

SOMMAIRE

Présentation de la Commune de NOTRE DAME DE MONTS P. 3

A – L'ENQUETE PUBLIQUE : PROCEDURE ET DEROULEMENT P. 4

| | |
|--|-------------|
| 1 - OBJET DE L'ENQUETE | P.4 |
| 2 - REFERENCES JURIDIQUES | P.4 |
| 3 - MESURES D'INFORMATION ET DE PUBLICITE | P.6 |
| 4 - DEMARCHES EFFECTUEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR | P.6 |
| 5 – CONSTITUTION DES DOSSIERS : | |
| 5.1- ENSEMBLE | P.8 |
| 5.2 – PLU | P.9 |
| 5.3- ASSAINISSEMENT | P.11 |
| 6 – OBSERVATIONS RECUEILLIES | P.18 |

B – L'ENQUETE PUBLIQUE : ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR P.22

| | |
|---|-------------|
| 1- LA PROCEDURE | P.22 |
| 2- LES DOSSIERS : PLU – ASSAINISSEMENT | P.22 |
| 3- LES OBSERVATION RECUEILLIES | P.26 |

CONCLUSIONS MOTIVEEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

| | |
|---|--------------|
| Plan local d'Urbanisme | P. 32 |
| Actualisation du Zonage d'Assainissement | P. 34 |

Annexe 1 - PV ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexe 2 – REPONSE M. Le MAIRE SUR OBSERVATIONS DU PUBLIC

PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

La commune de Notre Dame de Monts, canton de Saint Jean de Monts, est une commune littorale du Nord-Ouest Vendée. Elle couvre 2062 hectares et compte en 2008 1841 habitants (2% de progression annuelle sur 10 ans) et 3184 logements (53 nouvelles constructions chaque année sur 10 ans) dont 72 % sont des résidences secondaires.

Elle est divisée en tranches parallèles d'Ouest en Est : littoral, dunes, forêt domaniale, bande urbanisée et marais de Monts. Les milieux naturels remarquables occupent environ 80 % du territoire et sont l'identité de la Commune.

Le tourisme est l'une des activités principales de la commune : 1.973 emplacements dans 13 campings de 2 à 5 étoiles, 754 couchages (hôtels, colonies, résidences...).

600 personnes travaillent sur la commune :

- la moitié des emplois sont à vocation touristique et de services,
- une zone artisanale existe avec une entreprise de 130 salariés environ et des artisans du bâtiment,
- 10 exploitations agricoles à vocation d'élevage principalement sont installées dans la partie marais.

La commune de Notre Dame de Monts fait partie de la Communauté de Communes du Marais de Monts (5 communes) qui rassemble 17.660 habitants (progression : 1,5% annuel sur 10 ans). Un SPANC est chargé du contrôle des assainissements autonomes.

Cinq cantons du Nord Ouest Vendée (28 communes) sont réunies en un Syndicat Mixte qui prépare actuellement un projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux) du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf fixe les objectifs généraux qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eau dans le cadre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de Loire-Bretagne.

A - L'ENQUETE PUBLIQUE : PROCEDURE ET DEROULEMENT

1 - OBJET DE L'ENQUETE

Enquête conjointe d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et de mise à jour du zonage d'assainissement de la Commune de Notre Dame de Monts (Vendée)

Définition : Le plan local d'urbanisme fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.

Définition : Le zonage d'assainissement délimite les espaces d'assainissement des eaux usées collectifs et les espaces non collectifs sur le territoire communal.

Le Projet PLU est prescrit :

- par **délibération n°078/2008 du Conseil Municipal de Notre Dame de Monts en date du 12 juin 2008**, Visée par la Sous Préfecture des Sables d'Olonne le 25 juin 2008 ;
- **arrêté par délibération n° 201304058 du Conseil Municipal de Notre Dame de Monts en date du 23 avril 2013**, transmise à la Sous Préfecture des Sables d'Olonne en date du 26 avril 2013.

Le Projet de mise à jour du Zonage d'assainissement a été arrêté par délibération n° 2013090086 du Conseil Municipal du 10 septembre 2013, reçue par la Sous Préfecture des Sables d'Olonne le 17/09/2013.

L'étude et la rédaction du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre Dame de Monts ont été réalisées avec l'aide du cabinet d'études CITADIA
Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement a été confié à SICAA études

Un plan d'occupation des Sols (P.O.S.) avait été approuvé le 16 décembre 1981 révisé en 1989 puis modifié en 2004 et 2011.

Le Zonage d'assainissement a été approuvé par délibération n° 167/2005 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005, visée par la Sous Préfecture des Sables d'Olonne le 21 octobre 2005

2 - REFERENCES JURIDIQUES

Les bases juridiques réglementant le plan local d'urbanisme sont principalement :

- la loi n° 2000-1208 Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- la loi n° 2003-590 Urbanisme et habitat du 02 juillet 2003
- la loi littoral n° 86-2 du 03 janvier 1986
- la loi n° 2009-967 du 03 Août 2009 Mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement
- la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

La définition et le contenu du **dossier du Plan local d'Urbanisme** sont déterminés par les articles L 121-1 et suivants L 123-1 et suivants , R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Hors les conditions générales, y compris le bilan de concertation (L300-2 et R300-1àR300-3) s'appliquent plus particulièrement à la commune de Notre Dame de Monts :

- les règles :
 - . sur l'évaluation environnementale
 - . sur les espaces boisés classés (L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-26 du Code de l'urbanisme)
 - sur la prise en compte des sites NATURA 2000

L'actualisation du zonage d'assainissement est prévue par :

La **loi sur l'eau du 03/01/1992 (modifiée le 30/12/2006** pour les assainissements non collectifs) précise l'obligation de délimitation sur le territoire communal des zonages d'assainissement collectif et non collectif.

Le Code Général des Collectivités territoriales (art. L.2224-6 à L. 2224-17 et R2224-6 à R 2224-21) définit les dispositions applicables en matière d'assainissement et en particulier, L 2224-8 à L2224-10 qui stipulent :

Les communes ou leurs établissements publics :

- délimitent les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif
- prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (station de traitement, réseaux...) et du contrôle de l'assainissement non collectif.

Les projets d'élaboration de **Plan Local d'Urbanisme et d'actualisation du zonage d'assainissement** sont soumis à **enquête publique** (articles L 12 »-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 du Code de l'urbanisme) dans les formes prévues par les articles L 121-1 à L123-19 R 123-7 à R 123-23 du Code de l'environnement.

Les décisions :

n° E13000206/44 du 23 mai 2013 du **Président du Tribunal Administratif de Nantes** a **désigné les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant** dans le cadre de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre Dame de Monts Hilaire la Forêt.

n° E13000449/44 du 07 octobre 2013 qui a nommé les mêmes commissaires enquêteurs titulaire et suppléant pour la mise à jour du zonage d'assainissement de Notre Dame de Monts.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Notre Dame de Monts (Vendée), en date du **30 octobre 2013**, reçu par la Sous Préfecture des Sables d'Olonne, le 31 octobre 2013, porte sur l'ouverture et l'organisation de **l'enquête publique conjointe** fixée du **lundi 02 décembre 2013 à 13h 30 au lundi 06 février 2014 à 16 h 30**.

3 - LES MESURES D'INFORMATION ET DE PUBLICITE

3.1. Concertation

Durant la période d'élaboration du PLU, se sont tenues :

. deux réunions publiques

. une réunion avec la profession agricole

. le **débat sur le projet PADD** (projet d'aménagement et de développement durable) a eu lieu lors de la réunion du Conseil Municipal du 26 juin 2012 et sa traduction réglementaire a été présentée le 19 février 2013 ;

A la Mairie, a été installée une exposition sur le PADD et sa traduction (zonage règlement...). Un registre était à disposition du public. Une page du site officiel de la ville affichait le projet et la presse écrite locale a publié plusieurs articles sur le sujet.

L'ensemble de ces actions et le bilan font l'objet du document n° 9 du dossier mis à disposition du public lors de l'enquête.

3.2. Mesures de publicité de l'enquête

L'arrêté municipal en date du 30 Octobre 2013 prescrivant l'enquête publique sur l'élaboration du PLU et la mise à jour du Zonage d'assainissement de Notre Dame de Monts a été **publié** dans deux journaux locaux :

| | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| - Ouest France | 1 ^{er} avis | le 14 novembre 2013 |
| | 2 ^{ème} avis | le 05 décembre 2013 |
| - Le Courrier Vendéen | 1 ^{er} avis | le 14 novembre 2013 |
| | 2 ^{ème} avis | le 05 décembre 2013 |

Les parutions sont jointes au dossier d'enquête.

L'arrêté municipal en date du 30 Novembre 2013 prescrivant l'enquête publique a été **affiché** à la porte extérieure de la mairie, dans la boîte des annonces officielles, sans discontinuer depuis le 24 novembre 2012

L'avis d'enquête au format réglementaire a été **affiché** à la porte de la Mairie et sur Les panneaux d'affichage habituels des informations municipales (8 panneaux)

Un **certificat d'affichage** joint au dossier signé par Monsieur le Maire de Notre Dame de Monts atteste les affichages

Le projet et l'avis d'enquête étaient consultables sur le **site internet** de la commune.

4 - DEMARCHES EFFECTUEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1. Avant l'enquête

Un dossier sur CD m'a été expédié en juin 2013

Le 25 juin 2013 à 10 h 30, à la mairie de Notre Dame de Monts, Monsieur HERMIER (commissaire suppléant) et moi avons rencontré Monsieur le Maire qui nous a présenté le projet et remis le dossier papier du projet.

Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement a été ajouté en octobre 2013.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été définies avec les services administratifs en tenant compte pour les dates, des délais de réponse des Personnes Publiques Associées et du souhait d'inclure une période de vacances scolaires vu l'importance du bâti à usage de résidences secondaires.

La rencontre le 15 novembre 2013 a permis de demander des précisions sur certains points des dossiers et de visiter la commune avec les personnes responsables du dossier. A cette date, j'ai également vérifié les affichages de l'arrêté et des avis réglementaires

Avec l'aide des services administratifs, la présentation et le contenu des dossiers ont été complétés (inventaire et sommaire des dossiers) afin que la consultation par le public soit facilitée et que l'ensemble des pièces soient répertoriées.

Le 02 décembre 2013 à 11h, avant l'ouverture de l'enquête, j'ai **vérifié le contenu du dossier d'enquête PLU et zonage d'assainissement, coté et paraphé l'ensemble des pièces** et en particulier les **registres des observations du public**. J'ai également **vérifié l'affichage**.

4.2 Le déroulement de l'enquête

Comme indiqué sur l'arrêté municipal du 30 octobre 2013, l'enquête publique s'est déroulée du **lundi 02 décembre 2013 à 13 h 30 au lundi 06 janvier 2014 à 16h 30, soit 35 jours entiers**.

J'ai été présente à cinq **permanences** :

Lundi 02 décembre 2013 de 13 h 30 à 16 h 30

Vendredi 13 décembre 2013 de 13 h 30 à 16 h 30

Samedi 21 décembre 2013 de 9 h 00 à 12 h 00

Vendredi 27 décembre 2013 de 13 h 30 à 16 h 30

Lundi 06 janvier 2014 de 13h 30 à 16 h 30

La première permanence correspondait à l'ouverture de l'enquête et la dernière à la clôture de celle-ci.

Ces permanences se sont tenues dans le bureau de l'urbanisme à la **Mairie**.

Le dossier d'enquête publique a été tenu **à la disposition du public, les jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie**, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le 06 janvier 2014 à 16 h 30 les registres des observations du public ont été arrêtés par le commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, je suis allée vérifier sur place les points faisant l'objet d'observations lorsque ce déplacement était nécessaire à la compréhension du sujet et ai également vérifié les affichages.

4.3 Après l'enquête

L'ensemble des formalités de clôture de l'enquête publique étant remplies, le commissaire enquêteur a emporté le dossier dès le 06 janvier 2014, afin de préparer et expédier les procès-verbaux correspondants au PLU et au zonage d'assainissement, de rédiger son rapport et donner ses conclusions. Une copie des observations du public a été laissée aux services administratifs.

Le procès verbal de l'enquête a été remis à Monsieur le Maire de Notre Dame de Monts le lundi 13 janvier 2014 à 14 h.

Une réponse écrite de M. Le Maire est arrivée le 29 janvier 2014.

Ces deux documents sont joints en annexe.

5 - CONSTITUTION DES DOSSIERS

Le dossier mis à la disposition du public est constitué comme suit :

5.1 Pour l'ensemble :

5.1.1 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Le sommaire du dossier

Un résumé présentant

-l'organisation de l'enquête publique conjointe (décision d'ouverture, insertion dans le projet, déroulement, information du public et suite à donner)

- les enjeux du PLU, l'évaluation environnementale, le mémoire en réponse aux avis des Personnes publiques Associées (PPA)

- les enjeux de la mise à jour du zonage d'assainissement.

- L'arrêté de prescription enquête publique PLU et de mise à jour du zonage d'assainissement

- Les délibérations de prescription et d'arrêt des projets PLU et de mise à jour du Zonage assainissement

- Les publicités dans les journaux locaux

- Une copie de l'avis affiché

- Les désignations commissaire enquêteur

A été ajouté à la fin de l'enquêté le certificat d'affichage.

L'ensemble de ces pièces sont cotées 0 (0.1 et 0.2) dans le dossier.

5.2 DOSSIER PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Le Rapport de Présentation (Pièce 1)

Historique documents urbanisme, réglementation PLU

1. Compréhension (présentation commune et environnement, bilan POS)

2. Diagnostic urbain

- . Population, habitat et consommation espace
- . Emplois et économie
- . Services publics et équipements
- . Réseaux, transports et déplacements

3. Diagnostic environnemental

- . Milieu physique espaces remarquables
- . Patrimoine naturel identitaire
- . Ressources : eau, énergie,
- . Déchets
- . Risques et nuisances

4. Choix retenus par le PADD

- . Les principaux enjeux
 - . Les orientations du PADD
 - . Motifs de délimitation des règles du PLU (zonage, règlement écrit et graphique)
 - Contraintes supra communales

5. Evaluation environnementale

Méthodologie d'évaluation des impacts du projet sur l'environnement

Evaluation des incidences notables

Conséquences éventuelles

Evaluation incidences sur site NATURA 2000

Critères et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

6. Résumé non technique

2- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (pièce 2)

Dans le cadre de la mise en oeuvre d'un projet de territoire et compte tenu des spécificités de la commune de Notre Dame de Monts, **trois axes d'aménagement** sont retenues :

- Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments du patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune

- .Préserver la qualité de l'écosystème et continuités écologiques
les populations des risques naturels et nuisances
le patrimoine bâti identitaire identifié
- . Maîtriser l'urbanisation
- . Garantir la qualité de l'eau

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé avec accueil d'une population diversifiée

Conforter le développement urbain (objectifs de production de logements diversifiés y compris logements sociaux)

Maîtriser le développement urbain (densifier des secteurs urbanisés et conforter le centre bourg, encourager les actions de développement durable)
Trouver des alternatives au tout automobile.

- Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal

- . Soutenir la création d'emplois et le logement des jeunes
- . Conforter les activités de services (commerces)
- . Préserver la capacité d'accueil touristique
- . Permettre le projet de port à sec
- . Pérenniser l'activité agricole

3 - les orientations d'aménagement et de programmation détaillées pour sept zones classées en AU_p, UC, 1AU, 1AU_h, Ui, 1AU_i, 2AU avec échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ; (pièce n°3)

4 – Règlement écrit et documents graphiques (pièces 4)

4a- Règlement

Dispositions générales
Dispositions applicables aux zones urbaines U
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
Dispositions applicables aux zones naturelles

4b- Documents graphiques

2 Plans de zonage au 1 / 5000 partie est et partie nord
Plan de zonage du Bourg et environs au 1/2500

5- Annexes

Servitudes d'utilité publique
Annexes sanitaires
Droit de préemption communal
Inventaire écrit et graphique patrimoine bâti à préserver (secteur front de mer UA_a, 75 immeubles identifiés et 9 bourrines)
Plan vert (valorisation paysagère)
Zones humides
Atlas de submersion Marine

6 – dossier de porter à connaissance (pièces n°6)

6.1 - dossier de porter à connaissance de la Préfecture de la Vendée **éléments de portée juridique** certaine : nouvelle réglementation sur la planification, et **informations utiles** : sur le développement économique, l'habitat, l'organisation de l'espace, la protection des milieux naturels, des sites et des paysage, prise en compte risques et nuisances, de la sécurité routière et de l'évolution des équipements publics)

avec **tableaux et cartographies** (population, agriculture, servitudes d'utilité publique, zones humides, forêt, sites et vestiges archéologique, Espaces Naturels sensibles, ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000, état de catastrophes naturelles, submersion marine, défense incendie, accidentologie et réseau géodésique) date 02/2009.

6.2 - porter à connaissance complémentaire sur le Grenelle de l'environnement I et II, la loi de modernisation de l'Agriculture et de la pêche et les conséquences sur l'élaboration du PLU

7 – bilan de la Concertation (pièce 7)
détaillé au A – 3 du présent rapport.

8 – Avis des Personnes Publiques Associées et mémoire en réponse de la collectivité (pièces 8)

8-1 Liste

8-2 Récapitulatif

8-3 et 8-4

TABLEAU AVIS REÇUS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRES EN REPOSE DE LA COLLECTIVITE AVANT L'ENQUÊTE

| PPA | PRINCIPALES REMARQUES | REPOSES |
|---|--|--|
| <p>Autorité Environnementale</p> | <p>Rapport de présentation : Clair pédagogique, inégal suivant les thèmes. Manque analyse critique du POS Evaluation des incidences insuffisantes en particulier localisation et état initial Absence d'incidence sur Natura 2000 non démontrée Pas d'indication sur : - offre de stationnement - situation et évolution possible des campings - cimetière - petit patrimoine - année référence fond de plan Articulation du PLU avec autres documents ? Indicateur des surfaces de marais détruites à prévoir dans le suivi</p> <p>Prise en compte de l'environnement Développement et gestion économe espace : . rythme de croissance démographie mesuré (1,6%et 45log. environ) - réduction zones d'urbanisation par rapport au POS - Zones 2AU (Puy Moguet et Enclose) pas dans l'analyse du besoin - densités projetées adaptées : ajuster règlement zone UC pour plus de densification limiter zone UE à emprise actuelle</p> <p>Voir emprise 1AU_i et secteur Marais</p> <p>Espaces intérêt biologique et paysager :</p> | <p><i>Des compléments seront apportés sur les différents points de ce premier paragraphe</i></p> <p><i>Remise en zone agricole</i></p> <p><i>Déjà suppression CAS Reculs diminués... Emprise supplémentaire réduite à la création d'une voie</i></p> <p><i>Compléments apportés attend réponse eaux et</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Protection satisfaisante massif boisé Justifier dimensionnement secteur NF et entrée camping NT</p> <p>Zones humides Apporter indication sur méthodes employées pour caractériser et délimiter les zones humides Manque rapport d'étude Périmètre du marais variable suivant cartes Pas de localisation précise des zones humides sur plans de zonage Justifier la compatibilité du PLU avec le SDAGE</p> <p>Espaces remarquables Délimitation cohérente Projet port à sec et classement zone NP prématuré manque d'études – proposition : procédure ultérieure de mise en compatibilité</p> <p>Ne pas exclure de N146-6 les parkings chemins et aires de stockage Précision sur ensemble des secteurs de marais classés en A146-6 Dans espaces remarquables : préciser la liste des aménagements légers autorisés et revoir règlement.</p> <p>Bande des 100 m (littoral) Pas matérialisée sur documents graphiques</p> <p>Eaux pluviales et usées Carte zonage assainis. En annexe mais note d'absence de schéma directeur.</p> <p>Risques naturels PPRL »Pays de Monts« en cours d'élaboration. Porter sur plans de zonage les périmètres d'aléa de l'atlas 2002 Précision dans le règlement des cotes des constructions nouvelles dans cette zone Référence au DDRM de septembre 2012</p> <p>Nuisances Traitement du bruit : camping salles et groupes frigo... ?</p> <p>Conclusion Demande de précision sur les points invoqués Prise en compte dans le projet de la nécessité d'économie d'espaces et de réduction des emprises sur Natura 2000 Inventaire des zones humides à compléter.</p> | <p><i>forêts. Entrée dégagée protection feu</i></p> <p><i>! ! Compléments seront apportés !</i></p> <p><i>Zones humides seront reportées au plan de zonage et règlement ajusté</i></p> <p><i>Maintien de la zone- projet inscrit dans le cadre Du SCOT- justifications supplémentaires seront apportées Souhaite maintien en N Des compléments seront apportés Règlement sera modifié</i></p> <p><i>Pas d'obligation réglementaire- plans mis en annexe</i></p> <p><i>Mise à jour zonage même enquête Pas de schéma eaux pluviales à ce jour</i></p> <p><i>Documents joints en annexe Complément seront apportés</i></p> <p><i>Compléments seront apportés</i></p> |
|--|---|--|

| | | |
|---|---|--|
| RTE | Présence de la ligne 90 KW Guérinière/ St Jean de monts Notes fournies à inclure dans le projet PLU | <i>Seront incluses</i> |
| Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan » | Chargé du projet SCOT Présente la commune de Notre Dame de Monts, sa situation, les déplacements avec infrastructures existantes, contexte naturel et paysager. Estime le projet PLU conforme aux réglementations imposant : Equilibre entre urbanisation et protection environnement Diversité des fonctions urbaines et rurales Réduction des risques et nuisances Le PLU s'inscrit dans la démarche du projet de SCOT – Avis favorable | <i>Pas d'observation</i> |
| Conseil Régional Pays de la Loire | Sans observation | |
| Conseil Général De la Vendée | Sans observation | |
| Services de l'Etat : DDTM | Observations : Choix de développement : Habitat : - taux de croissance démographique à préciser - construction 45 log./an cohérent avec projection INSEE 2040 - demande de fusion UC et UD et revoir règlement pour favoriser densification - zones 2AU (Puy Moguet, Enclose) nécessaires au-delà de durée vie du PLU, sans vocation définie – à supprimer- Activités économiques : 1AU _i ouest déjà occupé à classer en Ui. Zone 1AU _i à l'est occupée par jardins collectifs. A préciser. UE (équipements collectifs) s'étend sur zone de marais. Activités Agricoles Demande de diagnostic agricole pour mesurer les impacts du projet sur les exploitations agricoles Activité portuaire Site des mûriers : manque de précisions du projet « Port à sec » caractéristiques, impact... suppression zone NP et compatibilité éventuelle ultérieure. Loi Littoral | <i>Compléments seront apportés</i> <i>Oui pour la fusion des deux secteurs</i> <i>Classées en zone agricole</i> <i>Justifications ou modifications seront apportées</i> <i>Compléments seront apportés</i> <i>Voir réponse évaluation environnementale même sujet</i> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Pas d'autorisation de nouvelles constructions UCa « pas de continuité urbanisation existante » Bande des 100m sur les plans de Zonage ainsi que délimitation des espaces proches du rivage ;</p> <p>Risques Faire référence au DDRM de septembre 2012</p> <p>Inondations Zones inondables connues à porter sur documents graphiques Représenter aussi les zones identifiées par l'atlas de submersion marine, Pas de nouvelles populations dans les zones à risques Volet inondation du SDAGE à mettre dans rapport de présentation</p> <p>Feux de Forêt Débroussaillage sur 50 m des habitations, jusqu'à 200 m du massif et 50 m autour des campings Recommandation : bande inconstructible de 50 m autour des massifs</p> <p>Zones humides Dossier à compléter sur méthodologie de recensement, de caractérisation et de préservation des zones humides ; Revoir règlement PLU p6 protection des zones humides et faire référence à l'article L 123-1-5 7° alinéa.</p> <p>Patrimoine paysager et naturel Secteur NF surdimensionné : apporter justifications</p> <p>Prévention des nuisances Zone 1AUh à proximité camping et salle des fêtes : protection du bruit.</p> <p>Conclusion : Suppression zones 2AU Interdiction nouvelles constructions UCa Prise en compte des zones humides et zones inondables.</p> <p>Annexe technique : Rapport de présentation : - mention de réglementation en vigueur (étude de sols) pour le risque sismique ; - présenter les actions envisagées pour le numérique par le schéma directeur de la Vendée ;</p> | <p><i>Le règlement sera modifié</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Les compléments seront apportés</i></p> <p><i>Pas d'atlas de zones inondables</i></p> <p><i>Compléments seront apportés</i></p> <p><i>Complément apporté</i></p> <p><i>Bande de 5m maintenue</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Attente réponse eaux et forêts</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Compléments et modifications seront</i></p> |
|--|---|---|

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | <p>- préciser les indicateurs d'évaluation triennale de besoins en logement et ceux du bilan ;</p> <p>OAP : P9 erreur entre trame d'urbanisation OAP et plan de zonage</p> <p>Plans de Zonages Limite entre N et UB rue des à revoir, Noms de lieux-dits, rues, routes...sur plans de zonage Voir modifications des appellations Ui et Ue</p> <p>Règlement : P10 préciser types piscines non exclus de l'emprise, Implantation construction en UA</p> <p>Annexes : Ajouter les plans de l'agence nationale des fréquences pour servitudes de type PT2 et PT2 LH Le tracé du câble de réseau régional reliant les centraux téléphoniques St Jean de Monts /Barre de Monts La liste des lotissements dont les règles sont maintenues ou mention néant.</p> | <p><i>apportées.</i></p> |
| <p>Chambre d'Agriculture</p> | <p>Demande d'optimiser les dents creuses et de densifier les secteurs urbanisés</p> <p>Remarques : <i>Sur présentation et perspectives de développement</i> . réaliser un état des lieux de l'activité agricole et analyse des enjeux ; . Justifier les besoins liés à l'habitat et aux activités économiques et de loisirs préciser les moyens de maîtrise foncière à mettre en place réduire les surfaces en extension AU (retirer les 2AU Puy Moguet et route de l'Enclose) augmenter la densité prévue respecter en zone d'activités la distance de 100m par rapport à un siège d'exploitation ; . si espaces constructibles pris à l'agriculture analyse de l'impact et compensation. <i>Plan de zonage</i> Retrait 2AU du Puy Moguet et Enclose Report partie zone 1AU_i (100m) Zones tampons Pastillage en A des exploitations agricoles avec habitation + bâtiments agricoles et évolution</p> | <p><i>Réponses déjà apportées dans DDTM et évaluation environnementale</i></p> <p><i>Réponses en partie déjà apportées</i></p> <p><i>Oui</i> <i>Seulement activité</i></p> |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <p>éventuelle <i>Règlement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - A art. 1 supprimer alinéa 7 - A2 remplacer par article proposé – alinéa 8 à remplacer - A 146-6 ajouter - Ah rajouter alinéa 18 : périmètre de réciprocité de 100 m <p>Conclusion : Avis défavorable si réserves non levées</p> | <p><i>touristique pas de nouveaux logements</i> <i>Pas possible dans espaces remarquables</i> <i>oui</i></p> |
| INAO | <p>Note le recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg et dents creuses Pas d'observation sur 1AUh et 2AU Ne modifie pas sensiblement les conditions d'exploitation des terres agricoles Demande qu'il n'y ait pas d'extension sur les terres agricoles</p> | <p><i>Sans observation</i></p> |
| CDCEA | <p>Présentation de la commune : 2066 ha Présentation du projet : Loi grenelle Evolution démographique, Besoins en logements et surfaces nécessaires</p> <p>Analyse : Gestion économe de l'espace 38,1 ha restitués en A et N Zones UC et UD secteurs à faible densité de construction, Zones 2AU Enclose et Puy Moguet sans vocation définie ont un caractère illégal Activités économiques : 12 ha développement possible – voir limite exploitation agricole viable à proximité Activité touristique Classement campings en Zones UT et NT confortés sans augmentation de surfaces</p> <p>Conclusions Supprimer 2AU Puy Moguet et Enclose Fusionner UC et UD et les rendre plus compactes Eléments de diagnostic agricole insuffisant</p> <p>Courrier du Préfet : Note que CDCEA a pris acte de l'accord du Maire :</p> <ul style="list-style-type: none"> . de supprimer 2 zones 2AU . de densifier les zones UC et UD et les fusionner <p>demande de compléter :</p> | <p><i>Voir les notes précédentes DDTM et évaluation environnementale concernant ces sujets</i></p> <p><i>Complément seront</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | volet agricole zonage économique (taux de remplissage) opportunité zones tampon secteur cordon de « Mattes » | <i>apportés Précision à apporter</i> |
| Commission de Des paysages et des sites | Avis favorable Justifier l'espace NF ou la réduire | <i>Eaux et forêts contactés</i> |
| ORANGE | Servitudes type PT 3 à inscrire (câbles à fibre optique) Plans et règlement | <i>Seront inscrites</i> |
| Vendée Eau | Aucune observation | |

9 – Registre d'Enquête Publique (pièce n°9) pour les observations du Public sur le PLU

5. 3 MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

1 - Dossier d'étude (pièces 10)

Objet de l'étude

Contexte communal :

Contexte physique (relief, géologie, types de sol, hydrographie)

Contexte démographique et économique : évolution population, choix PLU

Contexte technique

Dispositifs d'assainissement existants

- collectif (réseau, station d'épuration,)
- non collectif (SPANC, résultats diagnostic)

Présentation des secteurs étudiés

Proposition de scénarii d'assainissement

Estimation des dépenses

Scénarii retenus

Prévisionnel de flux polluants vers station

Conclusion

Réglementation en matière d'assainissement

Documents graphiques : délimitation zones actuelles - délimitation zones modifiées

Arrêté Préfectoral du 29 Novembre 2013 portant décision d'examen au cas par cas du projet de révision du zonage d'assainissement en date

2- Registre d'enquête publique pour mise à jour du zonage d'assainissement pour observations du public (pièce 11)

6 – OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES

Seize personnes ou groupes de personnes ont été reçues lors des permanences. Certains écrits ont été faits d'un commun accord pour résumer la demande ou les observations. Trois personnes ont écrit sur le registre en présence du commissaire enquêteur ; aucune en dehors des permanences. Neuf courriers ont été adressés ou déposés lors des permanences.

6.1 OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES SUR REGISTRE PLU

| DEMANDEUR SITUATION ZONAGE PLU | OBSERVATIONS OU DEMANDES | PARTIE DU DOSSIER CONCERNE |
|--|--|--|
| 1 – M. GILBERT AD 48 et AD247 Rue du fief Haut et RD 38 Zone UC | Quelles règles de retraits par rapport aux voies s'appliquent pour ces parcelles séparément ou ensemble- hors ou dans agglomération ? Hors ou dans les secteurs urbanisés ? La rue du Fief Haut est à l'intérieur des panneaux d'agglo, pas la partie RD38, une zone UC est-elle un secteur urbanisé ? | Règlement UC Article 6.1 |
| 2 – Mme GADAIS Pour n° 144, rue Gilbert Cesbron Zone UB | Maison divisée en deux parties. La construction d'un garage est-elle possible en limite d'espace public. | Règlement UB Article 6.1 |
| 3 – M. et Mme SORBIER Parcelles 58 et 332 39I Rue de la Croix Gaillarde | Voie privée largeur totale 6m (3 sur chaque parcelle). Cette voie n'apparaît pas sur le plan cadastral. Démolition de la construction existante, Quelles règles s'appliquent lors d'une nouvelle construction ? retrait par rapport aux voies, aux limites séparatives, les stationnements Remarques Hauteur construction principale en limite séparative insuffisante (7.2) profondeur possible en limites séparatives non définie. Retrait Voies 3m et stationnement obligatoire. | Règlement UC Article 6.1 Article 7.1 ET 7.2 Article 9 Article 12 |
| 4 - M X Rue du Fief Niémois Parcelle n° 78 Zone N Partie construite en Nh | A pris connaissance du règlement de la zone N et demande que son terrain soit classé en en 1AUh comme le terrain riverain. | Zonage Motifs de classement |

| | | |
|---|--|---|
| 5 - M. COUPE Parcelle n° 318 Impasse de la source Zone UC | Demande : Y a-t-il un principe d'aménagement pour les parcelles voisines non construites appartenant à plusieurs propriétaires ; Si non il serait souhaitable qu'il y en ait un en particulier pour déterminer les accès. | OAP |
| 6 - Mrs X Propriétaire Gérant Camping l'Etoile Parcelles n°37 et n°86 Zone UT Sortie camping Parcelles 32 (zone 2AU) et 35 (zone UC | Renseignements concernant le classement des parcelles 32 et 35 aujourd'hui utilisées comme accès au camping l'Etoile. Une demande d'observation écrite de la part du commissaire enquêteur a été faite et aucun écrit sur le registre ou par courrier n'a été fait. | Zonage |
| 7 - M.X propriété bâtie- La Grande Blanchère Zone Ah | Renseignements sur risques d'inondation dans le Marais et quelles mesures de sécurité existent ou sont prévues en cas de fortes intempéries. | PPRI Plan de Sauvegarde |
| 8 - Mmes X Propriétaires zone UAa | Adhérentes association sauvegarde sites et littoral Accord avec le courrier adressé L2 (voir ci-après) Renseignements sur constructibilité zone UE sports. | Règlement Annexes |
| 9 - FRUCHARD Benoit pour les Consorts MERCIER AB 28 Route de la Rive Zone UD | Souhaite une augmentation du COS(30%) pour division de parcelles | Zonage et règlement UD Article 14 |
| 10 - M. X propriétaire Rue du Fief Haut Parcelles 140, 275 77,78 ... Zone UC | Prend connaissance du classement des terrains Et demande si obligation de présenter un plan d'ensemble d'aménagement pour les terrains lui appartenant. Y a-t-il une surface minimum pour permis d'aménager ou divisions de parcelles. Pas de notes concernant cette situation dans les dispositions générales ni dans les dispositions de la zone UC. | OAP Règlement Zone UC |
| 11- PUBERT Yohann Camping Beauséjour Parcelle n°69 Riveraine camping Zone UC | Parcelle à vendre. Peut-il l'acquérir pour agrandir le camping ? Peut-il espérer une réponse positive et un nouveau classement de cette parcelle au vu des diminutions d'emplacements sur la commune ? | Zonage |

6.2 OBSERVATIONS LETTRES PLU

| DEMANDEUR SITUATION ZONAGE PLU | RESUME DES OBSERVATIONS OU DEMANDES | PARTIE DU DOSSIER CONCERNE |
|--|--|--|
| L1 - Consorts RICOLLEAU Bois Soret Parcelles 64-69-70-71-73 -74 Zone 2AU | Demandent le classement en zone 1AUh ou UC- situation précédente et situation conservée aux parcelles voisines. Certificat d'urbanisme de création de lotissement réalisable à la date du 09/08/2013 valable 18 mois | Zonage |
| L2 - Association Sauvegarde Sites et littoral Notre Dame de Monts Zone UA front de Mer Dont UAm et UAa | Avis favorable à : création zone UAm inconstructible classement UAa en quartier à protéger avec absence de fermetures des balcons Ne souhaite pas la végétalisation toit base nautique et plantations arbres parking, qui peuvent cacher la vue sur la mer à partir des étages bas des immeubles. | Règlement et annexe 5.4.1 patrimoine Annexe Plan Vert |
| L3 – Consorts CAILLAUD/COCHARD Parcelle n°531 Route du Château d'eau Zone A 146-6 | Demandent le classement en zone AH de partie de la parcelle car construction existante. Cette construction n'est pas sur le plan cadastral, ni sur le relevé de propriétés | |
| L4 – M. ELIE- LACHAMP Villa Ste Thérèse 112 Avenue de la Mer Zone UAa | Pas de construction d'immeuble sur les parkings, le terre-plein central et l'esplanade piétonne de la zone UAa | Zonage et règlement |
| L5 –Mme FRADIN Parcelles AN 215 et 228 Impasse de la Bourrine Route de Saint Jean Zone UAp | Demande que la parcelle AN 228 divisée en 2 zones UA et UAp soit classée dans une seule zone. Impasse de la Bourrine/sortie route de Saint Jean incluse dans le bail commercial – ne souhaite pas la création d'une liaison douce à partir de cet accès | ZONAGE : limites OAP Centre-Bourg |
| L6 – Mme RABALLAND Mr FRADIN Parcelles AN 232, 233 ,234 Rue des Vieilles Forges Impasse de la Bourrine Zone UAp | Présentation d'une proposition d'aménagement des parcelles 233-234 avec établissement de 3 servitudes pour passage des parcelles 214-421 et 422 Demande de séparer l'impasse de la Bourrine en 2impasses au niveau parcelle 214 : - desserte 232-215 et 228 par rue Saint Jean - desserte 214-213- 421-422- 233-234 par rue | OAP Centre-Bourg |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Parcelles AN 137 et 139 Rue des combattants d'AFN Zone UA</p> | <p>des Vieilles Forges Conteste le classement parcelle 232 en UAp 40 logements car Bourrine déjà bâtie, demande UAp 20 logements</p> <p>Demande de classement des parcelles 137-139 en UA au PLU en UAp</p> | <p>Zonage</p> |
| <p>L7 – M. Le Maire Ville de Riom Puy de Dôme</p> <p>Colonie Zone UCa</p> | <p>- Demande quelle constructibilité pour cette zone ? 1) article UCa 2-11 projet PLU interprétation : ajouter une nouvelle construction égale au plus à l'existant (doublement surface bâtie) ou nouvelle construction après démolition 2) PPA DREAL : espace sensible pas de densification en UCa Préfet : suppression UC 2-11 pas de nouvelles constructions conservation existant</p> <p>- Demande une surface neuve égale à celle existante à ce jour. Sont joints à cette demande : 3 avis administratifs délivrés sur des projets.</p> | <p>Règlement Avis des PPA Annexe : Zone naturelle sensible ?</p> |
| <p>L8 – Mme DUBAS Camping Bois Collin Zone UT</p> | <p>Avis défavorable à ce classement qui ne permet plus une vente en terrain constructible si arrêt de l'activité camping</p> | <p>Zonage</p> |
| <p>L 9 Commune</p> | <p>Remise d'un tableau Notant l'intention de la collectivité de Modifier sur le règlement : -implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives - aspect extérieur des maisons et clôtures - reconstruction de bâtiments.</p> | <p>Règlement PPA</p> |

B - ENQUETE PUBLIQUE : ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – LA PROCEDURE

Les **procédures d'élaboration et de mise à l'enquête publique** du Plan Local d'Urbanisme et de la mise à jour du zonage d'assainissement décrites au chapitre précédent respectent la réglementation.

Les **mesures d'information et de concertation du public** prévues à l'article 3 de la délibération du Conseil Municipal du ont été faites au cours de l'élaboration (L 300-2 du Code de l'urbanisme).

Les **mesures de publicité de l'enquête publique** (publicité journaux, affichage arrêté et avis) sont conformes (R 123-11 du Code de l'environnement.)

Les **permanences et la mise à disposition du dossier** pendant l'enquête publique se sont déroulées comme prévu et sans problème.

2 – LE DOSSIER DU PLU

Le **dossier** du projet du **Plan Local d'urbanisme** dont la composition est présentée précédemment est **complet**, il comprend les éléments définis par la réglementation (R 123-1 du Code de l'urbanisme). y compris l'évaluation environnementale et le résumé non technique obligatoires pour cette collectivité littorale sans schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé.

Le rapport de présentation permet d'apprécier les différents éléments constitutifs de la commune (situation géographique, population, habitat, économie services publics), son patrimoine et son environnement, sujet très important pour Notre Dame de Monts (littoral, dunes, forêts, zone de marais) avec les obligations liées à celui-ci. Il explique les choix retenus par le PADD.

Notre Dame de Monts a connu une croissance démographique soutenue avec un parc de logements important et relativement récent. La partie urbanisée se situe sur une ligne entre RD38 et forêt domaniale, une petite partie en front de mer. 40 hectares ont été consommés en 10 ans dont 28,8 ha pour l'habitat, 21 hectares ont été pris sur les zones naturelle et agricole .

La situation littorale explique le développement touristique (camping, résidences secondaires, commerce, équipements touristiques)

Une forte présence de l'eau sur l'ensemble de la commune : océan à l'ouest et marais de monts à l'est.

C'est un dossier volumineux et fourni, peu lu par l'ensemble du public reçu.

Il aurait été intéressant d'y trouver des tableaux descriptifs (comparables à celui des hôtels et colonies) pour certains énoncés par exemple :

Les campings (nom, surface, classement, emplacements...)

Les exploitations agricoles (siège, surface, productions, âge exploitant...)

Les activités industrielles et artisanales (domaine, nombre de personnes...)

Ces tableaux auraient fixé précisément la situation, facilité la compréhension, permis dans l'avenir une vérification et une analyse objective des enjeux prévus : de conforter les activités touristiques, de soutenir la création d'emplois et de pérenniser l'activité agricole

Dans le chapitre équipements et services, ne sont pas présentés les services médicaux ni les établissements médico-sociaux, les services sociaux.

Dans la vie sociale, il n'y a aucune mention des associations, de leurs objets et besoins éventuels.

Le dossier appuie les orientations principales du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui sont :

- Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments du patrimoine paysager et des richesses naturelles

1628 hectares (environ 80% du territoire communal) ont été classés en zones particulières **A 146-6 et N 146-6** afin de préserver les espaces remarquables que sont les dunes, les marais, la forêt où seuls certains aménagements légers sont permis. Les sièges d'exploitations, l'habitat et les activités existantes ont été délimités au plus près cependant la continuité de l'existant est permis. Une seule zone est prévue pour la création d'un port à sec : la **zone Np** hors de la zone délimitée Natura 2000 (3hectares 08).

Une trame verte et bleue reste libre d'urbanisation pour assurer le lien écologique Marais et Forêt.

Des dispositions particulières limitent l'ouverture des nouvelles zones à proximité des **risques** (feu de forêt, submersion marine) : Zone UAm près du littoral, retrait de 5 ml en bordure de forêt ;

La **réduction des surfaces à urbaniser** par rapport à celles prévues au POS est également un élément de préservation (38,1ha retournent en A ou N).

Le **patrimoine bâti identitaire** (quartiers, constructions) a été répertorié et fait l'objet de protections particulières (plans, règlement et annexes).

Engagement est également pris pour **maîtriser la production des déchets** (information dans les écoles)

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé

Le Plan local d'urbanisme prévoit une **évolution de population** de 1,5% à 1,7% par an avec la construction de 45 logements en moyenne en économisant l'espace. La priorité est à la **densification de la zone U** existante **par des règles de construction permettant des constructions plus resserrées** (renouvellement urbain, dents creuses, hauteur des bâtiments, emplacement sur les parcelles, emprise au sol, largeur d'accès...) Plus de 50% des nouveaux logements sont prévus dans les zones déjà urbanisées (UA, UB, UC) ou en dents creuses de celles-ci

L'objectif est également le **développement du parc social locatif** (5logements /an) et **l'augmentation de la proportion de résidences principales** dans le bâti. *D'autres moyens que le seul PLU seront sans doute à mettre en œuvre par la commune pour répondre à ces derniers objectifs.*

- Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal

Les **campings** sont classés dans une **zone spécifique** (UT, NT) afin de préserver la capacité d'accueil touristique. *Ce classement montre la volonté de reconnaître cette activité comme une réelle activité économique et d'en assurer une certaine pérennité.*

Un **projet de port à sec** pourrait permettre l'accueil des bateaux hors des périodes de navigation. **L'extension de la zone d'activités** est prévue pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Des **linéaires commerciaux** sont pérennisés dans le centre bourg afin de renforcer l'attrait du centre ville.

Une attention est portée à la **pérennité de l'agriculture** qui occupe une surface importante du territoire communal *La zone agricole va peu diminuée, est bien séparée et préservée par rapport au secteur urbanisé (zone N). Il faut cependant tenir compte des contraintes liées au milieu naturel (marais) Je renouvelle ma remarque de l'utilité d'un tableau détaillé des exploitations actuelles sur la Commune pour pouvoir en mesurer l'évolution*

Les objectifs du PADD se retrouvent traduits et motivés dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, les plans, le règlement et les annexes.

Certaines remarques plutôt techniques me semblent importantes :

. Les documents graphiques :

- . Pas de titre au tableau des emplacements réservés
- . Le manque de noms de rues et de lieux dits, et le manque de mise en évidence des équipements publics *rend la lecture des plans quasi impossible et ne permet pas d'évaluer les possibilités de déplacements doux entre les différents équipements.* Un plan touristique de la commune a dû être rajouté au dossier pour aider la consultation.
- . Pas de mention des cours d'eau, fossés primaires, fossés secondaires, zones humides.

. Le règlement :

En **zone UB** :

- **article 7** qu'elle est la hauteur maximum des constructions en limite dans la bande de constructibilité principale ?

Zone UBa caractéristiques : hauteur plus élevée définie art.10.2 et emprise au sol plus importante. Cette emprise particulière n'est pas portée à l'article 9

L'article 6 : implantation par rapport aux voies des différents zones et en particulier UC, UD, UT, 1AUh,A,Ah, Nh est à préciser *.Il est utile de définir ce que l'on entend par secteurs urbanisés et les différences éventuelles entre secteur urbanisés et agglomération.*

le retrait de 15ml de toutes les voies publiques dans les zones A,Ah, Nh, interdit quasiment toutes extensions ou additions d'annexes vu les espaces limités de ces zones. On retrouvera dans les observations du public les mêmes questions.

La collectivité dans ses réponses aux Personnes publiques associées, dans la lettre déposée lors de l'enquête et dans le tableau en réponse aux observations du public s'engage à revoir la rédaction de cet article.

Voir la **concordance entre le règlement des zones UC et 1AUh** (qui vont devenir par la suite des zones UC) en particulier article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En UC 7.2 hauteur en limite de propriété réductrice pour un bâtiment principal (2,50m) ne favorise pas la densification souhaitée.

Quel est l'intérêt d'une clôture perméable en lisière de forêt si les autres clôtures de la parcelle ne le sont pas ?

Les **clôtures minérales de 2m dans les zones A, Ah**, s'intégreront difficilement dans le paysage des marais.

En **zone N article 11** titre Aspect extérieur et clôtures
Aucune mention des clôtures dans la rédaction de l'article.

. **Les annexes :**

- **les particularités pour Notre Dame de Monts :**

Le 5.4 Patrimoine qui dresse l'inventaire du patrimoine bâti qui *permet de protéger l'identité de la commune* et qui est important pour les propriétaires concernés. Les travaux envisagés sur les constructions devront se conformer aux prescriptions définies.

Le 5.5 Plan Vert porte à la connaissance du public la valorisation paysagère envisagée suivant les quartiers de la commune.

Le 5.6 Zones humides La cartographie ne permet pas d'identifier de manière précise les éventuelles zones humides des secteurs urbanisés ou à urbaniser

Il manque :

- *la liste des éventuels lotissements où leurs règles propres continuent à s'appliquer, si aucun ne subsiste joindre une feuille avec mention néant*

- *le rapport de présentation note que les emplacements réservés font l'objet d'un document dans les annexes. Je ne l'ai pas retrouvé*

Ces observations correspondent pour partie à celles faites par les **Personnes Publiques associées**.

Les observations sur le dossier ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

3 – LES OBSERVATIONS SUR LE PLU

3.1 Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des Personnes Publiques Associées ont bien été joints au dossier d'enquête publique. La collectivité a dressé un tableau de réponse à ces avis (voir tableau chapitre précédent). *Le public a donc été informé des modifications qui pourraient être apportées au projet* et en particulier :

- La suppression de deux zones 2AU (11ha 6) au profit de zones A et N.
- Le maintien malgré certains avis défavorables de la zone Np pour éventuelle création de « port à sec ».
- La suppression de la zone UD au profit d'une seule zone UC afin de densifier la construction.
- La conservation de la bande de 5m inconstructible en bordure de forêt.

Le public n'a fait aucune remarque ou observation sur les avis et la suite proposée par la Commune. Une personne est cependant favorable à l'augmentation du COS de la zone UD.

C.E. : *Si les zones 2AU ne sont pas essentielles au projet de développement prévu au PLU, elles peuvent être classées en N comme les autres zones riveraines de zones urbanisées.*

Le maintien de l'activité touristique importante pour la vie de la commune supposera sans doute dans les prochaines années la création de nouveaux équipements. Le « port à sec » peut être l'un de ces équipements. Ce projet est encore vague, On ne pourra juger de son impact sur le milieu que lorsqu'il sera présenté. Cependant le classement de la zone en Np au PLU, si elle n'est pas contraire à la réglementation, ne présente pas de risques d'augmentation de nuisances en elle-même, puisque sa seule destination est un projet unique dont les impacts seront étudiés

La suppression de la zone UD permet la densification dans un espace déjà partiellement construit et cette densification sera plus cohérente si elle est immédiate. Cependant une densification importante convient-elle dans les secteurs de la zone UD entourés par la forêt à gauche de la Rue de la Rive, pour la préservation des espaces sensibles et pour la sécurité des personnes et des biens. Une clause particulière ne devrait-elle pas être définie pour ces secteurs.

3.2 Les observations du public pendant l'enquête

L'analyse et la réponse aux observations du public seront traitées individuellement car elles concernent le plus souvent des règles différentes du projet. Les personnes reçues sont en majorité des propriétaires qui se sont renseignés sur la situation de leur propriété par rapport au projet PLU et aux prescriptions qui s'y rattachent.

Les observations orales et écrites sur le registre

1- Les règles de retrait par rapport aux voies en zone UC

M. Gilbert- parcelles mitoyennes AD 48 accès rue du Fief Haut et AD 247 riveraine RD 38- souhaite savoir quelles règles de retrait par rapport aux voies s'appliquent pour ces parcelles.

C.E. : La lecture de l'article 6.1 zone UC ne permet pas une réponse affirmative, puisque sont mentionnés des distances dans l'agglomération, puis hors de secteurs urbanisés. Où est située la zone UC si elle est hors agglomération ?

Dans sa réponse, la commune précise les modifications qu'elle apportera à l'article 6.1 de la zone UC.

Il est important de bien définir les mots agglomération et secteurs urbanisés.

2- Les règles de retrait par rapport aux voies zone UB

Mme Cadais, parcelle n°144, pose la question de la constructibilité en limite de l'espace public, précise que l'immeuble est divisé en deux parties. Sur le cadastre, il n'existe qu'une seule parcelle.

C.E. :L'article 6.1 de la zone UB donne la possibilité de construire en limite de l'espace public.

La Commune évoque d'autres conditions du règlement qui s'appliquent à cette parcelle (emprise au sol).

Bien sûr, l'ensemble des règles sont applicables lors d'une demande d'urbanisme.

3- Les règles de constructibilité Zone UC

M. et Mme SABIÉ, parcelles 58 et 332 bâtie, ont pris connaissance du règlement pour démolir une construction existante sur ces parcelles et faire une nouvelle construction.

C.E. Lecture des règles applicables à la zone UC a été faite (retrait par rapport aux voies, construction en limites séparatives, emprise au sol, stationnement des véhicules...) Cette parcelle est de faible largeur et les règles de l'article 7.1 ,7.2 hauteur des constructions en limite

de parcelle (2,50m) est restrictive pour ce type de parcelle. La profondeur possible de la construction en limites séparatives n'est pas définie.

Dans sa réponse, la Commune note qu'elle prévoit de revoir la rédaction de l'article 7 et d'augmenter les hauteurs du bâtiment principal.

Cette demande rejoint les remarques faites dans la partie règlement d'étude du dossier.

4- Demande de classement en 1AUh pour une parcelle n° 78 rue du Fief Noumois

C.E. : Cette parcelle est classée en N sur le plan du fait de sa situation (le fossé principal : étier de la Taillée en bordure) et avait ce même classement au POS.

La Commune confirme la situation en milieu sensible de cette parcelle qui sépare le secteur urbanisé du marais. Elle maintient le classement.

Après visite des lieux, je partage cet avis.

5- Demande d'OAP Impasse de la Source terrains non construits zone UC

M. Coupé souhaite savoir s'il y a un principe d'aménagement pour les parcelles riveraines de son habitation appartenant à plusieurs propriétaires. Il craint un aménagement au coup par coup avec des accès multiples.

C.E. : Il n'y a pas d'orientation d'aménagement pour ce secteur. Ce principe permet une organisation plus rationnelle et une meilleure densification surtout quand il y a plusieurs propriétaires.

La Commune juge que le zonage prévu et l'application de l'article 682 du Code Civil sont suffisants pour régler cette situation.

6- Propriétaire et Gérant du Camping l'Etoile parcelles n° 37 et n°86 Zone UT

Ce gérant est venu prendre connaissance des zones de classement de l'accès au camping (UC et 2AU).

C.E. J'avais demandé un écrit pour préciser leurs éventuelles observations. Rien n'a été remis. Je considère que la situation leur convient.

La Commune indique que l'ensemble des terrains UT, 2AU, UC appartiennent à une même famille.

7- La Grande Blanchère, zone Ah

Les propriétaires se sont renseignés sur les risques d'inondation de leur propriété située dans le Marais et sur la présence éventuelle de moyens préventifs d'information en cas de risques.

C.E. : Cette zone n'est pas une zone urbanisée ou à urbaniser. La construction est ancienne et n'a pas subi d'inondation à ce jour. Notre Dame de Monts ne dispose pas de Plan de Sauvegarde.

Monsieur le Maire indique que la Commune n'est pas concernée par les risques d'inondation terrestre. Une étude des aléas sur les risques d'inondation des pays de Monts (marais) est cependant en cours.

C.E. : Cette question permet de préciser la situation au regard d'un sujet sensible du fait de la situation de la Commune (Océan, Marais) et du fait des catastrophes récentes et répétées dans certaines régions.

8- Propriétaires Zone UAa, proximité Océan

En accord avec l'intervention Association Sauvegarde de sites et du littoral
Voir le courrier L2 où le sujet sera traité.

9- Parcelle AB 28, route de la Rive Zone UD

Le propriétaire demande une augmentation du COS pour pouvoir diviser la parcelle AB28 déjà construite.

C.E. : Sur le projet PLU, le COS de cette zone est de 0,15. Les avis des PPA et les orientations de la Commune tendent à supprimer la zone UD au profit d'une seule zone UC. Cette option répond à cette demande.

L'avis du CE sur la suppression de la zone UD a été donné au chapitre précédent.

10- Rue du Fief Haut, Parcelles 140,275, 77,78

Ces parcelles non bâties sont en zone UC et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement. (OAP)

Il n'y a pas de surface minimum d'aménagement, ni de nécessité de présenter un plan d'ensemble. Seuls, la densité légale (15 logements minimum hectare et les orientations de l'OAP sont à respecter.

11- Camping « Beauséjour » riverain parcelle n°69

M. Pubert, propriétaire du camping, souhaite savoir s'il peut acquérir la parcelle n°69 riveraine classée en UC pour agrandir son camping.

C.E. : Actuellement, les campings ne peuvent être exploités qu'en zone UT. L'extension serait très modérée.

La Commune précise qu'elle ne s'oppose pas à cette transaction, vu la petite surface concernée et les fermetures de cette dernière année et malgré son engagement de limiter l'extension des campings.

C.E. : Le PLU ne peut cependant pas être modifié à cette date. Seule une acquisition sous réserve de modification du PLU et d'obtention de permis d'aménager peut être envisagée par M. Pubert.

Les lettres reçues

L1 –P 64, 69 et suivantes Consorts Ricolleau , Le Bois Soret,

Ces parcelles non bâties sont classées au projet PLU en zone 2AU (surface : 2ha2). Les consorts Ricolleau sollicitent un classement en 1AUh ou UC

Ces parcelles sont entourées de propriétés bâties classées en UC et les propriétaires ont obtenu en août 2013 un certificat d'urbanisme favorable, elles étaient classées en 1 NA au POS ;

Dans sa réponse, la Commune s'engage à réétudier ce classement au vu de la situation géographique de ces parcelles et de l'abandon de deux autres zones 2AU.

C.E. : Ce nouveau classement correspondrait à la situation des parcelles enclavées dans du UC et qui ont directement accès aux voies et aux réseaux, qui font partie d'un secteur urbanisé.

Les propriétaires ont la possibilité de déposer une demande de permis d'aménager dans les délais portés au certificat d'urbanisme.

L2 – Association de Sauvegarde de sites et Littoral

Principalement composée de propriétaires situés en zone UA. Elle s'est intéressée aux règles des zones UAm et UAa.

Elle est favorable au règlement des zones notées ci-dessus et apprécie le classement de la zone UAa en quartier à protéger.

Elle est inquiète des indications portées au « Plan vert » joint en annexe, concernant la végétalisation du toit de la base nautique et de la plantation d'arbres sur le parking zone UAm.

C.E. : La végétalisation d'un toit se compose de plantes relativement rases et les arbres prévus sur le parking, vu les embruns, ne dépasseront sans doute pas la hauteur du remblai en bordure de l'Océan, donc la vue à partir des immeubles reste assurée

La Commune émet le même avis.

L3 – Parcelle 531 Route du Château d'Eau –Zone A

Les conjoints Caillaud/Cochard demandent le classement en zone Ah d'une partie de cette parcelle correspondant à une construction existante sur le terrain.

C.E. : Aucune construction n'est portée sur le plan cadastral, ni sur le relevé de propriété. Une construction ne peut pas être ajoutée sans formalités sur le plan cadastral à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les propriétaires ne disposent à ce jour d'aucun document de preuve

La Commune émet le même avis. Aucune imposition en propriété bâtie n'existe sur cette parcelle. Une zone Ah ne pourra être créée que si le bâtiment est porté au plan cadastral

L4- Constructibilité Zone UAa

Monsieur Elie Lachamp écrit qu'il ne souhaite pas de construction d'immeubles sur les parkings et esplanade. Il note zone UAa

C.E. : Les parkings et l'esplanade sont zone UAm et cette zone n'accepte pas de construction pérenne.

L5 et L6 - zone UAp et UA Centre-Bourg - Mme Fradin – Mme Raballand et M. Fradin

Ces deux lettres ont le même objet en partie et émanent de la même famille.

- 1) L'orientation d'aménagement UAp prévue au projet PLU leur convient pour les parcelles 233-234. Ils souhaitent que l'impasse de la Bourrine ne soit pas un passage traversant et demandent la modification de classement des parcelles AN 228(partie UA, partie UAp) et AN 232 (UAp) en UA.

C.E. : Une orientation d'aménagement est un principe et dans le cadre de propriétés bâties, elle ne peut se mettre en place qu'au fur et à mesure des demandes d'aménagement qui doivent alors correspondre aux orientations fixées pour l'ensemble de la zone.

La Commune dans sa réponse présente les motivations du classement et confirme que tout projet devra mettre en œuvre les orientations prévues (densification et accès en particulier).

- 2) Ils demandent le classement de deux parcelles 137 et 139 Rue des Combattants d'AFN au projet PLU en UA soient classées en UAp en remplacement de AN 232 ci-dessus.

C.E. La hauteur des immeubles maximum prévus en UA est R+2, cette hauteur correspond à celle des autres immeubles récemment construits dans cette rue. Une hauteur plus importante (R+3) n'est pas acceptable sur ce terrain plus élevé et qui est entouré d'éléments remarquables que sont l'Eglise, des moulins.

Même avis de la Commune.

L7- Colonie de Riom UCa

Monsieur le Maire de Riom demande quelle constructibilité est possible en zone UCa Zone de classement de la colonie appartenant à la ville. Il joint différents projets qui ont été présentés pour réaménager le terrain et le transformer en habitat. Son souhait est la construction d'une surface égale à celle existant sur le terrain.

C.E. : Il est vrai que des précisions seraient à apporter à l'article UCA 2-11 du projet du PLU s'il devait être appliqué en l'état (surface possible). Les avis des PPA sont défavorables à la possibilité de reconstruction et demande la conservation en l'état de l'existant vu la situation à proximité d'une zone sensible (forêt, littoral).

La Commune, dans sa réponse envisage de remplacer l'article prévu au projet par la seule possibilité de réhabiliter les bâtiments existants.

C.E. : Une densification de constructions sur cette parcelle augmente les risques liés à la sécurité des personnes et des biens et à la préservation des espaces naturels sensibles. Il convient cependant de s'assurer que l'état des bâtiments existants permet une réhabilitation.

L8- Camping « Le Bois Collin » Zone UT

Les propriétaires émettent un avis défavorable sur le classement de leur camping en zone UT. Ils souhaitent pouvoir exploiter ce terrain en camping et parallèlement pouvoir le vendre tout ou partie en terrains constructibles, si nécessaire.

C.E. Dans le projet de PLU, une différenciation a été faite entre les campings et les constructions. Les campings en activité ont été classés en zone UT afin de prendre acte de leur existence, pérenniser leur exploitation et interdire l'installation en dehors de cette zone. Il ne peut y avoir deux classements à la fois. Aujourd'hui, ce terrain est exploité en terrain de camping. Son activité est ainsi reconnue. Si un changement dans l'utilisation du terrain est constaté dans l'avenir, un nouveau classement pourra alors être étudié.

Les demandes de renseignements et les observations recueillies lors de l'enquête ne concernent pas l'économie générale du projet.

Elles permettent dans certains cas d'apporter des corrections ou des précisions au règlement en particulier. La Commune, dans ses réponses, est le plus souvent favorable à ces corrections et précisions.

Le zonage proposé dans le PLU ne convient pas à certains propriétaires (4-11-L1-L5 et 6,L7,L8) Chaque cas a été analysé, certains classements pourront être modifiés (L1) Si la réponse ne peut être positive, les motivations ont été apportées dans l'analyse (par la Commune et le CE).

4 – DOSSIER ACTUALISATION ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Les grandes lignes du contenu de ce dossier sont résumées ci-dessus.

A ce jour, la station d'épuration peut traiter 14.333 EH. (données constructeur).

Le tableau présenté page 13 qui décompte la charge théorique estimée avec les données 2010- 2011 apporte une information incomplète et sous-estimée de cette charge quant bien même la charge théorique maximale est-elle approchée seulement pendant le mois d'août chaque année.

Le nombre total de logements de Notre Dame de Monts en 2010 est de 3.272 et 189 sont assainies individuellement (page 17).Le nombre de branchements domestiques peut donc être évalué théoriquement à 3.083 unités et non 2678 (données 2005).

Dans les estimations EH accueil Public qui devraient rassembler tous les autres branchements, environ 150 ; ne sont pas portés au tableau :

- le foyer d'accueil « Vent d'Espoir » 30 résidents,
- les couchages hôtels et colonies, en partie, 784 couchages (sauf 1 hôtel);
- les commerces et entreprises raccordés indépendants des logements,
- certains lieux d'accueil du public à vocation touristique, sportive ou culturelle....

Une estimation plus précise permettrait sans doute d'approcher le chiffre de 13.000 équivalents habitant et explique la pointe débimétrique qui apparaît en Août et qui frôle la charge nominale.

L'analyse de la liste des branchements fournie chaque année par le délégataire peut aider cette évaluation.

Cette remarque ne remet pas en cause l'ajout des secteurs étudiés page 18 et 19. Peu d'espaces nouveaux sont ajoutés à la zone d'assainissement collectif et la plupart (sauf les zones du Pré Guichard et du Puy Moguet) sont en bordure des réseaux existants. La densification des zones déjà urbanisées a aussi été évaluée. L'augmentation sur 10 ans serait de 1.415 équivalents/habitant si les zones de Puy Moguet et de l'Enclose ne sont plus classées dans les zones 2AU ;

Le plan joint reprend en Zonage d'assainissement collectif toutes les zones U, AU et NT définies au Plan Local d'Urbanisme.

Le plan de zonage intègre les zones 1AU et 2AU non présentes déjà en zone d'assainissement collectif.

5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES POUR LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Aucun renseignement n'a été pris et aucune observation n'a été faite sur ce dossier pendant l'enquête publique. Il n'y a donc pas de commentaires du commissaire enquêteur sur cette partie.
Les seules remarques sont celles faites ci-dessus au vu du dossier d'étude.

Rapport établi le 02 février 2014
Le Commissaire enquêteur
Marie Adrienne MOUREUIL

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOTRE DAME DE MONTS

ENQUETE PUBLIQUE DU 02 Décembre 2013 AU 06 Janvier 2014

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Notre Dame de Monts et dont le déroulement est relaté sur le présent rapport :

NOTANT :

- les enjeux que la Commune a voulu privilégier pour le développement de son territoire :
 - poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune
 - promouvoir un développement urbain maîtrisé avec l'accueil d'une population diversifiées
 - conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal.
- Il est nécessaire de préciser l'importance des espaces naturels remarquables et sensibles (océan, dunes, forêts, marais) qui sont l'identité de la commune et qu'il indispensable de prendre en compte dans toute politique de développement-
- la nécessité de disposer d'un nouveau document d'urbanisme, vu la date d'élaboration du POS, l'évolution de la population, des secteurs urbanisés et des activités depuis cette date, et l'établissement de nouvelles réglementations.

OBSERVANT

Que les procédures propres à l'élaboration du Plan local d'urbanisme et au déroulement de l'enquête publique ont été mises en œuvre dans le respect de la réglementation et en particulier pour Notre Dame de Monts :

La présence de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation avec le résumé non technique,

Les avis des personnes publiques associées dont spécifiquement l'étude de l'autorité environnementale, et les avis de la CDCEA et de la Commission des Sites.

VU,

- Le dossier présenté et les visites sur les lieux,
- Les avis des personnes publiques associées et les propositions de réponses de la collectivité déposées avant l'enquête publique,
- Le bilan de la concertation,
- Les observations du public recueillies et les réponses apportées par la collectivité

JE CONSIDERE

- que le **projet étudié**, qui définit les orientations prises par la Collectivité, **répond dans son ensemble aux objectifs réglementaires** fixés concernant :

- la mise en valeur et la préservation des milieux naturels remarquables et sensibles,
- une politique urbaine économe en espaces (densification des zones urbaines existantes)
- une évolution prévue de la population, de l'habitat et des activités économiques nécessaire au développement de la commune mais mesurée.

Les points du rapport de présentation, du règlement, des documents graphiques et annexes pour lesquels j'ai émis un avis ou **demandé un complément, une précision ou une modification**, sont notés dans l'analyse de ces documents. Ces demandes vont dans le sens de mieux répondre aux enjeux fixés et d'en présenter une situation objective et quantifiable (tableaux), de tenir compte des réglementations en particulier pour le littoral et les zones humides, de permettre que la rédaction des documents que sont le règlement et les plans traduisent les objectifs définis, ex : densification, et permettent de délivrer des autorisations d'urbanisme correspondant aux orientations. **Aucune de ces remarques ne remet en cause l'économie globale du projet.**

- que **le public** a été correctement **informé** par la concertation, la publicité, la présentation d'un dossier développé et la présence d'un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques de la part de la collectivité insérée au dossier de consultation. Les **observations recueillies**, le plus souvent à titre de renseignement et pour des situations personnelles, **ont fait l'objet d'un avis dans le rapport**. Elles ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs du projet, mais certaines ont mis en lumière les incohérences de certaines règles et vont permettre d'apporter les adaptations nécessaires. La commune a, dans son mémoire, développé les réponses qu'elle pense donner à ces observations.

Vu les appréciations notées ci-dessus, qui font référence au dossier mis à la disposition du public, aux analyses et avis émis, aux observations recueillies, et à la volonté exprimée par la Collectivité d'apporter les améliorations nécessaires à ce projet.

J' EMETS :

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de NOTRE DAME DE MONTS.

Fait à Vairé
Le 02 Février 2014
Le commissaire enquêteur,
Marie Adrienne MOUREUIL

MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE NOTRE DAME DE MONTS

ENQUETE PUBLIQUE du 02 Décembre 2013 au 06 janvier 2014

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de l'enquête publique dont le déroulement et les observations sont relatés dans le rapport ci avant.

NOTANT

- l'objectif de mise à jour entre le zonage d'assainissement et le plan local d'urbanisme,
- la situation actuelle des branchements et la capacité maximale de la station de traitement des eaux usées,
- l'évolution prévue de l'urbanisation de la commune de Notre Dame de Monts,

OBSERVANT

- que la procédure propre à la délimitation des zones d'assainissement a été respectée,
- que l'enquête publique a été faite dans les règles.

VU

- L'étude du dossier
- L'absence d'observations du public

CONSIDERANT

- Que malgré des imperfections dans le calcul de la charge théorique actuelle, la station de traitement des eaux usées est aujourd'hui suffisante et que le plan définissant les nouvelles zones, correspond au plan du projet de Plan Local d'urbanisme. Le dossier présenté répond donc globalement à l'objectif défini qui est la mise en correspondance du Zonage d'assainissement collectif avec les secteurs urbanisés ou à urbaniser.

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de MISE À JOUR du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE NOTRE DAME DE MONTS

Fait à Vairé le 02 Février 2014
Le Commissaire Enquêteur :
Marie Adrienne MOUREUIL

ANNEXE 1 P.V. ENQUÊTE PUBLIQUE : 11pages

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION PLAN LOCAL D'URBANISME ET MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE NOTRE DAME DE MONTS

L'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la mise à jour du zonage d'assainissement de la Commune de Notre Dame de Monts a eu lieu du **lundi 02 décembre 2013 à 13h30** au **lundi 06 Janvier 2014 à 16h30**

Les premières publicités et les affichages réglementaires ont été avant le lundi 18 novembre 2013. Les secondes publicités le jeudi 05 décembre 2013 dans journaux locaux. Les affichages ont été présents jusqu'au dernier jour de l'enquête.

Le dossier a été tenu à disposition du public durant la période indiquée ci-dessus aux jours et heures d'ouverture de la Mairie. Les publicités et les projets arrêtés étaient consultables sur le site officiel de la commune.

Cinq permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu :

- lundi 02 décembre 2013 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 13 décembre 2013 de 13h30 à 16h30
- Samedi 21 décembre 2013 de 9h à 12h
- Vendredi 27 décembre 2013 de 13h30 à 16h30
- Lundi 06 Janvier 2014 de 13h30 à 16h30

Le lundi 06 Janvier 2014 à 16h30, les registres ont été clos et le dossier emporté par le Commissaire enquêteur

Seize personnes ou groupes de personnes ont été reçues lors des permanences. Certains écrits ont été faits d'un commun accord pour résumer la demande ou les observations. Trois personnes ont écrit sur le registre en présence du commissaire enquêteur ; aucune en dehors des permanences. Neuf courriers ont été adressés ou déposés lors des permanences.

Aucune observation ni aucune demande de renseignements ne concerne la mise à jour du zonage d'assainissement.

OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES SUR REGISTRE PLU

| DEMANDEUR SITUATION ZONAGE PLU | OBSERVATIONS OU DEMANDES | PARTIE DU DOSSIER CONCERNE |
|--|--|----------------------------------|
| 1 – M. GILBERT AD 48 et AD247 Rue du fief Haut et RD 38 Zone UC | Quelles règles de retraits par rapport aux voies s'appliquent pour ces parcelles séparément ou ensemble- hors ou dans agglomération ? Hors ou dans les secteurs Urbanisés ? La rue du Fief Haut est à l'intérieur des panneaux d'agglo, pas la partie RD38, une zone UC est-elle un secteur urbanisé ? | Règlement UC Article 6.1 |

| | | |
|---|--|--|
| 2 – Mme GADAIS Pour n° 144, rue Gilbert Cesbron Zone UB | Maison divisée en deux parties. La construction d'un garage est-elle possible en limite d'espace public. | Règlement UB Article 6.1 |
| 3 – M. et Mme SORBIER Parcelles 58 et 332 39I Rue de la Croix Gaillarde | Voie privée largeur totale 6m (3 sur chaque parcelle). Cette voie n'apparaît pas sur le plan cadastral. Démolition de la construction existante, Quelles règles s'appliquent lors d'une nouvelle construction ? retrait par rapport aux voies, aux limites séparatives, les stationnements Remarques Hauteur construction principale en limite séparative insuffisante (7.2) profondeur possible en limites séparatives non définie. Retrait Voies 3m et stationnement obligatoire. | Règlement UC Article 6.1 Article 7.1 ET 7.2 Article 9 Article 12 |
| 4 - M X Rue du Fief Niémois Parcelle n° 78 Zone N Partie construite en Nh | A pris connaissance du règlement de la zone N et demande que son terrain soit classé en en 1AUh comme le terrain riverain. | Zonage Motifs de classement |
| 5 - M. COUPE Parcelle n° 318 Impasse de la source Zone UC | Demande : Y a-t-il un principe d'aménagement pour les parcelles voisines non construites appartenant à plusieurs propriétaires ; Si non il serait souhaitable qu'il y en ait un en particulier pour déterminer les accès. | OAP |
| 6 - Mrs X Propriétaire Gérant Camping l'Etoile Parcelles n°37 et n°86 Zone UT Sortie camping Parcelles 32 (zone 2AU) et 35 (zone UC | Renseignements concernant le classement des parcelles 32 et 35 aujourd'hui utilisées comme accès au camping l'Etoile. Une demande d'observation écrite de la part du commissaire enquêteur a été faite et aucun écrit sur le registre ou par courrier n'a été fait. | Zonage |
| 7 – M.X propriété bâtie- La Grande Blanchère Zone Ah | Renseignements sur risques d'inondation dans le Marais et quelles mesures de sécurité existent ou sont prévues en cas de fortes intempéries. | PPRI Plan de Sauvegarde |
| 8 – Mmes X Propriétaires zone UAa | Adhérentes association sauvegarde sites et littoral Accord avec le courrier adressé L2 (voir ci-après) Renseignements sur constructibilité zone UE | Règlement Annexes |

| | | |
|---|---|---|
| | sports. | |
| 9 – FRUCHARD Benoit pour les Consorts MERCIER AB 28 Route de la Rive Zone UD | Souhaite une augmentation du COS(30%) pour division de parcelles | Zonage et règlement UD Article 14 |
| 10 – M. X propriétaire Rue du Fief Haut Parcelles 140, 275 77,78 ... Zone UC | Prend connaissance du classement des terrains Et demande si obligation de présenter un plan d'ensemble d'aménagement pour les terrains lui appartenant. Y a-t-il une surface minimum pour permis d'aménager ou divisions de parcelles. Pas de notes concernant cette situation dans les dispositions générales ni dans les dispositions de la zone UC. | OAP Règlement Zone UC |
| 11- PUBERT Yohann Camping Beauséjour Parcelle n°69 Riveraine camping Zone UC | Parcelle à vendre. Peut-il l'acquérir pour agrandir le camping ? Peut-il espérer une réponse positive et un nouveau classement de cette parcelle au vu des diminutions d'emplacements sur la commune ? | Zonage |

OBSERVATIONS LETTRES PLU

| DEMANDEUR SITUATION ZONAGE PLU | RESUME DES OBSERVATIONS OU DEMANDES | PARTIE DU DOSSIER CONCERNE |
|--|--|--|
| L1 - Consorts RICOLLEAU Bois Soret Parcelles 64-69-70-71-73 -74 Zone 2AU | Demandent le classement en zone 1AUh ou UC- situation précédente et situation conservée aux parcelles voisines. Certificat d'urbanisme de création de lotissement réalisable à la date du 09/08/2013 valable 18 mois | Zonage |
| L2 - Association Sauvegarde Sites et littoral Notre Dame de Monts Zone UAm front de Mer Dont UAm et UAa | Avis favorable à : création zone UAm inconstructible classement UAa en quartier à protéger avec absence de fermetures des balcons Ne souhaite pas la végétalisation toit base nautique et plantations arbres parking, qui peuvent cacher la vue sur la mer à partir des étages bas des immeubles. | Règlement et annexe 5.4.1 patrimoine Annexe Plan Vert |
| L3 – Consorts CAILLAUD/COCHARD Parcelle n°531 Route du Château d'eau Zone A 146-6 | Demandent le classement en zone AH de partie de la parcelle car construction existante. Cette construction n'est pas sur le plan cadastral, ni sur le relevé de propriétés | |

| | | |
|--|---|--|
| L4 – M. ELIE- LACHAMP Villa Ste Thérèse 112 Avenue de la Mer Zone UAa | Pas de construction d'immeuble sur les parkings, le terre-plein central et l'esplanade piétonne de la zone UAa | Zonage et règlement |
| L5 –Mme FRADIN Parcelles AN 215 et 228 Impasse de la Bourrine Route de Saint Jean Zone UAp | Demande que la parcelle AN 228 divisée en 2 zones UA et UAp soit classée dans une seule zone. Impasse de la Bourrine/sortie route de Saint Jean incluse dans le bail commercial – ne souhaite pas la création d'une liaison douce à partir de cet accès | ZONAGE : limites OAP Centre-Bourg |
| L6 – Mme RABALLAND Mr FRADIN Parcelles AN 232, 233 ,234 Rue des Vieilles Forges Impasse de la Bourrine Zone UAp Parcelles AN 137 et 139 Rue des combattants d'AFN Zone UA | Présentation d'une proposition d'aménagement des parcelles 233-234 avec établissement de 3 servitudes pour passage des parcelles 214-421 et 422 Demande de séparer l'impasse de la Bourrine en 2impasses au niveau parcelle 214 : - desserte 232-215 et 228 par rue Saint Jean - desserte 214-213- 421-422- 233-234 par rue des Vieilles Forges Conteste le classement parcelle 232 en UAp 40 logements car Bourrine déjà bâtie, demande UAp 20 logements Demande de classement des parcelles 137-139 en UA au PLU en UAp | OAP Centre-Bourg Zonage |
| L7 – M. Le Maire Ville de Riom Puy de Dôme Colonie Zone UCa | Demande quelle constructibilité pour cette zone ? 1) article UCa 2-11 projet PLU interprétation : ajouter une nouvelle construction égale au plus à l'existant (doublement surface bâtie) ou nouvelle construction après démolition 2) PPA DREAL : espace sensible pas de densification en UCa Préfet : suppression UC 2-11 pas de nouvelles constructions conservation existant Demande une surface neuve égale à celle existante à ce jour. Sont joints à cette demande : 3 avis administratifs délivrés sur des projets. | Règlement Avis des PPA Annexe : Zone naturelle sensible ? |
| L8 – Mme DUBAS Camping Bois Collin | Avis défavorable à ce classement qui ne permet plus une vente en terrain constructible si arrêt | Zonage |

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Zone UT | de l'activité camping | |
| L 9 Commune | Remise d'un tableau Notant l'intention de la collectivité de Modifier sur le règlement : -implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives - aspect extérieur des maisons et clôtures - reconstruction de bâtiments. | Règlement PPA |

Ces deux tableaux résument les écrits du registre et des lettres dont copies a été laissée aux services administratifs à la clôture de l'enquête.

Les observations, demandes et propositions reçues sont le plus souvent des demandes individuelles mais qui posent parfois un problème plus général, principalement :

- dans la rédaction de certains articles du **règlement** (retrait par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives, aux emplacements de stationnement, aux surfaces minimum éventuelles dans les permis d'aménager..)
- dans le classement en **zonage** (2AU, UT,UAp,UA,Uca,UD...),
- demande de modification d'**OAP** ou création éventuelle.

Les avis des personnes publiques associées sont résumés ci-après et sont annotés des réponses que vous avez apportées et qui étaient jointes au dossier d'enquête.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRES EN REponse DE LA COLLECTIVITE AVANT L'ENQUÊTE

| PPA | PRINCIPALES REMARQUES | REponses |
|---|--|--|
| Autorité Environne mentale | <p>Rapport de présentation : Clair pédagogique, inégal suivant les thèmes. Manque analyse critique du POS Evaluation des incidences insuffisantes en particulier localisation et état initial Absence d'incidence sur Natura 2000 non démontrée Pas d'indication sur : -offre de stationnement - situation et évolution possible des campings - cimetière - petit patrimoine - année référence fond de plan Articulation du PLU avec autres documents ? Indicateur des surfaces de marais détruites à prévoir dans le suivi</p> <p>Prise en compte de l'environnement Développement et gestion économe espace : . rythme de croissance démographie mesuré (1,6%et 45log. environ)</p> | <p><i>Des compléments seront apportés sur les différents points de ce premier paragraphe</i></p> |

| | |
|---|---|
| <p>- réduction zones d'urbanisation par rapport au POS -Zones 2AU (Puy Moguet et Enclose) pas dans l'analyse du besoin - densités projetées adaptées : ajuster règlement zone UC pour plus de densification limiter zone UE à emprise actuelle</p> <p>Voir emprise 1AU_i et secteur Marais</p> <p>Espaces intérêt biologique et paysager : Protection satisfaisante massif boisé</p> <p>Justifier dimensionnement secteur NF et entrée camping NT</p> <p>Zones humides Apporter indication sur méthodes employées pour caractériser et délimiter les zones humides Manque rapport d'étude Périmètre du marais variable suivant cartes Pas de localisation précise des zones humides sur plans de zonage Justifier la compatibilité du PLU avec le SDAGE</p> <p>Espaces remarquables Délimitation cohérente Projet port à sec et classement zone NP prématuré manque d'études – proposition : procédure ultérieure de mise en compatibilité</p> <p>Ne pas exclure de N146-6 les parkings chemins et aires de stockage Précision sur ensemble des secteurs de marais classés en A146-6 Dans espaces remarquables : préciser la liste des aménagements légers autorisés et revoir règlement.</p> <p>Bande des 100 m (littoral) Pas matérialisée sur documents graphiques</p> <p>Eaux pluviales et usées Carte zonage assainis. En annexe mais note d'absence de schéma directeur.</p> <p>Risques naturels PPRL »Pays de Monts « en cours d'élaboration. Porter sur plans de zonage les périmètres d'aléa de l'atlas 2002 Précision dans le règlement des cotes des constructions nouvelles dans cette zone</p> | <p><i>Remise en zone agricole</i></p> <p><i>Déjà suppression CAS Reculs diminués... Emprise supplémentaire réduite à la création d'une voie</i></p> <p><i>Compléments apportés attend réponse eaux et forêts. Entrée dégagée protection feu</i></p> <p><i>! ! Compléments seront apportés ! Zones humides seront reportées au plan de zonage et règlement ajusté</i></p> <p><i>Maintien de la zone-projet inscrit dans le cadre Du SCOT- justifications supplémentaires seront apportées Souhaite maintien en N</i></p> <p><i>Des compléments seront apportés Règlement sera modifié</i></p> <p><i>Pas d'obligation réglementaire- plans mis en annexe</i></p> <p><i>Mise à jour zonage même enquête Pas de schéma eaux pluviales à ce jour</i></p> <p><i>Documents joints en annexe Complément seront apportés</i></p> |
|---|---|

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Référence au DDRM de septembre 2012</p> <p>Nuisances Traitement du bruit : camping salles et groupes frigo... ?</p> <p>Conclusion Demande de précision sur les points invoqués Prise en compte dans le projet de la nécessité d'économie d'espaces et de réduction des emprises sur Natura 2000 Inventaire des zones humides à compléter.</p> | <p><i>Compléments seront apportés</i></p> |
| RTE | <p>Présence de la ligne 90 KW Guérinière/ St Jean de monts</p> <p>Notes fournies à inclure dans le projet PLU</p> | <p><i>Seront incluses</i></p> |
| Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan » | <p>Chargé du projet SCOT</p> <p>Présente la commune de Notre Dame de Monts, sa situation, les déplacements avec infrastructures existantes, contexte naturel et paysager.</p> <p>Estime le projet PLU conforme aux réglementations imposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Equilibre entre urbanisation et protection environnement Diversité des fonctions urbaines et rurales Réduction des risques et nuisances <p>Le PLU s'inscrit dans la démarche du projet de SCOT – Avis favorable</p> | <p><i>Pas d'observation</i></p> |
| Conseil Régional Pays de la Loire | <p>Sans observation</p> | |
| Conseil Général De la Vendée | <p>Sans observation</p> | |
| Services de l'Etat : DDTM | <p>Observations : Choix de développement : Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - taux de croissance démographique à préciser - construction 45 log./an cohérent avec projection INSEE 2040 - demande de fusion UC et UD et revoir règlement pour favoriser densification - zones 2AU (Puy Moguet, Enclose) nécessaires au-delà de durée vie du PLU, sans vocation définie – à supprimer- <p>Activités économiques : 1AUi ouest déjà occupé à classer en Ui. Zone 1AUi à l'est occupée par jardins collectifs. A préciser. UE (équipements collectifs) s'étend sur zone de marais.</p> <p>Activités Agricoles Demande de diagnostic agricole pour mesurer les impacts du projet sur les exploitations agricoles</p> | <p><i>Compléments seront apportés</i></p> <p><i>Oui pour la fusion des deux secteurs</i> <i>Classées en zone agricole</i></p> <p><i>Justifications ou modifications seront apportés</i></p> <p><i>Compléments seront apportés</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Activité portuaire Site des mûriers : manque de précisions du projet « Port à sec » caractéristiques, impact... suppression zone NP et compatibilité éventuelle ultérieure.</p> <p>Loi Littoral Pas d'autorisation de nouvelles constructions UCa « pas de continuité urbanisation existante » Bande des 100m sur les plans de Zonage ainsi que délimitation des espaces proches du rivage ;</p> <p>Risques Faire référence au DDRM de septembre 2012</p> <p>Inondations Zones inondables connues à porter sur documents graphiques Représenter aussi les zones identifiées par l'atlas de submersion marine, Pas de nouvelles populations dans les zones à risques Volet inondation du SDAGE à mettre dans rapport de présentation</p> <p>Feux de Forêt Débroussaillage sur 50 m des habitations, jusqu'à 200 m du massif et 50 m autour des campings Recommandation : bande inconstructible de 50 m autour des massifs</p> <p>Zones humides Dossier à compléter sur méthodologie de recensement, de caractérisation et de préservation des zones humides ; Revoir règlement PLU p6 protection des zones humides et faire référence à l'article L 123-1-5 7° alinéa.</p> <p>Patrimoine paysager et naturel Secteur NF surdimensionné : apporter justifications</p> <p>Prévention des nuisances Zone 1AUh à proximité camping et salle des fêtes : protection du bruit.</p> <p>Conclusion : Suppression zones 2AU Interdiction nouvelles constructions UCa Prise en compte des zones humides et zones inondables.</p> <p>Annexe technique : Rapport de présentation : - mention de réglementation en vigueur (étude de sols) pour le risque sismique ;</p> | <p><i>Voir réponse évaluation environnementale même sujet</i></p> <p><i>Le règlement sera modifié</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Les compléments seront apportés</i></p> <p><i>Pas d'atlas de zones inondables</i></p> <p><i>Compléments seront apportés</i></p> <p><i>Complément apporté</i></p> <p><i>Bande de 5m maintenue</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Attente réponse eaux et forêts</i></p> <p><i>Voir réponse même sujet évaluation environnementale</i></p> <p><i>Compléments et modifications seront apportées.</i></p> |
|--|---|--|

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | <p>- présenter les actions envisagées pour le numérique par le schéma directeur de la Vendée ;</p> <p>- préciser les indicateurs d'évaluation triennale de besoins en logement et ceux du bilan ;</p> <p>OAP : P9 erreur entre trame d'urbanisation OAP et plan de zonage</p> <p>Plans de Zonages Limite entre N et UB rue des à revoir, Noms de lieux-dits, rues, routes...sur plans de zonage Voir modifications des appellations Ui et Ue</p> <p>Règlement : P10 préciser types piscines non exclus de l'emprise, Implantation construction en UA</p> <p>Annexes : Ajouter les plans de l'agence nationale des fréquences pour servitudes de type PT2 et PT2 LH Le tracé du câble de réseau régional reliant les centraux téléphoniques St Jean de Monts /Barre de Monts La liste des lotissements dont les règles sont maintenues ou mention néant.</p> | |
| <p>Chambre d'Agriculture</p> | <p>Demande d'optimiser les dents creuses et de densifier les secteurs urbanisés</p> <p>Remarques : <i>Sur présentation et perspectives de développement</i> . réaliser un état des lieux de l'activité agricole et analyse des enjeux ; . Justifier les besoins liés à l'habitat et aux activités économiques et de loisirs préciser les moyens de maîtrise foncière à mettre en place réduire les surfaces en extension AU (retirer les 2AU Puy Moguet et route de l'enclose) augmenter la densité prévue respecter en zone d'activités la distance de 100m par rapport à un siège d'exploitation ; . si espaces constructibles pris à l'agriculture analyse de l'impact et compensation. <i>Plan de zonage</i> Retrait 2AU du Puy Moguet et Enclose Report partie zone 1AUi (100m) Zones tampons Pastillage en A des exploitations agricoles avec habitation + bâtiments agricoles et évolution éventuelle</p> | <p><i>Réponses déjà apportées dans DDTM et évaluation environnementale</i></p> <p><i>Réponses en partie déjà apportées</i></p> <p><i>Oui Seulement activité touristique pas de</i></p> |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <p><i>Règlement</i> A art. 1 supprimer alinéa 7 A2 remplacer par article proposé – alinéa 8 à remplacer</p> <p>A 146-6 ajouter Ah rajouter alinéa 18 : périmètre de réciprocité de 100 m</p> <p>Conclusion : Avis défavorable si réserves non levées</p> | <p><i>nouveaux logements</i> <i>Pas possible dans espaces remarquables</i> <i>oui</i></p> |
| INAO | <p>Note le recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg et dents creuses Pas d'observation sur 1AUh et 2AU Ne modifie pas sensiblement les conditions d'exploitation des terres agricoles Demande qu'il n'y ait pas d'extension sur les terres agricoles</p> | <p><i>Sans observation</i></p> |
| CDCEA | <p>Présentation de la commune : 2066 ha Présentation du projet : Loi grenelle Evolution démographique, Besoins en logements et surfaces nécessaires</p> <p>Analyse : Gestion économe de l'espace 38,1 ha restitués en A et N Zones UC et UD secteurs à faible densité de construction, Zones 2AU Enclose et Puy Moguet sans vocation définie ont un caractère illégal Activités économiques : 12 ha développement possible – voir limite exploitation agricole viable à proximité Activité touristique Classement campings en Zones UT et NT confortés sans augmentation de surfaces</p> <p>Conclusions Supprimer 2AU Puy Moguet et Enclose Fusionner UC et UD et les rendre plus compactes Eléments de diagnostic agricole insuffisant</p> <p>Courrier du Préfet : Note que CDCEA a pris acte de l'accord du Maire : . de supprimer 2 zones 2AU . de densifier les zones UC et UD et les fusionner demande de compléter : volet agricole zonage économique (taux de remplissage) opportunité zones tampon secteur cordon de</p> | <p><i>Voir les notes précédentes</i> <i>DDTM et évaluation</i> <i>environnementale</i> <i>concernant ces sujets</i></p> <p><i>Complément seront</i> <i>apportés</i> <i>Précision à apporter</i></p> |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| | « Mattes » | |
| Commission de Des paysages et des sites | Avis favorable Justifier l'espace NF ou la réduire | <i>Eaux et forêts contactés</i> |
| Orange | Servitudes type PT 3 à inscrire (câbles à fibre optique) Plans et règlement | <i>Seront inscrites</i> |
| Vendée Eau | Aucune observation | |

Il a donc été pris note lors de l'enquête des modifications ou précisions que la collectivité pense apporter aux avis des PPA et en particulier, outre l'apport des compléments demandés, la suppression des deux zones 2AU, le maintien de la zone Np pour une éventuelle création de « port à sec », la suppression de la zone UD au profit d'une seule zone UC, la conservation de la bande de 5m inconstructible en bordure de forêts.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Concernant le **règlement**

Zone UB : dans la bande de constructibilité principale, quelle est la hauteur maximum des constructions en limite ?

Zone UBa : « caractéristiques : hauteur plus élevée (définie art.10.2) et emprise au sol plus importante ». Cette emprise particulière de la zone UBa n'est pas portée à l'article 9

Zone N : art. 11 titre aspect extérieur des constructions et clôtures

Aucune mention des clôtures dans la rédaction de l'article

Ce Procès verbal a été dressé suivant l'article R.123-8 du Code de l'environnement qui stipule « *dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal d'enquête. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* »

Fait à Vairé, le 11 janvier 2014

Remis à Monsieur le Maire de Notre Dame de Monts
lors de la rencontre du lundi 13 Janvier 2014 à 14 h

Le Commissaire Enquêteur
Marie Adrienne MOUREUIL

Le Maire
Raoul GRONDIN

Annexe 2 Mémoire en Réponse de la Collectivité : 7pages

