

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de la Guérinière

OBJET : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Mémoire réponse au commissaire enquêteur

Juillet 2017

Observations du public

Observation n°1 : Hauteur maximale des constructions et raccordement au système d'évacuation des eaux pluviales au village de la Tresson

- ⇒ La commune refuse de modifier les dispositions réglementaires du village de la Tresson. Dans un contexte de risque de submersion marine, la hauteur maximale autorisée pourrait permettre la construction d'un étage refuge sur certaines habitations. La commune souhaite laisser cette opportunité aux habitants de la Tresson, qui auront l'occasion de prendre une décision en assemblée générale (copropriété de la Tresson). Les modalités de raccordement au système d'évacuation des eaux pluviales n'ont pas vocation à évoluer, le contexte dunaire du village de la Tresson n'étant pas incompatible avec les dispositions réglementaires proposées.

Observation n° 2 : Passage en U du secteur de la Cornette

- ⇒ La commune entend les arguments apportés et envisage de modifier le Plan Local d'Urbanisme conformément à la demande de l'association. Néanmoins, des difficultés d'interprétation sur la notion de hameau avec l'Etat sont à souligner. Le secteur de la Cornette, peut, selon certaines jurisprudences être considéré comme un hameau ou une « entité bâtie complexe ». Ainsi, un zonage U spécifique avec un détournement au plus près de l'existant sera proposé. Dans tous les cas, les parcelles zonées rouge au PRL seront exclues de ce zonage. Il ne s'agit pas de permettre des extensions de l'urbanisation mais bien de permettre des constructions à l'intérieur de parties actuellement urbanisées de la commune. Les modalités réglementaires de la zone seront chargées d'encadrer la densification du site.

Observation n°3 : Report des modalités réglementaires du PPRL dans le règlement du PLU

- ⇒ Le règlement sera complété en intégrant des dispositions du PPRL, notamment pour les zones concernées par un zonage rouge.

Observation n°4 : Protection d'éléments patrimoniaux

- ⇒ Le monument au mort en l'honneur de la famille Jacobsen, les puits de la Cour et de Fréjac seront protégés au PLU (article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Observation n°5 : Hauteur maximale des constructions du secteur Trente Un

- ⇒ La commune souhaite que le règlement du secteur Trente Un (1AUc), conserve les dispositions actuelles en matière de hauteur. Les hauteurs actuellement définies au règlement du PLU vont dans le sens d'une densification du tissu urbain.

Observation n° 6 : Portant sur la patrimoine bâti et naturel et le coefficient d'emprise au sol (association 12/12)

- ⇒ Certains points de remarques seront intégrés au PLU, l'inventaire du patrimoine sera étayé en ce sens. Toutefois, la commune ne souhaite pas donner de suites à la demande de classement des alignements d'arbres et de l'espace vert à l'entrée du port du Bonhomme

(ancienne pépinière sans intérêt majeur). De la même manière, elle ne souhaite pas encadrer la rénovation énergétique des bâtiments afin de ne pas contraindre les initiatives d'isolation thermique par l'extérieur. Les choix en matière de coefficient d'emprise au sol sont explicités dans le rapport de présentation, la commune souhaite maintenir sa position afin de concilier l'enjeu de densification et la limitation du risque de divisions parcellaires non maîtrisées pouvant aboutir à des tailles de parcelles non acceptables pour les occupants futurs ou les voisins (droit au soleil, intimité...).

Observation n°7 : Modification de l'OAP Vignes Froides et suppression d'emplacements réservés

- ⇒ Des modifications seront effectuées sur la présentation générale du site et les erreurs matérielles corrigées. En revanche, les principes fondamentaux d'aménagement du site n'ont pas vocation à évoluer. La commune souhaite également maintenir les emplacements réservés figurant au plan de zonage afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble.

Observation n° 8 : Construction d'un germoir dans le secteur agricole de la Tresson

- ⇒ La commune répond de manière favorable à la construction d'un germoir dans le secteur de la Tresson. Toutefois, elle rappelle qu'au regard de la loi littoral, ce germoir devra constituer une extension limitée au bâti existant.

Observation n° 9 : Situation de l'enclave de la Noure

- ⇒ La municipalité maintient sa position, le secteur de la Noure apparaît bien en continuité d'urbanisation. Le chemin longeant l'hôtel Punta Lara fera l'objet d'un emplacement réservé à destination de la commune pour permettre l'accès à la mer et l'entretien du site. Les pastilles constructibles seront également maintenues. La commune rappelle que la disparition de ces pastilles au POS constitue une erreur matérielle qui a été reconnue. De plus, les secteurs pastillés sont des secteurs actuellement non boisés. Concernant le classement de l'enclave de la Noure en loi paysage, il apparaît litigieux dans la mesure où la loi littoral stipule qu'en espace proche du rivage « toute entité boisée significative » doit faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. En revanche, la définition d'Espace boisé Classé (EBC) au règlement du PLU sera corrigée pour correspondre à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Observation n° 10 : Evolutions réglementaires des zones UB et UC

- ⇒ Les règles d'implantation en limites séparatives en zones UB, UC seront réécrites afin de permettre les constructions en limites séparatives en zone UB et UC. Les modalités réglementaires permettant la création de toitures terrasses seront précisées. Ces toitures ne pourront être établies en limites séparatives, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres et comporter des dispositifs de « pudeur ». En revanche, les coefficients d'emprise au sol et règles de hauteurs définis au règlement des zones UA, UB et UC n'ont pas vocation à évoluer.

Observation n° 11 : Demande de maintien de réserves foncières (parcelles L 641 et L 795)

- ⇒ La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande relevant d'intérêts particuliers.

Observations des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées

Observation n° 1 : Harmonisation des densités brutes et nettes et augmentation des densités brutes

- ⇒ Les densités brutes et nettes seront harmonisées. La commune s'est également engagée à augmenter la densité brute de ces opérations dans les secteurs stratégiques. Une rencontre avec les services de la DDTM a permis de proposer les solutions envisagées par la commune.

Observation n° 2 : Alternatives en matière de développement des activités

- ⇒ La commune maintient sa volonté de développement de la zone des Mandeliers. La proximité de la zone avec l'actuel site des Mandeliers et le rayonnement intercommunal de la zone justifient ce choix de localisation. Par ailleurs, ce projet est soutenu par la Communauté de Communes et conforme aux dispositions de la loi Littoral.

Observation n° 3 : Analyser les perspectives d'accueil de nouvelles résidences secondaires

- ⇒ Les perspectives en matière de résidences secondaires seront développées et les objectifs de la commune expliciter. Un paragraphe à ce sujet sera ajouté au rapport de présentation.

Observation n° 4 : Revoir le potentiel de croissance et augmenter les densités

- ⇒ La commune souhaite maintenir ces perspectives de développement. Elle proposera en revanche une réévaluation de ces densités. Toutefois, cela n'aura pas d'incidences sur les secteurs de développement pressentis.

Observation n° 5 : Justifier des différences de zonage sur le secteur de la Cornette

- ⇒ Ces différences de zonages s'appuient sur des réalités factuelles. Le zonage A correspond à la partie actuellement agricole du site, occupée par de la culture de pommes de terre. La partie concernée par un zonage N n'est pas cultivée. Le secteur zoné en Nr est dans l'emprise de la zone Natura 2000. Cela répond à la méthode retenue par la commune dans la définition des zonages de ses espaces non urbanisés.

Observation n° 6 : Réinterroger le secteur des Couëts (Aac)

- ⇒ La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer : réduction du périmètre de la zone autour des bâtiments existants.

Observation n° 7 : Limiter le zonage du Port du Bonhomme

- ⇒ La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer.

Observation n° 8 : Mise en place d'un zonage spécifiques pour les descentes à la mer

⇒ Un zonage spécifique sera proposé sur les différentes cales de la commune.

Observation n° 9 : Modifier le tracé de la bande des 100 mètres pour augmenter sa largeur

⇒ La bande des 100 mètres est réglementée par le code de l'urbanisme et définie à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares. Ainsi, son tracé ne peut être redéfini.

Observation n° 10 : Modification du zonage dans le polder de la Tresson

Le zonage actuel correspond à l'occupation du sol effective. Ainsi, aucune évolution de zonage n'est envisagée sur le secteur du polder de la Tresson.

Observation n° 11 : Zoner le secteur du Bois des Eloux en Nc

Le secteur urbanisé du bois des Eloux s'inscrit en continuité d'urbanisation. Cette continuité d'urbanisation induit le classement de cet espace en zone U. Une zone U spécifique (UCa) a été créée pour tenir compte des caractéristiques du site.

Observation n°12 : Zonage de la partie sud du secteur de la Tresson

⇒ La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer.

Observation n° 13 : Redéfinir le zonage Nr sur les marais en peigne

⇒ Après vérification, le zonage Nr coïncide bien avec le zonage du site Natura 2000. Compte tenu de leur occupation du sol actuel (il ne s'agit pas de marais), les secteurs désignés n'ont pas vocation à être classés en Nr.

Observation n°14 : Réinterroger le choix d'un zonage Nrm en mer

⇒ Ce zonage sera effectivement réinterrogé.

Observation n° 15 : Pastillage de deux parcelles dans le bois des Eloux

⇒ Le secteur du bois des Eloux est situé en continuité d'urbanisation, en ce sens, il fait partie de l'agglomération. Zoné en UCa, ce secteur est donc constructible. Suite à une analyse approfondie du site, 2 dents creuses ont été identifiées. Le pastillage proposé concerne des espaces non boisés. La construction de ces parcelles n'aura pas d'impacts significatifs sur les boisements. De plus, la commune rappelle que la disparition de ces pastilles au POS constitue une erreur matérielle. Cet exposé a été formulé en CDNPS.

Observation n° 16 : Prise en compte du PPRL dans le règlement et les OAP

⇒ Le règlement sera revu pour permettre d'intégrer les dispositions réglementaires de manière transversale. Concernant l'intégration de « réflexions sectorielles inondations » sur les OAP, la commune ne souhaite pas aller plus loin que les éléments déjà explicités dans les dispositions générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Observation n° 17 : Apparition du zonage du PPRL sur le plan de zonage du PLU

- ⇒ Le plan de zonage sera retravaillé pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, la commune ne souhaite pas que le PPRL apparaisse sur le zonage du PLU. Les cartes du PPRL figurent en annexe du document.

Observation n°18 : Evolution des articles 1 et 2 de la zone A

- ⇒ Les articles 1 et 2 de la zone A seront réécrits conformément aux dispositions de la loi littoral. Ainsi, les extensions seront permises dans la mesure où elles disposent d'un caractère limité. En revanche, la construction d'annexes ne sera pas autorisée celles-ci étant considérées de façon constante par la jurisprudence comme une urbanisation nouvelle non admissible en discontinuité de l'urbanisation existante, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Observation n°19 : Réalisation d'un schéma global de déplacements doux

- ⇒ La réalisation d'un schéma global de déplacements doux n'est pas envisagée au PLU. En effet, la réalisation d'un tel document nécessite une continuité et une cohérence à l'échelle du territoire. En ce sens cette compétence relève davantage des domaines d'interventions de l'intercommunalité.

Observation n°20 : Nouvelle structuration du règlement

- ⇒ Le règlement du PLU sera amené à évoluer largement. La nouvelle structuration sera intégrée à cette nouvelle version.

Observation n°21 : Enfouissement des réseaux orange

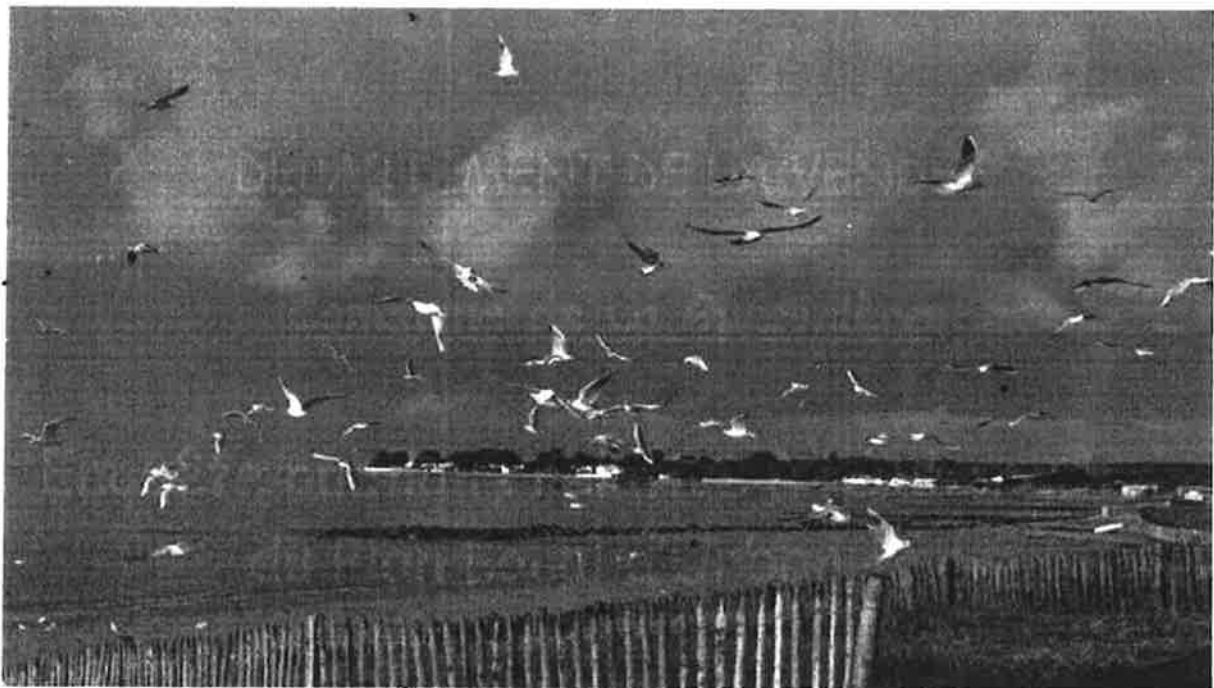
- ⇒ Les dispositions concernant l'obligation d'enfouissement systématique des réseaux seront revues. Cette obligation sera appliquée aux nouveaux secteurs d'aménagements urbains. Toutefois, les zones A et N ne seront pas soumises à cette disposition. Le gestionnaire des réseaux aura la charge du jugement technique sur la meilleure manière de desservir les sites.

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

Commune de La Guérinière

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OULONNE
28 NOV. 2017
COURRIER ARRIVEE

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

SOMMAIRE

préambule.....	p3
Composition du dossier mis à disposition du public pendant l'enquête.....	p3
Déroulement de l'enquête publique	p4
Participation du public.....	p4
Observations recueillies durant l'enquête et réponses du Maître d'Ouvrage.....	p5
Observations formulées par les personnes publiques associées et consultées et réponses du Maître d'Ouvrage.....	p8

pièces jointes :

courriels, courriers et les 2 registres d'enquête

dossier remis par M. OUDIN en permanence du 10 juillet 2017

-préambule :

En application des prescriptions de l'arrêté n° 129/2017 du 12 mai 2017 de Madame le Maire de La Guérinière, j'ai conduit l'enquête publique relative à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Guérinière durant 35 jours consécutifs du mardi 06 juin 2017 au lundi 10 juillet 2017.

La concertation préalable avec le public a été rythmée par les différentes étapes d'élaboration du P.L.U. :

- prescription de l'élaboration par décision du conseil municipal du 15/12/2014
- débat sur les orientations du P.A.D.D. en conseil municipal du 13/11/2015
- second débat sur ces orientations en conseil municipal du 12/07/2016
- arrêt du projet de P.L.U. en conseil municipal du 07/12/2016.

Pendant ces périodes, ont été mises en œuvre les modalités définies par le Conseil municipal du 15/12/2014:

- une information régulière sur l'état d'avancement des études dans le bulletin municipal, dans la presse locale et sur le site internet de la commune;
- la présentation des principaux éléments du projet (panneaux en mairie) aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet ;
- une table ronde le 07/09/2015 destinée à prioriser les enjeux territoriaux
- deux réunions publiques les 16/10/2015 (diagnostic P.A.D.D.) et 07/11/2016 (P.A.D.D. et projet de P.L.U. avant arrêt) ;
- la mise à disposition en mairie et sur son site internet d'un dossier rassemblant les éléments essentiels à la compréhension du projet (au fur et à mesure de l'avancement des études) ,avec possibilité de communiquer par messagerie électronique ;
- la mise à disposition en mairie d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée (22 contributions reçues).

Composition du dossier mis à disposition du public pendant l'enquête

Si le contenu du dossier respecte bien les dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, certains choix retenus pour la présentation justifient quelques remarques d'ailleurs exprimées dans l'avis du Préfet ou de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Ainsi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale est accessible à partir de la page 94 du tome 2 du rapport de présentation , ce qui ne facilite pas sa découverte par le public.

Les documents sont par contre bien illustrés et facilement accessibles pour un public non spécialiste en urbanisme. On regrettera toutefois de nombreuses corrections orthographiques non effectuées , quelques mises à jour nécessaires dans le rapport concernant des références à des articles du Code de l'urbanisme, des indications

obsolètes voire erronées, et un projet de règlement écrit qui, pour les secteurs à risque d'immersion ou de submersion, renvoie au PPRL dont les dispositions plus contraignantes s'imposent. Outre l'inconfort de la démarche pour le lecteur, certaines incertitudes peuvent naître voire des contradictions comme le souligne l'annexe technique à l'avis du Préfet.

C'est pour tenir compte de certaines des observations des P.P.A. et sans pour autant remettre en cause l'économie générale du projet, que le Maître d'ouvrage a complété le projet de P.L.U. mis à l'enquête, par la délibération du Conseil municipal du 16 mai 2017 et par la notice du 16 mai 2017.

Déroulement de l'enquête publique

- Les dispositions retenues pour la publicité dans la presse, l'information du public à partir du site internet de la mairie et l'affichage de l'avis d'enquête en 6 lieux permettant une bonne information du public, n'appellent pas de remarque de ma part.
- Le public :
 - a pu consulter le dossier d'enquête aux heures d'ouverture de la mairie (de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi ;
 - a été invité à faire connaître son avis et ses remarques par différents moyens:
 - en les consignant dans le registre « papier » déposé à la mairie ;
 - en les adressant au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse *enquetepublique@la-gueriniere.fr* ;
 - en rencontrant le commissaire enquêteur au cours des 4 permanences en juin et juillet 2017 à la mairie.

Participation du public

- La fréquentation des permanences par le public a été continue et bien équilibrée sur l'ensemble des permanences. Tous les intervenants avaient pris rendez-vous par l'intermédiaire des services de la mairie et avaient déjà une connaissance certaine des dispositions du projet de P..U.
La fréquentation du public pendant les quatre permanences s'établit ainsi :
 - mardi 06 juin 2017 2 personnes
 - samedi 17 juin 2017 : 7 personnes
 - jeudi 29 juin 2017 : 4 personnes
 - lundi 10 juillet 2017: 12 personnes.
- Les contributions du public ont été exprimées en :
 - 11 observations portées sur le registre d'enquête

- 20 observations exprimées par messagerie électronique
- 7 observations formulées par courrier postal.

A l'issue de la dernière permanence, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en application des prescriptions de l'article R123-18 du Code de l'environnement .

Après réception du registre et des documents annexés, je dois dans la huitaine rencontrer le responsable du projet et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse..

Il me revient donc de porter à votre connaissance ces observations pour lesquelles vos réponses ou précisions seront utiles à la formulation de mes conclusions et avis.

I-Observations du public recueillies durant l'enquête

→ registre d'enquête

-R-1 à R-9 et R-11, courrier C-4 et courriels CI-4,CI-5,CI-6,CI-7,CI-8,CI-9,CI-10,CI-11,CI-12,CI-13,CI-14,CI-16, émanant de propriétaires du village de la Tresson

Ils s'opposent à l'augmentation envisagée de la hauteur maximale autorisée des constructions du village de la Tresson et pour certains au raccordement du système d'évacuation des eaux pluviales (R-11 et également C-4). Toutefois, 1 avis favorable à une élévation partielle et une extension limitée à 30 % ou 20 m² est exprimé par la contribution R-10.

-réponse de la commune :

→ courriers

courrier C-1 Mr Eric NAULEAU / CDI3P

Tout en contestant la pertinence du PPRL approuvé, M. Nauleau s'attache à démontrer que la conjugaison des prescriptions du PPRL et du projet de PLU ne permettent pas un développement équilibré de la commune, en analysant la situation des 2 O.A.P.:La Grande Rivière et Les Mandeliers. Il demande le retrait des zones rouges du PLU.

commentaire du commissaire enquêteur : cette contribution n'appelle pas de réponse au titre de la présente enquête publique.

Courriers C2- Association syndicale libre des Propriétaires de la Cornette

Considérant le caractère urbanisé de la zone de la Cornette, l'absence d'atteinte aux espaces naturels environnants et les objectifs de densification des espaces urbanisés fixés par la commune, l'Association sollicite un classement en U au lieu de Nc .

-p.m. : l'annexe technique au rapport du Préfet demande la reprise dans le projet de règlement, des prescriptions du PPRL pour la partie du secteur impactée par le zonage rouge « Ru » du PPRL.

-réponse de la commune :

Courrier C-3- Association « Les Amis de Noirmoutier »

-elle estime indispensable la protection du monument en l'honneur de la famille Jacobsen dans le hameau de la Tresson ;

-il lui paraît pertinent de protéger les puits anciens communaux de la Cour et de Féjac ;

-elle pense nécessaire de revenir aux dispositions du secteur 1AUc (6m à l'égout, 8m au faîtage et R+1+C) pour la zone de Trente Un au lieu des 9m à l'égout, 11m au faîtage et R+2+C.

-réponse de la commune :

Courrier C-5 : Association « Vivre l'Ile 12 sur 12 »

Ce courrier complète la contribution du 12 avril 2017 dont certaines remarques sont reprises avec celles d'autres P.P.A. au § II ci-dessous. Des propositions sont formulées concernant le patrimoine bâti et naturel, des interrogations portent sur les éléments d'architecture et des remarques (différentes de celles détaillées dans le courriel C1-18) relatives au coefficient d'emprise au sol (CES) sont exprimées.

-réponse de la commune :

Courrier C-6 : Monsieur Eric NAULEAU

Les remarques portent sur l'emplacement réservé n°16, la préservation de la zone humide et de la végétation arborée et sur les normes de voiries et d'accès (j'ai indiqué à M. NAULEAU l'existence de prescriptions pour les voies à créer page 11 du règlement lors de sa venue).

-réponse de la commune :

Courrier C-7 : M. Nicolas GARNIER

-demande la possibilité de construire un germoir de 300m² proche de son hangar agricole dans le secteur de la Tresson (voir également la demande de la Chambre d'agriculture évoquée à la question n°20).

-réponse de la commune :

→ courriels

Courriels Cl-1 , Cl-2 ,Cl-3, Cl15 et Cl-19: M. Jacques OUDIN

-Cl-1 : il s'agit d'un document destiné au Maire et qui résume la situation de l'enclave de La Noure par rapport aux dispositions du PPRL approuvé et à celles du projet de P.L.U. avec le classement du secteur au titre des espaces boisés classés (article L 113-1 du Code de l'urbanisme). Il comporte des suggestions et des propositions .

-le courriel Cl-2 daté du 1^{er} juillet 2017 analyse la submersibilité de l'enclave de la Noure ;

-le courriel Cl-3 daté également du 1^{er} juillet 2017 analyse le classement au P.L.U. de l'enclave de la Noure et souligne le caractère insuffisamment justifié de l'avis exprimé par la CDNPS pour le rétablissement des droits à construire sur les parcelles 119 et 132 dont le report de « pastillage » avait été omis par suite d'une erreur matérielle lors de la dernière révision du document d'urbanisme (P.O.S.).

-le courriel Cl-15 du 09 juillet 2017 constate l'efficacité des défenses contre la mer.

-le courriel Cl-19 du 10 juillet 2017 (parvenu avant clôture de l'enquête) qui fait suite aux échanges durant la permanence établit clairement la position de Mr OUDIN sur les 2 thèmes évoqués précédemment: la non-submersibilité de l'enclave de La Noure d'une part, et la prise en compte du boisement de l'enclave au titre de l'urbanisme (avec maintien des 2 exclusions pour la construction).

Deux dossiers clairement structurés (remis lors de la permanence) formalisent les arguments relatifs à ces deux problématiques et comprennent également le plan de gestion forestière de la SCI La Noure.

S'appuyant sur l'expérience acquise avec ce plan de gestion et sur la médiocre qualité d'un boisement hétérogène et vieillissant de la zone, il estime plus pertinent un **classement au titre de la loi » paysage » (article L 151-19 voire 151-23 du Code de l'urbanisme)** au lieu d'un classement en EBC au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Dans cette hypothèse, il se déclare prêt à engager la concertation avec tous les riverains pour l'élaboration d'un document d'amélioration volontaire des boisements.

-réponse de la commune :

Courriels Cl-4,Cl-5,Cl-6,Cl-7,Cl-8,Cl-9,Cl-10,Cl-11,Cl-12,Cl-13,Cl-14,Cl-16,

p.m. (regroupés avec observations sur le registre)

Courriel CI-17 projet Noirmoutier Aventure Bois des Eloux

Le dossier évoqué doit faire l'objet d'autres consultations préalables et n'est pas déposé dans le cadre de l'enquête publique.

-il n'appelle pas de réponse de la commune.

Courriel CI-18 M. Christophe LAUNEAU

Les remarques portent sur certaines dispositions prévues dans les articles relatifs aux secteurs UA, UB et UC du règlement, estimées pénalisantes pour l'atteinte des objectifs d'optimisation d'utilisation des sols et pour une bonne intégration architecturale.

-réponse de la commune :

Courriel CI-20 M. Marc TONNERE

La demande porte sur le maintien des parcelles L641 et L795 en réserve foncière au lieu d'un classement en zone naturelle.

-réponse de la commune :

II-Observations formulées par les personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques consultées (PPC)

Le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire émet un avis défavorable.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable assorti de réserves, mais **ne peut donner une suite favorable concernant le plan de zonage et le règlement de la zone A.**

La CDPNS émet également un avis favorable aux propositions relatives aux espaces boisés classés sauf pour la constructibilité de deux parcelles dans le bois des Eloux.

Les autres avis reçus sont favorables souvent assortis de réserves prises en compte comme suit :

Les principales observations, réserves ou recommandations formulées ont été regroupées par thèmes, avec indication de l'origine pour chacune. Ne sont pas reprises ici les observations portant sur des compléments ou ajustements à apporter aux différentes pièces du P.L.U. d'ores et déjà acceptés par le Maître d'Ouvrage et qui feront l'objet d'un traitement spécifique par le bureau d'études pour améliorer la complétude et la régularité du dossier. De même, les autres remarques ou propositions pourront faire l'objet de réponses ponctuelles et spécifiques du Maître d'ouvrage.

■ Choix de développement-maîtrise de l'étalement urbain :

1-harmoniser les densités brutes et nettes indiquées dans les O.A.P et augmenter la densité brute des opérations au sein et à proximité du, bourg de manière significative (CDPENAF, Préfet, Chambre d'agriculture, MRAe) ;

-réponse de la commune :

2-proposer des alternatives au développement des zones d'activités envisagées sur zone submersible (MRAe) ;

-réponse de la commune :

3-consolider les perspectives du PLU en termes d'accueil des résidences secondaires dont la part encore prédominante mérite d'être justifiée (MRAe) ;

-réponse de la commune :

4-réduire le potentiel de croissance de la population envisagé et augmenter les densités en logements pour réduire la consommation foncière, afin de ne pas retirer 5ha de terres agricoles permettant la culture de la pomme de terre à la Nouvelle Drille (avis défavorable de l'INAO) ;

-réponse de la commune :

5-ré-interroger ou justifier les classements différenciés A, N et Nr des terrains autour du hameau de la « Cornette » (Préfet) ;

-réponse de la commune :

■ Loi Littoral :

6-ré-interroger la pertinence de la délimitation du secteur Aac des Couëts (Préfet)

-réponse de la commune :

7-limiter le zonage du port du Bonhomme aux cabanes conchyloles et intégrer l'ouvrage de prise d'eau collective au secteur Aac (CRC) ;

-réponse de la commune :

8-prévoir un zonage spécifique pour les descentes à la mer au Bonhomme, au Matois et aux Moulins pour autoriser leur aménagement qui ne semble plus possible en application des dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme (CRC) ;

-réponse de la commune :

9-porter la largeur de la bande littorale à plus de 100m au droit des campings pour une meilleure protection de l'espace dunaire (Vivre l'Ile 12 sur 12) ;

-réponse de la commune :

10-reprendre le zonage notifié dans le document du SAGE (zone agricole/zone naturelle) dans le polder de la Tresson (Vivre l'Ile 12 sur 12) ;

-réponse de la commune :

11-adopter un classement du secteur des Eloux en Nc (comme pour le secteur de la Cornette) au lieu de Uca pour sécuriser le document (Préfet) ;

-réponse de la commune :

12-réaffecter en secteur N la partie sud en extension du village de la Tresson proposée actuellement en secteur Ab (Préfet) ;

-réponse de la commune :

13-en cohérence avec le périmètre Natura 2000, protéger au titre des espaces remarquables une largeur plus importante des « marais en peigne » du sud de la commune (Préfet) ;

-réponse de la commune :

14-ré-interroger le choix d'un zonage « remarquable » Nrm en mer au-delà de la zone « proche » du bord de mer (Préfet) ;

-réponse de la commune :

15-le projet de PLU traduit la volonté communale de protection du caractère boisé du secteur UCa par une trame d'EBC qui ne ménage que deux possibilité de constructions nouvelles. Quelle suite entend donner la commune à l'avis défavorable de la CDNPS à ces deux possibilités ? (voir également remarques de M. OUDIN sur courriels CI-1, CI-2, CI-3, CI-15 et CI-19)

-réponse de la commune :

■ Risques :

16-L'insuffisante adaptation réglementaire du projet de PLU au regard du PPRL a été soulignée par le Préfet. Outre les nécessaires compléments ou corrections à apporter au règlement du PLU évitant le renvoi systématique du lecteur vers la consultation du PPRL, quelles suites entend donner le Maître d'ouvrage aux suggestions de réflexions

sectorielles inondations sur les O.A.P ? (Préfet- voir également contribution de l'Association CDI3P présentée précédemment) ;

-réponse de la commune :

17-faire apparaître sur les documents graphiques (appelés ici *règlement graphique*) dont il conviendrait d'améliorer la lisibilité, les zones rouges et bleues du PPRL en application des dispositions de l'article R 151-31 2° du code de l'urbanisme (Préfet) ;

-réponse de la commune :

■ espaces agricoles :

18-quelles sont les modifications envisagées par la commune à la rédaction des articles A1 et A2 du règlement après examen des observations de l'État (annexe technique à l'avis du Préfet) et de la Chambre d'agriculture ? (voir également remarque C-7 de M. Nicolas GARNIER).

-réponse de la commune :

◆ Transport-mobilité :

19-la commune envisage-t-elle la réalisation d'un schéma global de déplacements doux ? (Préfet)

-réponse de la commune :

■ règlement du PLU :

20- Dans l'annexe technique au rapport du Préfet est évoquée la **nouvelle structuration réglementaire interne du PLU** retenue par le Conseil municipal de La Guérinière le 12 juillet 2016. Compte-tenu de l'importance des modifications et compléments à apporter au projet de règlement écrit présenté, notamment pour offrir une meilleure cohérence du PLU avec les dispositions du PPRL et intégrer les ajustements résultant de la présente enquête, la commune envisage-t-elle d'adopter la nouvelle structuration du règlement pour l'approbation du PLU ?

-réponse de la commune :

En application de l'article L 123-18 du code de l'environnement, je vous serais reconnaissant de m' adresser dans un délai de 15 jours à compter de ce jour votre mémoire en réponse à ces observations et demandes.

Le procès-verbal et votre mémoire en réponse seront joints en annexe à mes rapport, conclusions et avis.

Je me tiens à votre disposition pour apporter les précisions que vous estimeriez utiles à la formulation de votre mémoire en réponse.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Remis et commenté
le 12 juillet 2017 à

Dressé à Saint-Jean de Monts
le 11 juillet 2017

Marie-France LECULEE


Maire de La Guérinière

Jacques TURPIN


commissaire enquêteur

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES-D'OUE
28 NOV. 2017
COURRIER ARRIVEE

Enquête publique relative à l'élaboration du P.L.U. de La Guérinière du 06 juin au 10 juillet 2017

1

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

Commune de La Guérinière

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLOMNE
28 NOV. 2017
COURRIER ARRIVEE

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

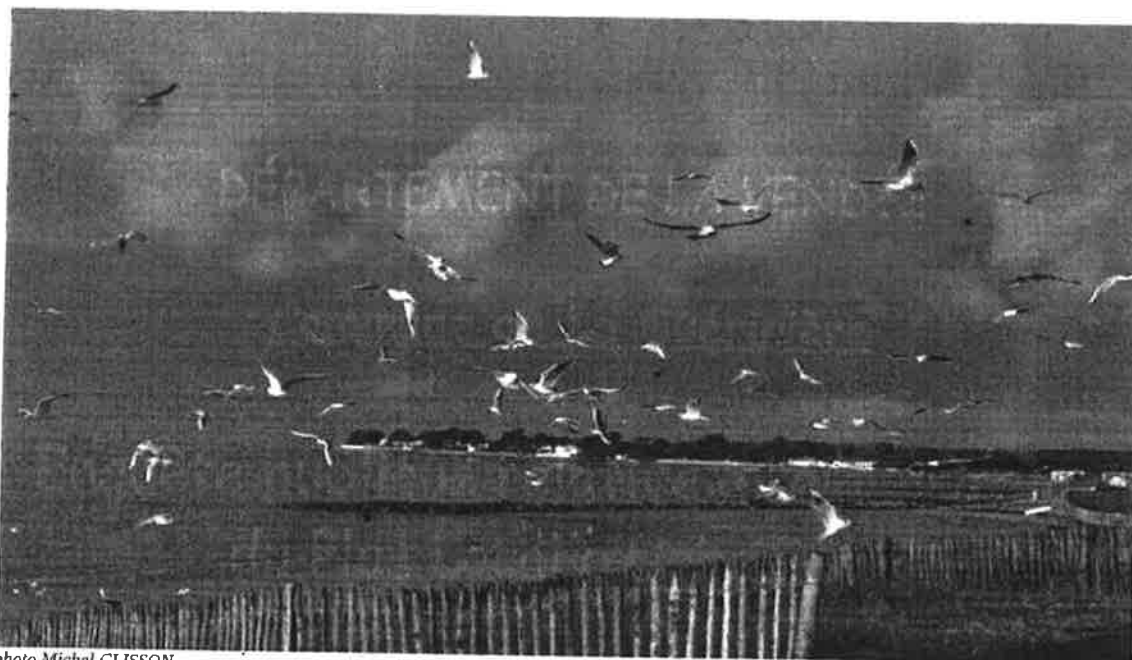


photo Michel CLISSON

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision n°E17000025/44 du 09/02/2017 de Monsieur le Président
du Tribunal administratif de Nantes

SOMMAIRE

I- CADRE GENERAL

- 1.1. Présentation de la commune de La Guérinière
- 1.2. Objet de l'enquête et historique du projet
- 1.3. Cadre juridique et réglementaire
- 1.4. Concertation avec le public
- 1.5. Composition et lisibilité du dossier d'enquête.
 - 1.5.1. Composition du dossier
 - 1.5.2. Lisibilité du dossier
- 1.6. Caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- 1.7. Avis des personnes publiques associées et Personnes Publiques Concernées

II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1. Désignation du commissaire-enquêteur
- 2.2. Modalités de l'enquête
- 2.3. Information du public
- 2-4 participation du public
- 2.5 Cloture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

III- PRÉSENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

- 3-1 Notification au Maître d'Ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations et contributions
- 3.2 Récapitulatif des observations et contributions du public , des P.P.A. et P.P.C. complété par les réponses du Maître d'ouvrage
- 3.3 mémoire, en réponse du Maître d'Ouvrage

ANNEXES

- annexe n°1 arrêté 129/2017 du 12 mai 2017 prescrivant l'enquête publique
- annexe n°2 insertion avis d'enquête dans la presse
- annexe n°3 affichage de l'avis d'enquête
- annexe n°4 certificat d'affichage de l'avis d'enquête
- annexe n°5 procès-verbal de synthèse des observations
- annexe n°6 mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

RAPPORT

I-Cadre général

1-1 Présentation de la commune de La Guérinière

La commune de La Guérinière est située au nord ouest de la Vendée, au coeur de l'île de Noirmoutier.

Le territoire de cette commune littorale s'étend sur 782 hectares avec une altitude moyenne de 4 mètres, et des cotes altimétriques variant de 0 à 22 mètres (au Bois des Eloux).

La commune est séparée en deux parties par la route départementale n°948 qui la relie au continent :

-au nord (côté baie de Bourgneuf) et protégée par une digue, une zone de marais et de polders, souvent située en dessous du niveau de la mer, dédiée à des exploitations agricoles, salicoles et aquacoles.

-au sud, des massifs dunaires sur lesquels l'urbanisation s'est développée ainsi qu'une importante offre d'hébergement touristique dont 2 campings totalisant 691 emplacements, des gîtes et 2 hôtels.

Plusieurs mesures d'inventaire et de protection reconnaissent la sensibilité et la richesse de son patrimoine naturel : 4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), 2 zones de protection spéciale (ZPS), 1 zone spéciale de conservation (ZSC), et les espaces remarquables au titre des dispositions de la loi Littoral.

Devenue une commune en 1919, La Guérinière compte aujourd'hui 1506 habitants (cf site internet mairie) et le taux d'évolution annuel de sa population a été légèrement décroissant depuis quelques années.

Enfin, la population de la commune est relativement âgée avec un taux de personnes d'un âge supérieur à 60 ans (38,1 %) nettement supérieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (25,1 %).

Le parc de logements est majoritairement constitué de résidences secondaires (73,6 % en 2011) et 79,1 % des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire en 2011.

On constate une baisse du rythme de construction neuve depuis plusieurs années aboutissant à une moyenne annuelle durant la dernière décennie de 18 logements construits.

Cette commune littorale fait partie de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier avec les communes de Barbâtre, l'Épine et Noirmoutier, collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des schémas d'assainissement des eaux usées (SDEU) et des eaux pluviales (SDEP).

C'est avec la nécessaire prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 30 octobre 2015 et la conjugaison des enjeux de développement avec les contraintes d'ordre environnemental évoquées supra, que la commune de La Guérinière a élaboré son Plan Local d'Urbanisme.

1.2. Objet de l'enquête et historique du projet

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune de La Guérinière en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui datait de 1996.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), devant se substituer aux POS, ont été instaurés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000.

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 dispose que les P.O.S. non transformés en plan local d'urbanisme au 27 mars 2017 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application automatique du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter de cette date, sauf si une démarche de PLU intercommunal (PLUi) a été initiée entre le 24 mars 2014 et le 31 décembre 2015 et à condition que son approbation intervienne au plus tard le 31 décembre 2019. Les procédures encore non abouties à cette date pouvant néanmoins se poursuivre.

Ce retour au RNU implique l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées de la commune, mais également un avis conforme du préfet sur les permis et déclarations préalables délivrées à compter du 27 mars 2017.

Il entraîne également l'extinction du droit de préemption urbain (DPU) sur les espaces antérieurement classés en U et/ou NA.

Le Plan d'Occupation des Sols a donc été rendu caduc en application de l'article I35 de la loi ALUR à compter du 27 mars 2017, et sont ainsi actuellement applicables sur le territoire communal les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU).

C'est dans ce contexte que la commune de La Guérinière a prescrit l'élaboration de

son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 06 novembre 2015, et arrêté le projet de P.L.U. en sa séance du 07 décembre 2016. La présente enquête publique a donc pour objet d'assurer l'information et la participation du public. Le présent rapport retrace le déroulement de cette procédure et vise à permettre au Maître d'ouvrage de disposer des observations et avis recueillis au cours de l'enquête, et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur pour arrêter sa décision.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

Le projet de PLU est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L.121-1 à L121-51, L131-4 à L131-7, L151-1 à L151-48 et R153-2 à R153-10.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-24 du code de l'Environnement, modifié par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, et le décret N° 2017-626 du 25 avril 2017.

A l'issue de l'enquête et selon les dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par le Conseil municipal de La Guérinière.

1.4. Concertation avec le public

La concertation avec le public a été rythmée par les différentes étapes d'élaboration du P.L.U. :

- prescription de l'élaboration par décision du conseil municipal du 15/12/2014
- débat sur les orientations du P.A.D.D. en conseil municipal du 13/11/2015
- second débat sur ces orientations en conseil municipal du 12/07/2016
- arrêt du projet de P.L.U. en conseil municipal du 07/12/2016.

Pendant ces périodes, ont été mises en œuvre des modalités définies par le Conseil municipal du 15/12/2014:

- une information régulière sur l'état d'avancement des études dans le bulletin municipal, dans la presse locale et sur le site internet de la Ville ;
- la présentation des principaux éléments du projet (panneaux en mairie) aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet ;
- une table ronde le 07/09/2015 destinée à prioriser les enjeux territoriaux
- deux réunions publiques les 16/10/2015 (diagnostic P.A.D.D.) et 07/11/2016 (P.A.D.D. et projet de P.L.U. avant arrêt) ;

- la mise à disposition en mairie et sur son site internet d'un dossier rassemblant les éléments essentiels à la compréhension du projet (au fur et à mesure de l'avancement des études) ,avec possibilité de communiquer par messagerie électronique ;
- la mise à disposition en mairie d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée (27 contributions reçues).

1.5. Composition et lisibilité du dossier d'enquête.

1.5.1. Composition du dossier

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par le cabinet d'urbanisme CITADIA / EVEN .

➤ dossier 0 « pièces administratives » comprend :

- l'avis d'enquête publique
- l'arrêté n°129/2017 du Maire en date du 16 mai 2017 prescrivant l'enquête publique
- une note explicative du projet de PLU (26 pages)
- la délibération du **conseil municipal 16 mai 2017** apportant quelques **modifications** (en réponses à certaines observations des P.P.A.) au **projet de PLU** arrêté le 7 décembre 2016
- le **bilan de la concertation** menée avant l'arrêt du projet de PLU,
- les **avis des personnes publiques associées** et personnes publiques concernées

➤ dossier 1

- **Notice** datée du 16 mai 2017 apportant des réponses du Maître d'Ouvrage à certaines observations des PPA et PPC
- 1 **Rapport de présentation**
 - diagnostic et état initial de l'environnement (148 pages)
 - justification des choix retenus et Evaluation Environnementale (137 pages)
- 2 **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.-23 pages)
- 3 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.-33 pages)
- 4a **Règlement** (113 pages)
 - ◆ **plaquette « habiter l'Ile de Noirmoutier »** (49 pages)
- 4b **Règlement graphique** (planches ouest et est)
- 5 **Annexes**
 - 5-1 **Zones de préemption** (un plan)
 - 5-2 **Classement sonore _ infrastructures routières** (arrêté préfectoral : 7 pages et un plan)
 - 5-3 **Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.)**

Ce sous-dossier comprend :

- la nomenclature nationale (4 pages) ;
- les servitudes aériennes (3 pages) ;
- les servitudes PT1 et PT2 de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles (lettre de 2 pages et notice de 12 pages) ;
- un guide méthodologique de numérisation pour servitude PM1 des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des risques miniers (PPRM) ;
- les servitudes liées au réseau de transport d'électricité (une lettre de deux pages un plan format A4 et un guide méthodologique de numérisation pour la servitude I4) ;
- les servitudes de protection des sites et monuments naturels (notice de 26 pages) ;
- un plan avec report de ces deux derniers types de servitudes ;
- la servitude de passage des piétons sur le littoral EL9 (notice de 12 pages) ;
- la synthèse des S.U.P. reportée sur trois cartes au format A3.

5-4 Annexes sanitaires

Elles comprennent 4 documents :

- les arrêtés préfectoraux des 07/09/2009, 15/03/2011 et 12/06/2013 concernant l'agrément pour la prise en charge des matières de vidange ;
- une note de 2 pages de Vendée Eau relative à la desserte en eau potable ;
- une courte note (4 pages) évoquant l'eau potable, l'assainissement et les déchets avec quelques chiffres-clé ;
- un guide méthodologique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

5-5 plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

-Le règlement du PPRL approuvé le 30 octobre 2015 (39 pages) est présenté à la suite de 6 arrêtés préfectoraux concernant les risques-incendie et la liste des communes soumises à l'obligation des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Les 4 annexes utiles à la mise en œuvre de ses prescriptions ne sont pas jointes. A la demande du commissaire enquêteur, la commune a rendu accessibles ces annexes en mettant en ligne le dossier complet du PPRL sur le site internet de la mairie, avec le projet de P.L.U., complétant ainsi le dossier mis à l'enquête publique.

Cet accès aux annexes est bien-sûr possible pour le public à partir du poste informatique dédié à l'enquête en mairie .

-le dossier comprend également le plan de zonage du PPRL au 1/5000

• 5-6 schéma directeur des eaux pluviales (SDEP)

Les documents présentés comprennent :

- un plan au 1/5000 ;
- le rapport de l'étude du SDEP de l'Ile de Noirmoutier (janvier 2014) ;
- un atlas des cartes correspondantes (format A3) couvrant les 4 communes de l'île.

5-7 règlement de la Z.A.C.

Les règles de construction imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la ZAC des Francs font l'objet de documents distincts pour les tranches 1 (29 pages) et 2 (31 pages).

1.5.2. Lisibilité du dossier

Si le contenu du dossier respecte bien les dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, certains choix retenus pour la présentation justifient quelques remarques d'ailleurs exprimées dans l'avis du Préfet ou de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Ainsi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale est accessible à partir de la page 94 du tome 2 du rapport de présentation, ce qui ne facilite pas sa découverte par le public.

Les documents sont par contre bien illustrés et facilement accessibles pour un public non spécialiste en urbanisme. On regrettera toutefois de nombreuses corrections orthographiques non effectuées, quelques mises à jour nécessaires dans le rapport concernant des références à des articles du Code de l'urbanisme, des indications obsolètes voire erronées, et un projet de règlement écrit qui, pour les secteurs à risque d'immersion ou de submersion, renvoie au PPRL dont les dispositions plus contraignantes s'imposent. Outre l'inconfort de la démarche pour le lecteur, certaines incertitudes peuvent naître voire des contradictions comme le dénonce l'annexe technique à l'avis du Préfet.

C'est pour tenir compte de certaines des observations des P.P.A. et sans pour autant remettre en cause l'économie générale du projet, que le Maître d'ouvrage a complété le projet de P.L.U. mis à l'enquête, par la délibération du Conseil municipal du 16 mai 2017 (dossier 0) et par la notice du 16 mai 2017 (dossier 1).

nota :

L'application du décret du 28 décembre 2015 portant sur une nouvelle codification de la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1er Janvier 2016 a été adoptée par le conseil municipal le 12/07/2016, mais n'a pas été mise en œuvre pour la structuration du présent projet de règlement du P.L.U.

Cette mise en œuvre ultérieure justifiera une information du public.

1.6. Caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le cadre de référence des objectifs d'aménagement et de développement de la commune est défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec quatre objectifs structurants :

- préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères ;
- garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire ;
- conforter les atouts économiques ;
- gérer durablement le territoire.

Ce projet de territoire est conçu dans un environnement insulaire très fragile, et exposé aux risques littoraux. Il est ainsi très contraint par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Ile de Noirmoutier approuvé le 30 octobre 2015.

L'évolution du classement des sols par rapport aux dispositions du P.O.S. traduit la prise en compte du nouveau cadre législatif (lois U.H., A.L.U.R., E.N.E. ..):

- zones urbaines: 228,2ha (218,9ha au P.O.S.)
- zones à urbaniser : 14,7ha (37,6ha dont 25,61ha en secteur INA au P.O.S.)
- zones naturelles : 313,4ha (294,6ha au P.O.S.)
- zones agricoles:228,6ha (233,5ha au P.O.S.)

Le projet arrêté propose de classer 420 ha en zone remarquable soit 53 % du territoire communal (+5 % par rapport au précédent document opposable : le P.O.S.) et de protéger 32ha de bois au titre des espaces boisés classés, au lieu de 12ha jusqu'alors dans le P.O.S.

Le projet est « calibré » pour une production de 20 logements en moyenne par an, dont 50 % au sein de l'enveloppe urbaine dont une part relevant de 2 secteurs stratégiques dotés d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P), et l'autre moitié dans 4 secteurs stratégiques avec O.A.P. en continuité de l'enveloppe urbaine. Ces O.A.P. traduisent :

- des objectifs de densités adaptés en fonction de l'éloignement du centre bourg et permettant d'optimiser le foncier et de privilégier des formes urbaines adaptées ;
- la volonté d'assurer une offre diversifiée en types de logements ;
- le souhait de privilégier l'implantation de résidences principales et tendre vers 7 à 8 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

Au total, 56 logements sur les 200 logements projetés sur 10 ans seraient réalisés dans l'enveloppe urbaine en dehors de ces 6 O.A.P.

Une 7ème O.A.P. est à vocation économique et concerne l'extension de la zone d'activités des Mandeliers sur 5ha concernés par le risque inondation au titre du PPRL, mais dont la constructibilité (sous conditions) ne concernerait que 2,4ha.

Par les différentes mesures traduites par le zonage et le règlement du P.L.U., la Commune entend conforter les activités agricoles, conchylicole et salicole tout en affirmant la vocation touristique de son territoire.

Ce sont au total 38 indicateurs de suivi de la mise en œuvre du P.L.U. en matière d'environnement, de déplacements, d'habitat, de consommation d'espace...qui seraient mis en œuvre par la Commune en application des prescriptions de l'article L122-13 du Code de l'urbanisme.

1.7. Avis des personnes publiques associées et Personnes Publiques Concernées
Les consultations effectuées par le Maître d'ouvrage sont mentionnées dans le tableau ci-après :

<u>Collectivité ou organisme</u>	<u>Date d'envoi</u>	<u>Date réception avis</u>
Etat (Préfet de la Vendée)	13/12/2016	22/03/2017
Conseil Régional des Pays de la Loire	13/12/2016	21/01/2017
Conseil Départemental de la Vendée	13/12/2016	22/03/2017
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée	13/12/2016	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	13/12/2016	
Chambre d'agriculture de la Vendée	13/12/2016	17/03/2017
Comité régional de la conchyliculture des Pays de la Loire	13/12/2016	13/03/2017
Communauté de communes SMAM	13/12/2016	08/03/2017
Syndicat Mixte Marais Bocage Océan	13/12/2016	
SYDEV	13/12/2016	
Vendée Eau	13/12/2016	
DDTM La Roche/Yon	13/12/2016	22/03/2017

Décision n°E17000025/44 du 09/02/2017 de Monsieur le Président
du Tribunal administratif de Nantes

ARS (délégation territoriale de Vendée)	13/12/2016	
DRAC	13/12/2016	
DDTM Challans	13/12/2016	22/03/2017
DREAL Pays de la Loire / MRAe (envoi 3 dossiers « papier »)	18/01/2017	14/04/2017
Association 12/12	13/12/2016	12/04/2017
SCOT Nord/Ouest	13/12/2016	
Institut National de l'Origine et de la Qualité	13/03/2017	09/05/2017
Centre Régional de la Propriété Forestière	13/03/2017	31/03/2017
CDNPS	02/03/2017	29/05/2017
CDPENAF		22/03/2017
ORANGE (via la DDTM)	13/12/2016	01/02/2017
RTE	13/12/2016	02/02/2017
Commune de Barbâtre	13/12/2016	
Commune de l'Épine	13/12/2016	
Commune de Noirmoutier	13/12/2016	

1.7.1 Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe)

L'avis du 14/04/2017 de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de P.L.U.

En 18 pages, il souligne la difficulté de concilier les 4 objectifs du P.A.D.D. (préserver et valoriser les richesses naturelles patrimoniales et paysagères / garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire / conforter les atouts économiques / gérer durablement le territoire) avec la sensibilité des milieux (dunes, marais, espaces remarquables au titre de la loi Littoral...), et les contraintes résultant du Plan de Prévention des risques Littoraux pour la détermination de secteurs de développement potentiel de l'urbanisation.

La MRAe recommande ainsi :

- de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 en y appliquant la méthode E/R/C (éviter/réduire/compenser) ;
- de mieux prendre en compte le potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine afin d'ajuster le besoin de nouvelles zones à urbaniser ;

Décision n°E17000025/44 du 09/02/2017 de Monsieur le Président
du Tribunal administratif de Nantes

- d'analyser la pertinence des dispositions prises par la commune pour infléchir la part des résidences secondaires (actuellement 73,6 % du parc de logements) ;
- d'adopter des objectifs de densité plus volontaristes ;
- d'envisager des alternatives au développement des zones d'activité sur des secteurs submersibles ;
- de rechercher une implantation alternative, en dehors de la zone Nr pour un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- de clarifier le règlement pour une meilleure protection des zones humides ;
- de compléter l'information sur les risques et assurer une meilleure cohérence du projet de P.L.U. avec l'exigence de non vulnérabilité des constructions et aménagements aux risques de submersion.

1.7.2 Préfet de la Vendée

En tant que représentant de l'État, le Préfet de la Vendée a émis le 17 mars 2017 un avis favorable sous réserve de la stricte prise en compte de « remarques » portant en particulier sur la loi « Littoral » et sur les risques, et invitant en outre le Maître d'ouvrage à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document en vue de sa gestion ultérieure, en prenant en compte les observations relatives à la structure interne du P.L.U. formulées dans une annexe technique (10 pages) à son avis.

Les principales remarques portent sur :

- l'accroissement de l'objectif de produire 50 % des logements dans l'enveloppe urbaine ;
- l'augmentation des densités de 25 logements/ha prévues pour les O.A.P. de centre bourg ;
- le reclassement en secteur A ou N de 0,8ha dans l'O.A.P. des « Seps » ;
- l'ajustement du tracé de la bande des 100m (loi Littoral) pour en exclure les habitations ainsi que l'adaptation du règlement des secteurs Ao et Aac pour tenir compte des restrictions apportées par l'article L121-17 du Code de l'urbanisme pour l'édification de constructions en bande littorale ;
- la suggestion d'un classement en Nc (en cohérence avec celui du secteur de la Cornette) du secteur des Eloux (zone urbaine Uca) pour sécuriser le document ;
- la suppression des dispositions du règlement autorisant en secteurs A et N l'édification d'annexes aux constructions existantes en dehors des agglomérations et villages ;
- l'insuffisante adaptation réglementaire du P.L.U. au regard du P.P.R.L. ;
- des recommandations pour assurer une meilleure protection du patrimoine bâti ;

1.7.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'avis de la commission en date du 20/03/2017 est **favorable sous réserve** de :

- considérer les objectifs de densité dans les O.A.P. en termes de *densité brute* et augmenter celle-ci de façon significative pour les opérations en centre-bourg ;
- reclasser en A ou N les secteurs d'O.A.P. dont l'aménagement n'est pas prévu à l'horizon du P.L.U. ;
- supprimer les dispositions relatives aux annexes (en dehors des agglomérations et villages) dans les zones A et N concernées par la loi Littoral ;
- évoquer la question des compensations agricoles individuelles pour les éventuelles pertes d'exploitation générées par le projet ;
- faire connaître la position de la Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier sur le projet d'extension de la Z.A.E. des « Mandeliers ».

1.7.4 Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDPNS)

Lors de sa séance du 18/05/2017, la commission a émis un **avis favorable** au projet d'évolution des boisements sur le secteur n°2 (camping municipal) et sur le secteur n°1 (Bois des Eloux) **sauf pour les 2 parcelles considérées comme constructibles, « les explications fournies en séance n'ayant pas permis de lever les réserves ».**

Cet avis a été reçu le 22 mai 2017 par le Maître d'Ouvrage.

1.7.5 Chambre d'agriculture de la Vendée

L'avis de la Chambre d'agriculture en date du 08/03/2017 est **favorable sous réserve** de prendre en compte les demandes suivantes :

- utiliser d'abord le potentiel de développement du tissu urbain, dents creuses...avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en extension ;
- augmenter la densité brute (prévue à 20 logements/ha) des O.A.P. ;
- définir les compensations agricoles qui accompagneront l'identification des zones constructibles ;
- classer en zone agricole le secteur des Couëts (production de pomme de terre) ;

mais ne peut donner une suite favorable au plan de zonage et au règlement sauf à effectuer quelques corrections du plan de zonage (tramage de zone humide à

n'appliquer que pour les ZH bocagères de niveau 4) et du règlement du P.L.U. (articles A1 et A2).

1.7.6 Institut national de l'origine et de la qualité

L'avis du 27/04/2017 est **défavorable**, considérant que le besoin de 200 logements est excessif, si l'on se réfère à la croissance négative constatée de la population entre 1999 et 2011, et génère une consommation foncière qu'il convient de réduire en pratiquant en outre des densités de logements plus élevées.

Il est demandé également de retirer de l'urbanisation future 5 ha à la Nouvelle Drille, exploités en agriculture biologique.

1.7.7 Centre régional de la propriété forestière (CRPF)

Le C.R.P.F. dans son avis daté du 29/03/2017, constatant que la commune ne comprend pas de forêt appartenant à des propriétaires forestiers privés, ne formule aucune remarque défavorable sur le projet de P.L.U..

1.7.8 Comité régional de la conchyliculture des Pays de la Loire

Son avis daté du 10/03/2017 est **favorable assorti de réserves** portant sur :

- le rapport et le P.A.D.D. pour lesquels des corrections et compléments sont demandés ;
- le règlement et le zonage avec souhait de report du bâti en secteur Aac des Coëfs, d'ajuster le zonage du port du Bonhomme aux seules cabanes conchylicoles, et de zonage spécifique pour les trois descentes à la mer au Bonhomme, au Matois et aux Moulins.

1.7.9 Région des Pays de la Loire

La Région des Pays de la Loire a précisé dans sa réponse du 18/01/2017, n'avoir pas d'observation à formuler sur ce dossier.

1.7.10 Conseil départemental de la Vendée

L'avis du 22/03/2017 rappelle les conditions techniques à satisfaire (respect des dispositions de deux guides pour la conception des carrefours interurbains d'une part, et urbains d'autre part) pour la desserte des O.A.P. à partir des R.D. 95 (rue des Eloux) et 948, ainsi que leur nécessaire validation préalable par les services du Conseil départemental.

1.7.11 Communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier

- *Décision n°E17000025/44 du 09/02/2017 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes*

Dans son avis daté du 06/03/2017, la Communauté de communes émet un **avis favorable** à l'extension de la zone d'activité des Mandeliers sur le secteur de la Cloison, compte-tenu notamment des besoins exprimés en foncier et immobilier professionnel.

1.7.12 Orange

Par courrier daté du 27 janvier 2017, l'opérateur **conteste la légalité des dispositions générales applicables à toutes les zones du P.L.U. ,faisant obligation d'établissement en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques et de teledistribution pour la création, l'extension, le branchement et le remplacement. Il rappelle que seuls les sites bénéficiant d'une protection particulière peuvent comporter une obligation d'enfouissement.**

1.7.13 Association Vivre l'Ile 12 sur 12

L'avis du 12/04/2017 décline différentes observations et propositions parmi lesquelles on notera :

- des interrogations sur l'atteinte de l'objectif de passer de 17 à 20 logements / an « prioritairement en résidences principales » pour enrayer la baisse de population et d'une redynamisation du centre ville par la seule interdiction du changement de destination des commerces actuels ;
- porter la largeur de la bande littorale à plus de 100m pour motifs de sensibilité du milieu ou érosion de la côte, afin d'éviter des implantations des campings jusqu'en pied de dune ;
- reprendre le zonage notifié dans le document du SAGE pour le polder de la Tresson (zone orange = agricole / zone gris foncé = zone naturelle) ;
- compenser la perte de zone humide en cas d'extension de la zone artisanale des Mandeliers, l'Association considérant cet empiètement comme une erreur ;
- la formulation de plusieurs suggestions de patrimoine bâti et naturel remarquable à préserver et valoriser ;
- des observations sur la portée de certains articles du règlement et leur impact visuel depuis l'espace public.
- des propositions relatives à des éléments d'architecture

Globalement, un seul avis est défavorable au projet de P.L.U. : celui de l'Institut national de l'origine et de la qualité.

D'autres avis de P.P.A. ou P.P.C. sont assortis de réserves dont la levée conditionne l'avis favorable (Chambre d'agriculture de la Vendée) ou expriment des réserves sur la légalité de certaines dispositions (Orange).

II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de Madame le Maire de La Guérinière de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné par décision n°E17000025/44 du 09 février 2017 :

- M. Jacques TURPIN, demeurant 7 rue de la Boucotte-Saint-Jean de Monts (85160) en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- M. Jacky TOUGERON, demeurant 25 rue Paul Eluard-La Roche sur Yon (85000) en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Organisation de l'enquête

➤ rencontres avec le Maître d'ouvrage

-Une réunion préparatoire associant la Secrétaire Générale de la Mairie de La Guérinière et les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant a été tenue le jeudi 04 mai 2017 en mairie de La Guérinière.

Les échanges ont porté sur :

- le nombre et les dates des permanences du commissaire enquêteur;
 - le registre à parapher par le C.E.;
 - les projets d'arrêté de mise à l'enquête et d'avis d'enquête (affiche et lieux d'affichage);
 - les insertions dans la presse;
 - le local de permanence et son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR);
 - le site internet de la mairie et les possibilités de recueil d'observations du public;
 - le contenu du dossier à mettre à l'enquête (bordereau récapitulatif des pièces...) avec son éventuel mémoire complémentaire du Maître d'Ouvrage en réponse à certaines observations des PPA et PPC.
- Une seconde réunion avec le Maître d'ouvrage le mardi 30 mai 2017 a été consacrée :
- à la finalisation des modalités de traitement des observations du public sur le registre, par courrier et sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique ;
 - à la mise au point le dossier d'enquête avec le Service de l'Urbanisme ;

- aux conditions d'accès au Système d'Information Géographique (SIG) de la commune pour permettre notamment la consultation du cadastre et du plan de prévention des risques littoraux de l'île de Noirmoutier (PPRL) ;

- à une visite des secteurs sensibles du projet, notamment les O.A.P. , le Bois des Eloux et le projet d'extension du parc d'activités des Mandeliers.

La visite du territoire a également permis de constater l'effectivité de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les sites prévus à cet effet.

➤ acte générateur et modalités de l'enquête

- Les dispositions prévues par l'arrêté n°129/2017 en date du 12 mai 2017 (annexe n°1) de Madame le Maire de La Guérinière prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ont été respectées :
 - L'enquête s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs du mardi 06 juin 2017 au lundi 10 juillet 2017 ;
 - les pièces du dossier (comprenant notamment un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par les soins du commissaire enquêteur) ont été déposées à la Mairie de La Guérinière et mises à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
 - le dossier complet était également accessible et téléchargeable sur le site internet de la commune (avec également un accès gratuit à partir d'un poste informatique dédié en mairie).

2.3. Information du public

- publicité
 - En application de l'article R123-11 du code de l'environnement :
 - l'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département en respectant le délai de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête :
 - -le 17 mai 2017 pour Ouest-France (annexe n° 2)
 - -le 18 mai 2017 pour le Courrier Vendéen (annexe n°2)
 - avec un rappel dans deux journaux également habilités dans les 8 premiers jours de cette enquête :
 - -le 08 06 2017 pour Ouest-France (annexe n°2)
 - -le 09 juin 2017 pour l'Echo de l'Ouest (annexe n°2)
- Cet avis a également été publié sur le site internet de la mairie .

- Dès le 16 mai 2017, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché de façon visible en 6 lieux de la commune :
- -rue de la Tresson ,à l'entrée du terrain de football
- -sur le panneau d'affichage de la mairie
- -à la porte d'entrée de la mairie
- -place des Lauriers
- -rue du Fier
- -au parc d'activités des Mandeliers
- Cet affichage fait l'objet d'un rapport par un agent municipal (cf annexe n°3) et a pu être constaté par le commissaire enquêteur à l'occasion de la tenue de ses permanences.
- Un certificat d'affichage (cf annexe n°4)) de Madame le Maire de La Guérinière a également été produit .
- Le Public :
 - a pu consulter le dossier d'enquête aux heures d'ouverture de la mairie (de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi) ;
 - a été invité à faire connaître ses avis et ses remarques par différents moyens:
 - en les consignant dans le registre déposé à la mairie ;
 - en les adressant au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête ou courriel à l'adresse enquetepublique@la-gueriniere.fr ;
 - en rencontrant le commissaire enquêteur au cours de 4 permanences le mardi 06 juin 2017 de 9h00 à 12h00, le samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00, le jeudi 29 juin 2017 de 14h00 à 17h00 et le lundi 10 juillet 2017 de 14h00 à 17h00.

En application des prescriptions du décret n°17-626 du 25 avril 2017 (concernant la partie réglementaire du Code de l'Environnement), toutes les observations ou propositions formulées par le public étaient consultables sur le site internet de la commune ainsi que sur le registre « papier » accessible au siège de l'enquête.

2-4 participation du public

La fréquentation du public pendant ces permanences s'établit ainsi :

- 14 personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences ;

-permanence du 06 juin 2017 : 2 personnes

Deux propriétaires qui avaient demandé un rendez-vous et dont le patrimoine situé dans le Bois des Eloux (secteur de la Noure) souhaitaient échanger avec le commissaire enquêteur sur les conséquences pour l'évolution de leur patrimoine, du

classement du secteur en Uca au projet de P.L.U., et de la trame d'espace boisé classé affectant les terrains.

Après la fin de la permanence, une visite des lieux a permis de visualiser les enjeux (certains terrains étant affecté par le P.P.R.L. opposable) en termes de vulnérabilité et de qualité des boisements existants.

-permanence du 17/06/2017 : 7 personnes

-Mr BOUTOLEAU et Madame BOUTOLEAU qui par ce premier contact, se font confirmer les dispositions opérationnelles envisagées dans le projet de P.L.U., pour l'ouverture à l'urbanisation de l'O.A.P. « les Seps » et déposeront avant la fin de l'enquête leurs observations quant à la faisabilité de l'opération d'aménagement telle qu'elle est envisagée.

-Mr MARCHAND (association de La Cornette) accompagné de messieurs LEROY, CHATAGNEAU et LEYRIS demandent des explications sur les possibilités d'évolution du patrimoine bâti et d'extensions. Quelques incertitudes voire contradictions sont relevées (cas des piscines) dans le règlement et sa compatibilité avec celui du P.P.R.L. L'association formulera une lettre d'observations..

-Mr Eric NAULEAU (Président du Collectif de Défense des Intérêts des Particuliers, Professionnels et Propriétaires de Noirmoutier : CDI 3P) qui remet, en la commentant une note d'observations (courrier C1) accompagnée de 16 pages justificatives, sur la faisabilité de certaines dispositions concernant les O.A.P. n° 5 et n°7 du fait des contraintes imposées par le P.P.R.L.

-permanence du 29/06/2017 : 4 personnes

-Mr et Mme BELLAN HUCHERY évoquent leur souhait d'édifier une habitation sur leur terrain au « Fier » classé en Nr mais s'inscrivant dans le front bâti littoral.

-Mr LAUNEAU (architecte) présente des observations sur les articles 6 et 7 du règlement des secteurs UB et UC notamment sur les difficultés pour édifier une construction en respectant un recul de 3m par rapport aux limites séparatives sur les petits terrains. Il produira un courrier (courriel CI-18).

-Me Isabelle GALLOIS (Présidente de l'association Vivre l'Ile 12 sur 12) présente et commente la contribution de son association sur le projet de PLU.

-permanence du 10/07/2017 : 12 personnes

Toutes les personnes venues pour échanger avec le commissaire enquêteur avaient pris rendez-vous et le début de permanence fut avancé à 13h30 au lieu de 14h00 pour fluidifier le déroulement de la permanence. _

-Mr Marc TONNERRE souhaite le maintien de ses 2 parcelles en réserve foncière au lieu du classement en secteur N proposé dans le projet de P.L.U. ;

-Mr Jacques OUDIN accompagné de 2 conseils (submersibilité et gestion forestière) commente l'ensemble du dossier qu'il a constitué et remis au commissaire enquêteur concernant la vulnérabilité du secteur de la Noure (avec une étude SCE) et la protection des boisements du secteur (avec présentation d'un plan de gestion).

-Me ANDRÉ vient exprimer son avis favorable à une élévation partielle de son habitation située en secteur Ab selon dispositions du règlement du PLU (observation R-10 sur registre n°2)

-Mrs SOULARD, MOREAU et PERREIRA ;

-Mr Eric NAULEAU (CDI3P) qui remet et commente le courrier C-1 daté du 10/07/2017 concernant l'O.A.P. « les Vignes Froides » ;

-Mrs LEFROID et GRILLAT présentent l'esquisse d'un projet de parcours d'aventures en forêt pour en apprécier l'acceptabilité selon les dispositions de projet de P.L.U.

-Mr Nicolas GARNIER expose son souhait de construire un germe pour pommes de terre de 300m2 proche de son hangar agricole dans le secteur de la Tresson, évitant ainsi le transport depuis son siège d'exploitation situé de l'autre côté de la RD38.

• Récapitulatif des observations et contributions du public

Ce sont au total 25 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur pendant ces permanences, et pour la plupart après prise préalable d'un rendez-vous auprès du secrétariat de la mairie de La Guérinière.

La fréquentation du public pendant les quatre permanences s'établit ainsi :

-mardi 06 juin 2017 2 personnes

-samedi 17 juin 2017 : 7 personnes

-jeudi 29 juin 2017 : 4 personnes

-lundi 10 juillet 2017: 12 personnes.

Les contributions du public ont été exprimées en :

-11 observations portées sur le registre d'enquête dont une au nom de 14 personnes du village de la Tresson

-20 observations exprimées par messagerie électronique

-7 observations formulées par courrier postal.

- ✓ Un courrier daté du 29 juillet 2017 par l'Association Loire et Noure est parvenu au commissaire enquêteur le 02 août 2017, donc postérieurement à la date de clôture de l'enquête. Il exprime l'opposition de l'Association Loire et

Noure à un éventuel projet (cf courriel CI-17 ci-après) de parcours d'aventure en forêt qui n'a été qu'évoqué par le porteur de projet lors de la permanence du 10 juillet 2017. Ce document a été reçu par courriel le 10 juillet 2017 et aussitôt mis en ligne en application de l'article 4 de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique.

2.5 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le lundi 10 juillet 2017 à l'issue de ma dernière permanence à 17h, j'ai clos l'enquête et récupéré les 2 registres d'enquête, les courriers et courriels reçus en mairie (annexés aux registres) concernant l'enquête et le dossier mis à la disposition du public .

III- PRÉSENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

définition :

Pour les observations formulées par le public, les représentations suivantes ont été retenues :

R-n correspond à une inscription sur le **registre d'enquête** avec un numéro d'ordre,

C-n et **CI-n** désignent un **courrier** et un **courriel** affectés d'un numéro d'ordre.

Les réponses de la commune figurent en italique et de couleur bleue après chaque observation, les commentaires du commissaire enquêteur sont en italique et de couleur rouge.

3.1. Notification au Maître d'Ouvrage de la synthèse des observations et contributions :

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse portant sur les observations recueillies, a été établi et remis au Maître d'ouvrage le 12 juillet 2017 en mairie de La Guérinière (cf annexe n°5).

3.2 Récapitulatif des observations et contributions du public, des P.P.A. et P.P.C. complété par les réponses du Maître d'Ouvrage :

3-2-1-Observations du public recueillies durant l'enquête

→ registre d'enquête

-R-1 à R-9 et R-11, courrier C-4 (identique à CI-16) et courriels CI-4, CI-5, CI-6, CI-7, CI-8, CI-9, CI-10, CI-11, CI-12, CI-13, CI-14, CI-16, émanant de propriétaires du village de la Tresson

Ils s'opposent à l'augmentation envisagée de la hauteur maximale autorisée des constructions du village de la Tresson et pour certains au **raccordement du système d'évacuation des eaux pluviales** (R-11 et également C-4). Toutefois, 2 avis favorables à une élévation partielle (R-10 et R-11) et une extension limitée à 30 % ou 20 m² est exprimé par la contribution R-10.

-réponse de la commune :

La commune refuse de modifier les dispositions réglementaires du village de la Tresson. Dans un contexte de risque de submersion marine, la hauteur maximale autorisée pourrait permettre la construction d'un étage refuge sur certaines habitations. La commune souhaite laisser cette opportunité aux habitants de la Tresson, qui auront l'occasion de prendre une décision en assemblée générale (copropriété de la Tresson). Les modalités de raccordement au système d'évacuation des eaux pluviales n'ont pas vocation à évoluer, le contexte dunaire du village de la Tresson n'étant pas incompatible avec les dispositions réglementaires proposées.

→ **courriers**

courrier C-1 Mr Eric NAULEAU / CDI3P

Tout en contestant la pertinence du PPRL approuvé, M. Nauleau s'attache à démontrer que la conjugaison des prescriptions du PPRL et du projet de PLU ne permettent pas un développement équilibré de la commune, en analysant la situation des 2 O.A.P.: La Grande Rivière et Les Mandeliers. Il demande le retrait des zones rouges du PLU.

commentaire du commissaire enquêteur : cette contribution n'appelle pas de réponse au titre de la présente enquête publique.

Courrier C2- Association syndicale libre des Propriétaires de la Cornette

Considérant le caractère urbanisé de la zone de la Cornette, l'absence d'atteinte aux espaces naturels environnants et les objectifs de densification des espaces urbanisés fixés par la commune, l'Association sollicite un **classement en U au lieu de Nc**.

-p.m. : l'annexe technique au rapport du Préfet demande la reprise dans le projet de règlement, des prescriptions du PPRL pour la partie du secteur impactée par le zonage rouge « Ru » du PPRL.

-réponse de la commune :

-La commune entend les arguments apportés et envisage de modifier le Plan Local d'Urbanisme conformément à la demande de l'association. Néanmoins, des difficultés d'interprétation sur la notion de hameau avec l'Etat sont à souligner. Le secteur de la Cornette, peut, selon certaines jurisprudences être considéré comme un hameau ou

une « entité bâtie complexe ». Ainsi, un zonage U spécifique avec un détournage au plus près de l'existant sera proposé. Dans tous les cas, les parcelles zonées rouge au PRL seront exclues de ce zonage. Il ne s'agit pas de permettre des extensions de l'urbanisation mais bien de permettre des constructions à l'intérieur de parties actuellement urbanisées de la commune.

Les modalités réglementaires de la zone seront chargées d'encadrer la densification du site.

- Le règlement sera complété en intégrant des dispositions du PPRL, notamment pour les zones concernées par un zonage rouge.

Courrier C-3- Association « Les Amis de Noirmoutier »

-elle estime indispensable la protection du monument en l'honneur de la famille Jacobsen dans le hameau de la Tresson ;

-il lui paraît pertinent de protéger les puits anciens communaux de la Cour et de Féjac ;

-elle pense nécessaire de revenir aux dispositions du secteur 1AUc (6m à l'égout, 8m au faîtage et R+1+C) pour la zone de Trente Un au lieu des 9m à l'égout, 11m au faîtage et R+2+C.

-réponse de la commune :

-Le monument au mort en l'honneur de la famille Jacobsen, les puits de la Cour et de Féjac seront protégés au PLU (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

- La commune souhaite que le règlement du secteur Trente Un (1AUc), conserve les dispositions actuelles en matière de hauteur. Les hauteurs actuellement définies au règlement du PLU vont dans le sens d'une densification du tissu urbain.

Courrier C-5 : Association « Vivre l'Ile 12 sur 12 »

Ce courrier complète la contribution du 12 avril 2017 dont certaines remarques sont reprises avec celles de certaines P.P.A. au § 3-2-2 ci-dessous. Des propositions sont formulées concernant le patrimoine bâti et naturel, des interrogations portent sur les éléments d'architecture et des remarques (différentes de celles détaillées dans le courriel CI-18) relatives au coefficient d'emprise au sol (CES) sont exprimées.

-réponse de la commune :

Certains points de remarques seront intégrés au PLU, l'inventaire du patrimoine sera étayé en ce sens. Toutefois, la commune ne souhaite pas donner de suites à la demande de classement des alignements d'arbres et de l'espace vert à l'entrée du port du Bonhomme (ancienne pépinière sans intérêt majeur). De la même manière, elle

ne souhaite pas encadrer la rénovation énergétique des bâtiments afin de ne pas contraindre les initiatives d'isolation thermique par l'extérieur. Les choix en matière de coefficient d'emprise au sol sont explicités dans le rapport de présentation, la commune souhaite maintenir sa position afin de concilier l'enjeu de densification et la limitation du risque de divisions parcellaires non maîtrisées pouvant aboutir à des tailles de parcelles non acceptables pour les occupants futurs ou les voisins (droit au soleil, intimité...).

Courrier C-6 : Monsieur Eric NAULEAU

Les remarques portent sur l'emplacement réservé n°16, la préservation de la zone humide et de la végétation arborée et sur l'absence de normes de voiries et d'accès, .

Commentaire du commissaire enquêteur : des prescriptions pour les voies à créer figurent page 11 du projet de règlement).

-réponse de la commune :

Des modifications seront effectuées sur la présentation générale du site et les erreurs matérielles corrigées. En revanche, les principes fondamentaux d'aménagement du site n'ont pas vocation à évoluer. La commune souhaite également maintenir les emplacements réservés figurant au plan de zonage afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble.

Courrier C-7 : M. Nicolas GARNIER

*-demande la possibilité de construire un **germoir** pour pommes de terre de **300m2** proche de son hangar agricole en **zone A** dans le secteur de la Tresson*

commentaire du commissaire enquêteur : la Chambre d'agriculture demande l'adaptation du règlement de la zone A pour permettre de tels projets (cf question n°20 au § 3-2-2 ci-dessous).

-réponse de la commune :

La commune répond de manière favorable à la construction d'un germoir dans le secteur de la Tresson. Toutefois, elle rappelle qu'au regard de la loi littoral, ce germoir devra constituer une extension limitée au bâti existant

courrier du 29 juillet 2017 de l'Association Loire et Nourie

commentaire du commissaire enquêteur : ce courrier parvenu postérieurement à la clôture de l'enquête ne peut être pris en compte.

→ courriels

Courriels CI-1, CI-2, CI-3, CI15 et CI-19: M. Jacques OUDIN

-CI-1 : il s'agit d'un document destiné au Maire et qui résume la situation de l'enclave de La Noure par rapport aux dispositions du PPRL approuvé et à celles du projet de P.L.U. avec le classement du secteur au titre des espaces boisés classés (article L 113-1 du Code de l'urbanisme). Il comporte des suggestions et des propositions .

-le courriel CI-2 daté du 1^{er} juillet 2017 analyse la submersibilité de l'enclave de la Noure ;

-le courriel CI-3 daté également du 1^{er} juillet 2017 analyse le classement au P.L.U. de l'enclave de la Noure et souligne le caractère insuffisamment justifié de l'avis exprimé par la CDNPS pour le rétablissement des droits à construire sur les parcelles 119 et 132 dont le report de « pastillage » avait été omis par suite d'une erreur matérielle lors de la dernière révision du document d'urbanisme (P.O.S.).

-le courriel CI-15 du 09 juillet 2017 constate l'efficacité des défenses contre la mer.

-le courriel CI-19 du 10 juillet 2017 (parvenu avant clôture de l'enquête) qui fait suite aux échanges durant la permanence établit clairement la position de Mr OUDIN sur les 2 thèmes évoqués précédemment: la non-submersibilité de l'enclave de La Noure d'une part, et la prise en compte du boisement de l'enclave au titre de l'urbanisme (avec maintien des 2 exclusions pour la construction).

Deux dossiers clairement structurés (remis lors de la permanence) formalisent les arguments relatifs à ces deux problématiques et comprennent également le plan de gestion forestière de la SCI La Noure.

S'appuyant sur l'expérience acquise avec ce plan de gestion et sur la médiocre qualité d'un boisement hétérogène et vieillissant de la zone, il estime plus pertinent un **classement au titre de la loi » paysage » (article L 151-19 voire 151-23 du Code de l'urbanisme)** au lieu d'un classement en EBC au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Dans cette hypothèse, il se déclare prêt à engager la concertation avec tous les riverains pour l'élaboration d'un **document d'amélioration volontaire des boisements**.

-réponse de la commune :

La municipalité maintient sa position, le secteur de la Noure apparait bien en continuité d'urbanisation. Le chemin longeant l'hôtel Punta Lara fera l'objet d'un emplacement réservé à destination de la commune pour permettre l'accès à la mer et l'entretien du site. Les pastilles constructibles seront également maintenues. La

commune rappelle que la disparition de ces pastilles au POS constitue une erreur matérielle qui a été reconnue. De plus, les secteurs pastillés sont des secteurs actuellement non boisés. Concernant le classement de l'enclave de la Noure en loi paysage, il apparaît litigieux dans la mesure où la loi littoral stipule qu'en espace proche du rivage « toute entité boisée significative » doit faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. En revanche, la définition d'Espace boisé Classé (EBC) au règlement du PLU sera corrigée pour correspondre à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Courriels CI-4,CI-5,CI-6,CI-7,CI-8,CI-9,CI-10,CI-11,CI-12,CI-13,CI-14,CI-16.

p.m. (regroupés avec observations R-1 à R-9, R-11 sur le registre et courrier C-4)

Courriel CI-17 projet Noirmoutier Aventure Bois des Eloux

Le dossier présenté lors de la dernière permanence doit faire l'objet d'autres consultations préalables (juridiques notamment) et n'est pas déposé dans le cadre de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur: le dossier est mentionné pour *info* et n'appelle pas de réponse de la commune.

Courriel CI-18 M. Christophe LAUNEAU

Les remarques portent sur certaines **dispositions** prévues dans les articles relatifs aux secteurs **UA, UB et UC du règlement**, estimées **pénalisantes** pour l'atteinte des objectifs d'**optimisation** d'utilisation des sols et pour une bonne **intégration architecturale**.

-réponse de la commune :

Les règles d'implantation en limites séparatives en zones **UB, UC** seront réécrites afin de permettre les constructions en limites séparatives en zone **UB et UC**. Les modalités réglementaires permettant la création de toitures terrasses seront précisées. Ces toitures ne pourront être établies en limites séparatives, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres et comporter des dispositifs de « pudeur ». En revanche, les coefficients d'emprise au sol et règles de hauteurs définis au règlement des zones **UA, UB et UC** n'ont pas vocation à évoluer.

Courriel CI-20 M. Marc TONNERE

La demande porte sur le **maintien** des parcelles L641 et L795 en **réserve foncière** au lieu d'un classement en zone naturelle.

-réponse de la commune :

La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande relevant d'intérêts particuliers

3-2-2 observations des P.P.À. et P.P.C.

Les observations ont été regroupées par thèmes (comme dans l'avis de l'État) et affectées d'une numérotation continue, l'émetteur de l'observation étant indiqué entre parenthèses :

■ Choix de développement-maîtrise de l'étalement urbain :

1-harmoniser les densités brutes et nettes indiquées dans les O.A.P et **augmenter la densité brute des opérations au sein et à proximité du, bourg** de manière significative (CDPENAF, Préfet, Chambre d'agriculture, MRAe) ;

-réponse de la commune :

Les densités brutes et nettes seront harmonisées. La commune s'est également engagée à augmenter la densité brute de ces opérations dans les secteurs stratégiques. Une rencontre avec les services de la DDTM a permis de proposer les solutions envisagées par la commune.

2-proposer des alternatives au développement des zones d'activités envisagées sur zone submersible (MRAe) ; ,

-réponse de la commune :

La commune maintient sa volonté de développement de la zone des Mandeliers. La proximité de la zone avec l'actuel site des Mandeliers et le rayonnement intercommunal de la zone justifient ce choix de localisation. Par ailleurs, ce projet est soutenu par la Communauté de Communes et conforme aux dispositions de la loi Littoral.

3-consolider les perspectives du PLU en termes d'accueil des résidences secondaires dont la part encore prédominante mérite d'être justifiée (MRAe) ;

-réponse de la commune :

Les perspectives en matière de résidences secondaires seront développées et les objectifs de la commune explicités. Un paragraphe à ce sujet sera ajouté au rapport de présentation.

4-réduire le potentiel de croissance de la population envisagé et augmenter les densités en logements pour réduire la consommation foncière, afin de **ne pas retirer 5ha**

de terres agricoles permettant la culture de la pomme de terre à la Nouvelle Drille
(avis défavorable de l'INAO) ;

-réponse de la commune :

La commune souhaite maintenir ces perspectives de développement. Elle proposera en revanche une réévaluation de ces densités. Toutefois, cela n'aura pas d'incidences sur les secteurs de développement pressentis.

5-ré-interroger ou justifier les classements différenciés A, N et Nr des terrains autour du hameau de la « Cornette » (Préfet) ;

-réponse de la commune :

Ces différences de zonages s'appuient sur des réalités factuelles. Le zonage A correspond à la partie actuellement agricole du site, occupée par de la culture de pommes de terre. La partie concernée par un zonage N n'est pas cultivée. Le secteur zoné en Nr est dans l'emprise de la zone Natura 2000. Cela répond à la méthode retenue par la commune dans la définition des zonages de ses espaces non urbanisés.

■ **Loi Littoral :**

6-ré-interroger la pertinence de la délimitation du secteur Aac des Couëts (Préfet)

-réponse de la commune :

La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer : réduction du périmètre de la zone autour des bâtiments existants.

7-limiter le zonage du port du Bonhomme aux cabanes conchyliques et intégrer l'ouvrage de prise d'eau collective au secteur Aac (CRC) ;

-réponse de la commune :

La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer.

8-prévoir un **zonage spécifique pour les descentes à la mer** au Bonhomme, au Matois et aux Moulins pour autoriser leur aménagement qui ne semble plus possible en application des dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme (CRC) ;

-réponse de la commune :

Un zonage spécifique sera proposé sur les différentes cales de la commune.

9-porter la largeur de la bande littorale à plus de 100m au droit des campings pour une meilleure protection de l'espace dunaire (Vivre l'Ile 12 sur 12) ;

-réponse de la commune :

La bande des 100 mètres est réglementée par le code de l'urbanisme et définie à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau

intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares. Ainsi, son tracé ne peut être redéfini.

10-reprendre le zonage notifié dans le document du SAGE (zone agricole/zone naturelle) dans le polder de la Tresson (Vivre l'Ile 12 sur 12) ;

-réponse de la commune :

Le zonage actuel correspond à l'occupation du sol effective. Ainsi, aucune évolution de zonage n'est envisagée sur le secteur du polder de la Tresson.

11-adopter un classement du secteur des Eloux en Nc (comme pour le secteur de la Cornette) au lieu de Uca pour sécuriser le document (Préfet) ;

-réponse de la commune :

Le secteur urbanisé du bois des Eloux s'inscrit en continuité d'urbanisation. Cette continuité d'urbanisation induit le classement de cet espace en zone U. Une zone U spécifique (UCa) a été créée pour tenir compte des caractéristiques du site.

12-réaffecter en secteur N la partie sud en extension du village de la Tresson (Préfet) ;

-réponse de la commune :

La demande a bien été prise en compte, le zonage est amené à évoluer.

13-en cohérence avec le périmètre Natura 2000, protéger au titre des espaces remarquables une largeur plus importante des « marais en peigne » du sud de la commune (Préfet) ;

-réponse de la commune :

Après vérification, le zonage Nr coïncide bien avec le zonage du site Natura 2000. Compte-tenu de leur occupation du sol actuel (il ne s'agit pas de marais), les secteurs désignés n'ont pas vocation à être classés en Nr.

14-ré-interroger le choix d'un zonage « remarquable » Nrm en mer au-delà de la zone « proche » du bord de mer (Préfet) ;

-réponse de la commune :

Ce zonage sera effectivement réinterrogé.

15-le projet de PLU traduit la volonté communale de protection du caractère boisé du secteur UCa par une trame d'EBC qui ne ménage que deux possibilités de constructions nouvelles. Examiner la suite à donner à l'avis défavorable de la CDNPS à ces deux

exclusions proposées au sein du projet de classement en espace boisé classé du secteur Uca (commissaire enquêteur)

-réponse de la commune :

Le secteur du bois des Eloux est situé en continuité d'urbanisation, en ce sens, il fait partie de l'agglomération. Zoné en UCa, ce secteur est donc constructible. Suite à une analyse approfondie du site, 2 dents creuses ont été identifiées. Le pastillage proposé concerne des espaces non boisés. La construction de ces parcelles n'aura pas d'impacts significatifs sur les boisements. De plus, la commune rappelle que la disparition de ces pastilles au POS constitue une erreur matérielle. Cet exposé a été formulé en CDNPS.

■ Risques :

16-L'insuffisante adaptation réglementaire du projet de PLU au regard du PPRL a été soulignée par le Préfet. Outre les nécessaires compléments ou corrections à apporter au règlement du PLU évitant le renvoi systématique du lecteur vers la consultation du PPRL, des réflexions sectorielles inondations sur les O.A.P sont suggérées (Préfet-voir également contribution de l'Association CDI3P présentée précédemment) ;

-réponse de la commune :

Le règlement sera revu pour permettre d'intégrer les dispositions réglementaires de manière transversale. Concernant l'intégration de « réflexions sectorielles inondations » sur les OAP, la commune ne souhaite pas aller plus loin que les éléments déjà explicités dans les dispositions générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

17-faire apparaître **sur les documents graphiques** (appelés ici règlement graphique) dont il conviendrait d'améliorer la lisibilité, les **zones rouges et bleues du PPRL** en application des dispositions de l'article R 151-31 2° du code de l'urbanisme (Préfet) ;

-réponse de la commune :

Le plan de zonage sera retravaillé pour permettre une meilleure lisibilité du document.

Toutefois, la commune ne souhaite pas que le PPRL apparaisse sur le zonage du PLU. Les cartes du PPRL figurent en annexe du document.

■ Patrimoine bâti :

18-protéger également le petit patrimoine (portes, puits, murets anciens, pêcheries...) et intégrer des prescriptions spécifiques au règlement (Association 12 sur 12) ;

-réponse de la commune :

voir réponses aux courriers C-3 (Les Amis de Noirmoutier) et C-5 (Vivre l'Ile 12 sur 12) ci-dessus.

19-examiner l'intérêt d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme autour des éléments patrimoniaux repérés (Préfet) ;

-réponse de la commune :

voir réponses aux courriers C-3 (Les Amis de Noirmoutier) et C-5 (Vivre l'Ile 12 sur 12) ci-dessus.

■ espaces agricoles :

20-apporter des modifications à la rédaction des **articles A1 et A2** du règlement après examen des observations de l'État (annexe technique à l'avis du Préfet) et de la Chambre d'agriculture .

-réponse de la commune :

Les articles 1 et 2 de la zone A seront réécrits conformément aux dispositions de la loi littoral.

Ainsi, les extensions seront permises dans la mesure où elles disposent d'un caractère limité.

En revanche, la construction d'annexes ne sera pas autorisée celles-ci étant considérées de façon constante par la jurisprudence comme une urbanisation nouvelle non admissible en discontinuité de l'urbanisation existante, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

◆ Transport-mobilité :

21-la réalisation d'un schéma global de déplacements doux est suggérée (Préfet)

-réponse de la commune :

La réalisation d'un schéma global de déplacements doux n'est pas envisagée au PLU. En effet, la réalisation d'un tel document nécessite une continuité et une cohérence à l'échelle du territoire. En ce sens cette compétence relève davantage des domaines d'interventions de l'intercommunalité.

■ règlement du PLU :

22-Dans l'annexe technique au rapport du Préfet est évoquée la nouvelle structuration réglementaire interne du PLU retenue par le Conseil municipal de La Guérinière le 12 juillet 2016. Compte-tenu de l'importance des modifications et compléments à apporter au projet de règlement écrit présenté, notamment pour d'une part offrir une meilleure cohérence du PLU avec les dispositions du PPRL, et d'autre part intégrer les ajustements résultant de la présente enquête, la **réécriture du règlement selon la nouvelle structuration réglementaire** mérite d'être posée (Préfet et commissaire enquêteur).

-réponse de la commune :

Le règlement du PLU sera amené à évoluer largement. La nouvelle structuration sera intégrée à cette nouvelle version.

3-3 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations remis et commenté le 12 juillet 2017 à Madame le Maire de La Guérinière a été reçu le 27 juillet 2017 par le commissaire enquêteur. Il fait l'objet de l'annexe n°6 au présent rapport.

Les réponses sont intégrées à la synthèse des observations constituant le paragraphe 3-2 ci-dessus . La commune a également formulé une réponse à l'observation de l'opérateur ORANGE concernant l'obligation généralisée d'enfouissement de ses réseaux sur le territoire communal.

-réponse de la commune :

Les dispositions concernant l'obligation d'enfouissement systématique des réseaux seront revues. Cette obligation sera appliquée aux nouveaux secteurs d'aménagements urbains.

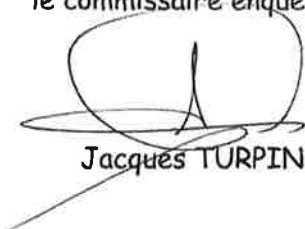
Toutefois, les zones A et N ne seront pas soumises à cette disposition. Le gestionnaire des réseaux aura la charge du jugement technique sur la meilleure manière de desservir les sites.

Le rapport ainsi établi avec l'ensemble des documents recueillis (les 11 observations sur le registre d'enquête, les 7 courriers , les 20 courriels reçus en mairie de La Guérinière et le mémoire en réponse en date du 27 juillet 2017 du Maître d'ouvrage

aux observations contenues dans le procès-verbal de synthèse du 11 juillet 2017, permettent de disposer d'informations suffisantes pour conclure et formuler un avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Guérinière.

Fait à Saint-Jean de Monts, le 05 août 2017

le commissaire enquêteur.



Jacques TURPIN

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OULX
28 NOV. 2017
COURRIER ARRIVÉE

