

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**CHALLANS GOIS COMMUNAUTE,**  
**COMMUNE DE BOIS-DE-CENE**



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative au projet de :**

**Modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de la commune de Bois de Céné**

**Réalisée du 18 décembre 2017 au 17 janvier 2018**

### **CONCLUSIONS et AVIS PERSONNEL** **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Commissaire Enquêteur : Jean-Yves ALBERT**

**Destinataires :**

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Préfet du Département de la Vendée
- Monsieur le Président de Challans Gois Communauté.

## Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 16 novembre 2017 le Président de Challans Gois Communauté a décidé de soumettre à enquête publique la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bois-de-Céné.

Dans l'attente de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme intercommunal, Challans Gois Communauté souhaite modifier certains points du règlement du PLU concerné, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette modification concerne :

- le contenu du règlement écrit de la zone Nh, afin de le rendre conforme aux évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi dite « ALUR » de mars 2014 ;
- plusieurs points sont à rectifier ou à préciser dans ce règlement (voies de desserte, limites séparatives...) ;
- le zonage règlementaire à adapter sur deux secteurs zonés actuellement en Uaa et Nhrd ;
- La correction de sept erreurs matérielles dans le document écrit (orthographe, renvoi...).

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public.

## L'enquête Publique

### Déroulement

La participation du public à cette enquête a été presque inexistante. L'objet de cette enquête est « technique » puisqu'il concerne l'instruction des autorisations d'urbanisme et les 2 modifications de zonage impactent une population très faible. Au cours de mes 3 permanences, j'ai reçu une seule personne, cette dernière a porté une observation sur le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur. Le registre d'enquête, le dossier de présentation et les documents annexes ont été mis à la disposition du public en mairie de Bois-de-Céné aux heures normales d'ouverture, du 18 décembre 2017 au 17 janvier 2018 soit pendant 31 jours. Le dossier dématérialisé a pu être consulté par le public aux mêmes heures sur un poste informatique en ce même lieu.

Le dossier papier mis à la disposition du public au siège de Challans Gois Communauté aux heures normales d'ouverture pendant la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête et le dossier étaient consultables sur le site internet de Challans Gois Communauté : [www.paysdechallans.fr](http://www.paysdechallans.fr).

Le public pouvait m'adresser ses observations, propositions par courrier postal, au siège de l'enquête en mairie de Bois-de-Céné ou par courriel à l'adresse suivante : [enquetepublique-plu-bdc@challansgois.fr](mailto:enquetepublique-plu-bdc@challansgois.fr)

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté sus-cité.

### Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée a précisé par courriels que le projet de modification du PLU n'était pas soumis au passage devant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Le Conseil Régional des Pays de la Loire et la Chambre d'Agriculture de La Vendée n'ont pas fait de remarques particulières.
- Le conseil communautaire de Challans Gois Communauté a émis un avis favorable.
- L'Autorité Environnementale (AE) a été consultée, au terme des 3 mois il n'y a pas eu de réponse, ce qui est considéré comme dispense d'évaluation environnementale ou d'examen au cas par cas.

### Synthèse des observations du public :

Une seule observation sur le registre d'enquête accompagnée d'un plan. Elle concerne une demande de modification de zonage afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments existants et les servitudes attenantes.

## **Les réponses à mon Procès-Verbal de Synthèse**

Le 17 janvier 2018, j'ai rencontré, Madame AQUILO Responsable du Pôle Aménagement Challans Gois Communauté et Monsieur le Maire de Bois-de-Céné afin de leur remettre et de commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête. J'ai demandé au Président de Challans Gois Communauté de se prononcer sur :

1. La notice de présentation : corriger quelques erreurs (confusion d'article, préambule, inversion de zones) et compléter par un tableau des surfaces avant et après modification et ajouter un sommaire.
2. La demande de M. FLEURET Gilles domicilié la petite Frette à Bois-de-Céné, concerne l'adaptation du zonage afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments existants et les servitudes attenantes. Le zonage souhaité ne remet pas en cause l'activité agricole. Cependant, bien que les surfaces concernées soient limitées, cette demande de modification n'entre pas dans le champ de modification d'un PLU, en vertu de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui dispose que la procédure de modification du document d'urbanisme ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le 24 janvier 2018, dans un mémoire en réponse, le Président de Challans Gois Communauté a répondu aux questions posées dans mon PV de synthèse, et il énonce :

1. Les corrections et compléments suggérés seront pris en compte dans le document final, soumis au conseil communautaire pour approbation ;
2. Un des objets de la présente modification était de rendre le zonage du secteur de la petite Frette cohérent.

En effet, l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme précise que la procédure de modification d'un document d'urbanisme ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Ainsi, la présente modification du document d'urbanisme n'a jamais eu pour objet la réduction d'une zone agricole dans l'objectif de classer en zone constructible des bâtiments ou aménagements existants (édifiés de manière illégale de surcroît).

Une procédure de révision générale du PLU aurait été nécessaire pour répondre à la demande de Monsieur FLEURET, procédure inenvisageable pour un point ne relevant pas de l'intérêt général.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration et l'ensemble des zonages des PLU communaux sera réinterrogé, dont le secteur de la Petite Frette.

### **Mes conclusions personnelles et motivées**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition par le pôle urbanisme de Challans Gois Communauté, je me suis fait une opinion personnelle :

#### **Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier est conforme aux exigences règlementaires. Les adaptations souhaitées par la commune sont clairement exposées dans la notice de présentation avec les modifications apportées au règlement et au plan de zonage.

L'analyse faite dans le dossier permet de conclure à l'absence d'impacts négatifs sur le site Natura 2000 (Directive Habitats et Directive Oiseaux) « Marais Breton et Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts ».

#### **Sur l'information du public**

L'information sur la tenue de l'enquête avec un affichage bien identifié visible à l'extérieur de la mairie aux lieudits « la Petite Frette » et « l'Etoile du Marais » et sur le site internet : [www.paysdechallans.fr](http://www.paysdechallans.fr), les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée ont été facilement accessibles pour le public.

#### **Sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Les précisions données par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée confirment qu'il n'y a pas d'incidences négatives du projet sur les espaces agricoles et naturels.

### **Sur l'observation du public**

La requête individuelle concernant un changement de zonage, bien que les surfaces concernées soient limitées, n'entre pas dans le champ de la modification d'un PLU, par application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme (la procédure de modification du document d'urbanisme ne doit pas réduire...une zone agricole ...). Par conséquent cette requête, ne peut pas être prise en compte dans le cadre de ce projet.

### **Les avantages identifiés du projet :**

- Le règlement du PLU ainsi modifié est plus précis dans les dispositions générales, ce qui facilite la compréhension et l'utilisation de ce document opposable.
- Le règlement prendra en compte les évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR de mars 2014. Cette évolution va permettre de supprimer l'obligation de disposer d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> par logement en zone Nh, et par conséquent de densifier l'habitat dans les zones constructibles.
- La modification du PLU ne porte pas atteinte à son économie générale, il n'entraîne aucune diminution des zones N et A.
- Les modifications de zonage projetées sont bénéfiques pour l'activité agricole, une partie du zonage Uaa devient An et une partie du zonage Nhrd devient également An. Ces modifications permettront de réduire les possibilités de construire au sein de la zone de marais et ainsi de limiter les incidences négatives sur l'environnement dans un secteur sensible. Le renforcement de l'activité agricole existante permettra d'entretenir et de valoriser le marais.
- Le projet préserve le site Natura 2000 par une augmentation de la zone An dont le règlement limite la constructibilité et permet le maintien de ce secteur du Marais breton comme espace naturel et agricole.

### **L'inconvénient identifié du projet :**

- le présent projet de modification du document d'urbanisme ne permet pas de répondre à la demande d'adaptation de zonage au lieudit la Petite Frette. Cette demande ne remet pas en cause l'activité agricole et les surfaces concernées sont très limitées, mais elle n'entre pas dans le cadre réglementaire de la présente enquête. Pour examiner ce zonage il sera nécessaire d'attendre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### **Formalisation de mon avis**

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

En conclusion, je considère que le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-de-Céné : facilite la compréhension du règlement, économise les ressources foncières, renforce l'activité agricole existante, permet d'entretenir et de valoriser le marais.

Cette modification prend en compte les principes développés par les lois : SRU, ENE et ALUR .

La procédure appliquée respecte le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement. Dans son mémoire en réponse en date du 24 janvier 2018, le Président de Challans Gois Communauté a répondu point par point à mes questions posées dans le procès-verbal de synthèse

Je considère que le projet présente essentiellement des avantages et qu'il a un caractère d'intérêt général pour la commune.

En conséquence ; j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La commune de Bois-de-Céné.

Fait à Château D'Olonne le 07 février 2018



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur