PROJET D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE SUR LA COMMUNE DE SAINT PALAIS SUR MER

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Enquête menée conjointement à l'enquête parcellaire

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 GENERALITES

1.1 HISTORIQUE ; PROCEDURES ANTERIEURES

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

1 .4 COMPOSITION DU DOSSIER

1 .5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

- 1.51 Le projet d'acquisition
- 1.52 L'assiette foncière
- 1.53 Le coût du projet
- 1.54 Compatibilité avec la réglementation

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 2.11 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.12 Modalités de l'enquête

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.21 Le déroulement des permanences
- 2.22 Le climat de l'enquête
- 2.23 l'information du public
- 2.24 la clôture de l'enquête
- 2.25 Relation comptable des observations

3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES COURRIERS ET LES DOCUMENTS REMIS

3.1 LE REGISTRE D'ENQUETE DUP

3.2 LE REGISTRE D'ENQUETE PARCELLAIRE

3.3 LES COURRIERS ET LES DOCUMENTS REMIS OU RECUS

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET ET BILAN DU PROJET

CONCLUSION

PIECES JOINTES :

Les pièces jointes sont communes aux deux enquêtes conjointes.

_ PJ 1 : Décision de désignation du commissaire enquêteur du 23 ami 2019 de monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers.

_ PJ 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique parcellaire conjointe du 08 juillet 2019 de Monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

_ PJ 3 : Certificat d'affichage de l'enquête publique de Monsieur le Maire de Saint-Palais-sur-mer du 02 septembre 2019

_ PJ 4: Avis d'enquête publique parus dans la presse :
_ Sud Ouest, numéros du 24 juillet et du 07 août 2019,
_ Le Littoral, numéros du 26juillet et du 9 août 2019.

_ *PJ 5 & 6 : 35 avis et affichages, concernent l'enquete parcellaire.*

_ PJ 7: Procès verbal de synthèse des observations du 31 août 2019.

_ PJ 8 : Mémoire en répond du maître d'ouvrage du 16 septembre 2019.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 GENERALITES

1.1 HISTORIQUE ; PROCEDURES ANTERIEURES :

La commune de Saint-Palais-sur-Mer, située dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sud-ouest du département de la Charente-Maritime est une commune littorale.
Elle est distante de 4 km du centre de Royan et fait partie de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) qui regroupe 33 communes.
Saint-Palais-sur-Mer constitue avec les communes de Royan, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne, le pôle urbain principal de l'agglomération.
La communauté d'agglomération abrite 82277 habitants(2016) et la commune de Saint-Palais-sur-Mer 4018 habitants(2018)

Le nombre de logements est passé de 2238 en 1968 à 6334 en 2015, soit +87 logements / an, mais les 2/3 du parc sont des résidences secondaires.

En mars 2015, il était recensé sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer 10 logements sociaux pour 2006 résidences principales, soit 0,5% du parc de résidences principales, taux très inférieur à l'objectif fixé par la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ».
Cette situation du logement locatif social est générale sur la Communauté d'agglomération Royan Atlantique, avec un taux de moins de 3 % de l'ensemble des résidences principales, taux le plus bas de toutes les communautés d'agglomération de la région.

La notice explicative du projet précise que « La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions pour mettre en oeuvre des programmes de logements sociaux, mais leur réalisation est notamment freinée par un prix du foncier très élevé et une attaque régulière (contentieux) sur les projets en « densification », en particulier incluant des programmes de logements locatifs sociaux »
La situation n'a que peu évolué avec 8 logements sociaux réalisés en 2017, 33 à 38 logements sociaux en cours de réalisation ou à l'instruction et 38 stoppés dont 32 par des recours sur les permis de construire.

Le 11 juin 2015, Madame la Préfète de la Charente-Maritime a prononcé, par arrêté n° 16-1302, la carence de la commune en application de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux.

Ce constat de carence a entraîné le transfert du droit de préemption au préfet de la Charente-Maritime qui l'a délégué, par arrêté du 18 juin 2015, à l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charente en vu de la construction de logements sociaux.
Cette situation a été maintenu, pour l'état de carence par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 et pour la délégation du droit de préemptions à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (ex Poitou Charente) par l'arrêté du 15 janvier 2018.

Dans ce contexte, et compte tenu des conventions signées entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, le conseil municipal a décidé lors de sa délibération du 18 décembre 2018 de demander à l'Etablissement Public Foncier d'engager la procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers constituant le présent projet ainsi que les actions nécessaires à la déclaration d'utilité publique de celui-ci.
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est donc le maître d'ouvrage de ce projet.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE :

Cette enquête a pour objet la demande de DUP pour le projet de constitution de réserves foncières sur 4 secteurs de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.
Ce projet a pour objectif de répondre au besoin urgent en logements de la commune, dont le besoin en logements aidés.

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE :

Ce projet s'inscrit dans le cadre général de la politique du logement social, et notamment :

_ La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par les lois n° 2011-1168 du 11 décembre 2001 et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
_ La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit opposable au logement
_ La loi n° 2013-61 de 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social
_ La loi 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'accès au logement social et un urbanisme rénové (ALUR)

Cette enquête relève :
_ du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment des articles R112-5 et R131-3 et suivants,
_ du Code de l'urbanisme et notamment des articles L221-1 et L300-1

Elle a été prescrite par l'arrêté du 8 juillet 2019 de Monsieur le préfet de la Charente-Maritime.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER :

Le dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique est conforme au contenu défini à l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Il est présenté sous la forme d'un document unique de 64 pages regroupant les pièces suivantes :

_ Pièce n°1 : Documents cadres légitimant l'enquête, dont convention commune/ EPF NA et délibérations de la commune.

_ Pièce n°2 : Plan de situation.

_ Pièce n°3 : Notice explicative, dont bilan.

_ Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir

_ Pièce n°5 : Appréciation sommaire des dépenses.

_ Pièce n°6 : Annexes.

1.5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET :

1.51 LE PROJET D'ACQUISITION :

Le projet vise à constituer une réserve foncière permettant de répondre au besoin urgent de logements sur la commune, dont des logements aidés.
Il est localisé sur quatre sites représentant une surface totale de 4.5 ha.
Ces terrains permettront la construction de 146 logements, dont 65% de logements aidés.
Les sites retenus pour le projet se situent dans la zone urbaine de la commune à des distances différentes, mais raisonnables, des centres d'intérêts (école, centre ville, espace de loisirs du lac, plage) auxquels ils permettent un accès aisé.

Ces sites ont reçus les dénominations suivantes :
_ Site n°1 : Bernezac,
_ Site n°2 : Maine Bertrand Nord,
_ Site n°4 : Marais de la Palud,
_ Site n°6 : Moulin de Vessac.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

_ Site n°1 : Bernezac :	surface 0.42 ha	31logements
_ Site n°2 : Maine Bertrand Nord :	surface 0.78 ha	33 logements
_ Site n°4 : Marais de la Palud :	surface 1.25 ha	17 logements
_ Site n°6 : Moulin de Vessac :	surface 2.05 ha	65 logements

1.52 L'ASSIETTE FONCIERE:

L'assiette foncière de chaque site est constituée des parcelles cadastrales suivantes :

_ Site n°1 : Bernezac : AL 189, 190, 422, AK 821, 923, 1132, 1134p, 1136.
_ Site n°2 : Maine Bertrand Nord : AN 13, 14, 71, 139p.
_ Site n°4 : Marais de la Palud : AS 194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444, 445.
_ Site n°6 : Moulin de Vessac : AN 45, 46, 156p, 212, 223, 246, 285, 286, 287, 288, 289, 290.

1.53 LE COUT DU PROJET:

Le coût total de ce projet d'acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la démarche d'expropriation pour cause d'utilité publique est estimé à 4 285 837 €.
Cette estimation est celle réalisée par le service des domaines le 3 décembre 2018.

1.54 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA REGLEMENTATION :

Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique a été approuvé le 25/09/2007, puis a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 octobre 2014.
Le SCOT est actuellement en cours de révision
Le projet est cohérent avec les orientations du SCOT en matière de développement urbain à usage d'habitat, dont le logement aidé.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer possède un PLU approuvé le 8 août 2012, qui a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 juin 2013.
Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU vise notamment à :
_ Définir et maîtriser les zones de développement résidentiel ;
_ Favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs ;
_ Modérer la consommation de l'espace ;
_ Optimiser le tissu urbain existant tout en luttant contre l'étalement urbain.

Les sites retenus pour le projet sont situés dans des zones UC, AUc, ou 1AUc du PLU de St Palais en vigueur.
La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires, la zone AU est une zone à vocation d'habitat dont l'urbanisation est à réaliser sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum, la zone 1AUc n'est pas ouverte à l'urbanisation ce qui nécessitera une révision ou une modification du PLU.

Zones Natura 2000 et ZNIEFF ; le dossier précise que les quatre sites sont localisés dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer, ne présentent aucun intérêt écologique particulier vis-à-vis des trois sites Natura 2000 présents à proximité, l'occupation du sol et leur situation n'offrant quasiment aucun intérêt complémentaire aux milieux et espèces présents sur les sites Natura 2000.
Seule la problématique des eaux pluviales et des eaux usées représente un enjeu indirect vis-à-vis du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde ». Cet enjeu sera pris en compte dans le cadre du projet qui sera conçu sur ces secteurs.
répondant à la réglementation en vigueur.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE :

2.11 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par décision N°E15000086 / 86 du 23 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire cette enquête publique.

2.12 MODALITES DE L'ENQUETE :

_ Le 24 juillet 2019 je me suis rendu en mairie de Saint-Palais-Sur-Mer à une réunion préparatoire et d'organisation de l'enquête avec Mesdames SILL, CACERES et BEC en charge du dossier pour l'EPF NA et Madame BIARDEAU responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Palais-sur-Mer .
A la suite de la réunion nous avons visité les sites retenus pour le projet.

_ L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté du 8 juillet 2019 de Monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

_ Elle a été programmée sur une durée de 17 jours, du 12 au 28 août 2019.

_ Je me suis tenu en mairie de Saint-Palais-sur-Mer les:

_ lundi 12 août 2019	de 9 h 30 à 15 h
_ jeudi 22 août 2019	de 14 h à 17 h 30
_ mercredi 28 août 2019	de 14 h à 17 h 30

_ le 28 août j'ai fait une visite complémentaire sur deux sites du projet.

_ J'ai tenu les trois permanences prévues, détaillées au paragraphe 2.21

_ A l'issue de l'enquête, Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer a clos le registre.

_ Le 2 septembre 2019 j'ai tenu une réunion avec Mesdames SILL, CACERES et Monsieur ROBIN de l'EPF NA maître d'ouvrage, ainsi que Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer, Monsieur HERVOIR adjoint à l'urbanisme, Madame BIARDEAU responsable de l'urbanisme .
J'ai remis à Madame SILL le procès verbal de synthèse des observations ;

_ L'EPF NA m'a transmis son mémoire en répond le 16 septembre 2019.

2.2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.21 LE DEROULEMENT DES PERMANENCES :

J'ai tenu les trois permanences prévues, compte tenu du nombre de personnes présentes j'ai du prolonger les deux premières permanences respectivement de 2h30 et de 30'
Au cours de celles-ci j'ai reçu la visite de 64 personnes.
16 observations ont été portées sur le registre d'enquête de DUP.

3 observations ont été portées sur le registre d'enquête parcellaire.
Plusieurs observations n'ont pas été portées sur le bon registre.

Pendant la durée de l'enquête 12 documents m'ont été remis ou adressés.

2.22 LE CLIMAT DE L'ENQUETE :

Les relations avec le maître d'ouvrage, les élus et les services de la commune ont été excellentes. Le personnel de la mairie m'a apporté toute l'aide logistique souhaitée.
Il n'en a pas été de même avec une partie du public qui s'est montrée extrêmement désagréable, voire pour certains agressifs.
Ces comportements peuvent s'expliquer, d'une part par la fréquentation importante des permanences, et d'autre part par une incompréhension assez générale sur l'objet de l'enquête.
Ces comportements ont généré un climat tendu sur cette enquête.

2.23 L'INFORMATION DU PUBLIC :

L'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été fait, conformément à la réglementation en vigueur, plus de 8 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci sur les panneaux de la mairie, comme l'atteste le procès verbal d'affichage de Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer, et comme j'ai pu le constater.
L'avis d'ouverture d'enquête publique a également été affiché sur les quatre sites du projet par les soins du maître d'ouvrage.

De même, l'objet, le but et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet d'une publication dans la presse par les soins de la préfecture.
L'avis d'enquête publique est paru dans les journaux suivants :
_ Sud Ouest, numéros du 24 juillet et du 07 août 2019,
_ Le Littoral, numéros du 26juillet et du 9 août 2019.

Le dossier d'enquête et le registre d'observations ont été mis à la disposition du public, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, du lundi 12 au mercredi 28 août 2019.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site Internet de la commune.

Je n'ai pas organisé de réunion publique bien que plusieurs personnes en aient fait la demande. En effet, la majeur partie des préoccupations – légitimes – portant sur l'aménagements des zones, la consistance et l'aspect des futures constructions, ce sujet ne faisait pas partie de cette enquête.

2.24 LA CLOTURE DE L'ENQUETE:
Le mercredi 28 août 2019 à 17 h 30, l'enquête étant terminée j'ai emporté avec moi le dossier d'enquête ainsi que les documents qui m'avaient été remis ou adressés.
Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer a clos les registres.

2.25 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS :

Les résultats de la collecte des interventions du public **pour les deux enquêtes conjointes** (plusieurs observations n'ayant pas été portées sur le bon registre) sont les suivants :

_ Intervenants lors des permanences :	64
_ Inscription sur le registre de DUP et courriers ou documents annexés :	16
_ Inscription sur le registre parcellaire et courriers ou documents annexés	3
_ Document remis ou reçus	12
_ Courrier reçus hors délais, non traités (n° 13 & 14)	2

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et aux procédures en vigueur, aucune remarque particulière n'est à signaler pour ce qui concerne l'application des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2019.

Aucune pièce du dossier d'enquête n'a été retirée ou substituée pendant le déroulement de celle-ci.

3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES COURRIERS ET LES DOCUMENT REMIS :

Remarque :
Un certain nombre d'observations n'ont pas été faites sur le registre correspondant à l'enquête concernée.
Il en va de même pour les documents remis ou adressés qui concernent pour certains les deux enquêtes à la fois.
Plusieurs personnes ont fait parvenir plusieurs documents, parfois identiques, par des moyens différents.
J'ai donc pris le parti de faire figurer dans chacun des deux rapports (DUP et parcellaire) l'intégralité des observations et d'en faire le tri dans ce chapitre.

3.1 LE REGISTRE D'ENQUETE DUP :

Observation n°1 : Collectif des riverains et propriétaires de l'Allée du Moulin
Observation registre + annexe
Document identique reçu en courrier recommandé le 14/08/19 : **D4**
Ce document fait l'inventaire du patrimoine architectural et paysager du site. Dans celui-ci les riverains demandent que ce patrimoine architectural et paysager du site soit pris en compte lors de la réalisation du programme de construction et que soient mises en œuvre des mesures de protection.
Ils demandent également que le programme soit intégré au site et que le futur projet fasse l'objet de concertations en amont.
Il liste les points que les rédacteurs du document jugent nécessaire de respecter pour l'établissement du projet de construction.
Le document annexé au registre constitue une présentation détaillée de la zone du Moulin de Vessac ainsi que de la commune et de l'estuaire.

Réponse du maître d'ouvrage :
La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur le futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.
Les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :
Oui, cette observation et le document annexé ne comportent pas d'observation sur la déclaration d'utilité publique ni sur l'enquête parcellaire.
Ils concernent la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Observation n°2 : Mr Jean-Louis LEBRUN
Demande que la rue des Arums ne soit pas ouverte sur le futur lotissement.

Réponse du maître d'ouvrage :
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.
Toutefois il parait évident, au vu de la configuration de la rue des Arums, que celle-ci ne devra pas être ouverte à la circulation automobile sur la zone du Moulin de Vessac.

Observation n°3 : Mr Guy GALLIER
Indique :
_ que la rue des Arums est trop étroite pour y faire circuler des camions,
_ la présence d'une haie trentenaire et d'un cèdre centenaire,
_ que le site est protégé,
_ que les parcelles 286 et 287 constituent un sentier piétonnier.

Réponse du maître d'ouvrage :
La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur le futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.
Les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain.
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des

emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.
Toutefois, il parait évident que pour l'intégration du projet dans l'environnement et pour la préservation de ce dernier, cette haie et ce cèdre doivent être conservés quant bien même ils ne bénéficieraient d'aucune protection réglementaire.

Observation n°4 : Mr Joël BUDIN
Aménagements rue des Arums pendant les travaux, puis passage piéton seulement entre la rue et le lotissement

Réponse du maître d'ouvrage :
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation recoupe les précédendes, elle concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

---

Observation n°5 : Mr Olivier KLEIN
Juge « déraisonnable » de développer le logement sur la commune et les communes voisines, la station d'épuration étant saturée et les conditions de circulations difficiles. Il pense que l'offre d'emploi sur la commune n'est pas suffisante pour y développer le logement social et que pour respecter la loi il conviendrait plutôt de préempter et réaménager les villas privées ou de payer des amendes.

Réponse du maître d'ouvrage :
La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.

Par ailleurs, la commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logement sociaux, par arrêté préfectoral prononcé depuis 2015, cette carence a été prononcé par l'arrêté préfectoral n° 15-1302 en date du 11 juin 2015 et maintenue par l'arrêté préfectoral n° 17-2633 en date du 22 décembre 2017, car son taux de logements sociaux reste inférieur à l'objectif fixé de 25% par la loi SRU. Actuellement, la commune dispose de 19 logements sociaux pour 2278 résidences principales, soit un taux de 0,83% de logements sociaux.

La pénurie d'offre en logement social est aujourd'hui devenue un impératif pour la commune et peut donc être considérée comme d'utilité publique. Ce projet porté par la commune s'inscrit intégralement dans les objectifs et enjeux intercommunaux portés par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, qui sont notamment le

développement de la mixité sociale à l'échelle du territoire, par des opérations en renouvellement urbain, en densification de l'urbanisation et en réhabilitation.

Avis du commissaire enquêteur :
Sur ces points je partage cet avis du maître d'ouvrage.

Observation n°6 : Mr David CHITTY et Mme BERTHELEMY
Cette observation concerne la parcelle AN 286, elle complète les documents D1 et D2 et présente une proposition d'aménagement.
Observation traitée au chapitre 3 document D1

Observation n°7 : Mr Robert et Mme Nicole OLIVIER
Font des remarques sur l'organisation de l'enquête : affichage, les observations possibles, la présentation du dossier.
Ils font ensuite des suggestions / requêtes sur le projet de constructions futures.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'enquête publique a été réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en date du 8 juillet 2019. En conséquence, l'enquête publique portant sur le développement de l'offre de logement social a été précédé d'une large publicité auprès des habitants de Saint-Palais-sur-Mer répondant aux objectifs fixés par la législation en vigueur.

Par ailleurs, la procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. En conséquence, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur l'aménagement du projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.

Avis du commissaire enquêteur :
L'organisation de l'enquête, y compris la publicité de celle-ci, a été faite conformément à la réglementation.
En ce qui concerne le dossier mis à la disposition du public, son contenu est conforme à la réglementation et il est de bonne qualité. Toutefois la présentation choisie en doubles pages inversées, ainsi que la taille des caractères, rend sa consultation malaisée.
La seconde partie de l'observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Observation n°8 : courrier AR joint au registre : Mr Philippe et Mme Catherine MEUNIER, Mr Guy GALLIER, et « l'ensemble des propriétaires de la rue des Arums »
Disent qu'ils auraient préféré une réunion publique, et déplorent ne pas avoir été informés du projet avant cette enquête.
Ils ont demandé une réunion publique à l'EPF qui a précisé qu'elle n'était pas envisagée dans le cadre de cette enquête.
Ils ne sont pas opposés à ce projet de construction comportant des logements sociaux, mais sont réservés sur le nombre de logements prévus par rapport à la surface du terrain, ainsi que sur les impacts sur le quartier en terme d'environnement.

Ils émettent des remarques sur l'aménagement des constructions à venir et sur l'organisation de la zone en terme de sécurité et d'environnement.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'enquête publique a été réalisé conforme aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en date du 8 juillet 2019. Son déroulement s'est conformé aux prescriptions de la législation en vigueur.

Par ailleurs, la procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. En conséquence, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur l'aménagement du projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré. Les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :
Je partage l'avis du maître d'ouvrage, et je n'étais pas favorable non plus à la tenue d'une réunion publique (§ 2.23).
La seconde partie de l'observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Observation n°9 : Mr Marc ROUX
précise que sur son acte notarié 2 logements seulement sont réalisables sur les parcelles AS439 à AS 442 qui faisaient partie du lotissement précédent sur lequel se situe sa maison.
Remarque : Il s'agit du lotissement précédent dont les 2 parcelles sont issues.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'expropriation des terrains concernés par l'enquête publique permettra d'éteindre l'ensemble des droits et obligations résultant du cahier des charges de lotissement, et ainsi de s'affranchir de ses prescriptions.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette réponse précise le cadre légal, dont acte.

Observation n°10 : Indivision GALLIENNE parcelles AN 71 et AN 14
L'indivision souhaite que ces parcelles restent en espace vert.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'acquisition des terrains compris dans le périmètre concerné par l'enquête publique est nécessaire en ce qu'elle permettra à la commune de maîtriser leur urbanisation, pour l'aménagement de projets qualitatifs de logements majoritairement sociaux. La commune pourra ainsi assurer leur cohérence avec leur environnement urbain, et améliorer le schéma viaire et les cheminements doux dans les secteurs concernés.

De plus, depuis 2012, l'unité foncière est classée en zonage AUc du PLU en vigueur et est grevé pour partie d'une Servitude de Mixité Sociale.

Avis du commissaire enquêteur :
Je partage cet avis.

Observation n°11 : Mr Gérard MINEUR
Conteste l'utilité publique du projet qui nuira à la tranquillité de l'environnement.

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logement sociaux, par arrêté préfectoral prononcé depuis 2015, cette carence a été prononcé par l'arrêté préfectoral n° 15-1302 en date du 11 juin 2015 et maintenue par l'arrêté préfectoral n° 17-2633 en date du 22 décembre 2017, car son taux de logements sociaux reste inférieur à l'objectif fixé de 25% par la loi SRU. Actuellement, la commune dispose de 19 logements sociaux pour 2278 résidences principales, soit un taux de 0,83% de logements sociaux.

La pénurie d'offre en logement social est aujourd'hui devenue un impératif pour la commune et peut donc être considérée comme d'utilité publique. Ce projet porté par la commune s'inscrit intégralement dans les objectifs et enjeux intercommunaux portés par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, qui sont notamment le développement de la mixité sociale à l'échelle du territoire, le développement d'opérations en renouvellement urbain, en densification de l'urbanisation et en réhabilitation.
Un aménagement respectueux de son environnement urbain et social sera privilégié pour tout projet de construction.

Avis du commissaire enquêteur :
Sans préjuger de l'avis final sur l'utilité publique de ce projet, deux remarques :
_ Sur le fond, ce type de projet constitue l'application des lois relatives au logement social, et va donc dans le sens de l'intérêt général.
_ Rien ne permet aujourd'hui d'affirmer que ce projet sera préjudiciable à la tranquillité de l'environnement de ces zones qui est déjà un environnement urbain. Ce seront effectivement les aménagements réalisés sur chaque zone qui seront déterminants.

Observation n°12 : Mme Monique FABRE
N'est pas opposée mais pense que la vraie demande de logements concerne le logement saisonnier.
Elle émet des réserves sur l'impact du projet sur l'écoulement des eaux et sur les risques de pollutions.

Réponse du maître d'ouvrage :
La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.

Avis du commissaire enquêteur :

La demande de logements saisonniers ne s'oppose pas à la construction de logements aidés.
Ce seront les équipements à réaliser au cours de la phase de construction qui devront être mentionner de manière à assure les écoulements des eaux.

Observation n°13 : Mr et Mme Robert et Nicole OLIVIER
« Requête personnelle parcelle 285 » 18/08/19 texte identique à l'observation n°3P
Complément 26/08/19
Observation traitée au chapitre 2, obs 3P

Observation n°14 Mr ITIC Serge
Attire l'attention sur la nature de la rue des Arums et la circulation (sécurité, fréquentation) pendant les travaux de construction et après.

Réponse du maître d'ouvrage :
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions. Elle a déjà été traitée dans les observations précédentes.

Observation n°15 Mr Claude PREBE
Considère que le nombre de logements projetés (sur la zone du Moulin de Vessac) entraînera des constructions de R+1 ou R+2 ce qui n'est pas homogène avec ce qui existe dans ce quartier et donc n'est pas justifié.
Il juge qu'une sortie sur la rue des Arums générerait un « enfer » pour les riverains actuels.
Il doute du besoin en logements sociaux sur la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :
La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. En conséquence, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur l'aménagement du projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.

Toutefois, l'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Ces projets répondront aux exigences du PLU et seront donc intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager.
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.
Par ailleurs, la commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logement sociaux, par arrêté préfectoral prononcé depuis 2015, cette carence a été prononcé par l'arrêté

préfectoral n° 15-1302 en date du 11 juin 2015 et maintenue par l'arrêté préfectoral n° 17-2633 en date du 22 décembre 2017, car son taux de logements sociaux reste inférieur à l'objectif fixé de 25% par la loi SRU. Actuellement, la commune dispose de 19 logements sociaux pour 2278 résidences principales, soit un taux de 0,83% de logements sociaux. Entre 2014 et 2016, seuls 4 logements sociaux supplémentaires ont pu être produits. Il est donc nécessaire de renforcer la mixité sociale à l'échelle du territoire, afin de permettre à tous les types de ménages d'accéder à un logement.

Avis du commissaire enquêteur :
J'approuve la réponse de l'EPF NA.

Observation n°16 Mr José FERNANDEZ
Estime, que la densification du site n°6 sera trop importante, que le site sera défiguré par « de telles architectures » et doute que le projet soit d'utilité publique.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions. Le sujet a déjà été traité dans les observations précédentes.
Par ailleurs, je pense que l'utilité publique du logement social est avérée.

3.2 LE REGISTRE D'ENQUETE PARCELLAIRE :

Pour cette enquête parcellaire, seules les observations écrites ont été retenues conformément aux dispositions réglementaires que j'ai rappelées à chaque intervenant.

Observation n°1 P: Mr Hervé MARCILLY riverain de la zone Maine Bertrand
Cette observation aurait dû être faite sur le registre DUP

Conteste l'utilité publique du projet : urbanisation croissante sur la commune, vétusté des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration, pollutions constatées, impacts sur la circulation.
Il souhaite que ces parcelles restent en zones naturelles ou agricoles, et dit que d'autres solutions telles que des réhabilitations de constructions existantes doivent être recherchées.

Réponse du maître d'ouvrage :
La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logement sociaux, par arrêté préfectoral prononcé depuis 2015, cette carence a été prononcé par l'arrêté préfectoral n° 15-1302 en date du 11 juin 2015 et maintenue par l'arrêté préfectoral n° 17-2633 en date du 22 décembre 2017, car son taux de logements sociaux reste inférieur à l'objectif fixé de 25% par la loi SRU. Actuellement, la commune dispose de 19 logements sociaux pour 2278 résidences principales, soit un taux de 0,83% de logements sociaux.

En conséquence, la collectivité est dans l'obligation de rattraper son retard sur le triennal actuel 2017-2019, évalué à 179 logements sociaux par la préfecture de Charente-Maritime. Les terrains concernés par la présente enquête publique permettront la production de 146 logements, dont la construction s'étalera sur plusieurs années. Ces logements permettront de répondre partiellement à l'objectif de production fixé par la préfecture, et quantifiés par période triennale : 2017-2019 (objectif de 179 logements), 2020-2022 (objectif de 195 logements).
La pénurie d'offre en logement social est aujourd'hui devenue un impératif pour la commune et peut donc être considérée comme d'utilité publique. Ce projet porté par la commune s'inscrit intégralement dans les objectifs et enjeux intercommunaux de développement de la mixité sociale à l'échelle du territoire, par des opérations en renouvellement urbain, en densification de l'urbanisation et en réhabilitation, afin de permettre à tous les types de ménages d'accéder à un logement.

Avis du commissaire enquêteur :
La réponse de l'EPF NA éclaire sur le besoin de logements sociaux et sur le thème de l'assainissement.
Les parcelles choisies pour ce projet sont déjà classées dans le zonage du PLU pour être urbanisées dans le futur.

Observation n°2 P : Mr Michel CORNILLIER
Cette observation aurait dû être faite sur le registre DUP

Est favorable à la création de logements sociaux mais remarque que le nombre de logements sociaux projetés ne permettra pas d'atteindre le nombre de logements obligatoires.
Toutefois il considère que le taux de 25% devrait être modulé en fonction des spécificités de chaque commune.
Il conteste le choix des zones 2,4,6 qui constitue selon le SCOT des coupures d'urbanisation et dit qu'il faudrait plutôt chercher à requalifier des zones urbanisées existantes que d'étendre l'urbanisation.
Il attire l'attention sur l'impact environnemental du projet, ainsi que sur les conséquences sur la station dépuration et les pollutions possibles.
Enfin, il considère que le site 1 de Bernezac est plus adapté pour ce type de projet, bien que mal desservi.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'acquisition des terrains compris dans le périmètre concerné par l'enquête publique permettra à la commune de maitriser leur urbanisation, pour l'aménagement de projets qualitatifs de logements. La commune pourra ainsi assurer leur cohérence avec leur environnement urbain, et améliorer le schéma viaire et les cheminements doux dans les secteurs concernés. De même, le maintien et le développement d'espaces verts, sera privilégié, dans un souci de préservation de l'environnement. La densité envisagée dans ces projets sera également un facteur de limitation de l'étalement urbain, et donc de réduction de l'artificialisation des sols et du réchauffement climatique.

L'acquisition des terrains concernés par l'enquête publique contribuera au développement du parc locatif aidé : l'opération permettrait de répondre à environ 28% de l'objectif global de logements à produire sur la commune de Saint-Palais-sur mer

dans les 10 ans à venir (PLU) et à environ 50% de l'objectif triennal 2020-2022 fixé par la préfecture. Cette contribution vient en complément des projets de construction de logements sociaux développés en parallèle sur le territoire communal.
Les emprises concernées par la DUP ne figurent pas parmi les secteurs identifiés comme coupures d'urbanisation dans le SCOT, secteurs autour desquels la préservation des coupures vertes et corridors biologiques mérite une attention particulière.
Le SCOT de la CARA définit ainsi les coupure d'urbanisation : « les secteurs concernés ont un caractère naturel, ils ne sont ni urbanisés, ni aménagés. La coupure est située entre deux zones urbaines bien définies (village, hameaux ...) ou marquée par des grands axes de communication, de grandes entités boisées, des ensembles agricoles de grande taille. La coupure d'urbanisation est de taille relativement importante (plusieurs hectares), est aisément lisible dans le paysage (trame verte, massif forestier, grande entité agricole exploitée, ...etc.) et a un caractère longiligne (étirée sur une grande distance, souvent supérieure au kilomètre). Tous les espaces naturels et agricoles inscrits dans le tissu urbain ne peuvent être considérés comme des coupures d'urbanisation. »
Les emprises concernées ne répondent donc pas à cette définition.

La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.

Avis du commissaire enquêteur :
Réponse détaillée et complète du maître d'ouvrage.

Observation n°3 P: Mr et Mme Robert et Nicole OLIVIER

Cette observation concerne l'enquete parcellaire. Elle est traitée dans le rapport correspondant.

3.3 LES DOCUMENTS REMIS OU RECUS :

Document n°1 : Mr David CHITTY du 02/08/19 complété du document du 21/08/19
SITE N°6, MOULIN DE VESSAC, PARCELLE AN 286

_ Mr CHITTY fait état de la présence de raccordements techniques et d'une servitude de passage sur la parcelle. Il considère que cette parcelle est « le prolongement naturel de sa propriété » et est opposé à son acquisition par l'EPF NA.
Il n'est pas opposé au projet mais demande un accord amiable, et souhaite que cette parcelle reste un lieu de ballade piétonne.
Le document complémentaire fait état :
_ du défaut d'affichage en mairie de la lettre du 16/08/19 *pour la parcelle AN 286 ?*
_ de l'arrête du PC qui englobe la parcelle AN 286
_ du PLU qui prévoit une liaison douce sur la parcelle AN 286 ainsi que du bassin de récupération des eaux figurant dans les OAP-3
_ du souhait partagé avec les autres riverains que le chemin reste privé

_ de la présence du site du cimetière protestant classé aux monuments historique en 1936 et qui implique de consulter l'ABF.
Le document contient un « rapport à joindre au dossier d'enquete publique… » signé par 43 riverains du projet. Ce rapport présente des demandes d'aménagements et de protection (arbres et haies classés, bâtiments et édifices classés) à prendre en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Réponse du maître d'ouvrage :
La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur la localisation de la voirie de desserte du futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.
Le site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques et la Direction Régionale des Affaires Culturelles a confirmé qu'aucun diagnostic archéologique préventif ne sera prescrit sur ce site.
Toutefois, les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :
Une partie de cette observation concerne l'enquête parcellaire, elle est traitée dans le rapport correspondant.
Une autre partie de l'observation (la plus conséquente) concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions. l'EPF NA y a apporté une réponse bien que cela ne concerne pas cette enquête.

Document n° 2 : Mme Florence BRECHAIRE

Cette observation concerne l'enquete parcellaire. Elle est traitée dans le rapport correspondant.

Document n°3 : Mme Sandrine FRANCOIS, site et parcelle non précisés.

Conteste l'utilité des logements sociaux : pas d'emplois à Saint Palais, les logements n'auraient pas preneurs, menaces sur la tranquillité, la sécurité, chômeurs, fait état de la pression de l'état
Propose le rachat et l'aménagement du couvent de Béthanie

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral, et doit se mettre en conformité. Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-Mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune. L'objectif communal sur ces terrains est

d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier.

Avis du commissaire enquêteur :
Ces éléments répondent parfaitement aux observations de Mme François.

Document n°4 : Collectif des riverains et propriétaires de l'Allée du Moulin,
Adressé à Monsieur le Maire de St Palais
Document identique à celui annexé au registre Obs 1

Document n°5 : Mr Philippe KREMER
Mr KREMER fait observer que « Le caractère actuel de la zone 1AUc est de type habitat individuel et ne comporte pas d'habitat groupé supérieur à 10 logements »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les programmes qui seront développés sur les fonciers concernés par l'enquête publique répondront aux exigences du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :
Ci-dessous l'extrait du PLU de la commune pour les zones 1AU :
« La zone 1AU et ses secteurs ne sont actuellement pas ouverts à l'urbanisation (sauf confortement et extension limités des constructions du golf), le règlement de la zone et des secteurs sera fixé par voie de modification ou une révision du plan local d'urbanisme.
La zone 1AU comporte :
- les secteurs 1AUc « Moulin de Vessac » et « Nord Lac / chemin de la Fontaine », insuffisamment équipés et desservis, qui constituent des « réserves foncières » destinées à l'accueil ultérieur de constructions à usage d'habitation (vocation principale) »
Le PLU ne fait donc référence, ni au type, ni à la densité des constructions autorisées sur la zone 1AUc.

Document n°6 : Paul et Marie-Claude BAUDIN-CHONEZ
Mr et Mme BAUDIN-CHONEZ disent que lors de la révision du PLU cette zone doit conserver les caractéristiques fixées par l'actuel PLU c'est-à-dire être un lien avec les quartiers existants ce qui nécessite des maisons individuelles.
Ils jugent que la construction de 65 logements n'est pas compatible avec la protection de l'environnement, notamment le site classé du Moulin de Vessac.
Ils jugent également que l'urbanisation projetée n'est pas compatible avec le profil de station balnéaire de St Palais, et que le nombre de logements projetés est excessif par rapport aux surfaces de terrains.
Ils souhaitent que les dispositions fixées dans les OAP soient respectées (liaisons douce, végétation)

Réponse du maître d'ouvrage :

Les programmes qui seront développés sur les fonciers concernés par l'enquête publique répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale, environnementale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces éléments répondent parfaitement à cette observation.

Document n°7 : Association des Amis de Saint-Palais

+ Annexe avis IFREMER 02/06/2009 assainissement

L'association conteste le choix de la procédure du code de l'expropriation, du fait de la présence d'une zone humide, ainsi que l'urgence à acquérir.

L'association dit que le dossier contient les erreurs suivantes :

_ la population permanente n'est pas en hausse

_ les sites concernés ne sont pas des dents creuses mais des coupures d'urbanisation prévues par le SCOT

_ la commune n'est pas bordée au nord par la RD25

_ les eaux pluviales ne sont pas interceptées par les talwegs

_ les équipements d'assainissement ne sont pas en capacité d'assurer le traitement des logements supplémentaires projetés

_ le projet ne répond pas aux orientations du SCOT en matière de développement urbain à usage d'habitat

_ ce projet ne permettra pas de satisfaire à l'objectif triennal 2017-2019 de construction de logements sociaux

_ le projet ne contribuera pas à la densification du centre bourg

_ il existe des alternatives à ce projet, l'association en présente une

_ le projet générera des impacts significatifs sur l'environnement

_ le projet n'est pas à la hauteur des enjeux et l'EPF NA n'est pas suffisamment efficace

_ le financement de l'opération n'est pas assuré

_ ce projet n'est pas pertinent compte tenu du retard de la commune en logements sociaux

L'association demande donc que ce projet ne soit pas déclaré d'utilité publique.

Réponse du maître d'ouvrage :

_ Le dossier de DUP fait état des statistiques démographiques dressées par l'INSEE.

_ Les emprises concernées par la DUP ne figurent pas parmi les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT comme secteurs autour desquels la préservation des coupures vertes et corridors biologiques mérite une attention particulière. Le SCOT de la CARA définit ainsi les coupure d'urbanisation : « les secteurs concernés ont un caractère naturel, ils ne sont ni urbanisés, ni aménagés. La coupure est située entre deux zones urbaines bien définies (village, hameaux ...) ou marquée par des grands axes de communication, de grandes entités boisées, des ensembles agricoles de grande taille. La coupure d'urbanisation est de taille relativement importante (plusieurs hectares), est aisément lisible dans le paysage (trame verte, massif forestier, grande entité agricole exploitée, ...etc.) et a un caractère longiligne (étirée sur une grande distance, souvent supérieure au kilomètre). Tous les espaces naturels et agricoles inscrits dans le tissu urbain ne peuvent être considérés

comme des coupures d'urbanisation. » Les emprises concernées ne répondent donc pas à cette définition.
_ La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.
_ Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT de la CARA qui vise à diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels et l'équité sociale.
_ L'acquisition des terrains concernés par l'enquête publique contribuera au développement du parc locatif aidé : l'opération permettrait de répondre à environ 28% de l'objectif global de logements à produire sur la commune de Saint-Palais sur mer dans les 10 ans à venir (PLU) et à environ 50% de l'objectif triennal 2020-2022. Cette contribution vient en complément des projets de construction de logements sociaux développés en parallèle sur le territoire communal.
_ Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-Mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune. L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain.
_ Le financement de ces opérations est assuré par l'EPFNA, dans le cadre de la convention d'action foncière qui le lie à la commune de Saint-Palais-sur-mer et à la CARA, dont le montant plafond d'intervention foncière est de 7.5M€.
_ La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur la localisation de la voirie de desserte du futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré. Néanmoins la commune veillera à assurer la cohérence de ces projets avec leur environnement urbain, et améliorer le schéma viaire et les cheminements doux dans les secteurs concernés. De même, le maintien et le développement d'espaces verts, seront privilégiés, dans un souci de préservation de l'environnement. La densité envisagée dans ces projets sera également un facteur de limitation de l'étalement urbain, et donc de réduction de l'artificialisation des sols et du réchauffement climatique.

Avis du commissaire enquêteur :
Dans sa réponse l'EPF NA indique quelles sont les sources des données retenues pour ce projet (démographie, assainissement, objectifs logements du Scot). Ces sources ne semblent pas contestables.
Le montant plafond d'intervention foncière de l'EPF NA est de 7.5M€, le coût du projet est estimé à 4 285 837 €, il est donc financé.
Il est vrai qu'étant donné le retard de la commune en matière de logements sociaux ce projet, à lui seul, ne permettra pas d'atteindre les objectifs cités par l'association, mais il y contribuera.

Document n°8 : Mr et Mme LORINET Bernard
Remise d'un courrier adressé au directeur de l'EPF NA

Cette observation concerne l'enquete parcellaire. Elle est traitée dans le rapport correspondant

---

Document n°9 : Mr et Mme DELAROCHE Michel
S'opposent à l'ouverture de la rue des Arums sur le futur lotissement

Réponse du maître d'ouvrage :
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la desserte des sites.
Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.
Toutefois il parait évident, au vu de la configuration de la rue des Arums, que celle-ci ne devra pas être ouverte à la circulation automobile sur la zone du Moulin de Vessac

---

Document n°10 : Mme Annie CORNILLIER

Cette observation concerne l'enquete parcellaire. Elle est traitée dans le rapport correspondant

---

Document n°11 : Mr Jean-Pierre CORNILLIER

Cette observation concerne l'enquete parcellaire. Elle est traitée dans le rapport correspondant

---

Document n°12 : Mme et Mr Alain FOURNIER
Mme et Mr FOURNIER disent que :
_ le projet n'est pas adapté à la population qui choisit de venir habiter à St Palais en permanence
_ le projet entraînera une urbanisation excessive
_ les sites retenus sont éloignés du centre ville et ne sont pas « rassembleurs »
_ les installations d'assainissement ne sont pas suffisantes et il existe déjà des problèmes de pollution
_ « les maires ne sont pas assez encadrés, formés et intègres »
_ un permis de construire est « en cours » pour 50 logements sur le plateau de la Monge qui est une pelouse sèche calcicole

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral, et doit se mettre en conformité. Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-Mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune. L'objectif communal sur ces terrains est

d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier.

La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses.

Avis du commissaire enquêteur :
Ce projet participera à la résorption du retard de la commune en logements sociaux pour lesquels il existe des obligations légales.
Les sites retenus font partie de l'enveloppe urbaine existante.
Le permis de construire cité n'a aucun lien avec ce projet.
Par ailleurs je laisse à Mme et Mr FOURNIER la responsabilité de leur appréciation sur l'intégrité des maires.

---

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET BILAN DU PROJET:

Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :

Cette enquête prescrite par arrêté préfectoral s'inscrit dans le cadre général du logement social.
Elle a été organisée conformément aux codes de l'urbanisme et de l'expropriation dont elle relève.
La publicité en a été faite par voie d'affichage et de presse dans la forme et les délais impartis.
Le contenu du dossier mis à la consultation du public est conforme à la réglementation en vigueur, aucune pièce n'a été retirée ou substituée au cours de l'enquête.
Les permanences prévues ont été tenues et deux d'entre elles ont du être prolongées.
Toutes les dispositions de l'arrêté préfectoral ont été respectées.

Avis sur le projet :

Ce projet de constitution d'une réserve foncière vise à résorber le retard très important en logements sociaux de la commune au regard de la législation.
Cette finalité est d'intérêt général.
Au vu du coût du foncier et de la rareté des opportunités foncières sur la commune le choix de la procédure déclaration d'utilité publique et expropriation est justifié.

Les sites retenus sont intégrés dans la zone urbaine et sont situés à une distance raisonnable du centre ville. Ils forment des dents creuses et présentent un caractère urbanisable (zonage U ou 1 AU), et figurent dans les OAP du PLU.
Ce choix contribue à la densification de l'urbanisation et n'entraînera pas d'étalement urbain.

Leur situation dans cet environnement déjà desservis par les réseaux facilitera leur raccordement à ceux-ci.
Les sites sont situés dans un secteur urbain sans enjeu environnemental majeur, et en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRN.
Ces caractéristiques font que le choix de ces sites est justifié.

Toutefois, les inquiétudes des riverains sont légitimes et la réalisation de ce projet ne doit pas entraîner de dégradations significatives sur les conditions de vie des habitants.
Les choix des aménagements de ces zones, du type et de l'aspect architectural des constructions seront déterminants sur ce point.
Bien que ce sujet déborde le cadre strict de cette enquête, l'EPF NA interrogé fait la réponse suivante :
L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Les constructions envisagées seront de type habitat individuel, maisons en bande ou superposées ou petit collectif pouvant s'inscrire dans le plafond de hauteur imposé par le PLU. La qualité de vie au sein et autour des logements sera favorisée par l'aménagement d'espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons), l'accent mis sur la végétalisation et la préservation des vues vers et depuis les logements à construire.
Sur ce sujet j'émets la recommandation suivante :
Le respect des prescriptions du PLU devra constituer un minimum, les éléments naturels tels que arbres et haies remarquables présentant un intérêt pour l'aspect de l'environnement devront être conservés même s'ils ne bénéficient d'aucune protection réglementaire.

Avis sur certaines observations récurrentes :

_ **Des logements sociaux resteraient inoccupés.**
Le taux de vacance du parc de logement social est de 3.4% sur la zone royannaise.
Sur la Commune de Saint-Palais, il n'est pas constaté de vacance du parc de logements sociaux.
Cette affirmation est donc infondée.

_ **La capacité de la station d'épuration n'est pas suffisante.**
Le maître d'ouvrage précise que *« La gestion des réseaux et des unités de traitement des eaux usées a été déléguée par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). La station d'épuration entretenue par la CER pour le compte de la CARA est suffisante selon plusieurs études et analyses. »*
J'ai consulté le document disponible sur le site Internet de la CARA « Schéma directeur d'assainissement des eaux usées » qui contient, entre autre, un diagnostic des réseaux et des unités de traitement, celui-ci montre que malgré une situation particulière due à la fréquentation saisonnière de la commune, le système d'assainissement est parfaitement suffisant.
Les échanges que j'ai eus ensuite avec le service de l'assainissement de la CARA m'ont conforté dans cet avis.

_ **Des bâtiments classés feraient obstacle à ce projet**, notamment le moulin de Vessac et le cimetière protestant.

Le maitre d'ouvrage répond que :
Le Moulin de Vessac ne figure pas parmi les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire du ministère de la culture. Il ne figure pas non plus parmi les secteurs identifiés au PLU comme supportant une servitude de protection des monuments historiques, ni de zone de protection de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), renommé en site patrimonial remarquable (SPR).
Si le Moulin de Vessac est recensé par l'inventaire régional du patrimoine culturel, il ne fait l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques du ministère de la culture ni au titre des sites patrimoniaux remarquables du PLU. A ce titre, l'urbanisation des abords n'est pas règlementée.
Par ailleurs, par un courrier en date du 4 juillet 2019, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a indiqué à l'EPFNA qu'aucun diagnostic archéologique préventif ne sera prescrit sur ce site.
Il n'y a donc pas de bâtiments faisant l'objet d'une protection proches des secteurs du projet.

Bilan du projet :

Les principaux inconvénients de ce projet sont :
_ le recours à l'expropriation qui entraîne une atteinte au droit de propriété,
_ l'imperméabilisation des sols,
_ les nuisances pendant la phase ultérieure de travaux,
_ une augmentation de la circulation, notamment automobile, autour des zones concernées.

Les principaux avantages sont :
_ le projet contribue à la résorption du retard en logement sociaux sur la commune qui est en état de carence. Il permettra de construire 146 logements dont 94 (65%) de logements sociaux sur un objectif triennal 2017-2019 de 179, soit 52%.
_ plus largement, il contribuera d'une manière significative à l'atteinte des besoins en logements sur le territoire de la CARA, définis par différentes les politiques locales. SCOT, PLH, PLU.
_ de par le choix des zones, il s'inscrit dans les orientations de limitation de l'étalement urbain et de densification du PLU de la commune.
_ cette localisation facilitera les raccordements aux différents réseaux et en réduira les coûts.
_ l'assiette foncière du projet se situe dans un secteur urbain sans enjeu environnemental majeur identifié, et en dehors des zones à risque listées dans le PPRN .

Les avantages l'emportent sur les inconvénients, et ce projet est d'intérêt général, d'autant plus que les inconvénients pourront d'ailleurs être minorés par des mesures appropriées lors des phases d'acquisition et de travaux.

A Fontcouverte le 27 septembre 2019

Le Commissaire enquêteur

Claude BAILLIF

CONCLUSIONS

CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE :

La commune de Saint-Palais-sur-Mer présente un retard très important dans le domaine du logement locatif social.
En mars 2015 il était recensé 10 logements sociaux, soit 0,5% du parc de résidences principales, taux très inférieur à l'objectif fixé par la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ».
Le 11 juin 2015, Madame la Préfète de la Charente-Maritime a prononcé, par arrêté n° 16-1302, la carence de la commune en application de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux.
Ce constat de carence a entraîné le transfert du droit de préemption au préfet de la Charente-Maritime qui l'a délégué, par arrêté du 18 juin 2015, à l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charente en vu de la construction de logements sociaux.
Cette situation a été maintenue, pour l'état de carence par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017, et pour la délégation du droit de préemptions à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (ex Poitou Charente) par l'arrêté du 15 janvier 2018.

La commune a engagé plusieurs opérations pour mettre en oeuvre des programmes de logements sociaux, mais leur réalisation est notamment freinée par un prix du foncier très élevé et une attaque régulière (contentieux) sur les projets.
La situation n'a que peu évolué avec 8 logements sociaux réalisés en 2017, 32 sur 38 projets étant stoppés par des recours sur les permis de construire.

Dans ce contexte, et compte tenu des conventions signées entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, le conseil municipal a décidé lors de sa délibération du 18 décembre 2018 de demander à l'Etablissement Public Foncier d'engager la procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers constituant le présent projet ainsi que les actions nécessaires à la déclaration d'utilité publique de celui-ci.
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est donc le maître d'ouvrage de ce projet qui a pour objet la demande de DUP pour la constitution de réserves foncières sur 4 secteurs de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Sur ces terrains d'une surface totale de 4.5 ha situés en zone urbaine, il est projeté, dans une phase ultérieure, la construction de 146 logements dont 65% de logements locatifs sociaux.

Cette enquête a pour objet la déclaration d'utilité publique de ce projet d'acquisition.

CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE :

Ce projet s'inscrit dans le cadre général de la politique du logement social, et notamment :

_ La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par les lois n° 2011-1168 du 11 décembre 2001 et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
_ La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit opposable au logement
_ La loi n° 2013-61 de 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social
_ La loi 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'accès au logement social et un urbanisme rénové (ALUR)

Cette enquête relève :
_ du Codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment des articles R112-5 et R131-3 et suivants,
_ du Code de l'urbanisme et notamment des articles L221-1 et L300-1

Elle a été prescrite par l'arrêté du 8 juillet 2019 de Monsieur le préfet de la Charente-Maritime.

SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision N°E15000086 / 86 du 23 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête s'est déroulée sur une période de 17 jours, du 12 août au 28 août 2019.
Le public a pu consulter dossier d'enquête en mairie de Saint-Palais-sur-Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci. Le dossier était également consultable sur le site Internet de la commune.

Le dossier est conforme au contenu défini à l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

L'information du public a été faite conformément à la réglementation, par affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux et sur les sites concernés, ainsi que par voie de presse. Ces opérations, ont été réalisées dans les délais prescrits.

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur au cours des trois permanences tenues les 12, 22, et 28 août en mairie de Saint-Palais-sur-Mer.
La fréquentation du public a été importante et l'enquête s'est déroulée dans un climat parfois assez tendu lors de comportements agressifs.

Aucune des pièces du dossier, contrôlées et visées par le commissaire enquêteur, n'a été retirée ou modifié en cours d'enquête.

Aucune remarque particulière n'est à signaler pour ce qui concerne l'application des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2019.

SUR LE PROJET :

Ce projet de constitution d'une réserve foncière vise à résorber le retard très important en logements sociaux de la commune au regard de la législation.

Cette finalité est d'intérêt général.
Au vu du coût du foncier et de la rareté des opportunités foncières sur la commune le choix de la procédure déclaration d'utilité publique et expropriation est justifié.

Les sites retenus sont intégrés dans la zone urbaine et sont situés à une distance raisonnable du centre ville. Ils forment des dents creuses et présentent un caractère urbanisable (zonage U ou 1 AU), et figurent dans les OAP du PLU.
Ce choix contribue à la densification de l'urbanisation et n'entraînera pas d'étalement urbain.
Leur situation dans cet environnement déjà desservis par les réseaux facilitera leur raccordement à ceux-ci.
Les sites sont situés dans un secteur urbain sans enjeu environnemental majeur, et en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRN.
Ces caractéristiques font que le choix de ces sites est justifié.

Le bilan du projet montre que les avantages l'emportent sur les inconvénients, ce projet est d'intérêt général, d'autant plus que les inconvénients pourront d'ailleurs être minorés par de mesures appropriées lors des phases d'acquisition et de travaux.

Toutefois, les inquiétudes des riverains sont légitimes et la réalisation de ce projet ne doit pas entraîner de dégradations significatives sur les conditions de vie des habitants.
Les choix d'aménagements de ces zones, du type et de l'aspect architectural des constructions seront déterminants sur ce point.
Bien que ce sujet, qui concerne la phase ultérieure des opérations, déborde le cadre strict de cette enquête, **j'émets la recommandation suivante :**
Le respect des prescriptions du PLU devra constituer un minimum, et les éléments naturels tels que arbres et haies remarquables présentant un intérêt pour l'aspect de l'environnement devront être conservés même s'ils ne bénéficient d'aucune protection réglementaire.

POUR CONCLURE,

Je considère que ce projet, qui s'inscrit dans le cadre général de la politique du logement social, est un bon projet pour la commune et les collectivités locales, qu'il va dans le sens de l'intérêt général et qu'il est d'utilité publique.

Pour ces raisons,

j'émets un avis favorable

à ce projet d'action foncière pour le développement de l'offre sociale sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

A Fontcouverte, le 27 septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Claude BAILLIF