-la-Loire, dans le département de la Vendée, la commune de Saint-Hilaire de Riez appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Née en Janvier 2010, la Communauté d'Agglomération compte aujourd'hui 14 communes et rassemble un bassin de vie de plus de 50 000 habitants

La Communauté d'Agglomération s'inscrit le long de la côte vendéenne, bénéficiant de l'attractivité littorale et d'un cadre de vie rétro-littoral de qualité.

Saint-Hilaire à l'écart des grands axes de communication mais desservie par le réseau ferroviaire, constitue l'une des polarités urbaines fortes au sein de l'intercommunalité. Elle s'étale sur une superficie de 4883 hectares Elle est définie avec la conurbation de Saint-Gilles Croix de Vie comme pôle urbain au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Elle constitue un des deux pôles urbains de la côte Vendéenne avec celui des Sables d'Olonne. Les influences notables des pôles voisins que sont Challans et Les Sables d'Olonne et autour, la Roche-sur-Yon, placent la conurbation Saint-Hilaire/St Gilles à la croisée de ces pôles urbains majeurs

La commune, avec aujourd'hui environ 11 500 habitants, connaît une croissance démographique soutenue depuis la fin des années 60, avec un rythme de croissance annuel qui ralentit depuis les années 2010, il

reste pour autant toujours positif et de près de 1.5%/an. La croissance démographique est essentiellement issue du solde migratoire, Saint Hilaire de Riez connaît un solde naturel négatif, mais qui reste voisin de 0% comme la moyenne de la Communauté d'Agglomération. Caractéristique des communes littorales françaises, la structure démographique reste déséquilibrée sur Saint-Hilaire de Riez avec un indice de jeunesse de 0.52 en 2015, montrant une part plus importante des plus de 65 ans sur la commune.

En lien direct avec le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages impacte la commune de Saint-Hilaire de Riez mais tend à se stabiliser depuis 2008 avec un nombre de 2 personnes par ménage en moyenne.

Saint-Hilaire de Riez constitue également le deuxième pôle d'emplois à l'échelle du canton, derrière Saint-Gilles-Croix de Vie. Son indice de concentration de l'emploi aux alentours de 80 montre une attractivité économique mesurée. Son économie s'est largement tertiarisée depuis 2008 dont une large partie est directement liée à l'activité touristique sans oublier néanmoins que 1/5ème des emplois sont issus de l'industrie.

Le parc de logements a un profil qui se diversifie. Le rythme de construction reste stable depuis 2010 et ne ralentit pas sur les dernières années 2019/2020 avec la mise en œuvre de projets immobiliers de profils variés permettant de répondre aux attentes de diversification du parc de logements essentiellement sous forme individuelle pavillonnaire et de résidences secondaires (elles restent néanmoins représentées à 60% au sein du parc).

L'ensemble des démarches de planification mises en place récemment par la commune témoigne des volontés de réduction des impacts de l'urbanisation sur le territoire. En effet, l'objectif de modération de la consommation de l'espace est ambitieux au sein de la dernière révision et les outils mobilisés afin d'intégrer la nature en ville et la limitation de l'imperméabilisation des sols sont également ambitieux. En lien immédiat avec les paragraphes précédents, l'évolution des formes urbaines et des densités récemment observées au sein des projets permettent de conclure à la réussite de la politique urbaine menée et guidée par les enjeux du SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Cela s'est également traduit par la poursuite d'une politique de transition écologique par la commune. La présente modification entraîne une poursuite de cette politique au sein de son PLU.

2.2 Objet de l'enquête publique :

2.2.1 Cadre général

Selon l'Article L. 123-1 du Code de l'Environnement, *« l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'Environnement mentionnés à l'article L 123-2.*

Les observations et propositions recueillies sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'Autorité compétente pour prendre la décision »

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'Environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations et contrepropositions qui permettront à Madame le Maire de Saint Hilaire de Riez de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et au Président du « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération » de prendre sa décision.

D'où l'intérêt particulier que le Commissaire Enquêteur apporte à l'audition du public au cours de ses permanences.

2.2.2 Cadre particulier de l'enquête :

Conformément aux articles **du code de l'Urbanisme**, et notamment les articles L.153-36 à L 153-44, ce dossier fait l'objet d'une procédure de modification employée pour répondre à un projet présentant un caractère d'intérêt général :

Le PLU de Saint Hilaire de Riez a été approuvé le 17 janvier 2014 et révisé le 20 décembre 2019.

En date du 8 novembre 2021, Mme le Maire a procédé par arrêté à la prescription de la modification du PLU.

La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale avec lequel le PLU doit être compatible. Il s'agit du SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, approuvé le 9 février 2017 et dont la révision a été décidée en janvier 2023.

La commune est concernée par le Plan Local de l'Habitat qui a été adopté le 27 novembre 2014 et dont sa validité est de 2015 à 2020. Elle est concernée également par les documents et plans suivants :

- Le Plan de gestion des risques inondations (PGRi) du bassin Loire Bretagne 2016-2021.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux (PPRL du Pays de Monts)
- Le TRi (Territoires à Risque Important d'Inondation) cela induit la mise en place d'une stratégie locales de gestion du risque inondation.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021.
- Deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) (SAGE des Eaux Vie et Jaunay sur une grande majorité du territoire, et SAGE Marais Breton en cours de révision)
- La commune est concernée par deux contrats de rivière qui coexistent. Il s'agit du Contrat Territorial (CT) et Contrat régional de bassin Versant (CRBV). Ils sont portés par les deux syndicats des deux SAGE qui touchent le territoire.
- Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015, il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.
- Le SRADDET : Deux priorités claires ont été définies et adoptées par le Conseil Régional en décembre 2021 (approbation en février 2022) : Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire, réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes.

2.3 Nature et caractéristiques du projet de modification n°3 du PLU :

-La modification projetée du PLU porte sur l'atteinte des neuf objectifs suivants :

- MOTIF 1 : Mettre à jour le document au regard de l'évolution du territoire en actualisant avec les dernières données statistiques disponibles et renforcer les justifications des choix retenus au sein du rapport de présentation
- MOTIF 2 : Améliorer les conditions de projet en densification en ajustant les périmètres de certaines OAP thématiques "densification" et en revoyant leur dénomination
- MOTIF 3 : Améliorer les conditions de projet et d'exigences environnementales en ajustant les périmètres et la programmation des OAP sectorielles et les rendre encore davantage opérationnelles
- MOTIF 4 : Faire bénéficier aux OAP sectorielles "Trame verte et Bleue" d'une amélioration de leur application par l'intégration de nouvelles données et de recensements écologiques.
- MOTIF 5 : Adapter et simplifier certaines règles pour tenir compte des difficultés rencontrées à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme
- MOTIF 6 : Permettre la mise en œuvre d'un équipement public en ouvrant partiellement la zone 2AU "Les Pins Nord".
- MOTIF 7 : Ajuster certains zonages (Sion, Terre-Fort, Pissot)
- MOTIF 8 : Permettre une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, paysager et environnemental de la commune en amendant la connaissance, en précisant les règles existantes et en intégrant de nouvelles exigences de prise en compte de ce patrimoine.
- MOTIF 9 : Mettre à jour les emplacements réservés du fait de la réalisation de certains projets.

Les 9 motifs d'évolutions souhaités et mentionnés précédemment, ont pour objet selon les cas 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, soit de diminuer les possibilités de construire. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLU dite « de droit commun », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis est soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

Le but recherché de cette modification étant également de sensibiliser la population aux outils de la planification et au document de planification de la commune (actuel et futur) en lui-même, la commune a mis en place un plan de concertation et de communication ambitieux.

2.4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête a été préparé par le bureau d'études Cittanova et les services « urbanisme » de la commune de Saint Hilaire de Riez et de l'Agglomération, il est composé de la manière suivante :

➤ Arrêté du Président de l'Agglomération n° ARSG2022-040 du 06 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique
➤ L'arrêté du Maire de Saint Hilaire de Riez n°2021-05 en date du 8 novembre 2021 prescrivant la modification N°3 du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 16 novembre 2021 n° DEL 2021.140 définissant les modalités de la concertation.
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.01.07 en date du 20 janvier 2022 décidant, au nom de sa compétence, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification du PLU engagé par la commune
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.06.12 en date du 21 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 8 novembre 2021 n° DEL 2021.139, justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AU « Les Pins nord ».
➤ Résumé non technique pour la modification du PLU
➤ Note de présentation de la modification n°3 du PLU
➤ Rapport de présentation parties 1 et 2
➤ Présentation des OAP
➤ Projet de règlement modifié
➤ Projet de règlement annexe loi paysage
➤ Règlements graphiques (17 plans)
➤ Atlas des emplacements réservés
➤ Plan des servitudes d'utilité publique
➤ Avis d'enquête pour affichage sur panneaux et sur site (site et internet) et le plan d'affichage
Notification PPA et Réponse des PPA
➤ Réponse de la Chambre d'Agriculture et de SNCF réseau
➤ Décision n° PDL2022-6436 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire en date du 20 décembre 2022
Affichage, annonces légales
➤ 1 ^{er} avis Ouest France
➤ 1 ^{er} avis Les Sables Vendée Journal
➤ 2 ^{ème} avis Ouest France
➤ 2 ^{ème} avis Les Sables Vendée Journal
➤ Certificat d'affichage du Président de l'Agglomération
Registre d'enquête

3. PROCEDURE DE NOTIFICATION ET DE CONCERTATION

-3.1- Notification aux PPA :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le 13 septembre 2022, par courriel comme suit :

- la Préfecture de Vendée, sous couvert de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée (service urbanisme et aménagement/unité planification urbaine)
- le Conseil Régional des Pays de la Loire
- le Conseil Départemental de la Vendée
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Vendée
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée
- la Chambre d'Agriculture de la Vendée
- la Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- SNCF Réseau

Tableau récapitulatif :

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	ENVOI CONSULTATION	REPONSE
Préfecture de Vendée, sous couvert de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
Conseil Régional des Pays de la Loire	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
Conseil Départemental de la Vendée	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
Chambre d'Agriculture de la Vendée	Courrier du 13/09/2022	Une observation Courrier du 04/11/2022
Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire	Courrier du 13/09/2022	Pas de réponse
SNCF Réseau	Courrier du 13/09/2022	Plusieurs préconisations Courrier en date du 12/12/2022

Parallèlement, la MRAe des Pays de la Loire a été saisie pour avis par le Président de « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération », maître d'œuvre des procédures par envoi d'un dossier en date du 13 septembre 2022., conformément aux articles R.104-11 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale a rendu son avis dans les délais qui lui sont impartis (3 mois), le 20 décembre 2022. Le contenu de cet avis sera analysé plus avant dans ce rapport.

-3.2- Concertation avec le public :

La délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2021 fixait les modalités de la concertation préalable avec le public de la manière suivante :

- Organisation d'au moins une réunion publique,
- Organisation d'ateliers participatifs,
- Mise à disposition, sur le site internet de la commune, d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études,
- Articles dans le magazine de la commune,
- Mise à disposition des habitants d'un registre de concertation au format papier en mairie, et au service de l'urbanisme. Les observations pouvaient également être adressées par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@sainthilairederiez.fr

La concertation avec le public s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet de la manière suivante :

- Mise à disposition d'un registre de concertation papier en Mairie à l'Hôtel de Ville et au service urbanisme (à partir de la mi-novembre 2021). Ces registres ont fait l'objet de 18 remarques,
- Une première lettre « PLU » publiée début mars 2022 expliquant les objectifs de la modification, le calendrier et les modalités de la concertation,
- Deux ateliers participatifs les 10 et 11 mars 2022 pour sensibiliser le public aux enjeux de transition écologique et faire de la pédagogie autour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Un atelier participatif le 21 mars 2022 pour coconstruire sur un terrain communal une OAP « densification » située chemin de Bellevue,
- Une réunion publique participative le 25 avril 2022 sur le thème des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : échange avec le public sur les meilleures façons de créer un quartier tout en préservant les éléments paysagers,
- Des articles dans la presse locale : 18 novembre 2021 pour informer le public du lancement de la concertation et le 13 avril 2022 pour annoncer la réunion publique et les rencontres sur les marchés,
- Un dossier dans le magazine municipal n° 5 Mai 2022. L'objectif était de rappeler le contexte, les objectifs et le calendrier de la modification, tout en rappelant les modalités de la concertation.
- Quatre ateliers de sensibilisation aux enjeux urbains et environnementaux avec les élus (octobre à novembre 2021),
- Des réunions de travail sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les aménageurs en cours de maîtrise foncière (7 mars 2022),
- Deux stands « PLU » sur les marchés de Sion et du centre-ville les 14 avril et 3 mai 2022,
- Une réunion avec les personnes publiques associées (PPA) a été organisée le 1 er juin 2022.

On peut constater une bonne participation de la part du public aux ateliers, aux réunions publiques et dans les registres d'observations. Les élus se sont tenus à la disposition des habitants sur rendez-vous, pour discuter de sujets en lien avec la procédure. La Direction de l'aménagement, de l'économie et du développement durable s'est également tenue à la disposition du public tout au long de la phase de concertation pour tous compléments d'information sur le projet.

En conclusion, la concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche positive. Pour une « modification », les moyens exceptionnels mis en œuvre par la collectivité ont permis d'informer et de sensibiliser la population au devenir de la Ville. La participation du public peut être qualifiée de bonne, et elle a permis d'enrichir les réflexions des élus tout au long de la phase d'étude.

Il convient donc de dresser un bilan globalement positif de la concertation et de considérer, que, de ce point de vue, la collectivité a mis en œuvre une concertation de qualité.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

4.1 Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du mardi 27 décembre 2022 au jeudi 26 janvier 2023 inclus, aux jours et heures fixés par l'arrêté du Président de Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération n° ARSG2022-040 en date du 6 décembre 2022

Pendant toute la durée de l'enquête :

- Le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture et ce durant toute la durée de l'enquête
- Un registre dématérialisé est resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/4356
- Le dossier dématérialisé a pu être consulté par le public aux mêmes heures sur un poste informatique en ce même lieu.

- Le dossier a été également consultable pendant la durée de l'enquête sur les sites internet des deux collectivités : www.payssaintgilles.fr et www.sainthilairederiez.fr.
- Le public pouvait adresser ses observations, propositions par courrier postal au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4356@registre-dematerialise.fr

4.2 Chronologie des évènements avant l'enquête :

- 28 octobre 2022** : courriel du Tribunal Administratif de Nantes pour la conduite de l'enquête publique.
- 10 novembre 2022** : réception par le commissaire enquêteur de la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E22000183 /85 de me confier la conduite de l'enquête publique.
- Lundi 28 novembre 2022** : le commissaire enquêteur rencontre en mairie (Services Techniques), M. LEBOURDAIS Jean-Yves, 1er adjoint délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez., Mme ROUSTAN Sophie, directrice de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez, M. PERROCHEAU Maxime, chargé d'aménagement et de planification foncier de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez et M. PHONGSAVATH, de l'Agglomération pour la présentation du dossier de modification n°3 du PLU, préparer l'enquête et élaborer le planning (affichages légaux, permanences, registre, registre dématérialisé, site internet, etc...).
- Mardi 13 décembre 2022** : Rendez-vous en mairie pour procéder à une visite de terrain en présence de M. PERROCHEAU Maxime, chargé d'aménagement, de planification et du foncier de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez. Cette visite de terrain m'a permis de comprendre, in situ, la philosophie des neuf motifs de la modification et de mesurer le très important travail réalisé par les services et le bureau d'étude pour mettre en œuvre la politique de la ville pour son développement, la sauvegarde du patrimoine bâti et paysager, et pour faciliter la compréhension, par le grand public, des objectifs poursuivis.
- Jeudi 22 décembre 2022** : Passage en mairie pour vérifier le contenu du dossier d'enquête, parapher l'ensemble des documents et préparer avec les services l'ouverture de l'enquête prévue le 27 décembre dès 9 heures.

4.3 Chronologie des évènements pendant l'enquête :

*Les observations portées sur le registre d'enquête « papier » sont affectées de la lettre **R** et d'un numéro d'ordre, le contenu est rappelé en 5.4.2 (Observations inscrites sur le registre d'enquête). Les courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur seront joints au registre avec la lettre **L** et un numéro d'ordre (le contenu est rappelé en 5.4.4). Enfin les dépositions enregistrées sur le registre dématérialisé sont numérotées dans l'ordre chronologique de dépôt (le contenu est rappelé en 5.4.3).*

-Mardi 27 décembre 2022 à 9h00 : ouverture de l'enquête publique, 1ère permanence de 9h00 à 12h00, Le commissaire enquêteur a reçu **12** (douze) personnes durant sa permanence. Deux courriers ont été portés à ma connaissance et sont demeurés annexés au registre (C1 et C2). Les visites sont relatées dans l'ordre chronologique.

-L.1 : M. JAMIN, demeurant au Brouzils (85260), est venu m'informer avoir acheté un terrain « constructible » en 2014 chemin du Plantin à La Noue cadastré A 3352 et 3354 Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N le rendant ainsi non constructible. Il demande la révision de ce projet de classement.



-R.2 : Mme BROSSET Nadia et JOUBERT Line, propriétaires accompagnées de Mme JOUBERT, leur mère, usufruitière sont venues me rencontrer pour un terrain leur appartenant et situé route du Perrier, au lieu-dit Les Boues, cadastré C 520, 521 et 522. Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N rendant le dit terrain non constructible. Elles demandent la révision de ce projet de classement.

-R.3 : M. et Mme PASSET, demeurant à Challans, sont venus me voir au sujet d'un terrain dont ils sont propriétaires rue de la Noivière et cadastré DE 123, prévu être couvert par un emplacement de type « espace boisé classé à protéger » dans le cadre de la modification. Ils déclarent avoir abattu tous les arbres et sollicitent la suppression du zonage EBC, le terrain étant situé en zone UD.



-M. COUTHUIS Fabien, demeurant chemin du Bois Jucaud est venu me voir pour un terrain acheté « constructible » jouxtant sa propriété qui serait classé en zone N dans le cadre de la modification. Il m'informe avoir exercé un recours gracieux envers la ville et déposera sur le registre dématérialisé une demande argumentée de révision du zonage prévu.

-L.2 : M. et Mme BERTHOME Michel et Annick demeurant 48 chemin de la Renaissance sont venus me rencontrer pour des terrains leur appartenant cadastrés C 4300,2889, 2026, 4, 5, et 6. Dans le cadre de la suppression des SDU, ces terrains sont prévus être classés en zone N rendant les dits terrains non constructibles. Ils demandent la révision de ce projet de classement.



-Mme ROGER Géraldine est venue me rencontrer avec sa fille pour son terrain situé chemin de la Renaissance. Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N rendant le dit terrain non constructible et les opérations de division en vue de construire impossibles. Elles

demandent la révision de ce projet de classement et déposeront une réclamation sur le registre dématérialisé.

-M. MABIT Claude demeurant 3 chemins des Biches, est venu me rencontrer pour s'informer des éventuelles évolutions du PLU pour son terrain, il a constaté l'absence de changement.

-Du 27 décembre après-midi au 06 janvier 2023 inclus :

Sont relatés ci-dessous, les contributions du public ayant consulté le dossier soit in-situ soit sur le registre dématérialisé.

➤ Observations déposées sur le registre et courriers annexés :

-L.3 : M. Dominique LARDE, 14 Rue des Narcisses a adressé un courrier le 27/12 demeuré annexé au registre, pour expliquer qu'il a été convenu avec la Ville que la rectification pourrait être faite le jour de la réunion (enquête publique ?).

Il joint à son courrier un double du plan d'urbanisme, qui permet de constater que la représentation de sa parcelle ne correspond pas avec le plan cadastral,



-L.4 : Madame MARTIN Brigitte, demeurant Rue du Bourg 56200 Arçay, demande la suppression d'un emplacement réservé pour une route qui affecte son bien situé 9, passage des Oursins, quartier de Sion, mettant en doute l'intérêt de ce projet qui daterait de plus de 40 ans.

R.4 : Observation déposée sur le registre d'enquête le 04/01/2023 par M. FIOLON qui demande que soit éclairci le règlement de la zone A notamment les articles 2.1 et 2.1.2.4

➤ Observations déposées sur le registre dématérialisé:

N° 1 : Déposée anonymement le dimanche 1 janvier 2022, le déposant déclare que la pièce 9 du dossier indique que « le dossier, plein d'incohérences, doit être complété pour que l'enquête publique ait du sens ». Il demande « à quelle date la collectivité compte le faire, pour que la vraie enquête publique puisse avoir lieu ? »

N° 2 : Déposée le lundi 2 janvier 2023 anonymement, pour attirer l'attention sur les arbres présents Chemin de la Guittière à Saint Hilaire de Riez situés sur les propriétés privées et qui font de ce quartier un endroit magnifique et paisible. Les parcelles y sont (encore) grandes.

Le déposant indique que des propriétaires de maison ont prévu de vendre et de diviser les terrains. Les grandes parcelles vont disparaître aux dépens du toujours plus et du toujours plus haut. Il déclare : « Ce n'est pas la Vendée ! Ce ne sont pas les paysages qui attirent les touristes et l'argent. Ce ne sont pas l'avenir de nos enfants. Et surtout, surtout, cela signifiera forcément abattage d'arbres pour construire toujours plus. Quelle tristesse ! Nous allons perdre notre paysage, notre identité et notre protection.

En effet nous ne sommes pas loin des marais et il faut de la terre et non du béton pour absorber ». Il demande de bien vouloir aider à conserver certains arbres avant qu'il ne soit trop tard.

N° 3 :

Déposée le vendredi 30 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Dans le cadre de l'enquête publique, elle fait part de ses observations, en qualité de riveraine immédiate avec l'OAP de La Touche. Sa première observation concerne la typologie des logements autorisés en bordure immédiate de sa propriété, en effet si la version initiale ne comprenait pas dans sa légende de logements collectifs, elle constate donc ce rajout du terme «logements collectifs » parmi les logements autorisés sur les parcelles en bordure des constructions existantes sur cette zone. Elle souhaite donc à ce titre que ces termes de logements collectifs ainsi que de logements intermédiaires soient retirés de cette zone. De plus elle considère que l'incitation à veiller à réaliser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis, en travaillant la volumétrie et la col visibilité avec l'existant, est insuffisamment précise. Par ailleurs, elle constate une incohérence avec l'article 2.3 "préconisations à l'ensemble des secteurs de l'OAP" qui stipule l'installation de zones refuge pour la petite faune sur l'ensemble des secteurs de l'OAP, avec la destruction d'un paysage boisé comportant des essences locales à préserver. Enfin, elle note une incohérence quant à la possibilité de proposer un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives à R+2+a, cette disposition en masse architecturale imposante, n'est pas non plus de la meilleure intégration. Elle souligne également que les observations émises par la MRAe des pays de la Loire en date du 20 décembre 2022 reprises ci-après : « 4. Conclusion : Les incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur la qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU. Il apparaît nécessaire de compléter le dossier, de mettre ses différentes pièces en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public », n'apparaissent pas clairement dans les documents joints au dossier d'enquête publique ».

N° 4 :

Déposée le samedi 31 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Venant de recevoir un courrier en réponse de la mairie de St Hilaire de Riez interrogée pour la cession d'une partie de terrain à son profit en vue de rectifier un alignement côté nord de sa propriété, en complément de son précédent mail du 30-12-2022, analysé ci-dessus. Elle constate que selon les élus, l'objectif principal de cette modification du PLU et notamment celle concernant l'OAP de La Touche, est de renforcer les ambitions environnementales par la préservation des éléments de paysage existants et la conservation de davantage d'espaces verts à l'échelle du périmètre. Le nombre de logements à créer reste lui inchangé. A l'analyse des deux documents graphiques de cette même zone, elle ne constate aucune modification ni prise en compte de l'objectif pourtant déclaré principal dans le courrier de M. Jean-Yves LEBOURDAIS. Elle en conclue qu'il existe une inadéquation entre la volonté exprimée par les élus et les documents présentés à l'occasion de cette enquête publique.



N° 6 : M. ACHALE Jacques demeurant 35 rue du Bois GUYON a déposé le mercredi 4 janvier 2023 une contribution web, demandant le classement du pin parasol situé à son domicile (parcelle cadastrale 373) pour faire suite à plusieurs réunions de quartier et conseils de M. PIPAUD



N°13 : Par mail du 4 janvier 2023, Mélodie Burgaud, résidente à Saint Hilaire de Riez souhaiterait faire une demande concernant le changement de PLU avec la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) qui contient des dispositions relatives aux habitats non traditionnels, habitats mobiles et habitats démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs. La loi ALUR pose le principe que les documents d’urbanisme doivent tenir compte de tous les types d’habitats. Ces terrains pourront être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limités (STECAL) et délimités par le PLU. » L’habitat léger, lorsqu’il tient lieu de résidence permanente (par opposition à une résidence de tourisme), serait également autorisé en zone urbaine, ainsi que dans les "pastilles", ces zones non constructibles prévues dans les Plans locaux d’urbanisme (PLU). »

La déposante a acquis cette année une « Tiny House ». Elle souhaiterait pouvoir s’installer sur un terrain non constructible en zone dite « pastille » ou « STECAL ». Elle conforte sa demande en développant un argumentaire personnel, écologique et économique. Elle souhaiterait donc que le PLU propose des terrains non constructibles en zones pastilles. Elle déclare : « Faciliter l’accès à ce type de terrains pour ce type d’habitat alternatif permettrait de faciliter la mise en place de logements plus écologiques et abordables financièrement ».

Elle a déjà contacté le service urbanisme qui lui avait parlé des zones UD constructibles pour une possible installation, ce qui n’est pas financièrement envisageable pour elle, dit-elle. Ces zones se trouvent essentiellement sur les secteurs du Pissot et de la Fradinière. Il lui semblerait donc intéressant de proposer des zones pastilles dans ces zones boisées.

-N°15 : Par mail du 6 janvier 2023, Maître VIAUD, de PARTHEMA Avocats, a déposé un courrier en requête en sa qualité de conseil de la société IMMOPLUS OUEST, anciennement dénommée BAT'IMMO+, propriétaire de la parcelle cadastrée section BM n°323, sise 27 /29 rue des Estivants à SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ. Dans ce cadre, la société IMMOPLUS OUEST entend formuler des observations et, plus particulièrement, proposer que la modification du PLU intègre la levée du périmètre en attente d’un projet d’aménagement global (« PAPAG ») du secteur de Sion dans lequel est incluse sa parcelle cadastrée section BM 323 ou, au moins la modification de son périmètre pour en extraire ladite parcelle.



A l’appui de la demande, l’avocat avance un argumentaire remettant en cause la légalité du PAPAG aux motifs d’une insuffisance de justifications dans le rapport de présentation et de l’absence d’un vrai projet d’aménagement global devant conduire selon une jurisprudence constante à l’annulation de cette servitude.

-Samedi 07 janvier 2023 : 2^{ème} permanence de 9h00 à 12h00, le commissaire enquêteur a reçu **16** (seize) personnes.

-M. et Madame BLANCHARD de Nantes et propriétaires d'un terrain au 10 chemin de la Noivière sont venus me rencontrer pour connaître le classement futur de leur terrain et n'ont pas de remarques à formuler

-M. COMBE Jacques est venu me rencontrer pour évoquer les actions de son association « le gardien de Montmidi ». Il me déclare être satisfait de la politique de protection des arbres remarquables sur le territoire mise en place par la ville et demande à ce que les élus renforcent la communication sur ce sujet pour mieux sensibiliser la population à la sauvegarde et l'entretien des arbres.

-Madame JEANNE, résidente secondaire est venue prendre connaissance du règlement actuel et futur de la zone UB et n'a pas fait de commentaires.

-Messieurs BOURON père et fils, propriétaires du garage automobile situé à l'entrée de l'OAP « Cœur de Sion » sont venus voir le contenu règlementaire de l'OAP est n'ont pas fait de commentaires, ils voulaient connaître éventuellement le calendrier de l'opération.

-M. RABALLAND, demeurant 7, chemin du Porteau, est venu s'assurer de la mise en place des protections réglementaires du patrimoine végétal, notamment en zone UD. Il n'a pas fait d'autres commentaires

-M. et Mme SIMON, demeurant 172 avenue du Terre-fort, sont venu se renseigner sur le nouveau périmètre de l'OAP B6, ils ont pu constater que leur terrain en était exclu, ce qui les satisfait et n'appelle pas de commentaires de leur part.

-Madame MICHON Joëlle, demeurant 4 chemin des Aubrais est venue me rencontrer au sujet de la constructibilité de son terrain sis chemin de la Noivière et prévu être couvert en partie par un EBC. Cette démarche est à rapprocher de celle des conjoints PASSET relaté en **R.3** ci-dessus. Les parcelles concernées ont été en grande partie déboisée et elle souhaitait connaître les possibilités de construire sur son terrain.

-M. et Mme GUILLONEAU, demeurant 15 route du PISSOT sont venus se renseigner sur leur projet de division de leur terrain situé en zone UD, ils contacteront le service Urbanisme pour faire valider le projet.

Mme COUETARD et M. GARIOU, demeurant 94 route de Saint Jean de Mont, sont venus s'assurer que le projet de modification du PLU avait bien intégré la possibilité de changement de destination du bâtiment agricole qu'ils convoitent. Ceci leur a été confirmé sur place, (voir plan ci-après).



➤ Observations déposées sur le registre et courriers annexés:

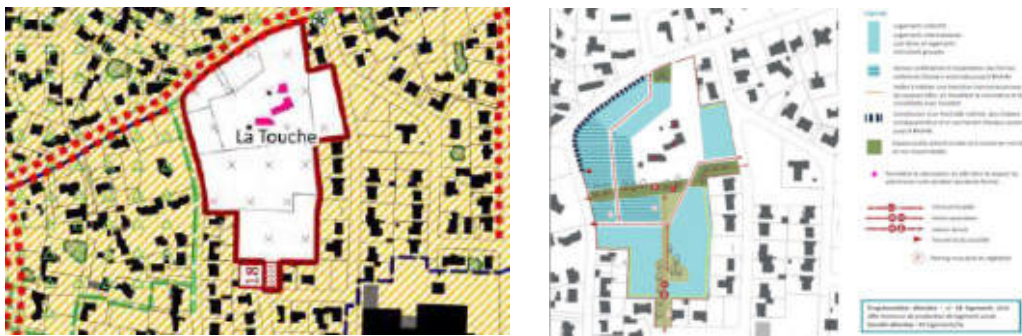
--**R.5** : Demande déposée sur le registre d'enquête : M. et Madame GIRARDEAU, demeurant 19, sentier du Poudroux sont, par ailleurs, propriétaires d'un terrain dans l'OAP B19 et demandent à ce que le projet d'urbanisme de cette OAP soit réalisé en deux phases, le projet actuel d'un promoteur devant être abandonné.

-Du 07 janvier 2023 après-midi au vendredi 20 janvier 2023 matin inclus :

➤ Observations déposées sur le registre papier et courriers annexés :
-Néant

➤ Observations déposées sur le registre dématérialisé:

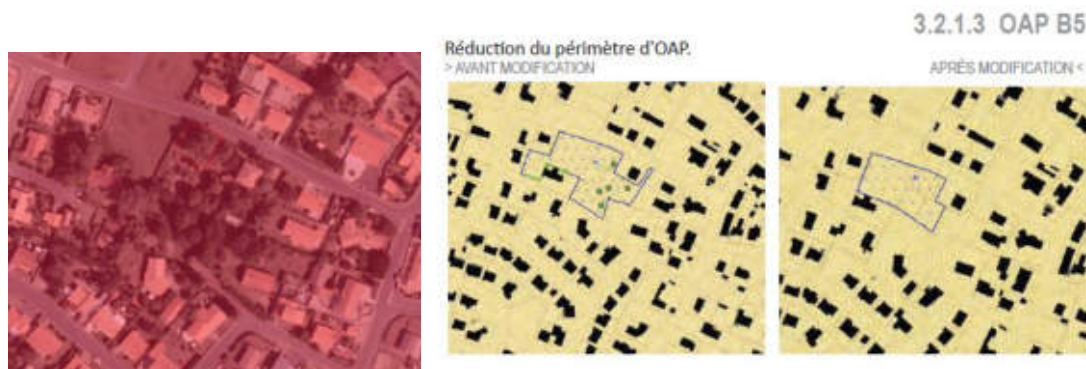
-N°16 : Déposée par mail, le lundi 9 janvier 2023 par Mme Blanchard 6, Rue de La Cave. Elle a été informée que la commune de Saint-Hilaire-De-Riez avait pour projet de construire des logements collectifs, en bordure des constructions existantes, dans la rue de la Cave dans le cadre de l'OAP de la Touche, alors qu'il lui aurait été garanti que le terrain n'en comprendrait pas. Elle souhaite que le terrain naturel et les essences locales soient protégés au maximum, non seulement dans le but de préserver l'environnement, mais aussi afin de garder la visibilité des propriétaires environnants intacte. Elle demande de reconsidérer les projets afin de préserver notre patrimoine rural vendéen, ce qui serait selon elle, bien plus bénéfique pour le tourisme ainsi que pour les générations futures.



-L.13 (N°18 du RD) : Déposée le mardi 10 janvier 2023 par M. COMBE Jacques, venu me rencontrer par ailleurs le 7 janvier en permanence, il déclare avoir découvert qu'il avait sur son terrain 2 arbres « classés remarquables », et qu'il n'était pas au courant

Il propose que la commune face un effort plus important de communication concernant la biodiversité et la conservation des arbres de la commune (marquer les arbres, publier largement l'inventaire et expliquer les éventuelles actions entreprises sur les arbres

L.14 (N°19 du RD) : Contribution courrier déposée le 10 janvier 2023 par Lauriane NICOLLEAU demeurant 18, Clos Blain 45450 FAY AUX LOGES et concernant ses terrains compris dans l'OAP B5. Elle souhaite que ses parcelles BS 616, 617 et 618 soient exclues du périmètre projeté et considère que cette "OAP densification" est une atteinte à sa liberté individuelle. Elle l'empêche de pouvoir construire sa future maison afin de vivre aux côtés de ses parents. Deux points lui semblent importants à souligner concernant la justification de cette OAP : Un besoin non justifié de densification et la notion de renforcement de la préservation de l'environnement (boisement avec des arbres remarquables qui disparaissent dans le projet et une remise en cause de la protection de la biodiversité présente). Enfin, son grand-oncle M. Renou, avec qui elle est liée dans cette OAP, a un projet de vente concret sur sa parcelle B 66 qui représente 1466m². Un constructeur local réaliserait un ensemble de six logements sur cette parcelle nue qui permettrait non seulement de préserver l'environnement mais aussi de répondre en partie aux besoins de densification du territoire de Saint Hilaire de Riez.



L15 (N°20 du RD) : Madame Brigitte WANSEELE, demeurant 58 chemin de la Renaissance, a déposé par mail le 12 janvier une réclamation concernant son terrain C 4631 prévu être reclassé en zone N au lieu de UD actuellement le rendant inconstructible alors qu'elle a réalisé l'assainissement individuel et une clôture périphérique pour un investissement de près de 11 000€. Elle demande donc le retour au classement UD initial.

-L16 (N°21 du RD) : Une pétition regroupant 25 signatures de riverains de l'OAP de la Touche a été déposée le 13 janvier par M. et Mme BONNISSEAU demeurant rue de la Cave. Cette contribution est à rapprocher de la L.12 (N° 16 du RD), traitant du même sujet. Les pétitionnaires s'opposent à la densification du programme de l'OAP et la construction d'immeubles à étages sur le site, Pour eux, l'incitation à cette production de logements collectifs additionnée à la trop forte densité de logements, soit 201gts/ha, conduira indubitablement à produire des logements à étage et non à simple rez-de-chaussée comme il existe actuellement et de contrarier l'architecture vendéenne existante, créant de fait de forts risques de vis-à-vis avec les propriétés existantes. D'autre part, le schéma d'aménagement proposé fait état d'un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives de hauteur autorisée type R+2+A, ce qui est considérable et démesuré à l'échelle du quartier existant. Cette disposition architecturale aurait l'inconvénient de masquer la végétation existante à préserver. Ils observent encore que le schéma indique une mixité d'implantation de formes collectives et de parkings mutualisés végétalisés. Cette incohérence implique que ce point soit plus clairement explicité

-L17 (N°22 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Colette PIERRON demeurant 1 promenade de la mer vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable et un espace boisé aient été identifiés sur son terrain, section BR N° 441, sis au 22b rue des Parées. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ces classements et demande donc leur suppression dans le dossier.

-L18 (N°23 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Florence Pierron, demeurant 65 rue Saint Fargeau 75020 Paris, vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable ait été identifié sur la parcelle 66, 23 rue du petit bois. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ce classement et demande donc sa suppression dans le dossier.

-L19 (N°24 du RD) : Mesdames Nadia JOUBERT usage BROSSET 80 rue Traversière 75012 PARIS, Line JOUBERT 39 rue de la Soulane 06250 Mougins le haut, Pierrette JOUBERT 145 route de la Caillauderie 85160 St Jean de Monts, ont déposé un courrier demandant l'annulation de la révision du PLU approuvé en 2019 qui classait leur terrains, sis à « les Boues » cadastrés section C521(835 m2), C520 (1230m2) et C522 (865m2) dont leur mère, Pierrette JOUBERT est usufruitière, en zone A. Pour rappel, ces personnes sont venues me voir en permanence, le 27 décembre 2022, pour me demander le changement de classement de leurs terrains prévu rester en zone A dans le projet de modification du PLU. Elles considèrent que leurs terrains sont en zone déjà construite et elles déclarent avoir acquitté des droits de succession calculés par le Notaire sur une valeur fiscale de près de 100 000€. Selon elles, les terrains aujourd'hui ne valent plus rien et son même perdus pour l'agriculture.

(Voir plan ci-après)



PLU 2019



PLU modifié 2023

-L20 (N°25 du RD) : Mme et Mr CALDIRONI, demeurant 12 Chemin des Maisons Rouges.49130 Les Ponts de Cé, ont adressé un courrier sur le RD, en tant que propriétaire d'une parcelle, sise passage des Oursins, concernée par l'emplacement réservé n°20 du plan local d'urbanisme en cours de modification (N°3) pour la réalisation du prolongement de la rue de la Chapelle à SION. Selon eux et ce depuis 1957, aucune initiative des différentes municipalités, qui se sont succédées, n'a été relevée, laissant croire à l'abandon du dossier, resté fermé plus de cinquante ans. Malgré plusieurs échanges de courriers, ils n'auraient jamais eu la moindre information sur le projet communal. Ils ont écrit à la Commune en mars 2022 en espérant en savoir plus. La réponse de Mme la Maire, n'apporte aucune précision sur un éventuel calendrier de réalisation. Elle mentionne que l'emplacement réservé sera maintenu lors de la modification du PLU et que la ville souhaite poursuivre le dialogue et les négociations à l'amiable. Ils déclarent que, pas plus depuis ce courrier que depuis décembre 2014, aucun dialogue n'a été établi avec la Commune et aucune négociation n'a été générée ce qui leur permet de douter de la volonté réelle de la commune de réaliser le projet. Ils constatent, selon leurs arguments, l'inutilité publique de ce projet qui, s'il avait été nécessaire, aurait pu être réalisé depuis plusieurs décennies, mais a été, au contraire, abandonné à plusieurs reprises, et demande donc l'abandon définitif du projet et la suppression de l'emplacement réservé N°20.



-L21 (N° 26 du RD) : Observations adressées par mail par M. GRUE pour la propriété cadastrée rue de la Fleur de Sel Section(s) AN / BT Parcelle(s) 607 / 269 557 592 concernant : les arbres abattus pour la zone boisée, la dangerosité d'un l'arbre remarquable, une haie au mauvais endroit. Il joint un plan topographique avec photos du terrain. Il semble que sa demande, non exprimée clairement, soit la mise à jour du classement des végétaux à protéger.



-Vendredi 20 janvier 2023 : 3^{ème} permanence de 14h00 à 17h00, le commissaire enquêteur a reçu 22 (vingt-deux) personnes dont 6 ont déposé un courrier à mon attention.

➤ Personnes venues sans laisser de contributions :

-M.et Mme AVERTY Michel sont venus se renseigner sur la constructibilité de leur terrain au 108 rue des Paludiers en BW 491 prévu être classé en zone UBa. Ils ont obtenus la réponse qu'ils attendaient.

-M. et Mme NEDELEC demeurant 12 rue du Crépuscule, sont venus se renseigner sur le contenu des OAP B4 et B10. Ils ont été renseignés.

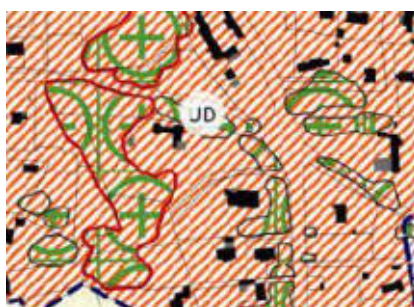
-M. et Mme COURTOUIS sont venus se renseigner sur le projet de l'OAP Les Pins Sud. Ils ont signalé également une erreur d'interprétation sur leur terrain BH 399 concernant la largeur de l'EBC en limite Ouest. En effet, l'ombre portée sur la photo aérienne a généré une largeur de classement supérieure à la réalité.



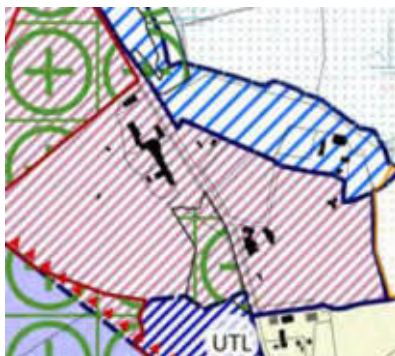
-M. et Mme NORTHAM Gérard et M. et Mme BARREAU Christine riverains de la rue du Patis, sont venus ensemble pour connaître les projets prévus sur l'OAP B2. Ils ont obtenu les éléments.

➤ Observations déposées sur le registre et courriers annexés:

-L22 : M. BAUD Jacques, ex adjoint au maire, demande la rectification du périmètre de l'EBC situé au nord de son terrain en zone UD à la Fradinière pour coller à la réalité du lieu et lui permettre une sortie sur le parking. Il aurait l'aval du maire adjoint actuel à l'urbanisme, M. LEBOURDAIS et ce qui apparait corroboré par les vues aériennes.



-L23 : M. et Mme DUBUT sont venus en tant qu'héritiers d'un terrain construit au 122 avenue de La Faye (B2426) pour demander un classement en zone U de leur bien prévu dans la modification en zone UTh réservée aux activités touristiques et de loisirs exclusivement. Ils demandent au moins de pouvoir agrandir leur maison, ce qui ne sera pas possible dans le PLU modifié.

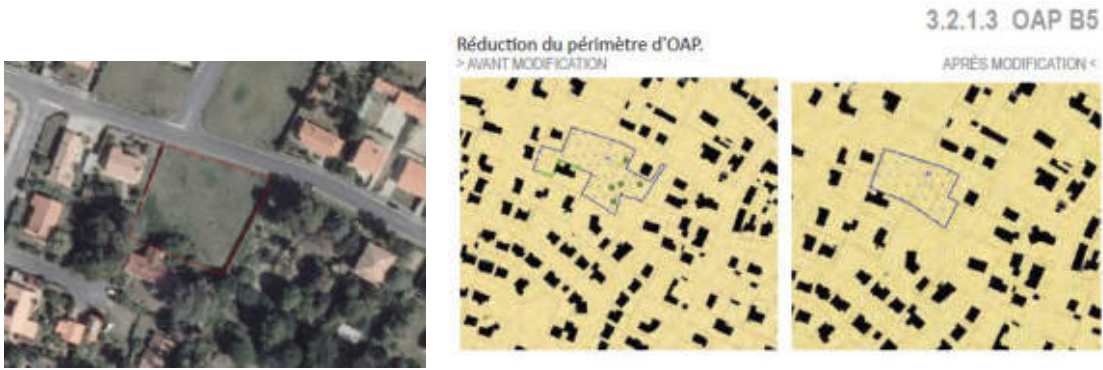


-R6 : M. GLOMOT Arnaud représentant le groupe SATOV (aménageur), est venu demander de sortir du périmètre de l'OAP de la Touche la parcelle BH122 car ils n'en seront pas propriétaires mais souhaiteraient lancer l'opération dès maintenant. Il propose que la ville garde uniquement cette parcelle en emplacement réservé.

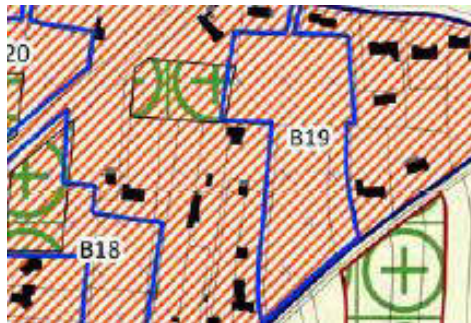


-L24 : M. BREMAUD Hervé, Président du Syndicat des Propriétaires des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay et M. BRIDONNEAU Fabien, technicien rivières au SM des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay sont venus déposer un dossier concernant une demande d'instauration d'une servitude de passage pérenne le long de l'écours de Baisse pour faciliter l'exécution des travaux de curage menés par le Syndicat Mixte des Marais, de la Vie, du Ligneron et du Jaunay (cf. carte ci-dessous). Cet écoures s'est envasé au fil des années et nécessite un entretien afin de lui redonner son rôle hydraulique, permettant l'évacuation des excédents d'eau en période hivernale, et le maintien d'un niveau d'eau en été pour les différents usages. Il est précisé que le marais de Baisse réceptionne la majeure partie des eaux pluviales de la commune et l'écours de Baisse classé aujourd'hui cours d'eau, est le seul chenal évacuateur. Si aucune action n'est menée, une problématique d'inondation et des impacts sur les usages pourront être observés en amont. Au vu de l'évolution croissante de l'urbanisation sur ce secteur et le refus de certains propriétaires riverains d'autoriser l'accès pour permettre l'exécution des travaux, le Syndicat Mixte demande qu'une servitude de passage soit instaurée le long de l'écours de Baisse afin d'obtenir l'accès au site de façon pérenne

-L25 : M. GAUTIER, représentant la société Evolution 85 (constructeur), accompagné de Mme RENO Marylène et de M. NICOLLEAU (sa fille, Laurianne NICOLLEAU a déposé une demande analysée en L14 N° 19 du RD ci-dessus et ne serait pas vendeuse de ses parcelles BS 616/617/618), sont venus demander de réduire le périmètre de l'OAP B5 à la seule parcelle N°BS 66 et donc par conséquent de réduire le nombre de logements affectés sur l'OAP à 6 unités au lieu des 12 prévus au programme.



-R7 : M. TARAUD demeurant sur l'île d'Yeu est venu demander le rattachement de sa parcelle CS 63 à l'OAP B19 voisine dans le but de pouvoir la céder au promoteur. Elle est couverte par un EBC dans le projet de modification du PLU.



-L26 (N°31 du RD) : M. QUENTIN Nicolas représentant la société SIPO-PHILAM, et sa collaboratrice sont venus pour échanger sur le contenu des OAP « Les Pins Sud » et du « Marais Doux ». Ils ont fait réaliser une étude environnementale poussée qui met à jour une relative incompatibilité entre les schémas des OAP tels que prévus au document d'enquête et la réalité environnementale (zones humides) et demandent donc que deux nouveaux schémas puissent être retenus à l'appui de l'étude environnementale. Ils déclarent avoir déjà présenter ces données à la ville en amont de l'enquête et avoir alors convaincu la collectivité du bienfondé de ces demandes, mais les documents n'ont pas dû être modifiés par le bureau d'étude en charge de la modification du PLU. Les arguments développés sont les suivants :

1- Secteur « Le Marais Doux »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées, ou servir de compensations aux zones détruites. Or l'OAP prévoit de nombreuses constructions en collectifs sur toute la frange Est du site. Cela leur paraît incompatible avec la réalité du terrain.

Par ailleurs, il ne leur paraît pas opportun de prévoir des voiries traversantes permettant de relier les rues des Paludiers et du Marais Doux. Elles n'ont plus d'intérêt si elles ne servent pas à desservir des logements et détruiraient de la zone humide.

Concernant la programmation, ils proposent un plan d'ensemble visant à réaliser du logement collectif plutôt sur la partie Sud du site (donc dans le secteur C) induisant un nombre plus important de logements sur ce secteur (environ 180) au profit d'un nombre de logements moins important sur le secteur B (environ 20) qui est grevé de zones humides.

Enfin, le secteur du Marais Doux est divisé en 3 phases. Pour des questions de maîtrise foncière, il leur paraît important que réglementairement, un projet opérationnel puisse être déposé dans le cadre d'un projet d'ensemble mais avec une certaine souplesse sur les limites périphériques.

2 – Secteur « Les Pins »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées, ou servir de compensations aux zones détruites

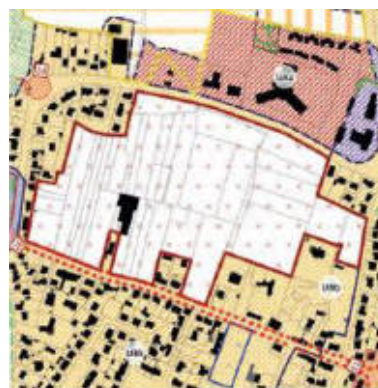
La topographie descend de manière régulière du Sud vers le Nord, il leur apparaît donc préférable de programmer les logements collectifs sur la partie Nord du Site et privilégier l'habitat individuel sur la deuxième moitié Sud en lien avec la rue des Pins, assurant un épannelage progressif de l'habitat existant au Sud vers de l'habitat plus dense au Nord.

Concernant la programmation, il propose que l'équipement public d'envergure pour le quartier, dont la « destination doit permettre le partage et la rencontre des savoirs », puisse trouver sa place dans la phase 3 en réhabilitant le grand bâtiment existant mentionné dans l'OAP.

OAP du Marais Doux



OAP des Pins



-Du vendredi 20 janvier au soir au jeudi 26 janvier matin inclus :

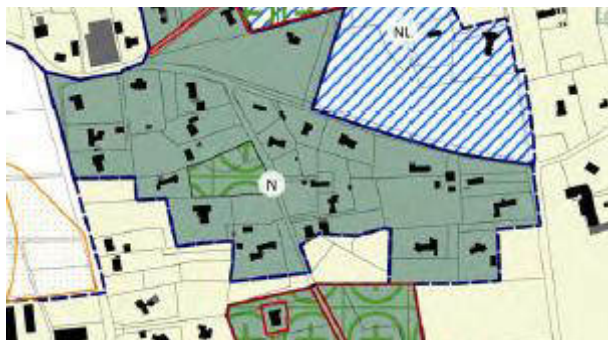
- Observations déposées sur le registre papier et courriers annexés :

-Néant

- Observations déposées sur le registre dématérialisé

-L27 (N°34 du RD) : Déposée anonymement par mail, la personne déclare : Comment peut-on passer de 11297 habitants en 2019 à 15000 en 2030, + 33% en 11 ans. Ne va-t-on pas un peu trop vite. Quid des infrastructures, circulations, gestion de l'eau (sécheresse), médecins, etc. Est-ce bien compatible avec le respect de l'environnement, l'artificialisation des sols. De plus en plus de maisons vendues transformées en immeubles dans des quartiers résidentiels, des divisions, sous-divisions de terrain, des OAP "optimisation foncière" (en espérant que la densité prévue ne soit pas dépassée), est-ce cela l'avenir ? Tout en sachant que 2 maisons sur 3 sur notre commune sont des résidences secondaires fermées 11 mois sur 12.

-L28 (N°37 du RD) : Par mail du 24 janvier, Monsieur et Madame ROGER Bernard, propriétaires des parcelles C4300 ; C2889 ; C2082, contestent le projet de classement de leur terrain en zone N au lieu de UD actuellement. Ils déplorent que ce classement les empêche de diviser leur terrain pour vendre deux parcelles détachées qui leur permettraient d'entretenir leur bien. Dans un mail complémentaire, ils s'inquiètent de l'avenir de ces terrains qui seront « abandonnés » provoquant un déséquilibre avec la flore locale par le développement d'une flore exogène invasive.



-L29 (N°35 du RD) : M. DRUMEZ Jean-Yves, 13 rue VIOGNIER 30230 RODILHAN, a déposé un courrier le 24 janvier 2023, il est propriétaire depuis 2017 de parcelles de terrain situées, Chemin de la Raiponce, référencées A 3231 et 1846, achetées 86 950,00 euros. Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole et sont prévues être classées en zone N dans le projet de modification. Il demande le changement de classement en zone constructible.



-L30 (N°36 du RD) : Déposée le mercredi 25 janvier 2023 par Jean-Noël THIBAUD, demeurant 2, Le Chiron 44310, St Sumine de Coutais. Il est propriétaire d'un terrain cadastré C 4467, 4471 et 4480 classé en zone A. Il demande le classement en zone U constructible.



-L31 (N°38 du RD) : Proposée par NEDELEC Anita 12 rue du crépuscule le mercredi 25 janvier 2023 Concernant les parcelles B4 et B10 concernées par des OAP, il lui semble que la construction d'environ 25 logements sur ces 2 parcelles est totalement inappropriée. Cela implique des maisons à étages ou des immeubles pour obtenir la densité espérée Elle considère que c'est en totale contradiction avec la physionomie de ce quartier et que cela conduirait à une perte d'harmonie du quartier, une densification de la circulation et du stationnement donc des nuisances sonores et une réduction des espaces verts nécessaires à la biodiversité, une perte d'intimité, d'ensoleillement (donc plus de dépenses énergétiques ?) pour les résidents actuels et une perte de valeur pour les habitations existantes.

-L32 (N°40 du RD) : Véronique VERHNES Impasse des Berniques Sion-sur-l'Océan, a déposé une demande de reclassement d'une partie de terrain de sa propriété, la parcelle cadastrée BN 0015 d'une superficie de 413 m2, classée en secteur d'OAP « Cœur de Sion » dans le cadre de l'élaboration initiale du PLU. Elle est propriétaire d'un ensemble de deux maisons et deux annexes implantées sur un terrain formé des parcelles BN 0015, BN 0016 et BN 0031. Elle dit découvrir l'intégration de la parcelle BN 0015 au périmètre de l'OAP. Il semble que ce classement puisse résulter d'une erreur matérielle, liée à une analyse trop rapide du site par le bureau d'étude Cittanova n'analysant pas la réalité d'usage des parcelles et leur rattachement, ni la réalité physique des accès au cœur des îlots bâtis, qui constituent par ailleurs une caractéristique historique de l'urbanisation balnéaire du quartier de Sion. Elle développe ensuite un certain nombre d'arguments qui l'amène, au vu de ces éléments, à demander que soit réexaminé le périmètre de l'OAP « Cœur de Sion » en excluant la parcelle BN 0015, partie intégrante de sa propriété, sans intérêt aucun à la mise en œuvre de l'OAP, et que soit supprimée ou déportée sur le pourtour de l'îlot la réalisation de la liaison douce, en conformité avec la situation réelle du site et des usages anciens.



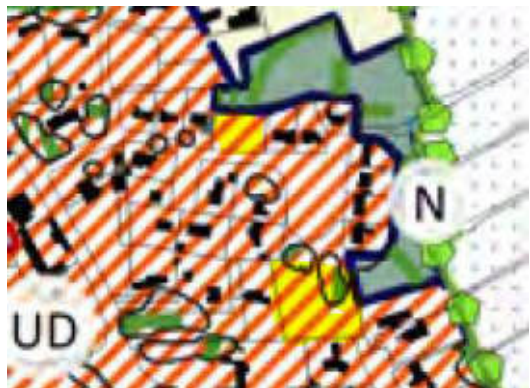
-Jeudi 26 janvier 2023 : Quatrième et dernière permanence de 14h00 à 17h00. J'ai reçu 15 personnes, deux d'entre elles m'ont remis un courrier en main propre.

➤ Personnes venues sans laisser de contributions :

-M. PELLION-JEAN François-Xavier est propriétaire d'un terrain classé en zone N et qui le restera. Il ne conteste pas ce classement et considère simplement que la règle d'extension possible de 60 m² devrait plutôt être à interpréter en % de la surface du terrain d'assiette et soumet cette réflexion à la collectivité.

-Mme BOURNELEAU, propriétaire loueuse au 8 impasse du Vieux Marronnier, est venu se renseigner sur la nature de la construction en cours sur le terrain voisin. Je l'ai adressée vers le service « urbanisme ».

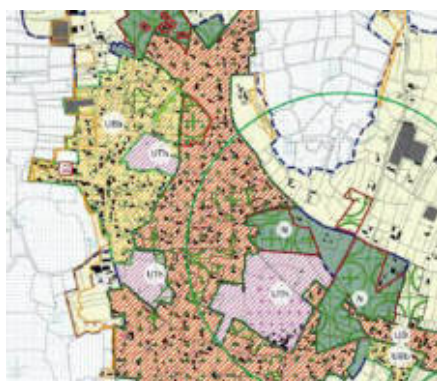
-Mrs PRIEUR, THOLLE et SOUPPEZ, représentants la copropriété du chemin de la Fradinière, sont venus demander le classement en zone N des deux terrains libres en espaces verts situés dans la copropriété



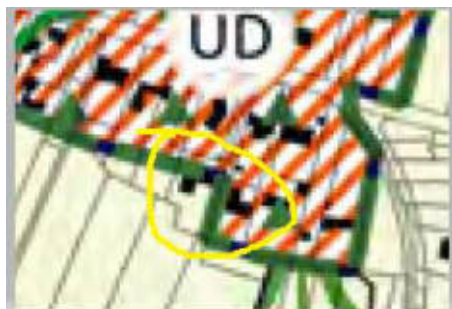
-Mrs COETARD, GIRARD et MERRY, sont propriétaires indivis d'un terrain d'1 ha situé en zone A, chemin de Bellevue. Ils voudraient qu'à l'avenir, celui-ci soit classé en zone U ou 1AU pour prolonger le lotissement communal en cours de développement à côté. Je leur ai expliqué l'impossibilité de ce projet pour le moins dans le cadre de l'enquête en cours.



-M. DOUX Gérard est venu me rencontrer porteur d'un mandat par ses voisins pour vérifier les politiques de protection des environnements végétaux du quartier du Bois Rortheau (zones boisées, arbres remarquables, haies, paysage à protéger). Nous avons pu vérifier, ensemble sur plan, que tous les points évoqués sont bien prévus être couverts par une protection réglementaire.



-M. DAVID Marc demeurant au 124 bis route de Notre-Dame de Riez, est venu me rencontrer pour me signaler une erreur matérielle dans l'application de la limite entre une zone Ud et une zone A mettant son bien construit dans une situation délicate en cas de projet.



➤ Observations déposées sur le registre dématérialisé et courriers annexés :

-N°42, 43 et 44 du RD : Le cabinet d'avocats GENTY de Saint Gilles Croix de Vie, a déposé trois recours identiques sur la forme et le fond concernant les personnes suivantes : Madame Brigitte WANSEELE demeurant 58 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaire des parcelles 226 C 4630 et 226 C 4631, Monsieur et Madame Michel et Annick BERTHOME demeurant 48 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C N°2082, 2889 et 4300 et Monsieur et Madame Bernard et Géraldine ROGER demeurant 67 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C 527, 528, 2413, 3415, 3552, 3554 et 3613. Tous ces terrains sont situés dans le quartier dit « Les Plantes ». Ces parcelles sont, dans le PLU actuel issu de sa dernière révision du 20 décembre 2019, classées en zone UD dudit PLU. Le projet de modification n°3 se propose de classer ces parcelles en zone N au titre d'une coupure d'urbanisation loi

littoral. L'avocat remet en cause la légalité d'une telle proposition de classement considérant dans son mémoire que la disparition des SDU issue de la loi ELAN n'est pas une obligation en l'espèce et que leur maintien en zone UD reste possible et totalement justifié. L'analyse juridique faite par le cabinet aboutirait à ce que le projet de modification soit donc juridiquement irrégulier. Il procéderait d'une analyse inexacte et devrait donc être retiré de la procédure.

-N°45,46 et 47 du RD : Ces trois contributions sont en fait une seule et même requête déposée par l'avocate Me BARDOUL pour le compte de Mme Nicole JARRY, propriétaire d'une parcelle cadastrée section AM n° 115 sise 24 rue du Disque. La requête vise à supprimer l'OAP B15 dans son intégralité au motif de son illégalité.



Les arguments avancés par l'avocate sont les suivants : Les OAP ne peuvent, en aucune façon, fixer les caractéristiques précises des constructions susceptibles d'être réalisées puisque cette définition relève du règlement du PLU. Or, l'OAP B15 fixe les caractéristiques des constructions (hauteur, places de stationnement, coefficient de biotope) donc l'OAP B15 serait parfaitement illégale. Elle relève ensuite la contradiction entre les dispositions du projet du plu et celles de l'OAP concernant le coefficient de biotope, les places de stationnement, et les hauteurs de construction Or les dispositions d'une OAP ne peuvent contredire le règlement. Pour ces motifs, Mme Nicole JARRY sollicite donc la suppression pure et simple de l'OAP B15

-N°48 du RD : Contribution déposée par les Consorts MORINEAU Chez M. Mathieu MORINEAU 36 bis rue des Pins. L'objet de cette demande est une incohérence entre la densité et la programmation attendues dans l'OAP « Les Pins Sud ». L'objectif de densité attendu pour le secteur « 1 » est de 40 logements à l'hectare, or l'assiette foncière brute de la zone représente 26 844 m². Donc, le nombre de logements envisagés ne saurait être inférieur à 107 logements, alors que la programmation attendue fait état de +/- 128 logements, soit 51 logements/ha (20% de plus). Ce calcul ne prend en compte que la surface brute, sans présager de la surface réellement urbanisable au regard des enjeux de préservation environnementale, qui impacteront encore à la baisse le nombre de logements. La demande des déposants est donc de modifier le nombre de logements attendus ou de se limiter à un objectif de densité en conformité avec le SCOT, en précisant s'il s'agit d'une densité brute ou nette.

-N°49 du RD : M. et Mme COUTHOUIS Fabien, 103 du chemin Jucaud, déjà venus en permanence le 27 décembre, ont déposé une requête pour que ces terrains cadastrés A2452 et A3503 prévus être reclassés en zone N dans la modification puissent rester en zone UD comme initialement. L'impact de cette décision est d'autant plus fort sur le terrain A 3503 a été acquis pour construire. Ils déplorent qu'un permis pour 50 logements ait été délivré à côté en 2022 et précisent que leur terrain A 3503 est couvert par un CU positif en cours de validité.



-N°50 du RD : Proposée par M. ARVIER Philippe, 14 rue du Granit, le jeudi 26 janvier 2023 par mail. Il demande qu'un arbre situé sur son terrain (parcelle BT 0144) soit classé en arbre remarquable (protection type espace boisé classé).



-N°51 du RD : Contribution déposée par M. ALARCON Diego par mail, 10 rue du Général de Gaulle. Dans laquelle, il s'interroge sur les choix fait par la collectivité en matière de stratégie de développement et considère le dossier présenté comme trop dense et imprécis.

-L33 (N°52 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé par le CPNS (comité pour la protection de la nature et des sites). Dans un premier temps, celui-ci regrette qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et demande à ce qu'il soit tenu compte des observations de la MRAe et du public. Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfactions relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document. En conclusion, il était, selon lui, nécessaire de modifier cette révision du PLU pour introduire davantage de nature en ville, pour revoir à la baisse certaines OAP « densification » et changer les formes urbaines pour que l'imperméabilisation des sols soit limitée, de même pour protéger plusieurs espaces paysagers. Les objectifs de cette modification ont été respectés, par contre les auteurs attendent une modification de ce PLU lors de la finalisation des documents de programmation comme le PCAET. Ils regrettent par ailleurs que le zonage de l'îlot Jeanne d'Arc n'ait toujours pas été changé pour admettre une hauteur maximale de R+2+Attique, ce qui permettrait de respecter la loi « littoral » dans les espaces proches du rivage (EPR) qui demande une extension limitée de l'urbanisation pour revoir les densifications et avoir une meilleure protection du patrimoine.

-L34 : Courrier remis en permanence du 26 janvier par M. et Mme MILCENT Pascal et Elisabeth. Ils contestent fortement le reclassement de leur propriété en zone N (classée en zone UD dans le PLU actuel) et développent un argumentaire basé sur l'environnement bâti du site et la différence de traitement avec d'autres secteurs très proches et se déclarent solidaires des habitants de ces deux quartiers dits « Les Hommeaux » et « Les Plantes ».



-N°53 du RD : Contribution déposée par Mme MILCENT Marie-Claudie, 11 rue de la Michélinière à Beaulieu sous La Roche concernant ses deux terrains situés au 8 chemin de la Noivière et cadastrés DE 85et 86. Elle découvre que ces terrains potentiellement constructibles et classés en zone UD dans le projet de modification sont en fait couverts par un EBC. Elle demande la suppression de cet EBC qui ne couvre que ces terrains.



-L34 (N°54 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé par l'association INOVÉE (Initiative Nord-Ouest Vendée Environnement), représenté par M. BOUILLON et Mme MARCHAL. Dans un premier temps, ils regrettent qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et déplorent la mauvaise qualité rédactionnelle du dossier (manque de relecture, incohérences et manque de lisibilité). Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfactions relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville (Île aux Jeux, travail de recensement et de protection des végétations remarquables), et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document (hauteurs des constructions sur l'îlot Jeanne D'Arc, difficultés de repérage dans les documents, mises à jour non effectuées, présentation des différentes OAP confuse). En conclusion, les documents soumis à l'enquête présentent bien des incohérences et sont très difficiles à analyser et à situer dans la ville. Ce qui leur laisse des interrogations sur d'autres points. D'après un élu, le secteur de Sion sera soumis à une autre modification d'ici la fin du mandat, ils ne comprennent pas le réel intérêt de la modification actuelle.

« N'aurait-il pas été plus pertinent et efficace de prendre du temps pour soigner la présentation des documents afin de les rendre plus exacts et cohérents et de programmer une mise à enquête publique pour l'ensemble des modifications envisagées, y compris celle de Sion ? » Cela aurait permis, de plus, de prendre du temps, pour mettre en place les modalités d'une mise en œuvre pédagogique à destination des habitants.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté du Président de Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération du 06 décembre 2022 n°ARSG2022-040, et plus aucune personne ne se présentant, il a été procédé à la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur à 17h00.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par le personnel de la mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de Pays de Saint-Gilles Agglomération. La collectivité a mis en œuvre toutes les mesures de lutte contre la pandémie de la COVID 19 et a ainsi permis que l'enquête se déroule dans le respect des normes sanitaires et de distanciation sociale.

4.4 Information du public, publicités et affichages :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du Président de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

- L'avis au public est resté affiché sur les panneaux de la mairie au siège de l'enquête et dans les panneaux lumineux ainsi qu'au siège de l'Agglomération ;
- Des affiches "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE", ont été disposées aux entrées de l'agglomération et sur les sites concernés par la procédure d'enquête publique, soit 15 points d'affichage (voir plan en annexe).
- Les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » dans le quotidien Ouest France : 1^{ère} parution le 09 décembre 2022, la 2^{ème} le 27 décembre 2022, et dans l'hebdomadaire Les Sables Vendée Journal, 1^{ère} parution le 08 décembre 2022, la 2^{ème} le 29 décembre 2022 ;

- L'avis a été consultable sur les sites des collectivités : www.payssaintgilles.fr et www.sainthilairederiez.fr
- Un article d'information est paru dans le Journal de Saint Hilaire de Riez (Journal d'informations municipales) dans son édition de l'hiver 2022
- L'avis simplifié a été publié sur les panneaux lumineux
 - Av des Bégonias (Demoiselles)
 - Rd point de la Jeunesse (Terre-Fort)
 - Av de l'Isle de Riez (rd point du calvaire)
- L'avis simplifié a été publié sur Bornes numériques extérieures
 - Mairie annexe des Demoiselles
 - Hôtel de Ville

Ces mesures de publicité ont été complétées par :

- Poste Facebook de la Ville
 - 13 décembre: Petite video d'une minute pour annoncer l'enquête publique
- Poste Facebook de Mme le Maire
 - 27 décembre : Rappel de l'ouverture de l'enquête publique
- Article OUEST FRANCE du 27 décembre
 - Titre : *Plan local d'urbanisme : Les habitants s'expriment*. Interview de M. LEBOURDAIS (1er adjoint) et de Mme ROUSTAN

Le commissaire enquêteur a personnellement constaté la mise en œuvre de l'affichage sur le terrain et dans les panneaux d'information lors de sa visite sur le terrain du 13 décembre 2022.

Un certificat d'affichage signé par le Président de l'Agglomération le 31 janvier 2023 certifie que les formalités d'affichage ont été mises en œuvre, et ce pour toute la durée de l'enquête (document en annexe).

-Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

L'information sur la tenue de l'enquête avec un affichage bien identifié sur les panneaux extérieurs de la mairie, du siège de l'Agglomération, aux entrées d'agglomération, sur les sites concernés par le projet de modification n°3 du PLU et sur les sites internet, « www.payssaintgilles.fr et « www.sainthilairederiez.fr », a respecté strictement les obligations légales et de plus, a mis en œuvre un plan de communication plus ambitieux. On note que la presse municipale a publié un article sur le sujet dans son numéro d'hiver 2022.

Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le public a pu consulter le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée sur un poste informatique dédié, au service « Urbanisme » de la ville et sur les sites internet des collectivités.

De ce point de vue, l'information légale a été faite par la collectivité, il apparaît, comme souvent, que celle-ci soit peu perçue par la population peu encline à lire les informations officielles. Les informations complémentaires faites par la ville ont ainsi été bénéfiques pour mieux porter à connaissance du grand public la procédure engagée pour la modification du PLU et ce, en utilisant tous les supports de communication couramment utilisés de nos jours par le grand public. Cette démarche volontaire de communication est assez remarquable au regard des pratiques habituelles.

4.5 Accueil du public

La participation du public à cette enquête a été relativement satisfaisante. Au cours des quatre permanences, le commissaire enquêteur a reçu soixante-cinq personnes, des observations écrites ont été enregistrées sur le registre d'enquête, de nombreux courriers ont été remis au commissaire-enquêteur en permanence. Des mails ont été reçus sur l'adresse dédiée. Tous ces documents écrits sont demeurés annexés au registre. 54 dépositions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pendant toute la durée de l'enquête, du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023 soit durant 31 jours, le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, siège de l'enquête. Le dossier dématérialisé a pu être consulté sur un poste informatique dédié en ce même lieu.

Le dossier a été également consultable sur les sites internet : www.payssaintgilles.fr et www.sainthilairederiez.fr.

Le public pouvait adresser ses observations, propositions par courrier postal au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4356@registre-dematerialise.fr.

Il est important de noter que ce site mis à la disposition du public a été très visité (738 visites et 85 téléchargements de documents ayant généré 54 contributions écrites).

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté du Président de « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022/040 du 6 décembre 2022.

-A l'échelle du territoire communal les modifications apportées au document d'urbanisme ne sont pas structurantes et ne remettent pas en cause les enjeux et l'économie générale du plan Ce sont les raisons qui, vraisemblablement, expliquent la participation, sommes toutes, relativement modeste du public à cette enquête. On ne peut que regretter, comme souvent hélas, cette modeste mobilisation, d'autant que les prescriptions et les protections du patrimoine végétal et architectural mises en œuvre (y compris chez les personnes privées), auront un impact indéniable sur certaines propriétés.

La salle mise à disposition pour la réception du public est accessible aux personnes à mobilité réduite, et les mesures de protection contre la pandémie de la COVID 19 ont, dans l'ensemble, été respectées par tous les acteurs de l'enquête.

4.6 Clôture de l'enquête

Le Jeudi 26 janvier 2023 à 17h00, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions des articles R123-18 et suivants

du code de l'environnement, titre II et à l'article 6 de l'arrêté du Président de l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie en date du 06 décembre 2022 le commissaire enquêteur a procédé à la clôture des registres d'enquête (dématérialisé et papier), ces derniers et toutes les pièces du dossier ont été mis à sa disposition.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières tant sur la forme que sur le fond. Pendant cette enquête et plus particulièrement lors de ses permanences, **le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, par les personnes en charge du dossier au service Urbanisme et Planification de la Ville et à la communauté d'agglomération (Alexandre PHONGSAVATH et Maxime PERROCHEAU).**

5. OBSERVATIONS, ANALYSES ET AVIS :

5.1 Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier :

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Les adaptations souhaitées par la commune sont clairement exposées dans le Résumé Non Technique puis la notice de présentation.

Le caractère très complet voir exhaustif du dossier en fait un document touffu (**près de 1 000 pages !**) et d'un abord peut-être complexe pour le public qui aura du mal à repérer les sujets de modification et les évolutions d'un PLU révisé vers un PLU modifié. Le résumé non-technique est le bienvenu pour permettre aux personnes intéressées de se familiariser avec les enjeux contenus dans le projet et pour la procédure menée

Des ajustements et une évolution de la mise en page permettraient de rendre le document d'urbanisme opposable plus précis et actualisé par rapport aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Il est rappelé à juste titre, que la modification n°3 du PLU ne porte pas atteinte à son économie générale, elle n'entraîne aucune diminution des zones naturelles N et agricoles A, les modifications envisagées du règlement, des OAP, et l'actualisation du zonage, ne devraient engendrer que peu d'impact sur l'environnement humain, socio-économique et physique.

On notera enfin, que les modifications envisagées contribueront à faciliter l'application règlementaire des prescriptions et à en faciliter la compréhension par le public. Elles vont également dans le sens d'une meilleure connaissance et donc une meilleure protection des éléments de la trame verte communale qui s'inscrit elle-même dans les objectifs de la trame verte et bleue du SCoT.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier est lourd car les modifications apportées, même si elles n'ont que peu d'impact, sont très nombreuses et très techniques pour la plupart. Les rédacteurs ont essayé avec plus ou moins de réussite de faire une présentation exhaustive dans le dossier des modifications mais l'exercice s'avère difficile. Le public a du mal à se repérer dans la présentation et à comprendre les enjeux des modifications envisagées. Je demande à la collectivité d'envisager la rédaction d'une note plus pédagogique qui « chapeauterait » le dossier pour sa présentation finale et resituerait la procédure et son contenu dans le contexte de la vie du PLU (cf. : la dernière révision). Je demande également à la commune d'examiner la possibilité d'améliorer la lisibilité des fonds de plans de zonage pour permettre un meilleur repérage des parcelles lors des demandes d'administrés.

-Réponse de la collectivité :

Suite aux remarques du Commissaire enquêteur concernant l'accessibilité de la modification aux administrés, la commune s'engage à mettre à disposition les supports réalisés dans le plan de communication et concertation. Réalisés dans le but de rendre la démarche pédagogique et ouverte à tous, ils seront repris comme base explicative de la démarche.

De la même manière, afin de faciliter la lecture des plans, la commune prendra un temps dédié pour améliorer la lisibilité de ses plans.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des engagements de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter.

5.2 Avis de l'Autorité Environnementale (AE) et réponse de la collectivité :

L'Autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas par le Président de « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération » le 13 septembre 2022. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire a rendu sa décision le 20 décembre 2022 sous le n° PDL-2022-6436.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de modification n°3 du PLU identifiés comme principaux par la MRAe portent sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers et l'artificialisation des sols ainsi que l'impact sur les milieux naturels et le cadre de vie

Sur le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation, l'Autorité Environnementale remarque d'abord que la collectivité l'a saisie sur un fondement inadéquat et en demande justification. Elle note par ailleurs, sur la base de plusieurs exemples, un manque de structuration et de cohérence entre les différents documents du dossier qui n'aura pas permis un examen exhaustif des documents reçus. La MRAe recommande de mettre en cohérence les différentes pièces du dossier et de mieux identifier les changements résultant de la procédure engagée.

Concernant la prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°3 du PLU, la MRAe note que les évolutions projetées visent essentiellement une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, ainsi que de ceux liés à la trame verte et bleue. L'AE demande un certain nombre de justifications sur les choix faits par la collectivité et note par ailleurs que les évolutions n'auront pas d'impact dommageable sur les sites Natura 2 000, note le reclassement en zone N des deux SDU disparus, ainsi que l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Pins Nord pour relocaliser

le boulo-drome et libérant ainsi l'espace pour le projet de PEM autour de la gare. Elle s'interroge également sur la portée réglementaire des nouvelles « OAP sans règlement » et notamment leur fondement juridique.

En conclusion, la MRAe recommande :

- de revoir ou de mieux justifier le niveau de notation retenu pour la protection supplémentaire de boisements,
- d'annexer au dossier les études locales auxquelles il se réfère,
- de clarifier la portée de l'évolution de l'OAP « trame verte et bleue » sur le secteur du Champ Gaillard,
- de préciser la nature des incertitudes concernant l'OAP du secteur du « Marais doux » et d'essayer de lever ces dernières,
- d'étudier la possibilité de supprimer la zone NL du secteur de la Baisse, à vocation d'équipements publics et de loisirs, au profit d'un zonage plus protecteur,
- de clarifier les explications relatives au potentiel de construction de logements,
- d'indiquer le fondement réglementaire des « OAP sans règlement » et de rectifier le bilan des surfaces du PLU.

Les incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur la qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU.

Il apparaît nécessaire de compléter le dossier, de mettre ses différentes pièces en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public.

-Réponse apportée par la Collectivité avant l'enquête :

La collectivité n'a pas souhaité se positionner par rapport aux recommandations de l'Autorité Environnementale, avant la mise en consultation du public au cours de l'enquête.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la collectivité de répondre aux recommandations de l'Autorité Environnementale figurant ci-dessus extraites de son avis n° PDL -2022-6436 en date du 20 décembre 2022. Je demande également à la commune de s'attacher à remédier aux incohérences entre les différents documents du dossier, source d'incompréhensions et de difficultés pour l'application du droit des sols et l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme à venir.

-Réponse de la collectivité :

L'autorité environnementale n'émet pas d'avis circonstancié au regard d'incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté. La MRAe préconise de compléter le dossier préalablement à la consultation du public.

La MRAe note cependant que les évolutions projetées se rapportent majoritairement à des secteurs situés dans ou en frange de l'enveloppe urbaine, en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel ou réglementés par le PPRI

*1/ **Recommandation 1** : Mettre les différentes pièces du dossier en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public.*

***Réponse de la MO** : La commune entend la remarque et fera le maximum pour rendre davantage lisible les imbrications entre les pièces. Le choix se porte néanmoins sur le fait de **rendre la note de présentation autoportante**. En effet, si la MRAe fait remarquer que certains plans datent de 2019, il n'en sera pas différemment au projet de modification approuvé, en effet, les plans (ceux-ci notamment) n'ont pas subi d'évolution par exemple.*

Le choix s'est posé de reprendre le rapport de présentation dans son ensemble pour être davantage didactique. Il s'avère que cela a probablement brouillé les pistes au regard des retours. En effet, certaines remarques de la MRAe concernant le bilan des surfaces ou de la production de logements comportent des justifications étayées dans le rapport de présentation et non la note. De même pour les incidences Natura 2000 ou l'évaluation, comme la MRAe le fait remarquer au début de sa note, il s'agit soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale, soit d'une nouvelle évaluation. A la vue du caractère positif des éléments de la modification sur l'environnement, la commune a porté le choix d'actualiser son évaluation plutôt que d'en réaliser une nouvelle.

*Afin d'être certains que ce soit bien compréhensible par tous, la commune reprendra donc sa note de présentation pour lui **donner un caractère « autoportant »**.*

Il est toutefois rappelé ici que l'ensemble de la modification a fait l'objet d'un plan de concertation et de communication unique dans ce cadre. Si l'ensemble des supports n'ont pas été cumulés, le bilan de la concertation démontre cet engagement de la commune à rendre le document accessible à tous. Le plan de concertation continue d'ailleurs son action via une vidéo didactique et une réunion publique de retours des avis et de l'enquête publique (21 mars 2023).

Enfin, la remarque sur le changement de destination semble évoquer un manque de justification. La Commune renvoie au point de réponse effectué auprès de la Chambre d'Agriculture.

2/ Recommandation 2 : *De revoir ou de mieux justifier le niveau de notation retenu pour la protection supplémentaire de boisements.*

Réponse de la MO : *La démarche initiale était de créer une méthode pour objectiver le plus possible les choix de classement des nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC), arbres isolés et haies et alignements d'arbres. La commune s'engage à compléter et clarifier la méthode de notation et de classification des arbres et boisements.*

3/ Recommandation 3 : *De clarifier la portée de l'évolution de l'OAP « trame verte et bleue » sur le secteur de Champs Gaillard*

Réponse de la MO : *La MRAe demande par exemple dans quelle mesure « le respect du règlement interdit l'installation de RML ou autres aménagements supplémentaires dans la partie boisée du camping Odalys ». Il est étonnant que ce secteur bien précis soit soulevé ici, alors qu'il ne s'agit pas d'un point mentionné par la modification ni d'un but recherché en soit. Le but de la reprise de l'OAP Trame Verte et Bleue a été dans un premier temps une meilleure lisibilité de son périmètre d'action. Comme le mentionne la MRAe les supports étaient jusqu'ici illisibles donc difficilement applicables.*

Enfin, comme le mentionne la note de présentation, l'OAP TVB apporte des compléments forts sur les objectifs poursuivis par cette OAP thématique initialement dénuée de ces objectifs. Ils sont rappelés ici et permettent de donner davantage de poids au refus de projet qui ne les respecteraient pas.

L'OAP mentionne bien : « dans le cas où l'un ou plusieurs de ces objectifs se voyaient contrariés par le projet ou l'aménagement proposé, la notion de compatibilité ne serait pas respectée et le projet refusé ». Ainsi, les aménagements en site naturel ou agricole doivent par exemple en « recherchant une perméabilité maximale » et/ou encore limiter tout mouvement de terre. Enfin, la partie boisée de Champs Gaillard conserve bien son EBC et ses zones humides inconstructibles. S'agissant du camping Odalys : on peut également souligner, pour rassurer, que ce site est une propriété de l'ONF qui n'en délègue l'exploitation que sous forme de concessions au contenu contrôlé par un cahier des charges contractuel.

4/ Recommandation 4 : *De préciser la nature des incertitudes concernant l'OAP du secteur du « Marais Doux » et d'essayer de lever ces dernières.*

Réponse de la MO : *La MRAe souligne les incertitudes concernant la mention « de la programmation urbaine modulable au regard des enjeux des milieux sensibles à protéger ». Il s'avère que les études environnementales menées sur site aboutissent à des enjeux forts concernant le site du Marais Doux notamment sur la thématique « zone humide ».*

Pour autant, la commune ne souhaite pas figer les « possibles » de formes urbaines et de prises en compte de ces enjeux. (Les enjeux restent identiques de ceux connus lors de l'élaboration du PLU). Plusieurs études menées ont confirmé ces éléments. La commune privilégie une meilleure prise en compte de ces enjeux par des alternatives de projet plutôt qu'un projet figé qui pourrait s'avérer contradictoire avec la préservation des milieux sensibles à protéger.

La commune, si elle amène une certaine latitude par cette formulation, se voit néanmoins protégée par la réalisation d'une étude au cas par cas pour les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ». De plus, l'enjeu étant en lien direct avec des milieux humides, il vient se greffer à la loi sur l'eau garante de la protection du site (études d'incidences).

C'est ce qui a conduit la commune à raisonner davantage en termes de projet et en laissant l'opportunité de faire évoluer la densité si le projet proposé ne respectait pas les enjeux environnementaux.

5/ Recommandation 5 : *D'étudier la possibilité de supprimer la zone NL du secteur de la Baisse, à vocation d'équipements publics et de loisir au profit d'un zonage plus protecteur.*

Réponse de la MO : *Cette possibilité a bien été étudiée dans le cadre des différentes évolutions du document, mais à ce jour aucune alternative satisfaisante, moins impactante (transfert d'usage, zone déjà consommée par exemple) ne trouve réalité sur la commune ou alentour. Ainsi, le maintien de la zone constitue à ce jour le moins impactant. De plus ce point ne faisant pas l'objet de la modification, l'évolution du document post-enquête ne rend pas la demande réellement accessible.*

6/ Recommandation 6 : *De clarifier les explications relatives au potentiel de logements.*

Réponse de la MO : *De manière tout à fait transparente, la commune a avancé dans son rapport de justification et la note de présentation (p86) une perte de création de logements par l'évolution des « programmations » au sein des OAP quelles qu'elles soient (avec règlement, thématique, sectorielle...). Elle annonce donc que le rythme de création de logement « libre » en densification (en dehors des OAP) permet de compenser cette « perte ». Ceci induit de fait, que « oui » la rétention foncière ou la prospective de créations de logements initiale avait été sous-estimée et rejoint donc la conclusion qu'en fait la MRAe dans sa note.*

Le projet de modification n°3 le développe en ce sens. L'ensemble des arguments (rythme récent de création de logements, analyse des dernières demandes et suivi de l'évolution du tissu urbanisé) en témoignent et sont mentionnés dans le projet de modification.

7/ Recommandation 7 : *D'indiquer le fondement réglementaire des « OAP sans règlement » et de rectifier le bilan des surfaces du PLU.*

Réponse de la MO : *La commune, que ce soit dans sa délibération, l'ensemble de sa concertation et communication ou encore dans une grande part de ses choix réglementaires, a annoncé vouloir améliorer les conditions de réalisation de projet en visant une amélioration de la qualité des formes urbaines sur ses secteurs de projet. Cela s'est donc traduit par l'amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux :*

- *Au sein du règlement écrit et graphique.*
- *Une amélioration de l'écriture et représentation de la règle.*
- *Par la mobilisation de l'OAP « sans règlement » qui permet une approche de projet site par site et une transcription des attendus sous d'autres formulations ou d'autres précisions que le règlement écrit ne pourrait permettre dans le détail attendu par la commune.*
- *De la même manière, les enjeux environnementaux et les particularités géomorphologiques ou urbaines des sites (topographie, accessibilité, insertion dans le tissu existant) étant très variables, une seule zone référant à de mêmes règles semble moins adaptée qu'une approche site par site. La modulation des coefficients de biotope, la manière d'intégrer les enjeux environnementaux ou encore l'intégration des typologies bâtis et la cohabitation avec les tissus avoisinants ont pu être davantage « personnalisées » à chaque site. Ce nouveau point de justification sera bien repris dans la note de présentation.*

Concernant le bilan des surfaces, la commune partage le point de vue de la MRAe sur le fait que le tableau, s'il est pris seul, est inadapté. C'est pourquoi dans le rapport de présentation mais aussi dans le dossier OAP et la note de présentation il est rappelé l'évolution des surfaces et à quoi cela est dû. La commune traduit de manière tout à fait transparente et cohérente le fait que le zonage en tant que tel n'est pas une traduction de la consommation foncière. Peut-être que le tableau des OAP p9 est davantage évocateur à ce sujet. Il y est bien distingué : la notion de zonage (AU, U ou OAP sans règlement) de la notion de consommation (colonne urbanisable). Dans les trois cas, des « consommations » d'espaces naturels et agricoles sont liées et clairement affichées.

L'ensemble a été raisonné de manière à répondre à la logique d'artificialisation des sols plutôt que par un zonage, afin de mettre un pied dans les enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Ainsi, s'il apparaît que le tableau final n'a pas de sens, il ne doit pas être lu sans explication et la commune s'engage à intégrer les justifications du rapport de présentation dans la note (comme annoncé plus haut). De la même manière, la commune s'engage à réintégrer le zonage des secteurs U et AU. De manière évidente, le tableau sera plus facilement compréhensible.

Avis du commissaire enquêteur :

La collectivité a répondu point par point aux recommandations de l'Autorité Environnementale. Elle prend l'engagement de clarifier, dans le document final qui sera approuvé, les interrogations et incompréhensions de la MRAe. Ces évolutions de rédactions et ces adaptations seront bénéfiques pour la clarté du dossier et sa lecture par un public non spécialisé. Je regrette, à titre personnel, que ce travail entre la collectivité et l'AE n'est pas pu avoir lieu dans un calendrier qui aurait permis de disposer de ces éléments pour la mise en enquête du projet de modification n°3 du PLU.

5.3 Observations et analyses suite à notification du dossier aux PPA en date du 13 septembre 2022 :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'une notification précisée au chapitre 3 du présent rapport

Sur l'ensemble des PPA consultées, seules la Chambre d'Agriculture, et SNCF Réseaux se sont exprimées.

-5.3.1 : Avis de la Chambre d'Agriculture :

Dans un courrier en date du 4 novembre 2022, la Chambre d'Agriculture de Vendée écrit ne pas avoir d'observation générale sur le dossier et le contenu des modifications envisagées pour le PLU. Une seule modification appelle l'observation suivante de l'organisme consulaire en lien avec le changement de destination de la grange (p35) route de St Jean de Monts. Celle-ci ne nécessite pas d'être identifiée puisqu'il s'agit d'un projet lié et nécessaire à l'activité agricole (GAEC Côte Ouest). En effet, le projet concerne la création d'un logement de fonction pour une exploitation agricole, ce qui est autorisé dans le PLU.

-Réponse apportée par la Ville et L'Agglomération :

Concernant la réponse de la Chambre d'Agriculture sur l'identification d'une grange pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logement au niveau de la ferme du GAEC Côte-Ouest, l'Agglomération et la ville sont plutôt d'accord avec la remarque de la Chambre d'Agriculture et l'intégreront dans la version approuvée du PLU. En revanche, nous sommes étonnés (Agglo + Ville de SHDR) que la Chambre d'Agriculture n'ait pas fait d'observations sur les autres changements de destination prévus par ce projet de modification du PLU notamment ceux du secteur de la Chevalerie (projet de tiers-lieu). La commune n'est pas certaine de bien cerner la demande. En effet, il s'agit non pas d'une création de logement « ex-nihilo » mais bien d'un changement de destination pour un bâtiment déjà existant. Dans le cas présent, la transformation d'une grange à vocation agricole en logement n'est aujourd'hui possible que si le bâtiment a été identifié au PLU comme pouvant changer de destination. Ce projet étant différent de la destination agricole, la commune a souhaité s'assurer de la faisabilité du projet et notamment en commune « loi littoral ». La commune s'est appuyée d'un avis juridique pour s'en assurer, il sera mis à disposition en annexe de la présente note.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte des éléments de positionnement de l'Agglomération et de la ville, et ils n'induisent pas de commentaires supplémentaires de ma part.

-5.3.2 : Avis de SNCF Réseau :

Dans un courrier en date du 12 décembre 2022, SNCF Réseau répond à la consultation des PPA ; Dans cette réponse, l'organisme déclare ne pas avoir de remarques sur le dossier et rappelle uniquement ces préconisations d'ordre général :

Dans le cadre du projet de développement Nantes-Pornic - Nantes-St-Gilles, il conviendra de préserver :

-Les emprises autour des PN (pour permettre leur suppression)

-Les emprises le long des voies uniques (pour permettre la mise à double voie).

Pour les Passages à Niveau (PN) : lors de tout projet d'aménagements urbains aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

Par ailleurs, SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuel (emplacements réservés aux quadrants des PN).

Pour tous les travaux à proximité d'un passage à niveau, les préconisations édictées par le CEREMA dans la note d'information 133 « les travaux routiers à proximité des passages à niveau » devront être appliquées et le gestionnaire ferroviaire devra être contacté.

Sont ensuite rappelées les préconisations concernant les travaux d'entretien et de maintenance, les rejets des eaux pluviales, les périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires, la maîtrise de la végétation :

Concernant les plans de zonage, il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. SNCF souligne que les fonciers nécessaires à leur activité ne sont ni agricoles, ni des Fonciers à inscrire en zone naturelle.

Concernant les règlements : L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention « sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».

Enfin, SNCF rappelle l'existence de la servitude d'utilité publique dite « T 1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer ».

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte des éléments de rappel transmis par SNCF Réseaux, et ils n'induisent pas de commentaires supplémentaires de ma part. En effet, ces éléments sont d'ores et déjà intégrés dans le document soumis à l'enquête. Je ne poserais pas de questions sur ces sujets aux collectivités.

5.4 Observations formulées par le public et analyses du Commissaire enquêteur.

5.4.1 : Observations orales aux permanences du commissaire-enquêteur :

Soixante-cinq (65) personnes sont venues rencontrer le Commissaire enquêteur, ces personnes sont venues simplement pour comprendre l'objet de l'enquête après avoir vu ou lu les avis d'enquête affichés ou publiés dans la presse et sur les sites internet des collectivités. Elles ont pu trouver réponses à leurs questionnements durant les permanences auprès du commissaire enquêteur et ont pour certaines déposé une contribution soit sur le registre papier, soit sur le registre dématérialisé

-M. et Mme COURTOUIS sont venus se renseigner sur le projet de l'OAP Les Pins Sud. Ils ont signalé également une erreur d'interprétation sur leur terrain BH 399 concernant la largeur de l'EBC en limite Ouest. En effet, l'ombre portée sur la photo aérienne a généré une largeur de classement supérieure à la réalité.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC, s'il y a lieu.

-Réponse de la collectivité :

Le classement actuel ne remet pas en cause un projet de construction si celui-ci ne porte pas atteinte aux boisements identifiés comme devant être préservés.

La réduction d'un espace boisé classé (EBC) existant ne relève toutefois pas de la procédure de modification mais plutôt d'une révision.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des engagements de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-Mrs PRIEUR, THOLLE et SOUPPEZ, représentants la copropriété du chemin de la Fradinière, sont venus demander le classement en zone N des deux terrains libres en espaces verts situés dans la copropriété



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC et de la limite de la zone N adjacente, s'il y a lieu.

-Réponse de la collectivité :

La commune va donner suite à cette demande car elle va dans le sens de plus de protection dans un quartier dont la trame boisée doit être le plus possible préserver.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des engagements de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-M. DAVID Marc demeurant au 124 bis route de Notre-Dame de Riez, est venu me rencontrer pour me signaler une erreur matérielle dans l'application de la limite entre une zone Ud et une zone A mettant son bien construit dans une situation délicate en cas de projet.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et des documents que j'ai pu observer. L'erreur matérielle semble, en l'espèce, assez évidente notamment au regard de la localisation et de la vocation du bien. Je demande donc à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement de la limite de la zone Ud pour être en conformité avec la réalité du site.

-Réponse de la collectivité :

Le reclassement de la parcelle actuellement pour partie en zone agricole vers un zonage UD constructible semble délicat.

La commune entend étudier la possibilité d'un reclassement partiel et limité sans s'engager sur la suite à donner pour le moment.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des engagements de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

▪ **5.4.2 : Observations inscrites sur le registre d'enquête « papier » :**

-R.2 : Mme BROSSET Nadia et JOUBERT Line, propriétaires accompagnées de Mme JOUBERT, leur mère, usufruitière sont venues me rencontrer pour un terrain leur appartenant et situé route du Perrier, au lieu-dit Les Boues, cadastré C 520, 521 et 522. Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N rendant le dit terrain non constructible. Elles demandent la révision de ce projet de classement.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

Ces terrains sont déjà classés en zone agricole (A). La commune doit respecter les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle se doit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisée. Au titre de la loi « littoral », ces terrains ne sont pas considérés comme étant en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent donc pas être maintenus en zone constructible. La commune ne peut donner une suite favorable à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-R.3 : M. et Mme PASSET, demeurant à Challans, sont venus me voir au sujet d'un terrain dont ils sont propriétaires rue de la Noivière et cadastré DE 123, prévu être couvert par un emplacement de type « espace boisé classé à protéger » dans la cadre de la modification. Ils déclarent avoir abattu tous les arbres et sollicitent la suppression du zonage le terrain étant situé en zone UD.



Il convient de relier cette démarche (même lieu et même question) à celle effectuée par Mme MICHON Joëlle lors de la permanence du 7 janvier 2023. -Madame MICHON Joëlle, demeurant 4 chemin des Aubrais est venue me rencontrer au sujet de la constructibilité de son terrain sis chemin de la Noivière et prévu être couvert en partie par un EBC. Cette démarche est à rapprocher de celle des conjoints PASSET relatée en **R.3** ci-dessus. Les parcelles concernées ont été en grande partie déboisées et elle souhaitait connaître les possibilités de construire sur son terrain.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la collectivité d'analyser cette nouvelle situation et de répondre de manière claire et argumentée aux demandes ci-dessus

-Réponse de la collectivité :

Pour rappel, un Espace Boisé Classé (EBC) n'est pas seulement une protection mais aussi une incitation à la plantation. Article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

La volonté de la commune est clairement affichée et cela depuis le début : la préservation du patrimoine arboré et de la biodiversité à toutes les échelles est recherchée et s'est engagée dans cette modification à la rendre davantage prégnante dans le projet communal.

Ce boisement avait été identifié car il participe au maintien d'un corridor écologique entre les marais doux et salé et au sein d'un quartier du Pissot de plus en plus soumis à la pression urbaine. Sa destruction va à l'encontre complet des enjeux environnementaux auxquels la commune doit faire face. Malgré le classement de cet EBC, les propriétaires conservaient suffisamment d'espace constructible pour la réalisation d'un projet de construction.

Aussi la commune n'entend pas donner suite à cette demande et maintiendra le classement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des arguments de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-R.4 : Observation déposée sur le registre d'enquête le 04/01/2023 par M. FIOLON qui demande que soit éclairci le règlement de la zone A, notamment les articles 2.1 et 2.1.2.4

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la collectivité de répondre à cette demande si elle juge utile de préciser et d'expliquer le texte proposé dans le règlement de la zone A.

--Réponse de la collectivité :

Pour rappel, il s'agit des articles d'implantation et volumétrie (2.1).

La mention des articles ne correspond pas à la nouvelle formulation du règlement proposé, qui se veut plus clair et plus pédagogique.

Il est complexe pour la commune de se positionner sur cette remarque sans savoir de quoi il s'agit réellement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

--R.5 : Demande déposée sur le registre d'enquête : M. et Madame GIRARDEAU, demeurant 19, sentier du Poudroux sont, par ailleurs, propriétaires d'un terrain dans l'OAP B19 et demandent à ce que le projet d'urbanisme de cette OAP soit réalisé en deux phases, le projet actuel d'un promoteur devant être abandonné.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la collectivité de répondre à cette demande si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

Il n'est pas envisageable de phaser ce secteur au risque de perdre la cohérence de l'aménagement du site.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-R6 (N° 27 du RD) : M. GLOMOT Arnaud représentant le groupe SATOV (aménageur), est venu demander à sortir du périmètre de l'OAP de la Touche la parcelle BH122, car l'aménageur n'en sera pas propriétaire mais souhaiterait lancer l'opération dès maintenant. Il propose que la ville garde uniquement cette parcelle en emplacement réservé.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

-Réponse de la collectivité :

La parcelle cadastrée section BH n°122 est nécessaire pour desservir le projet. La commune souhaite garantir la connexion des quartiers entre eux. Elle restera donc dans l'OAP de la Touche et en emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-R7(N°30 du RD) : M. TARAUD demeurant sur l'île d'Yeu est venu demander le rattachement de sa parcelle CS 63 à l'OAP B19 voisine dans le but de pouvoir la céder au promoteur. Elle est couverte par un EBC dans le projet de modification du PLU.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

-Réponse de la collectivité :

Le rattachement de la parcelle mentionnée à l'OAP ne changera pas la constructibilité actuelle.

En effet, la présence de l'EBC garantie la protection du boisement et ne fera pas évoluer la densité de l'OAP.

S'agissant d'une protection introduite par la présente modification, la commune entend toutefois réduire légèrement l'EBC pour permettre la réalisation d'une construction.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

▪ **5.4.3 : Courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur et repris sur le registre dématérialisé :**

-L-1 : (R.1) M. JAMIN, demeurant au Brouzils (85260), est venu m'informer avoir acheté un terrain « constructible » en 2014 chemin du Plantin à La Noue cadastré A 3352 et 3354 Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N le rendant ainsi non constructible. Il demande la révision de ce projet de classement dans un courrier qu'il me remet et qui demeurera annexé au registre



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations

méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

Ces terrains sont déjà classés en zone naturelle (N).

La commune doit respecter les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle se doit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Au titre de la loi « littoral », ces terrains ne sont pas considérés comme étant en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent donc pas être maintenus en zone constructible.

Dans le cas présent la perte de constructibilité est avérée, malheureusement, il s'agit de l'application de la loi littoral. La commune ne peut donner une suite favorable à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L-2 :(R.4) M. et Mme BERTHOME Michel et Annick demeurant 48 chemin de la Renaissance sont venus me rencontrer pour des terrains leur appartenant cadastrés C 4300,2889, 2026, 4, 5, et 6. Dans le cadre de la suppression des SDU, ces terrains sont prévus être classés en zone N rendant les dits terrains non constructibles. Ils demandent la révision de ce projet de classement



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

La réponse est générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) :

Ces parcelles étaient jusqu'au 31 décembre 2021 situées dans un secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi « littoral » (article L.121-8 du code de l'urbanisme).

Pour rappel au sein d'un SDU, la constructibilité était limitée et toute demande d'autorisation d'urbanisme était soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi que du Préfet.

Ce dispositif transitoire (déjà précisé dans le règlement de la zone UD), créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, était valable jusqu'à ce que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie prescrive une modification avant le 31 décembre 2021 pour pérenniser ce classement. Cette évolution n'étant pas intervenue, depuis le 1^{er} janvier 2022, ces parcelles ne sont plus considérées comme étant dans une zone urbanisée par application directe de la loi « littoral ».

Ainsi, la constructibilité demandée des parcelles n'est pas conditionnée à la modification mais bien à une application de la loi littoral associée à la compatibilité du PLU aux normes supra communales (le SCoT). La commune ne peut donner suite à la demande dans le cadre de cette modification

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends acte de la réponse de la collectivité. Je souhaite exprimer **ma réserve** sur un des enjeux forts de ce projet de modification n°3 du PLU concernant la suppression des SDU (Les Hommeaux et Les Plantes) et leur reclassement en zone N. En effet, la ville justifie cette démarche en se basant sur*

l'analyse des dispositions de la loi Elan et de la loi Littoral. Devant les arguments développés par l'avocat de plusieurs des personnes impactées par cette décision, j'avais demandé à la collectivité de produire un mémoire juridique en réponse pour assoir de manière incontestable son action. N'ayant pas obtenu cette réponse complémentaire et ayant par moi-même analysé la situation, je considère qu'il apparait, pour le moins délicat d'avoir consacré en son temps des Secteurs Déjà Urbanisés et de les remettre en zone N au motif, selon moi inadapté en l'espèce, de coupure d'urbanisation au nom de la loi Littoral faite pour éviter la constitution d'un front urbain continu le long du rivage ». Par ailleurs, il semble effectivement qu'il n'y ait pas d'obligation réglementaire à supprimer, dans ce contexte, les SDU. La collectivité n'a pas argumenté de manière contradictoire sur ce point et a fait le choix de ne pas intégrer ces espaces comme SDU au PLU afin de ne pas se retrouver dans la situation actuelle créant une confusion juridique auprès des propriétaires à l'extinction du dispositif initié par la loi Elan.

-L.3 : M. Dominique LARDE, 14 Rue des Narcisses a adressé un courrier le 27/12 demeuré annexé au registre, pour expliquer qu'il a été convenu que la rectification pourrait être faite le jour de la réunion (enquête publique ?).

Il joint à son courrier un double du plan d'urbanisme, qui permet de constater que la représentation de sa parcelle ne correspond pas avec le plan cadastral,

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de vérifier ce point et de procéder à la rectification si nécessaire.

-Réponse de la collectivité :

Après analyse il semble effectivement qu'il s'agisse d'une erreur matérielle de tracé de l'Espace Boisé Classé (EBC) autour de la parcelle cadastrée section BH n°586 datant de l'instauration du PLU en 2014. Une rectification semble réalisable dans le cadre de cette modification car elle ne remet pas en cause les boisements existants. La commune prévoit une réponse positive à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.4 : Madame MARTIN Brigitte, demeurant Rue du Bourg 56200 Arçay, demande dans un courrier le 27/12 demeuré annexé au registre, la suppression d'un emplacement réservé pour une route qui affecte son bien situé 9 Passage des Oursins, quartier de Sion, mettant en doute l'intérêt de ce projet qui daterait de plus de 40 ans.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de vérifier ce point et de procéder à la rectification si nécessaire.

-Réponse de la collectivité :

La commune souhaite donner partiellement suite à cette demande.

Après analyse, l'emplacement réservé n°20 sera maintenu mais repositionné pour exclure la parcelle BN n°98 du tracé de la future voie. La finalisation du schéma directeur des mobilités courant 2023 sera l'occasion pour la commune de se positionner sur le maintien ou non de cet emplacement

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.5 (N° 1 du RD) : Déposée anonymement le dimanche 1 janvier 2022, le déposant déclare que la pièce 9 du dossier indique que le dossier, plein d'incohérences, doit être complété pour que l'enquête publique ait du sens. Il demande « à quelle date la collectivité compte le faire, pour que la vraie enquête publique puisse avoir lieu ? »

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de répondre sur ce point.

-Réponse de la collectivité :

La commune trouve dommageable que les incohérences ne soient pas notifiées afin qu'elle puisse procéder à l'amélioration de son projet.

La pièce 9 semble faire référence aux annexes. Cette dernière reste pourtant peut concernée par cette modification

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter.

-L.6 (N° 2 du RD) : Déposée le lundi 2 janvier 2023 anonymement, pour attirer l'attention sur les arbres situés Chemin de la Guittière à Saint Hilaire de Riez situés sur les propriétés privées et qui font de ce quartier un endroit magnifique et paisible. Les parcelles y sont (encore) grandes

Le déposant indique que des propriétaires de maison ont prévu de vendre et de diviser les terrains. Les grandes parcelles vont disparaître aux dépens du toujours plus et du toujours plus haut. Il déclare : « Ce n'est pas la Vendée ! Ce ne sont pas les paysages qui attirent les touristes et l'argent. Ce ne sont pas l'avenir de nos enfants. Et surtout, surtout, cela signifiera forcément abattage d'arbres pour construire toujours plus. Quelle tristesse ! Nous allons perdre notre paysage, notre identité et notre protection.

En effet nous ne sommes pas loin des marais et il faut de la terre et non du béton pour absorber ». Il demande de bien vouloir aider à conserver certains arbres avant qu'il ne soit trop tard.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

La présente modification répond globalement à cette demande. Le projet prévoit le classement de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) dans le secteur du Pissot et de la Guittière ainsi que l'instauration d'un Espace Paysager à Préserver (EPP). Celui-ci renforce le coefficient de biotope par surface (CBS) et le coefficient de pleine terre (CPT), ce qui participera à une meilleure préservation de la trame boisée du quartier. Les règles d'implantation ont également été revues pour limiter les divisions de terrain et la construction en second rideau.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.7 (N° 3 du RD) : Déposée le vendredi 30 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Dans le cadre de l'enquête publique, elle fait part de ces observations, en qualité de riveraine immédiate avec l'OAP de La Touche

Sa première observation s'oriente sur la typologie des logements autorisés en bordure immédiate de sa propriété, en effet si la version initiale ne comprenait pas dans sa légende de logements collectifs, elle constate donc ce rajout du terme «logements collectifs » parmi les logements autorisés sur les parcelles en bordure des constructions existantes sur cette zone. Elle souhaite donc à ce titre que ces termes de logements collectifs ainsi que de logements intermédiaires soient retirés de cette zone. De plus elle considère que l'incitation à veiller à réaliser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis, en travaillant la volumétrie et la co-visibilité avec l'existant, est insuffisamment précise. Par ailleurs, elle constate une incohérence avec l'article 2.3 "préconisations sur l'ensemble des secteurs de l'OAP" qui stipule l'installation de zones refuges pour la petite faune à l'ensemble des secteurs de l'OAP, avec la destruction d'un paysage boisé comportant des essences locales à préserver Enfin, elle note une incohérence quant à la possibilité de proposer un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives à R+2+a, cette disposition en masse architecturale imposante, n'est pas non plus de la meilleure intégration.. Elle souligne également que les observations émises par la MRAe des pays de la Loire en date du 20 décembre 2022 reprises ci-après : "4. Conclusion : Les incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur la qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU. Il apparaît nécessaire de compléter le dossier, de mettre ses différentes pièces en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public, n'apparaissent pas clairement dans les documents joints au dossier d'enquête publique ».

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient de lier cette demande avec la suivante

-L.8 (N° 4 du RD) : Déposée le samedi 31 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Venant de recevoir un courrier en réponse de la mairie de St Hilaire de Riez interrogée pour la cession d'une partie de terrain à son profit en vue de rectifier un alignement côté nord de sa propriété, en complément de son précédent

mail du 30-12-2022, analysé ci-dessus. Elle constate que selon les élus, l'objectif principal de cette modification du PLU et notamment celle concernant l'OAP de La Touche, est de renforcer les ambitions environnementales par la préservation des éléments de paysage existants et la conservation de davantage d'espaces verts à l'échelle du périmètre. Le nombre de logements à créer reste lui inchangé. A l'analyse des deux documents graphiques de cette même zone, elle ne constate aucune modification ni de prise en compte de l'objectif pourtant déclaré principal dans le courrier de M. Jean-Yves LEBOURDAIS. Elle en conclue qu'il existe une inadéquation entre la volonté exprimée par les élus et les documents présentés à l'occasion de cette enquête publique.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient de lier cette demande avec la demande N°16 du RD qui traite de la même thématique concernant la programmation de l'OAP de la Touche et l'absence d'information des riverains. Je laisse le soin à la collectivité de répondre sur ce point.

-Réponse de la collectivité :

Les objectifs mentionnés par la commune et rappelés par l'administrée restent inchangés. Pour autant, et comme cela a été rappelé pendant les temps de concertation mis en place par la commune, ces objectifs répondent aux enjeux d'optimisation du foncier et de densification des secteurs déjà urbanisés imposés par les documents supra communaux auxquelles la commune doit se conformer. Le nombre de logements proposés au sein de l'OAP est directement liée aux respects des enjeux supra communaux (densité imposée), d'optimisation du foncier consommé (accueillir plus en consommant moins) et des objectifs à la fois nationaux et locaux de préservation de l'environnement.

Ainsi, la conception des OAP reste une traduction de l'ensemble de ces enjeux. Leur nouvelle forme permet d'avoir davantage d'interaction avec les porteurs de projet et permet de garantir davantage le respect d'une insertion urbaine réussie.

La commune invite l'administrée à également consulter le paragraphe de la MRAe qui vise la perte de création de logements avec la mise en œuvre de cette modification.

En effet, l'atteinte des objectifs de productions de logements sont regardés de près par les services de l'Etat

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.9 (N° 6 du RD) : M. ACHALE Jacques demeurant 35 rue du Bois GUYON a déposé le mercredi 4 janvier 2023 une contribution web, demandant le classement du pin parasol situé à son domicile (parcelle cadastrale 373) pour faire suite à plusieurs réunions de quartier et aux conseils de M. PIPAUD



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

La commune entend répondre favorablement à cette demande car elle participe à la préservation de la trame boisée du Terre-Fort.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.10 (N°13 du RD) : Par mail du 4 janvier 2023, Mélodie BURGAUD, résidente à Saint Hilaire de Riez souhaiterait faire une demande concernant le changement de PLU avec la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) qui contient des dispositions relatives aux habitats non traditionnels, habitats mobiles et habitats démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La loi ALUR pose le principe que les documents d'urbanisme doivent tenir compte de tous les types d'habitats. Ces terrains pourront être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et délimités par le PLU. » L'habitat léger, lorsqu'il tient lieu de résidence permanente (par opposition à une résidence de tourisme), serait également autorisé en zone urbaine, ainsi que dans les "pastilles", ces zones non constructibles prévues dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU). »

La déposante a acquis cette année une Tiny House. Elle souhaiterait pouvoir s'installer sur un terrain non constructible en zone dite « pastille » ou « STECAL ». Elle conforte sa demande en développant un argumentaire personnel, écologique et économique. Elle souhaiterait donc que le PLU propose des terrains non constructibles en zones pastilles. Elle déclare : « Faciliter l'accès à ce type de terrains pour ce type d'habitat alternatif permettrait de faciliter la mise en place de logements plus écologiques et abordables financièrement ».

Elle a déjà contacté le service urbanisme qui lui avait parlé des zones UD constructibles pour une possible installation, ce qui n'est pas financièrement envisageable pour elle, dit-elle. Ces zones se trouvent essentiellement sur les secteurs du Pissot et de la Fradinière Il lui semblerait donc intéressant de proposer des zones « pastilles » dans ces zones boisées.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

Il n'est pas possible pour une commune soumise à loi « littoral » de créer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) ni d'autoriser la création de logement en zone agricole ou naturelle même s'il s'agit d'habitat alternatif. Cela serait assimilée à de la consommation d'espace agricole et naturelle ce qui vient en contradiction avec les objectifs nationaux.

A ce jour, ce type d'habitat nouveau peut être autorisé en zone déjà constructible au même titre qu'une habitation traditionnelle. Ainsi, la commune ne peut donner une favorable à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.11 (N°17 du R.D) : Par mail du 6 janvier 2023, Maître VIAUD, de PARTHEMA Avocats, a déposé un courrier en requête en sa qualité de conseil de la société IMMOPLUS OUEST, anciennement dénommée BAT'IMMO+, propriétaire de la parcelle cadastrée section BM n°323, sise 27 /29 rue des

Estivants à SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ. Dans ce cadre, la société IMMOPLUS OUEST entend formuler des observations et, plus particulièrement, proposer que la modification du PLU intègre la levée du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (« PAPAG ») du secteur de Sion dans lequel est incluse sa parcelle cadastrée section BM 323 ou, au moins la modification de son périmètre pour en extraire ladite parcelle.



A l'appui de la demande, l'avocat avance un argumentaire remettant en cause la légalité du PAPAG aux motifs d'une insuffisance de justifications dans le rapport de présentation et de l'absence d'un vrai projet d'aménagement global devant conduire selon une jurisprudence constante à l'annulation de cette servitude.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Pour mémoire, le PAPAG de Sion a été instauré dans le cadre de la révision de 2019 et ne fait pas partie des modifications présentées dans le cadre de la présente enquête. Néanmoins et comme la procédure le permettrait, je demande à la collectivité de se prononcer sur cette requête et de proposer un argumentaire de sa décision en cas de maintien de la servitude.

-Réponse de la collectivité :

La commune invite le pétitionnaire à prendre connaissance du rapport de présentation (volume 2) dont les justifications concernant la mise en œuvre du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ont été renforcée. En revanche, et comme le mentionne M. le Commissaire enquêteur, le PAPAG n'est pas un point de la modification actuelle. Il ne peut donc être donné suite à la demande

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.12 (N°16 du RD) : Déposée par mail, le lundi 9 janvier 2023 par Mme Blanchard 6, Rue de La Cave. Elle a été informée que la commune de Saint-Hilaire-De-Riez avait pour projet de construire des logements collectifs, en bordure des constructions existantes, dans la rue de la Cave dans le cadre de l'OAP de la Touche, alors qu'il lui aurait été garanti que le terrain n'en comprendrait pas. Elle souhaite que le terrain naturel et les essences locales soient protégés au maximum, non seulement dans le but de préserver l'environnement, mais aussi afin de garder la visibilité des propriétaires environnants intacte. Elle demande à reconsidérer les projets afin de préserver le patrimoine rural vendéen, ce qui serait selon elle, bien plus bénéfique pour le tourisme ainsi que pour les générations futures.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Compte tenu des affirmations de la personne sur l'absence d'information des riverains de l'OAP, je laisse le soin à la collectivité de répondre sur ce point, si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

Les demandes de protection de la pétitionnaire seront intégrées à l'OAP. L'ancienne ferme de la Touche a été identifiée au titre du bâti architectural à préserver et les arbres avoisinants devront eux aussi être préservés. En revanche, la commune ne peut donner suite aux demandes d'évolution de la programmation ni à la reprise des secteurs de projet.

(Cf. réponse L7 indirectement en lien).

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L.13 (N°18 du RD) : Déposée le mardi 10 janvier 2023 par M. COMBE Jacques, venu me rencontrer par ailleurs le 7 janvier en permanence, il déclare avoir découvert qu'il avait sur son terrain 2 arbres « classés remarquables », et qu'il n'était pas au courant

Il propose que la commune face un effort plus important de communication concernant la biodiversité et la conservation des arbres de la commune (marquer les arbres, publier largement l'inventaire et expliquer les éventuelles actions entreprises sur les arbres

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

L'important travail réalisé par la ville pour recenser et protéger son patrimoine végétal nécessiterait un suivi sur le long terme et une communication poussée en direction du grand public, ce qui permettrait sûrement d'éviter les dommages. Je demande à la ville qu'elles sont ses intentions en la matière.

-Réponse de la collectivité :

La commune a déployé un plan de communication et de concertation important dans le cadre de cette modification afin de rendre intelligible ces évolutions et notamment son intention de protéger le patrimoine arboré. La commune poursuit son travail d'inventaire et de renforcement de ses connaissances à travers l'Atlas de la Biodiversité Communal (ABC). Elle s'engage à renforcer la pédagogie et sa communication à ce sujet.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité. Cette réponse va dans le sens de la recommandation que je souhaite faire à la collectivité d'engager, en direction du grand public, une communication pédagogique sur ses intentions en matière de protection du patrimoine végétal et architectural du territoire. Ce travail permettra sûrement d'éviter des dégradations ou des disparitions d'espaces boisés méritant une protection et d'éléments plus ponctuels situés sur les terrains privés et dont les propriétaires n'auraient pas connaissance des enjeux.

-L.14 (N°19 du RD) : Contribution courrier déposée le 10 janvier 2023 par Lauriane NICOLLEAU demeurant 18, Clos Blain 45450 FAY AUX LOGES et concernant ses terrains compris dans l'OAP B5. Elle souhaite que ces parcelles BS 616, 617 et 618 soient exclues du périmètre projeté et considère que cette "OAP densification" est une atteinte à sa liberté individuelle. Elle l'empêche de pouvoir construire sa future maison afin de vivre aux côtés de ses parents. Deux points lui semblent importants à souligner concernant la justification de cette OAP : Un besoin non justifié de densification et la notion de renforcement de la préservation de l'environnement (boisement avec des arbres remarquables qui disparaissent dans le projet et une remise en cause de la protection de la biodiversité présente). Enfin, son grand-oncle M. Renou, avec qui elle est liée dans cette OAP, a un projet de vente concret sur, sa parcelle B 66 qui représente 1466m2. Un constructeur local réaliserait un ensemble de six logements sur cette parcelle nue qui permettrait non seulement de préserver l'environnement mais aussi de répondre en partie au besoin de densification de Saint Hilaire de Riez.



Réduction du périmètre d'OAP.
> AVANT MODIFICATION



3.2.1.3 OAP B5

APRÈS MODIFICATION <



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Au regard des éléments contradictoires contenus dans la contribution et la demande formulée (volonté de protection / projet de construction d'une maison à terme), je demande à la collectivité d'expliquer et de clarifier ses intentions transcrites dans l'OAP B5.

-Réponse de la collectivité :

L'OAP n'empêche en aucun cas le pétitionnaire de produire du logement. La commune rappelle qu'un droit à construire n'est pas un droit acquis et que les enjeux en termes de densité auxquels doit répondre la commune sont en lien étroit avec les enjeux nationaux et supra-communaux (SCoT) notamment.

Si la commune a pu réduire une partie du nombre de logements de certains secteurs de projets, la remarque de la MRAe sur la perte en logements éclaire le pétitionnaire sur les enjeux et objectifs auxquels est tenue la commune. Ainsi, la commune s'engage à regarder de près les possibilités d'évolutions sans toutefois pouvoir s'engager sur leur prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L15 (N°20 du RD) : Madame Brigitte WANSEELE, demeurant 58 chemin de la Renaissance, a déposé par mail le 12 janvier une réclamation concernant son terrain C 4631 prévu être reclassé en zone N au lieu de UD actuellement le rendant inconstructible alors qu'elle a réalisé l'assainissement individuel et une clôture périphérique pour un investissement de près de 11 000€. Elle demande donc le retour au classement UD initial.

Voir plans ci-après :



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

La réponse générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) a été proposée dans le cadre de l'analyse de la question L.2 ci-dessus.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis identique et général en L.2 ci-dessus.

-L16 (N°21 du RD) : Une pétition regroupant 25 signatures de riverains de l'OAP de la Touche a été déposée le 13 janvier par M. et Mme BONNISSEAU demeurant rue de la Cave. Cette contribution est à rapprocher de la L.12 (N° 16 du RD), traitant du même sujet. Les pétitionnaires s'opposent à la densification du programme de l'OAP et la construction d'immeubles à étages sur le site, Pour eux, l'incitation à cette production de logements collectifs additionnée à la trop forte densité de logements (soit 201gts/ha) conduira indubitablement à produire des logements à étage et non à simple rez-de-chaussée comme il existe actuellement et à contrarier l'architecture vendéenne existante, créant de fait de forts risques de vis-à-vis avec les propriétés existantes. D'autre part le schéma d'aménagement proposé fait état d'un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives de hauteur autorisée type R+2+A, ce qui est considérable et démesuré à l'échelle du quartier existant. Cette disposition architecturale aurait l'inconvénient de masquer la végétation existante à préserver. Ils observent encore que le schéma indique une mixité d'implantation de formes collectives et de parkings mutualisés végétalisés. Cette incohérence implique que ce point soit plus clairement explicité

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point cette pétition et d'y apporter une réponse argumentée.

-Réponse de la collectivité :

Idem L7 et L8

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L17 (N°22 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Colette PIERRON demeurant 1 promenade de la mer vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable et un espace boisé aient été identifiés sur son terrain, section BR N° 441, sis au 22b rue des Parées. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ces classements et demande donc leur suppression dans le dossier. Elle mentionne également la présence d'une ligne électrique en survol de son terrain

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite en vérifiant si le classement est aujourd'hui judicieux compte tenu de l'inventaire réalisé. La question de la ligne ne relève pas de la compétence municipale ni du présent dossier.

-Réponse de la collectivité :

L'arbre isolé le long de la rue présente toutes les caractéristiques d'un élément de paysage à préserver. Son identification n'empêche pas de l'entretenir. Le boisement à préserver en fond de parcelle n'empêche pas la réalisation d'extension de la maison existante. Une vérification sera faite avant de maintenir le classement

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L18 (N° 23 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Florence Pierron, demeurant 65 rue Saint Fargeau 75020 Paris, vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable ait été identifié sur la parcelle 66, 23 rue du petit bois. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ce classement et demande donc sa suppression dans le dossier.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande est à rapprocher de la précédente et d'autres. Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite en vérifiant si le classement est aujourd'hui judicieux compte tenu de l'inventaire réalisé.

-Réponse de la collectivité :

Une vérification définitive sera faite avant de prendre la décision de maintenir le classement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L19 (N°24 du RD) : Mesdames Nadia JOUBERT usage BROSSET 80 rue Traversière 75012 PARIS, Line JOUBERT 39 rue de la Soulane 06250 Mougins le haut, Pierrette JOUBERT 145 route de la Caillauderie 85160 St Jean de Monts, ont déposé un courrier demandant l'annulation de la révision du PLU approuvé en 2019 qui classait leur terrains, sis à « les Boues » cadastrés section C521(835 m2), C520 (1230m2) et C522 (865m2) dont leur mère, Pierrette JOUBERT est usufruitière, en zone A. Pour rappel, ces personnes sont venues me voir en permanence, le 27 décembre 2022, pour me demander le changement de classement de leurs terrains prévu rester en zone A dans le projet de PLU modifié. Elles considèrent que leurs terrains sont en zone déjà construite et elles déclarent avoir acquitté des droits de succession calculés par le Notaire sur une valeur fiscale de près de 100 000€. Selon elles, les terrains aujourd'hui ne valent plus rien et son même perdus pour l'agriculture.



PLU 2019



PLU modifié 2023

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

-Réponse de la collectivité :

Ces terrains sont déjà classés en zone agricole (A). La commune doit respecter les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle se doit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Au titre de la loi « littoral », ces terrains ne sont pas considérés comme étant en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent donc pas être maintenu en zone constructible.

La commune rejoint pleinement l'analyse de M. le Commissaire enquêteur et ne peut donc donner suite à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter. Nous reviendrons plus loin sur la notion de coupure d'urbanisation au titre de la loi « littoral ».

-L20 (N°25 du RD) : Mme et Mr CALDIRONI, demeurant 12 Chemin des Maisons Rouges. 49130 Les Ponts de Cé, ont adressé un courrier sur le RD, en tant que propriétaires d'une parcelle, sise passage des Oursins, concernée par l'emplacement réservé n°20 du plan local d'urbanisme en cours de modification (N°3) pour la réalisation du prolongement de la rue de la Chapelle à SION. Selon eux et ce depuis 1957, aucune initiative des différentes municipalités, qui se sont succédées, n'a été relevée, laissant croire à l'abandon du dossier, resté fermé plus de cinquante ans. Malgré plusieurs échanges de courriers, ils n'auraient jamais eu la moindre information sur le projet communal. Ils ont écrit à la Commune en mars 2022 en espérant en savoir plus. La réponse de Mme la Maire, n'apporte aucune précision sur un éventuel calendrier de réalisation. Elle mentionne que l'emplacement réservé sera maintenu lors de la modification du PLU et que la ville souhaite poursuivre le dialogue et les négociations à l'amiable. Ils déclarent que, pas plus depuis ce courrier que depuis décembre 2014, aucun dialogue n'a été établi avec la Commune et aucune négociation n'a été générée ce qui leur permet de douter de la volonté réelle de la commune de réaliser le projet. Ils constatent, selon leurs arguments, l'inutilité publique de ce projet qui, s'il avait été nécessaire aurait pu être réalisé depuis plusieurs décennies, mais a été, au contraire, abandonné à plusieurs reprises, et demande donc l'abandon et la suppression de l'emplacement réservé N°20.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Force est de constater l'impact conséquent de cette emprise sur le terrain (et d'autres autour), et on peut légitimement s'interroger sur la pertinence du tracé envisagé pour une créer une voie large et rectiligne dans un tissu urbain installé depuis des dizaines d'années. La tendance actuelle est plutôt à la pacification des déplacements en ville et non pas à la création de boulevard ex-nihilo. Je demande à la ville de préciser son choix et en cas de maintien du projet d'argumenter son utilité publique.

-Réponse de la collectivité :

La commune souhaite donner partiellement suite à cette demande. Entre 2014 et 2018, la commune a réactivé les négociations avec les différents propriétaires et réalisé des études de faisabilités techniques du prolongement de la Rue de la Chapelle Prolongée vers la Rue de l'Yser. Devant un début de blocage, la commune entendait même constituer un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au Préfet du Préfet pour ensuite engager une procédure d'expropriation avant de ne pas poursuivre ces démarrages. Après analyse, l'emplacement réservé n°20 sera maintenu mais repositionné pour exclure la parcelle BN n°98 du tracé de la future voie. La finalisation du schéma directeur des mobilités courant 2023 sera l'occasion pour la commune de se positionner sur le maintien ou non de cet emplacement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L21 (N° 26 du RD) : Observations adressées par mail par M. GRUE pour la propriété cadastrée rue de la Fleur de Sel Section(s) AN / BT Parcelle(s) 607 / 269 557 592 concernant : les arbres abattus pour la zone boisée, la dangerosité d'un arbre remarquable, une haie au mauvais endroit. Il joint un plan topographique avec photos du terrain. Il semble que sa demande, non exprimée clairement, soit la mise à jour du classement des végétaux à protéger.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder aux ajustements, s'il y a lieu.

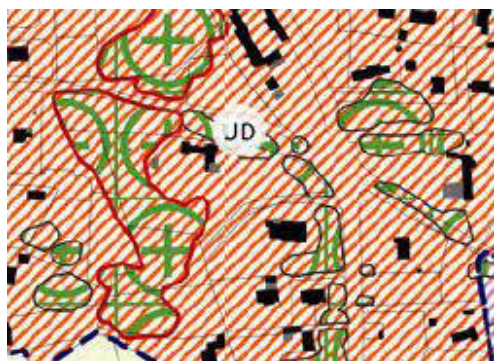
-Réponse de la collectivité :

La commune souhaite donner partiellement suite à cette demande. Un travail d'actualisation de l'inventaire sera effectué sans pour autant supprimer l'ensemble des éléments de paysage à préserver sur ces parcelles.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L22 : M. BAUD Jacques, ex adjoint au maire, demande la rectification du périmètre de l'EBC situé au nord de son terrain en zone UD à la Fradinière pour coller à la réalité du lieu et lui permettre une sortie sur le parking. Il aurait « l'aval du maire adjoint actuel à l'urbanisme, M. LEBOURDAIS » et ce qui apparaît corroboré par les vues aériennes.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC, s'il y a lieu.

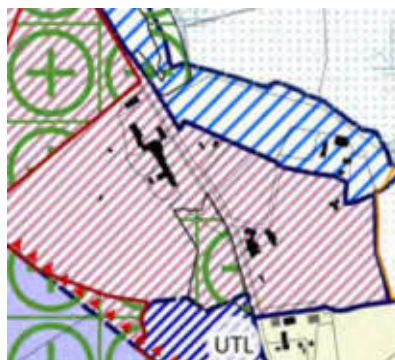
-Réponse de la collectivité :

Le classement actuel ne remet pas en cause un projet de construction si celui-ci ne porte pas atteinte aux boisements identifiés comme devant être préservés. La réduction d'un espace boisé classé (EBC) existant ne relève toutefois pas de la procédure de modification mais plutôt d'une révision.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L23 (N°29 du RD) : M. et Mme DUBUT sont venus en tant qu'héritiers d'un terrain construit au 122 avenue de La Faye (B2426) pour demander un classement en zone U de leur bien prévu dans la modification en zone UTh réservée aux activités touristiques et de loisirs exclusivement. Ils demandent au moins de pouvoir agrandir leur maison, ce qui ne sera pas possible dans le PLU modifié.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Il paraît difficile d'accéder à cette demande au risque de satisfaire un intérêt privé au détriment de l'intérêt général, et qui serait de plus générateur de nombreuses demandes similaires. Je laisse néanmoins le soin à la ville de répondre sur ce point.

-Réponse de la collectivité :

La commune ne peut classer cette parcelle en zone urbaine à vocation d'habitat. Le secteur du cordon dunaire n'a pas vocation à être davantage urbanisé. Il peut être envisagé un classement en zone naturelle (N) ce qui permettra une extension limitée de l'habitation existante.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L24 (N°28 du RD) : M. BREMAUD Hervé, Président du Syndicat des Propriétaires des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay et M. BRIDONNEAU Fabien, technicien rivières au SM des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay sont venus déposer un dossier concernant une demande d'instauration d'une

servitude de passage pérenne le long de l'écours de Baisse pour faciliter l'exécution des travaux de curage menés par le Syndicat Mixte des Marais, de la Vie, du Ligneron et du Jaunay (cf. carte ci-dessous). Cet écour s'est envasé au fil des années et nécessite un entretien afin de lui redonner son rôle hydraulique, permettant l'évacuation des excédents d'eau en période hivernale, et le maintien d'un niveau d'eau en été pour les différents usages. Il est précisé que le marais de Baisse réceptionne la majeure partie des eaux pluviales de la commune et l'écours de Baisse, classé aujourd'hui cours d'eau, est le seul chenal évacuateur. Si aucune action n'est menée, une problématique d'inondation et des impacts sur les usages pourront être observés en amont. Au vu de l'évolution croissante de l'urbanisation sur ce secteur et le refus de certains propriétaires riverains d'autoriser l'accès pour permettre l'exécution des travaux, le Syndicat Mixte demande qu'une servitude de passage soit instaurée le long de l'écours de Baisse afin d'obtenir l'accès au site de façon pérenne.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Au regard des enjeux et menaces à termes sur les milieux, la collectivité devrait se saisir de cette question et travailler avec les syndicats du marais. Selon moi, il ne relève pas de la présente modification de répondre pratiquement et juridiquement à cette demande, mais je laisse le soin à la collectivité de m'exposer son point de vue sur ce dossier si elle le souhaite.

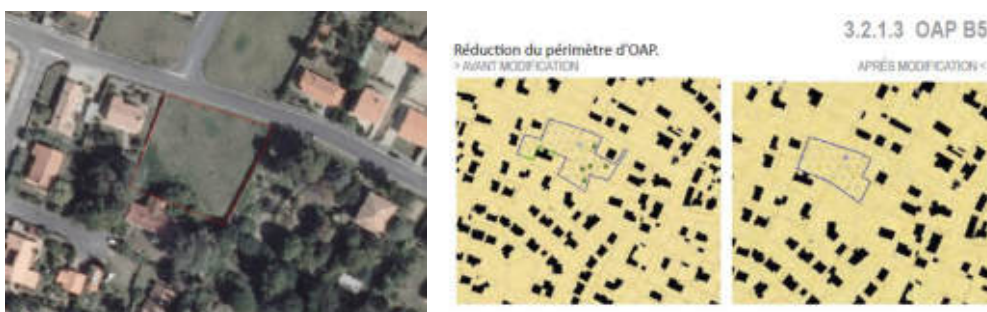
-Réponse de la collectivité :

La commune travaille de longue date avec le Syndicat pour trouver des solutions à cette problématique. Il existe déjà, dans le règlement du PLU, une marge de recul de 15m à respecter par rapport aux étiers. Cette marge ne doit pas être clôturée, plantée ou imperméabilisée. La création d'une servitude d'utilité publique relève de la compétence des services de l'Etat. Une fois instituée, celle-ci peut être intégrée dans le plan local d'urbanisme. La commune ne peut donc donner suite dans le cadre de la présente modification.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L25 : M. GAUTIER, représentant la société Evolution 85 (constructeur), accompagné de Mme RENOU Marylène et de M. NICOLLEAU (sa fille, Laurianne NICOLLEAU a déposé une demande analysée en L14 N° 19 du RD ci-dessus et ne serait pas vendeuse de ses parcelles BS 616/617/618), sont venus demander de réduire le périmètre de l'OAP B5 à la seule parcelle N°BS 66 et donc par conséquent de réduire le nombre de logements affectés sur l'OAP à 6 unités au lieu des 12 prévus au programme.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

-Réponse de la collectivité :

Les enjeux en termes de densité auxquels doit répondre la commune sont en lien étroit avec les enjeux nationaux et supra-communaux (SCoT). Ils se retrouvent retranscrits à la parcelle et correspondent également aux enjeux d'accueil de population. La production de logements pour tous et diversifiée est un enjeu direct auquel la commune doit répondre. Si la commune a pu réduire une partie du nombre de logements de certains secteurs de projets, la remarque de la MRAe sur la perte en logements éclaire le pétitionnaire sur les enjeux et objectifs auxquels est tenue la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L26 (N°31 du RD) : M. QUENTIN Nicolas représentant la société SIPO-PHILAM, et sa collaboratrice sont venus pour échanger sur le contenu des OAP « Les Pins Sud » et du « Marais Doux ». Ils ont fait réaliser une étude environnementale poussée qui met à jour une relative incompatibilité entre les schémas des OAP tels que prévus au document d'enquête et la réalité environnementale (zones humides) et demandent donc que deux nouveaux schémas puissent être retenus à l'appui de l'étude environnementale. Ils déclarent avoir déjà présenté ces données à la ville en amont de l'enquête et avoir alors convaincu la collectivité du bienfondé de ces demandes, mais les documents n'ont pas dû être modifiés par le bureau d'étude en charge de la modification du PLU. Les arguments développés sont les suivants :

1- Secteur « Le Marais Doux »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées ou servir de compensation aux zones détruites. Or l'OAP prévoit de nombreuses constructions en collectifs sur toute la frange Est du Site. Cela leur paraît incompatible avec la réalité du terrain.

Par ailleurs, il ne leur paraît pas opportun de prévoir des voiries traversantes permettant de relier les rues des Paludiers et du Marais Doux. Elles n'ont plus d'intérêt si elles ne servent pas à desservir des logements et détruiraient de la zone humide.

Concernant la programmation, ils proposent un plan d'ensemble visant à réaliser le logement collectif plutôt sur la partie Sud du site (donc dans le secteur C) induisant un nombre plus important de logements sur ce secteur (environ 180) au profit d'un nombre de logements moins important sur le secteur B (environ 20) qui est grevé de zones humides.

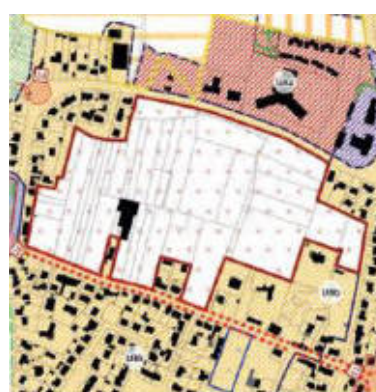
Enfin, le secteur du Marais Doux est divisé en 3 phases. Pour des questions de maîtrise foncière, il leur paraît important que, règlementairement, un projet opérationnel puisse être déposé dans le cadre d'un projet d'ensemble mais avec une certaine souplesse sur les limites périphériques.

2 – Secteur « Les Pins »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées ou servir de compensation aux zones détruites

La topographie descend de manière régulière du Sud vers le Nord, il leur apparaît donc préférable de programmer les logements collectifs sur la partie Nord du Site et privilégier l'habitat individuel sur la deuxième moitié Sud en lien avec la rue des Pins, assurant un épannelage progressif de l'habitat existant au Sud vers de l'habitat plus dense au Nord.

Concernant la programmation, ils proposent que « l'équipement public d'envergure pour le quartier dont la destination doit permettre le partage et la rencontre des savoirs » puisse trouver sa place dans la phase 3 en réhabilitant le grand bâtiment existant mentionné dans l'OAP

OAP du Marais DouxOAP des Pins

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : L'étude environnementale fournie par l'aménageur en juin 2021 tend à démontrer la pertinence de la demande de modification du schéma d'aménagement initialement prévu par la collectivité et le bureau d'étude. Si les deux entités ont effectivement convenu de cette logique, il paraît judicieux de procéder aux ajustements nécessaires des OAP avant l'approbation du document de PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre position très clairement sur ces sujets et d'introduire dans le document finalisé les schémas qu'elle aura arrêté avec l'aménageur dans la mesure où elle souhaite les modifier.

-Réponse de la collectivité :

La commune confirme les échanges réalisés avec les porteurs de projet et a bien entendu les recensements réalisés. Pour autant, des études similaires ont été portées à connaissance de la commune. C'est pourquoi l'OAP mentionne la possibilité de modulation de la programmation au regard des conclusions des études environnementales.

En effet, au regard du programme attendu et de la taille du secteur, des études de zones humides, faune, flore sont obligatoires. Ces dernières permettront de trancher les différentes conclusions environnementales obtenues.

Les OAP dans leur version modifiée ne spatialisent plus les logements et laissent plus de libertés aux porteurs de projet pour s'adapter au mieux aux contraintes paysagères et environnementales et assurer une bonne intégration par rapport au tissu existant. L'enjeu est de taille au regard de l'opération, un travail fin est donc attendu.

1 Secteur « Le Marais Doux »

Il est entendable de ne plus prévoir l'implantation privilégiée des collectifs les plus hauts côté rue du Marais Doux. Le schéma d'aménagement sera modifié en ce sens.

Pour rappel, l'idée recherchée étant une démonstration de projet favorisant la meilleure intégration du bâti et la meilleure répartition de la densité introduite par l'OAP. L'intangible étant le respect de la programmation.

Enfin, la commune se laisse le temps d'étudier la répartition des logements entre les phases.

2 Secteur « Les Pins Sud »

S'agissant de l'équipement public, la commune entend le laisser du côté de l'avenue de la Faye.

Avis du commissaire enquêteur :

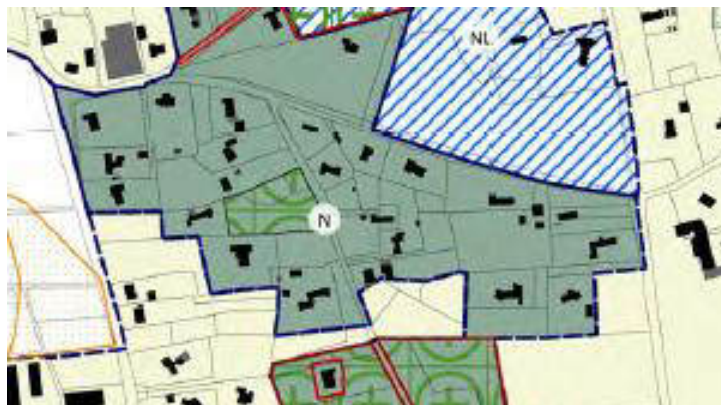
Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité. Je note la volonté de la ville de rester ouverte à la discussion avec les opérateurs et de continuer à affiner la spatialisation des programmes en fonction des résultats des études zones humides et faune-flore qui devront nécessairement être faites au regard du programme et de la taille des secteurs à aménager.

-L27 (N°34 du RD) : Déposée anonymement par mail, la personne déclare : Comment peut-on passer de 11297 habitants en 2019 à 15000 en 2030, + 33% en 11 ans. Ne va-t-on pas un peu trop vite. Quid des infrastructures, circulation, gestion de l'eau (sécheresse), médecins, etc. Est-ce bien compatible avec le respect de l'environnement, l'artificialisation des sols. De plus en plus de maisons vendues transformées en immeubles dans des quartiers résidentiels, des divisions, sous-divisions de terrain, des OAP "optimisation foncière" (en espérant que la densité prévue ne soit pas dépassée), est-ce cela l'avenir ?

Tout en sachant que 2 maisons sur 3 sur notre commune sont des résidences secondaires fermées 11 mois sur 12.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet d'un ressenti très personnel sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et ne peut pas être analysé ni commenté dans le cadre de la présente procédure. Je ne poserai pas de question à ce sujet à la ville.

-L28 (N°37 du RD) : Par mail du 24 janvier, Monsieur et Madame ROGER Bernard, propriétaires des parcelles C4300 ; C2889 ; C2082, contestent le projet de classement de leur terrain en zone N au lieu de UD actuellement. Ils déplorent que ce classement les empêche de diviser pour vendre deux parcelles détachées qui leur permettraient d'entretenir leurs biens. Dans un mail complémentaire, ils s'inquiètent de l'avenir de ces terrains qui seront « abandonnés » provoquant un déséquilibre avec la flore locale par le développement d'une flore exogène invasive.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

La réponse générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) a été proposée dans le cadre de l'analyse de la question L.2 ci-dessus. Une analyse sera menée plus avant au regard des contributions n°42, 43, et 44 déposées par l'avocat des conjoints ROGER (L.28), WANSEELE (L.15), et BERTHOMME (L.2), ainsi que de la contribution n°49.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis identique et général en L.2, L.15 et n°49.

-L29 (N°35 du RD) : M. DRUMÉZ Jean-Yves, 13 rue VIOGNIER 30230 RODILHAN, a déposé un courrier le 24 janvier 2023. Il est propriétaire depuis 2017 de parcelles de terrain situées, Chemin de la Raiponce, référencées A 3231 et 1846, achetées 86 950 euros. Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole et sont prévues être classées en zone N dans le projet de modification. Il demande le changement de classement en zone constructible.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

-Réponse de la collectivité :

Ces terrains sont déjà classés en zone naturelle (N). La commune doit respecter les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle se doit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Au titre de la loi « littoral », ces terrains ne sont pas considérés comme étant en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent donc pas être maintenus en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L30 (N°36 du RD) : Déposée le mercredi 25 janvier 2023 par Jean-Noël THIBAUD, demeurant 2, Le Chiron 44310, St Sumine de Coutais. Il est propriétaire d'un terrain cadastré C 4467, 4471 et 4480 classé en zone A. Il demande le classement en zone U constructible.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

-Réponse de la collectivité :

Ces terrains sont déjà classés en zone agricole (A). La commune doit respecter les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle se doit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Au titre de la loi « littoral », ces terrains ne sont pas considérés comme étant en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent donc pas être maintenus en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L31 (N°38 du RD) : Proposée par NEDELEC Anita 12 rue du crépuscule le mercredi 25 janvier 2023 Concernant les parcelles B4 et B10 concernées par des OAP, il lui semble que la construction d'environ 25 logements sur ces 2 parcelles est totalement inappropriée. Cela implique des maisons à étages ou des immeubles pour obtenir la densité espérée Elle considère que c'est en totale contradiction avec la physionomie de ce quartier et que cela conduirait à une perte d'harmonie du quartier, une densification de la circulation et du stationnement donc des nuisances sonores et une réduction des espaces verts nécessaires à la biodiversité, une perte d'intimité, d'ensoleillement (donc plus de dépenses énergétiques ?) pour les résidents actuels et une perte de valeur pour les habitations existantes.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

-Réponse de la collectivité :

L'OAP n'empêche en aucun cas le pétitionnaire de produire du logement.

La commune rappelle qu'un droit à construire n'est pas un droit acquis et que les enjeux en termes de densité auxquels doit répondre la commune sont en lien étroit avec les enjeux nationaux et supra-communaux (SCoT) notamment.

Si la commune a pu réduire une partie du nombre de logements de certains secteurs de projets, la remarque de la MRAe sur la perte en logements éclaire le pétitionnaire sur les enjeux et objectifs auxquels est tenue la commune

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-L32 (N°40 du RD) : Véronique VERHNES Impasse des Berniques Sion-sur-1 'Océan, a déposé une demande de reclassement d'une partie de terrain de sa propriété, la parcelle cadastrée BN 0015 d'une superficie de 413 m2, classée en secteur d'OAP « Cœur de Sion » dans le cadre de l'élaboration initiale du PLU. Elle est propriétaire d'un ensemble de deux maisons et deux annexes implantées sur un terrain formé des parcelles BN 0015, BN 0016 et BN 0031. Elle dit découvrir l'intégration de la parcelle BN 0015 au périmètre de l'OAP. Il semble que ce classement puisse résulter d'une erreur matérielle, liée à une analyse trop rapide du site par le bureau d'étude Cittanova n'analysant pas la réalité d'usage des parcelles et leur rattachement, ni la réalité physique des accès au cœur des îlots bâtis, qui constituent par ailleurs une caractéristique historique de l'urbanisation balnéaire du quartier de Sion. Elle développe ensuite un certain nombre d'arguments qui l'amène, au vu de ces éléments, à demander que soit réexaminé le périmètre de l'OAP « Cœur de Sion » en excluant la parcelle BN 0015, partie intégrante de sa propriété, sans intérêt aucun à la mise en œuvre de l'OAP, et que soit supprimée ou déportée sur le pourtour de l'îlot la réalisation de la liaison douce, en conformité avec la situation réelle du site et des usages anciens.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande n'est, semble-t-il, pas de nature à remettre en cause les fondements de l'OAP « Cœur de Sion », d'autant que les arguments mis en avant par la déposante sont entendables en l'état. Je demande à la ville d'examiner attentivement cette question et de prendre position, argumentée en cas de maintien du périmètre initial de l'OAP.

-Réponse de la collectivité :

La commune se laisse le temps de la réflexion pour une éventuelle modification de l'OAP sur cette parcelle. Une sente piétonne semble nécessaire pour rejoindre la rue de l'Yser mais celle-ci peut être déplacée pour être moins impactante.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité à mener une réflexion sur ces points et n'ai pas de commentaire à ajouter. Il paraît important d'informer le demandeur de ce délai supplémentaire de réflexion au regard de l'impact du périmètre de l'OAP sur la propriété et ses usages.

-N°42, 43 et 44 du RD : Le cabinet d'avocats GENTY de Saint Gilles Croix de Vie, a déposé trois recours identiques sur la forme et le fond concernant les personnes suivantes : Madame Brigitte WANSEEELE demeurant 58 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaire des

parcelles 226 C 4630 et 226 C 4631, Monsieur et Madame Michel et Annick BERTHOME demeurant 48 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C N°2082, 2889 et 4300 et Monsieur et Madame Bernard et Géraldine ROGER demeurant 67 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C 527, 528, 2413, 3415, 3552, 3554 et 3613. Tous ces terrains sont situés dans le quartier dit « Les Plantes ». Ces parcelles sont, dans le PLU actuel issu de sa dernière révision du 20 décembre 2019, classées en zone UD dudit PLU. Le projet de modification n°3 se propose de classer ces parcelles en zone N au titre d'une coupure d'urbanisation loi littoral. L'avocat remet en cause la légalité d'une telle proposition de classement considérant dans son mémoire que la disparition des SDU issue de la loi ELAN n'est pas une obligation en l'espèce est que leur maintien en zone Ud reste possible et totalement justifié. L'analyse juridique faite par le cabinet aboutirait à ce que le projet de modification soit donc juridiquement irrégulier. Il procèderait d'une analyse inexacte et devrait donc être retiré de la procédure.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Le cabinet d'avocats GENTY reprend dans des recours individualisés le même raisonnement pour aboutir à l'irrégularité des suppressions des SDU classés en zone UD et leur projet de classement en zone N dans le PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre en compte cette requête et de procéder à une analyse juridique en réponse qui devra m'apporter tout l'éclairage nécessaire à ma propre opinion sur ce sujet dont les conséquences sont indéniablement très fortes sur les biens privés concernés.

-Réponse de la collectivité :

La réponse est générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) : Ces parcelles étaient jusqu'au 31 décembre 2021 situées dans un secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi « littoral » (article L.121-8 du code de l'urbanisme).

Pour rappel au sein d'un SDU, la constructibilité était limitée et toute demande d'autorisation d'urbanisme était soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi que du Préfet. Ce dispositif transitoire (déjà précisé dans le règlement de la zone UD), créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, était valable jusqu'à ce que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie prescrive une modification avant le 31 décembre 2021 pour pérenniser ce classement. Cette évolution n'étant pas intervenue, depuis le 1^{er} janvier 2022, ces parcelles ne sont plus considérées comme étant dans une zone urbanisée par application directe de la loi « littoral ».

Ainsi, la constructibilité demandée des parcelles n'est pas conditionnée à la modification mais bien à une application de la loi littoral associée à la compatibilité du PLU aux normes supra communales (le SCoT). La commune ne peut donner suite à la demande dans le cadre de cette modification.

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends acte de la réponse de la collectivité. Pour autant, je souhaite exprimer **ma réserve** sur un des enjeux forts de ce projet de modification n°3 du PLU concernant la suppression des SDU (Les Hommeaux et Les Plantes) et leur reclassement en zone N. En effet, la ville justifie cette démarche en se basant sur l'analyse des dispositions de la loi Elan et de la loi Littoral. Devant les arguments développés par l'avocat de plusieurs des personnes impactées par cette décision, j'avais demandé à la collectivité de produire un mémoire juridique en réponse pour assoir de manière incontestable son action. N'ayant pas obtenu cette réponse complémentaire et ayant par moi-même analysé la situation, je considère qu'il apparait, pour le moins délicat d'avoir consacré en son temps des Secteurs Déjà Urbanisés et de les remettre en zone N au motif, selon moi inadapté en l'espèce, de coupure d'urbanisation au nom de la loi Littoral faite pour éviter la constitution d'un front urbain continu le long du rivage ». Par ailleurs, il semble effectivement qu'il n'y ait pas d'obligation réglementaire à supprimer, dans ce contexte, les SDU. La collectivité n'a pas argumenté de manière contradictoire sur ce point et a fait le choix de ne pas intégrer ces espaces comme SDU au PLU afin de ne pas se retrouver dans la situation actuelle créant une confusion juridique auprès des propriétaires à l'extinction du dispositif initié par la loi Elan.*

-N°45,46 et 47 du RD : Ces trois contributions sont, en fait, une seule et même requête déposée par l'avocate Me BARDOUL pour le compte de Mme Nicole JARRY, propriétaire d'une parcelle cadastrée section AM n° 115 sise 24 rue du Disque. La requête vise à supprimer l'OAP B15 dans son intégralité au motif de son illégalité.



Les arguments avancés par l'avocate sont les suivants : Les OAP ne peuvent, en aucune façon, fixer les caractéristiques précises des constructions susceptibles d'être réalisées puisque cette définition relève du règlement du PLU. Or, l'OAP B15 fixe les caractéristiques des constructions (hauteur, places de stationnement, coefficient de biotope) donc l'OAP B15 serait parfaitement illégale. Elle relève ensuite les contradictions entre les dispositions du projet du PLU et celles de l'OAP concernant le coefficient de biotope, les places de stationnement, et les hauteurs des constructions, or, les dispositions d'une OAP ne peuvent contredire le règlement. Pour ces motifs, Mme Nicole JARRY sollicite donc, par son avocate, la suppression pure et simple de l'OAP B15.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Le cabinet d'avocats BARDOUL reprend dans son recours un raisonnement pour aboutir à l'irrégularité de l'OAP B15 dans le PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre en compte cette requête et de procéder à une analyse juridique en réponse qui devra m'apporter tout l'éclairage nécessaire à ma propre opinion sur ce sujet dont les conséquences sont indéniablement fortes sur les biens privés concernés.

-Réponse de la collectivité :

La commune rappelle qu'un droit à construire n'est pas un droit acquis et que les enjeux en termes de densité auxquels doit répondre la commune sont en lien étroit avec les enjeux nationaux et supra-communaux (SCoT) notamment. Si la commune a pu réduire une partie du nombre de logements de certains secteurs de projets, la remarque de la MRAe sur la perte en logements éclaire le pétitionnaire sur les enjeux et objectifs auxquels est tenue la commune. Ainsi, la commune s'engage à regarder de près les possibilités d'évolutions sans toutefois pouvoir s'engager sur leur prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité à mener une réflexion sur ces points et n'ai pas de commentaire à ajouter.

-N°48 du RD : Contribution déposée par les Consorts MORINEAU Chez M. Mathieu MORINEAU 36 bis rue des Pins. L'objet de cette demande est une incohérence entre la densité et la programmation attendues dans l'OAP « Les Pins Sud ». L'objectif de densité attendu pour le secteur « 1 » est de 40 logements à l'hectare, or, l'assiette foncière brute de la zone représente 26 844 m². Donc, le nombre de logements envisagés ne saurait être inférieur à 107 logements, alors que la programmation attendue fait état de +/- 128 logements, soit 51 logements/ha (20% de plus). Ce calcul ne prend en compte que la surface brute, sans présager de la surface réellement urbanisable au regard des enjeux de préservation environnementale, qui impacteront encore à la baisse le nombre de logements. La demande des déposants est donc, de modifier le nombre de logements attendus ou de se limiter à un objectif de densité en conformité avec le SCOT, en précisant s'il s'agit d'une densité brute ou nette.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Au regard de la précision de la requête, je demande à la collectivité d'analyser cette demande et d'y apporter réponse.

-Réponse de la collectivité :

La commune entend la remarque et étudiera les alternatives possibles afin de répondre favorablement à la demande. Dans un premier temps, la commune étudiera une nouvelle répartition de la programmation. Pour autant, une nouvelle programmation semble difficile à mettre en œuvre sur le secteur de projet de manière globale. En effet, la commune dans le cadre de cette modification doit préserver le maintien et

l'équilibre de son projet d'aménagement et de développement durable. Ce dernier vise une programmation de logements qui se doit d'être conservée dans le cadre de la modification. La commune invite le pétitionnaire à prendre connaissance de l'avis de la MRAe sur la production de logements (perte / gain) pour mesurer l'enjeu auquel doit faire face la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse argumentée de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-N°49 du RD : M. et Mme COUTHOUIS Fabien, 103 du chemin Jucaud, déjà venus en permanence le 27 décembre, ont déposé une requête pour que leurs terrains cadastrés A2452 et A3503 prévus être reclassés en zone N dans la modification puissent rester en zone UD comme initialement. L'impact de cette décision est d'autant plus fort sur le terrain A3503 a été acquis pour construire. Ils déplorent qu'un permis pour 50 logements est été délivré à côté en 2022 et précisent que leur terrain A3503 est couvert par un CU positif en cours de validité.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

La réponse est générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) :

Ces parcelles étaient jusqu'au 31 décembre 2021 situées dans un secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi « littoral » (article L.121-8 du code de l'urbanisme).

Pour rappel au sein d'un SDU, la constructibilité était limitée et toute demande d'autorisation d'urbanisme était soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi que du Préfet.

Ce dispositif transitoire (déjà précisé dans le règlement de la zone UD), créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, était valable jusqu'à ce que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie prescrive une modification avant le 31 décembre 2021 pour pérenniser ce classement. Cette évolution n'étant pas intervenue, depuis le 1^{er} janvier 2022, ces parcelles ne sont plus considérées comme étant dans une zone urbanisée par application directe de la loi « littoral ».

Ainsi, la constructibilité demandée des parcelles n'est pas conditionnée à la modification mais bien à une application de la loi littoral associée à la compatibilité du PLU aux normes supra communales (le SCoT). La commune ne peut donner suite à la demande dans le cadre de cette modification.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité. Je renvoie à mon avis rédigé pour les contributions 42, 43, 44 et L34 portant sur le même thème et réitère ma réserve sur ce point...

-N°50 du RD : Proposée par M. ARVIER Philippe, 14 rue du Granit, le jeudi 26 janvier 2023 par mail. Il demande qu'un arbre situé sur son terrain (parcelle BT 0144) soit classé en arbre remarquable (protection type espace boisé classé).



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Après avoir vérifié elle-même l'intérêt de cette demande, je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

-Réponse de la collectivité :

La commune entend répondre favorablement à cette demande car elle participe à la préservation de la trame boisée du Terre-Fort.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la collectivité et n'ai pas de commentaire à ajouter

-N°51 du RD : Contribution déposée par M. ALARCON Diego par mail, 10 rue du Général de Gaulle. Dans laquelle, il s'interroge sur les choix fait par la collectivité en matière de stratégie de développement et considère le dossier présenté comme trop dense et imprécis.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet d'un ressenti très personnel sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et le contenu du dossier d'enquête et ne peut pas être analysé ni commenté dans le cadre de la présente procédure. Je ne poserai pas de question à ce sujet à la ville.

-L33 (N°52 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé le CPNS (comité pour la protection de la nature et des sites). Dans un premier temps, il regrette qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et demande à ce qu'il soit tenu compte des observations de la MRAe et du public. Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfactions relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document. En conclusion, il était, selon lui, nécessaire de modifier cette révision du PLU pour introduire davantage de nature en ville, pour revoir à la baisse certaines OAP « densification » et changer les formes urbaines pour que l'imperméabilisation des sols soit limitée, de même pour protéger plusieurs espaces paysagers. Les objectifs de cette modification ont été respectés, par contre ils attendent une modification de ce PLU lors de la finalisation des documents de programmation comme le PCAET, ils regrettent par ailleurs que le zonage de l'îlot Jeanne d'Arc n'ait toujours pas été changé pour admettre une hauteur maximale de R+ 2+ attique ce qui permettrait de respecter la loi littoral dans les espaces proches du rivage (EPR) qui demande une extension limitée de l'urbanisation pour revoir les densifications et avoir une meilleure protection du patrimoine.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet du ressenti du CPNS sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et le contenu du dossier d'enquête. Je n'ai pas de commentaires à faire sur ces souhaits et propose à la collectivité d'y répondre si elle le souhaite, notamment sur le sujet de l'îlot Jeanne D'Arc d'autant que cette question reviendra dans une contribution portée par l'association INOVEE qui sera analysée plus loin.

-Réponse de la collectivité :

La commune répond globalement aux attentes de l'association. Elle s'engage à revoir la lisibilité et la compréhension des documents.

Quant à l'îlot Jeanne d'Arc, cet ensemble foncier est toujours propriété de la commune et doit faire l'objet d'une programmation en 2023. Il n'était pas prévu à travers la présente modification de faire évoluer ce secteur, même si la commune reste attentive à ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaires à ajouter.

-L34 : Courrier remis en permanence du 26 janvier par M. et Mme MILCENT Pascal et Elisabeth. Ils contestent fortement le reclassement de leur propriété en zone N (classée en zone UD dans le PLU actuel) et développent un argumentaire basé sur l'environnement bâti du site et la différence de traitement avec d'autres secteurs très proches et se déclarent solidaires des habitants de ces deux quartiers dits « Les Hommeaux » et « Les Plantes ».



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

-Réponse de la collectivité :

La réponse est générale sur le sujet des Secteur Déjà Urbanisé (SDU) :

Ces parcelles étaient jusqu'au 31 décembre 2021 situées dans un secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi « littoral » (article L.121-8 du code de l'urbanisme).

Pour rappel au sein d'un SDU, la constructibilité était limitée et toute demande d'autorisation d'urbanisme était soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi que du Préfet. Ce dispositif transitoire (déjà précisé dans le règlement de la zone UD), créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, était valable jusqu'à ce que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie prescrive une modification avant le 31 décembre 2021 pour pérenniser ce classement. Cette évolution n'étant pas intervenue, depuis le 1^{er} janvier 2022, ces parcelles ne sont plus considérées comme étant dans une zone urbanisée par application directe de la loi « littoral ». Ainsi, la constructibilité demandée des parcelles n'est pas conditionnée à la modification mais bien à une application de la loi littoral associée à la compatibilité du PLU aux normes supra communales (le SCoT).

La commune ne peut donner suite à la demande dans le cadre de cette modification

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité. Je renvoie à mon avis rédigé pour les contributions 42, 43, 44 et 49 et portant sur le même thème et réitère ma réserve sur ce point Je prends acte de la réponse de la collectivité.

-N°53 du RD : Contribution déposée par Mme MILCENT Marie-Claudie, 11 rue de la Michélinière à Beaulieu sous La Roche concernant ses deux terrains situés au 8 chemin de la Noivière et cadastrés DE 85et 86. Elle découvre que ces terrains potentiellement constructibles et classés en zone UD dans le projet de modification sont en fait couverts par un EBC. Elle demande la suppression de cet EBC qui ne couvre que ces terrains.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Au regard de l'observation des deux plans ci-dessus, il apparaît légitime de s'interroger sur le classement en EBC de seuls deux terrains, n'est il pas envisageable de maintenir le zonage Ud tel quel avec la notion d'espaces paysagers à protéger de niveau 2 comme aux alentours.

-Réponse de la collectivité :

Ce classement a été réalisé selon une méthodologie et des critères objectifs mentionnés dans le rapport de présentation (Partie 2 : Justification des choix). Ce boisement avait été identifié car il participait au maintien d'un corridor écologique entre les marais doux et salés et au sein d'un quartier du Pissot de plus en plus soumis à la pression urbaine. Ainsi, la commune ne souhaite pas donner une suite favorable et maintiendra le classement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité. Dans ce cas, il me paraît indispensable de compléter l'emprise de l'EBC sur les autres parcelles pour être en cohérence avec la réalité du terrain (voir photo aérienne ci-dessus). Je demande à la collectivité de procéder à cet ajustement avant l'approbation de la modification n°3 du PLU.

-L34 (N°54 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé par l'association INOVEE (Initiative Nord-Ouest Vendée Environnement), représenté par M. BOUILLON et Mme MARCHAL. Dans un premier temps, ils regrettent qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et déplorent la mauvaise qualité rédactionnelle du dossier (manque de relecture, incohérences et manque de lisibilité). Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfaction relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville (Île aux Jeux, travail de recensement et de protection des végétations remarquables), et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document (hauteurs des constructions sur l'îlot Jeanne D'Arc, difficultés de repérage dans les documents, mises à jour non effectuées, présentation des différentes OAP confuse). En conclusion, les documents soumis à l'enquête présentent bien des incohérences et sont très difficiles à analyser et à situer dans la ville. Ce qui leur laisse des interrogations sur d'autres points. D'après un élu, le secteur de Sion sera soumis à une autre modification d'ici la fin du mandat, ils ne comprennent pas le réel intérêt de la modification actuelle. « N'aurait-il pas été plus pertinent et efficace de prendre du temps pour soigner la présentation des documents afin de les rendre plus exacts et cohérents et de programmer une mise à enquête publique pour l'ensemble des modifications envisagées, y compris celle de Sion ? » Cela aurait permis, de plus, de prendre du temps, pour mettre en place les modalités d'une mise en œuvre pédagogique à destination des habitants.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet du ressenti d'INOVEE sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et le contenu du dossier d'enquête. Je n'ai pas de commentaires à faire sur ces souhaits et propose à la collectivité d'y répondre si elle le souhaite, notamment sur le sujet de la qualité du dossier soumis à l'enquête et de l'îlot Jeanne D'ARC d'autant que cette question revient dans une contribution portée par le CPNS analysée plus avant

-Réponse de la collectivité :

La commune répond globalement aux attentes de l'association. Elle s'engage à revoir la lisibilité et la compréhension des documents. Quant à l'îlot Jeanne d'Arc, cet ensemble foncier est toujours propriété de la commune et doit faire l'objet d'une programmation en 2023. Il n'était pas prévu à travers la présente modification de faire évoluer ce secteur, même si la commune reste attentive à ce secteur

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité et n'ai pas de commentaires à ajouter. Je note néanmoins l'engagement de la collectivité à revoir la lisibilité et la compréhension des documents.

NB : le 30 janvier 2023, PREAMBULE (prestataire pour le Registre Dématérialisé) m'informe qu'une contribution a été enregistrée sur le registre dématérialisé le 27 janvier à 00h32mn soit 5h32mn après la clôture de l'enquête et la fermeture du registre dématérialisé. Par conséquent, cette contribution, émanant du groupe d'opposition « Ensemble pour Saint Hilaire et déposée par Mme LAPIERRE-GALAN ne sera pas prise en compte dans le cadre de cette enquête.

6-PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE :

6.1 Procès-Verbal de synthèse

Le mercredi 1^{er} février 2023, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie, M. LEBOURDAIS Jean-Yves, 1er adjoint délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez., Mme ROUSTAN Sophie, directrice de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez, M. PERROCHEAU Maxime, chargé d'aménagement et de planification et du foncier de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez et M. PHONGSAVATH, de l'Agglomération afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse (pièce annexe)

Dans ce document les faits marquants de l'enquête sont rappelés et Madame le Maire est appelée à se prononcer sur les points suivants :

A. Sur le dossier :

-Le dossier n'appelle pas de remarques particulières sur le fond. Le dossier est conforme aux exigences règlementaires. Les adaptations souhaitées par la commune sont clairement exposées dans le Résumé Non Technique puis la notice de présentation.

Le caractère très complet voir exhaustif du dossier en fait un document touffu et d'un abord peut-être complexe pour le public. Le résumé non-technique est le bienvenu pour permettre aux personnes intéressées de se familiariser avec les enjeux contenus dans le projet et pour la procédure menée

Le dossier est lourd car les modifications apportées, même si elles n'ont que peu d'impact, sont très nombreuses et très techniques pour la plupart. Les rédacteurs ont essayé avec plus ou moins de réussite de faire une présentation exhaustive dans le dossier des modifications mais l'exercice s'avère difficile. Le public a du mal à se repérer dans la présentation et à comprendre les enjeux des modifications envisagées. Je demande à la collectivité d'envisager la rédaction d'une note plus pédagogique qui « chapeauterait » le dossier pour sa présentation finale et resituerait la procédure et son contenu dans le contexte de la vie du PLU (cf. : la dernière révision).

Par ailleurs, et au vu des difficultés que j'ai personnellement rencontrées lors de mes quatre permanences pour trouver les terrains et leurs projets de classement dans les documents graphiques du dossier, je demande également à la commune d'examiner la possibilité d'améliorer la lisibilité des fonds de plans de zonage pour permettre un meilleur repérage des parcelles lors des demandes d'administrés.

-Réponse de la collectivité :

Suite aux remarques du Commissaire enquêteur concernant l'accessibilité de la modification aux administrés, la commune s'engage à mettre à disposition les supports réalisés dans le plan de communication et concertation. Réalisés dans le but de rendre la démarche pédagogique et ouverte à tous, ils seront repris comme base explicative de la démarche.

De la même manière, afin de faciliter la lecture des plans, la commune prendra un temps dédié pour améliorer la lisibilité de ses plans.

-Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends acte de ces éléments de réponse et d'engagement de la collectivité. Je ferai néanmoins une recommandation à la Ville sur ce sujet dans ma conclusion.

B. Sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

1. Avis de la MRAe :

La collectivité n'a pas souhaité se positionner par rapport aux recommandations de l'Autorité Environnementale, avant la mise en consultation du public au cours de l'enquête. Ce point est d'ailleurs soulevé par quelques contributeurs.

Je demande à la collectivité de répondre aux recommandations de l'Autorité Environnementale figurant ci-dessus extraites de son avis n° PDL -2022-6436 en date du 20 décembre 2022. Je demande également à la commune de s'attacher à remédier aux incohérences entre les différents documents du dossier, source d'incompréhensions et de difficultés pour l'application du droit des sols et l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme à venir.

Dans son mémoire en réponse du 15 février 2023, la collectivité répond point par point aux recommandations de l'AE.

La collectivité a répondu point par point aux recommandations de l'Autorité Environnementale. Elle prend l'engagement de clarifier, dans le document final qui sera approuvé, les interrogations et incompréhensions de la MRAe. Ces évolutions de rédactions et ces adaptations seront bénéfiques pour la clarté du dossier et sa lecture par un public non spécialisé. Je regrette, à titre personnel, que ce travail entre la collectivité et l'AE n'est pas pu avoir lieu dans un calendrier qui aurait permis de disposer de ces éléments pour la mise en enquête du projet de modification n°3 du PLU

2. Réponses des PPA :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'une notification précisée au chapitre 3 du présent rapport

Sur l'ensemble des PPA consultées, seules la Chambre d'Agriculture, et SNCF Réseaux se sont exprimées. Les éléments transmis par les PPA n'appellent pas de commentaires de ma part et n'ont pas fait l'objet de questions dans mon PV de synthèse.

On peut regretter l'absence d'avis des autres collectivités associées et consultées qui sont, à différents niveaux, intéressées par le projet du territoire voisin au leur ou bien qui portent des politiques d'aménagement du territoire et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble et une adhésion de tous les acteurs locaux. On notera toutefois le faible impact du projet de modification sur les territoires voisins et les politiques menées par les intercommunalités et l'Etat.

C. Sur les observations du public :

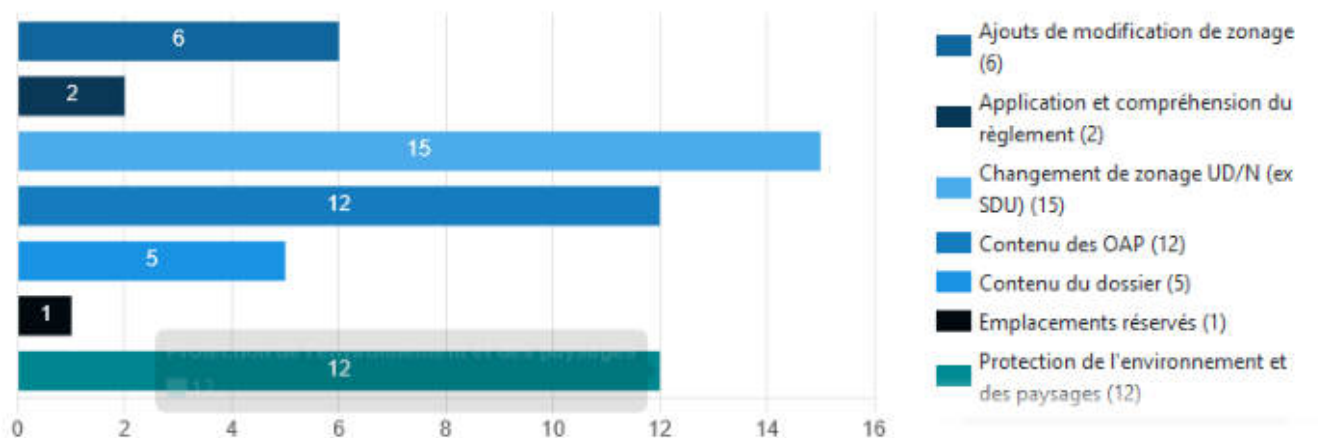
Il a été demandé à Madame le Maire d'apporter des réponses sur toutes les questions et contributions du public ayant fait l'objet d'une observation orale ou d'un écrit soit dans le registre papier soit dans le registre dématérialisé ; ces questions sont au nombre de 54 et chacune a obtenu une réponse de la collectivité retranscrite dans le corps du présent rapport sous les rubriques, « -Réponse de la collectivité ».

On peut noter à ce stade que la collectivité a pris soin d'apporter une réponse circonstanciée et argumentée aux contributions. Des engagements ont été pris de réexaminer certaines dispositions ayant un impact fort sur les propriétés privées ou pour modifier des situations pour mieux coller à la réalité du terrain. Un point relatif aux suppressions des SDU et leurs reclassements en zone N n'a pas connu d'évolution de choix ni de complément d'argumentation juridique. Ce point restera l'enjeu majeur de la suite que connaîtra le document et nous l'analyserons plus loin dans le rapport, j'émettrai sur ce point une réserve à mon avis final pour le projet de modification.

Le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse est, par ailleurs, joint en annexe à ce rapport sur document séparé.

Concernant enfin les remarques relatives, soit aux limites de zones, soit aux emplacements réservés, soit à l'oubli de classement de certains éléments végétaux comme devant être protégés, la ville a procédé aux vérifications nécessaires et confirme que le projet de modification N°3 du PLU prendra bien en compte les différentes demandes sur ce sujet

Pour information, la répartition des questions est analysée par thèmes de la manière suivante :



-Avis du commissaire enquêteur : La mobilisation du public a été relativement soutenue et s'est concentrée sur trois thèmes principalement :

- La problématique du changement de zonage de UD en N liée à la disparition des SDU, (point particulièrement sensible au niveau des personnes concernées),
- Le contenu des OAP notamment au regard des densités et des formes urbaines annoncées
- Et enfin, la reconnaissance de l'intérêt d'une vraie politique de protection du patrimoine végétal sur le territoire.

Par ailleurs, Deux associations se sont exprimées sur l'ensemble du dossier faisant ressortir deux points principaux : la qualité médiocre du contenu du dossier et le projet de l'îlot Jeanne D'ARC (densité, hauteurs). Je n'ai pas eu à connaître durant l'enquête d'échanges houleux ou par trop animés de rancœurs personnelles. Toutes les personnes s'étant déplacées ont été reçues avec le temps nécessaire à leur expression.

6.2 Mémoire en réponse

Le 15 février 2023, M. Le Président de l'Agglomération de Saint Gilles Croix de Vie a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse (pour le compte de la ville de Saint Hilaire de Riez) dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble de ses questions issues de ses propres analyses et des contributions individuelles enregistrées pendant l'enquête.

Dans ce mémoire, la collectivité a répondu exhaustivement aux questions du commissaire enquêteur dans un document bien argumenté et très clair. L'ensemble des réponses est repris dans le corps du rapport sous la rubrique : « **Réponse de la collectivité** ».

Ce mémoire n'appelle pas de commentaires de ma part sur la forme.

Pour autant, je souhaite exprimer **ma réserve** sur un des enjeux forts de ce projet de modification n°3 du PLU concernant la suppression des SDU (Les Hommeaux et Les Plantes) et leurs reclassements en zone N. En effet, la ville justifie cette démarche en se basant sur l'analyse des dispositions de la loi Elan et de la loi Littoral. Devant les arguments développés par l'avocat de plusieurs des personnes impactées par cette décision, j'avais demandé à la collectivité de produire un mémoire juridique en réponse pour assoir

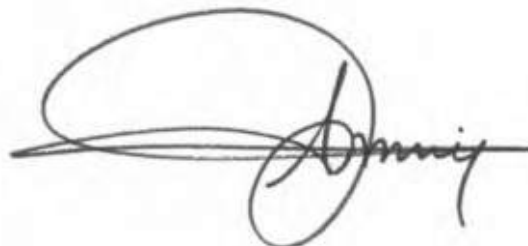
de manière incontestable son action. N'ayant pas obtenu cette réponse complémentaire et ayant par moi-même analysé la situation, je considère qu'il apparait, pour le moins délicat d'avoir consacré en son temps des Secteurs Déjà Urbanisés et de les remettre en zone N au motif, selon moi inadapté en l'espèce, de coupure d'urbanisation au nom de la loi Littoral faite pour éviter « la constitution d'un front urbain continu le long du rivage ». Par ailleurs, il semble effectivement qu'il n'y ait pas d'obligation réglementaire à supprimer, dans ce contexte, les SDU. La collectivité n'a pas argumenté de manière contradictoire sur ce point et a fait le choix de ne pas intégrer ces espaces comme SDU au PLU afin de ne pas se retrouver dans la situation actuelle créant une confusion juridique auprès des propriétaires à l'extinction du dispositif initié par la loi Elan.

Concernant enfin les remarques relatives, soit aux limites de zones, soit aux emplacements réservés, soit à l'oubli de classement de certains éléments végétaux comme devant être protégés, la ville a procédé aux vérifications nécessaires et confirme que le projet de modification N°3 du PLU prendra bien en compte les différentes demandes sur ce sujet

Le 24 février 2023, le commissaire enquêteur remet dans les délais impartis à Madame le Maire de Saint Hilaire de Riez et au Président de l'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, son rapport, ses conclusions motivées et son avis, le registre d'enquête et les pièces annexes ayant été remis lors de l'entretien relatif au PV de synthèse le 1^{er} février 2023.

Une copie de ce rapport, des conclusions motivées et de l'avis, sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à L'Île d'Olonne le 24 février 2023

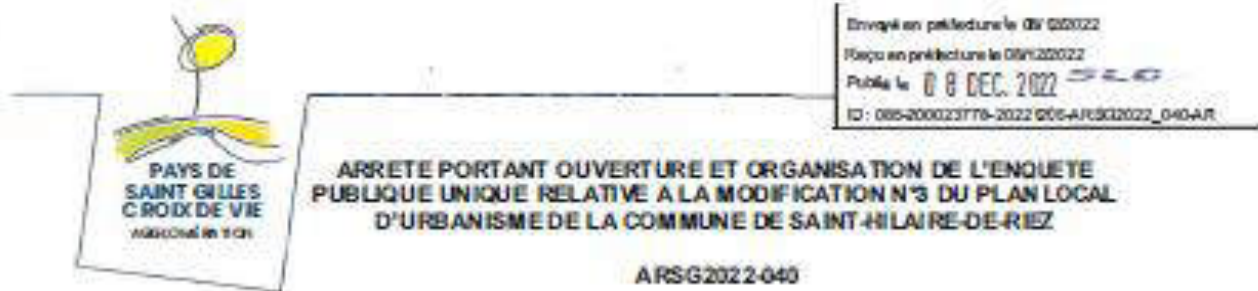
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rémi Abriol', with a large, stylized initial 'R'.

Rémi ABRIOL, Commissaire Enquêteur

7 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

Désignation Pièces	Date émission	Nombre de pages
➤ Arrêté du Président de l'Agglomération n° ARSG2022-040 du 06 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique	06/12/2022	4
➤ L'arrêté du Maire de Saint Hilaire de Riez n°2021-05 en date du 8 novembre 2021 prescrivant la modification N°3 du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;	8/11/2021	2
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 16 novembre 2021 n° DEL 2021.140 définissant les modalités de la concertation.	16/11/2021	3
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.01.07 en date du 20 janvier 2022 décidant, au nom de sa compétence, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification du PLU engagé par la commune	20/01/2022	3
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.06.12 en date du 21 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet	21/07/2022	20
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 8 novembre 2021 n° DEL 2021.139, justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AU « Les Pins nord ».	8/11/2021	6
➤ Résumé non technique pour la modification du PLU	12/2022	17
➤ Note de présentation de la modification n°3 du PLU	12/2022	102
➤ Rapport de présentation parties 1 et 2	12/2022	490
➤ Présentation des OAP	12/2022	75
➤ Projet de règlement modifié	12/2022	126
➤ Projet de règlement annexe loi paysage	12/2022	36
➤ Règlements graphiques (17 plans)	12/2022	17
➤ Atlas des emplacements réservés	12/2022	45
➤ Plan des servitudes d'utilité publique	12/2022	1
➤ Avis d'enquête pour affichage sur panneaux et sur site (site et internet) et le plan d'affichage	12/2022	1
Notification PPA et Réponse des PPA		
➤ Réponse de la Chambre d'Agriculture et de SNCF réseau	13/09/2022	16
➤ Décision n° PDL2022-6436 de la MRAe des Pays-de-la-Loire en date du 20/12/2022	20/12/2022	8
Affichage, annonces légales		
➤ 1 ^{er} avis Ouest France	09/12/2022	1
➤ 1 ^{er} avis Les Sables Vendée Journal	08/12/2022	1
➤ 2 ^{ème} avis Ouest France	27/12/2022	1
➤ 2 ^{ème} avis Les Sables Vendée Journal	29/12/2022	1
➤ Certificat d'affichage du Président de l'Agglomération	31/01/2023	1
Registre d'enquête		12/2022
Nombre total de pages et documents du dossier		993

ANNEXES :

1. Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°3 du P.L.U de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez :

Le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19 qui dispose que l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu les statuts du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération approuvés par arrêtés préfectoraux n° 2021 DRC-TAJ 672 et 673 du 15 décembre 2021,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 08 février 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/02/2017 et ses procédures d'évolution, à savoir, la mise à jour n°1 (19/03/2014), la modification n°1 (13/12/2015), la modification simplifiée n°1 (25/09/2015), la mise à jour n°2 (11/04/2016), la mise à jour n°3 (12/04/2016), la modification simplifiée n°2 (23/09/2016 – annulée le 16/05/2018), les révisions accélérées n°1 et 2 (16/12/2016), la modification n°2 (19/10/2018), la modification simplifiée n°3 (01/07/2019), la révision n°1 (20/12/2019), la mise à jour n°4 (28/07/2021) et la mise à jour n°5 (28/07/2022),

Vu l'arrêté municipal de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 08 novembre 2021 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez et définissant les objectifs poursuivis,

Vu la délibération de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 08 novembre 2021 définissant les modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez,

Vu la délibération de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 08 novembre 2021 justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone ZAU « Les Pins nord » dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez,

Vu la délibération de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 17 décembre 2021 donnant son accord à la poursuite et à l'achèvement des procédures du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez par le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération désormais compétent depuis le 16 décembre 2021,

Vu la délibération n°2022-01-07 du conseil communautaire du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération en date du 20 janvier 2022 acceptant de poursuivre et d'achever les procédures du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez,

Vu l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez,

Vu la décision n°E22000183/85 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 07 novembre 2022 désignant Monsieur Rémi ABRIOL, ingénieur en chef de la fonction publique territoriale à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, à savoir le dossier relatif à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez,

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET ET DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans un contexte où la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est devenue à compter du 1^{er} janvier 2022 le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération désormais compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes membres du

territoire, il sera procédé à une enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez.

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 31 jours, du mardi 27 décembre 2022 à 9h00 au jeudi 26 janvier 2023 à 17h00.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur Rémi ABRIOU, ingénieur en chef de la fonction publique territoriale à la retraite, a été désigné commissaire enquêteur en date du 07 novembre 2022 par décision n°E22000183/85 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (Rue du Gâtineau – Parc d'activités du Gâtineau – Bâtiment Les Sabrges 2^{ème} étage- 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ) est désigné siège de l'enquête publique.

Afin que chacun puisse en prendre connaissance, un dossier d'enquête publique sera tenu à la disposition du public dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse telle qu'indiquée ci-dessus), selon les horaires habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 13h45 à 17h15) pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique dédié à la consultation du dossier d'enquête publique sera également mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture au public tels qu'indiqués ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur les sites internet du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (www.pays-saintgilles.fr) et de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (www.sainthilaire-de-riez.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions pourront être consignées ou adressées :

- Par écrit à « Monsieur Rémi ABRIOU, commissaire enquêteur » à l'adresse suivante : Ville de Saint-Hilaire-de-Riez – Direction Générale de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable – Rue du Gâtineau – Parc d'activités du Gâtineau – Bâtiment Les Sabrges 2^{ème} étage - 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ
- Ou sur le registre d'enquête tenu à la disposition du public dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse telle qu'indiquée ci-dessus) pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture au public tels qu'indiqués ci-dessus.
- Ou sur un registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/4356

Les observations pourront également être transmises par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4356@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courrier seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé évoqué ci-dessus et donc visibles par tous.

Seules les observations et propositions reçues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Toute information relative au projet pourra être obtenue auprès de la Direction Générale de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service Planification Territoriale du Pays-de-Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération dès la publication du présent arrêté.

ARTICLE 4 : PERMANENCES D'ACCUEIL DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour répondre aux demandes d'informations des administrés, Monsieur le commissaire enquêteur recevra aux lieux, jours et heures suivants :

- Le mardi 27 décembre 2022 de 9h à 12h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (Rue du Gâtineau – Parc d'activités du Gâtineau – Bâtiment Les Salorges 2^{ème} étage- 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ)
- Le samedi 07 janvier 2023 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (Place de l'Eglise – 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ),
- Le vendredi 20 janvier 2023 de 14h à 17h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessus),
- Le jeudi 26 janvier 2023 de 14h à 17h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessus).

ARTICLE 5 : MESURES DE PUBLICITE

Un avis portant les indications du présent arrêté sera inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales (Ouest France et Les Sables Vendée Journal), quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux habituels d'affichage (siège du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération, Hôtel de Ville de Saint-Hilaire-de-Riez, etc.) ainsi que dans les principaux secteurs concernés par la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez.

Par ailleurs, cet avis sera mis en ligne quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les sites internet du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (www.pays-saint-gilles.fr) et de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (saint-hilaire-de-riez.fr).

ARTICLE 6 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de quinze jours maximum pour produire ses observations au procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur transmettra son rapport ainsi que ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération et Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération pendant un an à compter de la date de remise du rapport et des conclusions. Ces documents seront également mis en ligne pendant un an sur le site internet du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (www.pays-saint-gilles.fr).

Une copie du rapport et des conclusions seront également tenus à la disposition du public dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse telle qu'indiquée ci-dessus) et à la préfecture de Vendée pendant un an. Ces documents seront également mis en ligne pendant un an sur le site internet de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (saint-hilaire-de-riez.fr).

ARTICLE 7 : DECISION SUSCEPTIBLE D'ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez pourra être approuvé par le conseil communautaire du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération après modifications éventuelles tenant compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions motivées et son avis.

ARTICLE 8 : EXECUTION

Ce présent arrêté sera transmis pour attribution et exécution à :

- Monsieur le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

En copie à :

- Monsieur le Préfet de Vendée,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes,
- Madame le Maire de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez.

Fait à Givrand, le 06 décembre 2022

Le Président

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 08 DEC. 2022
- de l'affichage le : 08 DEC. 2022
- de la notification le :
- de la publication sur le site www.paysaintgilles.fr : 08 DEC. 2022

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et / ou notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr

2-Plan de l’affichage légal et avis d’enquête :



PAYS DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE AGGLOMERATION

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez

Par arrêté n°AR802022-040 en date du 06 décembre 2022, Monsieur François BLANCHET, Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie devenue à compter du 1er janvier 2023 le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération et désormais compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes membres du territoire, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, réalisée conformément au code de l'environnement.

A cet effet, Monsieur Rémi ABRICOL, Ingénieur en chef de la fonction publique territoriale à la retraite, a été désigné par Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (Rue du Gâtineau - Parc d'activités du Gâtineau - Bâtiment Les Salorges 2ème étage - 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ), du mardi 27 décembre 2022 à 9h00 au jeudi 28 janvier 2023 à 17h00.

Pour répondre aux demandes d'informations des administrés, Monsieur le commissaire enquêteur recevra aux lieux, jours et heures suivants :

Mardi 27 décembre 2022 de 9h à 12h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessous)	Samedi 07 janvier 2023 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (Place de l'Eglise - 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ)	Vendredi 20 janvier 2023 de 14h à 17h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessous)	Jeudi 26 janvier 2023 de 14h à 17h dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessous)
--	--	---	--

Pendant la durée de l'enquête :

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera mis à disposition afin que les administrés puissent en prendre connaissance. Un poste informatique dédié à la consultation du dossier d'enquête publique sera également disponible. Ce dossier sera consultable dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessus) aux horaires habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 13h45 à 17h15).

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur les sites internet du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (www.paysainstgilles.fr) et de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (www.sainthilairederiez.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions pourront être consignées ou adressées :

- Par écrit à « Monsieur Rémi ABRICOL, commissaire enquêteur » à l'adresse suivante : Ville de Saint-Hilaire-de-Riez - Direction Générale de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable – Rue Gâtineau - Parc d'activités du Gâtineau - Bâtiment Les Salorges 2ème étage – 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ
- Ou sur le registre d'enquête tenu à la disposition du public dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessus) pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture au public tels qu'indiqués ci-dessus.
- Ou sur un registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/4858

Les observations pourront également être transmises par courriel électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4355@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé évoqué ci-dessus et donc visibles par tous.

Seules les observations et propositions reçues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Toute information relative au projet pourra être obtenue auprès de la Direction Générale de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service Planification Territoriale du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération dès la publication du présent arrêté.

A l'expiration de l'enquête :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations au procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur transmettra son rapport ainsi que ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération dans les 30 jours à compter de la clôture d'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération, aux horaires habituels d'ouverture au public tels qu'indiqués ci-dessus. Ces documents seront également mis en ligne pendant un an sur le site internet du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (www.paysainstgilles.fr). Une copie de ces documents seront également tenus à la disposition du public dans le bâtiment des services municipaux de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez (voir adresse ci-dessus) et à la préfecture de Vendée pendant un an. Ils seront également mis en ligne pendant un an sur le site internet de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (www.sainthilairederiez.fr).

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez pourra être approuvé par le conseil communautaire du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération après modifications éventuelles tenant compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions motivées et son avis.

Le Président,
François BLANCHET

3.- Attestations de publications dans la Presse :


MEDIALEX
 Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
 SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
 CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr <https://www.medialex.fr>

De la part de : NELLY HARDY	DESTINATAIRE : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE ALEXANDRE PHONGSAVATH
Date et heure d'envoi : 06/12/2022 14:32:28	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 73120180

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
commune de Saint-Hilaire-de-Riez

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

QUEST-FRANCE	VENDEE	Le 09/12/2022
LES SABLES VENDEE JOURNAL	VENDEE	Le 08/12/2022


MEDIALEX
 Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
 SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
 CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr <https://www.medialex.fr>

De la part de : NELLY HARDY	DESTINATAIRE : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
Date et heure d'envoi : 06/12/2022 14:39:05	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 73120208

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PIUBLIQUE
2EME AVIS
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
commune de Saint-Hilaire-de-Riez

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

QUEST-FRANCE	VENDEE	Le 27/12/2022
LES SABLES VENDEE JOURNAL	VENDEE	Le 29/12/2022

4.- Certificat d'affichage établi par le Président de l'Agglomération :



Certificat d'affichage

(enquête publique)

Le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez a été affiché au siège du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération à compter du 08 décembre 2022, à l'Hôtel de Ville de Saint-Hilaire-de-Riez ainsi que la mairie annexe des Demoiselles à compter du 09 décembre 2022, et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023 inclus.

Le Président certifie que l'avis au public a été :

- affiché au siège du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération à compter du 07 décembre 2022 et pendant toute la durée de l'enquête ;
- affiché à l'Hôtel de Ville de Saint-Hilaire-de-Riez à compter du 12 décembre 2022 et pendant toute la durée de l'enquête ;

Cet avis a également été publié par voie d'affiches à compter du 12 décembre 2022 et pendant toute la durée de l'enquête sur les lieux suivants :

- Place François Mitterrand
- Salorges (bâtiments des services municipaux de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez) – Direction de l'Aménagement, l'Economie et du Développement Durable
- Mairie annexe des Demoiselles
- Ecole de la Fradinière (Route du Perrier)
- Chemin des Petites Borderies
- Chemin du Platin
- Chemin de la Fenêtre
- Route de la Marzelle
- Chemin des Autrais
- Avenue du Terre-Fort (45 tours)
- Rue de l'Yser / Place Vivi Burgaud

Fait à Givrand, le 31 janvier 2023

Le Président,

François BLANCHET

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
ZAE du Soleil Levant
CS 63689 - Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel accueil@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr



5.- P.V de synthèse :

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE RIEZ

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

Enquête réalisée du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

1^{er} Février 2023

Commissaire Enquêteur : Rémi ABRIOL

Destinataires :

- Madame le Maire de Saint-Hilaire-de-Riez**
- Monsieur le Président de Pays de Pays de Saint-Gilles Agglomération**
- Copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**

Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré en mairie de Saint Hilaire de Riez, le mercredi 1er février 2023, M. LEBOURDAIS Jean-Yves, 1er adjoint délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez., Mme ROUSTAN Sophie, directrice de l'Aménagement, de l'Economie et du Développement Durable de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez, M. PERROCHEAU Maxime, chargé d'aménagement et de planification et du foncier de la Ville de Saint-Hilaire-de-Riez et M. PHONGSAVATH, de l'Agglomération afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans un Procès-Verbal de synthèse, objet du présent document. Celui-ci sera annexé au rapport d'enquête.

Conformément aux dispositions de ce même article, le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, **soit au plus tard le 15 février 2023**. Celles-ci seront également annexées au rapport d'enquête.

2. Informations sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, du mardi 27 décembre 2022 au jeudi 26 janvier 2023 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- Le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture et ce durant toute la durée de l'enquête
- Un registre dématérialisé est resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/4356
- Le dossier dématérialisé a pu être consulté par le public aux mêmes heures sur un poste informatique en ce même lieu.
- Le dossier a été également consultable pendant la durée de l'enquête sur les sites internet des deux collectivités : www.payssaintgilles.fr et www.sainthilairederiez.fr.
- Le public pouvait adresser ses observations, propositions par courrier postal au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4356@registre-dematerialise.fr

L'information du public a été faite par affichage des avis se référant à l'arrêté du Président de Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération n° ARSG2022-040 en date du 6 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique, cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur et attesté par le Président de l'Agglomération par un certificat d'affichage en date du 31 janvier 2023.

Les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » dans le quotidien Ouest France : 1^{ère} parution le 09 décembre 2022, la 2^{ème} le 27 décembre 2022, et dans l'hebdomadaire Les Sables Vendée Journal, 1^{ère} parution le 08 décembre 2022, la 2^{ème} le 29 décembre 2022

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences, au cours desquelles soixante-cinq personnes se sont rendues pour s'informer sur l'objet de l'enquête et pour s'exprimer sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues.

La participation du public à cette enquête a été relativement soutenue. Au cours des quatre permanences, Quelques observations écrites ont été enregistrées sur le registre d'enquête, de nombreux courriers ont été adressés au commissaire enquêteur, Des mails ont été reçus sur l'adresse dédiée. Tous ces documents écrits sont demeurés annexés au registre. 54 dépositions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé. L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pendant toute la durée de l'enquête, du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023 soit durant 31 jours, le registre et le

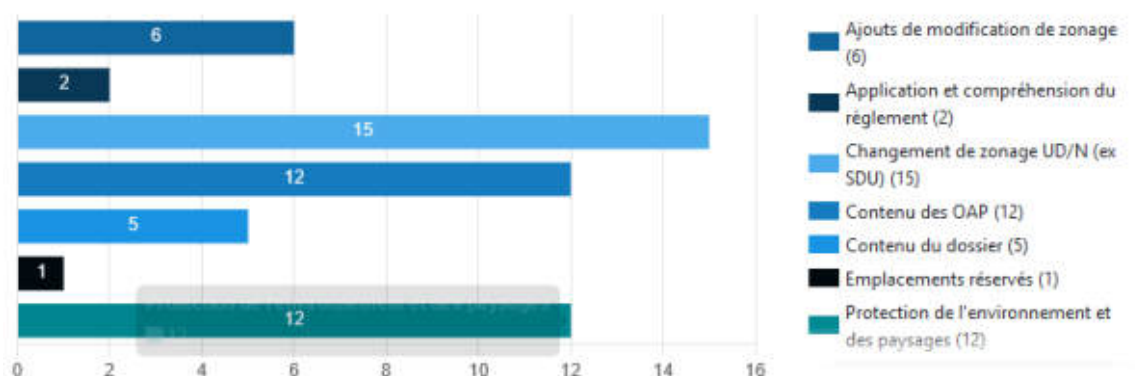
dossier papier sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, siège de l'enquête. Le dossier dématérialisé a pu être consulté sur un poste informatique dédié en ce même lieu.

Le dossier a été également consultable sur les sites internet : www.payssaintgilles.fr et www.sainthilairederiez.fr.

Le public pouvait adresser ses observations et ou propositions par courrier postal au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4356@registre-dematerialise.fr.

Il est important de noter que ce site mis à la disposition du public a été très visité (738 visites et 85 téléchargements de documents ayant généré 54 contributions écrites).

Pour information, la répartition des questions est analysée par thèmes de la manière suivante :



La mobilisation du public pour cette enquête a été somme toute, assez importante, même si on considère que l'impact de la modification n°3 sur le PLU en vigueur est relativement faible.

La salle mise à disposition pour la réception du public est accessible aux personnes à mobilité réduite, et les mesures de protection contre la pandémie de la COVID 19 ont, dans l'ensemble, été respectées par tous les acteurs de l'enquête.

3. Observations concernant le dossier

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Les adaptations souhaitées par la commune sont clairement exposées dans le Résumé Non Technique puis la notice de présentation.

Le caractère très complet voir exhaustif du dossier en fait un document touffu et d'un abord peut-être complexe pour le public. Le résumé non-technique est le bienvenu pour permettre aux personnes intéressées de se familiariser avec les enjeux contenus dans le projet et pour la procédure menée.

Ces ajustements et l'évolution de la mise en page permettront de rendre le document d'urbanisme opposable plus précis et actualisé par rapport aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Il est rappelé à juste titre, que la modification n°3 du PLU ne porte pas atteinte à son économie générale, elle n'entraîne aucune diminution des zones naturelles N et agricoles A, les modifications envisagées du règlement, des OAP, et l'actualisation du zonage, ne devraient engendrer aucun impact notable sur l'environnement humain, socio-économique et physique.

On notera enfin, que les modifications envisagées contribueront à faciliter l'application réglementaire des prescriptions et à en faciliter la compréhension par le public. Elles vont également dans le sens d'une meilleure connaissance et donc une meilleure protection des éléments de la trame verte communale qui s'inscrit elle-même dans les objectifs de la trame verte et bleue du SCoT.

Le dossier est composé des éléments suivants:

Le dossier d'enquête a été préparé par le bureau d'études Cittanova et les services « urbanisme » de la commune de Saint Hilaire de Riez et de l'Agglomération, il est composé de la manière suivante :

➤ Arrêté du Président de l'Agglomération n° ARSG2022-040 du 06 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique
➤ L'arrêté du Maire de Saint Hilaire de Riez n°2021-05 en date du 8 novembre 2021 prescrivant la modification N°3 du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 16 novembre 2021 n° DEL 2021.140 définissant les modalités de la concertation.
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.01.07 en date du 20 janvier 2022 décidant, au nom de sa compétence, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification du PLU engagé par la commune
➤ La délibération du conseil communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération n°2022.06.12 en date du 21 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet
➤ La délibération du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Riez en date du 8 novembre 2021 n° DEL 2021.139, justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AU « Les Pins nord ».
➤ Résumé non technique pour la modification du PLU
➤ Note de présentation de la modification n°3 du PLU
➤ Rapport de présentation parties 1 et 2
➤ Présentation des OAP
➤ Projet de règlement modifié
➤ Projet de règlement annexe loi paysage
➤ Règlements graphiques (17 plans)
➤ Atlas des emplacements réservés
➤ Plan des servitudes d'utilité publique
➤ Avis d'enquête pour affichage sur panneaux et sur site (site et internet) et le plan d'affichage
Notification PPA et Réponse des PPA
➤ Réponse de la Chambre d'Agriculture et de SNCF réseau
➤ Décision n° PDL2022-6436 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire en date du 20 décembre 2022
Affichage, annonces légales
➤ 1 ^{er} avis Ouest France
➤ 1 ^{er} avis Les Sables Vendée Journal
➤ 2 ^{ème} avis Ouest France
➤ 2 ^{ème} avis Les Sables Vendée Journal
➤ Certificat d'affichage du Président de l'Agglomération
Registre d'enquête

-Commentaire et analyse du commissaire enquêteur :

Le dossier est lourd car les modifications apportées, même si elles n'ont que peu d'impact, sont très nombreuses et très techniques pour la plupart. Les rédacteurs ont essayé avec plus ou moins de réussite de faire une présentation exhaustive dans le dossier des modifications mais l'exercice s'avère difficile. Le public a du mal à se repérer dans la présentation et à comprendre les enjeux des modifications envisagées. Je demande à la collectivité d'envisager la rédaction d'une note plus pédagogique qui « chapeauterait » le dossier pour sa présentation finale et resituerait la procédure et son contenu dans le contexte de la vie du PLU (cf. : la dernière révision).

Par ailleurs, et au vu des difficultés que j'ai personnellement rencontrées lors de mes quatre permanences pour trouver les terrains et leur projet de classement dans les documents graphiques du dossier, je

demande également à la commune d'examiner la possibilité d'améliorer la lisibilité des fonds de plans de zonage pour permettre un meilleur repérage des parcelles lors des demandes d'administrés.

-Réponse de la collectivité :

4. Avis de l'Autorité Environnementale (AE) et réponse de la collectivité :

L'Autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas par le Président de « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération » le 13 septembre 2022. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire a rendu sa décision le 20 décembre 2022 sous le n° PDL-2022-6436.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de modification n°3 du PLU identifiés comme principaux par la MRAe portent sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers et l'artificialisation des sols ainsi que l'impact sur les milieux naturels et le cadre de vie

Sur le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation, l'Autorité Environnementale remarque d'abord que la collectivité l'a saisie sur un fondement inadéquat et en demande justification. Elle note par ailleurs, sur la base de plusieurs exemples, un manque de structuration et de cohérence entre les différents documents du dossier qui n'aura pas permis un examen exhaustif des documents reçus. La MRAe recommande de mettre en cohérence les différentes pièces du dossier et de mieux identifier les changements résultant de la procédure engagée.

Concernant la prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°3 du PLU, la MRAe note que les évolutions projetées visent essentiellement une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, ainsi que de ceux liés à la trame verte et bleue. L'AE demande un certain nombre de justifications sur les choix faits par la collectivité et note par ailleurs que les évolutions n'auront pas d'impact dommageable sur les sites Natura 2000, note le reclassement en zone N des deux SDU disparus, ainsi que l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Pins Nord pour relocaliser le boulodrome et libérant ainsi l'espace pour le projet de PEM autour de la gare. Elle s'interroge également sur la portée réglementaire des nouvelles « OAP sans règlement » et notamment leur fondement juridique.

En conclusion, la MRAe recommande :

- de revoir ou de mieux justifier le niveau de notation retenu pour la protection supplémentaire de boisements,
- d'annexer au dossier les études locales auxquelles il se réfère,
- de clarifier la portée de l'évolution de l'OAP « trame verte et bleue » sur le secteur du Champ Gaillard,
- de préciser la nature des incertitudes concernant l'OAP du secteur du « Marais doux » et d'essayer de lever ces dernières,
- d'étudier la possibilité de supprimer la zone NL du secteur de la Baisse, à vocation d'équipements publics et de loisirs au profit d'un zonage plus protecteur,
- de clarifier les explications relatives au potentiel de construction de logements,
- d'indiquer le fondement réglementaire des « OAP sans règlement » et de rectifier le bilan des surfaces du PLU.

Les incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur la qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU.

Il apparaît nécessaire de compléter le dossier, de mettre ses différentes pièces en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public.

-Réponse apportée par la Collectivité avant l'enquête :

La collectivité n'a pas souhaité se positionner par rapport aux recommandations de l'Autorité Environnementale, avant la mise en consultation du public au cours de l'enquête. Ce point est d'ailleurs soulevé par quelques contributeurs et des associations.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la collectivité de répondre aux recommandations de l'Autorité Environnementale figurant ci-dessus extraites de son avis n° PDL -2022-6436 en date du 20 décembre 2022. Je demande également à la commune de s'attacher à remédier aux incohérences entre les différents documents du dossier, source d'incompréhensions et de difficultés pour l'application du droit des sols et l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme à venir.

-Réponses apportées par la Collectivité :

2.5 5.Observations et analyse suite à notification du dossier aux PPA :

-5.1 : Avis de la Chambre d'Agriculture :

Dans un courrier en date du 4 novembre 2022, la Chambre d'Agriculture de Vendée écrit ne pas avoir d'observation générale sur le dossier et le contenu des modifications envisagées pour le PLU. Une seule modification appelle l'observation suivante de l'organisme consulaire en lien avec le changement de destination de la grange (p35) route de St Jean de Monts. Celle-ci ne nécessite pas d'être identifiée puisqu'il s'agit d'un projet lié et nécessaire à l'activité agricole (GAEC Côte Ouest). En effet, le projet concerne la création d'un logement de fonction pour une exploitation agricole, ce qui est autorisé dans le PLU.

-Réponse apportée par la Ville et L'Agglomération :

Concernant la réponse de la Chambre d'Agriculture sur l'identification d'une grange pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logement au niveau de la ferme du GAEC Côte-Ouest, l'Agglomération et la ville sont plutôt d'accord avec la remarque de la Chambre d'Agriculture et l'intégreront dans la version approuvée du PLU. En revanche, nous sommes étonnés (Agglo + Ville de SHDR) que la Chambre d'Agriculture n'ait pas fait d'observations sur les autres changements de destination prévus par ce projet de modification du PLU notamment ceux du secteur de la Chevalerie (projet de tiers-lieu).

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte des éléments de positionnement de l'Agglomération et de la ville, et ils n'induisent pas de commentaires supplémentaires de ma part ni de questions à poser à la collectivité.

-5.2 : Avis de SNCF Réseau :

Dans un courrier en date du 12 décembre 2022, SNCF Réseau répond à la consultation des PPA ; Dans cette réponse, l'organisme déclare ne pas avoir de remarques sur le dossier et rappelle uniquement ces préconisations d'ordre général :

Dans le cadre du projet de développement Nantes-Pornic - Nantes-St-Gilles, il conviendra de préserver :

-Les emprises autour des PN (pour permettre leur suppression)

-Les emprises le long des voies uniques (pour permettre la mise à double voie).

Pour les Passages à Niveau (PN) : lors de tout projet d'aménagements urbains aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routières doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

Par ailleurs, SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuel (emplacements réservés aux quadrants des PN).

Pour tous les travaux à proximité d'un passage à niveau, les préconisations édictées par le CEREMA dans la note d'information 133 « les travaux routiers à proximité des passages à niveau » devront être appliquées et le gestionnaire ferroviaire devra être contacté.

Sont ensuite rappelées les préconisations concernant les travaux d'entretien et de maintenance, les rejets des eaux pluviales, les périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires, la maîtrise de la végétation :

Concernant les plans de zonage, il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. SNCF souligne que les fonciers nécessaires à leur activité ne sont ni agricoles, ni à inscrire en zone naturelle.

Concernant les règlements : L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention « sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».

Enfin, SNCF rappelle l'existence de la servitude d'utilité publique dite « T 1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer ».

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte des éléments de rappel transmis par SNCF Réseaux, et ils n'induisent pas de commentaires supplémentaires de ma part. En effet, ces éléments sont d'ores et déjà intégrés dans le document soumis à l'enquête. Je ne poserais pas de questions sur ces sujets aux collectivités.

On peut regretter l'absence d'avis des autres collectivités associées et consultées qui sont, à différents niveaux, intéressées par le projet du territoire voisin au leur ou bien qui portent des politiques d'aménagement du territoire et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble et une adhésion de tous les acteurs locaux. On notera toutefois le faible impact du projet de modification sur les territoires voisins et les politiques menées par les intercommunalités et l'Etat.

6. Bilan des interventions du public :

2.5.1 6.1: Observations orales aux permanences du commissaire-enquêteur :

Soixante-cinq (65) personnes sont venues rencontrer le Commissaire enquêteur, ces personnes sont venues simplement pour comprendre l'objet de l'enquête unique après avoir vu ou lu les avis d'enquête affichés ou publiés dans la presse et sur les sites internet des collectivités. Elles ont pu trouver réponse à leurs questionnements durant les permanences auprès du commissaire enquêteur et ont pour certaines déposé une contribution soit sur le registre papier, soit sur le registre dématérialisé.

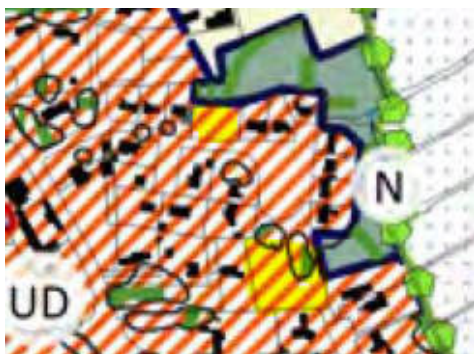
-M. et Mme COURTOUIS sont venus se renseigner sur le projet de l'OAP Les Pins Sud. Ils ont signalé également une erreur d'interprétation sur leur terrain BH 399 concernant la largeur de l'EBC en limite Ouest. En effet, l'ombre portée sur la photo aérienne a généré une largeur de classement supérieure à la réalité.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC, si il y a lieu.

Réponse de la collectivité :

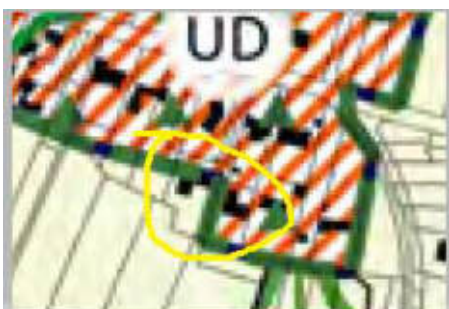
-Mrs PRIEUR, THOLLE et SOUPPEZ, représentants la copropriété du chemin de la Fradinière, sont venus demander le classement en zone N des deux terrains libres en espaces verts situés dans la copropriété



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC et de la limite de la zone N s'il y a lieu.

Réponse de la collectivité :

-M. DAVID Marc demeurant au 124 bis route de Notre-Dame de Riez, est venu me rencontrer pour me signaler une erreur matérielle dans l'application de la limite entre une zone Ud et une zone A mettant son bien construit dans une situation délicate en cas de projet.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et des documents que j'ai pu observer. L'erreur matérielle semble, en l'espèce, assez évidente notamment au regard de la localisation et de la vocation du bien. Je demande donc à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement de la limite de la zone Ud pour être en conformité avec la réalité du site.

Réponse de la collectivité :

2.5.2 6.2 : Observations inscrites sur le registre d'enquête :

-R.2 : Mme BROSSET Nadia et JOUBERT Line, propriétaires accompagnées de Mme JOUBERT, leur mère, usufruitière sont venues me rencontrer pour un terrain leur appartenant et situé route du Perrier, au lieu-dit Les Boues, cadastré C 520, 521 et 522. Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N rendant le dit terrain non constructible. Elles demandent la révision de ce projet de classement.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-R.3 : M. et Mme PASSET, demeurant à Challans, sont venus me voir au sujet d'un terrain dont ils sont propriétaires rue de la Noivière et cadastré DE 123, prévu être couvert par un emplacement de type « espace boisé classé à protéger » dans la cadre de la modification. Ils déclarent avoir abattu tous les arbres et sollicitent la suppression du zonage le terrain étant situé en zone UD.



Il convient de relier cette démarche (même lieu et même question) à celle effectuée par Mme MICHON Joëlle lors de la permanence du 7 janvier 2023. -Madame MICHON Joëlle, demeurant 4 chemin des Aubrais est venue me rencontrer au sujet de la constructibilité de son terrain sis chemin de la Noivière et prévu être couvert en partie par un EBC. Cette démarche est à rapprocher de celle des consorts PASSET relatée en **R.3** ci-dessus. Les parcelles concernées ont été en grande partie déboisées et elle souhaitait connaître les possibilités de construire sur son terrain.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la collectivité d'analyser cette nouvelle situation et de répondre de manière claire et argumentée aux demandes ci-dessus

Réponse de la collectivité :

-R.4 : Observation déposée sur le registre d'enquête le 04/01/2023 par M. FIOLON qui demande que soit éclairci le règlement de la zone A, notamment les articles 2.1 et 2.1.2.4

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la collectivité de répondre à cette demande si elle juge utile de préciser et d'expliquer le texte proposé dans le règlement de la zone A.

Réponse de la collectivité :

-R.5 : Demande déposée sur le registre d'enquête : M. et Madame GIRARDEAU, demeurant 19, sentier du Poudroux qui sont, par ailleurs, propriétaires d'un terrain dans l'OAP B19 et demandent à ce que le projet d'urbanisme de cette OAP soit réalisé en deux phases, le projet actuel d'un promoteur devant être abandonné.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la collectivité de répondre à cette demande si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

2.5.3 6.3 : Courriers et courriels envoyés au commissaire enquêteur et repris sur le registre dématérialisé :

-**L-1** : M. JAMIN, demeurant au Brouzils (85260), est venu m'informer avoir acheté un terrain « constructible » en 2014 chemin du Plantin à La Noue cadastré A 3352 et 3354. Dans le cadre de la suppression des SDU, ce terrain est prévu être classé en zone N le rendant ainsi non constructible. Il demande la révision de ce projet de classement dans un courrier qu'il me remet et qui demeurera annexé au registre

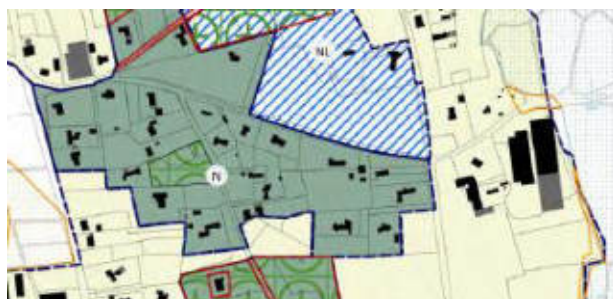


Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-**L-2** : M. et Mme BERTHOME Michel et Annick demeurant 48 chemin de la Renaissance sont venus me rencontrer pour des terrains leur appartenant cadastrés C 4300,2889, 2026, 4, 5, et 6. Dans le cadre de la suppression des SDU, ces terrains sont prévus être classés en zone N rendant les dits terrains non constructibles. Ils demandent la révision de ce projet de classement



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-**L.3** : M. Dominique LARDE, 14 Rue des Narcisses a adressé un courrier le 27/12 demeuré annexé au registre, pour expliquer qu'il a été convenu que la rectification pourrait être faite le jour de la réunion. Il joint à son courrier un double du plan d'urbanisme, qui permet de constater que la représentation de sa parcelle ne correspond pas avec le plan cadastral,



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de vérifier ce point et de procéder à la rectification si nécessaire.

Réponse de la collectivité :

-**L.4** : Madame MARTIN Brigitte, demeurant Rue du Bourg 56200 Arçay, demande, dans un courrier le 27/12/22 demeuré annexé au registre, la suppression d'un emplacement réservé pour une route qui affecte son bien situé 9 Passage des Oursins, quartier de Sion, mettant en doute l'intérêt de ce projet qui daterait de plus de 40 ans.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de vérifier ce point et de procéder à la rectification si nécessaire.

Réponse de la collectivité :

-**L.5 (N° 1 du RD)** : Déposée anonymement le dimanche 1 janvier 2022, le déposant déclare que la pièce 9 du dossier (avis de la MRAe ?) indique que le dossier, plein d'incohérences, doit être complété pour que l'enquête publique ait du sens. Il demande « à quelle date la collectivité compte le faire, pour que la vraie enquête publique puisse avoir lieu ? »

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je demande à la ville de répondre sur ce point.

Réponse de la collectivité :

-**L.6 (N° 2 du RD)** : Déposée le lundi 2 janvier 2023 anonymement, pour attirer l'attention sur les arbres situés Chemin de la Guittière à Saint Hilaire de Riez situés sur les propriétés privées et qui font de ce quartier un endroit magnifique et paisible. Les parcelles y sont (encore) grandes

Le déposant indique que des propriétaires de maison ont prévu de vendre et de diviser les terrains. Les grandes parcelles vont disparaître aux dépens du toujours plus et du toujours plus haut. Il déclare : « Ce n'est pas la Vendée ! Ce ne sont pas les paysages qui attirent les touristes et l'argent. Ce ne sont pas l'avenir de nos enfants. Et surtout, surtout, cela signifiera forcément abattage d'arbres pour construire toujours plus. Quelle tristesse ! Nous allons perdre notre paysage, notre identité et notre protection. En effet nous ne sommes pas loin des marais et il faut de la terre et non du béton pour absorber ». Il demande de bien vouloir aider à conserver certains arbres avant qu'il ne soit trop tard.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

-L.7 (N° 3 du RD) : Déposée le vendredi 30 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Dans le cadre de l'enquête publique, elle fait part de ces observations, en qualité de riveraine immédiate avec l'OAP de La Touche.

Sa première observation concerne la typologie des logements autorisés en bordure immédiate de sa propriété, en effet si la version initiale ne comprenait pas dans sa légende de logements collectifs, elle constate donc ce rajout du terme « logements collectifs » parmi les logements autorisés sur les parcelles en bordure des constructions existantes sur cette zone. Elle souhaite donc à ce titre que ces termes de logements collectifs ainsi que les logements intermédiaires soient retirés de cette zone. De plus elle considère que l'incitation à veiller à réaliser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis, en travaillant la volumétrie et la co-visibilité avec l'existant, est insuffisamment précise. Par ailleurs, elle constate une incohérence avec l'article 2.3 "préconisations à l'ensemble des secteurs de l'OAP" qui stipule l'installation de zones refuges pour la petite faune à l'ensemble des secteurs de l'OAP, avec la destruction d'un paysage boisé comportant des essences locales à préserver. Enfin, elle note une incohérence quant à la possibilité de proposer un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives à R+2+a, cette disposition en masse architecturale imposante, n'est pas non plus de la meilleure intégration.. Elle souligne également que les observations émises par la MRAe des pays de la Loire en date du 20 décembre 2022 reprises ci-après : "4. Conclusion : Les incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur la qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU. Il apparaît nécessaire de compléter le dossier, de mettre ses différentes pièces en cohérence et de mieux identifier les changements résultant de la présente procédure, préalablement à la consultation du public, n'apparaissent pas clairement dans les documents joints au dossier d'enquête publique ».

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient de lier cette demande avec la suivante L.8 (N°4 du RD) et d'apporter une réponse conjointe sur ces deux questions.

-L.8 (N° 4 du RD) : Déposée le samedi 31 décembre 2022, par Hélène CLOCHARD. Venant de recevoir un courrier en réponse de la mairie de St Hilaire de Riez interrogée pour la cession d'une partie de terrain à son profit en vue de rectifier un alignement côté nord de sa propriété, en complément de son précédent mail du 30-12-2022, analysé ci-dessus. Elle constate que selon les élus, l'objectif principal de cette modification du PLU et notamment celle concernant l'OAP de La Touche, est de renforcer les ambitions environnementales par la préservation des éléments de paysage existants et la conservation de davantage d'espaces verts à l'échelle du périmètre. Le nombre de logements à créer reste lui inchangé. A l'analyse des deux documents graphiques de cette même zone, elle ne constate aucune modification ni de prise en compte de l'objectif pourtant déclaré principal dans le courrier de M. Jean-Yves LEBOURDAIS. Elle en conclue qu'il existe une inadéquation entre la volonté exprimée par les élus et les documents présentés à l'occasion de cette enquête publique.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient de lier cette demande avec la demande N°16 du RD qui traite de la même thématique concernant la programmation de l'OAP de la Touche et l'absence d'information des riverains. Je laisse le soin à la collectivité de répondre sur ce point.

Réponse de la collectivité :

-L.9 (N° 6 du RD) : M. ACHALE Jacques (jacques.achale@orange.fr) demeurant 35 rue du Bois GUYON a déposé le mercredi 4 janvier 2023 une Contribution(s) web, demandant le classement du pin parasol situé à son domicile (parcelle cadastrale 373) pour faire suite à plusieurs réunions de quartier et conseils de M. PIPAUD



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

-L.10 (N°13 du RD) : Par mail du 4 janvier 2023, Mélodie BURGAUD, résidente à Saint Hilaire de Riez souhaiterait faire une demande concernant le changement de PLU avec la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) qui contient des dispositions relatives aux habitats non traditionnels, habitats mobiles et habitats démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La loi ALUR pose le principe que les documents d'urbanisme doivent tenir compte de tous les types d'habitat. Ces terrains pourront être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités et délimités par le PLU. » L'habitat léger, lorsqu'il tient lieu de résidence permanente (par opposition à une résidence de tourisme), serait également autorisé en zone urbaine, ainsi que dans les "pastilles", ces zones non constructibles prévues dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU). »

La déposante a acquis cette année une Tiny House (20, 70 M2), Elle souhaiterait pouvoir s'installer sur un terrain non constructible en zone dite « pastille » ou « Stecal ». Elle conforte sa demande en développant un argumentaire personnel, écologique et économique. Elle souhaiterait donc que le PLU propose des terrains non constructibles en zones pastilles. Elle déclare : « Faciliter l'accès à ce type de terrains pour ce

type d'habitat alternatif permettrait de faciliter la mise en place de logements plus écologiques et abordables financièrement ».

Elle a déjà contacté le service urbanisme qui lui avait parlé des zones UD constructibles pour une possible installation, ce qui n'est pas financièrement envisageable pour elle, dit-elle. Ces zones se trouvent essentiellement sur les secteurs du Pissot et de la Fradinière Il lui semblerait donc intéressant de proposer des zones pastilles dans ces zones boisées.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

-L.11 (N°17 du R.D) : Par mail du 6 janvier 2023, Maître VIAUD, de PARTHEMA Avocats, a déposé un courrier en requête en sa qualité de conseil de la société IMMOPLUS OUEST, anciennement dénommée BAT'IMMO+, propriétaire de la parcelle cadastrée section BM n°323, sise 27 /29 rue des Estivants à SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ. Dans ce cadre, la société IMMOPLUS OUEST entend formuler des observations et, plus particulièrement, proposer que la modification du PLU intègre la levée du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (ci-après « PAPAG ») du secteur de Sion dans lequel est incluse sa parcelle cadastrée section BM 323 ou, au moins la modification de son périmètre pour en extraire ladite parcelle.



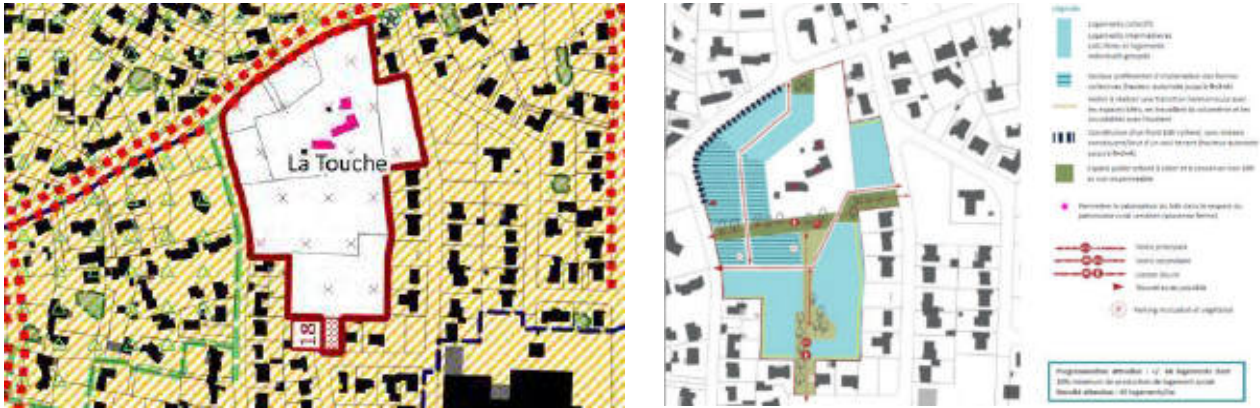
A l'appui de la demande, l'avocat avance un argumentaire remettant en cause la légalité du PAPAG aux motifs d'une insuffisance de justifications dans le rapport de présentation et de l'absence d'un vrai projet d'aménagement global devant conduire selon une jurisprudence constante à l'annulation de cette servitude.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Pour mémoire, le PAPAG de Sion a été instauré dans le cadre de la révision de 2019 et ne fait pas partie des modifications présentées dans le cadre de la présente enquête. Néanmoins et comme la procédure le permettrait, je demande à la collectivité de se prononcer sur cette requête et de proposer un argumentaire de sa décision en cas de maintien de la servitude

Réponse de la collectivité :

-L.12 : (N°16 du RD) : Déposée par mail, le lundi 9 janvier 2023 par Mme BLANCHARD 6, Rue de La Cave. Elle a été informée que la commune de Saint-Hilaire-De-Riez avait pour projet de construire des logements collectifs, en bordure des constructions existantes, dans la rue de la Cave dans le cadre de l'OAP de la Touche, alors qu'il lui aurait été garanti que le terrain n'en comprendrait pas. Elle souhaite que le terrain naturel et les essences locales soient protégés au maximum, non seulement dans le but de préserver l'environnement, mais aussi afin de garder la visibilité des propriétaires environnants intacte. Elle demande de reconsidérer les projets afin de préserver notre patrimoine rural vendéen, ce qui serait selon elle, bien plus bénéfique pour le tourisme ainsi que pour les générations futures.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Compte tenu des affirmations de la personne sur l’absence d’information des riverains de l’OAP, je laisse le soin à la collectivité de répondre sur ce point, si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

-L.13 (N°18 du RD) : Déposée le mardi 10 janvier 2023 par M. COMBE Jacques, venu me rencontrer par ailleurs le 7 janvier en permanence, il déclare avoir découvert qu’il avait sur son terrain 2 arbres « classés remarquables », et qu’il n’était pas au courant

Il propose que la commune face un effort plus important de communication concernant la biodiversité et la conservation des arbres de la commune (marquer les arbres, publier largement l’inventaire et expliquer les éventuelles actions entreprises sur les arbres

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

L’important travail réalisé par la ville pour recenser et protéger son patrimoine végétal nécessiterait un suivi sur le long terme et une communication poussée en direction du grand public, ce qui permettrait sûrement d’éviter les dommages. Je demande à la ville qu’elles sont ses intentions en la matière.

Réponse de la collectivité :

-L.14 (N°19 du RD) : Contribution déposée le 10 janvier 2023 par Lauriane NICOLLEAU demeurant 18, Clos Blain 45450 FAY AUX LOGES et concernant ses terrains compris dans l’OAP B5. Elle souhaite que ces parcelles BS 616, 617 et 618 soient exclues du périmètre projeté et considère que cette “OAP densification” est une atteinte à sa liberté individuelle. Elle l’empêche de pouvoir construire sa future maison afin de vivre aux côtés de ses parents. Deux points lui semblent importants à souligner concernant la justification de cette OAP : Un besoin non justifié de densification et la notion de renforcement de la préservation de l’environnement (boisement avec des arbres remarquables qui disparaissent dans le projet et une remise en cause de la protection de la biodiversité présente). Enfin, son grand-oncle M. Renou, avec qui elle est liée dans cette OAP, a un projet de vente concret sur, sa parcelle B 66 qui représente 1466m2. Un constructeur local réaliserait un ensemble de six logements sur cette parcelle nue qui permettrait non seulement de préserver l’environnement mais aussi de répondre en partie au besoin de densification de Saint Hilaire de Riez.



Réduction du périmètre d'OAP.

> AVANT MODIFICATION



3.2.1.3 OAP B5

APRÈS MODIFICATION <



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Au regard des éléments contradictoires contenus dans la contribution et la demande formulée (volonté de protection / projet de construction d'une maison à terme), je demande à la collectivité d'expliquer et de clarifier ses intentions transcrites dans l'OAP B5.

Réponse de la collectivité :

-L15 (N°20 du RD) : Madame Brigitte WANSEELE, demeurant 58 chemin de la Renaissance, a déposé par mail le 12 janvier une réclamation concernant son terrain C 4631 prévu être reclassé en zone N au lieu de UD actuellement le rendant inconstructible alors qu'elle a réalisé l'assainissement individuel et une clôture périphérique pour un investissement de près de 11 000€. Elle demande donc le retour au classement UD initial. Il est ici précisé que la contributrice a fait déposer une requête par avocat que nous analyserons plus loin.

Voir plans ci-après :



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-L16 (N°21 du RD) : Une pétition regroupant 25 signatures de riverains de l'OAP de la Touche a été déposée le 13 janvier par M. et Mme BONNISSEAU demeurant rue de la Cave. Cette contribution est à rapprocher de la L.12 (N° 16 du RD), traitant du même sujet. Les pétitionnaires s'opposent à la densification du programme de l'OAP et la construction d'immeubles à étages sur le site, Pour eux, l'incitation à cette production de logements collectifs additionnée à la trop forte densité de logements soit 201gts/ha conduira indubitablement à produire des logements à étage et non à simple rez-de-chaussée

comme il existe actuellement et de contrarier l'architecture vendéenne existante, créant de fait de forts risques de vis-à-vis avec les propriétés existantes. D'autre part le schéma d'aménagement proposé fait état d'un secteur préférentiel d'implantation des formes collectives de hauteur autorisée type R+2+A, ce qui est considérable et démesuré à l'échelle du quartier existant. Cette disposition architecturale aurait l'inconvénient de masquer la végétation existante à préserver. Ils observent encore que le schéma indique une mixité d'implantation de formes collectives et de parkings mutualisés végétalisés. Cette incohérence implique que ce point soit plus clairement explicité

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande sera à regrouper avec d'autres portant exactement sur le même sujet. Néanmoins, je demande à la commune d'analyser point par point cette pétition et d'y apporter une réponse argumentée

Réponse de la collectivité :

-L17 (N°22 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Colette PIERRON demeurant 1 promenade de la mer vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable et un espace boisé aient été identifiés sur son terrain, section BR N° 441, sis au 22b rue des Parées. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ces classements et demande donc leur suppression dans le dossier. Elle mentionne également la présence d'une ligne électrique en survol de son terrain

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite en vérifiant si le classement est aujourd'hui judicieux compte tenu de l'inventaire réalisé. La question de la ligne ne relève pas de la compétence municipale ni du présent dossier.

Réponse de la collectivité :

-L18 (N° 23 du RD) : Par courrier déposé sur le RD, Mme Florence PIERRON, demeurant 65 rue Saint Fargeau 75020 Paris, vient porter à ma connaissance le fait qu'un arbre remarquable ait été identifié sur la parcelle 66, 23 rue du petit bois. De par la description qu'elle en fait, elle conteste ce classement et demande donc sa suppression dans le dossier.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Cette demande est à rapprocher de la précédente et d'autres. Je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite en vérifiant si le classement est aujourd'hui judicieux compte tenu de l'inventaire réalisé.

Réponse de la collectivité :

-L19 (N°24 du RD) : Mesdames Nadia JOUBERT nom d'usage BROSSET 80 rue Traversière 75012 PARIS, Line JOUBERT 39 rue de la Soulane 06250 Mougins le haut, Pierrette JOUBERT 145 route de la Caillauderie 85160 St Jean de Monts, ont déposé un courrier demandant l'annulation de la révision du PLU approuvé en 2019 qui classait leurs terrains, sis à « les Boues » cadastrés section C521(835 m2), C520 (1230m2) et C522 (865m2) dont leur mère, Pierrette JOUBERT est usufruitière, en zone A. Pour rappel, ces personnes sont venues me voir en permanence, le 27 décembre 2022, pour me demander le changement de classement de leurs terrains prévus rester en zone A dans le projet de PLU modifié. Elles considèrent que leurs terrains sont en zone déjà construite et elles déclarent avoir acquitté des droits de succession calculés par le Notaire sur une valeur fiscale de près de 100 000€. Selon elles, les terrains aujourd'hui ne valent plus rien et son même perdus pour l'agriculture.

(Voir plan ci-après)



PLU 2019



PLU modifié 2023

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

Réponse de la collectivité :

-L20 (N°25 du RD) : Mme/Mr CALDIRONI, demeurant 12 Chemin des Misons Rouges. 49130 Les Ponts de Cé, ont adressé un courrier sur le RD, en tant que propriétaire d'une parcelle, sise passage des Oursins, concernée par l'emplacement réservé n°20 du plan local d'urbanisme en cours de modification (N°3) pour la réalisation du prolongement de la rue de la Chapelle à SION. Selon eux et ce depuis 1957, aucune initiative des différentes municipalités qui se sont succédées n'a été relevée, laissant croire à l'abandon du dossier, resté fermé plus de cinquante ans. Malgré plusieurs échanges de courriers, ils n'auraient jamais eu la moindre information sur le projet communal. Ils ont écrit à la Commune en mars 2022 en espérant en savoir plus. La réponse de Mme la Maire, n'apporte aucune précision sur un éventuel calendrier de réalisation. Elle mentionne que l'emplacement réservé sera maintenu lors de la modification du PLU et que la ville souhaite poursuivre le dialogue et les négociations à l'amiable. Ils déclarent que, pas plus depuis ce courrier que depuis décembre 2014, aucun dialogue n'a été établi avec la Commune et aucune négociation n'a été générée ce qui leur permet de douter de la volonté réelle de la commune de réaliser le projet. Ils constatent, selon leurs arguments, l'inutilité publique de ce projet qui, s'il avait été nécessaire aurait pu être réalisé depuis plusieurs décennies, mais a été, au contraire, abandonné à plusieurs reprises, et demande donc l'abandon définitif du projet et la suppression de l'emplacement réservé N°20.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Force est de constater l'impact conséquent de cette emprise sur le terrain (et d'autres autour), et on peut légitimement s'interroger sur la pertinence du tracé envisagé pour une créer une voie large et rectiligne dans un tissu urbain installé depuis des dizaines d'années. La tendance actuelle est plutôt à la pacification des déplacements en ville et non pas à la

création de boulevard ex-nihilo. Je demande à la ville de préciser son choix et en cas de maintien du projet d'argumenter son utilité publique.

Réponse de la collectivité :

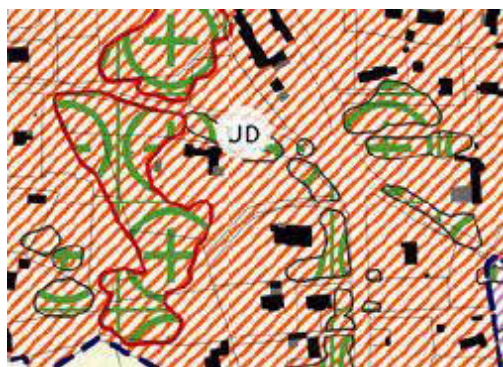
-L21 (N° 26 du RD) : Observations adressées par mail par M. GRUE pour la propriété cadastrée rue de la Fleur de Sel Section(s) AN / BT Parcelle(s) 607 / 269 557 592 concernant : les arbres abattus pour la zone boisée, la dangerosité d'un l'arbre remarquable, une haie au mauvais endroit. Il joint un plan topographique avec photos du terrain. Il semble que sa demande, non exprimée clairement, soit la mise à jour du classement des végétaux à protéger.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder aux ajustements, si il y a lieu.

Réponse de la collectivité :

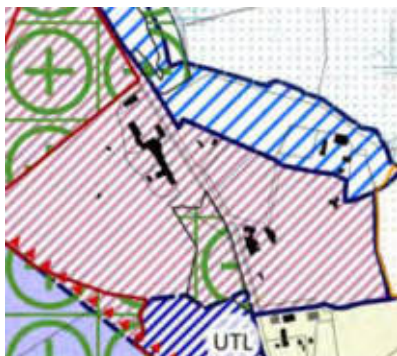
-L22 : M. BAUD Jacques, ex adjoint au maire, demande la rectification du périmètre de l'EBC situé au nord de son terrain en zone UD à la Fradinière pour coller à la réalité du lieu et lui permettre une sortie sur le parking. Il aurait l'aval du maire adjoint actuel à l'urbanisme, M. LEBOURDAIS et ce qui apparait corroboré par les vues aériennes.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande semble crédible au vu de la photo aérienne et je demande à la collectivité, après vérification, de procéder à l'ajustement du périmètre de l'EBC, si il y a lieu.

Réponse de la collectivité :

-L23 : M. et Mme DUBUT sont venus en tant qu'héritiers d'un terrain construit au 122 avenue de La Faye (B2426) pour demander un classement en zone U de leur bien prévu dans la modification en zone UTh réservée aux activités touristiques et de loisirs exclusivement. Ils demandent au moins de pouvoir agrandir leur maison, ce qui ne sera pas possible dans le PLU modifié.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Il paraît difficile d'accéder à cette demande au risque de satisfaire un intérêt privé au détriment de l'intérêt général, et qui serait de plus générateur de nombreuses demandes similaires. Je laisse néanmoins le soin à la ville de répondre sur ce point.

Réponse de la collectivité :

-R6 (N° 27 du RD) : M. GLOMOT Arnaud représentant le groupe SATOV (aménageur), est venu demander à sortir du périmètre de l'OAP de la Touche la parcelle BH122, car l'aménageur n'en sera pas propriétaire mais souhaiterait lancer l'opération dès maintenant. Il propose que la ville garde uniquement cette parcelle en emplacement réservé.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

-L24 (N°28 du RD) : M. BREMAUD Hervé, Président du Syndicat des Propriétaires des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay et M. BRIDONNEAU Fabien, technicien rivières au SM des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay sont venus déposer un dossier concernant une demande d'instauration d'une servitude de passage pérenne le long de l'écours de Baisse pour faciliter l'exécution des travaux de curage menés par le Syndicat Mixte des Marais, de la Vie, du Ligneron et du Jaunay (cf. carte ci-dessous). Cet écoures s'est envasé au fil des années et nécessite un entretien afin de lui redonner son rôle hydraulique, permettant l'évacuation des excédents d'eau en période hivernale, et le maintien d'un niveau d'eau en été pour les différents usages. Il est précisé que le marais de Baisse réceptionne la majeure partie des eaux pluviales de la commune et l'écours de Baisse classé aujourd'hui cours d'eau, est le seul chenal évacuateur. Si aucune action n'est menée, une problématique d'inondation et des impacts sur les usages pourront être observés en amont. Au vu de l'évolution croissante de l'urbanisation sur ce secteur et le refus de certains propriétaires riverains d'autoriser l'accès pour permettre l'exécution des travaux, le Syndicat

Mixte demande qu'une servitude de passage soit instaurée le long de l'écours de Baisse afin d'obtenir l'accès au site de façon pérenne.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Au regard des enjeux et menace à termes sur les milieux, la collectivité devrait se saisir de cette question et travailler avec les syndicats du marais. Selon moi, il ne relève pas de la présente modification de répondre pratiquement et juridiquement à cette demande, mais je laisse le soin à la collectivité de m'exposer son point de vue sur ce dossier.

Réponse de la collectivité :

-L25 : M. GAUTIER, représentant la société Evolution 85 (constructeur), accompagné de Mme RENOU Marylène et de M. NICOLLEAU (sa fille, Laurianne NICOLLEAU a déposé une demande analysée en L14 N° 19 du RD ci-dessus et ne serait pas vendeuse de ses parcelles BS 616/617/618), sont venus demander de réduire le périmètre de l'OAP B5 à la seule parcelle N°BS 66 et donc par conséquent de réduire le nombre de logements affectés sur l'OAP à 6 unités au lieu des 12 prévus au programme.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

-R7(N°30 du RD) : M. TARAUD demeurant sur l'île d'Yeu est venu demander le rattachement de sa parcelle CS 63 à l'OAP B19 voisine dans le but de pouvoir la céder au promoteur. Elle est couverte par un EBC dans le projet de modification du PLU.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

-L26 (N°31 du RD) : M. QUENTIN Nicolas représentant la société SIPO-PHILAM, et sa collaboratrice sont venus pour échanger sur le contenu des OAP « Les Pins Sud » et du « Marais Doux ». Il ont fait réaliser une étude environnementale poussée qui met à jour une relative incompatibilité entre les schémas des OAP tels que prévus au document d'enquête et la réalité environnementale (zones humides) et demande donc que deux nouveaux schémas puissent être retenus à l'appui de l'étude environnementale ; Il déclare avoir déjà présenté ces données à la ville en amont de l'enquête et avoir alors convaincu la collectivité du bienfondé de ces demandes, mais les documents n'ont pas dû être modifiés par le bureau d'étude en charge de la modification du PLU. Les arguments développés sont les suivants :

1- Secteur « Le Marais Doux »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées ou servir de compensation aux zones détruites. Or l'OAP prévoit de nombreuses constructions en collectifs sur toute la frange Est du Site. Cela leur paraît incompatible avec la réalité du terrain.

Par ailleurs, il ne leur paraît pas opportun de prévoir des voiries traversantes permettant de relier les rues des Paludiers et du Marais Doux. Elles n'ont plus d'intérêt si elles ne servent pas à desservir des logements et détruiraient de la zone humide.

Concernant la programmation, il propose un plan d'ensemble visant à réaliser du logement collectif plutôt sur la partie Sud du site (donc dans le secteur C) induisant un nombre plus important de logements sur ce secteur (environ 180) au profit d'un nombre de logements moins important sur le secteur B (environ 20) qui est grevé de zones humides.

Enfin, le secteur du Marais Doux est divisé en 3 phases. Pour des questions de maîtrise foncière, il leur paraît important que réglementairement, un projet opérationnel puisse être déposé dans le cadre d'un projet d'ensemble mais avec une certaine souplesse sur les limites périphériques.

2 – Secteur « Les Pins »

Ils déclarent avoir transmis en juin 2021 les résultats d'une première étude sur les zones humides, pour alimenter les réflexions de la Commune sur les modifications de ces OAP. Il s'avère qu'une partie importante de ce site est classée en zone humide. La démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) obligera à en tenir compte et donc à ne pas construire sur ces zones qui devront être conservées ou servir de compensation aux zones détruites

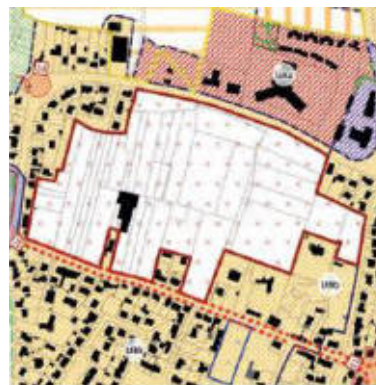
La topographie descend de manière régulière du Sud vers le Nord, il leur apparaît donc préférable de programmer les logements collectifs sur la partie Nord du Site et privilégier l'habitat individuel sur la deuxième moitié Sud en lien avec la rue des Pins, assurant un épannelage progressif de l'habitat existant au Sud vers de l'habitat plus dense au Nord.

Concernant la programmation, ils proposent que « l'équipement public d'envergure pour le quartier dont la destination doit permettre le partage et la rencontre des savoirs » puisse trouver sa place dans la phase 3 en réhabilitant le grand bâtiment existant mentionné dans l'OAP.

OAP du Marais Doux



OAP des Pins



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : L'étude environnementale fournie par l'aménageur en juin 2021 tend à démontrer la pertinence de la demande de modification du schéma d'aménagement initialement prévu par la collectivité et le bureau d'étude. Si les deux entités ont effectivement convenu de cette logique, il paraît judicieux de procéder aux ajustements nécessaires des OAP avant l'approbation du document de PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre position très clairement sur ces sujets et d'introduire dans le document finalisé les schémas qu'elle aura arrêté avec l'aménageur dans la mesure où elle souhaite les modifier.

Réponse de la collectivité :

-L28 (N°35 du RD) : Par mail du 24 janvier, Monsieur et Madame ROGER Bernard, propriétaires des parcelles C4300 ; C2889 ; C2082, contestent le projet de classement de leur terrain en zone N au lieu de UD actuellement. Ils déplorent que ce classement les empêche de diviser pour vendre deux parcelles détachées qui leur permettraient d'entretenir leur bien. Dans un mail complémentaire, ils s'inquiètent de l'avenir de ces terrains qui seront « abandonnés » provoquant un déséquilibre avec la flore locale par le développement d'une flore exogène invasive.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-L29 (N°35 du RD) : M. DRUMÉZ Jean-Yves, 13 rue VIOGNIER 30230 RODILHAN, a déposé un courrier le 24 janvier 2023, il est propriétaire depuis 2017 de parcelles de terrain situées, Chemin de la Raiponce, référencées A 3231 et 1846, achetées 86 950,00 euros. Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole et sont prévues être classées en zone N dans le projet de modification. Il demande le changement de classement en zone constructible.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

Réponse de la collectivité :

-L30 (N°36 du RD) : Déposée le mercredi 25 janvier 2023 par Jean-Noël THIBAUD, demeurant 2, Le Chiron 44310, St Sumine de Coutais. Il est propriétaire d'un terrain cadastré C 4467, 4471 et 4480 classé en zone A. Il demande le classement en zone U constructible.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande ne peut être considérée comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification, puisqu'elle consisterait à classer des terrains, actuellement en zone A, en zone constructible de type U. Je demande à la ville de confirmer ou infirmer cette analyse.

Réponse de la collectivité :

-L31 (N°38 du RD) : Proposée par Mme NEDELEC Anita, 12 rue du crépuscule le mercredi 25 janvier 2023 Concernant les parcelles B4 et B10 concernées par des OAP, il lui semble que la construction d'environ 25 logements sur ces 2 parcelles est totalement inappropriée. Cela implique des maisons à étages ou des immeubles pour obtenir la densité espérée Elle considère que c'est en totale contradiction avec la physionomie de ce quartier et que cela conduirait à une perte d'harmonie du quartier, une densification de la circulation et du stationnement donc des nuisances sonores et une réduction des espaces verts nécessaires à la biodiversité, une perte d'intimité, d'ensoleillement (donc plus de dépenses énergétiques ?) pour les résidents actuels et une perte de valeur pour les habitations existantes.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande remettant en cause l'OAP et les notions de densité, je laisse le soin à la ville de se prononcer sur cette demande.

Réponse de la collectivité :

-L32 (N°40 du RD) : Véronique VERHNES Impasse des Berniques Sion-sur-1 'Océan, a déposé une demande de reclassement d'une partie de terrain de sa propriété, la parcelle cadastrée BN 0015 d'une superficie de 413 m2, classée en secteur d'OAP « Cœur de Sion » dans le cadre de l'élaboration initiale du PLU. Elle est propriétaire d'un ensemble de deux maisons et deux annexes implantées sur un terrain formé des parcelles BN 0015, BN 0016 et BN 0031. Elle dit découvrir l'intégration de la parcelle BN 0015 au périmètre de l'OAP. Il semble que ce classement puisse résulter d'une erreur matérielle, liée à une analyse trop rapide du site par le bureau d'étude Citanova n'analysant pas la réalité d'usage des parcelles et leur rattachement, ni la réalité physique des accès au cœur des îlots bâtis, qui constituent par ailleurs une caractéristique historique de l'urbanisation balnéaire du quartier de Sion. Elle développe ensuite un certain nombre d'arguments qui l'amène, au vu de ces éléments, à demander que soit réexaminé le périmètre de l'OAP « Cœur de Sion » en excluant la parcelle BN 0015, partie intégrante de sa propriété, sans intérêt aucun à la mise en œuvre de l'OAP, et que soit supprimée ou déportée sur le pourtour de l'îlot la réalisation de la liaison douce, en conformité avec la situation réelle du site et des usages anciens.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette demande n'est, semble-t-il, pas de nature à remettre en cause les fondements de l'OAP « Cœur de Sion », d'autant que les arguments mis en avant par la déposante sont entendables en l'état. Je demande à la ville d'examiner attentivement cette question et de prendre position, argumentée en cas de maintien du périmètre initial de l'OAP.

Réponse de la collectivité :

-N°42, 43 et 44 du RD : Le cabinet d'avocats GENTY de Saint Gilles Croix de Vie, a déposé trois recours identiques sur la forme et le fond concernant les personnes suivantes : Madame Brigitte WANSEELE demeurant 58 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaire des

parcelles 226 C 4630 et 226 C 4631, Monsieur et Madame Michel et Annick BERTHOME demeurant 48 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C N°2082, 2889 et 4300 et Monsieur et Madame Bernard et Géraldine ROGER demeurant 67 Chemin de la Renaissance à ST HILAIRE DE RIEZ et propriétaires des parcelles 226 C 527, 528, 2413, 3415, 3552, 3554 et 3613. Tous ces terrains sont situés dans le quartier dit « Les Plantes ». Ces parcelles sont dans le PLU actuel issu de sa dernière révision du 20 décembre 2019 classées en zone UD dudit PLU. Le projet de modification n°3 se propose de classer ces parcelles en zone N au titre d'une coupure d'urbanisation loi littoral. L'avocat remet en cause la légalité d'une telle proposition de classement considérant dans son mémoire que la disparition des SDU issue de la loi ELAN n'est pas une obligation en l'espèce est que leur maintien en zone Ud reste possible et totalement justifié. L'analyse juridique faite par le cabinet aboutirait à ce que le projet de modification soit donc juridiquement irrégulier. Il procèderait d'une analyse inexacte et devrait donc être retiré de la procédure.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Le cabinet d'avocats GENTY reprend dans des recours individualisés le même raisonnement pour aboutir à l'irrégularité des suppressions des SDU classés en zone Ud et leur projet de classement en zone N dans le PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre en compte cette requête et de procéder à une analyse juridique en réponse qui devra m'apporter tout l'éclairage nécessaire à ma propre opinion sur ce sujet dont les conséquences sont indéniablement très fortes sur les biens privés concernés.

Réponse de la collectivité :

-N°45,46 et 47 du RD : Ces trois contributions sont en fait une seule et même requête déposée par l'avocate Me BARDOUL pour le compte de Mme Nicole JARRY, propriétaire d'une parcelle cadastrée section AM n° 115 sise 24 rue du Disque. La requête vise à supprimer l'OAP B15 dans son intégralité au motif de son illégalité.



Les arguments avancés par l'avocate sont les suivants : Les OAP ne peuvent, en aucune façon, fixer les caractéristiques précises des constructions susceptibles d'être réalisées puisque cette définition relève du règlement du PLU. Or, l'OAP B15 fixe les caractéristiques des constructions (hauteur, places de stationnement, coefficient de biotope) donc l'OAP B15 serait parfaitement illégale. Elle relève ensuite la contradiction entre les dispositions du projet du PLU et celles de l'OAP concernant le coefficient de biotope, les places de stationnement, et les hauteurs de construction Or les dispositions d'une OAP ne peuvent contredire le règlement. Pour ces motifs, Mme Nicole JARRY sollicite donc la suppression pure et simple de l'OAP B15

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Le cabinet d'avocats BARDOUL reprend dans son recours un raisonnement pour aboutir à l'irrégularité de l'OAP B15 dans le PLU modifié. Je demande à la collectivité de prendre en compte cette requête et de procéder à une analyse juridique en réponse qui devra m'apporter tout l'éclairage nécessaire à ma propre opinion sur ce sujet dont les conséquences sont indéniablement fortes sur les biens privés concernés.

Réponse de la collectivité :

-N°48 du RD : Contribution déposée par les Consorts MORINEAU Chez M. Mathieu MORINEAU 36 bis rue des Pins. L'objet de cette demande est une incohérence entre Densité et Programmation attendue dans l'OAP « Les Pins Sud ». L'objectif de densité attendu pour le secteur « 1 » est de 40 logements à l'hectare. Or l'assiette foncière brute de la zone représente 26 844 m². Donc, le nombre de logements envisagés ne saurait être inférieur à 107 logements, alors que la programmation attendue fait état de +/- 128 logements, soit 51 logements/ha (20% de plus). Ce calcul ne prend en compte que la surface brute, sans présager de la surface réellement urbanisable au regard des enjeux de préservation environnementale, qui impactera encore à la baisse le nombre de logements. La demande des déposants est donc de modifier le nombre de logements attendus ou de se limiter à un objectif de densité en conformité avec le SCOT, en précisant s'il s'agit d'une densité brute ou nette.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Au regard de la précision de la requête, je demande à la collectivité d'analyser cette demande et d'y apporter réponse.

Réponse de la collectivité :

-N°49 du RD : M. et Mme COUTHOUIS Fabien, 103 du chemin Jucaud, déjà venus en permanence le 27 décembre, a déposé une requête pour que ces terrains cadastrés A2452 et A3503 prévus être reclassés en zone N dans la modification puissent rester en zone Ud comme initialement. L'impact de cette décision est d'autant plus fort sur le terrain A3503 acquis pour construire. Ils déplorent qu'un permis pour 50 logements ait été délivré à côté en 2022 et précisent que leur terrain A3503 est couvert par un CU positif en cours de validité.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-N°50 du RD : Proposée par M. ARVIER Philippe, 14 rue du Granit, le jeudi 26 janvier 2023 par mail. Il demande qu'un arbre situé sur son terrain (parcelle BT 0144) soit classé en arbre remarquable (protection type espace boisé classé).



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Après avoir vérifié elle-même l'intérêt de cette demande, je laisse le soin à la ville de répondre sur ce point si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

-L33 (N°52 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé le CPNS (comité pour la protection de la nature et des sites). Dans un premier temps, il regrette qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et demande à ce qu'il soit tenu compte des observations de la MRAe et du public. Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfactions relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document. En conclusion, il était, selon lui, nécessaire de modifier cette révision du PLU pour introduire davantage de nature en ville, pour revoir à la baisse certaines OAP densification et changer les formes urbaines pour que l'imperméabilisation des sols soit limitée, de même pour protéger plusieurs espaces paysagers. Les objectifs de cette modification ont été respectés, par contre ils attendent une modification de ce PLU lors de la finalisation des documents de programmation comme le PCAET, ils regrettent par ailleurs que le zonage de l'îlot Jeanne d'Arc n'ait toujours pas été changé pour admettre une hauteur maximale de R+ 2+ attique ce qui permettrait de respecter la loi littoral dans les espaces proches du rivage (EPR) qui demande une extension limitée de l'urbanisation pour revoir les densifications et avoir une meilleure protection du patrimoine.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet du ressenti du CPNS sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et le contenu du dossier d'enquête. Je n'ai pas de commentaires à faire sur ces souhaits et propose à la collectivité d'y répondre si elle le souhaite, notamment sur le sujet de l'îlot Jeanne D'Arc d'autant que cette question reviendra dans une contribution portée par l'association INOVEE qui sera analysée plus avant

Réponse de la collectivité :

-L34 : Courrier remis en permanence du 26 janvier par M. et Mme MILCENT Pascal et Elisabeth. Ils contestent fortement le reclassement de leur propriété en zone N (classée en zone Ud dans le PLU actuel) et développent un argumentaire basé sur l'environnement bâti du site et la différence de traitement avec d'autres secteurs très proches et se déclarent solidaires des habitants de ces deux quartiers dits « Les Hommeaux » et « Les Plantes ».



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Ces personnes ont été reçues en permanence le 27 décembre 2022 et avaient signalé leur mécontentement. Cette demande de reclassement est à rapprocher d'autres de même nature et appellera une prise de position de la collectivité. Je demande à la commune d'analyser point par point ces demandes et d'y répondre. Certaines situations méritent d'être analysées objectivement et la décision devra être argumentée au regard de l'impact du classement N sur les propriétés concernées.

Réponse de la collectivité :

-N°53 du RD : Contribution déposée par Mme MILCENT Marie-Claudie, 11 rue de la Michélinière à Beaulieu sous La Roche concernant ses deux terrains situés au 8 chemin de la Noivière et cadastrés DE 85et 86. Elle découvre que ces terrains potentiellement constructibles et classés en zone Ud dans le projet de modification sont en fait couverts par un EBC. Elle demande la suppression de cet EBC qui ne couvre que ces terrains.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Au regard de l'observation des deux plans ci-dessus, il apparaît légitime de s'interroger sur le classement en EBC de seuls deux terrains, n'est-il pas envisageable de maintenir le zonage Ud tel quel avec la notion d'espaces paysagers à protéger de niveau 2 comme aux alentours.

-Réponse de la collectivité :

-L34 (N°54 du RD) : Courrier reçu au siège et déposé par l'association INOVEE (Initiative Nord-Ouest Vendée Environnement), représenté par M. BOUILLON et Mme MARCHAL. Dans un premier temps, ils regrettent qu'il n'y ait pas eu de journée de présentation du dossier ouverte et déplorent la mauvaise qualité rédactionnelle du dossier (manque de relecture, incohérences et manque de lisibilité). Les auteurs énumèrent ensuite les points de satisfactions relatifs à la prise en compte des échanges avec la ville (Île aux Jeux, travail de recensement et de protection des végétations remarquables, et pointent ensuite des points qui mériteraient d'être revus ou modifiés avant l'approbation du document (hauteurs des

constructions sur l'îlot Jeanne D'Arc, difficultés de repérage dans les documents, mises à jour non effectuées, présentation des différentes OAP confuse). En conclusion, les documents soumis à l'enquête présentent bien des incohérences et sont très difficiles à analyser et à situer dans la ville. Ce qui leur laisse des interrogations sur d'autres points. D'après un élu, le secteur de Sion sera soumis à une autre modification d'ici la fin du mandat, ils ne comprennent pas le réel intérêt de la modification actuelle.

« N'aurait-il pas été plus pertinent et efficace de prendre du temps pour soigner la présentation des documents afin de les rendre plus exacts et cohérents et de programmer une mise à enquête publique pour l'ensemble des modifications envisagées, y compris celle de Sion ? » Cela aurait permis, de plus, de prendre du temps, pour mettre en place les modalités d'une mise en œuvre pédagogique à destination des habitants.

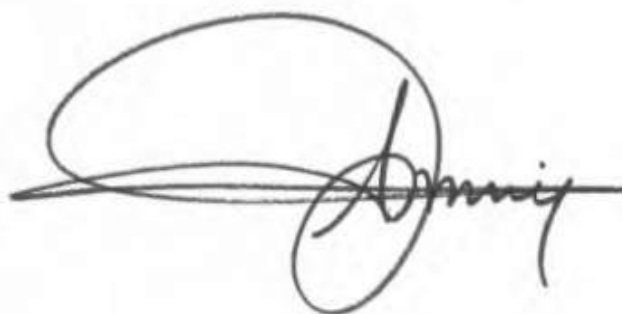
Analyse et commentaires du commissaire enquêteur : Cette contribution est le reflet du ressenti d'INOVEE sur le développement du territoire de Saint Hilaire de Riez et le contenu du dossier d'enquête. Je n'ai pas de commentaires à faire sur ces souhaits et propose à la collectivité d'y répondre si elle le souhaite, notamment sur le sujet de la qualité du dossier soumis à l'enquête et de l'îlot Jeanne D'ARC d'autant que cette question revient dans une contribution portée par le CPNS analysée plus avant

-Réponse de la collectivité :

NB : le 30 janvier 2023, PREAMBULE (prestataire pour le Registre Dématérialisé) m'informe qu'une contribution a été enregistrée sur le registre dématérialisé le 27 janvier à 00h32 mn soit 5h32mn après la clôture de l'enquête et la fermeture du registre dématérialisé. Par conséquent, cette contribution émanant du groupe d'opposition « Ensemble pour Saint Hilaire et déposée par Mme LAPIERRE-GALAN ne sera pas prise en compte dans le cadre de cette enquête.

Procès-Verbal de Synthèse présenté à Saint-Hilaire de Riez le 1^{er} février 2023, fait en deux exemplaires. J'attends les éléments de réponse de la collectivité au plus tôt et dans tous les cas, avant le **15 février 2023**.

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rémi ABRIOL', with a large, stylized initial 'R'.

Rémi ABRIOL