

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête N°25000147/86

MODIFICATION N°1 du PLUI-H de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Décembre 2025

Alain MORISSET

SOMMAIRE

PARTIE 1 : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I – LA PRÉSENTATION DU DOSSIER

II – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES AUTRES AVIS RECUEILLIS

IV - LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LES ÉCHANGES

Pièces annexes

PARTIE 2 : L'AVIS MOTIVE

est présentée dans un document séparé à suivre

PARTIE 1 : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I – LA PRÉSENTATION DU DOSSIER

La présente enquête publique concerne la modification n°1 du PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'Habitat) de la CDC (Communauté de Communes) Aunis Atlantique (17).

Il s'agit d'une modification de droit commun, portée par la CDC Aunis Atlantique, qui avait adopté un PLUI-H par délibération du conseil communautaire du 19 mai 2021.

La CDC Aunis Atlantique regroupe 20 communes, situées au nord-ouest de la Charente-Maritime, sur le continent. Elle a compétence, entre autres, en aménagement de l'espace communautaire, et à ce titre en l'élaboration de documents d'urbanisme (SCOT, PLUI-H).

Le PLUI-H a déjà fait l'objet d'une mise à jour le 7 décembre 2021, d'une modification simplifiée le 6 juillet 2022, d'une mise en compatibilité n°1 suite à une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) le 17 mars 2025, et d'une mise en compatibilité n°2 relative à une déclaration de projet.

Plus récemment, la CDC a engagé une procédure de modification simplifiée n°2, concernant des évolutions mineures de prescriptions et d'OAP, des corrections d'erreurs et des mises à jour. Cette modification simplifiée nécessite une simple procédure de mise à disposition, mais pas une procédure d'enquête publique. Cette mise à disposition s'étend du 6 octobre au 4 novembre 2025.

En même temps, de multiples évolutions ont été proposées par de nombreuses communes, tels l'aménagement d'un plateau sportif à Courçon d'Aunis, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Longèves, des modifications d'emplacements réservés, d'OAP(Orientation d'Aménagement et de Programmation), de zonage, de règlement, etc. Pour les prendre en compte, il est nécessaire de modifier le PLUI-H. Cette modification n'est pas une modification simplifiée, mais une modification de droit commun qui nécessite une enquête publique, en application du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification de droit commun, intègre les motifs du projet de modification simplifiée n°2.

- Le contenu des modifications proposées

Le contenu du dossier de modification de droit commun du PLUI-H est multiple et très varié. Il serait long et fastidieux de rappeler ici toutes les modalités, en totalité.

En résumé, elles consistent essentiellement à :

- faire évoluer des prescriptions: en créant et modifiant des emplacements réservés ; en ajoutant des prescriptions patrimoniales (protection de haies, boisements et arbre remarquables, protection d'alignements de frênes têtards dans site classé, protection site bâti remarquable ...) ;
- faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en modifiant les dispositions écrites des OAP sectorielles ; en modifiant, créant et supprimant des secteurs d'OAP sectorielles à vocation habitat, économie, équipement et déplacement ;
- modifier le règlement graphique en faisant évoluer des zonages en zones urbaine et à urbaniser, en supprimant et en créant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zones agricole et naturelle ;
- faire évoluer le règlement écrit en modifiant en particulier les dispositions générales spécifiques à chaque zone (obligations de stationnement...), en intégrant des dispositions réglementaires pour les nouveaux secteurs créés ;
- ajouter, en annexe du règlement écrit, des tableaux récapitulatifs des échéances d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser (1 AU et 2AU) ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en densification sur la commune de Longèves.

Certaines de ces modifications sont générales, et concernent donc toutes les communes. D'autres modifications concernent spécifiquement certaines communes, en particulier.

Pour une bonne lisibilité des modifications apportées, un code couleur a été adopté ainsi :

- les modifications apportées par le projet de modification de droit commun n°1 sont reportées en surligné vert
- les modifications apportées par le projet de modification simplifiée n°2 sont reportées en surligné jaune.

- L'aspect réglementaire du dossier

La présente enquête publique est régie à la fois par les dispositions du code de l'environnement, et à la fois par les dispositions du code de l'urbanisme.

En effet, le code de l'environnement définit les principes généraux relatifs aux enquêtes publiques et à leurs modalités.

Le code de l'urbanisme précise qu'un projet de modification de PLUI doit être soumis à enquête publique, s'il a pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction, par zone,
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Appliquer l'article 131-9 du code de l'urbanisme.

Nous sommes précisément dans ce cas.

Un exemplaire du dossier a été déposé à la CDC et dans chacune des 20 mairies des communes, pour être aisément consultable par le public.

- La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte deux chemises importantes :

- chemise n°1 : éléments administratifs
 - 1a - note de présentation
 - 1b - délibérations et arrêtés
 - 1c - avis de la MRAE, des Personnes publiques associées (PPA), et des communes membres, le tout dans une sous-chemise
 - 1d - avis d'enquête et parutions dans la presse
- chemise n°2 : Notice de présentation et pièces modifiées
 - pièce 1 - notice de présentation, document de 257 pages
 - pièce 2 - projet de règlement modifié, document de 137 pages
 - pièce 3 - OAP modifiées, document de 259 pages

Ce dossier a été complété peu avant l'ouverture de l'enquête, par un avis des services de l'état. Cet avis a été inséré dans la chemise 1c, en 15^{ème} position.

II – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) La procédure préalable à l'ouverture de l'enquête

Le 25 août 2025, le Tribunal Administratif a contacté le commissaire enquêteur pour lui proposer de conduire cette enquête publique. Celui-ci a confirmé son accord, par mail du même jour.

Dès le 28 août, le Tribunal Administratif a transmis sa décision de désignation au commissaire enquêteur, en date du 27 août. Mr Alain MORISSET est désigné comme commissaire enquêteur, et Mme Béatrice AUDRAN comme commissaire enquêteure suppléante.

Le 1^{er} septembre, le commissaire enquêteur est contacté par la CDC pour monter rapidement une réunion permettant d'organiser cette enquête, en termes de date, de durée, de nombre de permanences, etc. Cette réunion se tient dès le 5 septembre, et réunit le Président de la CDC, deux responsables du service urbanisme et le commissaire enquêteur. Compte tenu des délais d'édition des dossiers et des publicités, les participants s'accordent à penser qu'organiser cette enquête en octobre paraît compliqué et risqué. Il est donc envisagé à ce stade d'organiser l'enquête en novembre, par exemple du 27 octobre au 28 novembre. Les participants conviennent de fixer le nombre de permanences à trois, dont deux au siège de la CDC et une en mairie de Marans.

Le 19 septembre suivant, la CDC a adressé un projet d'arrêté d'ouverture d'enquête au commissaire enquêteur. Celui-ci a répondu un avis favorable le lendemain.

Entre-temps, paraissait le 24 septembre une publicité pour « un avis de mise à disposition du public » de la modification simplifiée n°2 du PLUI-H de la CDC Aunis Atlantique. Cette mise à disposition n'est pas une enquête publique. Elle a simplement pour objet de :

- faire évoluer des prescriptions en supprimant des emplacements réservés, ajoutant des changements de destination, créant et actualisant des linéaires commerciaux,
- supprimer et faire évoluer des OAP existantes,
- corriger des erreurs matérielles en modifiant des zonages,
- mettre à jour des annexes.

Sa période de mise à disposition s'étend du lundi 6 octobre 2025 au mardi 4 novembre 2025.

Il y a donc une superposition momentanée, une sorte de tuilage, pendant la semaine du lundi 27 octobre au mardi 4 novembre 2025, entre cette mise à disposition d'une modification simplifiée n°2 et l'enquête publique d'une modification de droit commun n° 1.

L'avis d'enquête publique est paru le 8 octobre dans le journal Sud-Ouest, et le 9 octobre dans le journal l'hebdo de Charente-Maritime.

Le 13 octobre suivant, le commissaire enquêteur s'est rendu à la CDC, et s'est vu remettre le dossier papier de la modification simplifiée en cours de mise à disposition, ainsi que le dossier papier complet de la modification de droit commun. Il a procédé à l'ouverture des 21 registres d'enquête (un au siège de la CDC, et un par commune) relative à la modification de droit commun, les a complétés et paraphés. Ainsi, les services de la CDC étaient en mesure de déposer dans chaque commune un exemplaire du dossier, accompagné du registre propre à la commune.

La CDC et toutes les communes ont procédé à tous les affichages de l'avis d'enquête, sur tous les lieux publics prévus à cet effet, sur les territoires des communes.

Par la suite, le 23 octobre, le commissaire enquêteur et les services de la CDC ont suivi une formation en vidéo dispensée par la Société Préambules. Cette société avait été retenue par la CDC pour organiser les modalités pratiques de recueil des observations par voie électronique, ainsi que les modes de gestion de ces observations.

Tout était ainsi prêt pour le démarrage de l'enquête publique le lundi 27 octobre.

L'avis d'enquête publique est reparu le 29 octobre dans le journal Sud-Ouest, et le 30 octobre dans le journal l'hebdo de Charente-Maritime.

b) Le déroulement proprement dit de l'enquête

L'enquête s'est ensuite déroulée dans les règles, du 27 octobre au 28 novembre 2025, sur tout le territoire de la CDC.

Le commissaire enquêteur a tenu ses 3 permanences comme prévu, la première au siège de la CDC le 30 octobre 2025, la 2ème en Mairie de Marans le 7 novembre 2025, et la 3ème au siège de la CDC le 28 novembre 2025.

Le site dématérialisé a été ouvert comme prévu pendant toute la durée de l'enquête, ni plus, ni moins. La consultation du dossier a été très active sur ce site dématérialisé, et de très nombreuses observations ont été déposées. Chaque jour ou presque, le commissaire enquêteur était averti tôt le matin, d'un dépôt d'observation la veille.

A l'issue de sa dernière permanence, le 28 novembre à 12h, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête déposé au siège de la CDC, et il a demandé aux services de la CDC de collecter au plus tôt tous les registres déposés dans les 20 communes. Tous ces registres ont été présentés le 4 décembre suivant au commissaire enquêteur, qui les a clos en bonne et due forme. Le commissaire enquêteur et les services de la CDC ont vérifié qu'aucun autre courrier ou message électronique n'avait été reçu avant la fin de l'enquête.

c) La suite de l'enquête

À l'issue de l'enquête, il appartenait au commissaire enquêteur de prendre connaissance de toutes les observations recueillies par tous les moyens mis à disposition.

La participation du public a été importante, et le nombre d'observations est conséquent. Elles sont exposées au paragraphe III suivant.

Le commissaire enquêteur s'est alors employé à en rédiger une synthèse, sous forme de procès-verbal, qu'il a transmis à la CDC. Il appartenait ensuite à la CDC de produire un mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

III - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES AUTRES AVIS RECUEILLIS

1°) - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public pouvait formuler des observations, en utilisant plusieurs moyens:

- oralement, lors des permanences physiques du commissaire enquêteur,
- par écrit, sur les registres d'enquête papier mis à disposition au siège de l'enquête, à savoir la CDC Aunis Atlantique, ainsi que dans les 20 mairies des communes membres,
- par écrit, sous forme électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête : <https://www.registre-dematerialise.fr/6702>
- par courrier électronique à l'adresse : enquete-publique-6702@registre-dematerialise.fr
- par courrier postal à l'attention de M. le Commissaire enquêteur à l'adresse : Communauté de Communes Aunis Atlantique, 200 rue de la Juillerie CS 10042, 17170 FERRIERES.

Les permanences

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences au siège de la CDC et une en mairie de Marans, soit trois permanences physiques au total.

1°) Permanence du jeudi 30 octobre 2025, de 9h à 12h, à la CDC

Le commissaire enquêteur a reçu plusieurs personnes, au cours de 5 entretiens, lors de cette matinée :

- Mme Karine LEBORGNE, habitant 2 rue de la garenne à Courçon d'Aunis, a une double demande :

≠ avec son compagnon, ils ont arboré leur terrain, et maintenant cette zone plantée au sein de leur propriété est classée « zone de boisement » au PLUI-H. Ce classement l'étonne, et lui procure un « sentiment de dépossession ». Elle demande la suppression de ce classement.

≠ Trois grands arbres existent sur la propriété, et font l'objet d'un litige avec un voisin. Elle demande un classement de ces arbres comme « arbres remarquables », sinon qu'ils soient inventoriés au PLUI-H

- Mrs DERAZE François et Jean-Pascal, sont frères et propriétaires à Choupeau, commune de St Jean de Liversay, d'un bâtiment agricole. Ils font part de leur satisfaction que le terrain soit en zone constructible, et de leur intention de vendre. Ils s'interrogent sur les contraintes qui s'imposeraient à un acheteur pour réhabiliter le bâtiment actuel, l'aménager et/ou l'étendre. Le commissaire enquêteur leur indique qu'il leur appartient de se renseigner directement auprès des services de la CDC chargés d'instruire les

demandes d'urbanisme.

- Mme GERARD Brigitte, née BIZARD, habitant au 41bis rue St Jean à St Jean de Liversay, a demandé en mai 2024 que le fond de son terrain ne soit plus en zone AU et passe en zone U. Avec l'aide du commissaire enquêteur, elle vérifie que sa demande a été satisfaite, et elle exprime sa satisfaction.

- Mr BROSSEAU Maurice, habitant Angliers, signale qu'il a vendu en son temps un terrain zoné AUXi à la commune, pour l'extension d'un garage auto. Il s'aperçoit que ce terrain est aujourd'hui classé en U pour permettre au garagiste des constructions accessoires de type showroom et autres. Il se sent floué par la différence de valeur du terrain, et regrette le manque de concertation de la Mairie, à la manœuvre dans cette affaire.

- Mr et Mme FRADIN Gervais et Marie-Claire qui habitent 4 rue du gué, au « Treuil », commune de St Sauveur d'Aunis, demandent que leur terrain qui jouxte leur maison actuelle ancienne, soit classé en U constructible, et non plus en A agricole, car ils aimeraient construire une maison de plain-pied pour leurs vieux jours. Ils rappellent qu'autrefois ce terrain était classé constructible, et qu'il a perdu ce classement, alors qu'il se trouve dans la continuité du bâti du village. Ils remettent une lettre, plan à l'appui, que le commissaire enquêteur agrafe au registre d'enquête.

2°) Permanence du vendredi 7 novembre 2025, de 14h à 16h, en mairie de Marans

Le commissaire enquêteur a également reçu plusieurs personnes, au cours de 9 entretiens, lors de cet après-midi :

- Mr et Mme TRIOU Jean-Jacques et Brigitte regrettent que leur terrain cadastré AA8 soit non constructible, alors qu'avant le PLUI-H actuel ce terrain était constructible. Ils envisagent d'écrire sur le registre, pour bien motiver leur observation.

- Mme RICHARD-BABARY Estelle de St Ouen d'Aunis, a déjà écrit une observation sur le registre pour dénoncer l'affichage de l'enquête, prétendant qu'il est « illégal ». Le commissaire enquêteur s'en étonne, et l'invite à contacter les services de la mairie pour que l'affichage soit réglementaire. La personne exprime également son désaccord sur la modification du PLUI-H derrière chez elle, consistant à classer une partie de la zone 1AUh en 1AU, craignant de nouvelles constructions trop proches et/ou trop hautes. Elle regrette également le manque de communication de la Mairie sur cette évolution.

- Mr GUIMBERTIERE Jean-Luc, artisan à Marans, a un projet de construction d'un bâtiment fermé avec une toiture photovoltaïque. Le permis de construire lui a été refusé, car situé en zone inondable. Il souhaiterait pouvoir construire son bâtiment à une cote plancher relevée à 4,40 NGF, après remblaiement. Il souhaiterait que le règlement du zonage puisse évoluer à l'occasion de la présente modification du PLUI-H, pour que son projet puisse être autorisé.

- Mr BONNIN Jean-Paul de Villedoux ne s'oppose pas au projet de nouveau zonage qui rend constructibles certains secteurs, mais il aimerait qu'on tienne compte des façons culturelles des terrains agricoles voisins. Ces façons ont une orientation précise, et il serait judicieux que les limites de zonage soient parallèles à ces orientations culturelles.

- Mr PELETEIRO Yann apporte une lettre pour le commissaire enquêteur, qui lui indique qu'il l'insérera au registre d'enquête. En quelques mots, il résume l'objet de cette lettre, que le commissaire enquêteur s'engage à étudier.

- Mr et Mme DESBORDES Michel et Martine de Villedoux, sont inquiets de la transformation d'une zone 1AUhe en 1AU derrière chez eux, la mairie veut diminuer la zone affectée à un hébergement médicalisé pour seniors, et affecter le restant à une urbanisation classique de logements. Ils regrettent le manque d'information de la Mairie, et font observer que le mauvais état de la rue des Loges ne permettra pas la desserte de ces zones d'urbanisation future.

- Mr GUERIN Thierry de Marans a acheté un terrain constructible constitué des parcelles AH532 et AH533, proche d'une carrière communale. Il a un projet de construction d'une maison, mais selon la modification du PULI-H, ce terrain serait classé « naturel ». Il est donc inquiet sur la faisabilité de son projet, et souhaiterait ardemment qu'il puisse être autorisé.

- Mr TOULET Clovis de Cram Chaban est propriétaire d'un terrain de 2 parcelles constructibles, qu'il souhaite vendre. Il regrette qu'on lui impose des prescriptions de plantation de haies sur les limites de terrain pour s'isoler des terrains agricoles voisins. Cette obligation constitue à son sens une moins-value pour la vente, et il demande que cette prescription soit retirée.

- Mr RABILLIER Francis, jeune retraité agricole à Charron, souhaite construire sur sa future-ex exploitation sa nouvelle maison d'habitation, non loin de sa maison d'exploitation actuelle. Il souhaiterait qu'un zonage approprié soit inscrit à cette fin.

3°) Permanence du vendredi 28 novembre 2025, de 9h à 12h, à la CDC

Le commissaire enquêteur a reçu encore plusieurs personnes, au cours de 9 entretiens lors de cette matinée :

- Mr et Mme MOUGON Francky et Sylvette du 11 rue Marius Cardin à St Ouen d'Aunis affirment n'avoir eu aucune information sur le projet de constructions d'habitations neuves derrière chez eux, alors que toute cette grande parcelle était vouée à un établissement de personnes âgées. Ils sont fermement opposés à des constructions en limite de propriété, et à étage.

- Mr et Mme PIERROIS Jean-Louis et Laurence, au 29 rue de la roulerie à St Sauveur d'Aunis, sont retraités agricoles, et donnent une lettre au commissaire enquêteur. Ils expliquent que le siège d'exploitation agricole a disparu, et que les bâtiments agricoles sont destinés à être reconvertis ou détruits. Ils souhaiteraient que tout ou partie des terrains redeviennent constructibles, comme avant 2019, notamment pour pouvoir construire une maison d'habitation en continuité de l'urbanisation existante toute proche. Le commissaire enquêteur agrafe leur lettre au registre.

- Mme FAIVRE Chantal et son fils Mr FAIVRE Clément qui habitent Sourdon, commune de St Jean de Liversay, ont vu une partie de leur terrain constructible réduit par le PLUI-H de 2019. Ils ont écrit à ce sujet, et ont reçu une réponse le 18/12/2024 négative dans l'attente de modifications du PLUI-H. Ils souhaitent donc aujourd'hui un retour à la situation d'origine, avant 2019, ce qui leur permettrait une constructibilité dans le bout du terrain.

- Mr et Mme LAMIAUD Jacques et Françoise viennent parler de la parcelle

AH162 du secteur « Le port des Gueux » à Cram Chaban. Ils remettent une lettre au commissaire enquêteur, plans à l'appui. Ils demandent que cette parcelle devienne constructible, car déjà viabilisée et inscrite dans un secteur urbanisé.

- Mr MEUNIER Jacky à Charron a acheté un terrain « pour ses enfants », muni de deux hangars. Il prétend qu'on lui avait donné un accord pour que ces hangars soient aménagés pour stocker du matériel et des fournitures, même si le terrain est situé en zone inondable. Il ne comprend pas le refus opposé à son gendre, maçon, alors que ce terrain n'a jamais inondé et que des digues de protection ont été construites.

- Mr ROUSSEAU Jean-Philippe est dans une procédure de partage, avec son frère, commune de Ferrières d'Aunis. Il montre un plan de projet de division des parcelles A 863-864-865. Il a découvert qu'un PAE (Plan d'Aménagement d'Ensemble) était nécessaire pour viabiliser ces terrains. Il souhaite que ce PAE soit supprimé, ce qui lui permettrait de construire sur le côté chemin du Moulin. Dans la discussion qui s'en suit, Mr ROUSSEAU dit qu'il est Maire de la commune depuis quelque temps (!). Le commissaire enquêteur s'étonne qu'il n'en ait pas parlé directement à la CDC, tout simplement.

- Mr et Mme MOINARD Michel et Françoise disposent d'un terrain dans le centre de villedoux. dont une partie est en emplacement réservé pour un parking proche du cimetière. Ils avaient un projet de lotissement, et s'opposent à la modification du PLUI-H qui consiste à revoir le périmètre de la zone 1AU en centre-bourg. Ils regrettent le manque de concertation, et viennent expliquer et motiver l'observation qu'ils ont écrite au registre dématérialisé.

- Mr ARBELLE Marc au 4 rue de l'Aunis, commune de St Jean de Liversay, ne souhaite pas des maisons à étage sur les 3 terrains qu'il veut vendre près de chez lui. Le règlement de la zone le permet, pourtant. Il comprend qu'il n'est pas possible de déroger pour un cas particulier. Il comprend alors que la solution passerait par des accords amiables.

- Mr TAUPIN Didier vient expliquer que la commune d'Angliers, dont il est maire, est concernée par une opération pilote d'habitat qui reste difficile à réaliser, car compliquée à commercialiser en raison de la densification voulue et d'un pourcentage minimal de 70 % de maison R+1. La présente modification du PLUI_H prévoit de ramener ce pourcentage à 10 %. L'État, dans son récent avis du 20 Octobre, souhaite un compromis à 40 %, pour conserver le caractère « pilote » de l'opération, sachant l'attractivité de la commune. Mr le Maire, favorable à la densification, plaide pour un compromis plutôt vers 20 % par exemple, pour faciliter la commercialisation.

Les registres d'enquête

Des registres d'enquête ont été mis à disposition du public au siège de la CDC, ainsi que dans les 20 mairies des communes membres de la CDC.

Dès la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre de la CDC. Il a relevé un total de 5 observations sur ce registre, sous forme de :

- une observation écrite manuellement, de la part de Mr PORCHET Dominique, opposé à un projet de liaison douce commune du Gué d'Alleré, dans un terrain de prairie permanente qu'il est nécessaire de préserver,
- 4 lettres, émanant de

▫ Mr FRADIN Gervais , en confirmation de son propos au commissaire enquêteur lors de sa permanence du 30/10/25

▫ Mme DENIS Lise et Mr JEANJEAN Guillaume demandent que leur parcelle A930 sur la commune d'Angliers, clôturée et en friche, devienne constructible, car proche du centre bourg et en continuité de l'urbanisation existante.

▫ Mr et Mme PIERROIS, en confirmation de leur propos au commissaire enquêteur lors de la permanence du 28/11/25

▫ Mme LAMIAUD Françoise, en confirmation de leur propos au commissaire enquêteur lors de la permanence du 28/11/25

Les 20 registres déposés dans les communes ont été collectés par les services de la CDC, et remis au commissaire enquêteur le 4 décembre 2025. Celui-ci les a clos, un par un, le même jour. Seulement 6 registres contenaient une ou plusieurs observations, ce qui sous-entend que 14 registres étaient vierges. Les observations sur ces 6 registres peuvent se résumer ainsi :

- sur St Ouen d'Aunis, un écrit et 4 lettres :

Mr MOUGON écrit son regret du manque d'informations sur le changement de classement du terrain voisin et sur le projet d'urbanisation juste derrière chez lui (confirmant ses propos lors de la permanence du 28/11)

Mr et Mme ARNAUD Kewin et Myriam produisent une lettre regrettant qu'une parcelle précédemment classée en U soit désormais en Agricole, et demandent son rétablissement en U, pour raison d'erreur matérielle.

Mr et Mme CHABRION Bruno, ainsi que Mr REVEILLERE Guy, produisent chacun une lettre, la même, en faveur du projet de modification de classement des terrains, dont ils sont propriétaires.

Mme DELAIRE Isabelle produit une lettre qui va dans le même sens que Mr MOUGON

- sur Marans, un écrit et une lettre :

Mr et Mme TRIOU, propriétaires de parcelles en UA, écrivent qu'ils regrettent qu'une partie ait été classée en agricole, plans à l'appui, et contestent la lettre de la cdc du 23/04/2024.

Mr PELETEIRO Yann avait laissé une lettre le 7/11 au commissaire enquêteur, lequel l'avait donc insérée dans ce registre. Il écrit qu'il souhaiterait reconstruire sa maison très dégradée, au 123 rive droite, mais que le classement du PLUI-H le lui interdit. Il voudrait sortir de cette impasse.

- sur Taugon, un écrit :

Mme PELLETIER Jocelyne, de Perigny, voudrait que son terrain situé n°1345 rue du Riveraud à Taugon, soit remis en zone constructible, pour le vendre.

- sur La Ronde, un écrit :

Mme TRICARD Dorothee, gérante du camping du port, souhaite voir étudiée la notion d'hébergement de fonction à l'année pour elle et sa famille.

- sur St Jean de Liversay, deux écrits :

Mme GIRARD Brigitte écrit déplorer qu'une zone 1AU déborde sur la parcelle ZK 103, qui est sa propriété. Elle demande donc que ceci soit corrigé.

Mr TROUCHE Alexandre, maire de la commune, appuie cette demande de Mme GIRARD, en écrivant la même chose, sous tampon de la Mairie.

- sur Charron, un écrit :

Mr et Mme RABOUIN écrivent que leur parcelle AC 121, initialement toute classée en U, a vu une partie de 140 m² classée en Apc au dernier PLUI-H. Ils demandent de corriger cette « erreur », pour que toute la parcelle redevienne en U.

Ainsi donc, au total , les registres d'enquête papier contenaient :

- registre déposé à la CDC : 5

- registres déposés dans les 20 communes : 12 observations

soit un total de 17 observations

Le courrier électronique sur le registre dématérialisé ou à l'adresse mail dédiée

Comme prévu, le registre dématérialisé a été clos à la fin de l'enquête publique, à savoir le 28 novembre 2025 à 12h précises, par la Société « Préambules », gestionnaire du site. Dès cet instant, il n'était plus possible de déposer une quelconque contribution.

Chaque jour, ou presque, de l'enquête, le commissaire enquêteur prenait connaissance des contributions déposées sur ce registre dématérialisé. Dès sa fermeture, il a pu ainsi avoir une vision globale et complète de toutes les contributions, le site lui offrant un tableau de bord statistique apprécié.

Selon ce tableau de bord, il est noté que :

- 82 contributions ont été déposées, dont 19 anonymes (soit 23%),

Il n'a pas été jugé utile de modérer une quelconque contribution.

Il est également noté que :

- 5 834 visiteurs ont consulté le site web,

- 2838 visiteurs ont au moins téléchargé un des documents de présentation,

- 65 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

- 5450 téléchargements ont été observés, les documents les plus téléchargés étant l'avis d'enquête, les pièces 1 et 3 du dossier et l'arrêté d'enquête.

Les fortes affluences sont observées, d'une part les 4 premiers jours, et d'autre part une dizaine de jours plus tard, pendant à nouveau 4 à 5 jours. On notera que ces fortes affluences correspondent aux périodes entourant les jours fériés des 1^{er} novembre et 11 novembre.

L'enquête publique s'étendant sur l'ensemble du territoire de la CDC, qui comprend 20 communes, il est intéressant d'analyser en 1^{ère} approche les statistiques géographiques. On voit ainsi que :

- une seule contribution concerne tout le territoire de la CDC,

- 14 communes sont concernées, donc 6 communes sont non concernées,
- 2 communes se détachent nettement, avec 32 contributions sur Villedoux et 24 contributions sur St Ouen d'Aunis, soit 56 contributions pour ces 2 communes (soit 68%). En 3ème position, loin derrière, la commune de Marans n'est concernée que par 6 contributions.

Il est à noter que :

- Sur la commune de Saint Ouen d'Aunis, parmi les 24 contributions, on remarque 6 anonymes. Parmi ces 24 contributions se trouve une lettre groupée de 28 signataires. Toutes les contributions et la lettre groupée concernent le secteur de « la rue de l'église », sauf plusieurs contributions particulières. Ce secteur semble cristalliser les oppositions.

- Sur la commune de Villedoux, parmi les 32 contributions, on remarque 9 anonymes. La dernière contribution contient en annexe une pétition de 145 signatures émanant de la plateforme « change.org ». 75 signataires de cette pétition disent être de Villedoux. Toutes les contributions et la pétition concernent le secteur de la « rue des loges » sauf quelques contributions particulières. Ce secteur semble cristalliser les oppositions, lui aussi.

Le courrier postal

Tous les courriers postaux reçus par le commissaire enquêteur, directement ou par l'intermédiaire de la CDC ou d'autres intermédiaires, ont été intégrés dans les registres papier évoqués ci-dessus.

2°) - LES AUTRES AVIS RECUEILLIS

En dehors des avis du public, détaillés ci-dessus, aucun autre avis n'est parvenu au commissaire enquêteur.

Ni la CDC, ni aucune commune, ni une quelconque personne publique associée, n'a émis une quelconque observation.

IV – LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LES ÉCHANGES

1°) l'élaboration du procès-verbal de synthèse des observations

Comme on l'a dit, ce dossier de modification de droit commun du PLUI-H de la CDC comporte un très grand nombre de modifications, que ce soient des modifications concernant plusieurs ou toutes les communes (10 lignes au total, dans le 1^{er} tableau récapitulatif), que ce soient des modifications concernant chaque commune prise individuellement (86 lignes au total, dans le 2^{ème} tableau récapitulatif), soit un global de près d'une centaine de lignes.

Toutes ces modifications ont trait à des thèmes différents, à savoir des évolutions de prescriptions, d'OAP, de zonage, de règlement, d'échéancier, d'incidences environnementales, de compatibilité avec le PADD et les documents cadres, étant précisé qu'un chapitre particulier est consacré à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Longèves.

Dans ce type d'enquête publique, il est habituel de recevoir des observations de particuliers pour leur cas personnel, ce qui s'est vérifié dans cette enquête. Mais au fil du temps, le commissaire enquêteur et les services de la CDC se sont vite aperçus que nombre d'observations concernaient un secteur particulier de Villedoux, et un secteur particulier de Saint Ouen d'Aunis. En effet, :

- Sur la commune de Villedoux, les observations se concentrent en grande majorité sur le secteur de la rue des loges,
- Sur la commune de St Ouen d'Aunis, les observations se concentrent en majorité sur le secteur de la rue de l'église, ainsi que sur un problème d'affichage qualifié d'« illégal » par une personne. Concernant ce sujet de l'affichage, le commissaire enquêteur a demandé immédiatement à la CDC de voir le problème avec Mme le Maire et d'opérer immédiatement les actions nécessaires pour un affichage réglementaire. La CDC et la Mairie ont réagi rapidement, et par lettre du 19 novembre la CDC a expliqué à la personne les modalités et les lieux des affichages, en précisant que suite à la tempête du 23 octobre plusieurs affiches avaient momentanément disparu et que la Mairie les a remplacées.

Ainsi, le procès-verbal de synthèse des observations va résumer :

- toutes les observations concernant la rue des loges à Villedoux,
- toutes les observations concernant la rue de l'église à Saint Ouen d'Aunis,
- toutes les observations individuelles et particulières, sans liens avec les deux secteurs ci-dessus.

Sitôt la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer directement les maires de Villedoux et de Saint Ouen d'Aunis, en présence de la CDC. Son but était de mieux comprendre leurs projets et leurs historiques, leurs difficultés de mise en œuvre, leurs démarches, et leurs partages avec la population. En effet, le dossier est très succinct concernant ces deux secteurs, d'une grande surface, et avec de forts enjeux. Dans ces rencontres, qui se sont déroulées les 4 et 5 décembre 2025, les maires sont apparus motivés et résolus, défendant leurs projets, et réfutant les remarques et les critiques dans les observations reçues. Le commissaire enquêteur a reçu des réponses des Maires, assistés de leur adjoint, à toutes ses questions. Il a ensuite fait le point avec

la CDC, en lui indiquant qu'il pouvait désormais élaborer son procès-verbal de synthèse dans des conditions plus éclairées. Le commissaire enquêteur a transmis à la CDC le procès-verbal de synthèse finalisé le 10 décembre suivant, respectant ainsi les dispositions de l'article 8 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête qui lui donnait 8 jours pour le produire après clôture de tous les registres, les derniers registres ayant été clôturés le 4 décembre.

Ce document comportait une première partie relative à la synthèse proprement dite de toutes les observations reçues. Dans une seconde partie, le document faisait part des questions qui se posent, sur le dossier lui-même, et suite aux observations reçues, notamment sur certains sujets en particulier.

2°) le mémoire en réponse de la CDC

La CDC a adressé son mémoire en réponse le vendredi 19 décembre suivant.

Il apporte des éléments de réponse, portant sur :

- les sujets d'ordre général
- les observations reçues de la population
- les autres observations reçues

Le commissaire enquêteur en a pris connaissance à partir du lundi 22 décembre suivant. Il a étudié de très près les réponses apportées, eu égard au dossier d'origine, et suite aux rencontres des 4 et 5 décembre en Mairie de Saint Ouen d'Aunis et de Villedoux. Suite à cela, il a poursuivi sa réflexion afin d'élaborer son « AVIS MOTIVÉ ».

Ainsi se termine la première partie relative au rapport d'enquête. La deuxième partie relative à l'« AVIS MOTIVÉ » est présentée ci-après, dans un document séparé.

— — —

fait à Ferrières d'Aunis, le 28 décembre 2025

Alain MORISSET

Morisset

Commissaire enquêteur

Annexes

- La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique
- L'avis d'enquête
- Les certificats d'affichage
- les avis dans la presse locale
- Le dossier d'enquête
- Les registres d'enquête