
COMMUNE DE
ROCHESERVIERE
VENDEE

MISE EN ŒUVRE DE LA TRANCHE N°3 DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CAILLONNIERE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE ROCHESERVIERE

ENQUETE PUBLIQUE
07 DECEMBRE 2017 – 21 DECEMBRE 2017



CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Yves SCHALDENBRAND
12, rue des Temples
85370 Mouzeuil Saint-Martin

1. CONCLUSIONS

Enquête publique sur la mise en œuvre de la tranche n° 3 de la zone d'aménagement concerté de la Caillonnière emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols

1.1 Rappel du projet et contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre de la tranche n°3 de la ZAC de la Caillonnière sur la commune de Rocheservière, un arrêté du Président de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière a été pris le 24 août 2017 afin de la prescrire.

L'actuel POS a été approuvé le 18 décembre 2001.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de neuf modifications, cinq modifications simplifiées ainsi que trois révisions simplifiées.

Par ailleurs, deux PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) sont en cours d'élaboration, l'un par Terres de Montaigu, le second par la Communauté de Communes du canton de Rocheservière. Ces deux entités ont fusionné en janvier 2017.

La ZAC de la Caillonnière – Les Rochettes a été créée le 10 juillet 2008.

Le secteur de la Caillonnière est d'une surface d'environ 37 ha.

Il est donc proposé d'inscrire la tranche 3, d'une surface de 1.2ha actuellement classée en zone 2NA, en zone UC, permettant ainsi la délivrance des permis de construire.

A l'issue des différentes phases de la procédure, concertation, arrêt du projet, consultation des personnes publiques associées (PPA), intervient l'enquête publique pour laquelle une demande de désignation d'un commissaire enquêteur a été effectuée.

Celle-ci a fait l'objet de la décision n° E17000235/44 en date du 12/10/2017 du Président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Yves Schaldenbrand en qualité de commissaire enquêteur.

Un arrêté du 22 novembre 2017 de M. le Président de la Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière a prescrit une enquête publique.

Le dossier mis à l'enquête comprend, outre les pièces administratives et le bilan de la concertation, une notice explicative établie par M. Jean-Luc Le Mancq, Architecte-Urbaniste.

1.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 15 jours, du jeudi 07 décembre 2017 à 09h30 au jeudi 21 décembre 2017 à 17h30.

L'information du public a été effectuée conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes, soit :

- Par la publication d'un avis d'enquête, 15 jours au moins avant son début, en l'espèce le 23 novembre 2017 et dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit le 7 décembre 2017, dans les journaux Ouest France et Le Courrier Vendéen.

- Par l’affichage réglementaire sur les panneaux prévus à la mairie de Rocheservière ainsi qu’au siège de la Communauté de Communes
 - Par un affichage en format A2 règlementaire sur le site concerné par la mise en œuvre.
- Les deux permanences prévues ont été assurées et se sont tenues dans un local adapté.

Le 22 décembre 2017, j’ai rencontré Mme Lyda Gaboriau, directrice générale adjointe à l’aménagement et l’environnement de Terres de Montaigu, représentant M. Antoine Chéreau, Président de la Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière et lui ai remis le procès-verbal de synthèse qui relève l’absence d’observation de particuliers et des Personnes Publiques Associées ainsi que du commissaire enquêteur.

Je lui ai demandé de me confirmer par courrier l’absence de réponse de sa part.

Le 28 décembre 2017, j’ai reçu par courrier postal, la réponse du maître d’ouvrage.

A l’issue de cette enquête, j’ai rédigé un rapport dans un premier document comprenant la synthèse et l’analyse du dossier, le déroulement et les modalités de l’enquête ainsi que la mention de l’absence d’observation de particuliers, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur.

Mes conclusions motivées ainsi que mon avis figurent dans le présent document.

Ces deux documents seront adressés dans le délai réglementaire de un mois après la clôture de l’enquête à M. le Président de la Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière.

1.3 Rappel des observations recueillies

Cette enquête n’a fait l’objet d’aucune observation, ni orale ni écrite.

Aucun courrier ni courriel n’a été adressé au commissaire enquêteur.

1.4 Examen de l’intérêt du projet

Je rappelle que la présente enquête publique a pour but la mise en œuvre de la tranche 3 de la Zone d’Aménagement Concerté de la Caillonnaire, permettant la création de 22 lots dédiés à de l’habitat.

Cette ZAC, issue de la Zone d’Aménagement Différée créée par un arrêté préfectoral de 2006, est reconnue de fait comme étant d’intérêt général.

La surface de 1.2ha de la tranche 3 est d’ores et déjà aménagée et prête à recevoir les constructions prévues.

Plus d’un tiers des lots fait l’objet d’une « réservation » et est en attente d’une demande de permis de construire.

Ce projet s’inscrit, par ailleurs en compatibilité avec les préconisations de production de logements affichées dans le ScoT du Pays du Bocage Vendéen, de 33 logements neufs par an et de 19 logements par hectare.

La surface concernée n’interférant pas avec un zonage ou inventaire concerné par des protections au titre du patrimoine naturel ou paysager, elle n’a pas été soumise à une évaluation environnementale par la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe).

Avantages :

- L’opération prévue est en continuité de l’urbanisation de la tranche 1 réalisée, comprenant 30 logements

- Elle est en lien avec l'îlot d'équipements publics déjà réalisé (tranche2)
- La demande de logements, toujours très importante, pourra être partiellement satisfaite
- La commune de Rocheservière est propriétaire du foncier
- Aucun impact sur la surface agricole utile (SAU) de la commune de Rocheservière
- La mise en compatibilité permettra de renforcer le potentiel d'espaces naturels, en accord avec les objectifs du ScoT en matière de consommation d'espace et de densification

Inconvénients :

Aucun inconvénient identifié à l'issue de l'enquête publique

Au vu de ce qui précède, j'en conclus que l'intérêt général du projet est avéré.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU :

Le contenu du dossier soumis à enquête publique,
Le déroulement de l'enquête,
Le rapport d'enquête, l'absence d'observation
L'intérêt général avéré du projet.

CONSTATANT QUE :

Le projet respecte le POS et peut faire l'objet d'une mise en compatibilité
Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur,
Qu'une information suffisante a été donnée aux habitants de la commune, avant et pendant l'enquête,
Qu'au cours de l'enquête publique, il n'a fait l'objet d'aucune opposition, contestation ou contre-proposition,
Que le projet poursuit la mise en œuvre de l'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Caillonnière
Qu'il permettra d'accéder à une demande de logements importante de la part de la population

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de mise en œuvre de la tranche n°3 de la zone d'aménagement concerté de la Caillonnière emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols sur le territoire de la commune de Rocheservière.

Fait à Mouzeuil Saint- Martin

Le commissaire enquêteur

Le 28 décembre 2017

Yves Schaldenbrand