

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES HERBIERS



ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
ARRETE N° A.18-89

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

REALISEE DU 14 JANVIER AU 15 FEVRIER 2019

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jacky RAMBAUD

2^{ème} partie

CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1. Préambule	3
2. Le Cadre de l'enquête	3
3. Le projet.....	3
4. Le dossier de l'enquête.....	5
5. L'évaluation environnementale du projet	5
DÉCIDE :	6
6. Le déroulement de l'enquête du 14 janvier au 15 février 2019 soit 33 jours consécutifs.....	7
6.1. Participation du public :.....	7
6.2. Affichage, Publicité, Information du public.....	7
7. Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées.....	8
7.1.1. Région des Pays de la Loire	8
7.1.2. Département de la Vendée	8
7.1.3. Chambre d'Agriculture de la Vendée.....	8
7.1.4. Pays du Bocage Vendéen (en charge du SCOT).....	9
7.1.5. L'institut National de l'Origine et de la Qualité.....	9
7.1.6. Le centre Régional de la Propriété Forestière	9
7.1.7. Commune de Vendrennes	9
8. Observations du Public.....	9
9. Synthèse de l'examen des observations et du mémoire en réponse	10
9.1. Le Procès-Verbal de synthèse.....	10
9.2. Le mémoire en réponse.....	10
10. Conclusions motivées.....	17
11. Avis	19

1. Préambule

La commune des Herbiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014, qui a depuis fait l'objet d'une révision accélérée approuvée le 11 juillet 2018.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

A ce titre, la ville des Herbiers a sollicité la communauté de communes du Pays des Herbiers.

Par arrêté n° 17-43 du 20 octobre 2017, Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a engagé la procédure portant modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Herbiers.

L'organisation de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite le 18 décembre 2018 par l'arrêté N° A.18-89 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité définies au code de l'Urbanisme.

2. Le Cadre de l'enquête

- La délibération du Conseil Municipal des Herbiers en date du 19 octobre 2017 autorisant le lancement d'une procédure de modification de droit commun n°1 du PLU et sollicitant la Communauté de Communes du Pays des Herbiers compétente en matière de PLU;
- l'arrêté n°A.18-89 du 18 décembre 2018 de la Présidente de la Communauté de commune du Pays des Herbiers engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Les Herbiers ;
- les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- la dispense d'évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale du 27 mars 2018 ;

3. Le projet

Les différents objets du projet de la modification n°1 concernent le règlement écrit et le règlement graphique visant essentiellement à :

Pour le Règlement écrit :

- **Modifier des éléments du règlement de certaines zones pour mieux appréhender l'instruction des permis de construire relatives à :**
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
 - aux voies et emprises publiques,
 - la largeur des voies ouvertes à la circulation,
 - l'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures,
 - l'emprise au sol des constructions.
 - l'assouplissement de la limite biaise,

- **Assouplir certaines règles en zone Ah, A, N, Nh relatives à :**
 - l'implantation des logements de fonction des agriculteurs,
 - la taille des garages, des piscines,
 - l'implantation des annexes
 - l'article 2 de la zone N autorisant la construction de sanitaires
 - Permettre l'agrandissement des constructions liées aux activités économiques ou artisanales en zone Ah.

- **Intégrer deux nouvelles OAP** relatives d'une part au lotissement de la Pélinière afin d'en préserver la singularité urbaine et d'autre part à ouvrir à l'urbanisation une huitième tranche dans la ZAC de la Tibourgère destinée à l'habitat. Tranche qui est actuellement inscrite en zonage artisanal.

- **A modifier l'OAP n°24 de l'Orvoire** à vocation économique afin de tenir compte de la création d'une ZAC sur son périmètre.

Pour le règlement graphique :

- Réduire le périmètre d'une zone UE aux activités projetées en permettant à une zone économique d'accueillir un pôle associatif,
- Supprimer des emplacements réservés devenus inutiles pour les projets communaux,
- Appliquer l'arrêté préfectoral N°17-DDTM85-00457 du 23 octobre 2017.
- Annexer des cartes portant sur l'inondabilité des terrains situés en bordure de la Grande Maine,
- Modifier le zonage A de certaines petites parcelles nouvellement acquises et intégrées dans le périmètre de l'exploitation de la carrière de l'Andraudière.
- Ajouter le périmètre de deux nouvelles OAP correspondant à une partie de la ZAC de la Tibourgère et au lotissement de la Pellinière.
- Modifier le zonage d'une parcelle située en Ah et correspondant à un poste de transformation électrique afin de créer une zone non aedificandi.

4. Le dossier de l'enquête

Le dossier a été élaboré par le Service Développement Urbain et Foncier de la Ville des Herbiers pour le compte de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, compétente en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Il se compose :

D'une notice de présentation comprenant :

- La situation géographique;
- L'objet de la modification n°1;
- Les objectifs de modification n°1;
- La justification de la procédure;
- La compatibilité avec le SCOT;
- Les propositions de modification des différents points du règlement écrit du PLU;
- Les modifications du règlement graphique du PLU;
- La modification des OAP inscrites au PLU;
- La modification des emplacements réservés inscrits au PLU;
- La prise en compte de l'environnement;
- Les incidences sur le paysage et le patrimoine;
- Les incidences sur l'eau et les déchets;
- Les incidences sur l'agriculture;
- Les risques et nuisances.

Il présente et justifie les dispositions projetées, avec photos et plans et s'avère suffisamment détaillé pour une bonne compréhension des objectifs de la commune par le public.

5. L'évaluation environnementale du projet

L'avis de la MRAe sur le projet est intégralement repris ci-dessous :

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) des Herbiers consiste en 12 évolutions du règlement écrit, en 8 évolutions du règlement graphique et à modifier ou créer trois orientations d'aménagements et de programmation (OAP) inscrites au PLU ; que l'objet détaillé de cette modification est précisé à l'arrêté de la communauté de communes du Pays des Herbiers signé du 20 octobre 2017 joint au dossier transmis ;

Considérant que le territoire de la commune des Herbiers est concerné par trois secteurs d'inventaire environnemental à savoir : la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Forêt et étang du parc Soubise », la ZNIEFF de type 2 « Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers » et la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallées de la Sèvre nantaise » pour une surface totale de 3 320 hectares soit plus d'un tiers du territoire communal ;

Considérant que le PLU approuvé en 2014 avait fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant l'approbation du SCoT du Pays du Bocage Vendéen intervenue le 29 mars 2017 ;

Considérant que les évolutions du règlement écrit qui ont notamment pour objet d'assouplir les règles relatives aux conditions d'extension ou de réalisation d'annexes en zones agricoles et naturelles du PLU, prévoient que ces constructions s'opéreront à proximité immédiate de celles existantes et le règlement continue d'affirmer le principe de leur autorisation sous réserves d'intégration paysagère, de non atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, des sites, milieux naturels et paysagers ;

Considérant que les évolutions du règlement écrit qui ont également pour objet de réduire les largeurs minimales des voies de 6 à 3 mètres en zones urbanisées (UA, UB, UC, UR) et à urbaniser (AUh) ; de préciser les règles d'implantations et de hauteur de constructions de divers secteurs urbanisés (U) et de supprimer l'obligation de prévoir l'encastrement des panneaux photovoltaïques en toiture dans la couverture ;

Considérant que les évolutions du règlement graphique visent essentiellement à réduire le périmètre d'une zone UE (à vocations d'activités économiques), à supprimer des emplacements réservés devenus inutiles pour des projets communaux, modifier la délimitation des zonages A et Ah pour tenir compte de la réalité de l'occupation des sols au droit de la carrière de l'Andraudière et d'un poste de transformation électrique et accessoirement d'annexer les cartes relatives au caractère inondable des terrains en bordure de la Grande Maine ; qu'il précise la zone de non aedificandi autour de la station d'épuration au lieu-dit « La Dignée » en application de l'arrêté préfectoral n°17-DDTM85-00457 du 23 octobre 2017 ;

Considérant que les 3 évolutions relatives à des OAP visent uniquement à préciser les principes d'implantations des constructions, de distribution des voiries et espaces publics, d'intégration paysagère, ainsi que d'édicter des règles spécifiques en matières de dispositions constructives pour le secteur du Val de la Pellinière ; que pour le secteur dédié à l'habitat du Clos de la Tibourgère il y a lieu de tenir compte du SCoT du Pays du Bocage vis-à-vis duquel le PLU doit s'inscrire en compatibilité notamment en termes de densités de logements ; que concernant le secteur de l'Orvoire (activité économique) un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 6 juillet 2017 dans le cadre du dossier de création de ZAC Ekho Sud ;

Considérant par ailleurs que le choix du recours à la procédure de modification pour faire évoluer le PLU pour ces différents objets relève de la responsabilité de la collectivité, sous le contrôle de légalité du préfet de Vendée ;

Considérant dès lors que la modification n°1 du PLU des Herbiers, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

DÉCIDE :

Article 1 : La modification n°1 du PLU de la commune des Herbiers n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

6. Le déroulement de l'enquête du 14 janvier au 15 février 2019 soit 33 jours consécutifs.

6.1. Participation du public :

Le public s'est manifesté pour rencontrer le commissaire enquêteur dès la première permanence durant laquelle j'ai reçu 10 personnes venues consulter le dossier et savoir comment faire pour transmettre leurs observations notamment par internet.

La fréquentation du public s'est avérée importante lors des 2 autres permanences. En comptabilisant les groupes, j'ai reçu 38 personnes souhaitant avoir des précisions sur le projet.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et le dossier complet de présentation sont restés en mairie, à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

Trois permanences ont été assurées :

- Lundi 14 janvier 2019 de 9h à 12h00;
- Samedi 2 février 2019 de 9h à 12h00;
- Vendredi 15 février 2019 de 14h à 18h00.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant mes permanences, j'ai reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de ma mission.

Eléments quantitatifs

- Observations verbales : 23 numérotées O1 et O23; (mentionnées dans le registre)
- Observations inscrites au registre : 11 numérotées de R1 à R11;
- Observations par lettres : 17 numérotées L1 à L18, *la numérotation effectuée par le commissaire enquêteur, étant passée par erreur de L8 à L10 a été conservée pour rester conforme à celles du PV de synthèse et du mémoire en réponse.*
- Observations par courriels : 4 numérotées C1 à C4.

L'enquête s'est déroulée sans incidents particuliers, avec un nombre de visiteurs important pour chacune des permanences.

6.2. Affichage, Publicité, Information du public

L'« Avis au Public » se référant à l'arrêté A.18-89, format A2 est resté affiché, visible de jour comme de nuit du jeudi 27 décembre 2018 au vendredi 15 février 2019 à 18h sur les panneaux d'affichage de la mairie, de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers ainsi qu'aux abords des secteurs concernés par le projet de modification. (12 affichages en plus de la mairie)

Le 1^{er} avis d'enquête a été publié dans Ouest France et le Journal du Pays Yonnais le vendredi 28 décembre 2018.

Le 2^{ème} avis d'enquête publique a été publié le jeudi 17 janvier 2019, dans Ouest France et le Journal du Pays Yonnais.

L'information du public a également fait l'objet d'une mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la commune.

Le public pouvait exprimer ses observations, soit par courrier, soit par inscription sur le registre, soit par courriel à l'adresse internet dédiée à cet effet, mentionnée dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête publique.

7. Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées

7.1.1. Région des Pays de la Loire

Par courrier en date du 6 novembre 2018, les services de la Région des Pays de La Loire précisent qu'il n'y a pas d'observation particulière à formuler sur le dossier.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'avis de la Région des Pays de La Loire n'appelle pas d'observations particulières.

7.1.2. Département de la Vendée

Par courriel émis le 26 novembre 2018, la Direction de la Contractualisation et de l'Ingénierie Territoriale, précise : "Vous nous avez fait parvenir le dossier de modification n°1 du PLU des Herbiers. Après examens par les services du Département nous vous informons que nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur ce dossier."

Analyse du commissaire enquêteur :

La réponse des services du Département, n'appelle pas d'observations particulières.

7.1.3. Chambre d'Agriculture de la Vendée

Par courrier en date du 10 novembre 2018, la Chambre d'agriculture apporte l'observation et l'avis ci-dessous :

"Dans le cadre de la modification du PLU des Herbiers, nous avons évoqué la possibilité de modifier le règlement de la zone naturelle pour permettre la réalisation de projets agricoles en zone naturelle, se situant à proximité immédiate de sites d'exploitation (erreur matérielle). Nous vous informons que le GAEC LA TOURNERIE est toujours bloqué dans son évolution."

Notre avis est favorable sous réserves :

- d'optimiser la densité sur le secteur de Tibourgère, en réduisant par exemple la bande tampon avec la zone d'activité, puisque 24 logements sont prévus sur 1 ha mais le déclassement concerne 2.2 ha.
- d'intégrer dans la procédure de modification, l'adaptation du règlement pour permettre les constructions agricoles en zone naturelle

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse de La Chambre d'Agriculture est précise avec un avis favorable comportant les 2 réserves formulées ci-dessus.

La DDTM et la CDPENAF

Par courriel en date du 27 décembre 2018, le service de planification urbaine apporte la réponse suivante : *"Pour l'instant il n'est pas prévu d'avis officiel de la DDTM au projet de modification n°1 du PLU des Herbiers, peut-être qu'un mail sera envoyé sur certains points mais sans aucune certitude. Pour le passage en CDPENAF, d'après mes informations, le projet ne fera pas l'objet d'un examen."*

7.1.4. Pays du Bocage Vendéen (en charge du SCOT)

Par courriel en date du 26 novembre 2018 : *"Les éléments transmis pour la modification n°1 du PLU des Herbiers n'appellent pas de remarques par rapport au SCOT."*

7.1.5. L'institut National de l'Origine et de la Qualité

Par courrier en date du 28 novembre 2018, l'INAO apporte la réponse ci-dessous :
"Aussi, après une étude attentive de ce dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur cette demande de modification dans la mesure où celle-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées."

7.1.6. Le centre Régional de la Propriété Forestière

Par courrier en date du 6 novembre 2018, le Président du CRPF apporte la réponse ci-dessous : *"Ce projet de modification ne concerne aucune parcelle forestière et n'appelle de ce fait aucune observation de ma part."*

7.1.7. Commune de Vendrennes

Par courrier en date du 30 octobre 2018, le Maire émet un avis favorable au projet de modification n°1 de la ville des Herbiers.

Les observations formulées ci-dessus ont fait l'objet d'une analyse et de questions adressées au maître d'ouvrage dans le cadre du PV de synthèse. L'ensemble est regroupé dans le paragraphe 9.2 intitulé " Le mémoire en réponse".

Au travers de l'analyse des réponses je n'ai pas noté d'avis défavorable. Hors MRAe, 8 avis ont été exprimés. Tous sont favorables au projet de modification N°1 du PLU, avec 2 réserves émises par la Chambre d'Agriculture de la Vendée.

8. Observations du Public

Elles ont été recueillies soit dans la boîte courriel du siège de l'enquête, soit par courrier, soit par inscription dans le registre mis à sa disposition.

Comme pour les observations des Personnes Publiques Associées, elles font l'objet d'une analyse, d'un questionnaire et d'une réponse du Maître d'ouvrage.

9. Synthèse de l'examen des observations et du mémoire en réponse

9.1. Le Procès-Verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 18 février 2019.

Pour des raisons de clarté et de non redondance, j'ai opté pour une insertion du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage en lieu et place de ma liste de questions suivi du mémoire, puisque celui-ci reprend la totalité des questions du procès-verbal de synthèse en apportant les réponses dans les paragraphes encadrés

9.2. Le mémoire en réponse

Elément primordial dans le cadre de cette enquête puisqu'engageant le maître d'ouvrage, il est inséré ci-dessous avec les questions des Personnes Publiques Associées et du public reprises par le commissaire enquêteur, et pour chacune d'entre-elles, les réponses fournies par le maître d'ouvrage.

Sur les observations des Personnes Publiques Associées

La Chambre d'Agriculture de la Vendée, a émis un avis favorable sous réserves :

- 1. d'optimiser la densité sur le secteur de Tibourgère, en réduisant par exemple la bande tampon avec la zone d'activité, puisque 24 logements sont prévus sur 1 ha mais le déclassement concerne 2.2 ha.*
- 2. d'intégrer dans la procédure de modification, l'adaptation du règlement pour permettre les constructions agricoles en zone naturelle*

Elle émet la remarque suivante : *"Nous vous informons que le GAEC LA TOURNERIE est toujours bloqué dans son évolution". Monsieur BOIVINEAU Gérard gérant du GAEC a également cité cette problématique lors de sa rencontre avec le commissaire enquêteur le samedi 2 février.*

Question : quelle est la réponse envisagée par la municipalité pour la levée des réserves de la Chambre d'Agriculture et l'éventualité d'une suite favorable au souhait de Monsieur BOIVINEAU?

Réponse du Maître d'ouvrage :

1 Le site qui doit accueillir cette 8^{ème} tranche destinée au logement se trouve à proximité immédiate d'un poste source en partie sud, il constitue une nuisance non négligeable pour les futurs habitants. Aussi, afin de créer un tampon entre cette nouvelle zone d'habitat et le poste, un terrain destiné à accueillir des jardins familiaux est proposé afin de donner un usage à ce terrain difficilement constructible tout en le mettant en valeur par des potagers.

Les lignes HTA et HTB sont par ailleurs implantées en surplomb, en limite sud-est de la nouvelle tranche et en limite nord-est. Une zone non-aedificandi sur la limite sud-est interdit toute construction pour limiter l'impact de ces lignes sur les constructions et les futurs habitants.

Enfin, la limite nord-est est réservée à l'enfouissement de la ligne HTA, empêchant toute construction sur cette frange. Des haies bocagères viendront créer une chambre végétale afin de limiter les impacts de ces lignes et du poste source. La densité est donc plus faible en raison des contraintes liées au site, cependant au moment des études pré-opérationnelles, une attention particulière sera apportée à une densité pouvant être supérieure.

2 Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification ne permet pas de réduire une zone A ou une zone N. Cette situation (cas du GAEC la Tournerie) sera évaluée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en cours.

Sur les observations du Public

Les lettres réceptionnées durant l'enquête sont numérotées de L1 à L18 et regroupées par type d'observations

Lettres, courriels remarques du registre relatives à une demande de modification du zonage pour rendre les terrains constructibles

L1 Monsieur PINEAU René également signée de Madame Christiane LEVEQUE pour un retour au zonage 1AU pour ses 2 parcelles (C1335 et C1336) et ce à la faveur de la mise en œuvre de la procédure du PLU Intercommunal.

L3 Monsieur PREAU François, exprime la même demande que Monsieur PINEAU et Madame MOREAU pour la parcelle C2751P qui était classée 1AU jusqu'au dernier PLU et donc constructible.

L4 Madame MOREAU née PREAU, exprime la même demande que Monsieur PREAU François pour les parcelles C2749 et C3052, qui étaient classées en 1AU jusqu'au dernier PLU.

L7 Monsieur YOU Bernard et Monsieur YOU Dominique, souhaitent la modification du zonage de leur parcelle cadastrée section XC N°28, (actuellement en N), pour qu'elle soit constructible.

L16 Monsieur COUDRIN Eric souhaite le transfert de sa parcelle XP110 en zonage 2AUH en vue d'une urbanisation future.

L17 Monsieur HUMEAU Cyrille souhaite que sa parcelle C906 lieu-dit La Haute Vergnaie, fasse l'objet d'un changement de zonage pour être constructible.

C2 Courriel de Madame LOIZEAU Emilie qui souhaite le transfert de sa parcelle, 2 Halte de Saint Paul de A en Ah comme autres habitations du quartier.

R9 Inscription de M. CHARRIER Guy dans le registre pour le classement en 1 AUH de sa parcelle 947 au lieu-dit "Le bon Accueil", à côté de l'emplacement réservé N°4.

Question : quelle est la réponse envisagée par le maître d'ouvrage pour ces 8 demandes?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Les cas soulevés ne peuvent pas être traités par cette procédure.

Ces situations seront analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU(H) en cours.

Thèmes autres que le changement de zonage, appelant une réponse du Maître d'Ouvrage

L2 Madame RAPIN Any, interroge la municipalité sur la suite qui pourrait être donnée à une proposition antérieure d'achat de ses terrains?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Le cas soulevé ne peut pas être traité par cette procédure.

Les services de la Ville des Herbiers se rapprocheront de cette administrée.

L5 Monsieur et Madame REMAUD, souhaitent que les recommandations relatives à la préservation de la spécificité et de l'homogénéité du quartier de la Péllinière rappelées dans leur courrier du 2 février, se transforment en obligations et qu'un contrôle strict des réalisations soit effectué pour que la spécificité de cet espace de vie soit préservé.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Loi ALUR du 24 mars 2014 a procédé à une modification des règles applicables notamment aux règlements de lotissement. La loi a supprimé la possibilité, pour les colotis, de solliciter le maintien des règlements de lotissement. Ainsi, depuis le 27 mars 2014, toutes les règles d'urbanisme des lotissements approuvés il y a plus de dix ans dans les communes dotées d'un PLU sont devenues systématiquement caduques en dépit du fait qu'elles auraient été volontairement maintenues par les colotis.

Aussi, afin de maintenir l'esprit du lotissement du Val de la Péllinière, il a été décidé de créer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) dont les prescriptions s'appuient sur le règlement désormais caduque du lotissement. Ce travail a été réalisé conjointement avec les représentants de l'association des habitants de la Péllinière, l'aménageur du quartier (ORYON) et le concepteur du lotissement (cabinet InSitu). Cette OAP doit permettre la continuité de la forme urbaine et de l'ambiance recherchée afin de pallier la caducité du règlement. Le cahier des charges du lotissement, reste quant à lui un document applicable et opposable en cas de cession des terrains encore disponibles.

Le respect des règles de l'OAP est de la responsabilité de la collectivité. A ce titre l'aménageur, l'architecte-urbaniste de l'agence In Situ, le service développement urbain de la ville des Herbiers et le service ADS de la CCPH visent toutes les demandes d'urbanisme déposées sur le périmètre du lotissement et exercent leur vigilance conjointement.

Il est par ailleurs de la responsabilité de l'acquéreur de respecter les règles dont il a la connaissance par le biais du cahier des charges et du règlement, demain de l'OAP qui lui sont remis par l'aménageur au moment de l'acquisition.

L6 Monsieur Eric DAVID Responsable Sécurité Environnement Foncier, pour le compte des Carrières MOUSSET.

"Nous demandons donc que le règlement du PLU puisse intégrer une possibilité d'extension de la carrière, sur les parcelles jouxtant le zonage NCa actuel et « sous réserve d'un avis favorable du Préfet sur le projet d'autorisation environnementale unique".

Question : quelle est la réponse envisagée par Le maître d'ouvrage pour cette demande?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les exhaussements, affouillements et remblaiements en zone A sont en effet interdits par l'article A1 du règlement écrit. La demande de la Carrière MOUSSET est liée à la spécificité de son activité. Les parcelles éventuellement concernées par son développement futur, aujourd'hui classées en zone A, devront faire l'objet d'une étude fine afin de les intégrer dans le zonage de la carrière (Nca) de sorte que l'interdiction soit levée sur les parcelles en question et non sur l'ensemble des parcelles classées en zone A.

C'est une demande qui sera étudiée attentivement dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. Le service développement urbain de la ville des Herbiers reste l'interlocuteur de la carrière afin de la suivre dans ses besoins spécifiques.

L8 Monsieur et Madame MAUDET Christian, 5 rue de Grouteau, 85500 LES HERBIERS Monsieur et Madame MAUDET, pour leur projet de petit locatif qu'ils comptent habiter pour leurs "vieux jours", font état d'une obligation de construire en bordure de route ne permettant pas de répondre aux normes d'accessibilité.

Question : Peut-il y avoir une dérogation ou un aménagement particulier au titre de l'accessibilité pour personnes à mobilités réduites?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La demande de Monsieur et Madame MAUDET est envisageable, elle amènera une modification graphique du PLU afin d'inscrire la parcelle cadastrée section C n°2480 en zone UC et non en zone UA comme actuellement. Ce changement de zonage permettra de réaliser une construction respectant les règles d'accessibilité.

L10 Monsieur BELLANGER Guillaume gérant de la SARL Transports BELLANGER qui demande pour les parcelles XH68, XH71, XH88 que le règlement de la zone NH soit modifié afin d'autoriser l'agrandissement au sol et la possibilité de surélévation des bâtiments sans limite de hauteur. Il demande une dérogation au même titre que les monuments cités dans l'article Nh2 paragraphe 2.5.

Dans un 2ème temps il souhaite que la parcelle XH70 soit déclarée en zone NH permettant un possible chemin d'accès direct sur la route de la station d'épuration.

Question : quelle est la réponse envisagée par le maître d'ouvrage pour cette demande?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier le zonage des parcelles mentionnées qui sont déjà inscrites au PLU actuel en Nh. Par ailleurs, la présente procédure de modification n'est pas la procédure adaptée pour répondre à une telle évolution.

Il n'est pas donné suite à la demande portant sur la création d'un nouvel alinéa autorisant en zone Nh la surélévation sans limite de hauteur des bâtiments à destination industrielle.

En effet :

- la dérogation porterait sur l'ensemble des parcelles classées Nh au PLU et pourrait être de nature à remettre en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

- les zones Nh n'ont pas pour vocation d'accueillir les activités économiques. La zone Nh a pour vocation de regrouper l'ensemble des villages, des hameaux et des lieux-dits situés en zone naturelle. L'entreprise est donc contrainte dans son développement par sa localisation même.

L11 Association des Résidents du Val de la Pellinière qui travaille à la préservation des caractéristiques qui constituent l'âme et l'essence de leur quartier. Elle demande à la municipalité de veiller au respect des principes détaillés dans l'OAP N° 31 et de faire en sorte que les caractéristiques de cette OAP soient reprises dans le futur PLUi.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville des Herbiers sera particulièrement attentive à ce que l'OAP nouvellement créée sur le quartier de la Pellinière soit maintenue et intégrée au PLUiH.

L12 Monsieur et Madame Gustave et Marie-Thérèse ROY, et leurs enfants, qui expriment leur attristement quant aux carences de communication de la municipalité vis-à-vis de leurs parents.

Les enfants de M et Mme ROY font référence à une procédure de révision du PLU alors que le projet soumis à enquête publique fait l'objet d'une procédure de modification n'offrant pas les mêmes possibilités.

Il apparaît toutefois nécessaire que le maître d'ouvrage du projet apporte des précisions sur les éléments ci-dessous cités par la famille ROY:

- Volonté cachée d'ouvrir une voie reliant la rue du Bon Accueil au Hameau de Montassier;
- Le manque de clarté sur le futur accès à l'habitation de M et Mme ROY notamment en voiture;
- Le classement de la parcelle S146 en zone A induisant une importante dévalorisation de la maison d'habitation de M et Mme ROY;

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les questions posées par les enfants de Monsieur et Madame ROY ne concernent pas les sujets inscrits au sommaire de la notice de présentation de la présente procédure de modification de droit commun du PLU et sont pas conséquents hors procédure.

Ces questions ont été posées en 2014 lors de la phase d'enquête publique liée à la procédure de révision générale du PLU approuvé le 15 décembre 2014.

Cependant, elles pourront trouver des réponses lors d'un prochain rendez-vous avec les élus de la Ville des Herbiers. Entretien durant lequel il pourra être abordée la question du déclassement de la parcelle cadastrée S 146 en zone agricole au PLU actuel. Si Monsieur et Madame ROY font état de leur volonté de voir cette parcelle à nouveau inscrite en zone urbaine ou à urbaniser, cette demande sera étudiée attentivement dans le cadre de l'élaboration du PLU iH.

L13 ET L14 : lettres de M et Mme Danielle et Jean-Pierre DAVIAUD

L13 : projet de camping (hôtellerie de plein air) sur le versant ouest du Mont des Alouettes, avec quatre questions au maître d'ouvrage :

- 1- Sur les 11 hectares des terrains de la ville des Herbiers, quel est le périmètre concerné par la zone d'aménagement du camping?
- 2- Quelle surface au sol sera impactée pour la réalisation de ce camping ?
- 3- Actuellement accessibles à tous, les terrains retenus seront-ils clôturés? 4- Où prévoyez-vous les accès au camping?

L14 : propositions visant à désenclaver la départementale 160.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Le cas soulevé ne peut pas être traité par cette procédure. Par ailleurs, la collectivité apportera des réponses à Monsieur et Madame DAVIAUD dans un prochain courrier.

L15 : lettre de M. et Mme BOUTIN Annie et François, qui demandent que des aménagements soient prévus rapidement pour que la rue des Ormeaux soit avant tout réservée aux résidents du lotissement de la Primetière. Dans ce but il nous paraît impératif de prévoir un accès dédié pour permettre la continuité du développement des sociétés présentes et à venir sur le complexe de l'Aloë.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Le cas soulevé ne peut pas être traité par cette procédure. Par ailleurs, la collectivité apportera des réponses à Monsieur et Madame BOUTIN dans un prochain courrier.

L18 : lettre de M. BOBINET et Mme CHATAIGNER, qui souhaitent une modification des articles UB6 -6.1 et UB 7 -7.1.

Ub6-6.1 : nous demandons que l'article soit modifié de manière à permettre une implantation des constructions neuves et extensions de maisons existantes à plus de 5 mètres de la limite de propriété le long d'une voie publique.

UB7-7.1, nous demandons que celui-ci soit modifié de sorte qu'une construction puisse être édifiée en limite de propriété ou avec un recul de minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour une réponse précise il conviendra de se reporter à la lettre référencée L18.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les remarques formulées sont judicieuses. Le règlement soumis à approbation sera modifié en conséquence.

C1 : courriel de Monsieur Christian GABORIT 1, Le Coteau, 85500 LES HERBIERS
Monsieur GABORIT Christian interroge à propos de la non-constructibilité de sa parcelle N° 4972 située en zone UR.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle cadastrée section C n°4972 est située en partie dans les zones UR et UC du PLU et se trouve aussi dans le périmètre de l'OAP n°14 appelée Rue Nationale dont « le projet global vise à préserver la vocation des jardins potager, loisirs -, qui valorisent le bâti et qui participent de l'attractivité de ce quartier et de son cadre de vie. La densification des dents creuses mettra en relief le jeu du plein périphérique et du vide central ».

Cette OAP vient donc ajouter des prescriptions au règlement écrit du PLU et rend un projet de densification en fond de parcelle impossible pour le cas de cette parcelle précisément.

Le maître d'ouvrage ne souhaite pas donner suite à cette remarque. La procédure de PLUiH étant en cours et pour plus de cohérence, l'ensemble des OAP du territoire sera revu à cette occasion.

R6 et R11: Observations de Mme DAUMER ET DE Mr DUTREUIL, 5 rue Carlo Scarpa, Le Val de La Pellinière-85500 LES HERBIERS.

Analyse du commissaire enquêteur :

La demande de Monsieur DUTREUIL et Madame MAUDET, dont la propriété se situe dans le périmètre de l'OAP du Val de la Pellinière, concerne deux aspects, le 1er est l'existence d'une zone non aedificandi sur leur terrain et le 2ème concerne des problématiques de plantation.

Cette requête fait l'objet d'un questionnement du Maître d'ouvrage dans le cadre du présent procès-verbal de synthèse.

Réponse du Maître d'ouvrage :

R6 : Les prescriptions de l'OAP font référence à des haies champêtres avec des propositions à faire valider par l'aménageur et le concepteur selon les essences qui seront choisies par les porteurs de projet. Le choix d'arbustes avec des feuilles persistantes demandant moins d'entretien est donc tout à fait envisageable.

R11 : La question posée concernant la zone non-aedificandi est entendue par la collectivité qui propose de reprendre le plan masse de l'OAP en supprimant ces zones qui n'existaient pas à l'origine des plans de composition des tranches 1 et 2 du lotissement.

R10 : Monsieur ROUET Pierre 35 rue du Chevalier de la Sauzaie 85500-LES HERBIERS, observe que "dans la zone AP au sud de l'OAP l'Orvoire , il est évoqué un accès sud pour accéder à cette zone. Sur le plan 4b3 planche 3, l'emplacement réservé N°62 montre une réservation pour élargissement de la route.

Pourtant il est question de faire une voie d'accès entre le rond-point sud et l'Orvoire. La voie d'accès n'apparaît pas sur le plan. (Qui n'est pas à jour)"

"Ma question est la suivante : la voie future sera-t-elle confondue à la rue du Chevalier de la Sauzaie? La rue sera-t-elle condamnée et mise en impasse? Sera-t-elle en libre circulation, auquel cas nous pourrions craindre une circulation supplémentaire qui méritera une sécurisation liée à la vitesse et au tonnage des véhicules?"

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les futurs accès de la ZAC Ekho Sud (au lieu-dit l'Orvoire) ne concerneront pas le village de la Tudière. En effet l'accès nord sera réalisé à partir du giratoire existant sur la RD 755 et l'accès sud se réalisera à partir du chemin de l'Orvoire.

Ces deux accès ont été présentés aux riverains du village de l'Orvoire et ont été entérinés. Le village de la Tudière localisé au sud de la future ZAC n'est pas impacté par ce projet.

Il n'y aura donc pas de circulation supplémentaire à craindre sur la rue du Chevalier de la Sauzaie.

10. Conclusions motivées

Le projet de modification n°1 du PLU de la ville des Herbiers, tel qu'il a été soumis à enquête publique comporte 12 évolutions du règlement écrit, 8 pour le règlement graphique et concerne 3 Opérations d'Aménagements et de Programmation.

Il est motivé par la nécessité d'assouplir le règlement écrit en vue de favoriser l'atteinte des objectifs en matière de densification de l'habitat et de création de logements sociaux, sous réserve d'intégration paysagère, de préservation des sols agricoles et forestiers, des sites naturels et paysagers.

Il a également pour objectif de clarifier le règlement graphique pour tenir compte de la réalité de l'occupation des sols.

Il est compatible avec les orientations et prescriptions du SCoT Bocage en matière d'habitat.

Sur le plan environnemental, le territoire des Herbiers ne comprend pas de site Natura 2000, et les Znieff existantes sur le territoire de la commune des Herbiers ne font pas obstacles au projet de modification n°1 du PLU.

Donc au vu des éléments disponibles, et notamment de l'avis de la MRAE j'estime que le projet de modification soumis à enquête publique ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Durant les 33 jours de l'enquête publique il a fait l'objet de 2 types d'observations :

1. Tout d'abord de la part des Personnes Publiques Associées suite à la procédure de notification. Huit d'entre elles sur 25 ont répondu avec soit une absence d'observation, soit avec un avis favorable, soit avec un avis favorable avec réserves.
Il est important de préciser que je n'ai pas constaté d'avis défavorables, et que les réserves exprimées par la Chambre d'Agriculture de La Vendée, ont fait l'objet d'une réponse explicative de la part de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.
2. Ensuite de la part du public qui s'est montré particulièrement intéressé puisque je lui ai consacré la totalité de mon temps lors des 3 permanences afin d'aider les 38 personnes qui se sont présentées à consulter le dossier "papier" mais également le dossier numérique sur le site internet de la ville des Herbiers.
Un public qui s'est montré très intéressé soit pour des raisons personnelles, afin que des parcelles de terrain redeviennent ou deviennent constructibles, soit pour des objectifs plutôt d'intérêt général tels que la préservation environnementale de certains quartiers ou les évolutions et aménagements envisagés par la municipalité notamment dans le secteur du Mont des Alouettes.

Par son mémoire en réponse aux questions soulevées par le public, Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers et Maire de la ville des Herbiers propose sous réserve d'examen de donner une suite favorable aux problématiques exposées dans les courriers, notamment sur les OAP et le règlement.

La procédure de modification d'un PLU a toutefois ses limites en ne permettant pas la réduction d'une zone naturelle, agricole ou d'un espace boisé classé, impliquant ainsi une impossibilité à pouvoir répondre favorablement aux souhaits d'une bonne partie du public pour rendre constructibles certaines parcelles.

J'attire donc l'attention des élus, du Service de Développement Urbain et Foncier de la ville des Herbiers et du service Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sur le fait que les personnes que j'ai reçues ont bien compris qu'une suite favorable à leurs demandes ne pouvait être accordée dans le cadre du projet soumis à enquête publique et qu'en conséquence, elles comptaient mettre à profit la prochaine procédure de PLUiH pour obtenir gain de cause.

Les avantages et inconvénients du projet soumis à enquête et des réponses apportées via le mémoire en réponse

LES AVANTAGES	LES INCONVENIENTS
Il ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.	
Il ne porte pas atteinte au PADD.	
Il ne remet pas en cause l'objectif de préservation environnementale,	
Il ne compromet pas l'activité agricole.	
Il permet la poursuite de la politique communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux.	
Il est compatible avec Le Scot.	

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que j'ai pu avoir avec les personnes qui se sont présentées lors des permanences, ne m'ont pas permis d'identifier d'inconvénients notables. Le bilan des avantages et inconvénients présente donc à mon avis un solde nettement positif.

Les élus ont fait émerger un projet cohérent pour assouplir le règlement du PLU, en vue de le faire évoluer sur le plan de l'écrit, du graphique et des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Le projet tel que présenté et complété par le mémoire en réponse de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers et Maire des Herbiers, ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les modifications réglementaires envisagées me semblent donc offrir toutes les garanties susceptibles de répondre aux attentes de la municipalité et des habitants de la commune des Herbiers, en matière d'offre d'habitat, de logements sociaux, et de développement touristique.

11. Avis

Compte tenu :

- de l'exposé des analyses et commentaires qui précèdent;
- des conclusions déposées ci-dessus;

J'émet un **AVIS FAVORABLE**, au projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune des HERBIERS tel qu'il a été soumis à enquête publique.

Fait aux Sables d'Olonne le 11 mars 2019

Jacky RAMBAUD
Commissaire Enquêteur