

République Française
Département de la Vendée



Commune de Saint Mathurin

**Enquête publique réalisée du 5 novembre au 7 décembre 2018
sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

de la commune de Saint Mathurin

2^{ème} PARTIE :

**CONCLUSIONS ET AVIS PERSONNEL DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Destinataires :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Maire de la commune de Saint Mathurin

*Gérard ALLAIN
Commissaire-enquêteur
Désigné par le président du TA de Nantes
Décision E18000242 / 44 du 12/09/2018*

*Conclusions et avis motivé – Enquête E18000242-44
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St Mathurin*

Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 5 octobre 2018 Monsieur le Maire de la commune de Saint Mathurin a pris un arrêté fixant les modalités d'organisation et de déroulement de la consultation publique relative à la modification n°2 du PLU visant à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Ferrière avec quelques ajustements de l'OAP (revenir sur l'interdiction d'accès, prévoir une liaison douce vers le pôle d'équipements).
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Jeanne d'Arc.
- Supprimer les emplacements réservés n°2 et n°3. Pour l'emplacement réservé n°3, il conviendra également de modifier l'OAP associée.
- Annexer l'inventaire à jour des zones humides et le substituer à celui existant.
- Supprimer sur le zonage et dans les OAP de la parcelle acquise par la mairie pour en faire un boudrome.
- Modifier le règlement de la zone A pour permettre les extensions et annexes aux habitations de tiers dans les conditions demandées par la CDPENAF85.
- Modifier le règlement de la zone Ua, Ub et 1AU en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

L'enquête Publique

Déroulement :

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions du lundi 5 novembre au vendredi 7 décembre 2018 inclus en Mairie de Saint Mathurin.

Le dossier complet d'enquête publique était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Aux heures d'ouverture au siège de l'enquête en mairie de Saint Mathurin.

Le dossier dématérialisé était également consultable par le public sur un poste informatique en mairie de Saint Mathurin.

Le dossier a été également consultable :

- Sur le site internet de la Mairie de Saint Mathurin (www.saintmathurin.com).

Le public pouvait communiquer ses observations :

- En les consignait sur le registre papier ouvert à cet effet
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

- Par voie électronique, avec demande d'accusé de réception à l'adresse mail suivante : (enquetepubliquestmathurin@gmail.com).

Pour recevoir les observations du public et en application de l'article 4 de l'arrêté du maire en date du 5 octobre 2018 le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Saint Mathurin :

- Lundi 5 novembre 2018 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 22 novembre 2018 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 7 décembre 2018 de 14h30 à 17h30

Toutes les conditions matérielles ont été réunies dans les locaux de la mairie pour une consultation satisfaisante du dossier mis à l'enquête.

Information :

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales des journaux :

- Les Sables Vendée Journal des 18 octobre et 8 novembre 2018
- Ouest France des 19 octobre et 9 novembre 2018

Le même avis d'enquête a été affiché pendant toute la durée de celle-ci :

- En mairie de Saint Mathurin, sur le panneau prévu à cet effet
- Salle polyvalente Bernard Roy
- Site de la Ferrière – avenue des Sables
- Site Jeanne d'Arc – rue Jeanne d'Arc et rue du Moulin
- Rue du Stade

Cet avis a été également publié :

- Sur le site internet de la commune de Saint Mathurin

Une information a été également diffusée :

- Sur la page « Facebook » de la commune de Saint Mathurin

Participation :

La participation du public à cette enquête a été faible.

Au cours de mes 3 permanences j'ai reçu 15 personnes,

- 8 ont déposé des observations conjointes ou individuelles, ou seulement indiqué leur prise de connaissance du dossier. Des personnes étaient parfois seulement accompagnantes.
- 3 ont formulé conjointement une observation verbale.
- 2 ont déposé un courrier.

Une autre personne a inscrit une observation au registre en dehors des permanences. L'ouverture à l'urbanisation des sites de la Ferrière et Jeanne d'Arc a suscité la majeure partie des observations. Ces projets sont bien compris du public, les questionnements

portaient plus sur les réflexions d'aménagement futur à travers les liaisons ou les infrastructures, dont plus particulièrement les réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales.

Une déposition et un courrier n'entraient pas dans le cadre de la présente enquête.

Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **La MRAe** (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a précisé que la modification envisagée n'était pas soumise à évaluation environnementale.
- **La Chambre d'Agriculture de la Vendée** a noté que la modification du règlement des zones A et N pour l'extension des habitations et annexes répond à la charte pour une gestion économe de l'espace et émis un avis favorable avec des réserves portant :
 - sur le potentiel urbanisable, dont les « dents creuses », non mobilisable
 - l'évolution de la densité de 16 logements/ha à 20 logements/ha sur le secteur de la Ferrière
 - l'évolution du zonage de la Millière
 - les incidences sur l'agriculture et les modalités de réparation pour retrouver le potentiel agricole économique perdu sur le secteur de la Ferrière, considérant qu'il est occupé par l'agriculture de façon précaire.
- **Le Pôle Territoires et Collectivités du Conseil Départemental de la Vendée** a apporté des éléments qui ne sont pas défavorables au projet ou n'appellent pas d'observations.
- **La CDPENAF** a noté que la doctrine établie sur le point de modification du règlement est en tout point respectée et n'appelle pas d'observations particulières. Elle a apprécié l'engagement proposé par la mairie de Saint Mathurin à reclasser en zone A deux secteurs 1 AU difficilement aménageables et l'esprit constructif de la mairie pour renforcer la densité brute des secteurs à urbaniser, Jeanne d'Arc et la Ferrière, par le biais d'une recherche approfondie sur les formes urbaines innovantes. La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserves des réponses suivantes :
 - Mobiliser les disponibilités foncières identifiées, représentant un potentiel de 2 à 3 ans et demi de production de logements par une politique foncière volontariste et un effort de densification des secteurs concernés.
 - Améliorer l'aménagement qualitatif des opérations, notamment en approfondissant les formes urbaines innovantes ainsi que par la valorisation de l'îlot central Jeanne d'Arc afin d'augmenter la densité globale.
 - Communiquer les éléments d'information supplémentaires quant aux impacts du projet de la Ferrière sur l'activité agricole et les compensations prévues pour y remédier.

- La Région des Pays de Loire a indiqué ne pas avoir d'observations particulières.

- La communauté d'agglomération des Sables d'Olonne a émis un avis favorable.

Synthèse des observations du public

Les observations orales exprimées par les personnes venues me rencontrer lors des permanences, les dépositions enregistrées sur le registre et les courriers reçus font état :

- pour 2 personnes d'approbation du projet de modification n°2 du PLU pour des items précis, l'un concerne l'îlot Jeanne d'Arc et l'autre l'emplacement réservé n°2.
- pour une personne de la question de l'évacuation des eaux pluviales et usées du projet d'urbanisation du site Jeanne d'Arc.
- pour une personne de la question de l'évacuation des eaux pluviales et usées du projet d'urbanisation du site de la Ferrière.
- pour une personne du refus de la liaison douce, considérée pour elle comme « route communale », inscrite à l'OAP du projet d'urbanisation du site de la Ferrière, prévue sur sa propriété.

Les réponses à mon Procès-Verbal de synthèse

Le 17 décembre 2018, j'ai rencontré Monsieur le maire de la commune de Saint Mathurin et Mme CHAILLOU, du service urbanisme de la mairie afin de leur remettre et de commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête. J'ai demandé à Monsieur le maire de se prononcer sur 6 questions et d'apporter 4 compléments ou précisions, s'il le souhaitait.

Les 6 questions étaient :

- **Question n°1 : donner les explications et commentaires concernant le potentiel non urbanisable de l'ordre de 70 à 100 logements en zone 1AU et en dents creuses qui est non mobilisable, et d'en préciser l'échéance éventuelle.**
- **Question n°2 : se prononcer sur la densification de 16 à 20 logements/ha du projet de la Ferrière.**
- **Question n°3 : acter le retour de la zone de la Millière en zone A et d'en préciser l'échéance.**

- **Question n°4 : indiquer les compensations consécutives à la perte d'exploitation agricole du secteur de la Ferrière.**
- **Question n°5 : fournir les éléments permettant de s'assurer que l'assainissement des eaux usées et pluviales de l'îlot Jeanne d'Arc sera dirigé vers un ou des exutoires suffisamment dimensionnés et adaptés sans préjudice aux riverains.**
- **Question n°6 : fournir les éléments permettant de s'assurer que l'assainissement des eaux usées et pluviales du projet de la Ferrière sera dirigé vers un ou des exutoires suffisamment dimensionnés et adaptés sans préjudice au riverain ayant déposé une observation, résidant en bordure de la RD 760.**

Le 17 décembre 2018, dans un mémoire en réponse, Monsieur le maire de Saint Mathurin a répondu aux 6 questions posées, à savoir :

- **Question n°1 :**
- *La zone 1AU de la rue du Moulin est en cours d'aménagement ou aménagée à court terme : le dossier de modification du PLU comprend à la fois le permis d'aménager déposé sur la partie Sud de la zone et à la fois le projet imaginé sur la partie Nord (résidence seniors). Ainsi qu'exposé dans le dossier de modification, ce projet répond aux besoins de développement de la commune pour les 2 prochaines années. Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU de la Ferrière et de Jeanne d'Arc répondent quant à elles à des besoins à moyen terme (2021-2022).*
- *La zone 1AU de la rue de la Millière est occupée par des fonds de jardin, propriétés privées et est aujourd'hui difficilement accessible. Les difficultés foncières et le positionnement non stratégique de cette zone ne la rendent pas prioritaire pour la commune. Le classement en 1AU avait été défini au moment de l'élaboration du PLU au regard de la desserte de la zone par les réseaux. Par ailleurs, la faible superficie de la zone ne répond pas aux besoins de la commune auxquels elle souhaite répondre par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la Ferrière et Jeanne d'Arc (0,5 ha pour 12 logements). Un déclassement de cette zone lors de la révision future du PLU pourrait être envisagé par la commune (caractère non stratégique, absence de projet privé, éloignement par rapport à la centralité).*
- *La zone UB de la rue du Plassis paraît encore plus difficilement aménageable que la zone 1AU de la Millière. Il s'agit de fonds de jardins sur 5000 m² nécessitant l'aménagement d'importants linéaires de voirie pour desservir les terrains, soit une rentabilité économique de l'opération difficile et un positionnement peu attractif (éloignement de la centralité, proximité de la RD 160...). L'absence de projet ou d'émergence de réflexions sur ce site depuis l'entrée en vigueur du PLU renforce cette analyse. A ce titre, un déclassement de cette zone lors de la révision future du*

PLU pourrait être envisagée par la commune (caractère non stratégique, absence de projet privé, éloignement par rapport à la centralité).

Concernant les dents creuses :

L'inventaire des capacités de densification et des espaces susceptibles d'être mobilisés au sein des dents creuses a été mis à jour dans le cadre de la présente modification. Cette mise à jour fait apparaître un potentiel diffus et limité.

Ce sont environ 4 hectares qui sont identifiés dans la quasi-totalité et constitués par des parcelles isolées de petite taille et sur lesquelles la collectivité ne peut pas intervenir (multitude de propriétaires, parcelles « éclatées » géographiquement...).

Par ailleurs, le phénomène de densification spontanée (BIMBY) est relativement limité sur la commune, au regard du caractère récent de l'urbanisation (modèle pavillonnaire dominant).

Au regard de l'objectif énoncé au sein du PADD du PLU (30 logements/an) et de la pression foncière exercée sur le littoral et le rétro-littoral, il apparaît nécessaire de répondre par des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU, le tissu actuel ne permettant pas de mettre le projet de développement communal en adéquation avec les capacités actuelles du territoire.

- Question n°2 :

Ainsi que discuté lors du passage du dossier en CDPENAF, la commune s'engage à viser l'atteinte d'une densité brute de 20 logements/hectare sur la zone de la Ferrière.

- Question n°3 :

Au vu de la configuration foncière de la zone de la Millière (parcelle en friche enserrée dans un tissu d'habitation), la commune ne souhaite pas acter un retour de cette zone en zone A lors d'une modification/révision ultérieure du PLU. En effet, il semblerait que des pratiques culturales sur une parcelle de ce type puissent entrer en contradiction avec le caractère résidentiel des parcelles attenantes. Par ailleurs, conférer un statut agricole à cette parcelle ne saurait lui redonner un usage agricole. Le plus probable est que ces espaces demeurent des espaces en friche ou des espaces jardinés le cas échéant. Aussi, nous proposons de maintenir un zonage 1AU qui sera requestionné au moment d'une future révision générale du PLU pour être :

- maintenu en U/Au si un projet est exprimé d'ici là.*
- basculé en zone N (plutôt que A) de loisirs (jardins, espaces publics, potagers...) dans le cas contraire.*

- Question n°4 :

Un courrier de l'exploitant en place joint au présent document, précise que le terrain est mis à disposition gracieusement et qu'il ne demande aucune compensation financière.

- **Questions n°5 et n°6 :**

La commune rappelle que les dossiers de permis d'aménager portant sur les secteurs de la Ferrière et Jeanne d'Arc seront soumis à une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Aussi, la question de la gestion des eaux usées et eaux pluviales sera nécessairement traitée au titre de ces autorisations. Et si un renforcement des réseaux ou des mesures de gestion/rétention des eaux pluviales était nécessaire, il appartiendrait à la collectivité compétente de mettre en œuvre ces mesures avant l'autorisation.

Pour rappel, la station d'épuration actuelle peut recevoir les eaux de 3200 équivalents habitants.

Mes conclusions personnelles et motivées

Après avoir étudié le dossier d'enquête, pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition par la mairie de Saint Mathurin, je me suis fait une opinion personnelle :

Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête :

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Les adaptations souhaitées par la commune de Saint Mathurin sont clairement exposées dans le dossier de présentation avec les modifications apportées au règlement et au plan de zonage du PLU.

Sur l'information du public :

L'information du public, à travers les annonces légales, l'affichage réglementaire et les différents moyens de communication largement utilisés ont permis le « porté à connaissance » attendu.

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 différents avis, lorsqu'ils sont exprimés, sont favorables. Deux sont assortis de réserves, que le maire de la commune a pris en compte dans son mémoire en réponse.

Sur les observations du public :

- 2 dépositions sont favorables au projet.
- 2 dépositions posent la question de l'assainissement des sites de la Ferrière et Jeanne d'Arc. Celles-ci relèveront des autorisations au titre de la loi sur l'eau lors de l'instruction des permis d'aménager.
- 1 déposition est défavorable au projet de liaison douce prévue sur le site de la Ferrière. Cette liaison, qui n'a pas le caractère de route communale dans le projet, pourra être envisagée différemment en fonction de la desserte du futur lotissement, un autre tracé est déjà existant et faisable.

- 5 dépositions sont à caractère informatif ou n'entrent pas dans le cadre de l'enquête.

Les avantages identifiés du projet :

La modification n°2 du PLU ne porte pas atteinte à son économie générale, elle répond à l'optimisation des ressources foncières vouées à l'urbanisation à court et moyen terme face à une demande soutenue, en raison du positionnement géographique de la commune, bien desservie par les voies de communication routière et liée à l'attractivité du littoral proche.

Les inconvénients identifiés du projet :

Il n'y a pas d'inconvénients majeurs au projet de modification n°2 du PLU.

Formalisation de mon avis :

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés de cette modification présente un solde exclusivement positif.

En conclusion, je considère que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mathurin optimise raisonnablement les ressources foncières et prend en compte les modifications utiles, en faisant évoluer le règlement graphique, le règlement écrit, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de projets concernés.

La procédure appliquée respecte le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.

Dans son mémoire en réponse en date du 17 décembre 2018, le maire de la commune de Saint Mathurin a répondu à mes questions posées dans le procès-verbal de synthèse et apporté des compléments utiles et pertinents à la compréhension de cette modification n°2 du PLU.

Je considère donc que cette modification n°2 présente essentiellement des avantages et qu'elle a un caractère d'intérêt général pour la commune.

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de saint Mathurin.

Fait à St Georges de Montaigu,
le 7 janvier 2019



Gérard ALLAIN, Commissaire Enquêteur