

**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

RAPPORT D'ENQUETE

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.

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
2.	GENERALITES.....	3
2.1.	Présentation succincte de la commune	3
2.2.	Objet de l'enquête publique.....	4
2.3.	Nature et caractéristiques du projet	4
2.4.	Composition du dossier	4
3.	PROCEDURE DE NOTIFICATION.....	5
4.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
4.1.	Déroulement de l'enquête	5
4.2.	Chronologie des évènements avant l'enquête.....	5
4.3.	Chronologie des évènements pendant l'enquête	6
4.4.	Information du public – publicité – affichages,	6
4.5.	Accueil du public.....	7
4.6.	Clôture de l'enquête.....	7
5.	OBSERVATIONS, ANALYSE ET AVIS	7
5.1.	Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier	7
5.2.	Observations et analyse suite à notification du dossier.....	8
5.3.	Observation formulée par le public et analyse du Commissaire Enquêteur.	9
5.3.1.	Observation inscrite sur le registre d'enquête :	9
5.3.2.	Courriers ou courriels adressés au Commissaire Enquêteur	9
6.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PRESIDENT DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE	9
7.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	11

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Loi n° 83.630, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Décret n° 85.453, du 23 avril 1985 modifié, pris pour application de la loi du 12 juillet 1983 ;

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

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

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

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants ;

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L 153-44 ;

Décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2017 ;

Arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-212 du 20 juin 2017 portant prescription de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-de-Céné.

Demande du Président de Challans Gois Communauté au TA, le 23 octobre 2017 pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur ;

Décision n° E17000248/44 du 7 novembre 2017, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean-Yves ALBERT en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande du Président de Challans Gois Communauté pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de la commune de Bois-de-Céné* ;

Arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-632 du 16 novembre 2017 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-de-Céné.

2. GENERALITES

2.1. Présentation succincte de la commune

La commune de Bois-de-Céné est limitrophe du département de la Loire-Atlantique, à quelques kilomètres de l'océan. Elle fait partie de l'Arrondissement des Sables-d'Olonne, du Canton de Challans et de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté. Les communes limitrophes sont en Vendée : Bouin, La Garnache, Châteauneuf et Saint-Gervais, en Loire Atlantique : Villeneuve-en-Retz, Machecoul-Saint-Même et Paulx.

Le territoire communal est composé d'environnements différents, le marais avec le Marais breton à l'ouest, à l'est une campagne bocagère. Il compte quatre monuments historiques : l'abbaye de l'Île-Chauvet, l'église Saint-Étienne, une maison du XVI^{ème} siècle située près de l'église et une motte féodale datant du Moyen Âge. Une partie de ce territoire fait partie du site Natura 2000 (Directive Habitats et Directive Oiseaux) « Marais Breton et Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts »

La commune a une superficie totale de 4271 hectares et compte 1932 habitants. L'évolution démographique est importante : une augmentation de la population de 20,6% a été observée entre 2009 et 2014. Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 mai 2005, qui a connu quatre modifications, dont la dernière a été approuvée le 22 mars 2010.

Depuis janvier 2016, la compétence urbanisme a été transférée à la Communauté de communes de Challans Gois Communauté. Cette dernière est donc chargée de suivre la procédure d'évolution du PLU communal le temps de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'activité de la commune est essentiellement agricole, la majeure partie du territoire est dédié à cette activité.

2.2. Objet de l'enquête publique

Dans l'attente de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme intercommunal, Challans Gois Communauté a prescrit la modification n°5 du PLU de la commune du Bois de Céné. Cette modification porte sur deux objets :

- le contenu du règlement écrit de la zone Nh, ainsi que sur quelques points à rectifier ou à préciser dans ce document ;
- L'adaptation du zonage règlementaire sur deux secteurs actuellement en Uaa et Nhrd.

2.3. Nature et caractéristiques du projet

Conformément à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, ce dossier fait l'objet d'une procédure de modification employée pour répondre à un projet présentant un caractère d'intérêt général :

- ne portant pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- n'ayant pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ne concernant pas une ouverture à l'urbanisation.

Ce projet de modification n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et il n'a pas été examiné en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La modification n°5 du règlement du PLU de la commune de Bois-de-Céné consiste essentiellement à :

- préciser les caractéristiques des voies desservant les terrains ;
- préciser les implantations en limites séparatives ;
- préciser et apporter des évolutions au règlement de la zone Nh notamment pour être en conformité avec les évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi dite « ALUR » de mars 2014 ;
- supprimer deux mentions inutiles dans le règlement des zones Np ;
- préciser les règles d'implantation des piscines ;
- corriger sept erreurs matérielles du règlement (orthographe, renvoi..) ;
- modifier le règlement graphique :
 - au lieu-dit « la Petite Frette » zoné en Uaa. Après modification il sera zoné pour une partie en Nhr afin de permettre la création de gîtes et le changement de destination des bâtiments existants. L'autre partie sera en An donc remise à disposition pour l'activité agricole ;
 - au lieu-dit « l'Etoile du Marais » zoné en Nhrd. Après modification il sera zoné en Nhr. L'activité de dancing qui justifiait ce classement n'existe plus.

2.4. Composition du dossier

Le dossier d'enquête a été élaboré par le cabinet CITADIA Conseil, il est composé :

- d'une notice de présentation en deux parties :
 1. motivation du choix de la procédure
 2. présentation des modifications apportées au PLU :
 - le contenu du règlement écrit ;
 - la suppression de la zone Uaa avec les pièces graphiques ;
 - la suppression de la zone Nhrd avec les pièces graphiques ;
 - les incidences générales des modifications des zones Uaa et Nhrd, notamment les impacts potentiels sur le site Natura 2000.
- du règlement du PLU avec mise en évidence des parties modifiées ;
- de la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- de la demande à la DREAL pour un examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale ;

- de l'arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-212 du 20 juin 2017 portant prescription de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-de-Céné
- de l'arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-632 du 16 novembre 2017 prescrivant l'enquête publique ;
- des réponses des PPA ;
- des avis de presse ;
- d'une copie des affiches.

3. PROCEDURE DE NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié par courrier le 17 octobre 2017 (avant le 18 décembre date de début de l'enquête) à :

- Monsieur le chef de la SUA/PU de la Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) à la Roche sur Yon ;
- Monsieur le chef de la subdivision de la DDTM à la Roche sur Yon ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de Vendée ;
- Monsieur le Chef d'Agence Régionale des Pays de la Loire, délégation territoriale de la Vendée ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Vendée ;
- Monsieur le Président du SCoT Nord-Ouest Vendée ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- Monsieur le Maire de Bois-de-Céné.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du lundi 18 décembre 2017 à 9h00 au mercredi 17 janvier 2018 à 16h30, aux jours et heures fixés par l'arrêté du Président de Challans Gois Communauté n°17-632 du 16 novembre 2017.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public au siège de l'enquête en mairie de Bois-de-Céné, du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- le dossier papier est resté à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Challans Gois Communauté du lundi au vendredi : de 8h45 à 12h30 et de 13h45 à 17h30.

Le dossier dématérialisé a pu être consulté par le public aux mêmes heures sur un poste informatique en mairie de Bois-de-Céné.

Le dossier a été également consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet de Challans Gois Communauté à l'adresse suivante : www.paysdechallans.fr (rubrique aménagement et urbanisme, enquêtes communautaires).

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

4.2. Chronologie des évènements avant l'enquête

Mardi 07 novembre 2017 : appel téléphonique du Tribunal Administratif de Nantes pour la conduite de l'enquête publique.

Vendredi 10 novembre 2017 : réception par le Commissaire Enquêteur de la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes N° E17000248/44 en date du 07 novembre 2017 pour la conduite de l'enquête publique.

Jeudi 16 novembre 2017 : le Commissaire Enquêteur rencontre en mairie de Bois-de-Céné, Mme PANNAUD DGS, Mme DESCHAMPS mairie, Mme AQUILO Challans Gois Communauté, Mme JOGUET Challans Gois Communauté, M. GRALL Maire de la commune et M. CHARRIER Conseiller municipal, pour :

- examiner le dossier de modification n°5 du PLU,
- préparer l'enquête et élaborer le planning (affichages légaux, permanences, registre, site internet, etc...).

Mercredi 13 décembre 2017 le Commissaire Enquêteur :

- effectue une visite terrain avec Monsieur le Maire de la commune, notamment pour identifier les deux sites concernés par les modifications de zonages ;
- vérifie l'affichage en place sur site et en mairie ;
- vérifie le dossier finalisé, cote et paraphe le registre d'enquête et toutes les pièces du dossier en prévision de l'ouverture de l'enquête publique fixée au 18 décembre à 9h00 ;
- demande par mail à Mme AQUILO Challans Gois Communauté de compléter le dossier en ligne afin qu'il soit identique au dossier papier déposé au siège de l'enquête.

4.3. Chronologie des évènements pendant l'enquête

Lundi 18 décembre 2017 à 9h00 : ouverture de l'enquête publique, 1^o permanence du Commissaire Enquêteur de 9h00 à 11h00, personne ne s'est présenté à cette permanence.

Du 18 décembre 2017 6 janvier 2018 : aucune observation enregistrée sur le registre d'enquête :

Samedi 6 janvier 2018 : 2^{ème} permanence du Commissaire Enquêteur de 10h00 à 12h00, au cours de cette permanence le Commissaire Enquêteur a reçu une personne.

- M. FLEURET Gilles gérant de la SCI 2F la petite Frette, observation **R1**. sur le registre et remise de documents.

Le contenu de cette observation est rappelé en 5.3.1 (Observation inscrite sur le registre d'enquête).

Du 6 janvier au 17 janvier: aucune déposition enregistrée sur le registre d'enquête.

Mercredi 17 janvier 2018 : 3^{ème} et dernière permanence du Commissaire Enquêteur de 14h00 à 16h30, personne ne s'est présenté à cette permanence.

En fin de permanence, comme prévu à l'article 8 de l'arrêté du Président Challans Gois Communauté, le Commissaire Enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par le personnel de la commune de Bois-de-Céné.

4.4. Information du public – publicité – affichages,

Conformément à l'article 10 de l'arrêté du Président de Challans Gois Communauté :

- l'avis au public est resté affiché sur les panneaux extérieurs de Challans Gois Communauté et de la mairie de Bois-de-Céné, du lundi 27 novembre 2017 au mercredi 17 janvier 2018 ;
- des affiches "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE" au format A2, ont été disposées à proximité des deux secteurs concernés par le changement de zonage au PLU aux mêmes dates ;
- les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » dans le quotidien Ouest France et dans l'hebdomadaire Le Courrier Vendéen, les 30 novembre et 21 décembre 2017 ;
- l'avis a été consultable sur le site de Challans Gois Communauté : www.paysdechallans.fr

Le Commissaire Enquêteur a personnellement constaté la mise en œuvre de l’affichage le 13 décembre 2017 et à chaque permanence.

Un certificat d’affichage signé par le maire le 17 janvier 2018 a été remis au Commissaire Enquêteur, il est joint au dossier (pièce 17).

4.5. Accueil du public

Au cours des trois permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu une seule personne, cette dernière a déposé une observation sur le registre d’enquête, remis trois plans et une photographie concernant cette observation, ces documents sont annexés au registre.

La salle mise à disposition du Commissaire Enquêteur pour la réception du public est accessible aux personnes à mobilité réduite.

4.6. Clôture de l’enquête

Le mercredi 17 janvier à 16h30, terme officiel de l’enquête, conformément aux dispositions des articles R123-18, R123-22 et R123-23 du code de l’environnement, titre II et à l’article 8 de l’arrêté du Président de Challans Gois Communauté du 16 novembre 2017, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture du registre d’enquête, ce dernier et toutes les pièces du dossier ont été mis à sa disposition.

Le déroulement de l’enquête n’appelle pas de remarques particulières.

5. OBSERVATIONS, ANALYSE ET AVIS

5.1. Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

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.

Les documents graphiques sont intégrés dans la notice de présentation, ils concernent les deux modifications de zonage du PLU, ces documents sont constitués d’une localisation et du zonage avant et après modification. Les deux secteurs concernés sont localisés sur une carte du site Natura 2000 (Directive Habitats et Directive Oiseaux) « Marais Breton et Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts ».

Le règlement du PLU avec la superposition des rédactions avant et après modification n°5 permet de comprendre aisément ces modifications.

Le dossier d’enquête est facilement accessible au public.

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 de zonage ont des incidences positives sur le site Natura 2000 sus-cité en réduisant les possibilités de construction et en reclassant des zones de marais en zones agricole et naturelle.

L’analyse faite dans le dossier permet de conclure à l’absence d’impacts négatifs sur le site Natura 2000.

Le dossier du projet de modification n° 5 du PLU appelle cependant les observations suivantes :

- *l’article L 153-31 du Code de l’urbanisme cité au chapitre 1 (choix de la procédure) ne correspond pas à une procédure de modification mais à une révision, la modification s’inscrit dans le champ d’application de l’article L.153-36 du Code de l’urbanisme ;*
- *dans le préambule, seule la modification du règlement graphique, au lieu-dit « la Petite Frette » est citée, la suppression de la zone Nhrd du lieu-dit « l’Etoile du Marais » devrait également être citée ;*
- *il manque le bilan des surfaces par sous-secteurs avant et après modification du règlement graphique ;*

- *la notice de présentation est bien présentée, la recherche des modifications serait plus aisée avec un sommaire en début de document.*

5.2. Observations et analyse suite à notification du dossier.

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

Trois réponses de personnes publiques associées ont été adressées au Président de Challans Gois Communauté et reprises ci-après :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée

Premier courriel reçu en mairie le 17 novembre 2017.

« J'ai eu l'information pour le passage ou non en CDPENAF. Le fait d'être déjà en zone Nh, donc STECAL, même si le PLU est ancien, et sans étoilage, le changement de destination n'est pas concerné par l'article L.151.11 du CU. Donc la CDPENAF n'a pas à être saisie ».

Second courriel reçu en mairie le 22 novembre 2017.

« Suite à l'entretien de ce jour concernant la modification n°5 de Bois de Céné, autorisant le changement de destination en zone Nhr, la question posée pour le passage à l'enquête publique réside dans l'obligation ou non de requérir l'avis de la CDPENAF.

Cette commission ne pourrait être saisie, sur ce dossier, qu'au titre de l'article L.151.11 du CU. Celui-ci s'applique pour les changements de destination ayant été désignés par un "étoilage" et en "dehors" des STECAL.

Or les zones Nh et Nhr du PLU (ancien) de Bois de Céné sont considérées comme des STECAL et sans étoilage. L'article L.151.11 n'est donc pas concerné par le changement de destination à l'intérieur ces zones et ne requière pas, à ce titre, la saisine de cette commission ».

Avis du Commissaire Enquêteur : Les courriels de la DDTM confirment que le projet de modification du PLU n'est pas soumis au passage devant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette disposition s'explique car il n'y a pas de régression des surfaces agricoles, les modifications de zonage sont bénéfiques pour cette activité.

Chambre d'Agriculture de la Vendée

Courrier reçu à Challans Gois Communauté le 15 novembre 2017 : «Monsieur le Président ...Votre projet n'appelle pas d'observations de notre organisme».

Avis du Commissaire Enquêteur : Le courrier de la Chambre d'Agriculture de la Vendée n'appelle pas d'observation particulière.

Conseil Départemental de La Vendée

Courrier reçu à Challans Gois Communauté le 31 octobre 2017 : «Monsieur le Président ...Après examen par les services du Département, je vous informe que ce dossier n'appelle aucune remarque dans les domaines relevant de notre compétence».

Avis du Commissaire Enquêteur : Le courrier du Conseil Départemental de La Vendée n'appelle pas d'observation particulière.

Challans Gois Communauté

Par délibération en date du 7 décembre 2017, le conseil communautaire émet un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU de Bois-de-Céné.

Avis du Commissaire Enquêteur : prend acte.

La demande d'examen au cas par cas pour une éventuelle évaluation environnementale a été adressée à la DREAL SCTE / DEE le 8 août 2017 (au terme des 3 mois il n'y a pas eu de réponse de la DREAL).

Analyse du Commissaire Enquêteur : L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation sur le dossier dans le délai réglementaire, après examen du dossier il n'y a pas d'incidences du projet sur

l'environnement et aucun impact significatif sur le site Natura 2000, il n'y a donc ni évaluation environnementale ni examen au cas par cas.

5.3. Observation formulée par le public et analyse du Commissaire Enquêteur.

Une seule observation sur le registre d'enquête identifiée **R1**.

5.3.1. Observation inscrite sur le registre d'enquête :

R1. M. FLEURET Gilles

« Est-il possible de modifier le contour de la zone Nhr existante (zone atelier) avant modification du PLU, ce qui permettrait d'y inclure le parking existant. Le périmètre de la nouvelle zone Nhr prendrait en compte dans une seule unité la partie Uaa prévue en Nhr et cette partie Nhr existante. De ce fait je pourrais mettre en œuvre un assainissement conforme à la réglementation ».

Le plan de zonage souhaité a été remis au commissaire enquêteur, il est annexé au registre d'enquête.

Analyse du Commissaire Enquêteur :

C'est une demande pour adapter la partie zonage Nhr existante afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments et les servitudes attenantes (branchements eau et électricité, parking à proximité de l'atelier...) Après modification du PLU, la nouvelle zone Nhr issue du zonage Uaa et de cette partie Nhr déjà existante ne ferait qu'une seule unité. La mise en œuvre de ce zonage Nhr plus étendu que prévu ne remet pas en cause l'activité agricole. Cependant, bien que les surfaces concernées sont limitées cette demande de modification n'entre pas dans le champ de modification d'un PLU.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise 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.

5.3.2. Courriers ou courriels adressés au Commissaire Enquêteur

Néant. (pendant et après clôture de l'enquête)

6. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PRESIDENT DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

6.1 Procès-Verbal De Synthèse

Le mercredi 17 janvier 2018, le Commissaire Enquêteur rencontre en mairie de Bois-de-Céné, Madame AQUILLO Responsable du Pôle Aménagement Challans Gois Communauté et Monsieur le Maire de Bois-de-Céné afin de leur communiquer ses observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, pièce référencée n°15 dans les pièces annexes.

Dans ce document les faits marquants de l'enquête sont rappelés et le Président de Challans Gois Communauté est appelé à se prononcer sur les points suivants :

Sur le dossier

1. Dans la notice de présentation du projet trois erreurs ont été relevées :
 - l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme ne correspond pas à une procédure de modification mais à une révision,
 - la suppression partielle de la zone Nhrd du lieu-dit « l'Etoile du Marais » n'est pas mentionnée dans le préambule ;
 - dans la notice il y a une confusion entre zones N et An.
2. La notice de présentation du projet pourrait être complétée par :
 - un tableau des surfaces concernées par les modifications de zonages (superficie des zones par secteurs U, N et A et sous-secteurs Nhrd et Nhr avant et après ;
 - un sommaire en début de la notice de présentation pour rechercher les modifications dans ce document.

Question : les corrections et compléments suggérés ci-dessus seront-ils pris en compte dans le document qui sera approuvé par le conseil communautaire.

Suggestion : Le Président de la communauté de communes est invité à apporter des précisions s'il le souhaite.

Suite à une observation du public

La demande d'adaptation du zonage afin de disposer d'un secteur Nhr plus homogène comprenant dans une seule unité la partie Uaa prévue en Nhr, un secteur An de faible superficie et la partie Nhr. Afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments et les servitudes attenantes (branchements eau et électricité, parking à proximité de l'atelier...) Le zonage souhaité ne remet pas en cause l'activité agricole. Cependant, bien que les surfaces concernées sont limitées cette demande de modification n'entre pas dans le champ de modification d'un PLU.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise que la procédure de modification du document d'urbanisme ne doit pas réduire ...une zone agricole ...

Suggestion : Le Président de la communauté de communes est invité à apporter des précisions s'il le souhaite.

6.2 Mémoire en réponse

Le 24 février 2018 le Président de Challans Gois Communauté a répondu aux observations et aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse par un mémoire en réponse adressé au Commissaire Enquêteur, pièce référencée n°16 dans les pièces annexes.

Ces réponses sont reprises ci-après :

Les points 1 et 2 sur le dossier : « Les Corrections et compléments suggérés seront pris en compte dans le document final, soumis au conseil communautaire pour approbation ».

Suite à la demande d'adaptation du zonage afin de disposer d'un secteur Nhr plus homogène :

« 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 ».

Le 8 février 2018, le Commissaire Enquêteur remet dans les délais impartis à Monsieur Président de Challans Gois Communauté son rapport, ses conclusions motivées et avis, le registre de l'enquête et les pièces annexes.

Une copie de ce rapport, les conclusions et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes et à Monsieur le Préfet de la Vendée.

Fait à Château D'Olonne le 07 février 2018



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur

7. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
Modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de la commune de Bois-de-Céné
Registre et Pièces Annexes

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de pages
Arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-212 portant prescription de modification n°5 du PLU de Bois-de-Céné et des certificats d'affichage.	1	20/06/2017	3
Arrêté du Président de Challans Gois Communauté n° 17-632 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLU de Bois-de-Céné.	2	16/11/2017	4
Registre d'enquête	3	18/12/2017	25
Documents annexés au registre (observation R1)	3.1		3 plans.photo
Copie des annonces légales :	4		
➤ Ouest France 1° avis	4.1	30/11/2017	1
➤ Le Courrier Vendéen 2 ^{ème} avis	4.2	30/11/2017	1
➤ Ouest France 1° avis	4.3	21/12/2017	1
➤ Le Courrier Vendéen 2 ^{ème} avis	4.4	21/12/2017	1
Copie de l'avis d'enquête publique pour affichage sur les panneaux de la mairie de Bois-de-Céné et sur site.	5	11/2017	1
Textes régissant l'enquête publique suivant le code de l'urbanisme	6		14
Décision TA désignation du Commissaire Enquêteur n°E1700248/44	7	07/11/2017	1
Courrier adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) (lettre type)	8	17/10/2017	1 courrier / destinataires
Demande à la DREAL pour un examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale	9	08/08/2017	12
Notice de présentation en 2 parties : motivation du choix de la procédure 2. la présentation des modifications apportées au PLU : -les modifications apportées au contenu du règlement écrit ; -les modifications de zonage avec les pièces graphiques correspondantes ; -les incidences générales des modifications de zonage avec les Impacts potentiels sur le site Natura 2000.	10	05/2017	28 Avec les plans
Règlement du PLU avec mise en évidence des parties modifiées.	11	05/2017	195
Réponse du Conseil Départemental de La Vendée suite notification	12	31/10/2017	1
Réponse de la Chambre d'Agriculture de la Vendée suite notification	13	15/11/2017	1
Délibération du conseil communautaire Challans Gois Communauté	14	07/12/2017	3
Procès-verbal de synthèse	15	17/01/20108	4
Mémoire en réponse du Président de Challans Gois Communauté	16	24/01/20108	4
Certificat d'affichage de la mairie de Bois-de-Céné	17	18/01/2018	1