

# PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE  
NOIRMOUTIER

COMMUNE DE BARBÂTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION n°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BARBÂTRE

Réalisée du 2 novembre au 5 décembre 2022

Jacky TOUGERON, commissaire enquêteur

A l'attention de Monsieur Fabien GABORIT, président de la CCIN

Copie à M. Louis Gibier, maire de Barbâtre

Monsieur le Président,

Conformément à votre arrêté n°2022\_362\_A\_URB en date du 11 octobre 2022, j'ai procédé à l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Barbâtre. Vous trouverez ci-après le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique. J'ai essayé de traduire le plus fidèlement possible toutes les (nombreuses) préoccupations et suggestions exprimées lors de l'enquête, pour les porter à votre connaissance.

## DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à votre arrêté susvisé, l'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours, du 2 novembre au 5 décembre 2022 inclus.

La publicité de l'enquête et l'information du public ont été réalisées dans le respect des règles en vigueur. L'avis d'enquête a été publié dans Ouest France et dans Le Journal du Pays Yonnais 15 jours avant le début et pendant la 1<sup>ère</sup> semaine de l'enquête. L'affichage de l'avis d'enquête sous forme de 24 panneaux répartis sur l'ensemble du territoire de la commune de Barbâtre a permis d'informer un maximum d'habitants.

J'ai tenu 4 permanences à la mairie, le matin les mercredi 2 novembre et jeudi 17 novembre, et l'après-midi les mardi 29 novembre et lundi 5 décembre 2022.

## PARTICIPATION DU PUBLIC

Le registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Le public a pu consulter le dossier sur le site internet de la Communauté de communes avec un lien vers la Mairie de Barbâtre, et faire des observations par courriel, ou par courrier adressés au commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

27 personnes ou couples se sont présentés lors de mes permanences et ont inscrit 18 observations sur le registre papier.

- 16 courriers m'ont été remis lors des permanences, ou déposés en mairie en complément ou non d'observations faites sur le registre papier. L'un des courriers est accompagné d'un dossier de 31 pages. Un autre courrier constitue le texte d'une pétition signée par 133 personnes.

- 6 mails ont été annexés au registre d'enquête.

**Le nombre de contributions s'élève à 40, dont une pétition signée par 133 personnes.**

Il convient de signaler que 3 courriers, rédigés dans les mêmes termes, n'ont pas respecté les modalités définies à l'article 6.3 de votre arrêté susvisé, puisqu'ils ont été adressés à M. le préfet de la Vendée, au lieu du commissaire enquêteur. Vous-même, et M. le Maire de Barbâtre, destinataires de ces courriers en copie, avez bien voulu les rediriger afin qu'ils soient versés à l'enquête publique. L'ensemble de ces courriers ou courriels concerne le secteur des Oyats.

## COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête était constitué de tous les éléments réglementaires nécessaires à la compréhension du projet, et notamment une notice de présentation de 54 pages, expliquant clairement, à l'aide de photos et de plans, le contenu et les objectifs du projet de modification, ainsi qu'une annexe relative aux OAP sectorielles d'aménagement.

Le dossier d'enquête comprenait tous les éléments administratifs préparatoires à l'enquête publique (arrêtés et délibérations), les éléments relatifs à la publicité de l'enquête (avis), ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, décidant de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les plans du règlement graphique étaient constitués de 5 plans au format A3, et 5 plans identiques au format A0. Les plans du site internet de la CCI étaient accessibles en haute résolution.

Enfin, une notice mentionnait les textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative.

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour votre information :

Dans les 40 contributions reçues, 32 concernent plus ou moins directement le projet d'OAP des Oyats. Les autres observations concernent : l'OAP Notre Dame, l'OAP de la Borderie, le projet de parking paysager, le changement climatique, la Pointe de la Fosse ou des propositions de l'association Vivre l'Île 12 sur 12.

Toutes les contributions ont été publiées en intégralité sur le site internet de la CCIN . Elles sont cotées de la façon suivante :

R 1,2,3... pour les observations inscrites sur le registre papier

C 1,2,3... pour les observations reçues ou déposées par courrier à la mairie

M 1,2,3... pour les observations reçues par mail (courriel) sur le site internet  
Communauté de communes

# 1. OAP des OYATS

## 11. Observations favorables au projet

*Les observations R9, R10, R11, R12, R13, R16,R17,R18,M2,M3,M4,M5 M6,C7,C9,C15 sont, sans ambiguïté, favorables au projet. Elles sont le fait de 16 personnes ou familles.*

- Mme D. COMBE (R8) est favorable à de nouveaux logements en centre bourg afin de « permettre aux jeunes, entre autres, de pouvoir se loger à moindre coût ».
- Le signataire (signature illisible) de l'observation R9 estime que le projet défend les enjeux de la ruralité afin de favoriser le logement dans une politique adaptée au contexte local,
- Le signataire de R11 n'a pas pu trouver de logement à l'année, mais seulement un logement provisoire. Il affirme que des enfants quittent Barbâtre car les parents ne trouvent pas de logement.
- M.HILLERET DE LAULANIÉ (R12) ne voit que des points positifs dans le projet, pour les jeunes qui ne trouvent pas de logement à un prix acceptable et pour le développement commercial du centre, et pour les bâtiments qui « ne déparent pas le quartier ».
- Pour Mme FRANCOIS-CHEVET (R13), pédiatre à Barbâtre, le projet pérennisera l'école et apportera dynamisme et bien-être au centre.
- M.MUNOZ et Mme MOLINERO (R16) jeunes restaurateurs, témoignent qu'ils ont dû dormir pendant 2 ans dans leur restaurant, faute de trouver un logement. Pour eux, le projet répond à la problématique du climat et à une possible montée des eaux, le gain d'espace permettant un « visuel plus vert ».
- Mme GUYON (M2), domiciliée à La Barre de Monts, considère qu'il « est impératif de modifier ce PLU » pour accueillir de nouveaux habitants : elle évoque le cas de ses fils, professionnels de la restauration et de la pâtisserie, qui ont dû refuser des emplois sur l'île par impossibilité de s'y loger.
- MM. GUILLERMOU (M3) et DOGON (M4), résidents secondaires, soutiennent le projet pour l'installation de familles à l'année, pour l'école et l'animation commerciale.

- Mme Françoise POISSON et Mme Patricia CHAPEAU (M5), résidentes à l'année, travaillent au marais salant. Elles constatent les difficultés, pour leurs collègues sauniers et saunières, de se loger à l'année. Elles affirment que la transmission de leur métier « ne pourra se faire sans une réponse au logement adéquate ». Il en est de même pour tous les actifs jeunes et moins jeunes, qui « ne peuvent plus vivre sur l'île alors qu'ils y travaillent ». Elles constatent que de plus en plus de résidences secondaires sont ouvertes seulement l'été ou le week-end, ce qui ne favorise pas « des liens sociaux équilibrés de proximité » et crée de grandes inégalités sur le territoire. Elles remercient l'équipe municipale pour « ce projet de logements accessibles financièrement ».
- Mme et M. GUILLONNEAU Larissa et David (M6), repreneurs d'une exploitation agricole d'élevage à Barbâtre, recherchent depuis le début de l'année un bien à louer ou à acheter pour se loger avec leurs enfants, mais constatent que le prix de l'immobilier est trop élevé, et les garanties de revenus exigées par les propriétaires hors de leur réalité. Les logements voués à l'accueil de touristes ou de résidents secondaires ne facilitent pas leurs recherches pour trouver un logement à l'année. Bénéficiant d'un logement provisoire, cette difficulté à se loger constitue un frein au développement de leur activité. Ils sont favorables à la modification de PLU pour créer des logements à l'année.
- Mme QUEMERE (C7) est favorable au projet car elle estime qu'il y a un vrai danger pour l'île de perdre sa population sédentaire, du fait des problèmes de logement des jeunes, des saisonniers et des professionnels.
- M. Louis-Pierre TRET (C9), domicilié à Vertou, et propriétaire à Barbâtre, constate que le prix du foncier a fortement augmenté, à Barbâtre comme sur tous les territoires littoraux, et que les jeunes ont beaucoup de mal à trouver des logements en locatif ou en accession. Ils doivent « faire la navette » entre l'île et le continent. Ceci pénalise les travailleurs saisonniers en même temps que les employeurs. Le PLU actuel (approuvé en 2021) préconise d'ailleurs (Axe 1 du PADD) « le développement de l'offre de

logements dans le temps et l'espace », avec priorité au renouvellement urbain, en raison du manque de logements et de terrains à des prix raisonnables. Il estime que les opérations envisagées sur les secteurs de Notre Dame et des Oyats respectent l'identité de la commune (R+2 maximum), permettent de créer des logements de différentes tailles, avec des financements différenciés et notamment des logements sociaux, en respectant les préconisations du PPRL. Il souhaite qu'elles soient mises en œuvre très rapidement.

- L'association culturelle « Les amis de l'île de Noirmoutier » (environ 800 adhérents) indique dans sa contribution (C15) qu'actuellement seuls 6 logements sociaux seraient disponibles dans la commune. L'installation des jeunes ménages est au « au cœur des préoccupations » et un manque en matière de services (commerciaux, scolaires, médicaux...). La nouvelle OAP est, pour elle, le moyen de revivifier le centre-ville, en s'inscrivant « au mieux dans le caractère paysager spécifique à ce village, avec la création de ruelles s'intégrant à l'architecture existante ». Les constructions envisagées tiennent compte de l'élévation du niveau des océans, répondant ainsi aux contraintes liées au PPRL.

➤ Commentaires éventuels du maître d'ouvrage

## **12. Observations défavorables au projet**

*Les observations R2, R7, R14, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C10 (dossier), C11 (pétition), C12 sont quant à elles totalement opposées au projet des Oyats. Outre la pétition qui recueille 133 signatures, les autres observations sont le fait de 5 personnes ou familles.*

- ✿ Mme et M.DUMONT (C2, C10) domiciliés à Verdun (55) estiment que les constructions envisagées sur le secteur des Oyats ne respectent pas « l'urbanisme singulier de l'Île de Noirmoutier », ni les traditions architecturales et patrimoniales. Ils évoquent des actions communales contraignantes (démolition de la salle des Oyats et des services techniques, et préemption de terrains et habitations privées), ainsi que les préjudices causés aux riverains.

Ils déplorent : les hauteurs masquant la vue et l'ensoleillement, les vues sur le voisinage, les nuisances sonores générées, la dangerosité à venir de la rue des Sapeurs-Pompiers, les sorties des pompiers, la suppression des places de parking, l'abattage de 2 cyprès, « sans compter la dévalorisation des biens ». Ils s'interrogent sur les 12 000 m<sup>2</sup> préemptés par la commune où « on pourrait construire des maisons individuelles ». En conclusion, ils demandent que le projet soit retiré.

Mme et M. DUMONT ont déposé lors de la dernière permanence, un dossier (C10) de 31 pages, constitué d'un courrier de 7 pages accompagné de 9 pièces jointes (dont certaines avaient déjà été intégrées au dossier d'enquête). Ils développent en 15 points leur opposition au projet tel qu'il a été présenté en amont de l'enquête publique, en citant des propos attribués au maire de Barbâtre lors des débats autour de la concertation. Les arguments exposés concernent :

- la concertation qui a eu lieu en juin, les propriétaires de résidences secondaires auraient été exclus du dialogue
- leurs multiples démarches (CAUE, Service Urbanisme, élus, etc.) ne leur ayant pas permis de s'exprimer
- une présentation très floue du projet, le manque d'écoute et de réponses
- des échanges infructueux avec l'Agence RADAR à propos de l'implantation des constructions et leur hauteur
- la déclinaison opérationnelle des 2 zones qui vont dénaturer l'île par les hauteurs et le gabarit des bâtiments (en citant des extraits de propos tenus ou de documents divers et variés émanant de la collectivité)
- les préjudices qu'ils vont subir en raison de la présence d'un immeuble face à leur maison : vues, perte d'ensoleillement, stationnement, dégradation du cadre de vie, dévaluation des biens...
- la caserne des pompiers « qui fait partie de (leur) paysage », et des interrogations sur le fonctionnement des secours avec l'augmentation du trafic et la cohabitation avec les autres usagers
- les 2 cyprès « qui vont être occultés par le gabarit des immeubles » et dont ils souhaiteraient le classement comme « éléments naturels remarquables »
- la création d'un chemin piétonnier qui va aboutir à l'évitement des commerces et donc les pénaliser

- la création d'un parc à l'arrière de leur propriété, source de nuisances sonores et de perte d'ensoleillement
- l'intensification de l'imperméabilisation des sols en zone bleue du PPRL, sans que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales,
- un « recours gracieux » auprès du préfet contre la décision de l'Autorité environnementale de ne pas demander une évaluation environnementale
- la suppression d'une partie du parking du Marché et ses conséquences, après la suppression du parking où se construit la résidence « autonomie », et des doutes sur la faisabilité du projet de parking sur les parcelles AD780 et 782
- les résidences secondaires qui se transforment parfois en principales, qui paient la taxe d'habitation, et qui « sont accusées de tous les maux », et qu'il faudrait distinguer des meublés touristiques
- le logement des jeunes, en extrapolant les résultats de certaines études au niveau départemental pour conclure que « les jeunes refusent le collectif » et qu'il faut donc construire pour eux des maisons individuelles
- « la rupture très nette (du projet) avec le respect des traditions architecturales et patrimoniales de l'Ile, en raison des hauteurs envisagées qui ne respectent pas les objectifs du PLU ou la plaquette « Habiter l'Ile de Noirmoutier »

En conclusion, ils s'opposent « à la concentration de logements collectifs et sociaux » dans le centre bourg, et donc au projet des Oyats dans son ensemble, au risque que Noirmoutier ne soit plus « un joyau des côtes vendéennes, et au risque de nuire au classement du Gois au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ils proposent, à la place, la construction de maisons individuelles sur « les parcelles déjà préemptés par la commune (environ 12 000m<sup>2</sup>) ».

➤ Réponses ou commentaires éventuels du maître d'ouvrage

- ✿ M. et Mme Gilles DALAINE (C4, C5, C6) propriétaires d'une résidence secondaire rue des Sapeurs-Pompiers, ont envoyé plusieurs courriers postaux doublés par des courriers numériques :

- au préfet

- au maire de Barbâtre
- au président de la CCIN (copie des 2 autres courriers)

Ils s'adressent au maire de Barbâtre et parlent d'une procédure d'expropriation. Ils regrettent la disparition du patrimoine îlien, « par cupidité et intérêts financiers », et s'offusquent que soient construits « des immeubles de grande proximité jusqu'à 3 niveaux pouvant atteindre 10 m au faitage », et des logements sociaux.

Ils affirment que le petit commerce ne pourra jamais concurrencer les grandes surfaces, compte tenu des « faibles revenus des résidents ».

Les autres items concernent la politique communale en général, la personne du maire, et reprennent des extraits du magazine municipal. Ils regrettent (le mot est faible), « la construction d'immeubles collectifs aux hauteurs démesurées » au lieu de « ravissantes petites maisons de plain-pied avec petits jardins... ».

Dans le courrier adressé au préfet, ils reprennent l'intégralité des termes avancés par Mme DUMONT (C1 ci-dessus)

➤ Réponses ou commentaires éventuels du maître d'ouvrage

✿ M. et Mme Brigitte et Stéphane ROUSSEL (R2, C1, C3, C4, C11, C12) domiciliés rue du Fief du Moulin, ont :

- déposé une observation sur le registre (R2) et copie d'un courrier (C1), déjà remis en mains propres au maire de Barbâtre en septembre 2022
- déposé en mairie copie de 2 courriers (C3 + C4) adressés au préfet en envoi recommandé (avec copie au président de la CCIN)

L'un des courriers reprend également les arguments et la formulation présentés par Mme et M. Dumont (C1).

Dans l'autre courrier, ils contestent parallèlement, sous forme d'un « recours gracieux » auprès du préfet, la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de ne pas soumettre la modification n°2 du PLU de Barbâtre à évaluation environnementale, faisant suite à la délibération de la CCIN qui a décidé de saisir la MRAe au titre de l'examen au cas par cas.

Note du commissaire enquêteur

*Ce « recours gracieux » n'appelle pas, à mon sens, de réponse de la part du maître d'ouvrage dans le cadre de l'enquête. Les recours gracieux doivent être adressés au Président de la MRAe dans un délai de 2 mois à compter de leur mise en ligne. Ceci concerne également le recours gracieux formulé par les conjoints DUMONT.*

Sur le registre d'enquête (R2) ils affichent leur opposition totale à des constructions de 3 niveaux et à l'« expropriation » de Mme Palvadeau. Dans le courrier remis lors de la 1<sup>ère</sup> permanence du commissaire enquêteur, ils font part de leur vive inquiétude et s'interrogent sur la réalité de la demande de logements et sur les « critères » de sélection des candidats.

M. ROUSSEL a également déposé un courrier (C12) le 5 décembre, avec en pièce jointe, un article paru dans Le Courrier Vendéen le 10 novembre 2022, relatant les propos de M. Jacques BOBIN, 1<sup>er</sup> vice-président de la CCIN : il y indique qu'il n'est pas « contre le projet », mais s'oppose à des constructions en R+1 et R+2, qui ne respecteront pas « l'architecture locale de la commune ». Il s'interroge enfin sur les critères d'attribution de ces logements et les dérives qu'il anticipe (discrimination, location en résidence de vacances...).

**M. Stéphane ROUSSEL a également déposé, associé à M. Jean-Claude DUFIEF (C11), une pétition qui comporte 133 signatures** et un extrait du Courrier Vendéen relatant les propos de M. Bobin, 1<sup>er</sup> Vice-président de la CCIN en pièce jointe. Celle-ci s'appuie sur les propos de M. Bobin, « Le logement à l'année en respectant l'architecture locale de chaque commune sera pour moi une de mes priorités. La quantité au détriment de la qualité ne sera pas envisageable. », en indiquant que cette déclaration s'inscrit dans le cadre de leur contestation du PLU ... et la construction de bâtiments à 3 niveaux.

➤ Réponses ou commentaires éventuels du maître d'ouvrage

- ✳ M. DROUARD (C8), domicilié rue du Centre, à Barbâtre, est concerné par la partie de l'OAP des Oyats située dans le PAPAG. Il s'interroge lui aussi sur les acquisitions de la commune (en 2018 ?) en considérant que la collectivité pourrait les utiliser au lieu d'investir le secteur des Oyats. Il

regrette qu'aucune perspective sur la hauteur des bâtiments n'ait été présentée et rejette l'idée de construire sur le parking qui est utilisé par la pharmacie, son personnel et ses clients, et l'été les jours de marché. Il propose que les propriétaires possédant des locations saisonnières les louent à l'année.

- ✿ Mme Caroline BERNARD (R7), rue des Lys, souhaite également être davantage informée des projets en cours et fait part de ses interrogations sur « l'ampleur des bâtiments et le mode d'attribution de ces logements. Elle déplore qu'on ne propose rien aux jeunes qui veulent rester sur la commune et y construire, pour leur permettre d'accéder plus facilement à la propriété.

➤ Réponses ou commentaires éventuels du maître d'ouvrage

### 1.3. Autres observations relatives à l'OAP des Oyats

Certaines observations peuvent être analysées comme des contributions sans prendre position pour ou contre le projet des Oyats.

- Ainsi M. et Mme TIRARD (R5 et C14), riverains des Oyats (Allée Beauséjour), demandent que les modifications suivantes soient apportées au projet, avec un plan à l'appui :
  - espace jardiné d'au moins 3m au droit de leur propriété
  - modification du cheminement piéton en conséquence
  - formalisation des principes d'aménagement énoncés lors des réunions publiques sur l'orientation est-ouest des faîtages en R+2 en déclinant à R+1 et R vers le Nord : ces principes constituent pour eux des garants de l'intimité des habitants tout en évitant des pertes d'ensoleillement.
- Réponse ou commentaire éventuel du maître d'ouvrage
- M. et Mme RUPAUD (R15) s'inquiètent de l'architecture, de « l'emplacement choisi » et du report des places de stationnement supprimées, mais ne voient pas d'opposition aux logements.

- De même, M.DURAND (C16) est favorable au logement social à destination des locaux mais sceptique sur la réalisation de cet « urbanisme public ». Pour le futur parking avenue de l'Océan, dont le projet n'est pas précisé, il note qu'il s'agit encore d'artificialisation des Sols.

## **2. Autres contributions**

### **2.1 OAP Notre Dame**

- Mme MILLET Claudine (R6) souhaite être informée des possibilités d'acquisition de résidence principale adaptée au vieillissement en cœur de bourg.
- L'indivision RONDEAU (R17), chemin du Tertre, attire l'attention sur la sortie éventuelle de véhicules sur le Chemin du Tertre, très étroit et en pente, et qui ne se prête pas à des manœuvres, sauf à reculer dans leur entrée privée.
  - Réponse ou commentaire éventuel du maître d'ouvrage

### **2.2 OAP de la BORDERIE**

M. et Mme NICOLLEAU Daniel (R1), propriétaires de la parcelle ZH322, sur laquelle est construite leur maison, bien que celle-ci n'apparaisse pas sur les photos aériennes, constatent que celle-ci a bien été logiquement sortie de l'OAP.

### **2.3 Projet de parking paysager rue du Centre**

M. Bernard HAUMONT (M1), domicilié avenue de l'Océan, à Barbâtre, estime que la création envisagée d'un parking paysager sur la parcelle AD780 répond à un besoin et à une demande des commerçants. En lien avec cet aménagement, la collectivité souhaite acquérir la parcelle voisine AD 782, inscrite en emplacement réservé dans le projet de PLU. Propriétaire des parcelles jouxtant cette dernière, il souhaite avoir connaissance du projet en réflexion sur et autour de la parcelle AD780. Si le hangar qu'elle contient, susceptible de contenir des hydrocarbures doit

être démolie, il demande que toutes les précautions soient prises pour protéger les propriétés avoisinantes des risques liés à cette démolition, et que les murs mitoyens avec les parcelles AD 590, 591, 781 et 782, soient conservés jusqu'à la hauteur autorisée, ou reconstruits.

*Note du commissaire enquêteur : cette demande rejoint celle exprimée par M. Gilles BIGOT (C3) sur le registre d'enquête pour reconstruire un mur entre les parcelles 780 et 732.*

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

## 2.4 Pointe de la Fosse

M. CHEVALIER (R18) est venu constater, au titre de son « association », que l'emplacement de l'ancien embarcadère avait été modifié.

## 2.5 Considérations générales

- Mmes VAILLANT et CADORET (R4), rue de l'Eglise, font part de leurs inquiétudes par rapport au changement climatique, et demandent « des arbres dans le bourg », pour baisser la température en été, des toits végétalisés, des panneaux solaires, et moins d'imperméabilisation des sols. La modification de l'article UA8 va dans ce sens.
- L'Association Vivre l'Île 12 sur 12 (C13)  
Elle considère que « l'urgence de la modification du PLU n'est pas justifiée « en termes de capacité d'accueil » et par rapport à l'obligation d'adaptation au SCOT.  
Elle pose différentes questions à caractère technique concernant :  
Le règlement
  - pourquoi n'y a-t-il pas d'obligation concernant les espaces libres paysagers sur les terrains égaux ou inférieurs à 300m<sup>2</sup> ?
  - préciser que les eaux pluviales collectées doivent être maintenues sur le terrain.
  - utilité d'un zonage 2AU ?

Sur l'OAP des Oyats, elle rappelle que la différence entre la cote de référence NGF et la cote de référence PPRL (0,60m) ne correspond pas à

la hauteur d'un niveau : l'existence de garages en RDC risque de compliquer la recherche d'esthétique en R+2.

- Le site a besoin d'être amélioré, mais pas au détriment de son environnement
- La viabilité de nouveaux commerces n'est pas évidente
- La disparition de la maison Palvadeau , si elle est nécessaire, devra être largement indemnisée
- 75% des logements seront secondaires ou des locations saisonnières ???
- La révision du PPRL risque de modifier les zonages et les cotes de référence.

➤ Réponses ou commentaires du maître d'ouvrage

## **ANALYSE ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Afin de rédiger mon rapport et mes conclusions, et pour prolonger certaines observations recueillies lors de l'enquête publique, je souhaiterais avoir, en outre, des éclairages sur les 7 points suivants:**

- ✚ Les informations communiquées ou les images montrées lors de la concertation ont « perturbé » un certain nombre de personnes qui s'attendaient à découvrir un projet plus « finalisé » à l'enquête publique. Je souhaiterais donc connaître les raisons pour lesquelles la concertation pour les Oyats a été déconnectée de la procédure de modification?
- ✚ Bien que le projet ne soit pas au stade opérationnel, des dispositions (architecturales par exemple) sont-elles d'ores et déjà envisagées pour limiter l'impact visuel des bâtiments en R+2 sur les maisons de la rue des Sapeurs-Pompiers, et quelles sont les hauteurs maximales prévues, à l'égout et au faîtage ? Les hauteurs ponctuelles en R+2 sont-elles inévitables ?
- ✚ De nombreux contributeurs ont évoqué les 12 000 m<sup>2</sup> préemptés par la Ville, sur lesquels « on pourrait construire des maisons individuelles ». Je vous remercie de m'indiquer de quoi il s'agit, et si ces terrains ont une destination précise et connue?

- + La suppression des emplacements du parking "du marché" sera-t-elle compensée partiellement ? Comment seront gérés les stationnements les jours de marché en été ?
- + Comment sera organisée, à terme, la circulation des pompiers dans la rue des Sapeurs-Pompiers) ?
- + Quid des "2 cyprès remarquables ?"
- + Sous quelle forme la collectivité entend-t-elle poursuivre la concertation, les attentes étant très fortes, tant en ce qui concerne l'architecture des bâtiments que les futurs appartements pour les candidats à la location ou à l'accession ?

## OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a recommandé quelques modifications mineures, en considérant que la commune était déjà concernée par un certain nombre de dispositifs, loi Littoral, PPRL, et plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager.

Elle a estimé que la modification n'était pas « de nature à engendrer des incidences négatives notables en matière de consommation d'espace ainsi que sur les secteurs agricoles, le patrimoine naturel, paysager et architectural, ou en matière de risques et de nuisances ».

Parmi les personnes publiques associées consultées pour avis en amont de l'enquête, seuls Le Conseil Régional et la Chambre d'Agriculture ont répondu sans émettre d'observation. Le préfet de la Vendée n'a pas émis d'avis sur le dossier.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En raison d'un test positif au Covid me concernant, la remise du présent procès-verbal de synthèse a été reportée, avec votre accord du 12 au 19 décembre 2022. En outre, à votre demande, et, compte tenu des absences liées aux fêtes

de fin d'année, le délai de remise de votre mémoire en réponse est reporté d'une semaine.

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 3 semaines à compter de ce jour, votre mémoire en réponse, soit, au plus tard le lundi 9 janvier 2022.

Certaines observations appellent une réponse de votre part, d'autres peuvent, si vous le jugez utile, appeler un commentaire, ou renvoyer à mes propres interrogations (7 points).

Le procès-verbal de synthèse et votre mémoire en réponse seront joints en annexe à mon rapport.

Je me tiens à votre disposition pour apporter les précisions que vous jugeriez utiles à la rédaction de votre mémoire en réponse.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur

Jacky TOUGERON

Procès-verbal établi en double exemplaire le 19 décembre 2022 et remis ce jour à Monsieur le président de la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier.

M. Fabien GABORIT  
Président de la CCIN

M. Jacky TOUGERON  
Commissaire enquêteur