

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



2-Conclusions motivées et avis sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Commissaire Enquêteur : Rémi ABRIOL

Destinataires :

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

Objet de l'enquête

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.

Cadre particulier de l'enquête unique :

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.

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.

-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. Ce projet relève 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.

L'enquête Publique

Déroulement :

La participation du public à cette enquête a été relativement soutenue. Au cours des quatre permanences, le commissaire enquêteur a reçu soixante-cinq personnes, quelques observations écrites ont été enregistrées sur le registre d'enquête, de nombreux courriers ont été remis 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 directement sur le registre dématérialisé.

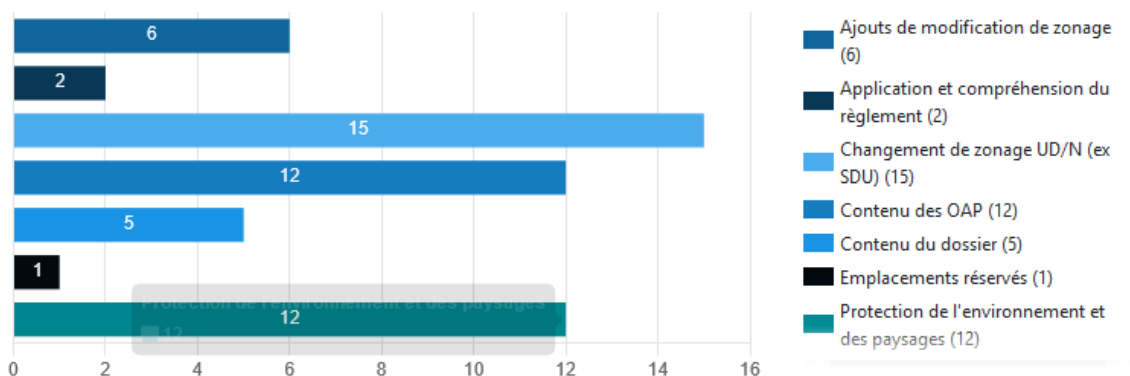
L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pendant toute la durée de l'enquête, du 27 décembre 2022 au 26 janvier 2023 soit durant 31 jours, le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, siège 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.payssaintqilles.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).

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



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.

Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe des PDL) :

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 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 loisir, 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.

-Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai demandé 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.

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (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.

On peut regretter l'absence d'avis de ces collectivités 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.

Synthèse des observations du public :

Il a été demandé à Madame la Maire d'apporter des réponses sur toutes les questions et contributions du public ayant fait l'objet d'un écrit soit dans le registre papier ou 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** ». Le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse est, par ailleurs, joint en annexe au rapport sur document séparé. :

La mobilisation du public a été relativement forte 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

-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.

Les réponses à mon Procès-Verbal de Synthèse :

Le 15 février 2023, M. Le Président de l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie (pour Madame la Maire de Saint Hilaire de Riez) a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse 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** ».

Dans un premier temps, le mercredi 1er février 2023, j'avais rencontré en mairie de Saint Hilaire de Riez., 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 afin de leur remettre et commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et **demander à Madame le Maire de se prononcer sur les points suivants :**

1. L'avis de la MRAe
2. Les réponses des Personnes Publiques Associées
3. Les contributions et questions déposées dans le cadre de l'enquête sur les registres « papier » et dématérialisé.

Le 15 février 2023, M. Le Président de l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie (pour Madame la Maire de Saint Hilaire de Riez) m'a répondu point par point dans un mémoire en réponse à mon PV de synthèse (document en annexe au rapport) dans lequel ils m'indiquent :

1. Répondre aux recommandations de la MRAe contenues dans le document du 20 décembre 2022 portant le n° PDL-2022-6436.
2. Avoir analysé les réponses des PPA (Chambre d'Agriculture et SNCF Réseaux).
3. Avoir répondu point par point aux questions des personnes s'étant exprimées au cours de l'enquête.

Mes conclusions personnelles motivées :

-Après avoir étudié le dossier d'enquête, pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition par l'Agglomération et le service urbanisme de la commune de Saint Hilaire de Riez, et analysé les réponses et engagements de la collectivité exprimés dans le mémoire en réponse, je me suis fait une opinion personnelle :

➤ Sur l'information du public

L'information sur la tenue de l'enquête avec un affichage bien identifié sur les panneaux extérieurs de la mairie, 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.

De plus, 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.

➤ **Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale :**

La collectivité n'avait 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.

J'ai demandé 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. 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

➤ **Sur les avis des Personnes Publiques Associées (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 rapport

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

- Je prends acte qu'il n'y avait pas d'éléments de réponse à apporter par la ville aux questions de la Chambre, et aux recommandations de SNCF Réseaux et ils n'induisent pas de commentaires supplémentaires de ma part

Je note toutefois, qu'il apparaît regrettable que les PPA associées dans cette démarche de manière légale, ou bien, volontaire ne se soient pas plus mobilisées et exprimées sur ce sujet avec des enjeux environnementaux et urbanistiques forts.

➤ **Sur les observations du public**

Il a été demandé à Madame la 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 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 à toutes les 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 compléments d'argumentation juridique. Ce point restera l'enjeu majeur de la suite que connaîtra le document et nous l'analyserons plus loin dans ma conclusion, 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 au rapport d'enquête publique 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

➤ **Sur la participation, au final, relativement forte du public :**

-Depuis la révision du PLU en 2019 et les recours en cours devant le Tribunal Administratif, il semble que la population Hilairoise soit particulièrement attentive aux évolutions des documents d'urbanisme sur le territoire. Les quatre permanences que j'ai tenues ont connu une certaine affluence et j'ai reçu au total 65 personnes. L'essentiel des remarques portaient sur les zonages N issus de la suppression des SDU et - sur le contenu des OAP (notamment sur les densités et les formes urbaines attendues). Le public, pour une foi, n'est pas resté insensible aux évolutions du PLU et de ce point de vue, on ne peut que s'en féliciter. Il est important de se rappeler que la ville a mis en place une vraie politique de concertation et de communication préalable sur ces sujets, captant ainsi l'attention des administrés et leur intérêt pour l'évolution de leur territoire

Les avantages identifiés du projet :

- La modification va permettre de disposer d'un document opposable qui sera à jour des données territoriales nouvelles (recensement, chiffres, etc...) ainsi que de la prise en compte des opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation (emplacements réservés, programme d'habitat, etc...).
- La présente modification permettra de lever des dispositions difficiles à mettre en œuvre révélées après une période d'application du PLU Révisé en vigueur.
- Le document d'urbanisme rendu opposable permettra une utilisation plus aisée pour les services instructeurs de l'application du droit des sols.
- L'ensemble de ces évolutions réglementaires et l'intégration de nouvelles données et de recensements écologiques complémentaires et plus exhaustifs, plus compréhensibles, contribueront à assurer la pérennité de la trame verte du territoire communal et la protection du patrimoine végétal.
- Après le travail de recensement du patrimoine végétal réalisé par la ville, les boisements, les haies, les corridors écologiques et les arbres remarquables identifiés sont préservés et/ou classés en zones naturelles (N), ces dernières constituent la Trame Verte et Bleue ;
- Ce projet de document modifié permettra à la collectivité de disposer d'un outil fort de protection des patrimoines bâtis et végétaux, outil mis à la disposition d'une politique volontaire de protection de l'Environnement sur le territoire de Saint Hilaire de Riez engagée, par la municipalité. La Ville réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels et urbains remarquables et ordinaires, et prévoit différentes dispositions pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques
- Le document ainsi modifié répondra aux objectifs du SCoT, notamment en matière de logements et de protection de l'environnement
- Ce projet est réaliste, raisonné et raisonnable. Les possibilités de densification et de renouvellement urbain sont parfaitement identifiées par les OAP, avec la prise en compte de tous les gisements fonciers. Globalement, le projet soutient le développement démographique dynamique attendu dans la décennie à venir afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements.
- Ce projet de modification du PLU marque une évolution importante dans la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et espaces naturels sur le territoire de Saint-Hilaire de Riez. La maîtrise de l'enveloppe urbaine se concrétise par une baisse significative des zones UD au profit de zones Naturelles.

Les inconvénients identifiés du projet :

- Les propriétaires des biens concernés par la disparition des SDU et leurs reclassements en zone naturelle peuvent considérer ceci comme une atteinte à disposer librement de leur bien. Ce projet de classement peut avoir un impact non négligeable sur certains projets envisagés par les propriétaires (divisions, constructions, éclaircissements paysagers, etc...).
- Les dispositions et les prescriptions qui affectent les propriétés privées sont méconnues du grand public qui, d'une manière très générale, se désintéresse des procédures d'enquête et d'information. Cet état de fait peut provoquer des comportements qui seront préjudiciables à la poursuite de la politique de protection des patrimoines fortement souhaitée par la Ville, à juste titre au regard de la qualité des éléments bâtis et paysagers constituant le territoire de Saint Hilaire de Riez. Je ferai une recommandation à la collectivité sur ce point.
- **Les effets « mal vécus » du renouvellement urbain**
Le public a fait part de ses réticences voire de son opposition aux évolutions de hauteur dans les OAP et anciens quartiers. Le renouvellement urbain dans un territoire hyper attractif est forcément coûteux en raison notamment des charges foncières. Le modèle économique est donc complexe et nécessite souvent la reconstruction d'immeubles de hauteurs vécues par les habitants comme trop importantes et non compatibles avec l'architecture locale et l'environnement. Ce phénomène est encore plus important pour les nouveaux projets de taille modeste s'insérant dans un environnement pavillonnaire.

Les recommandations du commissaire enquêteur :

-J'attire l'attention de la collectivité sur la nécessaire amélioration des fonds de plans, supports des plans de zonage, ce qui facilitera grandement leur lecture et compréhension par le public et les professionnels de l'urbanisme.

-Je recommande également 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.

Formalisation de mon avis :

Le **bilan** des avantages et inconvénients identifiés de ce projet, présente un solde nettement **positif**.

En conclusion, je considère, que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire de Riez :

- Répond globalement aux objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Gilles actuellement en vigueur, notamment au regard de la Trame Verte et Bleue qui est ici (trame verte) déclinée à l'échelle communale, et des objectifs en matière de production de logements nouveaux. Il est compatible avec les objectifs du SRCE et du PRGI Loire-Bretagne.

- Intègre la densification et la très faible consommation des espaces agricoles et naturels qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation (ZAN, Climat et Résilience) ;
- Permet 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.
- Les dispositions inscrites dans le PLU contribueront également, à leurs niveaux, à la lutte contre le réchauffement climatique engagée par la collectivité et retranscrite dans son PCAET récemment approuvé.
- L'ensemble des éléments de la modification n° 3 constitue des incidences positives notables en faveur de la préservation de la biodiversité mais aussi en faveur d'une amélioration de celle-ci au sein des espaces urbanisés ou en passe de l'être. L'impact de la modification peut à ce stade être considéré comme positif pour le territoire et l'environnement, au regard de la situation actuelle.

-La procédure appliquée respecte le Code de l'urbanisme, le Code de l'environnement. Dans son mémoire en réponse, en date du 15 février 2023, la collectivité a répondu point par point aux questions posées dans mon procès-verbal de synthèse

-Ainsi, je considère que le projet présente essentiellement des avantages et qu'il a un caractère d'intérêt général pour la commune en permettant par ce document modifié, la mise en œuvre de sa politique de protection des patrimoines bâtis et végétaux, de sa politique de développement et d'offre en logement pour permettre l'installation de jeunes et d'une population résidant à l'année sur la commune, dans le cadre plus général d'une politique ambitieuse de protection de l'environnement du territoire communal.

-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 à l'argumentaire de l'avocat pour asseoir de manière incontestable sa position et me permettre d'analyser objectivement la situation. N'ayant pas obtenu cette réponse complémentaire et ayant par moi-même pu approfondir la question, je considère qu'il apparaît, pour le moins délicat d'avoir consacré en son temps des Secteurs Déjà Urbanisés et de les reclasser en zone N au motif, selon moi inadapté en l'espèce, de coupure d'urbanisation au nom de la loi Littoral plutôt 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 apporté d'éléments nouveaux ni argumenté de manière contradictoire sur ce point.

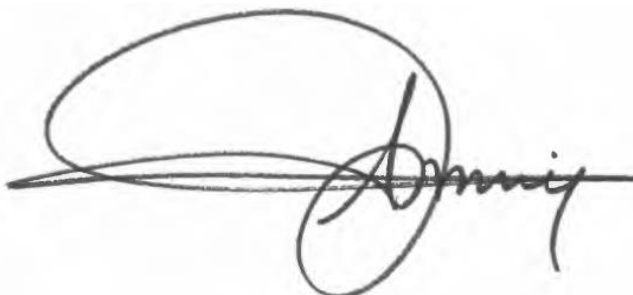
Elle a fait le choix de ne pas intégrer ces espaces comme SDU au PLU afin de ne pas se retrouver dans la situation actuelle créant une confusion juridique auprès des propriétaires à l'extinction du dispositif initié par la loi Elan, ce qui est une démarche positive.

Néanmoins, il convient d'assurer sur ces secteurs une protection réglementaire des espaces paysagers en cohérence avec la politique de la ville sur la protection de l'environnement.

-En conséquence ; j'émet un **"AVIS FAVORABLE"** au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire de Riez assorti de la **réserve suivante** :

-La collectivité pourrait maintenir les secteurs de l'Hommeau et des Plantes en zonage UD assorti de la trame « Espace Paysager à préserver au titre du L 151-23 de niveau 2 », pour sécuriser juridiquement la modification n°3 du PLU et pourrait profiter de la révision du SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie qui vient d'être décidée en janvier dernier (2023) au niveau de l'agglomération, pour déterminer le devenir de ces secteurs.

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' and a horizontal line extending to the left.

Rémi ABRIOL, Commissaire Enquêteur