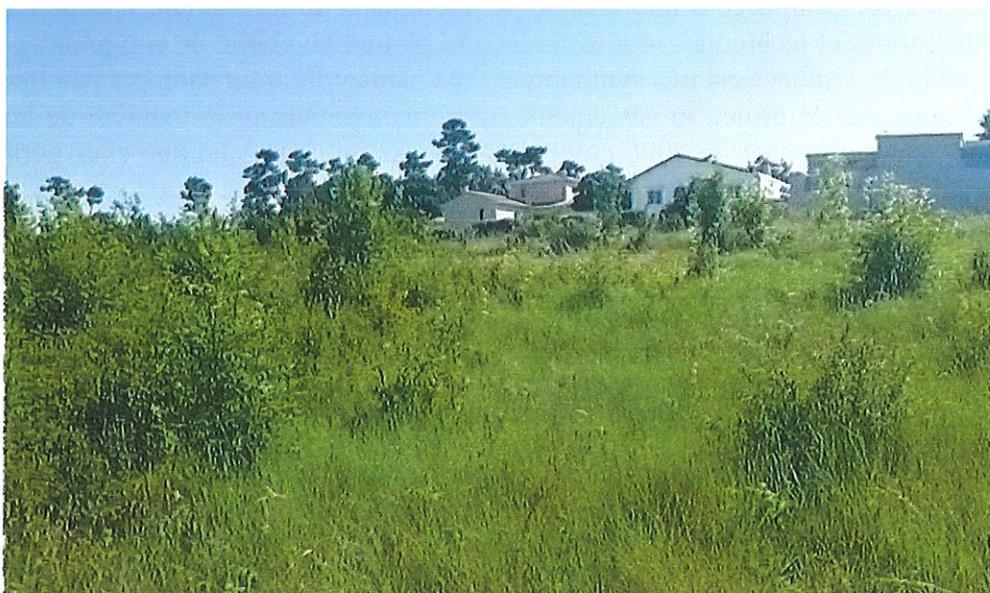


**DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**  
**COMMUNE DE VAUX SUR MER**

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Multi sites du Cormier et des Batières.**



**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Christine Yon - Commissaire enquêteur

## **Contexte, Projet et enjeux**

Le conseil Municipal de la commune de Vaux-sur-mer a adopté le 31 octobre 2006 le dossier de création de la ZAC Multi sites du Cormier et des Battières et le 20 décembre 2007 son dossier de réalisation. Cette opération d'aménagement visant à proposer des terrains à bâtir pour différents types de logements, une crèche et une salle associative a été confiée sous le mode de la concession d'aménagement à la Société par Action Simplifiée (SAS) de la Charente-Maritime.

En partie aménagé, le site du Cormier ne peut cependant pas être achevé en raison d'une rétention foncière empêchant la maîtrise totale du secteur. De même le site des Battières est confronté à une opposition majoritaire des propriétaires

Le maître d'ouvrage a recours à la procédure de déclaration d'utilité publique afin d'achever l'aménagement de ce quartier d'habitat dans une cohérence globale conformément aux orientations du document d'urbanisme visant notamment à diversifier l'offre de logements, à assurer une greffe de ces nouveaux quartiers au tissu urbain existant autour d'un axe structurant nord/sud et à maîtriser la gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du dossier loi sur l'eau.

Le projet est soumis au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier est composée d'une dizaine de documents au format A4, il comprend les plans, pièces administratives et techniques requis. Sa lecture permet au public de comprendre le projet. La notice explicative de synthèse est très synthétique. Les plans y figurant sont très peu lisibles. Elle ne permet pas d'apprécier le projet, ni ses enjeux environnementaux ni la manière de les prendre en compte mais l'étude d'impact de 2006 comprend un résumé non technique clair permettant de le faire.

Bien qu'ayant des retombées attendues importantes concernant le renouvellement de la démographie, la réalisation de la ZAC peut cependant avoir certains impacts notamment sur la biodiversité, le paysage et le cadre de vie. Le contexte de forte pression foncière sur cette partie du littoral doit faire l'objet d'une attention supplémentaire.

Comme le souligne l'avis de la MRAe, l'étude d'impact de 2006 comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte. Le porteur de projet a fourni une actualisation de cette étude d'impact dans le dossier d'enquête et apporté des précisions dans un mémoire en réponse suite à l'avis environnemental.

Globalement, ce dossier est correct. En tout état de cause, au cours de mes permanences, je n'ai pas eu trop de difficultés à guider les visiteurs, les demandes les plus fréquentes portant sur la localisation de la ZAC et les éléments de l'avant projet sur les Battières.

Les élus renouvellent leur volonté d'urbaniser cette zone favorable. Le projet prend en compte les enjeux réglementaires, environnementaux et paysagers.

## **Analyse des observations**

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté en date du 13 novembre 2020 de monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

Sur les 26 observations écrites, une dizaine expriment des avis défavorables au projet et notamment à l'urbanisation de la zone des Battières, le reste concerne des demandes spécifiques, des suggestions ou des questions concernant l'aménagement futur des zones de la ZAC, une observation émet de nombreuses critiques du dossier.

Je comprends le souhait de conservation d'espaces verts des personnes qui ont vu petit à petit cette partie de Vaux s'urbaniser même si plusieurs d'entre elles ont pu bénéficier de cette urbanisation. Le fait que le secteur du Cormier soit actuellement largement en travaux accentue cette impression d'urbanisation massive, on ne perçoit qu'un grand chantier, la partie aménagement espaces verts ne pouvant se faire qu'à partir d'un certain degré de finition des infrastructures.

Cependant la volonté réaffirmée de la commune d'urbaniser ce secteur en frange urbaine, non confronté aux risques naturels ou technologiques, me paraît cohérente au regard des enjeux démographiques de renouvellement de la population. De plus, parmi les personnes souhaitant connaître les délais de construction de la zone des Battières, plusieurs ont évoqué le souci lié à l'abandon actuel des terrains qui incitait à des incivilités (décharge sauvage, stationnement anarchique en été, ...).

Je retiens que le projet des Battières est plus aéré que les dernières zones du Cormier, qu'il prévoit un aménagement respectueux de l'environnement, conservant les arbres remarquables et certains espaces boisés, qu'il conserve et même améliore le chemin piéton actuel.

Pour le secteur du Cormier qui est en grande partie réalisé, il me semble effectivement important de tenir compte des réflexions sur le stationnement et les espaces verts pour la zone qu'il reste à aménager.

Concernant les observations particulières et celle à propos du dossier, les réponses du maître d'ouvrage point par point me semblent satisfaisantes.

### **Conclusion globale**

- ✓ Vu la décision E20000107/86 en date du 29 septembre 2020 du Tribunal Administratif de Poitiers me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête.
- ✓ Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Multi sites du Cormier et des Battières et d'une enquête parcellaire conjointe.

### **Je prends en compte que :**

- Le dossier présenté par la Semdas contient tous les éléments nécessaires à sa compréhension et à la conduite de l'enquête publique. Il a été complété afin de prendre en compte les observations de l'avis environnemental;
- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur ;

- La procédure réglementaire relative à la publicité et à l’affichage a été scrupuleusement suivie et les prescriptions de l’arrêté préfectoral de référence ont été respectées point par point. L’affichage de l’avis d’enquête a bien été réalisé en tous lieux où il était requis et contrôlé par constat d’huissier et enfin la parution dans la presse a été réalisée à deux reprises, dans deux journaux ;
- L’enquête publique qui a été conduite pendant 33 jours consécutifs, du lundi 7 décembre 2020 au vendredi 8 janvier 2021 inclus a bien rempli son rôle d’informer aussi largement que possible la population et de permettre à celle-ci d’exprimer ses éventuelles observations ;
- La majorité des avis défavorables de l’enquête sont relatifs au refus d’urbanisation du secteur au regard des conséquences environnementales et paysagères ;
- Le projet présenté se situe dans une zone favorable en frange urbaine, non confronté aux risques naturels ou technologiques, aux enjeux environnementaux limités et contribue à satisfaire les objectifs de renouvellement démographique ;
- Les impacts résiduels sur le milieu naturel après la mise en œuvre des mesures d’évitement et de réduction sont de nature suffisamment limitée ;
- Le porteur de projet prévoit la préservation des éléments naturels remarquables sur les sites et prendra en compte les remarques sur les difficultés de stationnement ;
- Les réponses apportées dans le mémoire par le porteur du projet aux observations du public sont exprimées de manière explicite et me paraissent satisfaisantes, le projet a été travaillé en tenant compte des paramètres environnementaux.

### **Avis motivé**

Après analyse approfondie des différentes composantes du dossier, en particulier de l’étude d’impact, des observations exprimées au cours de l’enquête publique, des réponses apportées par le maître d’ouvrage, suite à la visite des lieux, et après que je me sois forgé une opinion personnelle prenant en compte les éléments de l’enquête en ma possession,

j’é mets un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d’utilité publique du projet de création de la zone d’Aménagement Concerté Multi sites du Cormier et des Battières

A BREUIL MAGNE, le 5 février 2021

Le Commissaire Enquêteur

Christine YON



**DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**  
**COMMUNE DE VAUX SUR MER**

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Multi sites du Cormier et des Battières**



**7. PIÈCES JOINTES**

Registre d'enquête et courriers annexés  
Constat d'huissier



**EXPEDITION**

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LES VINGT-QUATRE NOVEMBRE, QUINZE DECEMBRE  
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE CINQ JANVIER

**A LA REQUETE DE :**

La SEMDAS, dont le siège social se trouve 85 boulevard de la République, Les Minimes 17076 LA  
ROCHELLE CEDEX 9, représentant la SAS DE LA CHARENTE MARITIME, 85 boulevard de la  
République 17076 LA ROCHELLE CEDEX 9.

**LAQUELLE M/A EXPOSE :**

« Qu'elle avait procédé à l'affichage de deux panneaux informatifs d'une enquête publique s'ouvrant à  
partir du 7 décembre en vue d'une DUP sur la ZAC du Cormier aux Battières à VAUX SUR MER.

Qu'elle me requerrait de dresser constat de l'affichage de ces avis d'enquête publique. »

C'est pourquoi, détenant à cette réquisition, je, **Bertrand BAILLY**, Huissier de Justice associé,  
membre de la SCP Jacques NIVET, Bertrand BAILLY, Huissiers de Justice associés à SAUJON Y  
domiciliée Espace Atlantique, 5 allée de la Pointe et 13-19 avenue Charles Regazzoni à 17200 ROYAN,  
sousigné,

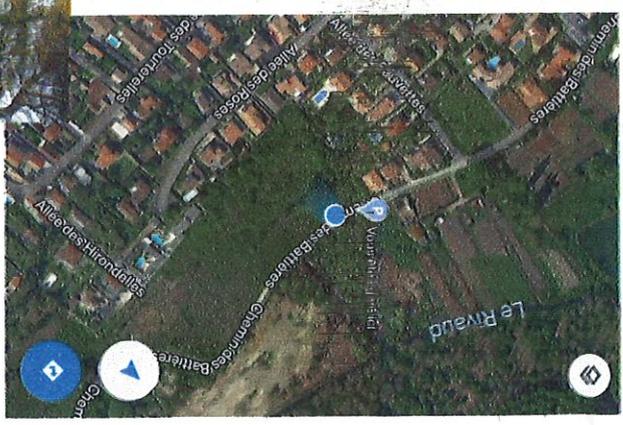
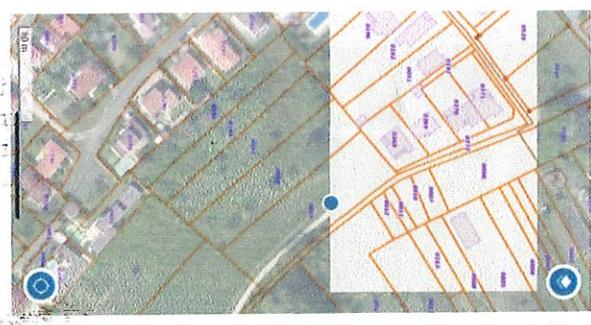
me suis déplacé ces jours sur la commune de VAUX SUR MER, où j'ai procédé aux constatations  
suivantes :

**CONSTATATIONS :**

**Le 24 novembre 2020 – Chemin des Battières**

Etant situé devant le panneau informatif parfaitement visible et  
lisible depuis la voie publique, j'ouvre l'application Géoportail  
sur mon smartphone de marque APPLE modèle iPhone. Le  
point bleu correspond à mon emplacement. J'effectue une  
capture d'écran ci à côté reproduite.

J'ouvre l'application Google Maps sur mon smartphone de  
marque APPLE modèle iPhone. Le point bleu correspond à  
mon emplacement. J'effectue une capture d'écran ci à côté  
reproduite.





### Le 24 novembre 2020 - Rue des Amaryllis

Un panneau le long de la voie publique est parfaitement visible et lisible depuis celle-ci. Etant situé devant ce panneau, j'ouvre l'application Géoportail sur mon smartphone de marque APPLE modèle iPhone.

Le point bleu correspond à mon emplacement. J'effectue une capture d'écran ci à côté reproduite.



### **Le 15 decembre 2020**

Je me suis déplacé aux deux endroits indiqués ci-dessus et j'ai constaté l'affichage des deux panneaux parfaitement visibles et lisibles depuis la voie publique.

### **Le 5 janvier 2021**

Je me suis à nouveau déplacé sur les lieux des deux affichages précités et j'ai constaté leur affichage public et continu.

### **Article A424-15 du Code de l'Urbanisme**

*Créé par Arrêté 2007-09-11 art. 4 II JORF 13 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

### **Article A424-16 du Code de l'Urbanisme**

*Modifié par Arrêté du 24 mai 2018 - art. 1*

Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

### **Article A424-17 du Code de l'Urbanisme**

*Créé par Arrêté 2007-09-11 art. 4 II JORF 13 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : « Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par 2



lettres recommandées avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme), »

**Article A424-18 du Code de l'Urbanisme**  
*Cité par Arrêté 2007-09-17 art. 4 II JOFR- 13 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

**Article R600-2 du Code de l'Urbanisme**  
*(Décret no 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 12 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. »*

**Article R424-15 du Code de l'Urbanisme**

*Modifié par Décret n°2019-617 du 21 juin 2019 - art. 2*

Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration, le cas échéant accompagné de la décision explicite de l'autorité administrative mentionnée au II de l'article L. 632-2 du code du patrimoine, est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. L'exécution de la formalité d'affichage en mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 2122-7 du code général des collectivités territoriales.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage.

\*\*\*\*\*

Ayant par la terminée mes constatations et répondu à la mission qui m'était confiée, j'ai suspendu mes opérations préliminaires, puis de retour en mon étude, j'ai le jour même et jours suivants, rédigé le présent procès verbal de constat, pour être remis à mon requérant, pour servir et valoir ce que de droit.

Acte compris dans l'état déposé au Bureau de l'Enregistrement de ROYAN pour le mois et l'an du présent acte. Verse onze euros seize centimes. Article 5 du décret N° 64722.

Bertrand BAILLY



Enregistrement	226,50
Frais de Déplacement Art 18	7,50
Exploits	0,00
Taxe Bénéf. Pub.	244,17
TVA (20%)	48,83
Taxes Particuliers - 30	0,00
Total TTC	287,00