

Enquête Publique sur le Projet de Modification N° 1 du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de MORNAC-SUR-SEUDRE

du lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022

Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur

Michel FAUR
Commissaire enquêteur

Sommaire

	<u>Page</u>
- Sommaire.....	2
- Pièces contenues dans le dossier.....	3
- Présentation de la commune.....	4
- Cadre juridique et procédure retenue.....	5, 6
- Motifs, objet de l'Enquête,description du Projet.....	7
- Organisation et déroulement de l'Enquête.....	9,10
- Liste des PPA auxquelles le projet a été notifié.....	11
- Recensement des observations du Public(Particuliers),des PPA.....	12
- Observations, analyse des remarques des Particuliers, des PPA	13,14,15,16
- Analyse Générale du contenu du Projet.....	17, 18
- Conclusions	19
- Avis du Commissaire enquêteur.....	20

Pièces contenues dans le dossier tenu à la disposition du public en Mairie

- La Décision N° E 22000066 / 86 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 14/06/2022, désignant le commissaire enquêteur, monsieur Michel FAUR,
 - L'Arrêté municipal du 20 juillet 2022 (A 2022.07.121) qui prescrit l'ouverture de l'Enquête Publique,
 - Le Rapport de présentation du projet , 131 pages, *pièce N° 1*,
 - Une copie de la **Délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2022** approuvant et justifiant la Modification N°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre, et autorisant Monsieur le Maire à «..conduire la procédure..et à signer l'ensemble des documents..» qui s'y rattachent,
 - La liste des **Personnes Publiques Associées (PPA)** auxquelles le Projet a été notifié. Courriers adressés et réponses reçues,
 - Les photocopies des **Publications** parues dans le Journal «Hebdo 17» (2) et «Le Littoral» (2),
 - Une copie de l'**Avis d'Enquête**,
 - **Le Registre d'Enquête**,
 - Le document «**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**», 16 pages , *pièce N° 2*,
 - Le document «**PLU, Règlement écrit**», 82 pages, *pièce N°3*,
 - Le document «**Plan de zonage**», *pièce N°4*.
 - Le document «**Pièces complémentaires: avis**», contenant les avis des PPA,
 - Un CD-Rom «**PLU: Mornac-sur-Seudre: Modification N° 1**».
-

Présentation de la commune

Située au Sud-Ouest de la Charente-Maritime, la Commune rurale de Mornac-sur-Seudre, peuplée de 867 Mornaçons et Mornaçonnes environ (dernier chiffre connu), s'étend sur un territoire de 956 ha. Traversée par le fleuve Seudre, elle se situe sur sa rive gauche et présente un plateau agricole à dominante céréalière, certaines cultures de primeurs (melons charentais), des marais salés bordant les rives de la Seudre, et du chenal de Mornac composés pour l'essentiel de vasières, parcs à huîtres, marais salants exploités, etc., partie de la riche « dorsale de la Presqu'île d'Arvert ».

La Route départementale D14 permet une accessibilité facile au village très fréquenté, aux venelles médiévales, classé parmi les « plus beaux villages de France », doté d'un port de pêche et tourné résolument vers le tourisme..

La Commune, soumise à la « Loi Littoral », appartient au canton de La Tremblade et à l'arrondissement de Rochefort, ville située à 26 km. Elle est intégrée par ailleurs à la structure intercommunale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), au bassin d'emploi attractif.

La population mornaçonne s'avère fortement vieillissante et un déficit en matière de logements, particulièrement pour la population jeune, est perceptible au regard des ambitions et des prévisions démographiques de la Commune.

Outre ses halles, son château et son port, le patrimoine mornaçon comprend l'Eglise Saint-Pierre, édifice roman, dont le choeur et le transept sont classés monuments historiques: sa nef ayant été classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

.....

Cadre, procédure retenue

a) Cadre historique, juridique

- par délibération (Arrêté N° A 2022.07.121) en date du 20 juillet 2022 la commune de Mornac-sur-Seudre a décidé de prescrire la «modification» N°1 de son PLU, ordonnant l'ouverture d'une Enquête publique sur la modification de son Plan Local d'Urbanisme. Elle porte sur l'ouverture à l'urbanisation de l'unique zone 2AU du PLU de la Commune, d'une surface de 1,2ha composée de 2 parcelles «*..dans la continuité de la zone IAU aujourd'hui aménagée, et du Lotissement de La Coquetterie*». Son urbanisation après transformation en zone IAU avait été programmée, différée, dans le PLU initialement approuvé le 10 avril 2018.

 - Cette enquête s'est tenue du lundi 22 août 2022 à 9h au mercredi 21 septembre 2022 à 12h. En accord avec le Porteur de projet, il n'a pas été constitué de Procès-verbal de synthèse. Le Rapport et l'Avis du Commissaire enquêteur ont été produits et déposés en Mairie le 23 septembre 2022.
 - Les pièces du Dossier présenté ont été conçues et présentées par le Cabinet «URBAN HYMNS» situé au N° 6 rue du Marché, 17610 Saint-Sauvant, à l'initiative du Porteur de projet.
-
- Le PLU existant de Mornac-sur-Seudre a été approuvé par délibération municipale le 10/04/2018 .
 - Une Délibération du Conseil municipal du 24 janvier 2022 (N° 2022-01-005) a approuvé le projet d'ouverture à l'urbanisation de «l'unique zone 2AU» du PLU de la Commune conformément au contenu du PADD.
 - Un Arrêté municipal (N° 2022-07-121) en date du 20 juillet 2022 a ordonné l'ouverture d'une Enquête Publique sur le projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant.
 - Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné monsieur Michel FAUR pour conduire cette Enquête en qualité de commissaire enquêteur (décision N°E 22000066/86).
 - Ce projet s'inscrit dans les cadres existants d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 et modifié le 20 octobre 2014 (en cours de révision), et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2017 et en 2018.

- Le 27 mars 2020, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé, remplaçant le SRCE. ***Aucune opposition (trame verte et bleue, consommation d'espace notamment..) due à cette Modification du PLU quant à sa mise en œuvre, n'est notée par l'évaluation environnementale.***
- La procédure (répondant à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme) a intégré les enjeux et exigences contenus dans les documents-cadres que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne dont le nouveau (2022/2027) est en cours de préparation, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Seudre approuvé le 7 février 2018 visant les règles s'imposant à la protection des zones humides, ***la zone 2AU n'étant pas concernée par les zones humides.***
- La procédure est soumise à évaluation environnementale du fait de l'existence de 2 sites Natura 2000 sur le territoire communal. Elle répond donc aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme concernant les PLU soumis à évaluation environnementale.
- La Commune est soumise à la Loi Littoral..

b) Procédure retenue

Le Projet ne portant pas atteinte à l'économie du PADD, ne réduisant pas l'espace boisé classé, une zone agricole ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, **la procédure appliquée et autorisée sera celle de la «modification» conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.**

Le PLU a été initialement soumis à une enquête environnementale en application des articles L 121-10 et suivants et R 121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Motifs, objet de l'Enquête

La présente Enquête publique de «Modification n°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre» est prescrite par l'arrêté municipal N° 2022.07.121 du 20 juillet 2022. Elle est motivée par un constat de fort vieillissement de la population communale, frein au développement, par la volonté de la Municipalité d'attirer et d'accueillir de nouveaux et jeunes foyers en ouvrant à l'urbanisation immédiate en le transformant en zone 1AU, un espace de 1,2 ha classé aujourd'hui en zone 2AU, composé de 2 parcelles aujourd'hui à usage agricole, destiné à combler ainsi un important déficit de logements. Ce projet s'inscrit dans les prévisions et les objectifs contenus dans le SCOT et le PADD qui visent à atteindre une population totale de 1000 habitants, sans les dépasser, à l'échéance 2025/2030. *Cette Modification projetée permettra en outre d'amender et d'adapter certaines règles contenues dans le Règlement écrit, visant ainsi plus de souplesse dans l'adaptation et la réalisation des nouveaux objectifs.*

La délibération du Conseil municipal N° 2022-01-005 du 24 janvier 2022 décrit, détaille et approuve le Projet. Elle a été transmise à la Sous-Préfecture et affichée en mairie pendant 1 mois.

Descriptif des explications fournies par le porteur de Projet.

- La Commune, classée parmi les «plus beaux villages de France», fortement tournée vers le tourisme, est confrontée au fort vieillissement de sa population composée pour plus de 30% de personnes âgées plus de 60 ans.
- Une centaine de logements sont représentés par des résidences secondaires.
- La grande majorité des résidences du bourg sont transformées en résidences secondaires ou en commerces.
- Près de 50 logements étaient vacants en 2018, (*chiffre contesté par la Municipalité qui estime que seuls 2 logements vacants existent réellement aujourd'hui.*) peuvent, pour moitié d'entre eux, être réhabilités en plusieurs logements. Mais le risque de submersion s'avère très handicapant autour du Port et pour une partie du bourg, les logements vacants les plus anciens se situant aux abords du Port.
- Les logements disponibles s'avèrent trop chers pour les jeunes foyers.

Le bilan de la construction et de la consommation d'espace fait apparaître entre 2011 et 2021 que:

- 50 logements ont bénéficié d'une Autorisation d'urbanisme délivrée sur 2,84ha,
- depuis 2017 (approbation du PLU) 31 constructions (dont un lotissement de 14 lots qui s'achève) ont vu le jour,
- le PADD affiche un objectif de production de 80 logements sur 10 ans, soit 8 par an à l'horizon 2025/2030, sur une surface de 4,5 ha.
- en l'absence d'ouverture à l'urbanisation «le potentiel de nouvelles constructions en densification se limiterait à 13», loin des objectifs urbanistiques et démographiques de la Commune.

De ce fait, afin de redynamiser le tissu local, de maintenir ou de développer les structures scolaires et de conforter les équipements publics en place, la Municipalité affiche son option

consistant à développer l'habitat et l'énergie en diversifiant l'offre en logements, particulièrement pour les jeunes ménages et (ou) les plus modestes. Elle augmenterait ainsi naturellement la taille des ménages passée de 2,4 en 1999 à 2,1 en 2013, situation dont elle demeure proche aujourd'hui.

En conclusion, le renouvellement générationnel et le rajeunissement de la Commune s'avèrent étroitement liés aux conditions d'hébergement, à la disponibilité des locaux et de ce fait à l'édification possible rapide de constructions nouvelles, dont une vingtaine dans ce nouvel espace à urbaniser immédiatement.

Conformément aux objectifs fixés dans le PLU et le PADD, ci-dessus cités, et aux choix démographiques effectués par la Municipalité, la solution d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation la zone 2AU (à urbaniser à long terme), d'une superficie de 1,2 ha, nommée «ceinture du bourg», dans le prolongement de La Coquetterie, en la transformant en zone 1AU (urbanisation à court terme) est apparue incontournable et de ce fait proposée sous la forme d'une «Modification du PLU» existant.

.....

Organisation et déroulement de l'Enquête Publique

Désigné le 14 juin par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers pour procéder à L' Enquête Publique «Modification N°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre» j'ai rencontré en Mairie le 30 juin 2022 à 14h Madame COURTIN, Secrétaire de Mairie et Monsieur QUINTARD, policier municipal «chargé de l'Urbanisme» de la Commune, représentant Monsieur Emmanuel CRETIN, Maire. Le projet m'a été présenté et expliqué. Un exemplaire du dossier m'a été remis à des fins d'étude.

J'ai pu conseiller à cette occasion les responsables précités sur la mise en place fonctionnelle des outils à utiliser dans le cadre de l'Enquête publique en rappelant les règles en vigueur. A la demande des services municipaux j'ai orienté et assisté par la suite par voies téléphonique et informatique ces derniers dans l'ensemble des formalités administratives obligatoires à remplir, des pièces complémentaires à fournir et des rédactions appropriées.

Trois dates de réunions publiques ont été fixées d'un commun accord, figeant les dates et la durée de l'Enquête Publique **du 22 août 2022 au 21 septembre 2022:**

- le 22/08 de 9h à 12h00,
- le 08/09 de 9h à 12h00,
- le 21/09 de 9h à 12H00

Une salle, très accessible, a été mise à la disposition de l'Enquête.

Les publicités de l'Avis d'Enquête publique sont parues dans le journal «Hebdo 17» les 04/08/2022 et le 25/08/2022 ainsi que dans «Le Littoral» les 05/08/2022 et 26/08/2022 dans les délais réglementaires à la rubrique «Annonces légales» conformément aux prescriptions de l'article R123-11 du Code de l'Environnement.

Un certificat d'affichage a été produit, joint aux pièces du dossier.

J'ai pu vérifier la conformité de l'Avis d'Enquête comportant l'objet, les dates, le siège de la consultation du dossier, les modalités du déroulement de l'Enquête sur les panneaux d'affichage du territoire de la commune, sur le lieu concerné par l'Enquête, et à la Mairie (intérieur et extérieur), ainsi que les références aux jours de réception du public par le Commissaire enquêteur et les moyens mis en place pour le joindre.

Une liste de 16 Personnes Publiques Associées auxquelles le Projet a été adressé pour avis, pièce figurant au dossier, m'a été remise, assortie des réponses recueillies.

Ma mission a nécessité 2 déplacements (dont un en Mairie) à Mornac-sur-Seudre avant le début de l'Enquête, 3 pendant sa durée et 1 après sa clôture, soit 6 déplacements au total.

Le projet a été mis en ligne sur le site internet de la commune. Le public pouvait y apporter ses observations par mail: «mairie.mornac.seudre@wanadoo.fr» ou les transmettre par courrier à l'attention du Commissaire enquêteur en mairie.

Après avoir coté et paraphé le Registre d'Enquête (préparé par la commune), comportant 14 pages non mobiles, et «vérifié» tous les documents d'information du dossier, j'ai donc tenu 3 permanences en Mairie aux dates et heures ci-dessus.

Au terme de la dernière réunion publique, j'ai clos le Registre d'Enquête et je l'ai remis au porteur du Projet . Une copie a été conservée.

Aucune personne n'a annoté le Registre hors la présence du Commissaire Enquêteur. Une impression du courriel reçu a été annexée au Registre.

Au cours de mes permanences aucune personne ne ne s'est présentée en Mairie pour consulter le dossier d'Enquête . **Quatre foyers sont venus en Mairie le consulter hors de ma présence.**

Un (1) courriel m'a été adressé après la consultation du dossier sur le site informatique de la Mairie, et la visite du même intéressé en Mairie. **Il est évoqué et analysé ci-après.**

J'e n'ai reçu aucun courrier par voie postale.

Six PPA ont signifié une réponse après avoir été informées du Projet. Ces 6 Avis sont évoqués ci-après au chapitre «Courrier des PPA et des PPC».

Aucun incident n'a été relevé pendant le déroulement des opérations

J'ai remis le dossier d'Enquête, mon Rapport, mes Conclusions et mon Avis au porteur du Projet, en Mairie, le 23 septembre 2022. Une copie a été transmise à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers le même jour.

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le Projet de modification du PLU a été transmis

(Courriers transmis le 13/04/2022 avec A.R)

(Cette liste et les avis reçus en retour dans le délai de 3 mois figuraient dans le dossier présenté au public).

- Mesdames ou messieurs les responsables des organismes ou structures officielles suivantes:
 - DDTM Saintes
 - Direction départementale de la cohésion sociale
 - UDAP de Charente-Maritime

 - ** Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale: MRAe)*

 - Agence Régionale de Santé
 - Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
 - Présidente du Conseil départemental de la Charente-Maritime
 - Chambre d'Agriculture
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - Chambre de Commerce et d'Industrie
 - CDC Haute-Saintonge au titre du SCOT de la Haute-Saintonge et de la CARA Royan
 - SDIS 17
 - INAO
 - Centre National de la Propriété Forestière
 - Sous-Préfecture Rochefort
 - Préfecture de la Charente-Maritime.

NB: * La MRAe n'entre pas dans la catégorie des PPA et ne devrait pas figurer dans ce tableau.

Recensement des observations du Public (particuliers) et des Personnes Publiques Associées (PPA)

Inscriptions sur le Registre d'Enquête, courriers, courriels.

Aucune observation n' a été portée sur le Registre des Observations.

Aucun courrier de «particulier» ne m'a été transmis.

Un courriel a été relevé.

Seize **Personnes Publiques Associées (dont la MRAe *)** ont été consultées . Six avis ont émis un avis en retour

.....

Observations rédigées par les Personnes Publiques Associées et les Particuliers

- 1) Seize **PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES** dont la liste figure ci-dessus en page 11, ont été destinataires du projet de Modification N°1 du PLU pour sollicitation de leurs observations. Six d'entre elles les ont formulées en retour. Il s'agit de:
- l'Agglomération ROYAN Atlantique/CARA/SCOT,
 - la Chambre d'Agriculture Charente-Maritime (Agriculture et Territoires),
 - le Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine,
 - la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente-Maritime,
 - le Département de la Charente-Maritime, Direction de l'Environnement et de la Mobilité,
 - l'Institut Régional de l'Origine et de la Qualité.
- **L'Agglomération ROYAN Atlantique**, analysant le thème «*habitat et énergie*» suggère de réfléchir aux «formes urbaines» avant l'édification des constructions de manière à «favoriser le vivre ensemble», et à imposer une orientation aux logements en adéquation avec les énergies naturelles et le solaire. Cette même CARA suggère de **relier la future zone d'habitation** avec le réseau Cara'bus et le «schéma cyclable» de la CARA. En matière **d'assainissement**, elle propose une alternative à la solution de raccordement figurant dans le dossier, rue de la Croix du Jubilé, consistant en un raccordement rue de la Grosse Pierre. Elle indique que le **réseau d'eaux usées public** «se limitera au domaine public ou privé communal». Enfin, elle fait remarquer que la modification de l'article 7 du règlement (diminution des règles d'implantation) concourt à **diminuer la densité** en opposition avec la recherche de «sobriété foncière et de densification» recherchées. Enfin, elle invite à une **mise à jour du Plan de zonage et du Règlement** qui comportent encore les «mentions de la zone 2AU».

Mes commentaires

Les suggestions de la CARA visant à réfléchir au préalable aux «formes urbaines», à l'intégration des concepts «énergies renouvelables» et à la lutte contre les gaspillages énergétiques aux schémas de circulations «douces» ou motorisées collectives s'inscrivent dans les orientations actuelles des économies d'énergie, particulièrement développées dans le SRADDET (contenu inscrit dans le Code Général des Collectivités Territoriales ; art.L4251-1 et suivants) Nouvelle-Aquitaine. **Il doit être ici précisé que le PLU de la Commune devant être compatible avec la présence d'un SCOT existant, le SRADDET ne peut s'opposer directement au PLU.**

Néanmoins, il peut être constaté que l'objectif de densification de l'habitat, concentré, avec la meilleure exposition des constructions pour satisfaire au développement du solaire, est pris en compte dans le contenu de la Pièce N° 2 des OAP, notamment en page 13. Il en est de même pour les voies, les «eaux», l'environnement, les transports, l'ensemble de ces

préconisations s'adressant au futur aménageur. La certitude d'augmentation de la «densité» associée à une souplesse des règles d'implantation ne me paraît pas entrer en conflit avec la notion de «sobriété foncière et de densification» au cas présent, d'importantes précautions étant affichées. Il n'y a pas d'ouverture supplémentaire de terrain par rapport aux projections du PADD. Au cas présent, le projet présente la dernière extension (**programmée**) d'urbanisation, prélevant 1,2 ha d'espace agricole. Le chapitre 2-3 «Les valeurs du paysage et du patrimoine architectural» du Rapport de présentation expose les analyses, les projections et les règles à observer dans ce nouvel espace à urbaniser. Enfin, l'observation visant à faire corriger le Plan de Zonage semble avoir déjà été prise en compte. L'observation concernant le Règlement écrit apparaît justifiée.

- La **Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime** émet un avis favorable «sous réserve du maintien du périmètre classé en zone A de 50 mètres lié au bâtiment agricole».

Mes commentaires

Le principe évoqué ne semble pas remis en cause et cette remarque ne s'inscrit pas dans le cadre de la modification objet du projet.

- Le **Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine**, bien que signifiant un avis favorable au projet, apporte la remarque suivante concernant un paragraphe du Règlement: *«Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 20m² d'emprise au sol»*. Le CNPF, affirme que cette règle est trop «restrictive» et constitue un «frein» pour les constructions à destination forestière». Elle suggère de modifier cette «volumétrie».

Mes commentaires

Le CNPF suggère la modification d'un article du Règlement qui ne concerne pas l'objet du projet présenté. Elle évoque une partie du Règlement existant relatif à la zone N (article N2, b), zone de richesses naturelles à protéger. Elle ne fera donc pas l'objet d'une analyse.

- La **CCI de la Charente-Maritime** donne un avis favorable au projet, sans remarque(s)retenue.

Sans commentaire

- Le **Département de la Charente-Maritime**, Direction de l'Environnement et de la Mobilité, rappelant des constats et précisions sur 2 points du projet, demande 2 aménagements et corrections:
 - 1) concernant la *voie ferrée touristique et le Train des Mouettes*. Les nuisances provoquées par le fonctionnement de ce dernier devront être prises en compte dans la gestion de l'urbanisation de la nouvelle zone 1AU.
 - 2) le *projet de traversée de la voie ferrée (voie douce) dans l'OAP* du «quartier du Prieuré» rejoignant le chemin de la Croix du Jubilé doit être retiré, la traversée de la voie ferrée du Train des Mouettes, ne pouvant être envisagée..Seules les traversées via les passages à niveau existants demeureront autorisées..

Mes commentaires

-1) Concernant le paragraphe du «Quartier du Prieuré» contenu dans la pièce N°2 (OAP) , la voie ferrée touristique associée au «Train des Mouettes» n'est pas évoquée. S'agissant d'e remarques relatives d'une part au domaine sanitaire et d'autre part à la sécurité des personnes et des biens, **il conviendra de les prendre en compte en amendant les documents concernés et en veillant à leur application ensuite.** Il ne m'appartient pas de juger du niveau de pollution atteint par le rejet des fumées de la locomotive qui, effectivement, comme j'ai pu le constater émet d'épaisses fumées noires. Néanmoins, ce train très apprécié, en particulier pour son mode de fonctionnement de la locomotive (dernière de France à vapeur)est plus utilisé en période touristique et n'effectue pas de nombreux passages Sans doute devrait-on s'appliquer, sans modifier sa source d'énergie, à lui appliquer un outil «filtrant» à des fins d'atténuation des rejets, comme il en existe sur les cheminées d'usine ou les Centres d'incinération des ordures ménagères.

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), rappelle que le territoire de la commune de Mornac-sur-Seudre est concernée par plusieurs Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO), AOC, IGP, notamment, à travers 7 exploitations agricoles. Cautionnant la démarche du projet, l'INAO souligne toutefois que ce dernier, augmentant la surface de la zone urbanisée, engendre la disparition de surfaces « agricoles, forestières ou naturelles».**

Mes commentaires

Il s'agit d'un constat. Comme je l'ai déjà évoqué ci-dessus, l'espace agricole de 1,2ha prélevé au titre d'une augmentation de l'urbanisation , s'inscrit dans un cadre programmé, conforme aux projections du PADD, respectant les notions de «densité» recherchée et représentant la dernière opération ainsi justifiée.

.....

- 2) Observations des PARTICULIERS:

- Quatre personnes sont venues consulter le dossier présenté au public en mon absence. Elles n'ont pas rédigé d'observation(s) sur le Registre «papier».
- J'ai reçu 1 personne lors de mes permanences.
- Un courriel a été relevé.
- Aucune correspondance postale ne m'a été transmise.

Courriel reçu

Monsieur et Madame Monique ROUX évoquent un «lot» de 3 parcelles cadastrées A n° 1496, A n° 1499, A n° 1502, sises rue des Mouettes, d'une contenance totale de 693m², qu'ils possèdent en indivision avec monsieur Christian Poinçon, madame Jacqueline Poinçon (veuve Galeron). Ces parcelles composaient un ensemble constructible «déclassé» suite à une modification précédente du PLU; déclassement dû à la prise en compte du risque de submersion dans le PPRN. Suite à une rectification de cette limite de submersion, il apparaîtrait que cette surface ne soit plus concernée par ce déclassement. Monsieur et madame ROUX souhaitent que cet ensemble retrouve son caractère de terrain constructible. Toutefois, monsieur Roux précise qu'il est parfaitement conscient que sa requête ne peut être «traitée» dans le cadre de cette Enquête publique dont l'objet est différent...

Mon commentaire

J'ai pu expliquer à monsieur ROUX que sa demande ne pourrait donc pas être examinée mais que les PLU n'étant pas des documents figés, sa requête pourra être légalement renouvelée et examinée lors d'une prochaine modification éventuelle, ce qu'il a admis.

.....

Au regard du déficit d'Observations des particuliers observé, il a été décidé, avec l'accord du Porteur du projet de **ne pas établir de Procès-Verbal de synthèse des observations**. Une analyse des avis des PPA a toutefois été réalisée et prise en compte dans le corps du Rapport.

.....

Analyse générale du contenu du Projet

- Conforme aux cadres du SCOT et du PADD, le projet présenté est respectueux des OAP existantes et amendées. La **méthode utilisée**, les éléments contenus dans le projet, énoncés et présentés relativement aux documents juridiques dans le cadre desquels ils s'inscrivent, respectent les Règlements et les Lois en vigueur.
- Prenant en compte la **transition écologique et solidaire** en traitant notamment des transports, de la performance thermique des bâtiments, de la sobriété, de la compacité des formes urbaines, et de la promotion des énergies renouvelables, ce projet s'inscrit parfaitement dans la **Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC)** dont les engagements pour 3 périodes (quadrimestres) de 2019 à 2030, ont été adoptés par décret du 21 avril 2020.
- Au regard des Enjeux identifiés sur la Commune, les études font ressortir:
 - une absence totale d'enjeu majeur correspondant aux **paramètres du milieu physique, au milieu naturel et au fonctionnement écologique, à la gestion des énergies et à la lutte contre le changement climatique, au patrimoine paysager et architectural, aux risques pollutions et nuisances,**
 - qu'aucune continuité écologique n'est concernée par la zone,
 - que la trame verte du bourg sera renforcée par la plantation d'arbres et de haies,
 - qu'aucune zone humide (présence botanique et pédologique) n'existe en ce lieu,
 - que les logements neufs concourront à l'objectif de neutralité carbone en diminuant la consommation énergétique (la consommation énergétique des logements anciens est supérieure de 50% à celle des nouveaux),
 - que l'extension du **réseau d'eau potable** (le long de la rue de la Croix du Jubilé) ainsi que celle du réseau d'assainissement depuis la route de Breuillet le long de la rue de la Croix du Jubilé ne posent aucune difficulté; la Commune de Mornac-sur-Seudre est dotée d'un zonage d'assainissement collectif révisé par la CARA, incluant la zone AU visée par le projet, raccordé à la station d'épuration de saint-Palais-sur-Mer, dont la capacité, suffisante, sera augmentée en 2030.
 - *la future «frange urbaine» sera (devra être) traitée (arbres et haies, recherche d'équilibres de «vues» notamment.), particulièrement les «abords» de la rue de la Croix du Jubilé, l'arrêt de bus, l'aire de stationnement, l'espace de passage du «Train des mouettes», future «entrée de quartier».*
 - que, s'agissant des **eaux pluviales**, dont les obligations légales et les procédures (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) ont été introduites par la «Loi sur l'eau» du 3 janvier 1992) et déclinées dans le Code de l'Environnement (Art. R214-1), le projet s'inscrit conformément aux dispositions du SAGE, sans incidence sur les zones humides (absentes), et bénéficiera d'un traitement local, «alternatif»,
 - que la **Loi Littoral** à laquelle est soumise la Commune de Mornac-sur-Seudre ne concerne pas la zone 2AU actuelle quant aux espaces remarquables au titre des marais, des zones humides ou de la protection au titre de Natura 2000 dont les limites se situent à plus de 230 m. Elle n'intègre pas non plus la «bande des 100m» et épouse parfaitement la notion de continuité urbaine et de cohérence d'aspect entre le Bourg ancien et le Lotissement de la Coquetterie.
 - le risque de **submersion marine** est également pris en compte dans les analyses,
- Enfin, comme l'a fait observer la PPA Département de la Charente-Maritime (paragraphe que j'ai analysé..ci-dessus), *les nuisances générées par la locomotive du Train des mouettes (fumées et bruits) devra faire l'objet d'une analyse et d'un traitement ainsi que*

- > ***L'aspect sécuritaire de la traversée de la voie.*** Les Lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (nuisances d'origine atmosphériques), ainsi que l'arrêté préfectoral du 17/12 1999 (nuisances sonores) devront être «utilisés».
- > - qu'une ***AVAP*** (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvée en novembre 2021 s'impose au PLU. La zone 2AU située à la périphérie du Bourg est incluse à ce titre dans un Secteur d'Intégration Paysagère (SIP) qui régit les aspects des constructions, les jardins, les harmonies , les lignes paysagères, etc..Le Règlement proposé prend en compte cette appartenance. Les pages contenues dans le chapitre «Les valeurs du paysage et du patrimoine architectural» présentent et étayent très largement ces notions , ces objectifs en rapport avec les règles, à partir des observations du terrain.

Les pièces du PLU modifiées N°s 1.0 (Rapport de présentation), 3.0 (OAP), 4.1 (Amendement du règlement écrit), 4.2 (zonage), contiennent toutes les modifications annoncées au projet.

La préservation des richesses patrimoniales, la poursuite d' une «dynamique démographique raisonnée» visant à rajeunir et à augmenter la population en installant une offre de logements plus écologiques et moins onéreux aux jeunes foyers sur la Commune, sont des engagements fidèles aux objectifs inscrits dans les OAP, qui visent également à **raccorder de façon cohérente le futur quartier en améliorant ses liaisons et ses aspects esthétiques et fonctionnels , avec l'espace existant.**

Réécrit, le Règlement assouplit les règles d'implantation des constructions, permettant ainsi une meilleure et plus aisée cohérence des implantations aux aménageurs dans un contexte de recherche d'économie d'espace et de densification.

.....

Mes conclusions

Cette Enquête Publique «**Modification N°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre**» m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers. Elle s'est déroulée du 22 août 2022 au 21 septembre 2022. Aucune difficulté particulière n'a été relevée.

Aucune opposition écrite ou verbale au Projet ne m'a été communiquée. La tenue de l'Enquête pendant la période estivale dans cette commune très touristique, malgré la publicité habituelle légale qui en a été faite, n'a vraisemblablement pas invité la population Mornaçonne à participer plus activement à l'Enquête publique.

Cependant, un certain nombre observations porteuses d'un intérêt particulier ont été formulées par les Personnes Publiques Associées. Je les ai relatées individuellement, analysées et prise en compte dans ma réflexion et dans la construction de mon Avis..

L'étude approfondie du dossier, très documenté, la présentation et les explications fournies sur le projet par son porteur, l'examen et l'analyse des courriers des Personnes Publiques Associées m'amènent aux observations et aux conclusions suivantes:

- Le Projet présenté respecte les textes légaux qui encadrent et régissent la procédure suivie. Il s'inscrit dans les cadres des documents sur lesquels il s'appuie fidèlement, notamment de rangs supérieurs.
- Il présente des objectifs conformes aux décisions et aux volontés affichées par le porteur de projet et sa Municipalité, en accord avec les textes existants de la CARA, du PADD, des OAP, du SCOT notamment.
- Il vise principalement des objectifs démographiques et sociaux, en utilisant le développement d'une urbanisation contrôlée et programmée auparavant, concourant à l'objectif «de neutralité carbone», associée au respect de la transition écologique solidaire. Le projet y parvient dans sa présentation.

Néanmoins, le porteur de projet devra prendre en compte en les imposant aux aménageurs du site concerné, les remarques figurant dans mon «analyse du contenu du projet» et des observations des PPA que j'ai retenues, particulièrement concernant les nuisances et la sécurité, ainsi que le contenu de l'AVAP approuvée en 2021.

Enfin, le porteur de projet exigera immédiatement du Bureau d'Etudes URBAN Hymns, auteur de la composition du Dossier, la suppression de la page 81 du Rapport de présentation qui ne concerne pas la commune de Mornac-sur-Seudre mais une autre Commune.

.....

Avis du Commissaire enquêteur

- Le projet de «Modification N°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre, soumis à l'enquête publique respecte les motifs et les objectifs essentiels fixés dans sa Notice de présentation et les documents annexes.
- Le but poursuivi est atteint dans la présentation du Projet. Une **cohérence** totale dans l'énoncé de l'objectif visé apparaît.
- Le projet de modification du Règlement du PLU est compatible avec le contenu des documents de rang supérieur en place.
- Le Programme présenté n'a recueilli aucune opposition négative portée à ma connaissance.
- Le contenu du projet est conforme aux dispositions réglementaires.
- L'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 2022.07.121 du 20 juillet 2022.

Pour tous ces motifs, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au Projet de modification N°1 du PLU de Mornac-sur-Seudre..

Je l'assortis toutefois des **recommandations** développées au chapitre des «Observations rédigées par les *Personnes Publiques Associées et les Particuliers*», synthétisées dans «Mes conclusions» auxquelles s'agrèe la remarque concernant le Bureau d'Etudes URBAN Hymns.

Le 23 septembre 2022



Michel FAUR
Commissaire enquêteur.