

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNE DE SAINT – MARTIN – DES – NOYERS (85140)

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Pays de
Chantonay
Ensemble pour réussir



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 février 2017 au 15 mars 2017

Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Décision n° E16000292/44 de M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES en date du 7 novembre 2016 modifiée par décision du 20 janvier 2017,

*Arrêté d'ouverture d'enquête n°2017-5 de M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay en date du 23 janvier 2017.

Destinataire (pour action) : M. Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay

Destinataire (en copie) : M. Le Président du Tribunal Administratif de NANTES (44).

Destinataire (pour information) : M. Le Maire de la commune de Saint-Martin-des-Noyers

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – GENERALITES ET CADRE DE L'ENQUÊTE

11 – Objet de la modification n°2 du PLU.....p.4

12 – Cadre juridique.....p.7

13 – Composition et caractéristiques du dossier.....p.9

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 - Phases préalables à l'ouverture de l'enquête

211 – Désignation du commissaire enquêteurp.15

212 – Arrêté d'organisation et d'ouverture de l'enquête.....p.15

213 – Information du public (publicité et affichage).....p.16

214 – Avis des PPA.....p.16

22 – Phases durant l'enquête publique

221 – Déroulement des permanences.....p.22

222 – Observations du public.....p.22

223 – Clôture de l'enquête.....p.23

23 – Phases postérieures à l'enquête

231 – Le procès-verbal de synthèse.....p.23

232 – Mémoire en réponse et analyse des observations.....p.24

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

21 – Rappel du projet.....	p.30
22 – Rappel sur le déroulement de l'enquête.....	p.30
23 – Avis motivé sur le projet de modification n°2 du PLU.....	p.32-35

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

- a) Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI
- b) Délibération du conseil communautaire du 18 janvier 2017
- c) Décision modificative du TA de Nantes du 20 janvier 2017
- d) Arrêté d'ouverture d'enquête
- e) Certificat d'affichage
- f) Attestations de publications de l'avis d'enquête dans la presse
- g) Procès-verbal de synthèse (remis au porteur de projet lundi 20 mars 2017)
- h) Mémoire en réponse du porteur de projet

I – GENERALITES ET CADRE DE L'ENQUÊTE

Saint-Martin-des-Noyers est une commune d'environ 2300 habitants, rattachée depuis le 1^{er} janvier 2017 à la communauté de communes du Pays de Chantonnay (avant le 1^{er} janvier de cette année elle faisait partie de la communauté de communes du Pays des Essarts).

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 décembre 2008 il a fait l'objet au cours de l'année 2012 de deux révisions simplifiées le 19 avril 2012 et d'une modification lors d'une délibération en date du 22 mars 2012. Le changement de communauté de communes au 1^{er} janvier 2017 est sans incidence sur le rattachement au document d'urbanisme supérieur qui reste le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen.

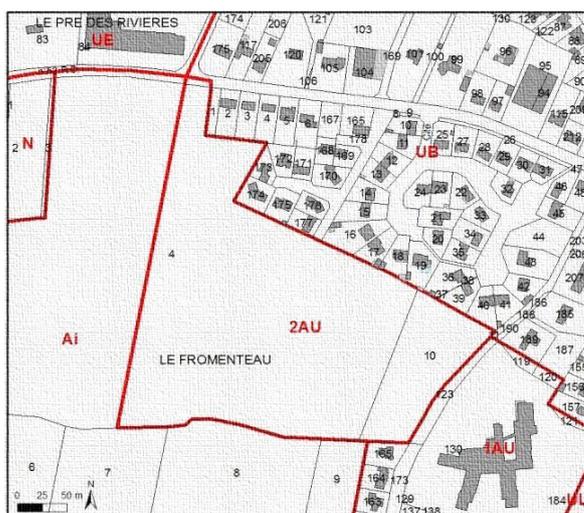
Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) la commune souhaite dynamiser l'accueil de nouveaux ménages, pour tenir compte de la démographie de ces dernières années, en leur proposant une offre adaptée tout en conservant l'objectif de maintenir sur place ceux déjà installés. Pour ce faire elle ambitionne la réalisation d'une opération d'ensemble portant notamment sur la construction d'une trentaine de logements sur la zone de Fromenteau au Sud de la commune.

11 – Objet de la modification n°2 du PLU

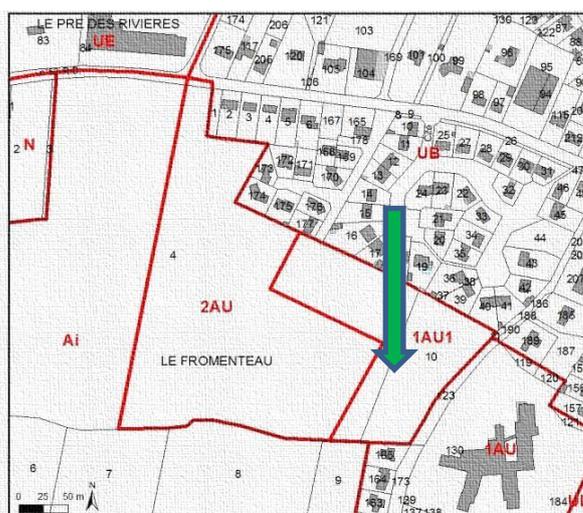
La présente modification n°2 du PLU porte sur les points suivants :

- 1) Ouvrir partiellement la zone 2AU du Fromenteau à l'urbanisation (en la passant en zone 1AU) ;

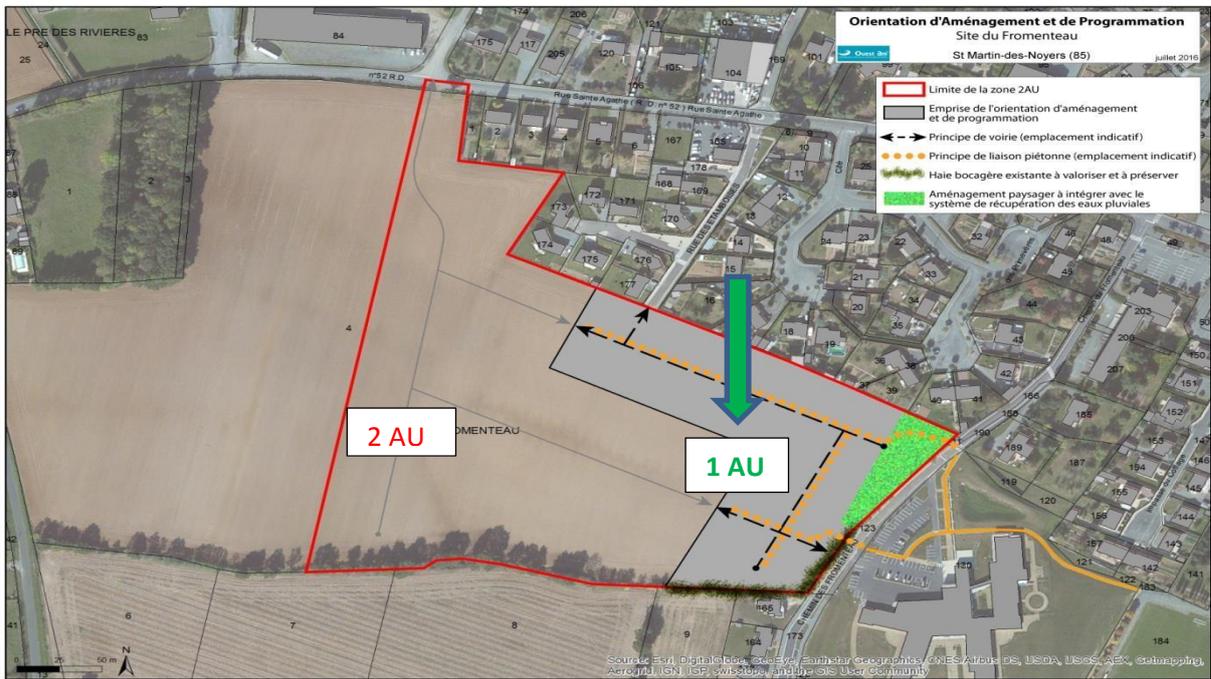
Avant modification



Après modification



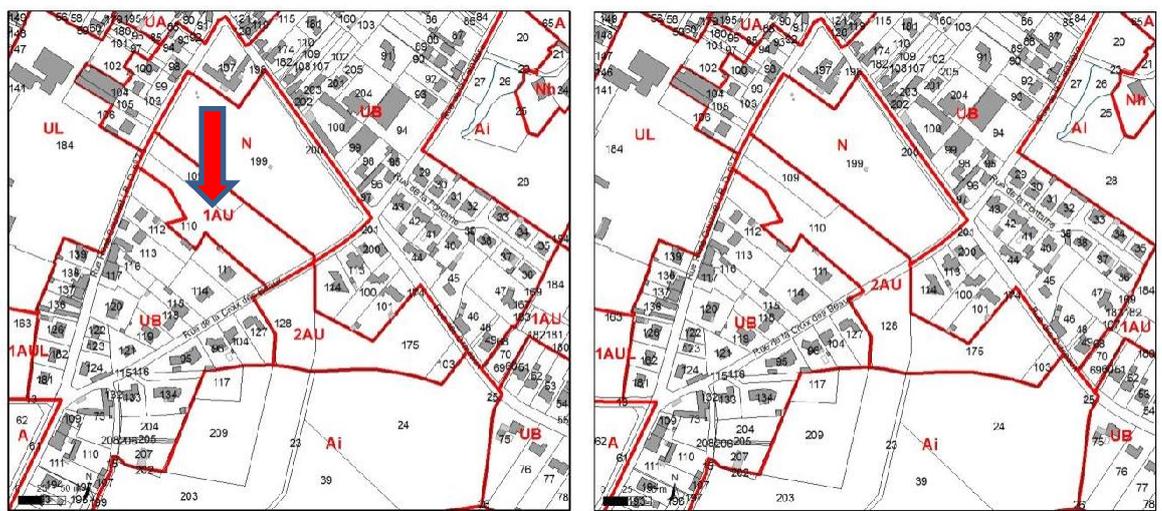
2) Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur ci-dessus ouvert à l'urbanisation



3) Fermer à l'urbanisation une zone 1AU (en la passant en 2AU)

Avant

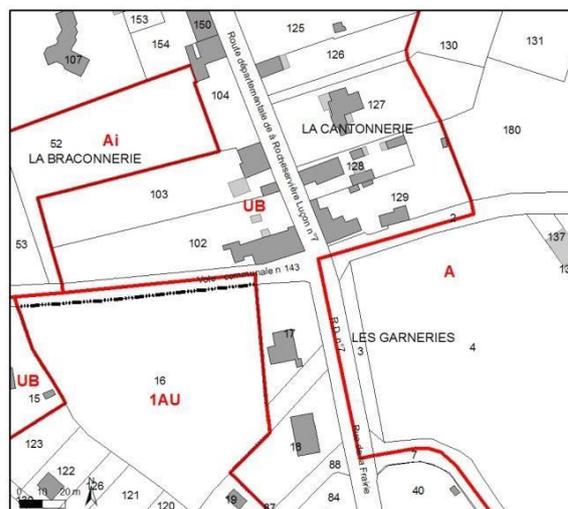
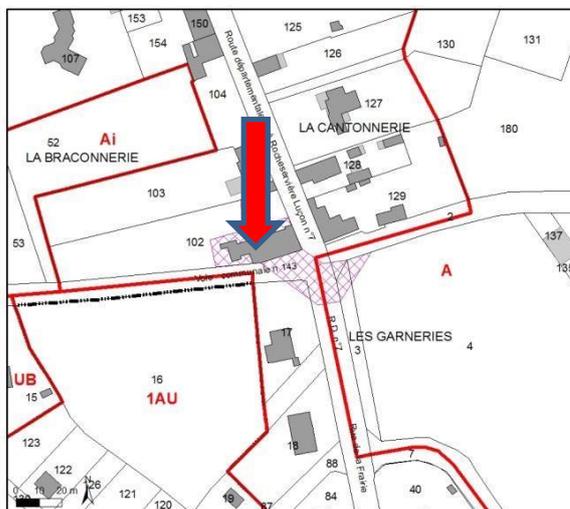
Après modification



4) **Ajuster le règlement graphique par la suppression d'un emplacement réservé n°13** destiné à l'origine pour faciliter un tourné à gauche.

Avant suppression

Après modification



5) Ajuster la liste des emplacements réservés.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Aménagement d'un passage piéton	Etat	350
3	Aménagement voie vers cimetière	Commune	280
4	Aménagement carrefour	Commune	120
5	Aménagement contre-allée stationnement école publique	Commune	1 170
6	Aménagement sécurité pour l'école	Commune	900
7	Aménagement abords salle Carteau	Commune	370
8	Aménagement impasse des Jardins	Commune	400
9	Aménagement accès piétons, salle Carteau, complexe sportif	Commune	350
10	Aménagement chemin du Fromenteau	Commune	270
11	Aménagement chemin de la Turquie	Commune	700
12	Accès piétons, parking du foyer rural	Commune	1 000
13	Aménagement du carrefour de la Braconnerie	Commune	
14	Extension de la lagune	Commune	5 100
15	Extension de l'école publique	Commune	2 000
16	Aménagement de carrefour	Commune	1 000
17	Extension du parking du foyer rural	Commune	435

12) Cadre juridique

a) sur une conséquence de la loi NOTRe dans l'organisation de l'enquête

Tout d'abord je souhaiterais préciser ici qu'au reçu de la décision n°16000292/44 du 7 novembre 2016 de M. le Président du TA de Nantes prise suite à une demande de désignation de M. le Président de la communauté de communes du Pays des Essarts (CCPE) j'ai été amené à constater les faits suivants, trouvant leurs origines notamment dans l'application de la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République).

Les mesures d'organisation territoriales ci-dessous prennent toutes juridiquement effet à compter du 1^{er} janvier 2017 :

- la commune de Saint-Martin-des-Noyers a choisi de quitter la communauté de communes du Pays des Essarts pour intégrer la communauté de communes du Pays de Chantonay (CCPC),
- le schéma départemental de coopération intercommunale intègre cet élargissement et l'arrêté préfectoral n°2016-DRCTAJ-3 646 du 16 décembre 2016 valide l'extension du territoire de la CCPC,
- la communauté de communes du Pays des Essarts est dissoute. La fusion des Communautés de communes du Pays de Saint Fulgent et du Pays des Essarts au 1er janvier 2017 donne naissance à la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent - Les Essarts.

L'enquête publique devant se dérouler en 2017 j'ai contacté, dès la mi-novembre 2016, les communautés de communes concernées afin d'examiner la possibilité de transfert du dossier vers la communauté de communes du pays de Chantonay notamment dans le cadre des dispositions de l'article L153-9 du code l'urbanisme (version en vigueur du 1^{er} janvier 2016 au 29 janvier 2017 ; nota : la nouvelle version issue de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 maintient le libellé ci-dessous) :

« L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au 1° de l'article L. 153-8 peut décider, après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Il se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence. »

J'ai bien évidemment rendu compte de cette situation au service « enquêtes publiques » du TA de Nantes par courriel daté du 6 décembre 2016 et informé la commune de Saint-Martin-des-Noyers ainsi que le commissaire enquêteur suppléant.

Par délibération du conseil communautaire de la CCPC datée du 18 janvier 2017 (jointe en annexe) et portant reprise de la procédure d'évolution du PLU de Saint-Martin-des-Noyers il a été décidé à l'unanimité de poursuivre la procédure de modification du PLU. Cette délibération transmise au TA de Nantes a engendré le 20 janvier 2017 la modification du premier visa de la décision n°E16000292/44.

b) sur la procédure de modification du PLU

La base juridique de cette procédure de modification résulte de l'application des dispositions du livre 1^{er} – titre V – chapitre III – section 6 du code de l'urbanisme notamment les articles L.153-37 et suivants dudit code :

- (L.153-37) La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification,

- (L.153-38) Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,

- (L.153-41) Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En fait la délibération du conseil communautaire du 18 janvier 2017 prise conformément aux dispositions de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme donne compétence à la communauté de communes du pays de Chantonnay pour poursuivre la procédure de modification. Par ailleurs la délibération motivée (L.153-38) a été prise, à l'unanimité des membres présents, par le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays des Essarts le 12 septembre 2016. La compétence urbanisme de la commune de Saint-Martin-des Noyers vers la communauté de communes des Essarts avait été transférée par arrêté préfectoral n°2016-DRCTAJ3-289 du 17 mai 2016.

Enfin la conformité de la modification doit être examinée au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du bocage Vendéen en cours de finalisation et la modification n°2 du PLU n'affectant notamment aucun site Natura 2000 elle n'a pas été soumise à évaluation environnementale au titre du L.104-2 du code de l'urbanisme.

13- Composition et caractéristiques du dossier soumis à enquête publique

La composition réglementaire d'un dossier de modification de PLU est précisée à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

a) La notice de présentation

Ce document de 43 pages de diagnostic, de présentation et d'explication du projet de modification rappelle notamment :

- . les éléments de contexte l'évolution démographique, la structure du parc des logements,
- . la capacité résiduelle d'urbanisation,
- . le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation,
- . l'objet de la modification et sa portée,
- . les incidences prévisibles sur l'environnement,
- . 2 annexes (évolutions apportées au PLU et études des capacités d'urbanisation)

*** les éléments de contexte** (extrait du dossier « Ouest am »)

- sur l'évolution démographique

La commune compte **2 271 habitants** au 1er janvier 2013, contre 2 254 habitants en 2012 et 2179 habitants en 2008. Cet accroissement est entièrement porté par le solde naturel sur la dernière période intercensitaire.

Alors que la variation annuelle moyenne de la population est de **+0.6%/an entre 2008 et 2013** (+68 habitants, soit en moyenne +14 habitants/an), la variation de population est plus importante entre 2012 et 2013 (+17 habitants).

La croissance entre 1999 et 2008 était de +1.1% soit un gain de 200 habitants (+22 habitants/an).

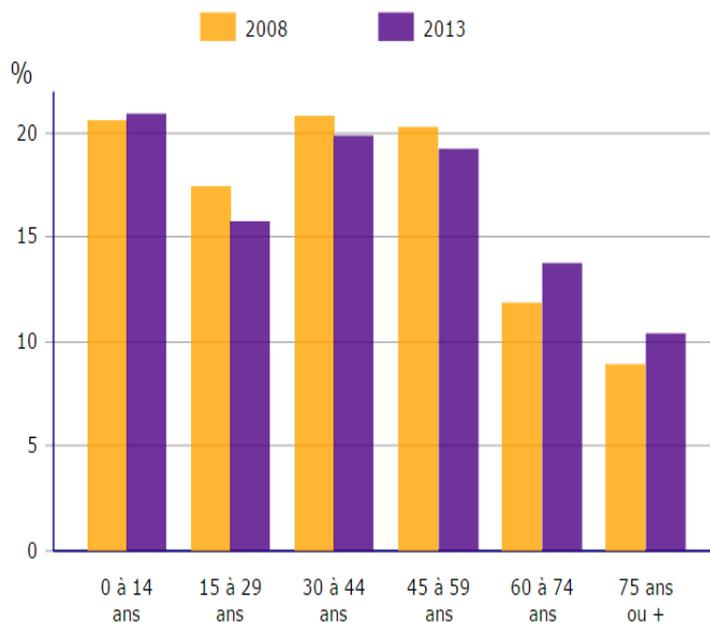
- sur le vieillissement de la population

L'augmentation du nombre d'habitants a ainsi connu un léger tassement ces dernières années. Pour mémoire, le PADD du PLU de 2008 tablait sur une croissance supérieure de l'ordre de 40 habitants supplémentaires par an soit 500 habitants à l'horizon 2017.

Le graphique ci-contre met en évidence le vieillissement progressif de la population : les plus de 60 ans représentent un poids de population bien supérieure en 2013 qu'en 2008 (respectivement 24.2% et 20.8%).

Parallèlement, la part des moins de 30 ans est proportionnellement moins importante en 2013 qu'en 2008 (respectivement 37% et 38%).

De fait, même si la part des « 0-14 ans » augmente légèrement, la tendance au vieillissement est claire.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Sur un plan démographique, l'enjeu est donc de dynamiser l'accueil de ces ménages, que ce soit par le maintien de la population en place ou par une offre adaptée en logements visant à les attirer.

- sur l'évolution de la structure du parc de logements

D'après l'INSEE, le parc de logement totalise 1022 unités en 2013 dont 91% de résidences

principales. Les résidences secondaires représentent en 2013, 1.9% du parc des logements. Ce pourcentage est inférieur à celui de 2008 (2.8%).

La vacance est moyenne et en augmentation, elle représente 7.2% des logements en 2013 (soit 74 unités). L'évolution du parc résidentiel est dynamique puisque, ce dernier a augmenté de 54 unités entre 2008 et 2013 soit une croissance moyenne de 11 logements par an.

Les logements sont occupés par leur propriétaire à 78.5% et sont des logements individuels à 96.5%.

La commune compte 33 logements sociaux en 2016 (Vendée Habitat – 28, la commune - 1 et dans le futur lotissement les Fontaines et 4 en pour Podeliha). Les logements locatifs sociaux représentent 3.5% du parc des résidences principales.

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	929	100,0	2 225	18,7	875	100,0
Propriétaire	729	78,5	1 835	22,2	662	75,6
Locataire	195	21,0	378	5,6	205	23,5
dont d'un logement HLM loué vide	21	2,3	50	10,0	27	3,0
Logé gratuitement	5	0,5	12	11,0	8	0,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Bilan des constructions depuis 10 ans dans le bourg :

- 10 au lotissement la Vallée Verte (2004) ;
- 37 au lotissement Le Petit Pontereau (2005) ;
- 36 au lotissement le Fromenteau (2008) ;
- 37 au lotissement Les Sources (2012) ;

Soit la construction de 120 logements en lotissement à cela s'ajoute la construction de 20 logements hors lotissement soit la construction totale de 140 logements sur les dix dernières années.

- sur l'évolution récente des constructions

Entre 2008 et 2015, le nombre de logements créés oscille entre 0 et 18 logements par an, avec une moyenne de 12 logements par an (cf. ci-dessous).

Depuis la mise en place du PLU (2008), la moyenne est de 12/13 nouveaux logements par an

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Total 2008-2015	Moyenne 2008-2015
Nouveaux logements	10	13	17	8	17	10	13	18	10	13

Source : commune (= au 01/07/2015)*

Le PLU de 2008 prévoyait, dans le cadre du PADD, un rythme de construction de l'ordre de « 15 logements par an en moyenne ». Entre 2008 et 2017, avec une moyenne de 13 logements/an, la réalité se situe quelque peu en-deçà des projections initiales. Il faut relever, cependant, que le rythme annuel de constructions est en augmentation entre 2012 et 2015 (14,5 logement en moyenne).

Au bilan ces éléments de cadrage soulignent l'enjeu de redynamisation de l'offre en logements, en particulier à destination des primo-accédants et des personnes en recherche d'un logement social.

Au vu de la croissance moyenne enregistrée ces dernières années (13 nouveaux logements par an), et en particulier de la dynamique des quatre dernières années (14,5 nouveaux logements en moyenne), il est raisonnable d'estimer qu'un potentiel foncier permettant l'accueil de 45 logements (15 logements en moyenne/an) serait nécessaire pour anticiper les besoins des 3 prochaines années.

Ce potentiel foncier permettrait de maintenir l'accueil d'une nouvelle population et de se rapprocher des objectifs du PADD (2500 habitants à l'horizon 2017).

*** sur le choix du secteur à urbaniser**

L'urbanisation de la zone 1AU encore disponible (parcelles 109 et 110) n'est plus envisagée par la commune. Ce secteur constitue, en effet, un ensemble arboré dans le prolongement de la zone N attenante que la commune souhaite conserver à l'avenir. Dans l'attente d'une réflexion urbaine plus globale dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Par ailleurs, le secteur est concerné par une forte rétention foncière.

La zone 2AU de la rue des Ormeaux présente une surface de 1,3ha. Cette superficie est inférieure au 2ha souhaité par la commune pour permettre la réalisation de l'opération d'ensemble projetée (la création d'une vingtaine de logements permet d'assurer le portage foncier par l'aménageur). Ce secteur a donc été écarté de la réflexion.

Deux alternatives restaient alors envisageables par la commune, l'urbanisation partielle de la zone 2AU du « Fromenteau » ou l'ouverture de la zone 2AU « le Grand Champ » située au Nord- Est du centre bourg.

Suite à une analyse multicritère, le choix s'est porté sur le site du Fromenteau. En effet, ces terrains sont idéalement situés, près de la maison de retraite et dans le prolongement de 2 autres lotissements. Les accès pour les véhicules motorisés ainsi que pour les cycles et les piétons sont existants ou faciles à créer. Par ailleurs, on peut constater la proximité du centre- bourg, des commerces, des équipements sportifs, des écoles, du centre périscolaire, du restaurant scolaire, etc...

La viabilisation du secteur a déjà été prévue avec la présence des réseaux, d'eau potable, d'eaux usées, du pluvial, de bornes incendie, du gaz, dimensionnés pour cet aménagement. La station d'épuration réhabilitée en 2009 d'une capacité nominale de 1900 eq/hab est en capacité d'accueillir des nouvelles constructions.

Analyse multicritère concernant le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation

	« Fromentaux »	« Le Grand Champ »
Terres agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Occupation agricole ✓ Valeur agronomique supérieure 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Occupation agricole ✓ Valeur agronomique inférieure (moins de profondeur de sol)
Disponibilité foncière	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Disponible à court terme au prix souhaité par l'opérateur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de disponibilité à court terme immédiate/ prix du foncier plus défavorable
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proximité des réseaux disponible et en capacité. ✓ Amorce routière 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réseaux disponibles et en capacité mais techniquement plus coûteux (réseaux plus éloignés + pompe de relevage nécessaire)
Sensibilité environnementale	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Parcelles agricoles ✓ Quelques éléments bocagers ✓ Pas de zone humide recensée 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Parcelles agricoles ✓ Pente vers l'ouest en direction du ruisseau ✓ Maillage bocager important ✓ Pas de zone humide recensée

Ainsi le secteur AU du Fromenteau est situé dans le prolongement du tissu urbain existant au Nord (cité des Primevères) et à l'Est. Les terrains concernés se situent à proximité immédiate d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD Ste Agathe). Il est également proche du secteur des équipements sportifs situés plus à l'est. Enfin, les principaux services et équipements du centre de la commune sont situés à proximité immédiate (la place de l'église est située à moins de 400 mètres). L'ensemble de la surface de la zone 2AU est occupée par des terres agricoles exploitées (compensation prévues). Des haies bocagères ceinturent la zone à l'est et au nord.

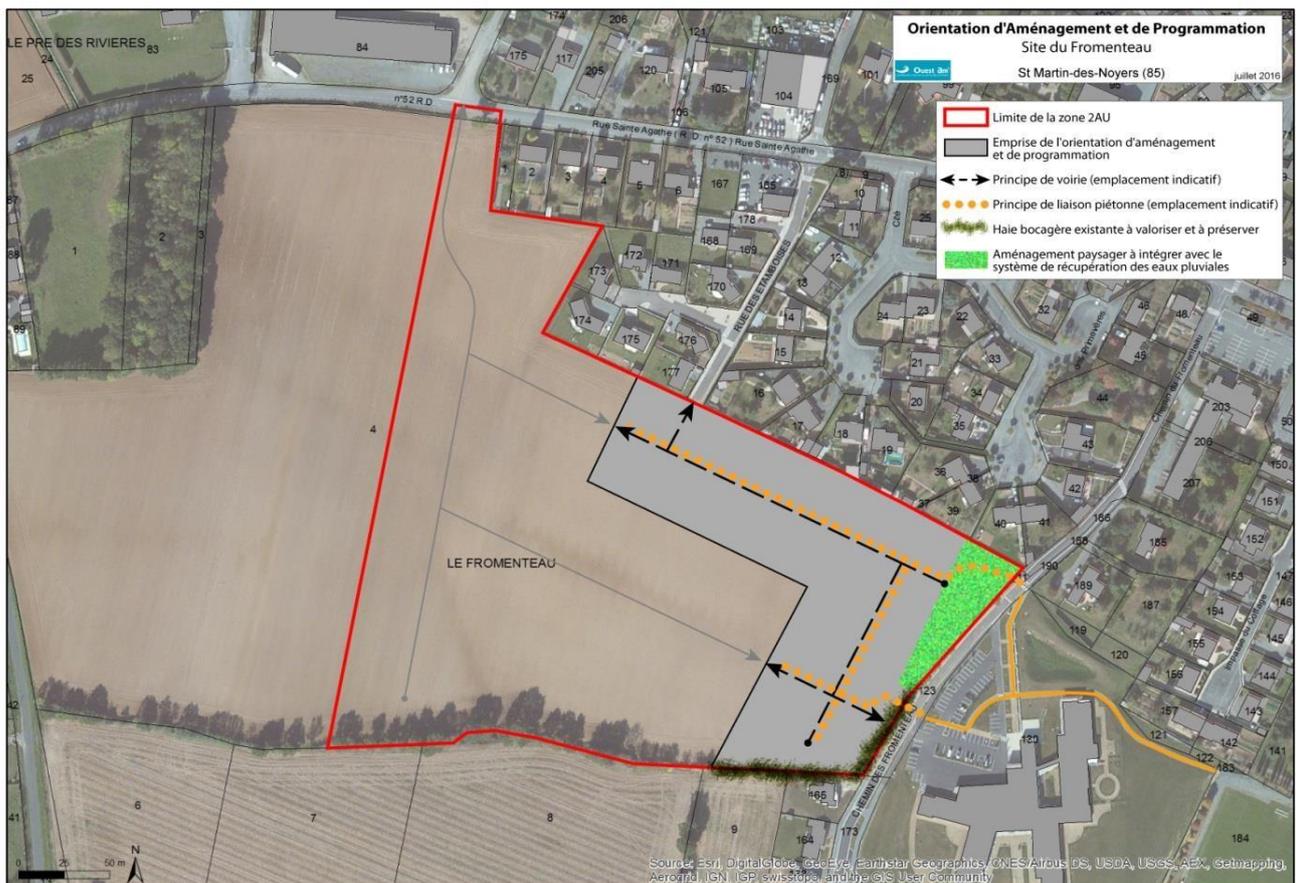
En résumé le principal axe de la modification n°2 du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Fromenteau. La commune n'a plus de terrain disponible pour orienter ses choix en matière de développement urbain et de politiques d'accueil de nouveaux ménages. Son projet est de permettre l'urbanisation d'une partie du secteur du Fromenteau afin de permettre la maîtrise de son évolution urbaine à court terme. La zone 1AU disponible n'est plus envisagée comme secteur à urbaniser à court terme (le secteur est reclassé en 2AU en attendant les réflexions du prochain PLU intercommunal).

En effet l'analyse des documents supra communaux (SCoT en phase de finalisation), du PADD du PLU en vigueur (objectifs de 2 500 habitants à l'horizon 2017), du nombre moyen de

nouveaux logements réalisés au cours des dernières années permet de conclure à la nécessité de créer 45 logements supplémentaires dans les 3 prochaines années.

b) L'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Fromenteau

Certes succincte, elle vient compléter le rapport de présentation mais fixe une densité brute minimale (au moins 15 logements/ha) qui ne reprend pas celle annoncée (p.21 du RP) dans le DOO du SCoT Pays du bocage Vendéen qui est de 17 logements/hectare (pôle d'appui). J'y reviendrai.



c) Le règlement littéral concerne 4 modifications applicables aux zones 1AU.

d) Un plan de zonage à l'échelle 1/2000 ème

e) La liste des emplacements réservés

f) Un sous-dossier administratif comprenant les avis des PPA, les délibérations des communautés de communes et l'arrêté d'ouverture d'enquête.

En résumé le dossier est conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement et permettait sans conteste au public de saisir les enjeux de cette modification du plan local d'urbanisme essentiellement ciblée sur l'urbanisation de la zone de Fromenteau.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21 – Phases préalables à l'ouverture de l'enquête

211 – Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision numéro E16000292/44 datée du 7 novembre 2016 et suite à une demande du Président de la communauté de communes des Essarts, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Denis Gallois en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Denis Marze en qualité de commissaire enquêteur suppléant concernant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-des-Noyers.

Sur les faits ayant engendrés le changement de l'autorité organisatrice (M. le Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay) puis la modification de la décision du Tribunal Administratif datée du 20 janvier 2017 je vous renvoie au paragraphe 12 ci-dessus. La réunion d'organisation de l'enquête s'est tenue le 7 décembre 2016 à la Mairie de Saint-Martin-des-Noyers en présence de M. le Maire de la commune et de la représentante urbanisme, d'une représentante de la communauté de communes du Pays de Chantonay et des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

Cette réunion avait notamment pour objet de traiter du transfert du dossier d'enquête publique de la communauté de communes du Pays des Essarts vers la nouvelle autorité organisatrice (M. le Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay); de fixer conjointement les dates des permanences du commissaire enquêteur ; puis d'effectuer la visite des lieux avec M. le Maire de la commune.

212 – Arrêté d'organisation et d'ouverture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 et R.123-10 du code de l'environnement l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 23 janvier 2017 et signé par M. Jean-Jacques Delaye Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay traite notamment des points suivants :

- la durée de l'enquête : 31 jours soit du 13 février 2017 au 15 mars 2017,
- la publicité de l'enquête tant au siège de la communauté de communes qu'au sein de la commune de Saint Martin des Noyers,
- le lieu, les jours et heures durant lesquels le public peut prendre connaissance du dossier et consigner d'éventuelles observations ou propositions ainsi que les adresses courriers et

courriels où le commissaire enquêteurs pouvait être joint,

- les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur en mairie :

* lundi 13 février 2017 de 14 heures à 17 heures,

* samedi 25 février 2017 de 9 heures à 12 heures,

* mardi 7 mars 2017 de 15 heures 30 à 17 heures 30,

* mercredi 15 mars 2017 de 9 heures 30 à 12 heures 30.

- le projet de modification n'a pas été soumis à l'autorité environnementale,

- la décision susceptible d'intervenir à l'issue de l'enquête,

- l'identité de la personne auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

213 – Information du public

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement la publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours dans deux journaux régionaux ou locaux.

Ainsi le premier avis a été publié le 26 janvier 2017 dans le journal Ouest-France et le 27 janvier 2017 dans le journal Vendée Agricole ; le second le 14 février dans le journal Ouest-France et le 17 février 2017 dans le journal Vendée Agricole. Je rappelle que la date d'ouverture de l'enquête a été fixée au 13 février 2017.

Par ailleurs l'arrêté d'ouverture d'enquête a été publié sur le site internet de la commune et le dossier d'enquête sur le site de la communauté de communes et à ma demande avec un renvoi depuis le site de la commune de Saint-Martin-des-Noyers.

Concernant l'affichage (format A2 en caractères gras) il est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 et mis en place suivant le certificat d'affichage joint en annexe. En résumé les procédures d'information légale sont conformes aux textes en vigueur et ont été appuyées par des informations complémentaires.

214 – Avis des personnes publiques associées (PPA)

Le Président de la communauté de communes du Pays des Essarts a notifié par courrier daté du 27 septembre 2016 le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-des-Noyers notamment en exécution des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme aux PPA suivantes :

- M. le Préfet de la Vendée – La Roche-sur-Yon,

- M. le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire – Nantes,

- M. le Président du Conseil Départemental - La Roche-sur-Yon,

- M. le Président de la Chambre de commerce et d'industrie – La Roche-sur-Yon,

- M. le Président de la Chambre des Métiers – La Roche-sur-Yon,

- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Vendée – La Roche-sur-Yon,

- M. le Président du Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen – Saint-Fulgent,

- M. le Directeur DDTM 85 – Planification urbaine – La Roche-sur-Yon,

- M. le Maire de la commune de Saint-Martin-des-Noyers.

Sur les 9 PPA consultées les avis ci-dessous ont été formulés (les conclusions sont indiquées

en caractères gras) :

* Par courrier daté du 16 novembre 2016, adressé à M. le Maire de la commune de Saint-Martin-des-Noyers, M. le Préfet de la Vendée – Direction Départementale des Territoires et de la Mer a émis les observations suivantes après examen du dossier par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

«... La modification du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AU du « Fromenteau » afin de créer sur 2 ha un secteur d'habitat, avec par ailleurs, le reclassement en 2AU d'un secteur actuellement zoné en 1 AU pour une surface d'un hectare.

Les membres de la commission ont pris note du souhait exprimé de pouvoir construire 45 logements afin d'anticiper les besoins pour les trois prochaines années, et ce, dans l'attente du futur PLUi envisagé sur ce territoire.

Le projet présenté permet d'envisager la construction d'une partie de ces logements en renouvellement urbain (10 à 12 logts) et de limiter ainsi l'ouverture des surfaces en extension à 2 hectares nécessaires à 30 logements individuels pavillonnaires. La commission a regretté que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'ait pas été plus précise et plus ambitieuse tant au niveau des formes urbaines recherchées que de la densité envisagée (15 logts/ha) en tenant compte de l'urbanisation voisine et de la proximité du centre-bourg. De même, l'absence de réflexion visant à optimiser les recompositions parcellaires a été notée.

Concernant l'impact du projet sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, les membres de la commission ont constaté une incohérence dans le dossier concernant la préservation ou non des haies situées sur le site de l'opération (l'OAP affirmant le principe de préservation des haies).

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis favorable sous réserve de :

- Proposer une réflexion tant dans les secteurs en recomposition parcellaires que sur le secteur en extension de « Fromenteau » **afin d'optimiser ces formes urbaines et dans l'objectif d'atteindre une densité brute minimale de 17 logts/ha,**
- **Assurer la conservation totale des haies identifiées comme à protéger au PLU dans le cadre de l'opération d'aménagement du site. »**

* Fiche d'analyse de la CDPENAF du 3 novembre 2016

FICHE D'ANALYSE : DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU DE
SAINT-MARTIN DES NOYERS

Date de saisine de la CDPENAF : auto-saisine

Délai de réponse : 05/12/2016

I) PRESENTATION DE LA COMMUNE

Identification de la commune dans le département 	LOCALISATION	Communauté de Communes du Pays des Essarts
	SURFACE	4174 ha 3017 ha de SAU (- 0,3 % sur la période 2008-2012 soit - 11 ha)
	POPULATION (INSEE 2013)	2271 habitants
	DOCUMENTS D'ORIENTATION	- PLU approuvé le 12/12/2008, modifié le 22/03/2013, révision simplifiée le 19/04/2012. - PLUi prescrit le 19/05/2016. - Pas de PLH - Scot périmètre approuvé- projet arrêté

II) MOTIVATIONS DE LA PRESENTATION DU PROJET

L'examen du dossier s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles:

- L.142-4 et L.142-5 du CU : principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé et à la dérogation permettant l'exemption de l'application de ce principe.

III) PRESENTATION DU PROJET

Le dossier est étudié en CDPENAF pour les objets suivants :

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie d'un secteur 2AU « le Fromenteau » pour 2 ha (sur un total de 17 ha), afin de créer un secteur d'habitat (30 logements environ).
- Fermeture en 2AU d'un secteur 1AU pour 1 ha,

IV) ANALYSE DU PROJET EN LIEN AVEC LA GEE

CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :

La commune de Saint-Martin des Noyers a connu un taux d'accroissement notable entre 1999 et 2008 (+1,1 %/an) qui s'est ensuite tassé entre 2008 et 2013 (+ 0/0/an). Le PADD du PLU de 2008 estimait une croissance de l'ordre de + 400 habitants en 2017 (500 indiqués dans le RP), soit un TCAM d'environ + 22⁰/0/an.

A noter que le projet de ScoT prévoit un TCAM de +2,04 % sur la période 2015-2030

BESOINS EN LOGEMENTS :

Le PLU de 2008, au travers du PADD, prévoyait un rythme de construction de 15 logts/an. En réalité sur la période 2008-2015, ce rythme a été moindre, de l'ordre de 13 logts/an, mais la période 2012-2015 laisse entrevoir une reprise sensible (14,5 logts/an en moyenne), La commune souhaite donc poursuivre la redynamisation de l'offre en logements, notamment pour les primo-accédant et les personnes en recherche de logements sociaux.

Le dossier précise qu'il est raisonnable d'estimer un besoin d'environ 45 logements pour anticiper les besoins sur les 3 prochaines et dernières années de vie du PLU (dans l'optique de l'avènement du PLUi), ce qui permettrait de se rapprocher des objectifs du PADD (15 logts/an).

Le dossier indique par ailleurs que le projet de SCOT prévoit pour les pôles d'appui un potentiel de construction de 29 logts/an dont 30 % à prévoir dans l'enveloppe urbaine.

ANALYSE DU PROJET :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation prévoit la création d'un secteur d'habitat d'environ 30 logements, dont 2 à 3 logements sociaux. Elle sera réalisée sous forme d'OAP dans laquelle sera favorisée la mixité de l'habitat.

Le choix du site a été fait en raison de sa proximité avec le centre-bourg et de la présence d'accès aux véhicules existants ou aisés à créer.

POTENTIEL URBANISABLE :

le projet a réalisé une étude de la capacité résiduelle d'urbanisation (carte p41 et tableau p42) laquelle porterait sur une superficie de 3,9 ha pouvant accueillir 52 logements. Les raisons pour lesquelles certains secteurs n'ont pas été retenus sont identifiées dans le tableau..

La commune a retenu comme potentiel urbanisable .

	Surface	Nb logts retenus	Densité	Maîtrise foncière	Observations
Dents creuses en U	1 ha	14	14	Privée	Une parcelle non retenue car ancienne carrière et présence d'un cours d'eau
Zones IAU des lotissements des fontaines et des sources	?	14	?	Privée/Vendée Habitat	Le secteur IAU des « Ormeaux », sur lequel s'exerce une forte rétention foncière, fait l'objet du reclassement en 2AU prévu dans la même procédure.
Recomposition parcellaire	1,1 ha	11	10	Privée	3 secteurs écartés (13 logements) pour cause de recomposition parcellaire complexe
Total	2,7 ha	39	14,5		

Observations ;

- Les justifications apportées par la commune en ce qui concerne le potentiel urbanisable initialement identifié mais non retenu paraissent suffisantes,
- Concernant le potentiel retenu, la commune estime que seul un tiers pourra être mobilisé au cours des 3 prochaines années (soit 12/13 logements), ce qui paraît raisonnable. En outre ce chiffre de 12 logts se rapproche de l'objectif du projet de ScoT (30 % dans l'enveloppe urbaine).
- Le tableau présenté p 42 du RP comptabilise les surfaces globales des secteurs 1AU retenus dans le potentiel urbanisable. Cette méthode ne permet pas de s'assurer du volume foncier total des capacités résiduelles d'urbanisation et de la densité brute globale annoncée de 14,5 logts/ha (et de porter une appréciation sur la densité brute globale de ces secteurs en IAU).
- une réflexion menée sur les formes urbaines à proposer dans les secteurs en dents creuses et en recomposition parcellaire permettrait d'améliorer la densité obtenue et de limiter les

4
besoins en surfaces ouvertes à l'urbanisation. Avec la densité actuelle, les parcelles situées dans les secteurs en recomposition parcellaire, peuvent atteindre jusqu'à 1000 m². Il semblerait opportun d'envisager une augmentation de la densité sur ces secteurs (si densité de 17 = 8 logts en plus)

Conclusion:

Par conséquent, le volume théorique du potentiel urbanisable à prendre en considération est de 47 logements (39+8) soit une possibilité d'une quinzaine de logements situés dans l'enveloppe urbaine à prévoir sur 3 ans, conformément à l'hypothèse de la commune,

DENSITE DANS L'OPERATION :

L'OAP définit un objectif de densité d'au moins 15 logements/ha (p.39, mais incohérence car mention d'une densité de 14 logements/ha dans la même page). Cet objectif reste en deçà de celui fixé par le projet de SCoT prévu à 17 logements/ha. L'application d'une telle densité brute permettrait la réalisation de 34 logements sur le secteur du « Fromenteau ».

L'OAP nécessiterait d'être davantage précisée en termes de formes urbaines attendues pour tenir compte de l'urbanisation voisine et de la proximité du centre bourg.

V) - ANALYSE DU PROJET EN LIEN AVEC LA PRESERVATION DES ESPACES

AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

IMPACT SUR L'AGRICULTURE

Le site du projet est exploité à des fins agricoles, pour de la culture de céréales. L'ouverture à l'urbanisation représente 3,5 % de la SAU de l'EARL concerné et 5 % de ses terres exploitées en fermage.

Le dossier précise que la commune a anticipé les compensations relatives à la consommation d'espaces agricoles en achetant 15 ha de terres en 2008. Ces 15 ha en question permettent de compenser largement le total des terres déjà prélevées ainsi que la présente consommation.

Par ailleurs, le dossier précise que le plan d'épandage de l'EARL n'est pas touché par l'ouverture à l'urbanisation prévue, car le terrain concerné n'ouvre pas le droit à l'épandage du fait de la présence d'habitations proches. En revanche, le rapport de présentation ne précise pas si le respect des distances entre zone d'épandage et secteur d'habitation sera assuré une fois le futur lotissement créé. Ce point mérite des éclaircissements.

IMPACT SUR LES ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Haies, boisements et TVB:

Le rapport de présentation indique la présence de haies sur le secteur de l'opération. Celles-ci sont identifiées comme faisant l'objet d'une protection au titre du PLU. L'OAP prend en compte la présence de ces haies et affirme leur préservation, mais il existe une incohérence avec le RP (p 27) où il est indiqué que cette préservation sera « autant que possible».

La cartographie issue du SRCE pays de la Loire permet de s'assurer de l'absence d'incidences du projet sur la TVB communale.

Zones Humides (p15):

La commune dépend du territoire des SAGE « Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu » et du « Lay ». Le dossier indique qu'aucune zone humide ne sera concernée par l'opération,

CONCLUSION :

L'avis proposé à la CDPENAF est **favorable**, sous réserves de :

- **Proposer une réflexion tant dans les secteurs en recomposition parcellaires que sur le secteur en extension de « Fromenteau » afin d'optimiser ces formes urbaines et dans l'objectif d'atteindre une densité brute minimale de 17 logts/ha.**

- **Assurer la conservation totale des haies identifiées comme à protéger au PLU dans le cadre de l'opération d'aménagement du site.**

* Par courrier daté du 3 novembre 2016 adressé à M. le Maire de la commune de Saint-Martin-des-Noyers la chambre d'agriculture de la Vendée émet l'avis suivant :

« ... Votre projet de modification concerne la modification du règlement graphique et écrit et la mise en place des Orientations d'aménagement et de Programmation.

La commune estime un besoin de 45 logements pour les 3 ans à venir. Compte tenu des disponibilités actuelles et de l'impossibilité d'urbaniser sur la zone 1 AU encore disponible, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AU du « Fromenteau ».

Notre avis est favorable sous réserve que la densité respecte le projet de SCOT du Pays du Bocage soit 17 logements / ha et que les terres mises à disposition en compensation pour l'exploitation impactée bénéficient d'un bail rural. »

* Note du conseil départemental de la Vendée (Pôle technique) datée du 8 novembre 2016

« Ce projet consiste notamment à ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AU implantée le long de la RD 52 en entrée de bourg, côté La Ferrière, qui devient 1AU et à fermer à l'urbanisation une zone 1AU qui devient 2AU, à supprimer l'emplacement réservé n° 13 au profit de la commune et à ajuster le règlement,

Les accès de la zone 1AU du secteur du Fromenteau sortent des voies communales. Je tiens cependant à vous signaler que dans les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation, il est indiqué sur la carte (p38 du document) une éventuelle sortie sur la RD52 de la zone 2AU. Il convient dès à présent d'envisager les accès sur cette route des aménagements à long terme de la zone 2AU, qui compte-tenu de sa surface concernerait plus d'une centaine de logements pour lesquels la réalisation d'un aménagement -spécifique s'avérerait nécessaire.

Hormis ces remarques je n'ai pas d'observation à formuler sauf à attirer l'attention sur le fait que s'agissant des accès existants ou éventuellement à créer pour desservir les nouvelles zones d'aménagements ou des accès particuliers, il conviendra de respecter les règles de visibilité minimum dictées par le guide « Aménagement des carrefours interurbains sur les routes principales » édité par le SETRA ou par le guide des carrefours urbains édité par le CERTU suivant la vitesse réellement pratiquée par les usagers,

S'agissant des nouvelles zones d'habitations ou d'activités, il conviendra que l'aménagement des intersections et leur équipement soit conforme à ces guides au regard notamment de l'importance des échanges de circulation, du trafic sur les voies de circulation et tout autre considération qui pourrait amener le gestionnaire de voirie à exiger la réalisation d'un aménagement de sécurité.

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

J'ajouterai ici pour conclure que la procédure de modification n°2 du PLU à Saint-Martin-des-Noyers, dans la mesure où elle n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000, n'est soumise à aucun dispositif d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale (article R104-8 1° du code de l'urbanisme issu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme)

22 – Phases durant l'enquête publique

221 Déroulement des permanences

Elles se sont tenues aux jours et heures définies à l'article 5 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique dans un climat courtois et parfaitement serein. La salle mise à la disposition du commissaire enquêteur répondait en tout point à mon attente et permettait d'afficher, non seulement lors des 4 permanences mais également pendant toute la durée de l'enquête le projet du nouveau plan zonage échelle 1/2000. Je remercie ici la secrétaire chargée de l'urbanisme pour sa disponibilité et sa coopération et pour les mêmes raisons mon correspondant à la communauté de communes. Par ailleurs je tiens à souligner la disponibilité de M. le maire de la commune pour avoir consacré une partie de son temps à m'expliquer l'historique et les enjeux de cette modification.

222 – Observations du public

Au cours des permanences j'ai reçu 9 personnes qui ont déposé sur le registre d'enquête publique :

- 6 personnes, non directement concernées par la modification n°2 du PLU, sont venues prendre connaissance du dossier et visualiser sur plan les zones impactées par la modification (Mme Colette LOUINEAU, Mme Marie-Annie BLANCHET, Messieurs Philippe et Ernest RABAUD, M. BOISSELEAU et Mme Anne-Marie GREFFARD) ;

- 2 personnes se sont déplacées pour exposer une situation sans rapport avec la modification du PLU mais avec une vision sur la prochaine modification ou révision du PLU. Ces deux personnes ont été invitées par mes soins à prendre ou reprendre contact avec le maire de la commune afin que ce dernier puisse éventuellement saisir la communauté de communes du Pays de Chantonnay dans le cadre de l'élaboration du PLUi prescrit le 19 mai 2016

actuellement en phase de diagnostic et de participer à des réunions publiques programmées (13 avril 2017).

* M. Jacques THOMAS demeurant Les ESSARTS (85140) est venu avec un dossier fourni dont il dit ne pas en voir l'issue. En fait il souhaitait obtenir des informations concernant les parcelles 133 et 135 (à préciser) concernant la suppression d'une réserve de voirie communale dans un lotissement n'ayant plus aucune utilité pour la commune.

* Mme RIPAUD demeurant rue de l'Ouillette à Saint-Martin des Noyers, représentant également M. Ludovic RIPAUD souhaiterait rendre constructible les parcelles 190 et 191 en vue de réaliser un projet immobilier.

- 1 personne M. Jacques ROUILLON demeurant 36 rue des Ormeaux concernée par la modification du PLU est venue prendre connaissance du devenir des parcelles 109 et 110 (zone AK) dont il est propriétaire. En fait ces deux parcelles sont actuellement zonées 1 AU et le projet de modification les positionne en 2AU. M. ROUILLON n'a formulé aucune observation sur la situation projetée.

En résumé le public s'est peu déplacé et semblait manifestement plus intéressé par l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (communauté de communes du Pays de Chantonnay) que par la modification en cours du PLU de la commune de Saint-Martin-des Noyers limitée à l'anticipation d'un besoin de logements sur les 3 prochaines années dans l'attente du PLUi.

223 – Clôture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'issue du délai de l'enquête publique j'ai déclaré clos le registre d'enquête publique le 15 mars 2017 après m'être assuré qu'aucun courriel n'avait été reçu à l'adresse dédiée à l'enquête.

23 – Phases postérieures à l'enquête

231 – Le procès-verbal de synthèse

Lors d'un entretien programmé le lundi 20 mars 2017 à 10 heures à la mairie de Saint-Martin-des-Noyers en présence du représentant de la communauté de communes du Pays de Chantonnay, de M. le maire de la commune et la responsable urbanisme j'ai commenté le PV de synthèse dont les observations sont reproduites ci-dessous :

Q1 - En raison de la démographie constatée (p. 6 à 9 de la notice de présentation), de l'objectif du PADD non encore réalisé (2500 habitants en 2017) les zones 2AU + 1AUL du PLU, à l'issue de la présente modification, peuvent paraître surdimensionnées et constituer des réserves foncières théoriques. D'ailleurs et dans un avenir proche il y aura lieu de réexaminer les zones AU de plus de 9 ans.(article L.153-31, 4° à jour de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages)

Cette situation ne compromet-elle pas les objectifs de consommation économes de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au sens de la loi ALUR de 2014 ?

Q2 – L'OAP du site Fromenteau indique une densité minimale : atteindre au moins 15 logements/hectare. Pour la rendre compatible notamment avec le DOO du Scot (pôle d'appui) et plusieurs avis des PPA ne conviendrait-il pas de fixer clairement à 17 logements/hectare la densité brute ?

Q3 - Concernant la préservation des haies l'OAP affirme leur préservation par contre il y a lieu de reformuler le paragraphe du rapport de présentation (p.27) où l'objectif est de les préserver mais « autant que possible ».

Q4 – Les évolutions apportées au règlement graphique sont claires concernant les parcelles 109 et 110 qui avant modification sont répertoriées en 1AU et deviendront 2AU après modification ; cette situation devrait également, dans le dossier PLU, modifier l'OAP de cette zone.

Q5 – Sur le site de Fromenteau j'ai bien noté (p.28 du RP) la large compensation, anticipée, faite à l'exploitant mais quelle est la nature du bail et sa durée est-elle connue ?

Q6 – Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°13 destiné à l'aménagement du carrefour de la Braconnerie (aménagement d'un tournant à gauche) il est précisé que cet aménagement n'est plus envisagé par la commune ; dit autrement de maintenir la situation actuelle. La question posée est de savoir si en supprimant cet aménagement les conditions de sécurité routière au carrefour de cette voie communale et de la D7 sont suffisantes.

232 – Mémoire en réponse et analyse des observations

Par courrier daté du 29 mars 2017 (référéncé JJD/JR n°17/375) j'ai reçu à mon domicile le mémoire en réponse signé par M. le Président de la communauté de communes du pays de Chantonay dans lequel les réponses ci-dessous ont été apportées aux six observations formulées, suivies de mon commentaire.

1 - En raison de la démographie constatée (p. 6 à 9 de la notice de présentation), de l'objectif du PADD non encore réalisé (2500 habitants en 2017) les zones 2AU + 1AUL du PLU, à l'issue de la présente modification, peuvent paraître surdimensionnées et constituer des réserves foncières théoriques. D'ailleurs et dans un avenir proche il y aura lieu de réexaminer les zones AU de plus de 9 ans.(article L.153-31, 4° à jour de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages)

Cette situation ne compromet-elle pas les objectifs de consommation économes de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au sens de la loi ALUR de 2014 ?

Réponse du porteur de projet

La modification n°2 du PLU de Saint-Martin-des-Noyers a pour objectif de permettre à la commune de répondre aux besoins liés à l'accueil de population pour les prochaines années. Dans ce cadre une analyse détaillée des capacités d'urbanisation a été réalisée (p.40-43 de la notice de présentation) et met en avant la nécessité d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone des Fromenteaux classée en 2AU dans le PLU avant modification. L'ouverture de cette zone est calibrée sur la base d'une trentaine de logements.

Si le PLU de la commune présente toujours aujourd'hui des zones 2AU importantes en surface, la maîtrise de la consommation foncière sur ces zones est cadrée de fait par la nécessité de procéder à une modification du PLU (à l'instar de la présente modification) avant d'engager l'urbanisation de la zone. Dès lors, l'éventuelle urbanisation de ces zones est suspendue à une justification argumentée et détaillée des besoins en matière de production de logements.

Par ailleurs, la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'objectif en terme de calendrier est d'arriver à une approbation du document pour le premier semestre 2019. Les réponses apportées par la présente modification aux besoins recensés en terme de production de logements dépassent cette échéance. Dès lors la commune, au regard de ses objectifs, adaptera désormais ses capacités d'accueil à l'approbation du PLUi.

Si elles sont nécessaires, les zones à urbaniser qui seront définies dans le cadre du PLUi devront répondre aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen en cours d'approbation. Elles seront nécessairement réduites dans ce cadre.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Certes la 1^{ère} question-interrogation posée dépassait quelque peu l'objet strict de la modification n°2 du PLU ; il s'agissait en fait d'une part au regard des surfaces encore zonées en 2AU et d'un PLU approuvé en 2008 de mettre en exergue l'objectif porté par la loi ALUR de limiter le sur-dimensionnement des zones à urbaniser qui peut freiner la mobilisation des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction projetées.

D'autre part de sensibiliser même si la réflexion est déjà engagée, les acteurs de terrain, sur les zones 2AU de plus de 9 ans à l'approche de l'élaboration du PLUi et permettre éventuellement de conforter la composante agricole comme élément structurant du projet territorial.

En résumé et sur ce point je partage les points de repère du porteur de projet.

2 – L'OAP du site Fromenteau indique une densité minimale : atteindre au moins 15 logements/hectare. Pour la rendre compatible notamment avec le DOO du Scot (pôle d'appui) et plusieurs avis des PPA ne conviendrait-il pas de fixer clairement à 17 logements/hectare la densité brute ?

Réponse du porteur de projet

En réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, et dans l'objectif de répondre aux objectifs de densité définis pour les pôles d'appui dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen, la densité de l'OAP du site de Fromenteau est relevée à 17 logements/hectare.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Bien pris note de la mise en conformité avec le projet de DOO du SCOT ; il peut être souligné ici qu'en règle générale la densité de logements est exprimée sous forme de densité brute qui prend en compte l'ensemble du périmètre du projet considéré sans exclusion (équipements collectifs, espaces verts etc...).

3 - Concernant la préservation des haies l'OAP affirme leur préservation par contre il y a lieu de reformuler le paragraphe du rapport de présentation (p.27) où l'objectif est de les préserver mais « autant que possible ».

Réponse du porteur de projet

En réponse à cette observation, et afin d'affirmer le principe de préservation des haies sur le site de l'OAP, le paragraphe du rapport de présentation est reformulé de la manière suivante :

« En matière d'environnement, les OAP précisent les conditions de l'insertion du futur quartier dans son environnement naturel et paysager :
- Concernant les haies situées sur les franges du site (à l'Est et au Sud) : maintien en phase opérationnelle, l'objectif étant de préserver ces haies. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte pour cette mise en cohérence du dossier qui lève également certaines réserves des PPA.

4 – Les évolutions apportées au règlement graphique sont claires concernant les parcelles 109 et 110 qui avant modification sont répertoriées en 1AU et deviendront 2AU après modification ; cette situation devrait également, dans le dossier PLU, modifier l'OAP de cette zone.

Réponse du porteur de projet

Après vérification, ce secteur n'est concerné par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au plan local d'urbanisme exécutoire.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte

5 – Sur le site de Fromenteau j'ai bien noté (p.28 du RP) la large compensation, anticipée, faite à l'exploitant mais quelle est la nature du bail et sa durée est-elle connue ?

Réponse du porteur de projet

L'exploitante a bénéficié par anticipation d'une compensation en terres agricoles. En effet, la commune ayant fait l'acquisition de réserves foncières, l'exploitante loue à la commune :

* Route de l'Oie-la parcelle ZW 126 superficie de 3 ha 26 a 44 ca,

* Au-lieu dit la Braconnerie – la parcelle ZN 59 superficie de 3ha 54 a 61 ca ;

Bénéficiant d'une location au titre d'une concession d'usage temporaire, qui va être établie pour une durée de 9 ans (engagement de l'exploitante).

* Au lieu-dit la Grève – les parcelles YH 5-75-76-78, superficie de 12 ha 14 a 06 ca : concession d'usage temporaire d'un an prorogé d'année en année à la demande du concessionnaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette interrogation sur la compensation apporte également une réponse précise à la Chambre d'Agriculture de la Vendée (courrier du 3 novembre 2016) et confirme les modalités d'une large compensation a priori supérieure à celle pouvant résulter, dans certains cas, des dispositifs prévus par le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 (nouvel outil de préservation des terres agricoles construit sur le modèle de la compensation écologique) pris pour application de la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014.

6 – Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°13 destiné à l'aménagement du carrefour de la Braconnerie (aménagement d'un tourner à gauche) il est précisé que cet aménagement n'est plus envisagé par la commune ; dit autrement de maintenir la situation actuelle. La question posée est de savoir si en supprimant cet aménagement les conditions de sécurité routière au carrefour de cette voie communale et de la D7 sont suffisantes.

Réponse du porteur de projet

Afin de répondre à l'impératif de sécurité de ce carrefour, la commission voirie travaille sur l'aménagement d'un sens unique. La sortie de la voie communale n°143 (allant du lieu-dit la Braconnerie vers la D7) ne pourrait aboutir sur la D7, mais se ferait par la VC n°525 puis la RD 47.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Suite au projet de suppression de l'emplacement réservé n°13 initialement au profit de la commune, j'ai effectué plusieurs fois le trajet du lieu-dit La Braconnerie vers la D7 ; je suis très favorable à la réflexion engagée par la commission voirie sur la prise en compte de toute solution visant à optimiser la sécurité de ce carrefour.

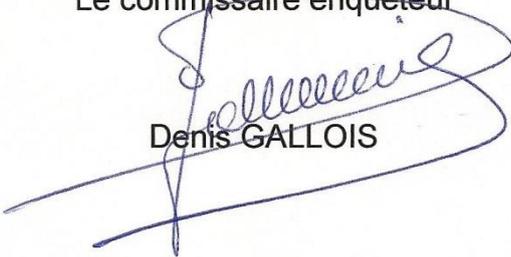
+°

Les conclusions et avis du commissaire enquêteurs sont formulés sur un document séparé conformément aux dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement.

°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

A Montaigu, le vendredi 7 avril 2017

Le commissaire enquêteur


Denis GALLOIS

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNE DE SAINT – MARTIN – DES – NOYERS (85140)

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Pays de
Chantonnay
Ensemble pour réussir



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 février 2017 au 15 mars 2017

Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Décision n° E16000292/44 de M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES en date du 7 novembre 2016 modifiée par décision du 20 janvier 2017,

*Arrêté d'ouverture d'enquête n°2017-5 de M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay en date du 23 janvier 2017.

Destinataire (pour action) : M. Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay

Destinataire (en copie) : M. Le Président du Tribunal Administratif de NANTES (44).

Destinataire (pour information) : M. Le Maire de la commune de Saint-Martin-des-Noyers

2^{ème} PARTIE – AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

21 – Rappel du projet

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 décembre 2008 il a fait l'objet au cours de l'année 2012 de deux révisions simplifiées le 19 avril 2012 et d'une modification lors d'une délibération en date du 22 mars 2012. Le changement de communauté de communes au 1^{er} janvier 2017 est sans incidence sur le rattachement au document d'urbanisme supérieur qui reste le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen.

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) la commune souhaite dynamiser l'accueil de nouveaux ménages, pour tenir compte de la démographie de ces dernières années, en leur proposant une offre adaptée tout en conservant l'objectif de maintenir sur place ceux déjà installés. Pour ce faire elle ambitionne la réalisation d'une opération d'ensemble portant notamment sur la construction d'une trentaine de logements sur la zone de Fromenteau au Sud de la commune.

Ainsi l'objet de la modification n°2 du PLU de Saint-Martin-des-Noyers consiste à :

- ouvrir partiellement la zone 2AU du Fromenteau à l'urbanisation (en la passant en zone 1AU) ;
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur ci-dessus ouvert à l'urbanisation
- fermer à l'urbanisation une zone 1AU (en la passant en 2AU)
- ajuster le règlement graphique par la suppression d'un emplacement réservé (n°13).

22 – Rappel sur le déroulement de l'enquête

Après avoir traité d'une des conséquences de la loi NOTRe sur l'organisation de l'enquête (paragraphe 12 du rapport, page 7) le déroulement de l'enquête comme toutes les autres phases se sont déroulées conformément à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires notamment celles du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

221 – Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision numéro E16000292/44 datée du 7 novembre 2016 et suite à une demande du Président de la communauté de communes des Essarts, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Denis Gallois en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Denis Marze en qualité de commissaire enquêteur suppléant concernant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-des-Noyers.

Sur les faits ayant engendrés le changement de l'autorité organisatrice (M. le Président de

la communauté de communes du Pays de Chantonay) puis la modification de la décision du Tribunal Administratif datée du 20 janvier 2017 je vous renvoie au paragraphe 12 du rapport d'enquête).

222 – Arrêté d'organisation et d'ouverture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 et R.123-10 du code de l'environnement l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 23 janvier 2017 et signé par M. Jean-Jacques Delaye Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay traite notamment des points suivants :

- la durée de l'enquête : 31 jours soit du 13 février 2017 au 15 mars 2017,
- la publicité de l'enquête tant au siège de la communauté de communes qu'au sein de la commune de Saint Martin des Noyers,
- le lieu, les jours et heures durant lesquels le public peut prendre connaissance du dossier et consigner d'éventuelles observations ou propositions ainsi que les adresses courriers et courriels où le commissaire enquêteurs pouvait être joint,
- les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur en mairie :
 - * lundi 13 février 2017 de 14 heures à 17 heures,
 - * samedi 25 février 2017 de 9 heures à 12 heures,
 - * mardi 7 mars 2017 de 15 heures 30 à 17 heures 30,
 - * mercredi 15 mars 2017 de 9 heures 30 à 12 heures 30.
- la décision susceptible d'intervenir à l'issue de l'enquête,
- l'identité de la personne auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

223 – Information du public

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement la publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours dans deux journaux régionaux ou locaux.

Concernant l'affichage (format A2 en caractères gras) il est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 et mis en place suivant le certificat d'affichage joint en annexe. En résumé les procédures d'information légale sont conformes aux textes en vigueur et ont été appuyées par des informations complémentaires.

224 - Déroulement des permanences

Elles se sont tenues aux jours et heures définies à l'article 5 de l'arrêté portant portant ouverture de l'enquête publique dans un climat courtois et parfaitement serein. La salle mise à la disposition du commissaire enquêteur répondait en tout point à mon attente et permettait d'afficher, non seulement lors des 4 permanences mais également pendant toute la durée de l'enquête le projet du nouveau zonage.

225 – Observations du public

Au cours des permanences j'ai reçu 9 personnes qui ont déposé sur le registre d'enquête publique :

- 6 personnes, non directement concernées par la modification n°2 du PLU, sont venues prendre connaissance du dossier et visualiser sur plan les zones impactées par la modification.
- 2 personnes se sont déplacées pour exposer une situation sans rapport avec la modification du PLU mais avec une vision sur la prochaine modification ou révision du PLU,
- 1 personne M. Jacques ROUILLON demeurant 36 rue des Ormeaux concernée par la modification du PLU est venue prendre connaissance du devenir des parcelles 109 et 110 (zone AK) dont il est propriétaire. En fait ces deux parcelles sont actuellement zonées 1 AU et le projet de modification les positionne en 2AU. M. ROUILLON n'a formulé aucune observation sur la situation projetée.

En résumé le public s'est peu déplacé et semblait manifestement plus intéressé par l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (communauté de communes du Pays de Chantonay) que par la modification en cours du PLU de la commune de Saint-Martin-des Noyers limitée à l'anticipation d'un besoin de logements sur les 3 prochaines années dans l'attente du PLUi.

226 – Clôture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'issue du délai de l'enquête publique j'ai déclaré clos le registre d'enquête publique le 15 mars 2017 après m'être assuré qu'aucun courriel n'avait été reçu à l'adresse dédiée à l'enquête.

227 – Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement j'ai présenté et commenté au porteur de projet lors d'une réunion programmée le lundi 20 mars à la mairie de Saint-Martin-des-Noyers le procès-verbal de synthèse joint en annexe. Le Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay a fourni un mémoire en réponse par courrier daté du 29 mars 2017 (réf. JJD/JR-n°17/375).

23 – Avis motivé sur le projet de modification n°2 du PLU

Cette modification n°2 du PLU peut-être analysée comme une modification de transition, limitée entre un besoin anticipé et raisonnable en logements pour les 3 prochaines années, lié au contexte démographique de la commune et l'actuelle élaboration du PLUi qui pourrait être approuvé en 2019.

Le choix du secteur de Fromenteau (ouverture partielle) est justifié dans la délibération motivée du conseil communautaire du 12 septembre 2016. Le secteur est situé dans le prolongement du tissu urbain existant au Nord (cité des Primevères) et à l'Est ; il est également proche des services et équipements de la commune (à titre d'exemple la place de l'Eglise est située à moins de 400 m) et l'ensemble des réseaux sont en capacités et à proximité de la zone. Par ailleurs la station d'épuration réhabilitée en 2009 est également en capacité d'accueillir les nouvelles constructions.

Ce projet nécessaire et pertinent va dans le sens du PADD (*rythme de croissance 15 logts/an ; moyenne des constructions sur les dernières années 14,5 logts/an*) ; cette modification ne subit aucune opposition ni des PPA ni du public et les 6 observations du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse ont trouvé une réponse détaillée du porteur de projet.

Ainsi le mémoire en réponse permet de rendre l'OAP conforme aux dispositions du SCoT notamment sur la densité et d'éclairer la commune sur un point majeur futur touchant à la probable rationalisation des zones 2AU dans le cadre du PLUi en cours.

Enfin ce projet qui n'a pas réglementairement fait l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas, n'a pas d'impact et d'incidence sur les zones naturelles et forestières (haies après exploitation du mémoire en réponse, boisement et TVB) et aucune zone humide n'est concernée par l'opération.

En conséquence de tout ce qui précède et vu :

- * les articles L.153-36, L.153-41 et L.153-42 du code de l'urbanisme concernant le champ d'application de la modification,
- * les articles L.153-37 et L.153-38 du code de l'urbanisme sur le lancement de la procédure,
- * l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et suivants sur le contenu du dossier,
- * l'article R.123-8 du code de l'environnement sur la composition du dossier,
- * les articles L.123-10 et R.123-9 et 10 sur l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête,
- * les articles R.123-11 et 12 du code de l'environnement sur la publicité de l'enquête,
- * l'article R.123-18 du code de l'environnement sur la clôture de l'enquête et R.123-19 sur le rapport et conclusions,
- * l'extrait du registre des délibérations de la communauté de communes du pays des Essarts en date du 12 septembre 2016 concernant les raisons qui motivent la commune de Saint-Martin-des-Noyers à entreprendre une modification de son PLU,
- * la décision n°E16000292/44 du 7 novembre 2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes modifiée le 20 janvier 2017,
- * l'extrait du registre des délibérations de la communauté de communes du Pays de Chantonnay du 18 janvier 2017 concernant la reprise de la procédure d'évolution du PLU de Saint-Martin-des-Noyers conformément aux dispositions de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme,
- * la réunion liée à l'organisation de l'enquête et la visite in situ du projet le 7 décembre 2016,
- * l'arrêté n°2017-5 daté du 23 janvier 2017 de M. le Président de la communauté de communes du Pays de Chantonnay portant ouverture de l'enquête publique,
- * les modalités de publicité et le certificat d'affichage,
- * le dossier d'enquête publique réalisé par le bureau d'études « Ouest am »,

- * le registre d'enquête publique mis à la disposition du public du 13 février au 15 mars 2017 et ses observations,
- * les avis émis par des personnes publiques associées,
- * le procès-verbal de synthèse daté du 20 mars 2017 et la réunion du même jour avec le porteur de projet,
- * le mémoire en réponse de M. le Président de la communauté de communes du Pays de Chantonay transmis au commissaire enquêteur par courrier daté du 29 mars 2017 référencé JJD/JR-n°17/375.

Et considérant que :

- * l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les textes en vigueur et que le transfert du dossier de la communauté de communes du Pays des Essarts vers la communauté de communes du Pays de Chantonay n'a guère engendré de hiatus au niveau des délais,
- * l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'un besoin clairement identifié à l'échelle de la commune (nécessité de créer 45 logements dans les 3 prochaines années) à l'appui d'un inventaire des capacités d'urbanisation et d'une analyse de ce potentiel,
- * concernant l'analyse multicritère le choix s'est porté sur la site de Fromenteau situé dans le prolongement de deux autres lotissements et à proximité du centre bourg, des commerces, des équipements sportifs, des écoles, du centre périscolairececi avec la présence des réseaux et que ce choix n'est aucunement remis en cause ni par le public reçu, ni par les personnes publiques associées,
- * la mixité sociale est prise en compte pour tendre vers les objectifs du SCoT par la création de 2 à 3 logements sociaux sur l'opération,
- * le projet de modification du PLU peut être considéré comme ayant une incidence limitée sur l'environnement, sur l'impact en matière d'agriculture (2 ha concerné sur un total de 17 et une compensation anticipée qui excède largement la surface prélevée), sur le cycle de l'eau et sur les paysages,
- * le porteur de projet a bien pris en compte dans son mémoire en réponse que l'OAP de la zone Fromenteau serait mise en conformité avec les objectifs du DOO du SCoT concernant la densité pour les pôles d'appui; cette dernière sera portée de 15 à 17 logts/ha. De même le maintien des haies situées sur les franges du site (à l'Est et au Sud) est affirmé,
- * les deux points ci-dessus (densité-haies) viennent lever en totalité les réserves émises par le représentant de l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture,

* la suppression de l'emplacement réservé n°13 initialement au profit de la commune pourrait compromettre un impératif de sécurité routière et que le commission voirie de la municipalité travaille sur son aménagement,

J'émet un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-des-Noyers.

A Montaigu le 7 avril 2017

Le commissaire enquêteur



Denis GALLOIS