

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE RIEZ

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

27 juillet au 27 août 2018

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Commissaire-Enquêteur : Laurent Beauchesne

Destinataires :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Préfet du Département de la Vendée
- Monsieur le Maire de Saint Hilaire de Riez

Conclusions et avis motivé

1. Objet de l'enquête publique

Depuis l'approbation du PLU en janvier 2014, les études liées au projet de la ZAC du centre-ville, inscrit dans le PLU dans un périmètre d'attente, se sont poursuivies et ont abouti à un projet en cours de finalisation. Une modification du PLU est nécessaire afin d'intégrer les conditions de mise en œuvre de ce projet et adopter un schéma d'aménagement global de ce périmètre de renouvellement urbain.

L'objet de la modification porte sur le renouvellement du centre-ville à travers :

- la levée du périmètre d'attente du projet,
- l'adoption du projet de renouvellement sous forme d'OAP,
- la levée de l'emplacement réservé n°12,
- des ajustements du règlement de zone UAa.

Les objectifs recherchés sont :

- organiser l'évolution du bâti dans le périmètre de projet pour permettre la densification des logements, des commerces et des services,
- conforter une structure viaire principale et un accès au centre-ville depuis les rues du Sonnereau et du Bon Puits,
- requalifier le carrefour entre les rues Georges Clémenceau, du Sonnereau et de la Poste,
- favoriser la création d'un parc urbain rayonnant à l'intérieur du périmètre,
- conforter la liaison douce existante vers le futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM),
- créer des connexions douces vers le centre-ville et la salle de la Baritaudière,
- traiter l'articulation entre la place de l'Eglise et la place François Mitterrand.

2. déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant une période de 42 jours pendant la période estivale afin de permettre à la population des résidents secondaires et des touristes, très nombreuse à Saint Hilaire de Riez, de participer à l'enquête.

La participation du public à cette enquête a été modeste. Au bilan, 11 personnes se sont exprimées, 8 d'entre elles m'ont rencontré au cours des quatre permanences. 5

dépositions ont été portées sur le registre papier. 2 dépositions seulement (d'une même personne) ont été portées sur le registre dématérialisé. 4 lettres ont été remises.

Peu de gens se sont exprimés sur le registre dématérialisé, mais les consultations du dossier via ce même registre ont été nombreuses.

3. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

Seules 3 d'entre-elles ont répondu, mais sans formuler de remarque.

4. Synthèse des observations du public

Les observations du public ont porté sur les sujets suivants :

La durée de l'enquête est jugée inadéquate. J'estime cependant que la durée de 42 jours est suffisante et que la période estivale a permis la présence de nombreux résidents secondaires ou touristes. Par ailleurs l'utilisation de moyens informatiques permet de s'informer ou de s'exprimer à distance.

Le projet d'aménagement du centre-ville aurait pu figurer en annexe du dossier d'enquête. J'estime que l'information sur ce projet a été large et qu'elle figure encore sur le site Internet de la ville. Le projet n'est d'ailleurs pas finalisé et l'annexer au dossier aurait pu apporter de la confusion sur l'objet de l'enquête qui porte un ajustement réglementaire du PLU.

Mention de la modification simplifiée n°2 est faite dans les cartouches de référence. Certes cette modification a été annulée par le Tribunal Administratif de Nantes, mais la Commune a fait appel du jugement. La Commune a donc voulu maintenir la mention dans les cartouches des références. Je pense néanmoins qu'une explication plus grande dans l'addendum située dans la note de présentation synthétique aurait pu apporter davantage de clarté et réduire les confusions possibles.

Rédaction de l'objet de la modification : une confusion peut naître de la lecture de l'objet qui diffère selon les différentes pièces du dossier : l'objet porte effectivement sur le périmètre d'attente de projet de centre-ville, à l'intérieur duquel plusieurs actions sont menées (création d'une OAP, levée de l'emplacement réservé n°12 et ajustement du règlement). Je pense néanmoins que les adaptations souhaitées par la commune sont clairement exposées dans la note de présentation synthétique. Le règlement du PLU avec la superposition des rédactions avant et après modification n°2 permet de comprendre aisément ces modifications.

Périmètre du projet : Certains points du projet portent sur l'ensemble de la zone UA, qui

regroupe des quartiers très différents. Une personne estime que ces quartiers doivent avoir des règles d'urbanisme différentes. Selon le maire, une réflexion globale sur le règlement du PLU est à l'étude dans le cadre d'une procédure d'évolution future du document d'urbanisme.

Participation du public. Une personne espère que la Commune continuera de rechercher une participation du public au projet d'aménagement du centre-ville. Le maire répond que le projet est toujours à l'étude et fera l'objet d'une communication ultérieure.

Stationnement : Plusieurs observations marquent une opposition à la phrase du règlement qui stipule qu'aucune norme de stationnement n'est prescrite pour le logement social locatif dans la zone UA. Cependant le code de l'urbanisme n'impose pas de norme au maire en matière de stationnement pour les logements sociaux. Cette souplesse que permet le code permet un dialogue facilité avec les bailleurs sociaux et ne signifie pas que les logements sociaux ne disposeront pas de stationnements. Cette marge de manœuvre ne s'appliquera pas seulement au périmètre d'attente de projet mais à l'ensemble de la zone UA et progressivement à l'ensemble de la commune.

Logements sociaux. Plusieurs personnes font remarquer qu'aucune étude n'identifie les besoins des familles en logements (typologie des familles) et craignent qu'on construise principalement des petits logements inadaptés aux tailles des familles. Le maire répond que des études existent bien sur le sujet et concluent plutôt à une demande de petits logements.

Parc végétal rayonnant : Plusieurs personnes estiment que la notion de parc végétal rayonnant est floue et attendent des précisions. Le maire indique que la création d'un parc végétalisé rayonnant apportera une ambiance verdoyante et accompagnera les liaisons douces entre les différentes parties du projet. Néanmoins aucune norme ne sera introduite dans le PLU. La commune préfère se fixer des principes qui vont orienter ses négociations avec les promoteurs. D'autant plus que dans le cas présent, la commune disposera de la totale maîtrise foncière.

Evacuation des eaux pluviales. Une personne note que l'augmentation de la bande de constructibilité va diminuer l'évacuation naturelle des eaux pluviales. La Commune a approuvé le règlement d'assainissement des eaux pluviales (EP) qui vise à limiter l'imperméabilisation des sols par l'institution d'un zonage et d'un coefficient d'imperméabilisation. Tous les immeubles présents dans le périmètre de la ZAC devront respecter cette réglementation. En effet, il convient de rappeler que le permis de construire sanctionne le double respect des règles d'urbanisme et de celles relatives à l'assainissement, eaux usées et pluviales. Il ne peut donc être délivré que si le projet respecte l'assainissement. Définir des matériaux dans le règlement du PLU porte le risque d'une rapide obsolescence.

Sémantique : Le projet de modification du règlement remplace la formule « parfaitement s'insérer » par « s'harmoniser avec ». La formule « parfaitement s'insérer » présentait un caractère potentiellement trop contraignant. En effet, certains recours en annulation de permis de construire l'ont utilisée. La formule « s'harmoniser avec » doit permettre plus de souplesse pour les projets futurs et autorise clairement la conjugaison des styles.

Hauteur des bâtiments. Un couple conteste la hauteur du bâtiment prévue rue G. Clémenceau R+3. La parcelle dont il est question n'est pas impactée par la modification n°2 du PLU. Le dossier est actuellement en procédure contentieuse.

Une personne demande que soit créé un comité de quartier pour le centre-ville. Le sujet ne relève pas de la procédure de modification examinée.

Obligations énergétiques et environnementales. L'article UA15 ne prévoit aucune règle particulière sur les obligations imposées en termes de performances énergétiques et environnementales. Le Plan Climat Air Energie Territorial est un outil de planification. Il relève de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie au titre de sa compétence en matière de la protection et mise en valeur de l'environnement. Le maire précise que la Communauté de communes a informé la Commune du lancement de la démarche par un courrier reçu le 22 janvier 2018.

5. Conclusions et avis motivé

Sur l'information du public

L'information sur la tenue de l'enquête a été réglementaire, que ce soit par affichage des avis, publicité dans la presse ou par Internet.

Le public avait la possibilité de consulter le dossier (à la mairie ou via Internet), d'exprimer ses opinions par oral avec moi, par support papier (registre, lettre, note) ou par support numérique (registre dématérialisé, courriel).

Sur les avis des Personnes Publiques Associées

Aucune remarque n'a été formulée par une PPA.

Sur les observations du public

De natures très diverses, les observations du public ont parfois porté sur la forme (erreurs supposées du dossier, durée de l'enquête, sémantique) mais plus généralement sur le fond. Des intérêts particuliers ont évidemment été exprimés (par exemple lorsque la construction de bâtiments hauts sont rendus possibles au voisinage de maisons individuelles), mais plus

généralement l'intérêt général est recherché avec en ligne de mire des considérations sociales (stationnement pour les logements sociaux), environnementales (parc végétal, évacuation des eaux pluviales) ou relatives à l'urbanisme (sectorisation). De façon générale, je n'ai pas senti d'opposition franche au projet de modification du PLU autrement qu'à travers des intérêts particuliers.

Les avantages identifiés du projet

- Le règlement ainsi modifier va permettre d'aménager le centre-ville et ainsi :
- construire des logements sociaux, permettant ainsi à une population jeune et / ou à faibles revenus d'habiter sur la commune, comme l'y incite le Plan Local Habitat ;
- favoriser la mixité sociale par la construction de bâtiments à vocations différentes (logements sociaux, logements particuliers) ;
- dynamiser le centre-ville de cette commune qui présente un tissu aggloméré relativement lâche et pavillonnaire avec un cœur historique peu étendu au regard de la population locale,
- aménager un parc végétal, favorisant le bien-être de la population locale (déplacements piétons ou à vélos) ;

Les inconvénients identifiés du projet

La politique du maire souhaite clairement diminuer la place de la voiture pour favoriser les déplacements piétons ou cyclistes. Certes le bien-être en sera évidemment accru, mais les personnes âgées ou à mobilité réduite auront des difficultés à se rapprocher des commerces.

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

En conclusion, je considère que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire de Riez : permettra une redynamisation du centre-ville tout en augmentant le nombre de logements sociaux, améliorera le bien-être de la population par la création d'un parc végétal tout en préservant la qualité environnementale de la commune.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire de Riez.

Fait à Noirmoutier, le 27 septembre 2018
Laurent Beauchesne
Commissaire-enquêteur

