

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE NOIRMOUTIER
COMMUNE DE BARBÂTRE



**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE BARBÂTRE**

ENQUETE PUBLIQUE du 2 NOVEMBRE AU 5 DECEMBRE 2022

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur Jacky TOUGERON

Destinataires :

M. le président de la Communauté de communes de l'île de Noirmoutier

M. le président du Tribunal Administratif de Nantes

1ère partie : RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1 Généralités	p.3
1.1 Le cadre général du projet	
1.2 L'objet de l'enquête publique	
1.3 Le cadre juridique de l'enquête	
1.4 La présentation du projet : nature et caractéristiques	p.4
1.5 La composition du dossier d'enquête	
2. L'organisation de l'enquête	p.7
2.1 La désignation du commissaire enquêteur	
2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête	
2.3 La préparation de l'enquête	
2.4 La publicité de l'enquête	
3. Le déroulement de l'enquête	p.9
3.1 Les permanences du commissaire enquêteur	
3.2 La comptabilisation des observations recueillies	
3.3 La clôture de l'enquête	
4. La synthèse des avis des personnes publiques	p.10
4.1 Les avis des personnes publiques associées	
4.2 Les avis des collectivités territoriales	
5. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage	
6. L'analyse des observations	
6.1 Secteur des Oyats	p.11
6.2 Les autres contributions	p.26
6.3 Les interrogations du commissaire enquêteur	p.32

Annexes

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (le maître d'ouvrage a inséré ses réponses ou commentaires dans le procès-verbal de synthèse)

1. Généralités

1.1 Le cadre général du projet

La commune de Barbâtre, située au sud de l'Île de Noirmoutier, compte près de 1 800 habitants, et couvre 12,47 km². Elle appartient, avec Noirmoutier, L'Épine et La Guérinière, à la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier.

Le territoire communal se caractérise notamment par sa division en 2 parties distinctes par la route principale qui relie l'île au continent :

- la partie ouest, bordée de dunes, accueille l'urbanisation linéaire de la commune le long de la RD95, et le centre bourg historique plus au nord, qui regroupe les fonctions administratives, commerciales et de services.
- la partie est, plus naturelle, située en partie sous le niveau de la mer, est occupée par des marais salants, le polder de Sébastopol et les espaces agricoles.

La commune est notamment concernée par le Plan de Prévention du Risque Littoral (PPRL) approuvé en 2015, qui impacte l'urbanisation du territoire, ainsi que par la Loi Littoral.

Barbâtre appartient administrativement à la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier.

1.2 L'objet de l'enquête publique

L'enquête concerne le projet de modification n°2 du PLU de Barbâtre, soumis à enquête publique par arrêté du président de la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier en date du 11 octobre 2022.

Il s'agit d'une modification de droit commun, non soumise à évaluation environnementale, par décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, en date du 8 septembre 2022.

Le projet de modification porte principalement sur :

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement, et de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) dans le secteur dit des Oyats
- la création d'une OAP de secteur d'aménagement sur le secteur dit de Notre-Dame,
- l'extension de l'outil de protection des linéaires commerciaux
- des ajustements et ajouts relatifs à des éléments du patrimoine bâti,
- la création d'un emplacement réservé pour un parking en centre-bourg,
- la modification d'un zonage au lieu-dit La Lide à la suite d'une décision du Tribunal Administratif,
- la rectification d'erreurs matérielles de zonage à la Pointe de la Fosse et à la Borderie,
- des modifications, précisions ou corrections d'incohérence dans le règlement écrit

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

Cette modification du PLU s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions :

- des articles L153 -36 et suivants, et R153-8 du code de l'urbanisme
- des articles L123-1 et suivants, et R123-2 et suivants du code de l'environnement.

La Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) a pris la compétence PLU le 1^{er} juillet 2021. Par délibération du 16 septembre 2021, la CCIN a accepté de poursuivre la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Barbâtre, initialement prescrite par la commune le 23 juin 2021. Par délibération du 9 juin 2022, la CCIN a décidé de saisir l'autorité environnementale sur la nécessité d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° 2022_362_A_URB de M. le Président de la CCIN en date du 11 octobre 2022.

1.4 La présentation du projet : nature et principales caractéristiques

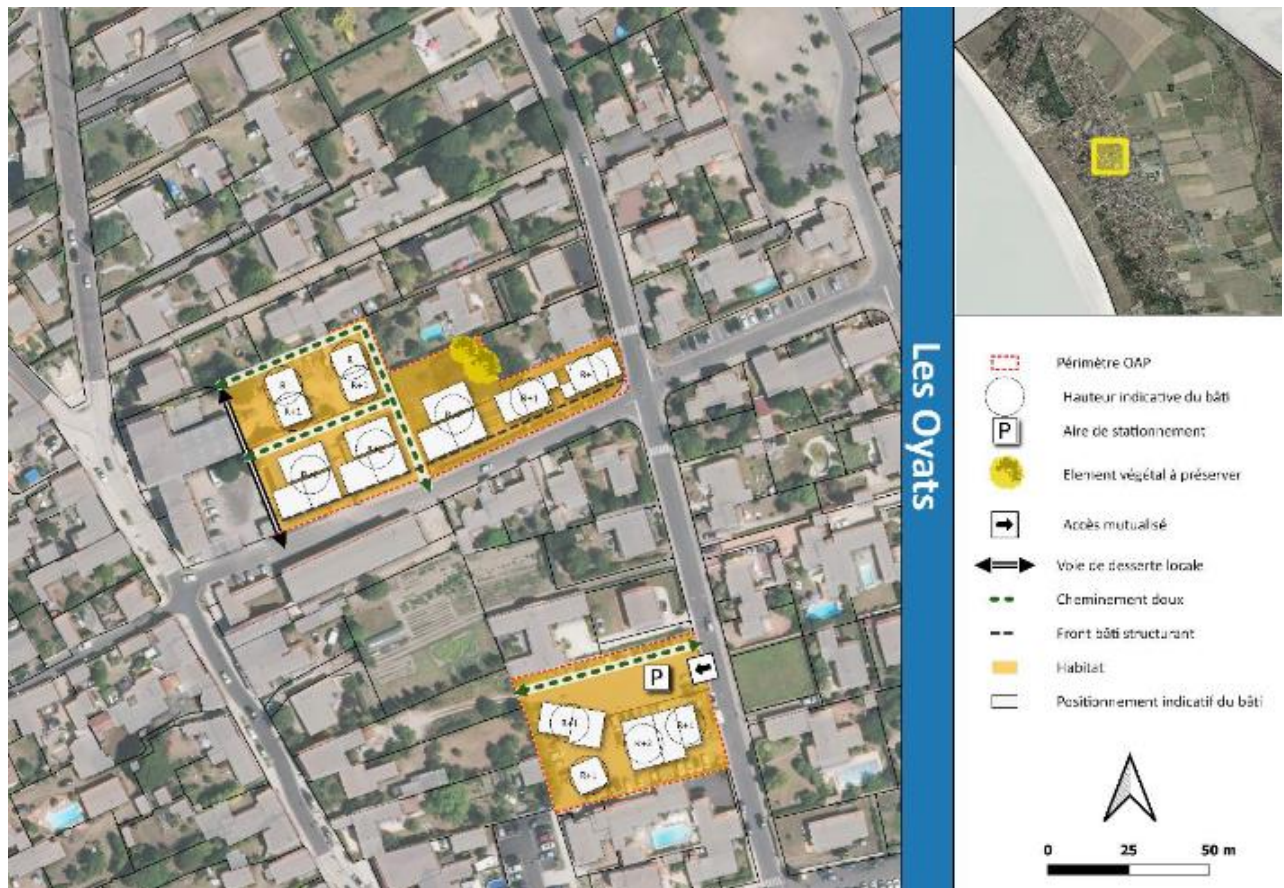
L'objet principal de la modification consiste à créer les conditions pour deux opérations ponctuelles de renouvellement urbain dans le centre-bourg de la commune.

Le projet concerne, à titre principal, la création d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) « de secteur d'aménagement » au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, mais par des orientations qui traduisent le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune dans un rapport de compatibilité, et pas de conformité. Celles-ci portent notamment en priorité sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en stationnement...

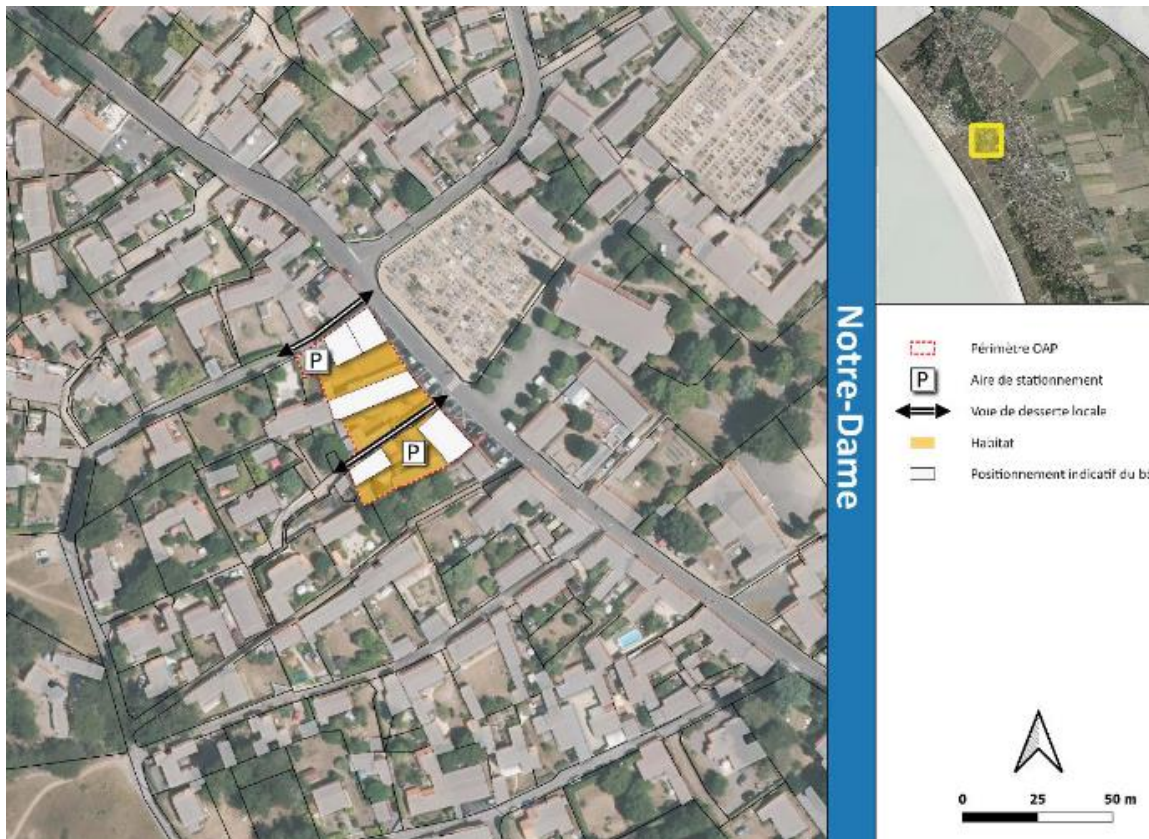
Dans le secteur dit **des Oyats**, en centre bourg, une OAP dans laquelle s'appliquait le règlement de la zone UA, avait été définie dans le PLU. Cette OAP sectorielle est désormais transformée en « OAP de secteur d'aménagement » correspondant à une zone UP (projet) spécifique sur 2 sites. Le secteur est destiné à accueillir 70 logements à terme, logements individuels et habitat collectif, avec au minimum 25% de logements sociaux ou en bail réel et solidaire. La surface opérationnelle du projet couvre un peu moins d'1,7 ha. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 en accroche des plus hauts bâtiments existants, en R+1 et rez-de-chaussée au contact du bâti existant. Le projet propose également un nouveau maillage des espaces publics du

cœur de bourg, avec la création de venelles et d'espaces publics plantés en cœur d'ilôt.

Parallèlement, un périmètre d'attente de projet global est délimité sur une autre partie du secteur : il permet de « figer », pendant une durée de 5 ans, les constructions dans l'attente d'un projet, et de la maîtrise foncière des parcelles concernées.



Dans le secteur dit de **Notre Dame**, sur le site de l'ancienne école, l'OAP du PLU est remplacée par une « OAP de secteur d'aménagement », classée également en zone de projet spécifique (UP). Il est envisagé d'y réaliser au minimum 8 logements, dont 5 logements sociaux sous forme de maisons individuelles ou d'habitat collectif.



Le projet de modification prend en compte la décision du Tribunal Administratif du 11 janvier 2022, qui a annulé la création d'une zone UCa, reclassée en Nr au lieu-dit La Lide.

Les autres éléments de la modification concernent :

- l'extension du linéaire de protection des commerces,
- la création d'un emplacement réservé pour créer un parking en centre bourg,
- la rectification d'erreurs de zonage, à la Pointe de la Fosse ou à la Borderie,
- des ajustements et ajouts relatifs au patrimoine bâti,
- des modifications de forme, précisions et ajustements du règlement écrit

1.5 La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments listés ci-dessous :

Documents préparatoires :

- Arrêté communautaire prescrivant la modification du PLU de Barbâtre
- Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique sur la modification
- Délibération communautaire décidant de soumettre le projet à l'avis de Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

- Demande d'examen au cas par cas par la MRAe
- Avis de la MRAe
- Décision du Conseil communautaire de ne pas soumettre la modification à évaluation environnementale pour donner suite à la décision de la MRAe

Documents constitutifs du dossier d'enquête :

- Une notice de présentation justifiant la modification envisagée (54 pages)
- Une annexe relative aux OAP de secteurs d'aménagement (14 pages)
- Le règlement du PLU modifié (105 pages)
- Les plans de zonage modifiés (5 plans au format A3 et 5 plans au format A0)
- Les avis des personnes publiques associées
- Une notice mentionnant les textes qui régissent la modification, la façon dont l'enquête s'inscrit dans la procédure et les décisions pouvant être adoptées (3 pages)
- La décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur
- Un registre à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur
- Copie des avis publiés dans la presse

2. L'organisation de l'enquête

2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 19 septembre 2022, j'ai été désigné pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Barbâtre. Le dossier est affecté du N°E22000155/85.

2.2 La préparation de l'enquête

Après plusieurs contacts téléphoniques avec Mme Gassama à la Communauté de communes et M. Alexandre Parent, à la Mairie de Barbâtre, la décision a été prise d'organiser l'enquête publique de façon qu'au moins une partie de celle-ci se déroule pendant des vacances scolaires, en tenant compte des délais de parution dans la presse au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et que l'affichage sur le terrain soit en place dans le même délai. Parallèlement, le contenu du dossier a été mis au point.

Le 6 octobre 2022, je me suis déplacé à la mairie de Barbâtre pour y rencontrer, en l'absence de M. Le Maire et de M. Parent, Mme Mathilde De Giorgis, de la CCIN, MM. Christophe Lefèvre et Enrique Gomez du Pôle de développement territorial de la mairie

de Barbâtre, afin de définir les modalités matérielles de l'enquête et préciser les dispositions de l'arrêté de prescription de celle-ci.

2.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté n° 2022_362_A_URB du 11 octobre 2022, M. le Président de la CCIN a prescrit l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de Barbâtre. La durée de celle-ci a été fixée à 34 jours, du mercredi 2 novembre à 9 h au lundi 5 décembre 2022 à 17 h. Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Barbâtre, le commissaire enquêteur étant présent lors de 4 permanences :

- Mercredi 2 novembre 2022 de 9 h à 12 h
- Jeudi 17 novembre 2022 de 9 h à 12 h
- Mardi 29 novembre 2022 de 14 h à 17 h
- Lundi 5 décembre 2022 de 14 h à 17 h.

Il convient d'indiquer qu'après la démission de M. Dominique CHANTOIN, président de la CCIN (qui a signé l'arrêté prescrivant l'enquête), annoncée peu de temps avant le début de l'enquête, c'est M. Fabien GABORIT qui a été élu président de la CCIN le 10 novembre 2022, soit pendant l'enquête publique.

2.4 La publicité de l'enquête

En amont de l'enquête, pendant l'été 2022, la collectivité a fait le choix d'engager une concertation spécifique sur l'aménagement du quartier des Oyats. Celle-ci a été mise en œuvre sous la forme d'une exposition sur le diagnostic et les enjeux, d'une 1^{ère} réunion publique, d'un registre de recueil des observations, d'informations sur les différents supports de la mairie, et d'une réunion publique qui a réuni une trentaine de personnes. Le contenu et le bilan de cette concertation n'ont pas été versés au dossier d'enquête publique.

La publicité relative à l'enquête, correspondant aux articles L123-10 et R123-11 du Code de l'environnement, et à l'arrêté de prescription de l'enquête, a été effectuée dans les formes légales : affichage de l'avis d'enquête sur 24 sites : la mairie, les entrées de ville, les principaux sites concernés. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Maire,

Ce même avis d'affichage, reprenant la totalité des items concernés par le projet de modification a été publié sur le site internet de la Communauté de communes et sur celui de la commune.

Il a été publié dans les annonces légales de 2 journaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et pendant la 1^{ère} semaine d'enquête, soit Ouest France et Le

Journal du Pays Yonnais le 14 et le 13 octobre, ainsi que le 3 novembre pour les 2 journaux.

3. Le déroulement de l'enquête

3.1 Les permanences du commissaire enquêteur

Celles-ci se sont déroulées dans un bon état d'esprit, en ce qui concerne les personnes qui sont venues lors des permanences, avec une concentration lors de la dernière permanence.

Les visites se sont réparties de la façon suivante, sachant que certaines personnes sont venues en couple ou en binôme:

- 1^{ère} permanence : 7 personnes
- 2^{ème} permanence : 1 personne
- 3^{ème} permanence : 5 personnes
- 4^{ème} permanence : 14 personnes, soit 27 personnes au total.

3.2 La comptabilisation des observations recueillies

Le public a eu la possibilité d'inscrire ses observations sur le registre papier à la mairie de Barbâtre, par courrier postal ou déposé à l'intention du commissaire enquêteur à la mairie ou par courriel sur le site internet de la CCIN, en lien avec celui de la commune de Barbâtre.

Chaque personne a donc pu avoir connaissance de l'ensemble des observations déposées.

- **18 observations** ont été enregistrées sur le registre papier, toutes lors des permanences
- **16 courriers** ont été déposés lors des permanences, dont un dossier de 31 pages et une pétition ayant recueilli 133 signatures
- **6 mails** ont été reçus pendant la durée de l'enquête.

Il convient de signaler que plusieurs mails en rapport avec l'objet de l'enquête, et portant sur le secteur des Oyats, ont été adressés par erreur au Préfet de la Vendée au lieu du commissaire enquêteur (article 6.3 de l'arrêté de prescription de l'enquête). Ceux-ci ont été versés au dossier d'enquête par le Président de la CCIN ou le Maire de Barbâtre lorsqu'ils étaient destinataires en copie.

3.3 La clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre et donc de l'enquête publique le 5 décembre 2022 à 17 h, et j'ai emporté le dossier d'enquête et le registre papier auxquels étaient annexés toutes les courriers et courriels reçus pendant l'enquête.

4. La synthèse des avis des personnes publiques

4.1 L'avis de la MRAe

L'autorité environnementale a considéré que le territoire communal était soumis à la Loi Littoral, au Plan de Prévention des Risques Littoraux, à plusieurs périmètres d'inventaire, ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager (ZNIEFF, Natura 2000 site classé lié au Gois et au polder de Sébastopol). A ce titre, la modification « n'est 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 ou architectural... »

4.2 Les avis des personnes publiques associées

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, la DDTM, le Syndicat Mixte Marais Bocage Océan, chargé du SCOT, notamment, n'ont pas émis d'avis sur le dossier.

5. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été transmis lors d'une rencontre avec le maître d'ouvrage à la Communauté de communes le 19 décembre 2022, soit 15 jours après la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur ayant dû s'isoler une semaine après un test positif à la covid 19 à partir du 8 décembre 2022.

Le délai de 15 jours pour produire le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a, par conséquent, été décalé au 2 janvier 2023, puis au 9 janvier 2023, le maître d'ouvrage ayant souhaité bénéficier d'une semaine supplémentaire en raison des indisponibilités des techniciens et du bureau d'études liées aux fêtes de fin d'année.

Les réponses du maître d'ouvrage ont été produites le 6 janvier 2023 par mail (reçu le 9 janvier par courrier): celui-ci a choisi, comme il en avait la possibilité, de répondre directement sur mon procès-verbal de synthèse plutôt que de produire un mémoire en réponse détachable.

6. L'analyse des observations

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.

Les principales observations sont regroupées par thème, et parfois résumées, par rapport au procès-verbal de synthèse intégral.

Les réponses très détaillées du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse ont été parfois résumées ou synthétisées pour en faciliter la lecture.

NOTA BENE : L'intégralité du procès-verbal de synthèse et l'intégralité des réponses du maître d'ouvrage sont annexées au présent rapport

Les observations sont cotées de la façon suivante :

R + numéro d'ordre, pour les observations inscrites sur le registre papier

C + numéro d'ordre, pour les observations reçues ou déposées par courrier à la mairie

M+ numéro d'ordre, pour les observations reçues par mail (courriel) sur le site internet de la Communauté de communes

6.1 Secteur des Oyats

6.1.1 Observations favorables au projet

Les observations R8 R9, R10, R11, R12, R13, R16,R17,R18,M2,M3,M4,M5 M6,C7,C9,C15 sont favorables au projet.

- M. ou Mme 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 de R11(signature illisible) 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.
- 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.
- 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.

- 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 ». Les résidences secondaires ouvertes seulement l'été ou le week-end, ne favorisent pas « des liens sociaux équilibrés de proximité » et créent 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 ». 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.

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Ces contributions n'ont appelé aucun commentaire du maître d'ouvrage.

6.1.2 Observations défavorables au projet

Les observations R2, R7, R14, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C10 (dossier), C11 (pétition), C12, sont défavorables au projet des Oyats.

- ✿ Mme et M.DUMONT (C2, C10) domiciliés à Verdun (55) ont développé, sous la forme d'un courrier (adressé au préfet), et d'un dossier de 31 pages, leur totale opposition au projet des Oyats, dont ils demandent qu'il soit retiré. Ils 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 développent leurs arguments, dans un courrier de 7 pages accompagné de 9 pièces jointes, en 15 points :
 - lors de la concertation qui a eu lieu en juin, les propriétaires de résidences secondaires auraient été exclus du dialogue

- malgré leurs multiples démarches (CAUE, Service Urbanisme, élus, etc.) ils n'ont pas eu la possibilité de s'exprimer
- ils déplorent, lors de la concertation, une présentation très floue du projet, le manque d'écoute et de réponses
- les échanges ont été infructueux avec l'Agence RADAR à propos de l'implantation des constructions et leur hauteur
- la déclinaison opérationnelle des 2 zones va dénaturer l'île par les hauteurs et le gabarit des bâtiments
- la présence d'un immeuble face à leur maison va leur apporter des préjudices: vues, perte d'ensoleillement, stationnement, dégradation du cadre de vie, dévaluation des biens...
- comment va fonctionner la caserne des pompiers « qui fait partie de (leur) paysage », avec l'augmentation du trafic et la cohabitation avec les autres usagers
- les 2 cyprès « qui vont être occultés par le gabarit des immeubles » devraient être classés comme « éléments naturels remarquables »
- la création d'un chemin piétonnier va aboutir à l'évitement des commerces et donc les pénaliser
- la création d'un parc à l'arrière de leur propriété sera une source de nuisances sonores et de perte d'ensoleillement
- l'imperméabilisation des sols va s'intensifier en zone bleue du PPRL, sans que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales,
- ils ont déposé 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 aura des conséquences, sur le stationnement après la suppression du parking où se construit la résidence « autonomie », et ils émettent des doutes sur la faisabilité du projet de parking sur les parcelles AD780 et 782
- les résidences secondaires, qui paient la taxe d'habitation, « sont accusées de tous les maux » : il faudrait les distinguer des meublés touristiques
- au sujet du logement des jeunes, en extrapolant les résultats de certaines études au niveau départemental, ils concluent que « les jeunes refusent le collectif » et qu'il faut donc construire pour eux des maisons individuelles
- le projet est en « rupture très nette avec le respect des traditions architecturales et patrimoniales de l'île, en raison des hauteurs envisagées, qui ne respectent pas les objectifs du PLU ou la plaquette « Habiter l'île 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.

Ils proposent, à la place, la construction de maisons individuelles sur « les parcelles déjà préemptés par la commune (environ 12 000m²) ».

➤ Réponses du maître d'ouvrage

Sur la concertation

La collectivité rappelle qu'elle a mené cette concertation en s'attachant à intégrer non seulement les résidents à l'année mais également les résidents secondaires, en amont de la modification du PLU et du projet lui-même, du 14/06/22 au 30/09/22, sous la forme de :

- 2 réunions publiques en juin et en septembre,
- 5 permanences sur site (salle des Bourguignottes, salle des Oyats, stand sur le marché).
- 2 permanences supplémentaires afin d'intégrer les résidents secondaires en juillet et septembre,

Le choix a été fait de s'installer sur l'espace public, à proximité directe du marché, le matin, avec une proposition de permanences en soirée.

La très forte participation de résidents secondaires a démontré l'effectivité de cette stratégie qui visaient à toucher différents types de publics.

Différents moyens de communication ont été mis en œuvre à l'intention de l'ensemble des habitants de Barbâtre :

- affiches,
- diffusion sur les supports de communication de la commune (Facebook, site Internet, affichage dans les salles municipales, à la Poste, dans les commerces, et sur les panneaux lumineux de la commune)
- communiqués dans la presse (Ouest-France et Journal du Pays Yonnais).
- création d'une adresse de courriel dédiée au projet

Cette stratégie menée en dehors de la procédure de modification N°2 du PLU a fortement sensibilisé la population qui a ainsi largement participé à l'enquête publique sur la modification N° 2 du PLU.

Concernant la procédure de modification N° 2 en elle-même et en particulier l'enquête publique, la commune a maximisé la publicité autour de cette

enquête au-delà de ses obligations réglementaires, avec 24 affiches sur tout le territoire communal et au siège de la Communauté de communes.

Enfin la collectivité s'est attachée à débiter l'enquête pendant les vacances scolaires de la Toussaint et une permanence du commissaire-enquêteur a également eu lieu pendant ces vacances, afin de permettre aux résidents secondaires de participer à l'enquête.

Sur l'aspect architectural

La question de l'identité architecturale de l'île est importante et a d'ailleurs fait l'objet d'études du CAUE de la Vendée et de plusieurs plaquettes sur l'aspect architectural et le paysage. Elle ne se résume pas à la hauteur des bâtiments ou à une distinction entre bâtiments collectifs et maisons individuelles. L'île comporte en effet des bâtiments collectifs qui respectent les codes architecturaux insulaires. A l'inverse, de nombreuses maisons individuelles, plus ou moins récentes, correspondent à des formes universelles que l'on retrouve sur d'autres territoires. Le projet ne constitue pas une rupture mais une évolution ciblée sur les deux îlots les plus centraux du bourg, dans un contexte de contraintes liées au caractère inondable ou submersible du site. Par ailleurs, le cœur de bourg de Noirmoutier-en-l'Île fait la démonstration que le R+2 n'est pas incompatible avec le patrimoine.

Le projet a pour objectif de concilier la création de nouveaux logements en centre-bourg et la prise en compte des problématiques de vis-à-vis et d'ensoleillement des logements existants. Il s'agit bien évidemment d'un équilibre. Les hauteurs, les orientations et les implantations des futurs bâtiments sont variables et s'adaptent le plus possible aux bâtiments les plus proches. Ainsi, les bâtiments en R+2 ne sont pas implantés au contact des maisons existantes. Le projet prévoit un épannelage progressif, c'est à dire que la hauteur des bâtiments baisse à mesure que l'on se rapproche des maisons existantes (R+1 voir RDC uniquement).

Sur la demande en logement collectif

La demande en petit collectif n'est pas inexistante comme l'affirme cette observation. Elle va de pair avec de plus petits logements. Le PLH approuvé le 09/06/2022 indique que nous sommes une île de propriétaires (77% de

propriétaires occupants) et de grands logements. Le locatif privé et public compte 1149 logements, soit 22,5 %.

On compte 1 260 logements collectifs en 2017 pour 14 164 logements individuels : ce sont pour l'essentiel de grands logements : 56 % des résidences principales ont au moins 4 pièces. Dans le parc des propriétaires-occupants, 64% des logements ont au moins 4 pièces (T4, T5 et T6).

Le locatif privé comptabilise plus de petits logements, T2 et T3. Les plus grands logements représentent à peine 30 %. Dans tous les cas, l'offre de très petits logements est minime (95 T1 et 231 T2).

L'offre locative sociale, elle aussi centrée sur la construction individuelle, offre des profils similaires, centrés sur le T3.

Or, pour les logements sociaux, 63 % de la demande est formulée par des personnes seules (au 01/01/2021, source ADIL 85), qui cherchent de petits logements (studio à T2). Elles se portent donc naturellement sur des petits logements, du studio au T2, qui ne représentent que 16% du parc locatif social.

Une autre part conséquente de la demande est portée par des familles avec enfant(s) : 42 ménages pour 69 enfants à charge, dont 30 familles monoparentales ou assimilées. La moitié de la demande ne précise pas sa préférence pour un logement individuel ou collectif, se donnant ainsi une plus grande marge d'acceptation possible du dossier. Sur les 50 % qui ont un choix indifférent entre logement collectif et individuel, 75 % souhaitent un T2 maximum.

Les autres points soulevés dans cette observation trouvent leurs réponses dans les points soulevés par le commissaire enquêteur en fin de PV et qui font l'objet de réponses détaillées.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

Les questions des résidents méritaient d'être posées pour mieux comprendre les objectifs du projet de renouvellement urbain, y compris pour les personnes n'ayant pas pu participer à la concertation de l'été dernier.

✿ 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 et aux élus de Barbâtre et de la CCIN.

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. Ils regrettent « la construction d'immeubles collectifs aux hauteurs démesurées » au lieu de « ravissantes petites maisons de plain-pied avec petits jardins ».

➤ Réponses du maître d'ouvrage

Sur l'impact paysager du projet

Au regard de sa localisation, en cœur de bourg, l'opération « Les Oyats » n'a pas seulement une vocation « résidentielle » mais participe au renouvellement et à l'amélioration de la centralité communale. Une nouvelle offre en logements en cœur de bourg participe à contrer l'étalement urbain mais doit porter attention à son site d'inscription. En ce sens, le projet développé propose un nouveau maillage des espaces publics du cœur de bourg. Le projet (parcellaire en lanière Est-Ouest, sens des faitages, direction des venelles...) s'inscrit dans l'héritage d'une île attentive à son environnement (soleil, vent, montée des eaux...). Les venelles Est-Ouest entre la rue du Centre et l'Est du bourg sont mises en scène par les constructions nouvelles, implantées à la manière de l'existant. Ces « porosités » Est-Ouest sont par ailleurs une prescription du PPRL pour respecter le sens d'écoulement de la vague en cas de montée des eaux. Si l'intensification du cœur de bourg, croisée à la réglementation du PPRL, nécessite d'adapter les formes architecturales, il est pour autant nécessaire de s'inscrire dans les orientations de la charte architecturale de l'île de Noirmoutier. Le projet développe une imbrication de volumes sobres et compacts en référence aux existants tout en s'adaptant aux obligations contemporaines. Le projet est novateur en ce sens qu'il s'agit de répondre à la demande qui porte essentiellement sur des petits logements (T2, T3),

tout en tenant compte du risque (PPRL) et donc en réduisant les surfaces imperméabilisées (intérêt d'une opération d'aménagement d'ensemble par opposition à des lotissements classiques qui engendrent beaucoup plus de remblai). Barbâtre comportant 96 % de logement avec au minimum 3 ou 4 pièces, il y a urgence à proposer cette typologie de logement. Il s'agit de créer du petit collectif en tenant compte de l'architecture locale.

Sur le foncier

Le projet implique effectivement d'acquérir certains terrains privés. Mais la collectivité et l'EPF priorisent actuellement les négociations amiables.

La destruction de la salle des Oyats a été largement débattue par les élus. Contrairement à ce qui est indiqué, cette salle n'est pas en bon état. Un chiffrage approximatif de sa réhabilitation a été estimé par un architecte à environ 160 000 € TTC. Mais surtout le maintien de cette salle aurait largement limité les possibilités d'implantation de bâtiments en R+2 sur l'îlot Nord des Oyats. Pour équilibrer l'opération, si cette salle était conservée, il aurait fallu davantage de bâtiments en R+2 au Sud de l'îlot et cela n'est pas apparu comme souhaitable pour des questions d'insertion paysagère notamment.

En ce qui concerne les services techniques, le bâtiment est ancien et vétuste et ne répond plus aux besoins des services techniques. Un nouveau centre technique communal est prévu : le permis de construire a été autorisé en date du 08/01/2021.

L'aménagement du parc linéaire prévu à l'étude de faisabilité sur l'îlot Sud du secteur des Oyats (secteur d'attente de projet avec l'acronyme PAPAG dans la notice) fera l'objet d'une réflexion en lien avec les riverains et plus généralement avec les habitants de Barbâtre au cours de l'évolution du projet. C'est en particulier sur ce genre d'aspect que la contribution de la population sera importante pour éviter les mésusages et créer un cercle vertueux (plusieurs contributions intéressantes ont fait jour à ce sujet pendant la concertation sur cette opération: jardins partagés, animations pour les jeunes, aménagement paysager, intégration des futurs habitants dans la réflexion...). Cette opération n'est pas encore assez avancée pour dégager des orientations mais une attention particulière sera portée à cette thématique en lien avec les usagers. L'objectif étant clairement de

limiter les nuisances en intégrant la population dans les choix qui seront faits pour que le projet soit le plus partagé possible et que les habitants s'approprient cet aménagement public.

Sur le stationnement

Le fonctionnement actuel de la rue des sapeurs-pompiers ne sera pas remis en cause puisque cette voie est conservée dans le cadre du projet. Pour le reste, voir réponse à la question n°4 du commissaire enquêteur ci-dessous.

D'autres points soulevés dans cette observation trouvent leurs réponses dans les points soulevés par le commissaire enquêteur en fin de PV et qui font l'objet de réponses détaillées.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte une réponse argumentée quant à l'aspect paysager du projet et à son emprise foncière, en insistant sur le rôle attendu de la population en termes d'usage pour la suite de la concertation.

- ✿ M. et Mme Brigitte et Stéphane ROUSSEL (R2, C1, C3, C4, C12) domiciliés rue du Fief du Moulin, ont développé, sous différentes formes (registre, courrier manuscrit, courriers postaux adressés au préfet, recours gracieux concernant l'autorité environnementale). M. ROUSSEL a, par ailleurs, déposé, avec M. Jean-Claude DUFIEF une pétition rassemblant 133 signatures.

❖ Note du commissaire enquêteur

Le « 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.

Ils affichent leur opposition totale à des constructions de 3 niveaux et à l'« expropriation » de Mme Palvadeau.

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^{er} 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...).

Le texte de la pétition déposée par MM. ROUSSEL et DUFIEF, s'appuie sur un extrait du Courrier Vendéen relatant les propos de M. BOBIN, nouveau 1^{er} Vice-président de la CCIN. Celui-ci y déclare « 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. ». Les pétitionnaires ajoutent que cette déclaration s'inscrit dans le cadre de leur contestation du PLU, et la construction de bâtiments à 3 niveaux.

➤ Réponses du maître d'ouvrage

Sur la demande et l'attribution des logements

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 09/06/22 indique, concernant les demandes de logements sociaux, que l'on recense 148 demandes au 01/01/2020 et une légère baisse au 1er janvier 2021 avec 137 demandes externes à 80 %. 67 % est issue de l'île et 33 % du département, notamment les communes littorales proches. 109 demandes émanent de nouveaux ménages quand les demandes de mutation restent modestes (28). Les difficultés à se loger dans le parc privé jouent fortement sur la demande :

- 47 % des demandeurs de janvier 2021 sont logés dans le parc privé où la pression des prix s'exerce fortement (avec d'éventuelles transformations de locatif permanent en location saisonnière).
- 25 % émanent de personnes qui sont sans logement propre (hébergées par un tiers, décohabitation de jeunes, etc.).

Cette part s'accroît puisqu'au 01/01/2021, 32 % des demandeurs sont hébergés chez un tiers.

À cela s'ajoutent 8 % de demandeurs qui sont également « mal logés » sous-locataires, sans abri ou abri de fortune, en camping ou habitat mobile, etc. Une demande locale peu satisfaite : 63 % est formulée par des personnes seules. Elles se portent donc naturellement sur des petits logements, du studio au T2 - dans un contexte de rareté de cette offre (16 % du parc locatif social).

L'opération des Oyats s'attachera à proposer des typologies de logement adaptées à cette demande.

Composé de logements individuels, et dans un contexte de tension du marché, le parc locatif social connaît une très faible rotation : 3,23 %. Les attributions restent donc à la marge et le taux de satisfaction est exceptionnellement de 17,6 % en 2019, grâce à la nouvelle résidence des Touches avec des logements T2 et T3 en collectif. Associée à une vacance quasiment inexistante, il n'y a pas de marges de manœuvre pour répondre à la demande, y compris urgente. La situation reste donc très tendue, surtout pour les petits logements. Le délai moyen d'attribution est supérieur à celui de la Vendée : 14 mois contre 12 en 2020. Il s'aggrave : 17 mois contre 14 en 2021. La part de demandes de plus de 2 ans est proche de 15 %.

Les critères de sélection des candidats aux logement sociaux seront définis en lien avec la réglementation et l'opérateur qui sera sélectionné après un appel d'offres. L'opération des Oyats prévoit 25 % de logements sociaux.

Note du commissaire enquêteur : sur la procédure d'attribution des logements sociaux, les conditions à remplir, le fonctionnement détaillé de la commission, et l'attribution des logements en Bail Réel et Solidaire, voir la réponse intégrale de la commune en annexe au présent rapport.

D'autres points soulevés dans cette observation trouvent leurs réponses dans les points soulevés par le commissaire enquêteur en fin de PV et qui font l'objet de réponse détaillées.

- 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.
- Mme Caroline BERNARD (R7), rue des Lys, souhaite également être plus 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.

➤ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'absence de perspective sur la hauteur des bâtiments, le schéma figurant dans la notice de présentation de la modification N° 2 et son annexe sur les OAP n'a pas vocation à définir des perspectives. La hauteur des bâtiments au faîtage est bien précisée. Des vues en perspectives des volumes des bâtiments ont été présentées aux administrés dans le cadre de la concertation menée sur le projet d'aménagement des Oyats au stade d'une étude de faisabilité afin que chacun puisse se faire une idée de l'impact des implantations en volume des bâtiments à construire. Cependant, des vues en perspectives plus élaborées seront présentées à la population après les études de maîtrise d'œuvre nécessaires pour aboutir à un projet plus précis intégrant des éléments architecturaux. A ce stade de l'opération, le projet ne peut qu'être que schématique.

D'autres points soulevés dans ces observations trouvent leurs réponses dans les points soulevés par le commissaire enquêteur en fin de PV et qui font l'objet de réponses détaillées.

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. TIRARD (R5 et C14), riverain des Oyats (Allée Beauséjour), demande 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 lui des garants de l'intimité des habitants en évitant des pertes d'ensoleillement.

- Réponse du maître d'ouvrage

Dans les faits pour une majorité des limites séparatives du projet, c'est-à-dire les limites impliquant directement des riverains de l'opération, les espaces correspondront soit à des fonds de jardin, soit à des espaces

publics plantés ou dédiés aux circulations douces (venelles). Pour une raison d'optimisation du foncier et de gestion des circulations, il n'est pas envisageable de prévoir une bande de 3 mètres en espace jardiné sur l'ensemble de l'ilot Nord du projet des Oyats. La frange Nord du secteur prévoit la réalisation d'une venelle, caractéristique de l'urbanisation de l'Ile de Noirmoutier, pour des circulations douces menant sur la rue du Centre, comme il en existe de nombreuses autres perpendiculaires le long de cet axe.

Concernant les principes de l'OAP et au vu de l'avancement du projet, il n'est pas possible de rendre prescriptif le sens des faîtages ou les hauteurs des constructions, c'est pour cela qu'il est bien précisé sur le schéma que ces dernières sont indicatives. L'objectif poursuivi par cette OAP est de fixer un minimum de principes exprimés en norme absolue pour éviter par la suite des difficultés de mise en œuvre du projet lors du dépôt des autorisations d'urbanisme. Pour rappel, les secteurs ou des OAP ont été définies sont pour une très large partie la propriété de la commune. Les grandes orientations du projet sur la hauteur ont fait l'objet d'un partage avec les habitants lors de réunions de concertation et ceux-ci précisent la nécessité d'une montée progressive des hauteurs pour limiter les vis-à-vis avec les constructions existante : ce principe a d'ailleurs été repris dans l'OAP modifiée du secteur des Oyats. L'étude de faisabilité a déjà déterminé les hauteurs à l'égout des futures constructions à 8,4 m pour un R+2 avec stationnement en rez-de-chaussée et à 9 mètres pour un R+2 sans stationnement en rez-de-chaussée, les constructions comprendront des toitures en tuile avec une faible pente ce qui limite la hauteur au faîtage. A titre de comparaison le bâtiment actuel situé au 1 Rue du Centre a une hauteur au faîtage de 8,9 mètres. Cette étude de faisabilité devra ensuite être confirmée par les études de maîtrise d'œuvre qui pourront faire évoluer à la marge les hauteurs précisées ci-avant.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

La collectivité considère, en l'état actuel du projet, qu'il ne peut être apportée une suite favorable aux demandes de M. Tirard sur le 1^{er} point, tout en précisant que les hauteurs et les sens des faîtages de l'OAP restent indicatifs, l'étude de faisabilité devant être confirmée, ou non, par les études de maîtrise d'œuvre.

- 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.

➤ Réponse du maître d'ouvrage

La commune souhaite effectivement acquérir une portion de la parcelle cadastrées AD 782 pour y réaliser un parking paysager. Cet espace permettra de répondre aux besoins du projet sur la parcelle voisine acquise par la Commune et cadastrée AD 780. Cet espace vise également à combler le manque de places de parkings dans la rue du Centre, demande réitérée à maintes reprises par les commerçants de cette rue. La densification et le regroupement des commerces (cf. modification sur l'extension du linéaire commercial de centre-bourg) impliquent des besoins en parkings. Cette parcelle présente aussi l'avantage d'envisager un désenclavement du cœur d'ilot et l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue du Centre et l'avenue de l'Océan.

La commune peut envisager un revêtement drainant, transparent hydrauliquement pour la réalisation de ces places de stationnement afin justement de limiter l'imperméabilisation du sol. Cet emplacement réservé a donc une utilité pour répondre à la problématique des parkings dans la zone où sont concentrés les commerces tout en favorisant un cheminement doux entre la rue du Centre et l'avenue de l'Océan permettant d'accéder à la plage.

6.2 Les autres contributions

☀ 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

Vendée habitat (opérateur désigné sur l'OAP Notre Dame) et la commune communiqueront sur le projet et ses logements sociaux ainsi que sur les 3 lots libres à bâtir. Une large information sera mise en place pour permettre aux habitants de Barbâtre de postuler et de déposer un dossier de demande. Il en ira de même concernant l'aménagement des Oyats, la commune et l'opérateur désigné mettront en place une large communication.

La commune a bien relevé l'étroitesse en un point précis du chemin du Tertre. Ce passage sera en partie repris pour permettre une circulation plus aisée (à confirmer après les études de maîtrise d'œuvre). Par ailleurs, les stationnements prévus le long du chemin du Tertre au sein de l'OAP Notre Dame sont positionnés de telle sorte que les girations se fassent sans difficulté.

☀ 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.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur : demande prise en compte dans le dossier de modification.

☀ Projet de parking paysager rue du Centre

M. Bernard HAUMONT (M1), domicilié avenue de l'Océan, à Barbâtre, estime, pour sa part, 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 démoli, 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

La commune de Barbâtre a acquis la parcelle AD n°780 (représentant une surface de 1 544 m²) le 23/02/21. Un projet est en cours de réflexion via une étude de faisabilité et de programmation. L'objectif poursuivi par la commune vise à densifier le centre-ville, proposer une offre en logements abordable favorable aux mixités sociales et générationnelles, conforter et développer le commerce de centre-ville et poursuivre l'embellissement du centre-ville (cf. requalification des espaces publics) pour en favoriser son attractivité en toutes saisons. Cette opération est menée sous conventionnement pour une assistance à maîtrise d'ouvrage avec la SPL - Agence de services aux collectivités locales de Vendée. Le programme définitif devrait être défini au 2nd trimestre 2023 et continuera probablement d'évoluer à l'issue des études de maîtrise d'œuvre. La commune communiquera sur ce projet dès qu'il sera stabilisé. En lien avec ce projet, la commune souhaite acquérir une des parcelles contiguës (cadastrée AD 782) pour aménager des places de stationnement paysagers. Ces espaces permettront de répondre aux besoins du projet et également de combler le manque de places de parkings dans la rue du Centre, demande réitérée à maintes reprises par les commerçants de cette rue. Afin de répondre à cette problématique, la commune souhaite

acquérir une portion de la parcelle AD n°782, celle-ci permettant de libérer un espace suffisant pour la réalisation des places de stationnement nécessaires. Cette parcelle présente aussi l'avantage d'envisager un désenclavement du cœur d'îlot et l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue du Centre et l'avenue de l'Océan. La commune peut envisager un revêtement drainant, transparent hydrauliquement pour la réalisation de ces places de stationnement. Pour toutes ces raisons, la commune de Barbâtre souhaite matérialiser un emplacement réservé sur la parcelle AD n°782. L'emplacement réservé aura pour objet la création d'un parking paysager et la commune de Barbâtre en sera le bénéficiaire.

Concernant les pollutions liées au stockage d'hydrocarbure par le précédent propriétaire de la parcelle AD 780, il est effectivement prévu à l'étude de faisabilité de demander des analyses à poursuivre en parallèle de l'avancement des études. Toutes les précautions et mesures de sauvegarde seront prises à ce sujet. Par ailleurs, si le hangar venait à être détruit ou réhabilité (en fonction des hypothèses d'aménagement retenues), toutes les mesures réglementaires liées à ces travaux (désamiantage...) seront respectées dans le respect des normes en vigueur afin d'éviter toute pollution.

Concernant la question des murs, que le hangar soit conservé ou non, la commune préservera ou remplacera les murs existants même si à terme un accès piéton est prévu sur la parcelle AD 782 pour créer un cheminement piéton permettant de rejoindre l'avenue de l'Océan. Il est effectivement prévu que ces murs soient à la hauteur maximale prévue au PLU et que l'ensemble des coûts liés à cette opération seront à la charge de la commune (et/ou de ses partenaires financiers). Des contacts seront pris avec les propriétaires riverains des murs avant tous travaux et en particulier s'il s'agit de murs mitoyens. A noter qu'en fonction des hypothèses d'aménagement retenus, certains murs seront peut-être remplacés par des bâtiments en limite de propriété des parcelles AD 782, AD 590 et/ou AD 591.

Concernant la liaison piétonne envisagée entre la rue du Centre et l'avenue de l'Océan en traversant les parcelles AD 780 et 782, il n'est absolument pas prévu de rendre piétonnière la voirie de desserte publique qui mène

notamment à la parcelle AD 651. Cette voirie restera publique et ouverte à la circulation. En effet, dans le cas contraire, cela enclaverait cette parcelle. Par ailleurs, le parking envisagé sur une portion de la parcelle AD 782 sera desservi par cette même voirie publique et sera évidemment accessible aux véhicules.

✿ Pointe de la Fosse

M. CHEVALIER (R18) est venu constater que l'emplacement de l'ancien embarcadère avait été modifié.

✿ 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.

• L'ASSOCIATION VIVRE SUR 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 300m² ?
- 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

• **Concernant l'emprise au sol et les espaces libres paysagers**

L'emprise au sol n'est pas réglementée au sein de la zone UA, mais une autre disposition sur les espaces libres paysagers (ARTICLE UA 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATION) poursuit le même objectif en limitant les possibilités d'emprise au sol des constructions et en imposant que les espaces libres soient conservés en pleine terre, c'est à dire pas d'artificialisation des espaces sur une superficie allant de 20 à 40% de l'unité foncière suivant sa surface. Sur ce point la commune partage l'observation de Vivre l'Ile 12 sur 12 sur la nécessité de conserver des espaces en pleine terre au sein du tissu urbain. Un des objets de la modification n°2 du PLU est justement d'intégrer un coefficient de pleine terre dans les différentes zones urbaines (U) du PLU (pour les unités foncières de moins de 300 m² : 20% d'espaces libres et paysagers, de 301 m² à 600 m² : 30%, pour les unités foncières de plus de 601 m² : 40%). Pour ne pas bloquer les possibilités de réhabilitation voire d'extension des constructions sur cette disposition des espaces libres paysagers, les parcelles de moins de 300 m² ont donc un objectif inférieur aux parcelles de plus grande superficie .

• **Concernant la gestion des eaux pluviales**

Concernant la gestion des eaux pluviales, cet objectif n'est pas mentionné dans la délibération prescrivant la modification numéro 2 du PLU. Il ne sera pas possible de l'inclure dans les évolutions prévues par la modification n°2. Le PLU traite déjà de ce sujet à l'article 11 des Dispositions Générales « Eaux pluviales » qui précise que "Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet". Sur le secteur des Oyats, les dispositions de l'OAP sont encore plus prescriptives sur ce point avec la mention suivante : « Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet ».

- **Concernant la zone 2AU**

La modification du PLU n'a pas pour objet d'instaurer une zone 2AU au plan de zonage, ce dernier comprend bien une zone 2AU_i pour l'extension du parc d'activité de la Gaudinière, mais la modification n'a pas pour objet de la créer ni de l'ouvrir à l'urbanisation.

- **Concernant le projet des Oyats**

Le projet envisage des constructions avec et sans stationnement en rez-de-chaussée ce qui explique que pour s'aligner sur la côte de référence du PPRL il sera nécessaire de surélever en moyenne de 60 cm (en fonction de la topographie du terrain naturel qui n'est pas le même sur l'ensemble du secteur de projet des Oyats). La page 36 de l'étude de faisabilité indique que concernant le respect du PPRL pour les habitations, "sur l'ensemble de la programmation, les planchers habitables des habitations se situent à une cote de 3.60 m NGF afin de respecter la cote réglementaire du PPRL de 3.40 m NGF, augmentée de 20 cm pour prendre en compte une éventuelle évolution de la réglementation."

Le projet des Oyats n'envisage pas pour le moment la création de commerces, il n'intègre qu'une programmation de logements. La possibilité reste cependant ouverte par les dispositions de l'OAP modifiée des Oyats. La commune souhaite en priorité concentrer les commerces le long de la rue du Centre ou du linéaire commercial pour créer des synergies et renforcer la centralité.

La programmation de logements envisagée sur le secteur est la suivante :

- Au moins 25% de logements sociaux,
- Des logements en bail réel solidaire (BRS) sont prévus mais sans certitude sur le pourcentage pour le moment. Cette typologie de logement permet de dissocier le foncier du bâti pour en faire baisser le prix,
- Il y aura également au moins 50 % de lots libres qui comprendront des clauses anti-spéculatives visant notamment à contraindre les acquéreurs à y résider en résidence principale pendant un certain nombre d'année, tout en sanctionnant toute spéculation à la revente dans un délai donné (Durée et modalités de ces clauses à définir en lien avec l'opérateur sélectionné).

Cette programmation de logements qui reste à affiner avec la poursuite du projet doublée de la maîtrise foncière recherchée par la commune permettra de garantir qu'une large part des logements accueillera une population résidente à l'année.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

Il n'était pas inutile d'apporter ces précisions, notamment pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la cote de référence du PPRL.

6.3 Les interrogations du commissaire enquêteur

✚ 1. 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?

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Pour rappel le projet des Oyats en est au stade l'étude de faisabilité finalisée. La modification n°2 du PLU intervient à ce stade pour permettre la réalisation du projet sur la base des orientations et éléments programmatiques définis par l'étude de faisabilité. En conclusion, la procédure de modification numéro 2 s'appuie sur l'étude de faisabilité, elle n'est pas venue compléter ou finaliser les études sur le secteur des Oyats, ce qui explique pourquoi un projet finalisé n'est pas présenté à l'enquête publique. La réalisation des études de maîtrise d'œuvre par la suite permettra d'approfondir les réflexions sur la hauteur précise des bâtiments, les volumes, ... Dans ce cadre, il n'était pas envisageable à ce stade du projet, d'envisager des principes d'aménagement et des réglementations trop précises afin de ne pas en bloquer la réalisation par la suite.

La procédure de modification de droit commun n'impose pas d'organiser une concertation préalable (article L.103-2 du code de l'urbanisme), celle-ci demeure facultative. La commune a jugé que la concertation menée dans le cadre de l'opération d'aménagement des Oyats était plus adaptée pour échanger avec la population sur la construction du projet. Pour rappel,

cette procédure vise à rendre compatible le PLU avec le projet et non construire le projet en lui-même.

Par ailleurs, la modification N° 2 du PLU porte sur de nombreux sujets (19 points cités dans l'arrêté de prescription). Une concertation sur l'ensemble de ces points aurait été difficile à organiser de façon efficace et pertinente par la commune au regard de ses moyens et de ses effectifs. La collectivité a donc mené une concertation, en dehors de la procédure de modification N°2 du PLU. Il s'agit d'un projet majeur pour la commune, qui va s'inscrire sur le long terme. Le conseil municipal a clairement, par cet acte, affirmé sa volonté d'informer, d'expliquer, d'associer la population sur ce point majeur de la modification n°2. 2.(cf. modalités ci-dessus en réponse à M. et Mme Dumont).

Cette concertation visait à partager avec la population sur les travaux menés conjointement par la Mairie, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et le bureau d'étude Tica, et ayant abouti à une étude de faisabilité pour l'aménagement d'environ 70 logements. Cette concertation a eu lieu très en amont du projet et portait sur les grandes orientations du projet, afin de sensibiliser la population à un stade très avancé de l'opération.

L'intérêt de réaliser cette concertation en dehors de la modification N°2 permettra également de la poursuivre tout au long de l'évolution du projet (après étude de maîtrise d'œuvre, au stade avant-projet définitif, ...). Le projet continuera naturellement d'évoluer après l'étude de faisabilité et tout au long de sa conception. Cette opération s'inscrit sur le long terme et le foncier nécessaire à sa réalisation n'appartient pas en totalité à la mairie ou à l'EPF Vendée qui accompagne la commune. La commune via l'EPF poursuit actuellement des négociations à l'amiables avec les propriétaires des emprises qui restent à acquérir et nous souhaitons donner le temps nécessaire aux négociations.

Cette concertation a été menée avec l'aide de l'agence RADAR spécialisée en concertation sur des projets d'aménagement sur la base de l'étude de faisabilité réalisée. Cette étude porte sur le périmètre de l'OAP des Oyats et celui du périmètre d'attente de projet que la modification N°2 du PLU vient instaurer. Or, il a semblé à la collectivité plus pertinent de concerter la population sur la base de l'étude de faisabilité plutôt que sur

les moyens urbanistique d'y parvenir (qui figurent dans la modification). La modification N°2 du PLU ne permet, en effet, que de poursuivre la faisabilité du projet en permettant sa réalisation d'un point de vue de l'urbanisme réglementaire et des pièces opposables du PLU.

Par ailleurs, la commune a souhaité concerter la population sur ce projet majeur avant l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU. Ainsi, les Barbâtrins sont davantage informés des objectifs poursuivis par cette modification et ce qu'elle pourrait à terme permettre sur le secteur des Oyats.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

La procédure de modification de droit commun n'impose pas, en effet, d'organiser une concertation préalable. La commune a jugé que la concertation menée dans le cadre de l'opération d'aménagement des Oyats était plus adaptée pour échanger avec la population spécifiquement sur la construction de ce projet majeur, ce qui est tout à fait recevable. Ce choix permet d'envisager une poursuite de la concertation et des échanges avec la population tout au long de l'évolution du projet, et des négociations foncières.

- ✚ 2. Bien que le projet ne soit pas au stade opérationnel, des dispositions (architecturales par exemple) sont-elles d'ores 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 faitage ? Les hauteurs ponctuelles en R+2 sont-elles inévitables ?

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Pour rappel la loi climat et résilience promulguée le 22 août 2022 prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols est intégré aux objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 Code de l'urbanisme).

Il doit être recherché à travers « *la revalorisation des friches* », « *la surélévation des bâtiments existants* » et « *en privilégiant les formes innovantes et durables d'aménagements et de requalification urbaines* ».

Cet objectif se traduit, ensuite, dans les PLU, notamment par le fait qu'il « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou*

forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 » (article L. 151-5 du Code de l'urbanisme).

Sur l'augmentation de la hauteur en R+2, celle-ci doit permettre de :

- Augmenter la densité des opérations et économiser le foncier dans un contexte de raréfaction de celui-ci liée aux évolutions législatives récentes, le lieu le plus adapté pour le développement d'une offre d'habitat à l'année étant le centre-ville de Barbâtre. La commune de Barbâtre ayant déjà fortement limité la consommation d'espace agricole et naturel dans le cadre de son PLU approuvé en 2019, en ne positionnant aucune zone en extension de l'urbanisation et en mettant en place les outils nécessaires à la densification du tissu urbain (OAP, emplacement réservé, ...)
- Limiter le déséquilibre financier déjà important de l'opération : le critère purement économique inciterait à augmenter encore plus la hauteur (c'est-à-dire à R+3 ou R+4) mais le choix des élus est de rester sur des hauteurs raisonnables en adéquation avec les projets observables dans les bourgs et petites villes similaires à Barbâtre et s'insérant dans les paysages de l'Ile. Toutefois, la Commune de Barbâtre pourrait envisager de limiter les hauteurs des bâtiments en R+1 à la place des quelques bâtiments prévus en R+2, si la participation des partenaires financiers (Etat, Département, Région, Communauté de Communes de l'Ile-de-Noirmoutier...) s'avère très importante et suffisante pour absorber le déficit généré par cette opération. Dans ce cadre, l'opération se voudra résiliente et écoresponsable en reprenant les principes de l'écoconstruction pour répondre aux critères du fond vert et de l'ensemble des subventions soumises à des critères écologiques.
- Compenser les difficultés liées au PPRL : les contraintes naturelles et règlementaires du PPRL incitent à faire du parking en RDC sur certains îlots (plutôt qu'en souterrain) pour permettre d'atteindre et même de dépasser la cote de référence tout en ménageant des espaces verts autour des immeubles et non des parkings. Cela supprime un niveau théoriquement dédié

au logement. Autrement dit certains bâtiments en R+2 ne peuvent avoir que deux niveaux habitables au lieu de 3.

- Donner un gabarit marquant à la centralité de la commune et obtenir une intensité urbaine plus propice à l'animation du centre-bourg. Autrement dit, le fait de ramener des habitants à l'année à proximité immédiate des commerces et services est favorable à leur fréquentation tout au long de l'année.
- Les bâtiments en R+2 ne sont pas encore présents sur la commune de Barbâtre, mais les volumes ont été étudiés pour s'intégrer au mieux dans le profil du centre-bourg actuel en favorisant leur implantation le long des rues ou en cœur d'ilots et ainsi limiter les problématiques de voisinage. L'étude de faisabilité prévoit en effet une montée progressive en hauteur par rapport aux bâtiments déjà existants dans le périmètre proche de l'opération. Pour les volumes en R+2 le long de la rue des Sapeurs-Pompiers ceux-ci ont été étudiés pour limiter au maximum l'impact visuel vis-à-vis des riverains (limiter les pièces de vie en vis-à-vis des constructions existantes, implantation des bâtiments au Nord pour limiter les ombres portées des futures constructions, pas de constructions sur la parcelle ZL 94 au Sud de constructions existantes et qui généreraient des ombres portées, ...).

L'étude de faisabilité a déjà déterminé les hauteurs à l'égout des futures constructions à 8,4 m pour un R+2 avec stationnement en rez-de-chaussée et à 9 mètres pour un R+2 sans stationnement en rez-de-chaussée. Les constructions comprendront des toitures en tuile avec une faible pente, ce qui limite la hauteur au faîtage. A titre de comparaison le bâtiment actuel situé au 1 Rue du Centre a une hauteur au faîtage de 8,9 mètres. La hauteur maximale n'est pas précisée dans les OAP, uniquement le nombre de niveaux (maximum R+2) pour ne pas se retrouver bloqué lors des études de maîtrise d'œuvre. La commune visant la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur cela permettra de garantir que les hauteurs recherchées s'intégreront dans les hauteurs visées dans l'étude de faisabilité et décrites ci-avant.

Sur l'aspect architectural des futures constructions, il s'agit d'une priorité fondamentale pour la commune qui a souhaité conserver dans l'OAP des Oyats les mêmes ambitions que dans les autres zones du PLU sur les façades, toitures et clôtures. C'est aussi pour cela que la commune a décidé de mettre en place des outils (OAP et périmètre d'attente de projet) pour se donner les

moyens de maîtriser le foncier et de garantir la qualité architecturale des opérations prévues sur le secteur des Oyats. L'étude de faisabilité a posé quelques orientations et principes concernant la qualité architecturale des futures constructions

Note du commissaire enquêteur : voir la réponse intégrale de la commune en annexe au présent rapport.

Les élus, en concertation avec les PPA, les services publics, ont à cœur d'être précurseurs et généreux dans leur détermination à réaliser des opérations et des OAP de qualité, en cœur de ville, là où il faut densifier et réussir la rénovation urbaine. Ils ont pris en compte les lignes principales de l'architecture urbaine de l'Ile, les risques de submersion - inondation du PPRL, le développement d'une offre de logement pour contrer la baisse de population résidant à l'année, l'intégration en discrétion des stationnements, les liaisons douces limitant les flux automobiles, les espaces plantés offrant de l'ombre, les zones d'absorption en surface des eaux pluviales, les économies de sol pour le maintien de l'aspect paysager plutôt que l'imperméabilisation, les espaces verts publics partagés, la loi Climat et Résilience (deux OAP, Oyats et Gaudinière, de résilience et écologique, la seconde soutenue financièrement par l'Etat - appel à projet), loi intégrant la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) objectif 2050. La modification n°2 permet d'adapter le PLU de Barbâtre aux nouvelles contraintes réglementaires, environnementales et climatiques.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage rappelle à juste titre la loi climat et résilience qui s'impose d'ores et déjà aux collectivités territoriales en limitant la consommation d'espace en vue d'une artificialisation Zéro en 2050.

Au sujet de la hauteur, prévue en R+2 pour certains bâtiments, le maître d'ouvrage entrouvre la porte en laissant entendre que celle-ci pourrait éventuellement être ramenée à R+1 si la participation des partenaires financiers permettait de réduire le déficit lié à cette opération, pour un projet fondamentalement écoresponsable malgré les contraintes liées au PPRL.

Cela étant, les volumes des constructions ont été prévues pour s'intégrer au mieux dans le bâti actuel du centre bourg, en adaptant, par nécessité, les formes architecturales, tout en s'inscrivant dans les orientations de la charte architecturale de l'île.

3. De nombreux contributeurs ont évoqué les 12 000 m² 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?

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Afin de répondre aux priorités, aux besoins, aux attentes de la population, il faut posséder du foncier et mener une politique d'acquisitions au jour le jour. La commune a toujours privilégié l'acquisition à l'amiable du foncier, négociée par ses soins ou par l'EPF de Vendée. Le droit de préemption n'a été exercé qu'une seule fois, et ce par la municipalité actuelle - en dehors des OAP délimitées par le PLU - sur un secteur permettant d'engager une action du PLH et d'envisager un permis d'aménager. Le foncier devient rare et qui dit rare dit de plus en plus cher. La collectivité réalise les acquisitions au prix du marché, pas au rabais et sur estimation de France Domaines.

Certains courriers versés à l'enquête publique indiquent que la collectivité aurait préempté 12 000m² de terrains sans donner suite à des projets concrets. Ces courriers ne précisent pas les parcelles que la commune aurait préemptées. La Commune n'a préempté que 2 parcelles cadastrées ZN 21 et 22 en 2021 (voir ci-après) pour une surface de 2 700m² environ.

Sur le secteur des Oyats, aucun terrain n'a fait l'objet d'une préemption ou d'une expropriation.

Les parcelles ZN 21 et 22 localisées au 6 Chemin de Seignier (en dehors du secteur des Oyats) prévoient la réalisation de 5 à 6 lots libres viabilisés pour être vendus à un prix abordable pour des actifs résidant à l'année sur la commune et représentant une superficie d'environ 2 700 m². Ces terrains ont bien fait l'objet d'une préemption récente. Le projet de préemption prévoit des clauses anti spéculatives à l'acte qui imposeront de résider à l'année et pour un certain nombre d'année, pour les acquéreurs qui y réaliseront leurs constructions. Les décisions de préemption des deux parcelles font actuellement l'objet d'une procédure en contentieux devant le tribunal administratif. La commune est désormais propriétaires de ces parcelles mais est contrainte d'attendre le jugement du tribunal administratif pour engager l'opération prévue.

La commune mène actuellement plusieurs projets sur différents secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'une préemption dont principalement :

- OAP de Gaudinière : opération sous conventionnement de maîtrise foncière en vue de réaliser un projet urbain entre la Commune et l'EPF. L'ilot de La Gaudinière est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 8 parcelles pour une superficie totale de 11 600 m². Les terrains ont été acquis par l'EPF en portage foncier pour la commune à l'amiable. L'opération avance et l'étude de faisabilité est réalisée. La programmation prévoit pour l'instant, sous réserve des études de maîtrise d'œuvre, 25 logements dont 7 logements sociaux et 12 logements groupés composés de maisons mitoyennes ou non en RDC ou R+1. Des BRS pourraient également être réalisés (en concertation avec les opérateurs). Le projet est défini et la commune poursuit via l'EPF les négociations à l'amiables pour acquérir les terrains manquants. Parallèlement, la commune a délibéré le 09/11/22 pour valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et l'autorisation donnée à l'EPF de la Vendée de saisir Monsieur le Préfet afin qu'il prescrive les enquêtes publiques nécessaire à la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale du secteur « La Gaudinière ». Il s'agit néanmoins de poursuivre les négociations amiables tout au long de la procédure d'expropriation.
- OAP Notre Dame : opération sous conventionnement de maîtrise foncière en vue de réaliser un projet urbain entre la Commune et l'EPF. Les terrains ont été acquis par l'EPF en portage foncier pour la commune à l'amiable (parcelle AD 59 et 61 pour une superficie de 1 667 m²).
Avancement de l'opération : étude de faisabilité réalisée. Le programme prévoit pour l'instant sous réserve des études de maîtrise d'œuvre la réhabilitation de l'ancienne école privé en 3 logements sociaux (T4 en RDC, T3 et T2 en duplex), la destruction de l'ancienne boulangerie et la construction d'un nouveau bâtiment accueillant 2 logements sociaux à l'étage et au RDC un commerce ou deux petits commerces ou 2 logements sociaux (validation définitive sur ce point en cours après analyse des candidatures des futurs commerçants). Au fond du terrain de l'ancienne boulangerie un lot libre avec clause anti spéculative à l'acte est prévu en vue d'y intégrer une maison individuelle en T3 ou T4. Sur l'ancienne cour de l'école, de la même

façon 2 lots libres sont prévus en vue d'y créer 2 maison individuelle de type T3. Le projet est défini et la commune a délibéré le 08/12/2021 pour valider l'attribution des parcelles AD 59 et AD 61 à Vendée Habitat, en tant qu'opérateur immobilier en charge de son acquisition auprès de l'EPF de la Vendée, et de sa construction et a autorisé l'EPF de la Vendée à céder les parcelles AD 59 et AD 61 à Vendée Habitat après obtention par l'opérateur des autorisations d'urbanisme nécessaires, et sous réserve du respect des engagements pris par l'opérateur dans le cadre de la consultation. Les études de maîtrise d'œuvre vont être lancées par Vendée habitat prochainement. L'EPF poursuit les travaux préparatoires (destructions de bâtiments et annexes notamment).

- Propriété au 74 rue du Centre : opération sous conventionnement pour une assistance à maîtrise d'ouvrage avec la SPL - Agence de services aux collectivités locales de Vendée. Le terrain cadastré AD 780 (représentant une surface 1 544 m²) a été acquis par la commune le 23/02/21. L'étude de faisabilité est en cours et se base sur 3 scénarios d'aménagement possibles avec des logements (collectifs et ou individuels) et réhabilitation d'un commerce et ou activité. Les élus sont sur le point d'identifier un scénario final pour valider la programmation (commerces et logements à l'année voire un équipement public).
- Dans toutes les opérations précitées nous recherchons évidemment une certaine densité avec des typologie de logements variés.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

La collectivité distingue les acquisitions à l'amiable, qui sont pour la plupart réalisées et portées par l'Etablissement Public Foncier départemental pour le compte de la commune, des préemptions, qui font suite à une mise en demeure d'acquiescer. La procédure d'expropriation, qui est précédée d'une Déclaration d'Utilité n'a semble-t-il pas été mise en œuvre à ce jour pour les projets évoqués par la commune. Sans faire un bilan comptable précis, la collectivité est donc potentiellement propriétaire de parcelles sur lesquelles des projets sont en gestation, à différents stades d'étude.

- ✚ 4. La suppression des emplacements du parking "du marché" sera-t-elle compensée partiellement ? Comment seront gérés les stationnements les jours de marché en été ?

➤ Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Il faut savoir que l'acquisition des deux grands terrains jouxtant la pharmacie a été faite ces dernières années à l'amiable. Non pas pour en faire un parking durable, mais bien pour y aménager des logements pour les jeunes. A titre temporaire cet espace est devenu aire de stationnement le temps de réfléchir et de mettre en œuvre l'OAP des Oyats dont nous parlons aujourd'hui.

Certains habitants souhaiteraient que l'ensemble des véhicules puissent se garer sur des parkings dédiés les jours de marché en plein été.

Malheureusement, la population de l'île comme celle de Barbâtre étant multipliée par environ 10 l'été, il est quasiment impossible de satisfaire à cette exigence, sauf à multiplier le nombre d'emplacement de parking, ce qui ne serait pas raisonnable dans un contexte de limitation du foncier disponible. Il est néanmoins à noter que le problème de stationnement n'est constaté que pendant deux matinées par semaine en été pour les marchés. Tout le reste de la semaine, il existe plus de 100 places de stationnement sur le parking sur lequel le marché est organisé en plus du parking Raguideau. L'offre en stationnement existe tout autour de l'OAP des Oyats (où le stationnement est envisagé en son cœur, sous le bâti), il existe plusieurs parkings qui ne disparaîtront pas ou seront compensés (rue des Sapeurs-Pompiers derrières l'ancienne mairie, rue des Coquelicots, rue des Lys, rue de la Plaine, parking du centre-bourg (devant la pharmacie), parking de la Parée, parking du cinéma). Ces parkings de part et d'autre de l'OAP, en centre-ville, sont à des distances des commerces et services ou du marché variant de 20 m à moins de 350 m seulement. Des réflexions pourraient toutefois être menées pour augmenter le nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, notamment à proximité de la pharmacie et éventuellement prévoir les jours de marchés que le parking de la pharmacie soit exclusivement réservé à la clientèle.

Le choix des élus d'aménager l'OAP des Oyats avec des espaces verts, dont un parc linéaire végétalisé, est envisagé dans la continuité de l'aménagement de centre-bourg déjà réalisé et tant apprécié en plein centre-ville, donnant une large place aux enjeux environnementaux, espaces végétalisés, aux arbres, aux zones d'ombre... L'aménagement prévu dans cette OAP permet d'économiser du sol, de limiter l'imperméabilisation des sols, resserrer l'urbanisation en centralité. Il s'agit d'une OAP où la voiture ne prend pas

tout l'espace, avec des liaisons douces propices aux piétons, aux vélos, aux PMR

Cependant, des projets ponctuels sont envisagés pour développer de nouvelles possibilités de stationnement sur les parcelles AD 512 et 510 proche de l'église et sur la parcelle AD 782 faisant l'objet d'un emplacement réservé créé dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU pour la création d'un parking paysager. Mais dans un contexte d'évolution des pratiques en matière de mobilité, la multiplication de places de stationnement n'incitera pas à une plus grande pratique du vélo ou de tout autre mobilité alternative à la voiture individuelle.

A noter que le parking Raguideau conservera des places de parkings publics et le parking situé derrière l'ancienne Mairie également (rue des Sapeurs-Pompiers). D'autres places de parkings sont également maintenues au Sud du secteur des Oyats à proximité de la pharmacie. Par ailleurs, l'étude de faisabilité prévoit la réalisation de places de parkings en grande majorité sous les bâtiments.

Le PLUi ayant été prescrit, la mobilité et les places de stationnements publics devront faire l'objet d'études pour tendre à améliorer les circulations et la gestion de la surcharge de véhicules sur l'Ile de Noirmoutier en saison estivale. La Communauté de communes de l'ile de Noirmoutier a lancé l'élaboration d'un plan de mobilité simplifié afin de définir les besoins et de proposer une vraie alternative à l'autosolisme. Pour exemple, la Communauté de communes de l'ile de Noirmoutier propose des navettes estivales gratuites qui accèdent directement aux espaces précités. La collectivité s'attachera à ce que des solutions efficaces soient trouvées pour tendre à réduire le nombre de véhicules en été tout en améliorant les circulations et les stationnements si nécessaire après étude.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage ne satisferont probablement pas les habitants du centre bourg qui ont soulevé le problème, mais la multiplication des places de stationnement n'est généralement pas la solution pour diminuer le nombre de véhicules. Le Plan Mobilité lancé par la Communauté de communes devrait contribuer à faire évoluer les comportements dans ce domaine.

✚ 5. Comment sera organisée, à terme, la circulation des pompiers dans la rue des Sapeurs-Pompiers?

➤ Réponse du maître d'ouvrage

Le fonctionnement actuel ne sera pas remis en cause puisque la rue est conservée dans le cadre du projet. La requalification de cette rue devra évidemment prendre en compte les problématiques de giration et d'entrée / sortie des véhicules de secours. Par ailleurs, la construction de résidences en retrait par rapport à la salle actuelle des Oyats permettra de dégager un trottoir plus large, donc plus confortable et plus sécurisant pour les usagers. Ce trottoir plus large peut aussi apporter du confort et de la sécurité pour les pompiers avec la possibilité d'empiéter ponctuellement sur ce trottoir dans le cadre de leur manœuvre.

✚ 6. Quid des "2 cyprès remarquables?"

➤ Réponse du maître d'ouvrage

Les deux cyprès remarquables semblent correspondre aux deux sujets situés sur la partie Nord du secteur des Oyats. Un des deux arbres paraît être implanté sur la parcelle 447 qui n'est pas comprise dans le périmètre de projet. L'autre est situé sur la parcelle 448 correspondant à un espace n'ayant pas vocation à être construit, mais aménagé en espace public. Le projet prévoit sa conservation dans les espaces publics projetés. Cette volonté de protection du cyprès est rappelée au travers de l'OAP prévue dans le cadre de la modification n°2 du PLU avec sa matérialisation dans le schéma d'aménagement comme « élément végétal à préserver » (voir photos dans la réponse intégrale du maître d'ouvrage jointe au présent rapport).

✚ 7. 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 ?

➤ Réponse du maître d'ouvrage

Voir réponse à la contribution de M. et Mme DUMONT ci-dessus.

Ces points ont déjà été évoqués lors des précédents temps d'animation de la démarche de concertation et la commune s'est engagée à poursuivre cette démarche aux étapes clés de la conception du projet. Une attention particulière sera apportée aux riverains directs du site. Les aspects

architecturant seront concertés avec la population pour une intégration optimale de cette opération dans son environnement tout en limitant au maximum l'impact visuel des bâtiments en R+2 sur les maisons de la rue des Sapeurs-Pompiers notamment. Une communication très large sera mise en place au niveau communal pour que les futurs candidats à la location ou à l'accession puissent se faire connaître.

Le rapport d'enquête ainsi établi, avec les réponses très détaillées de la Communauté de communes au procès-verbal de synthèse, permettent de disposer d'informations suffisantes pour conclure et formuler un avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Barbâtre.

Fait à La Roche sur Yon le 13 janvier 2023

Le Commissaire enquêteur

Jacky TOUGERON