

Commune de Commequiers Vendée

Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de l'enquête publique. Du 16 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Commissaire enquêteur Jacques DUTOUR

1 Table des matières

2	Objet de l'enquête.....	3
3	Présentation du projet.	3
4	Le dossier.	5
4.1	Composition du dossier.	5
4.2	Analyse du dossier.	6
5	Organisation de l'enquête.	6
5.1	Affichage publicité.	6
5.2	Modalité de l'enquête.	7
6	Agenda de l'enquête.....	7
6.1	Avant l'enquête.....	7
6.2	Déroulement de l'enquête.....	7
6.3	Après l'enquête.....	8
7	Bilan quantitatif.	8
8	Analyse des observations.	9
8.1	Observations des Personnes publiques associées (PPA)	9
8.2	Observations du public.....	9
8.2.1	Observations concernant des parcelles.	9
8.2.2	Observations concernant l'environnement.....	10
8.3	Observations du commissaire enquêteur.....	14
9	Rappel du projet.....	17
10	Conclusions.....	17
	Avis.	18

2 Objet de l'enquête.

La commune de Commequiers est couverte par un Plan Local d'urbanisme approuvé le 13 juin 2005. Ce plan a été amendé à 11 reprises : 5 révisions simplifiées en 2007, 2008 et 2013, 5 modifications en 2007, 2008, 2010, 2013 et 2015 et par une modification simplifiée en 2013.

Les activités de l'entreprise Peridy installée dans le bourg, allée des Gattes ont été transférées sur un autre site, dans la commune de Soullans. La commune désire réhabiliter cette friche industrielle.

Cette modification N°6 du PLU a pour objet de modifier le règlement, le zonage réglementaire, et de créer une nouvelle OAP en renouvellement urbain.

3 Présentation du projet.

Cette friche industrielle se trouve à 500 mètres du centre ancien du village. L'emprise foncière est importante (environ 3ha).



Ci-dessus, en rouge, le périmètre des parcelles soumis à la présente modification n°6 du PLU.

Elle comprend les bâtiments de l'ancien abattoir, le parking des employés, des terrains autour de l'usine. Trois parcelles cadastrales, avec d'anciennes maisons, au nord du site sont

incluses dans le projet, mais pas dans l'OAP. La surface imperméabilisée comprend environ la moitié du secteur de l'étude.

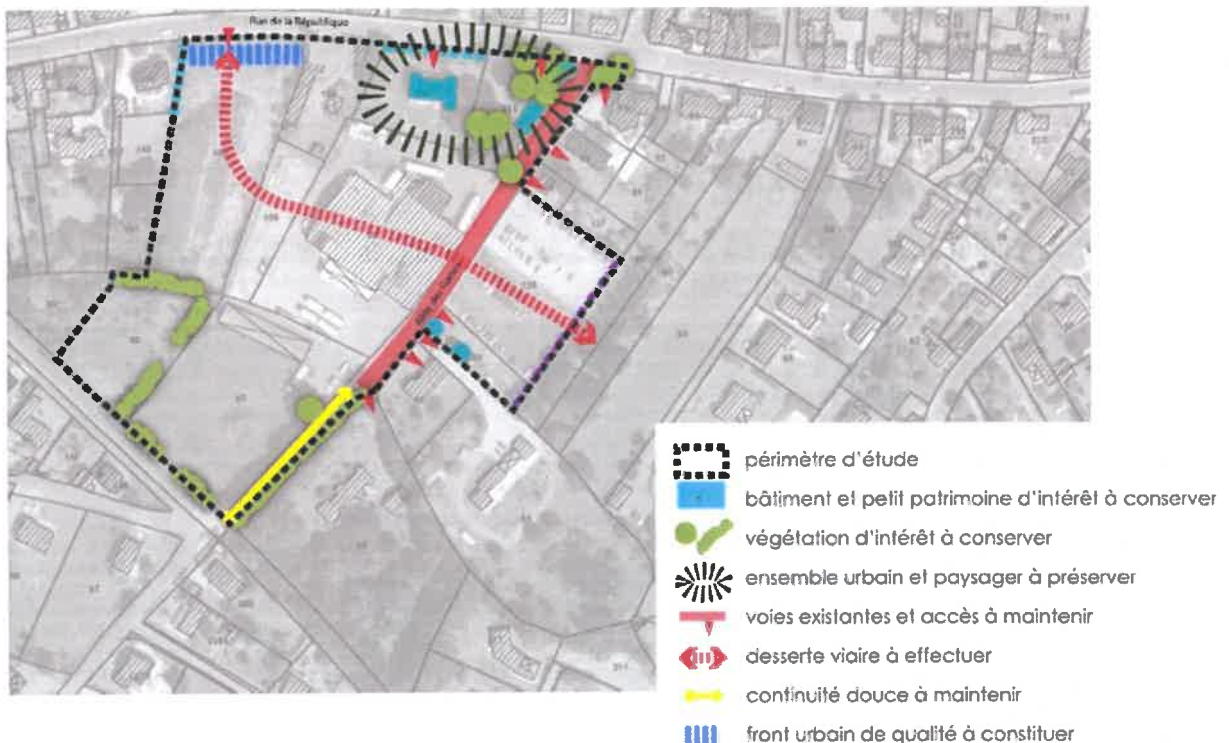
Les activités de l'abattoir étaient particulièrement bruyantes. D'imposants merlons de terre ont été édifiés pour créer une isolation phonique.

Dans la partie nord quelques arbres sont à protéger, au sud ce sont des haies.

La synthèse de ces observations permet de définir l'organisation suivante :

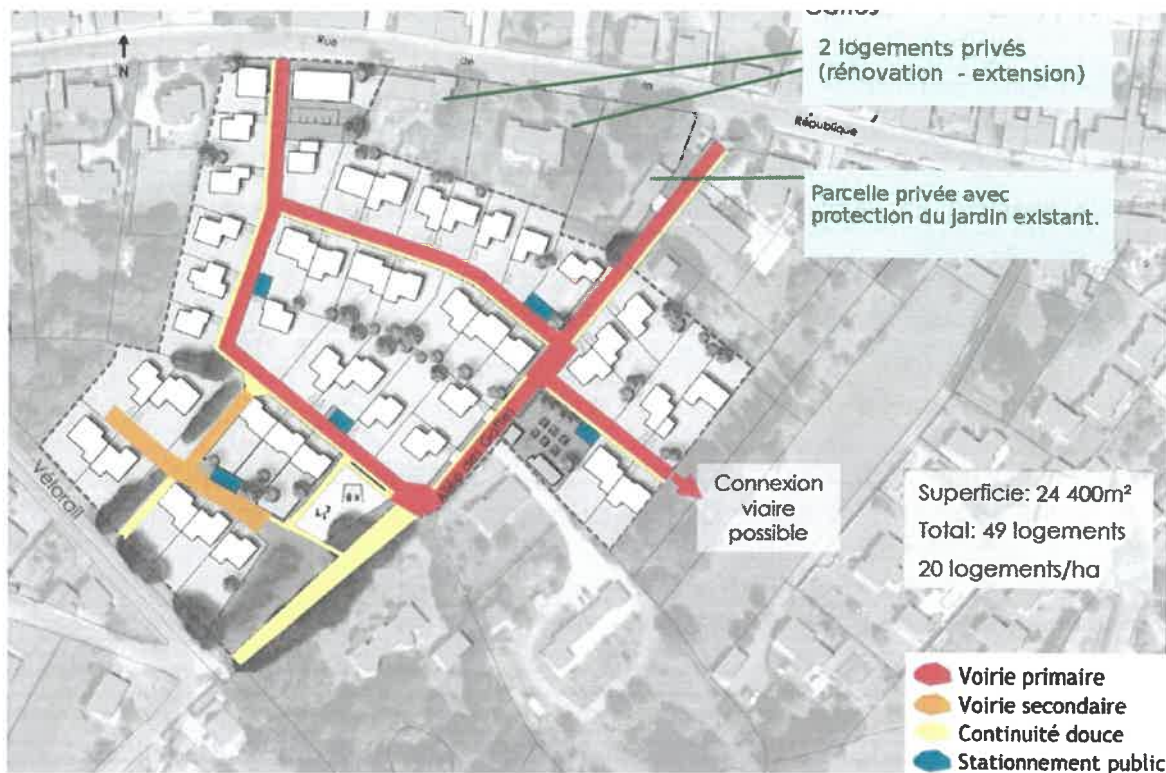
Une existante est conservée, une déserte entre la rue de la République et les parcelles au-delà de l'ancien parking est créée.

L'insertion des bâtiments le long de la rue de la République demande un effort architectural.



Une esquisse peut alors être proposée. Elle reprend tous les éléments indiqués plus haut (nombre de logements, voirie et stationnement, jardins aire de jeux, ...)

Cette esquisse est à caractère illustratif.



Sur les 49 logements prévus, 6 sont « intermédiaires sociaux » et 3 en location accession (PLSA).

Pour réaliser ce projet, le PLU doit évoluer :

- Le secteur des anciens abattoirs est zoné Uab. Il doit passer Up.
- Une OAP référencée C et un secteur de mixité sociale doivent être rajoutés dans le règlement graphique.
- Des modifications dans le règlement, concernant le secteur Up, doivent préciser les prescriptions de cette future OAP.

Cette présente enquête publique a donc pour objet de permettre l'évolution du PLU afin de réaliser cette rénovation urbaine.

4 Le dossier.

4.1 Composition du dossier.

- Les pièces administratives.
 - L'arrêté N°2019_381 de monsieur le Maire de Commequiers prescrivant la présente enquête publique.
 - L'avis d'enquête publique.
- La notice explicative.

Document de 46 pages.

- Les plans de zonage.

Avant et après modification une feuille recto-verso..

- Le projet de règlement.

Ce document fait 153 pages. Les modifications par rapport à la version précédente sont imprimées en rouge.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce document comprend toutes les OAP de la commune. Les OAP A et B existent déjà. L'OAP C est créée par ce projet de modification.

- La décision N°2019-4185 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dispensant après une étude au cas par cas ce projet d'évaluation environnementale.
- L'avis du 13 novembre 2019 de la Région des pays de la Loire.
- L'avis du 28 octobre du Département de la Vendée.

4.2 Analyse du dossier.

- Le dossier est clair. Facilement compréhensible même pour un non spécialiste.
- Le diagnostic établi dans la notice explicative est complet. (Déplacements, occupation du sol, trame végétale, patrimoine bâti, enjeux et orientations). Il propose une esquisse d'aménagement à caractère illustratif.
- Les évolutions du PLU proposées dans le projet sont bien justifiées.
- La compatibilité avec le PADD est étudiée et justifiée.
- Le SCoT est pris en compte notamment en privilégiant le renouvellement urbain, en respectant les objectifs de densité et en prévoyant des logements à caractère social.
- Le PLH est également pris en compte en prévoyant un minimum de 10% de l'opération en logements sociaux
- Les avis des personnes publiques ne soulèvent aucune observation.

5 Organisation de l'enquête.

5.1 Affichage publicité.

Elle a été annoncée dans deux journaux locaux.

Première parution

- Ouest France le 22 novembre 2019
- Le Courrier Vendéen le 28 novembre 2019

Seconde parution

- Ouest France le 19 décembre 2019
- Le Courrier Vendéen le 19 décembre 2019

L'affichage a été établi du 26 novembre 2019 à la fin de l'enquête aux endroits suivants : Mairie, Point Information, Entrée de la salle des sports, 70 allée des Gattes et 453 rue de la République.

L'enquête a été annoncée sur la page d'accueil du site internet de la commune aux mêmes dates à l'adresse : www.commequiers.com

5.2 Modalité de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, une version papier du dossier a été à la disposition du public en mairie, aux heures d'ouverture.

Pendant la même période, un ordinateur a été mis à la disposition du public pour consulter la version numérique du dossier.

Le dossier était consultable en ligne sur le site Internet de la commune. Un lien vers le répertoire se trouvait sur la page d'accueil.

Le public pouvait déposer ses observations :

- Sur un registre papier.
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Commequiers.
- Par courriel à l'adresse : direction@commequiers.com

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences qu'il a tenu.

6 Agenda de l'enquête.

6.1 Avant l'enquête.

- 18 novembre 2019. Rendez-vous en mairie de Commequiers avec madame Saunier Mélanie DGS et madame Robion Solange responsable de l'urbanisme.

Le calendrier de l'enquête est établi. Les modalités d'organisation sont définies.

Une version numérique du dossier est transmise au commissaire enquêteur.

A la suite de cet entretien une première visite sur le terrain est effectuée.

- 10 décembre 2019 Rendez-vous en mairie afin d'émarger le dossier et le registre d'enquête.

6.2 Déroulement de l'enquête.

- Première permanence. Le 16 décembre 2019 de 9h à 12h

Elle se tient dans la salle du conseil municipal. L'accès est facile et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Aucune visite. Aucun courrier. Aucun courriel.

- Seconde permanence. Le 20 décembre 2019 de 9h à 12h

Toujours dans la salle du conseil municipal.

Un courriel a été réceptionné de Rocher Immobilier. E01.

Un courrier identique au courriel E01 a été reçu ce jour C01.

Aucune visite pendant la permanence

- Troisième permanence. Le 6 janvier 2020 de 15h à 18h

Toujours dans la même salle.

Un courrier a été réceptionné de J.P. Elineau C02

Un courriel a été réceptionné de Leonard Martineau E02

Une observation a été déposée sur le registre le 4 janvier par Anne Sophie Levron R01

Pendant la permanence 3 personnes sont venues.

- Une demande de renseignements.
- Deux observations déposées sur le registre
 - o Jean Gaubin R02
 - o Gaël Angibaud R03

Après la permanence, je me suis rendu sur le site afin d'observer les bâtiments de la parcelle AL105.

6.3 Après l'enquête.

- Remise du Procès-Verbal de synthèse des observations. Le 13 janvier 2020 à 11h30.
- Réception du mémoire en réponse. Par courriel le 20 janvier 2020
- Remise du rapport d'enquête le 28 janvier 2020.

7 Bilan quantitatif.

3 personnes sont venues lors des permanences rencontrer le commissaire enquêteur.

6 observations ont été recueillies :

R01	Registre	Anne Sophie Levron	Installer Tiny-House
R02	Registre	Jean Gobin	Droit de passage parcelle 89
R03	Registre	Gaël Angibaud	Matériels bio-sourcés
E01	Courriel	Rocher immobilier	Insérer parcelle AL 62 dans projet
E02	Courriel	Leonard Martineau	Plusieurs demandes
C01	Courrier	Rocher immobilier	Idem E01
C02	Courrier	J.P. Elineau	Insérer parcelle AL 105 dans le projet

L'observation C01 et l'observation E01 sont identiques.

Aucune observation ne remet en cause le projet dans son ensemble. Des corrections, des précisions sont juste demandées.

8 Analyse des observations.

8.1 Observations des Personnes publiques associées (PPA)

Les avis de la Région des Pays de la Loire, du Département de la Vendée, et de la communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sont favorables et ne soulèvent aucune observation.

L'autorité environnementale (MRAe) estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

8.2 Observations du public

8.2.1 Observations concernant des parcelles.

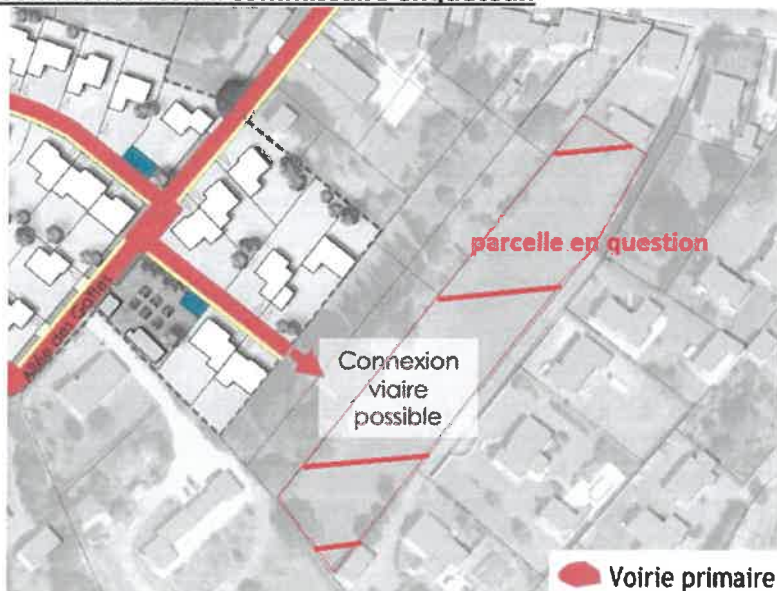
- 1- (E01 et C01) Observation de Rocher immobilier demande d'intégrer la parcelle AL 62 au projet d'OAP. Cette parcelle de 1445 m² pourrait ainsi être lotie. La parcelle est enclavée, et aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires du passage cadastré AL 63

Qu'envisagez-vous pour cette parcelle dans le futur ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Comme indiqué dans l'OAP, objet de la présente enquête, une voie est amorcée afin de pouvoir désenclaver la parcelle en question et les fonds de jardin.

Commentaires du commissaire enquêteur.



L'OAP a bien prévu une connexion possible avec cette parcelle enclavée. Dans l'avenir l'urbanisation pourra être prolongée vers ces terrains.

- 2- Monsieur Jean Paul Elineau demande d'insérer dans l'OAP la parcelle AL 105, la maison qui s'y trouve n'ayant « aucune valeur architecturale exceptionnelle ».

Envisagez-vous de donner suite à cette demande ?

La Réponse du maître d'ouvrage.

La commune est tout à fait favorable à incorporer la parcelle AL105 dans le périmètre de l'OAP afin de permettre une augmentation de la densité tout en maîtrisant le front bâti et

permettant aussi de proposer des logements sociaux supplémentaires.

Commentaires du commissaire enquêteur.



Après visite sur le terrain, j'ai pu constater que le bâtiment sur la parcelle AL 105 ne présente aucun intérêt. Sa destruction permettra d'augmenter le nombre de logements sociaux. Le front formé par les bâtiments le long de la rue de la République s'accordera mieux avec le style architectural du secteur.

Ce rajout n'apporte qu'une modification mineure au projet et ne bouleverse pas l'économie générale du projet.

Cette idée peut-être retenue.

- 3- parcelle n°89 de Monsieur Jean Gobin (R02) possède un droit de passage sur les parcelles 88 et 87. Monsieur Gobin est prêt à renoncer à ce droit si la voirie du lotissement permet de désenclaver sa parcelle.

Allez-vous lui donner satisfaction ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Nous effectuons actuellement des recherches afin de vérifier la réalité de ce droit de passage. Si son existence est avérée, nous ne sommes pas opposés à la prolongation de la voirie jusqu'en limite de propriété et sous réserve de préserver les arbres les plus intéressants d'un point de vue paysagé et écologique (biodiversité), le cas échéant.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette possibilité.

8.2.2 Observations concernant l'environnement.

- 4- (E02) Monsieur Leonard Martineau demande que soit annexée et inscrite dans le PLU la circulaire du 29 juillet 2019 n° 44820. Cette circulaire aux Préfets vise à faire tendre vers « l'objectif zéro artificialisation nette du territoire » et à encourager « les projets ou les démarches visant la réhabilitation, la renaturation ou la désartificialisation de zones anthropisées. ».

Avez-vous un bilan entre les surfaces imperméabilisées avant et après le projet ? Quelles actions allez-vous mener pour limiter l'artificialisation ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une circulaire adressée aux Préfets, non annexable au PLU.

Toutefois, le projet de modification présenté va dans le sens de la circulaire puisqu'une friche industrielle existante est valorisée et ainsi les espaces agricoles ne sont pas consommés.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas d'annexer ce document au PLU.

Ce projet de réhabilitation d'une friche industrielle entre tout à fait dans l'esprit de cette circulaire. Il permet en densifiant les logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'accueillir de nouveaux habitants et de développer la commune, sans consommer de terres agricoles.

Une OAP ne définit que des orientations, il n'est donc pas possible de fournir un bilan chiffré entre les surfaces imperméabilisées avant démolition de l'existant et après construction des maisons.

- 5- Monsieur Leonard Martineau demande que pour tout projet de construction (sans doute permis de construire ou permis d'aménager) on joigne le plan de tous les réseaux ?

Quelle suite donner à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Le plan de tous les réseaux n'est pas une pièce qui doit figurer dans une OAP mais une pièce d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager. Une OAP est différente d'un projet de construction.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Effectivement, le code de l'urbanisme ¹ dans la liste des éléments qui peuvent figurer dans

¹ . Extrait de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le

les OAP ne prévoit pas d'y joindre le plan de tous les réseaux.

Les OAP du PLU de Commequiers comprennent les éléments indiqués dans le code de l'Urbanisme.

- 6- Monsieur Leonard Martineau évoque également des points concernant un secteur de la commune éloigné du bourg et du site Peridy objet de cette étude. Il demande que soit maintenu en annexe du PLU l'arrêté ARS-PDL/DT/SSPE/2015/74/85.

Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.

La modification n°6 ne prévoit pas de retirer l'arrêté en question, qui est une pièce annexée au PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Effectivement, cette arrêté figurera toujours dans les annexes du PLU.

- 7- Monsieur Leonard Martineau s'inquiète sur la dépollution du site.

Que prévoyez-vous pour dépolluer ce site (Amiante, plomb, substances toxiques,...) ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Le site sera dépollué par le propriétaire. Ce site est une installation classée pour la protection de l'environnement contrôlée à ce titre par les services de l'Etat.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Cette précision est importante. La déconstruction présente des enjeux environnementaux et sanitaires importants. Elle demande à être réalisée par des spécialistes. Un contrôle des services de l'état garantira un travail de qualité.

- 8- Concernant l'assainissement, monsieur Leonard Martineau s'interroge sur le devenir de la lagune de l'usine Peridy.

L'OAP prévue dans ce projet prévoit la construction d'une cinquantaine de logements. Le zonage prévu dans le PLU (Up) correspond d'après le règlement à un secteur bénéficiant de l'assainissement collectif.

Rien dans le dossier n'étudie la faisabilité du raccordement de ces logements au réseau d'assainissement de la commune. Entre autre chose la capacité de la station d'épuration à absorber ce surplus de population n'est pas précisée.

L'examen au cas par cas de la MRAe fournit un élément de réponse. Pour émettre son avis, ils se sont appuyés sur des données disponibles sur le site du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Comment seront raccordés ces logements ? Que deviendra cette lagune ? Confirmez-vous les informations fournies par la MRAe ? La capacité de la STEP est-elle suffisante ?

plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Réponse du maître d'ouvrage.

Il est envisagé de réutiliser la lagune pour les eaux pluviales, si l'étude hydraulique du secteur confirme cette possibilité.

Concernant les eaux usées, la station d'épuration disposant de la capacité suffisante, les logements seront raccordés à l'assainissement collectif, conformément au schéma d'assainissement collectif.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Description de la station
Nom de la station : COMMEQUIERS ROUTE DE COEX (Zoom sur la station)
Code de la station : 0485071S0001
Nature de la station : Urbain
Réglementation : Eau
Région : PAYS DE LA LOIRE
Département : 85
Date de mise en service : 01/08/1981
Service instructeur : DDTM 85.
Maître d'ouvrage : COMMUNE DE COMMEQUIERS
Exploitant : SAUR
Commune d'implantation : COMMEQUIERS
Capacité nominale : 3500 EH
Manuel d'autosurveillance validé : Oui
Traitement requis par l'arrêté national du 21/07/2015 :
- Traitement secondaire
- Filières de traitement :
Eau - Boue activée aération prolongée (très faible charge)
Boue - Filtres plantés de roseaux

Je prends acte de ces informations.
La STEP de Commequiers est bien prévue pour 3500 EH. Il n'y aura donc aucun problème pour raccorder ce lotissement au réseau d'assainissement collectif.

- 9- Il demande également quelle sera la plus-value et à qui profite économiquement cette opération ?

Peut-on estimer dès maintenant le résultat financier d'une telle opération ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il n'est pas possible d'estimer le résultat financier de l'opération puisque l'objet de la modification est l'instauration d'une OAP et non un projet de construction.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

- 10- Deux personnes : Anne Marie Leevron (R01) et Gaël Angibaud (R03) souhaitent que ce nouveau lotissement favorise des modes de constructions innovants et écologiques. La possibilité d'installer des Tiny-house pour l'un, le développement de l'éco construction pour l'autre.

Envisagez-vous de favoriser ces nouveaux modes de construction ? Et Comment ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il n'est pas prévu dans la modification du PLU d'interdire les Tiny House, ni les modes de construction innovants et écologiques.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Si effectivement, ni les règlements ni les prescriptions des OAP n'interdisent ces pratiques, il

est souhaitable de les encourager.

8.3 Observations du commissaire enquêteur

- 1- Ce projet se limite aux parcelles correspondant aux anciens établissement Perridy, y compris le parking du personnel. 2 maisons au nord sont incluses dans l'étude mais pas dans l'OAP. La superficie de l'OAP est de 2,95ha dans ce document.
Dans la pièce 2 « Plan de zonage », les modifications incluent les parcelles N°216 -218 -63 -62 et en partie 215 et 217. La superficie de l'OAP est de 37630 m² dans ce document.
Il y a contradiction entre la notice explicative et la description de l'OAP d'une part et la modification prévue du document graphique d'autre part.
Ce point est à mettre en regard avec les observations N° E01 et C01 du public

Envisagez-vous de modifier le document « Plan de zonage ».

Réponse du maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une erreur matérielle : Le plan de zonage va être modifié.

Donc acte.

- 2- Page 31 du règlement : Le projet prévoit que les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans tout le secteur UP. Actuellement, elle ne sont autorisées qu'en dehors du sous-secteur Uph.

Qu'est-ce qui justifie cette évolution ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une erreur matérielle. La mention prévoyant que les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans tout le secteur Up va être supprimée.

Donc acte.

- 3- Page 34 du règlement, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies il est écrit : « *Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.* » plus loin, vous rajoutez qu'un retrait inférieur peut-être autorisé « *dans le cas de dispositions spécifiques exposée dans d'une OAP.* ». L'OAP de l'allée des Gattes semble organisée en utilisant cette possibilité. Pour autant, les dispositions de cette OAP ne le mentionnent pas.

Pensez-vous compléter la fiche de l'OAP de l'allée des Gattes sur ce point ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Oui, cela va être inséré dans les dispositions des OAP.

Donc acte.

- 4- Afin de bien visualiser l'évolution du document, il est souhaitable sur la page de garde du règlement de remettre le tableau avec tout l'historique du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête publique n° E19000248/44

Oui, cela va être remis dans le document modifié.

Donc acte.


En conclusion.

L'ensemble des observations ne remet pas en cause ce projet. L'idée de réhabiliter une friche industrielles est approuvée. Les observations recueillies ne portent que sur des points secondaires pour lesquels le maître d'ouvrage a fourni des réponses pertinentes.

Fait au Perrier, le 28 janvier 2020

Le commissaire enquêteur.

Jacques DUTOUR

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the printed name.



Commune de Commequiers Vendée

Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis du commissaire
enquêteur à la suite de l'enquête
publique.

Du 16 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Commissaire enquêteur Jacques DUTOUR

9 Rappel du projet

Dans le centre bourg de la commune de Commequiers, l'ancien site des établissements Peridy (abattoir de volailles) est désaffecté depuis plusieurs années. La commune de Commequiers souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain sur les parcelles maintenant abandonnées. Pour cela le projet de modification du PLU soumis à enquête publique prévoit de :

- Modifier le zonage réglementaire du secteur.
- Créer une OAP logement sur les 2,5 ha libérés Dans le respect des prescriptions du SCoT et du PLH, la densité de logements retenue est de 20 logements par hectare avec un minimum de 10% de logements sociaux. Cela représente 50 logements dont 6 à caractère social.
- Modifier le règlement afin de permettre la réalisation de cette OAP.

La MRAe, dans son étude au cas par cas, a estimé qu'une étude d'impact n'était pas nécessaire.

Les Personnes Publiques Associées dans leurs avis n'ont émis aucune observation.

10 Conclusions

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'affichage et la publicité ont été réalisés conformément à la réglementation. Le dossier était facilement consultable aussi bien dans sa version papier que dans sa version numérique. La salle du conseil municipal a été mise à disposition pour la tenue des permanences.
- Les observations recueillies ne remettent pas le projet en cause. Des modifications mineures sont proposées, des précisions sont demandées.
Le maître d'ouvrage dans son mémoire a répondu à toutes ces questions.
- Ce projet de réhabilitation d'une friche industrielle en un quartier d'habitat correspond aux orientations nationales en matière d'urbanisme. Ces orientations sont rappelées dans la circulaire du 29 juillet 2020 évoquée dans une observation.
- Ce projet permet à la commune de Commequiers d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer de terre agricole.
- Ce nouveau quartier est proche du centre bourg (commerces, écoles, services publics). Cela limite les déplacements en automobile et limite les émissions de gaz à effet de serre.
- Ce lotissement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration des eaux usées permet de traiter les effluents supplémentaires engendrés par les nouveaux habitants.

- Le chapitre « Développer et affirmer le bourg » du PADD demande de préserver l'identité du centre bourg ancien en respectant pour les nouvelles constructions l'implantation et la morphologie des constructions anciennes (Alignement, mitoyenneté ...) C'est ce qui est prévu dans cette OAP.
- Ce même chapitre du PADD prévoit de *limiter les possibilités d'extensions des abattoirs et d'encourager à long terme la reconversion du site vers de l'habitat*. C'est l'objet même de ce projet de modification du PLU.
- Le SCoT est pris en compte notamment en privilégiant le renouvellement urbain, en respectant les objectifs de densité (20 log/ha) et en prévoyant des logements à caractère social.
- Le PLH est également pris en compte en prévoyant un minimum de 10% de l'opération en logements sociaux.

Avis.

J'émet un **avis favorable** sans réserve au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Commequiers.

Fait au Perrier le 28 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Jacques DUTOUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JD' with a large flourish extending to the right.