

ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de modification n° 8 du Plan local
d'urbanisme de Vallet

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

(Enquête publique du 19 septembre au 19 octobre 2023 inclus)

1) Références

- Décision de désignation du commissaire enquêteur par Mme la Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes, en date du 30 mai 2023,
- Arrêté du 3 juin 2023 de Mme la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire, prescrivant la modification n° 8 du PLU de la commune de Vallet,
- Avis favorable de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire, en date du 20 juin 2023,
- Arrêté du 11 juillet 2023 de Mme la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire : ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 8 du PLU de la commune de Vallet,

2) Rappel du planning et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte le mardi 19 septembre 2023 à 9h 00, à l'hôtel de ville de VALLET.

Suite à la désignation, le 30 mai 2023, du commissaire enquêteur, les premiers contacts ont été pris avec la commune de Vallét, et la communauté de communes Sèvre et Loire, Une première réunion de prise de contact « présentiel » a eu lieu en mairie de Vallét, le 27 juin à 14h00, au cours de laquelle le commissaire enquêteur a rencontré :

-Marie MOQUET, responsable du service Urbanisme à la mairie de Vallét, -Lucie HARDOUN, du Service planification à la Communauté de communes Sèvre et Loire, Une visite du site du projet de mutation urbaine (place André Barré-site Vitloire /ou Babonneau) a eu lieu le 31 août 2023, en présence de l'adjoint au maire, M Mathieu LEGOUT. Une visite complémentaire sur le site de protection architecturale et végétale du projet, a été organisée et a eu lieu le 19 octobre 2023, en présence du conseiller municipal délégué, M Thierry BEAUQUIN.

Pendant la durée de l'enquête, il a été tenu quatre permanences dans les locaux de l'Hôtel de ville, pendant lesquelles le public a été reçu par le commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête étant mis à disposition, ainsi que le registre d'enquête publique, et l'adresse mail dédiée.

Le nombre de personnes (seules, couples ou accompagnées) a été de 19, au sens contributaire :

Mardi 19 septembre : 4
Samedi 30 septembre : 3
Mercredi 11 octobre : 6
Jeudi 19 octobre : 6

L'affichage de l'avis de l'enquête publique a eu lieu conformément à la réglementation ; un certificat de la présidente de la communauté de communes en atteste, en date du 19 octobre 2023.

Toutefois, le commissaire enquêteur enregistre la déclaration d'un contributaire, indiquant que l'affichage n'était pas en place à sa date de venue en permanence, sur le site Vitloire, l'un des objets du projet de modification du PLU ; par ailleurs, une autre contribution relève que la formulation de l'avis n'indique pas explicitement, dans son libellé, les mesures de protection architecturale et végétale, autre élément important du projet de modification.

3) Synthèse comptable des contributions

Les contributions enregistrées au titre des permanences ouvertes au public s'établissent donc à 19. Elles se sont concrétisées par seulement 3 inscriptions au registre d'enquête publique.

Par ailleurs, la mairie de Vallet a réceptionné :

- à l'adresse mail mise à disposition : 8 mails ; parmi eux, deux émanaient de personnes ne s'étant pas déplacées en permanence (contributions 20 et 21)
- 5 autres documents, remis au commissaire enquêteur par le public, correspondant à 3 dossiers, déjà comptabilisés au titre des permanences.

Au total, nous avons donc comptabilisé 21 contributions.

4) Analyse des observations contenues dans les contributions.

Les observations peuvent se regrouper autour des trois sujets du projet de modification :

a) Le projet de mutation urbaine : 5 contributions

Quatre contributions ont été exprimées au cours des permanences ouvertes au public, et trois d'entre elles se sont traduites par un écrit (respectivement un mail, un courrier, une inscription au registre) ; la dernière ne s'est pas concrétisée par un écrit-contrairement à ce qui avait été annoncé au commissaire enquêteur.

La cinquième est parvenue par mail, sur l'adresse mail dédiée.

La contribution 4 (Vorburger) « se questionne » :
- sur l'impact du remplacement du parking par des habitations, et les conséquences sur les facilités de stationnement,
- sur les conséquences sur les droits des habitants des résidences actuelles, en termes d'extension et de modification des bâtiments, voire même de potentielles mesures d'expulsion de leur logement.

La contribution 5 (Babonneau) pose une série de questions articulées autour de deux sujets principaux :

Comment le porteur du projet envisage-t-il de suivre cette recommandation ?

*« compenser »
échéant, être pris en compte selon une démarche éviter-réduire-
boisement spontané, devra être réalisé et que ces enjeux devront le cas
environnementaux, et notamment faune et flore, sur la partie en cours de
(Vétloire) précise qu'avant tout projet un état initial des enjeux
-la MRAe recommande dans son avis du 20 juin, « que l'OAP Chêne Vertet*

Questionnement du commissaire enquêteur :

par la commune.
la rue du chêne Vertet), et du sens des mesures de préemption déjà prises
rénovation urbaine, à la zone résidentielle déjà existante (l'autre côté de
soulève la question de l'impact de l'extension du zonage du projet de
Une dernière contribution 8 (X) qui ne s'est pas concrétisée par un écrit,
la réglementation en termes de stationnement visiteur.

voire reliant les deux rues encadrant la zone, et s'inquiète du respect de
l'accès à des parcelles établies sur la zone, note l'absence de création de
Une contribution 21 (Duret), parvenue par courrier, soulève la question de
parking..)

La contribution 6 (Sécher) exprime son questionnement sur l'impact du
projet sur le cabinet médical (sortie de secours, constructions mitoyennes,
construction sur leur parcelle.

ainsi que l'inégalité de traitement entre riverains sur les possibilités de
l'emplacement des constructions plus élevées, envisagées dans le projet,
-au titre des autres interrogations, le requérant interroge sur le principe et
statut des voies..)

aménagement déjà réalisés à ce titre (voie cyclable, sens de circulation,
le projet est contradictoire, voire dangereux, par rapport aux
-la desserte automobile et la circulation douce : le requérant estime que
environnementale plus approfondie ?

dépôt d'amiante est-il de nature à déclencher une évaluation
déchetterie municipale, et à un usage, présente comme plus récent, de
-la pollution du site : l'apport d'informations relatives à un usage ancien de

La visite sur site a permis de constater que :
-l'ensemble des arbres concernés était effectivement de nature, d'essence et d'ancienneté différentes, amenant à s'interroger sur les critères de classification en « arbres remarquables » ;
-le rapport de présentation ne recense pas la totalité des arbres de manière individuelle, puisque, par exception, les arbres litigieux situés entre les bâtiments, sont représentés par deux points verts, (alors qu'on en dénombre huit, dont plusieurs grands cédres volumineux.)
-huit autres arbres, alignés, représentés individuellement par un point vert, sont relativement récents.

L'objet unique de contestation du requérant porte sur le principe et l'ampleur de la protection végétale consistant à classer comme « arbres remarquables » un certain nombre d'arbres, d'ancienneté et d'essence différentes, existant sur l'ensemble de la parcelle; le requérant sollicite de la mairie un renoncement à cette qualification pour une partie de ces arbres, afin de pouvoir poursuivre une opération d'aménagement foncier, se traduisant par une construction importante sur l'ensemble de la parcelle, et facilitant ainsi, de son point de vue, un développement économique favorable à la commune.

La contribution 2 (Sauzereau) s'exprime par un mail transmis dès le début de l'enquête (par l'intermédiaire de l'aménageur foncier Espelle), par une visite en permanence, accompagnée de l'aménageur foncier, et a fait l'objet d'une visite sur place, sur le temps de l'enquête publique, avec l'accord et la présence d'un représentant élu de la mairie.

b) La protection du patrimoine architectural et végétal : 2 contributions, mais plusieurs observations et demandes.

-Par ailleurs, quelles modalités d'information sont-elles envisagées pour exposer aux riverains, inclus dans le périmètre de la nouvelle zone urbaine ou limitrophes, le contenu du projet, pour répondre aux inquiétudes exprimées (stationnement, circulations, dépollution du site, mitoyenneté, préemption, risques d'expulsion..) ?

Le projet d'aménagement évoqué par le propriétaire est connu de la mairie, et a été présentée à ses services avec une « écoute bienveillante », selon l'aménageur foncier et le propriétaire.

La situation rencontrée est donc bien celle d'une confrontation entre un enjeu de protection de l'environnement au sens large et un enjeu de développement économiquement maîtrisé, et de son appréciation sur l'image et l'avenir de la commune.

Dans son courrier complémentaire, le propriétaire évoque les points suivants :

-la commune a-t-elle classé comme remarquables d'autres arbres présents sur son territoire ?

-une incertitude sur la protection du moulin situé sur sa propriété : il estime « difficile de le classer au titre du patrimoine » faute de « style propre défini », mais ne semble pas s'y opposer avec la même détermination, tout en pointant les éventuelles conséquences en termes de frais induits.

Au-delà de cette mention, la mesure envisagée de protection des deux moulins d'entrée de ville ne suscite pas de contribution complémentaire.

La contribution 10 (Drouet, Barré, Blanloeil) émane d'un groupe de 4 propriétaires mitoyens (rue de Bretagne) de la zone limitrophe, et résidant à proximité de deux des arbres classables comme remarquables. Ces propriétaires effectuent d'abord une démarche d'information au cours d'une des permanences ; ils rédigent ensuite un courrier commun dans lequel ils expriment :

-leur accord pour l'abatage de certains arbres dans le seul but de mener à bien le projet d'aménagement foncier dont ils ont eu, par ailleurs, connaissance,

-rester vigilants sur le fait que les arbres non mentionnés restent bien en place.

Une inscription complémentaire, sur le registre d'enquête, émanant de l'un de ces quatre propriétaires, mitoyenne de deux des arbres concernés, précise, en outre, souhaiter l'abatage d'un des deux, « au vu des dégâts causés » sur son terrain.

La contribution 1 (Adam/Robin) exprime, dans le registre, que suite à l'acquisition d'une cave attenante à leur maison, le certificat d'urbanisme

-d'un courrier nouveau (contributions 16, 21)

-de dépôt de courriers déjà adressés à la mairie (contributions 7,9,18, 21)

-d'un mail (contributions 3, 14)

-d'une inscription au registre (contribution 1)

Neuf de ces contributions ont fait l'objet :

(dont 13 venus en permanence.)

La question générale de la constructibilité dans des zones différentes a donc été soulevée par plusieurs contributions, au nombre total de 14,

véritablement concerné par l'enquête publique dont il a la charge.

Le commissaire enquêteur a recentré l'information sur le périmètre

antérieurement auprès des services de la mairie.

prévues, compte tenu, par ailleurs, de demandes exprimées

modifications importantes de zonage-leur étant favorables -étaient

que plusieurs personnes venaient s'informer sur le point de savoir si des

à une consultation portant sur une révision d'ensemble du PLU, de sorte

En revanche, il semble dans l'esprit du public que l'enquête était associée

propriétaire concerné ne s'est-logiquement-manifesté.

cinq bâtiments comme pouvant changer de destination ». Aucun

Le projet soumis à enquête publique « complète l'inventaire en identifiant

problèmes de zonage) : 14 contributions

c) L'identification de bâtiments pouvant changer de destination (et les

place cette politique ?

La commune a-t-elle défini des critères précis et objectifs pour mettre en

Faut-il comprendre qu'il s'agit de la première opération de cette nature ?

d'un certain nombre d'arbres en « arbres remarquables » ;

territoire. ». La protection végétale passe, dans ce projet, par le classement

des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquable de son

La notice de présentation indique que « le PLU met en place une protection

Questionnement du commissaire enquêteur :

délivré autorise sa destruction et sa reconstruction, mais non sa réhabilitation. Le couple souligne l'incohérence, de son point de vue, de cette décision et se rend à la permanence du commissaire enquêteur, pensant qu'il s'agit bien de la concertation ouverte sur la refonte du PLU dans sa globalité.

Cette contribution, parfaitement rédigée, est emblématique de celles qui vont suivre, c'est-à-dire de la confusion sur la procédure en cours.

La contribution 3 (Lefevre) présente une demande de changement de destination de leur grange, et estime que leur demande ancienne aurait dû figurer dans la liste des bâtiments identifiés dans le projet.

La contribution 7 (Thomas/Guesdon) renouvelle une demande d'aut 2022, d'évolution du zonage de parcelles partiellement en zone A, avec une différence de classement et de zonage entre la maison et son système d'assainissement.

La contribution 9 (Guérin) expose que, suite à cessation d'activité, elle sollicite le classement en zone constructible de la parcelle et des bâtiments viticoles, contigus à leur habitation, pour son extension,

La contribution 11 (Blin) souhaiterait savoir si la modification du PLU est compatible avec son projet de lotissement, connu de la mairie et pour lequel il a déposé une demande de certificat d'urbanisme. La question de la marge de recul par rapport à la RN 49 n'est pas affectée par la révision en cours.

La contribution 14 (Mayadoux, Chateillon, Mielle) émane d'un cabinet médical, qui souhaite une évolution du zonage pour une extension du « bâti en limite de propriété » afin de permettre l'accueil de nouveaux professionnels, pour un développement de l'activité.

La contribution 16 (Combes/Rolland) souhaite la reconnaissance d'une bande de constructibilité de leur jardin, actuellement classée en zone viticole, pour des constructions attenantes (piscine, carport)

La contribution 18 (Pineau) fait état d'une demande exprimée en septembre 2022, visant une modification de classement d'une zone viticole,

La contribution 21 (Goislot) fait état d'une demande exprimée en aout 2022, visant au reclassement de deux parcelles classées en zone agricole, suite à cessation d'activité.

Les cinq autres sont relatées, à partir de leur expression orale en permanence, dans ce procès-verbal de synthèse. Il s'agit des contributions 12,13,15,17,19,

XXX

compter de ce jour.
Vallet est invitée à adresser un mémoire en réponse dans le délai de 15 jours à
En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commune de
planifiée dans les locaux de la mairie de Vallet.

Ce procès-verbal de synthèse est remis lors de l'entrevue du 26 octobre 2023,

5) conclusion

*Tous ces cas sont différents, tant au plan de leur contenu pratique, qu'au
plan juridique, plus ou moins éloignés du périmètre du projet de
modification soumis à enquête publique.
Il appartient au porteur du projet d'apprécier les réponses à donner, voire
dans quelle mesure amender, le cas échéant, le projet soumis à enquête
publique ;*

Remarque du commissaire enquêteur

-la contribution 12 (Gambier-société Terram) a un projet d'extension de
stockage « sur un terrain qui ne peut être bitumé »
-la contribution 13 (Subillieu) possède un terrain en zone agricole sauf sa
maison, dont l'extension est ainsi limitée,
-la contribution 15 (Limousin) connaît le même problème,
-la contribution 17 (Chaviré) a sollicité depuis un an la constructibilité de
sa parcelle,
-la contribution 19 (Salmon) souhaite acquérir une parcelle constructible
en bordure de zone viticole ; les règles de construction l'obligent à un recul
de bordure de zone, rompant avec l'alignement des maisons du hameau
déjà construites ; il fait savoir que les autres propriétaires de l'association
à laquelle il appartient, connaissent ces mêmes problèmes, selon ses
termes, « d'incohérence », alors que d'autres constructions se réalisent
dans le hameau, sans permis de construire.

Procès-verbal de synthèse, remis et commenté dans les locaux de la mairie de Vallet, le 26 octobre 2023

Pour l'enquête publique :

M Christophe TIGER

Commissaire enquêteur

Reçu par la mairie de Vallet,

M Mathieu LEGOUT

Adjoint au maire



ANNEXE : Liste des contributeurs hors écrit :

- M Patrick GAMBIER : Société Terram
- M Jean SUBILLEAU La Chataigneraie
- Mme Edwige LIMOUSIN La Ménardière
- M J-C CHAUVIRE Le Rogon
- M Julien SALMON La Rebunnière