

CHARENTE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR

LE PROJET DE MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VARZAY

Enquête publique N° E21000024/86

réalisée du 28 juin 2021 au 30 juillet 2021

AVIS ET CONCLUSION

Monsieur Géralde BRAUD
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1.	RAPPEL DU PROJET	3
2.	APPRECIATION GENERALE	3
2.1.	LE DOSSIER D'ENQUETE	3
2.2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.2.1.	MESURES DE PUBLICITE	4
2.2.2.	ACCES AU DOSSIER D'ENQUETE ET TENUE DES PERMANENCES	5
2.2.3.	PARTICIPATION DES ORGANISMES CONSULTES	5
2.2.4.	PARTICIPATION DU PUBLIC	5
3.	REPONSE AUX OBSERVATIONS	6
3.1.	MEMOIRE DE REPONSE DE LA CDC AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	6
3.2.	AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	6
3.3.	AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
4.	AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1	9
5.	CONCLUSION	11

Dans mon rapport, j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à l'enquête, l'avis de la MRAé et le bilan des avis des Personnes Publiques Associées, l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite présenté le bilan des observations recueillies et intégré le mémoire de réponse du pétitionnaire.

1. RAPPEL DU PROJET

La commune de Varzay est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/09/2019.

L'arrêté municipal n°2019-024 du 27/05/2019 prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été justifié par délibération au conseil municipal du 28/05/2019.

La Communauté d'Agglomération de Saintes intervient en qualité de Maître d'ouvrage en application de sa prise de compétence sur les documents d'urbanisme à compter du 01/01/2020.

L'objet du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Le Bois Pineau ».

2. APPRECIATION GENERALE

2.1. LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête présentait 5 pièces à connotation administratives et 4 pièces attachées à la présentation et justification opérationnelle du projet. La présentation du dossier est abordée dans le rapport au chapitre 1.5 « composition du dossier soumis à l'enquête ».

D'un point de vue pratique, les 9 pièces étaient présentées dans une chemise sur laquelle était collé un sommaire identifiant sans ambiguïté chacune des pièces. De par l'aspect unique de l'objet du projet de modification, le dossier descriptif s'en retrouvait simple et facile d'accès avec seulement quelques pièces mises en consultation. Le peu de contenu présenté, permettait une prise en main aisée du dossier tout en apportant la somme d'informations nécessaires et suffisantes au public pour permettre une bonne compréhension.

La note de présentation générale reprend très succinctement mais efficacement en quelques lignes la mention des textes qui régissent l'enquête publique et leur contextualisation avec le projet de modification du Plan d'Urbanisme. Elle désigne sans ambiguïté le maître d'ouvrage et apporte la justification administrative.

La note de présentation non-technique reprend d'une façon plus pédagogique une partie de la note de présentation générale et introduit le contenu formel du dossier de modification en nommant les pièces constitutives.

Le dossier de modification est cohérent et démonstratif. L'aspect graphique reprend les parties incontournables du plan de zonage et de l'AOP avec les commentaires associés. L'exposé de la justification est bien construit dans le démonstratif. Cependant une partie finale présentant un bilan inscrivant les chiffres dans ratios attendus par le PLU, le SCoT et le PLH aurait permis de mieux exposer la situation.

Le plan de zonage modifié est présenté sous l'aspect de 2 plans distincts l'un au 1/5000^{ème} et l'autre au 1/2500^{ème}. Le seul plan au 1/5000^{ème} aurait été suffisant car il avait l'avantage de visualiser la commune dans son ensemble sans rendre illisible les zones touchées par le projet. D'ailleurs lors de mon travail avec les visiteurs c'est le seul plan que l'on a utilisé.

Le dossier des PPA contient l'ensemble des avis des 5 organismes ayant répondu. Ces documents sont arrivés avant le début de l'enquête et ont été présent dans le dossier durant toute la durée de l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

L'objet de l'enquête ne comportait qu'un seul point. Le dossier s'en est retrouvé peu volumineux et facile d'accès pour le public. Ceci étant, malgré le peu d'éléments à consulter et la simplicité du projet, mon intervention a toujours été nécessaire pour accompagner les visiteurs dans cette exploration administrative. Aucune remarque n'a été portée à ma connaissance sur le dossier de présentation.

La délibération du conseil municipal sur le projet de modification apparaît bien dans le dossier. Elle en est obligatoire au regard de l'ouverture à l'urbanisation présentée par le projet.

Je considère que le dossier comportait toutes les pièces nécessaires et suffisamment d'information pour permettre au public une bonne compréhension des enjeux.

Le dossier a également été consulté par voie électronique. Le bilan rendu possible à partir du registre dématérialisé est exposé dans mon rapport au chapitre 3 « Les observations et participation du public ». Sur ce point, l'intérêt du registre d'enquête numérique permet d'avoir une visibilité sur le taux de consultation du dossier qui serait impossible à établir en son absence.

2.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrête n° ARR_2021_24 du 04/06/2021 émis par la Communauté d'Agglomération de Saintes.

2.2.1. MESURES DE PUBLICITE

Les mesures de publicité constatées sont de portée réglementaire avec :

- Par voie de presse :
 - Parution initiale de l'avis d'enquête quinze jours avant le début de l'enquête dans les rubriques « Annonces légales » des journaux « Sud-Ouest » et « Haute Saintonge » du 11/06/2021 ;
 - Le rappel de la publication de l'avis d'enquête a été réalisée dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux « Sud-Ouest » et « Haute Saintonge » le 02/07/2021.
- Affichage :
 - L'affichage réglementaire a été réalisé au niveau du siège de la CdA de Saintes et au niveau de la commune. Un certificat d'affichage établi par le maître d'ouvrage est porté aux annexes du rapport, ainsi que les photos prises sur la commune de Varzay. J'ai pu constater la présence et la bonne visibilité de cet affichage lors de mes permanences.
- En complément, une communication par voie dématérialisée à partir des pages d'accueil des sites internet de la CdA de Saintes et de la commune de Varzay est restée active durant toute la durée de l'enquête. Ce complément de publicité permet de s'assurer d'avoir une meilleure portée envers le public.

Avis du commissaire enquêteur sur les mesures de publicité

En conséquence, j'estime que la publicité de l'enquête est conforme et suffisante à la bonne information du public. Je ne porte pas au crédit de la publicité le constat de la faible participation.

2.2.2. ACCES AU DOSSIER D'ENQUETE ET TENUE DES PERMANENCES

L'accès au dossier durant toute la période de l'enquête était possible :

- Matériellement au niveau du siège de la CdA de Saintes et en mairie de Varzay ;
- Par voie dématérialisée à partir du site internet de la CdA de Saintes.

Le dépôt des observations était possible à tout public durant toute la période de l'enquête :

- Matériellement sur les registres d'enquête mis à disposition au siège de la CdA de Saintes et en mairie de Varzay ;
- Par voie numérique à partir :
 - Du registre dématérialisé accessible depuis le site de la CdA de Saintes et l'adresse internet affichée dans l'avis ;
 - De l'envoi de courriel à l'adresse mail affichée dans l'avis ;
- Par voie postale à l'adresse du maître d'ouvrage spécifiée dans l'avis.

Lors de chacune de mes permanences, j'ai pu constater la bonne accessibilité du dossier à destination du public.

L'accueil qui m'a été réservé ainsi qu'au public par le personnel communal a été courtois et collaboratif.

Les 3 permanences se sont déroulées conformément à la planification présentée dans l'avis d'enquête.

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

En conséquence, j'estime que le public a eu toute latitude, durant toute la durée de l'enquête, d'accéder au dossier à tout moment, de pouvoir être reçu par le commissaire enquêteur et de pouvoir déposer librement toutes les observations souhaitées. D'ailleurs aucune remarque n'a été portée à ce crédit.

2.2.3. PARTICIPATION DES ORGANISMES CONSULTES

Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine par décision n°2021DKN5 du 12/01/2021, prononce que « le projet de modification n°1 du PLU de Varzay n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

Autres Personnes Publiques Associées

Sur les 14 autres organismes consultés, 4 réponses ont été enregistrées en date de la clôture de l'enquête publique.

Il est à remarquer que ces 5 avis ont été versés au dossier avant l'ouverture de l'enquête et étaient à la disposition du public durant toute la période de l'enquête.

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur la participation des organismes consultés

La participation des Personnes Publiques Associées est faible en retenant que les acteurs majeurs ont rendu réponse.

2.2.4. PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public lors des permanences a été faible.

J'ai reçu et me suis entretenu avec 5 personnes lors des permanences en mairie de Varzay.

Quatre d'entre elles ont rédigé au total 3 observations portées dans le registre papier.

Une s'est retirée après avoir obtenu les réponses verbales aux questions posées.

La participation par voie numérique s'est arrêtée à la consultation des dossiers en ligne. Aucune contribution que ce soit avec le registre dématérialisé ou par courriel classique n'a été enregistrée.

La participation par voie postale n'a enregistré aucun courrier.

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur la participation du public

Si la participation globale est constatée comme faible, il faut la remettre dans le contexte particulier de ce projet de modification concernant un point unique et se déroulant en milieu rural. J'estime que le taux de faible participation n'est pas à attribuer à la procédure d'enquête qui a au moins permis à 5 personnes d'obtenir informations et réponses à leurs interrogations.

3. REPONSE AUX OBSERVATIONS

3.1. MEMOIRE DE REPONSE AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur le mémoire de réponse au PV de synthèse

Je remercie le maître d'ouvrage d'avoir répondu à toutes les questions présentées.

3.2. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA_01

Département de la Charente-Maritime

Avis favorable sous réserve

Il faudra préciser dans l'AOP de la zone 1AU « Le Bois Pineau » que la voirie de ce secteur ne débouchera sur la Route Départementale n°131 que par 2 accès désignés dans le schéma d'aménagement comme « nouvelle connexion au réseau viaire ».

En conséquence, l'accès au chemin rural (face au cimetière), via la Route Départementale n°131 devra être exclusivement réservé à la desserte agricole. Le débouché du chemin rural sur la RD 131 devra être organisé afin de dissuader les usagers du lotissement d'emprunter cet accès par le chemin rural pour accéder au lotissement.

Réponse de la CDA :

La CDA et la commune prennent acte de cet avis.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse aurait mérité un peu plus d'affirmation dans la bonne prise en compte de la demande.

J'estime qu'au regard de l'enjeu de cohabitation entre le monde urbain et le monde agricole la satisfaction de la demande doit être respectée.

PPA_02

Préfecture de Charente-Maritime

Avis défavorable

1 - Des modifications sont apportées sur les OAP sectorielles de l'actuelle zone à urbaniser à court terme « Le Bois Pineau » (1AU) sans que cela soit prévu par l'arrêté de prescription 2019-024 en date du 27 mai 2019 ou par la délibération du 28 mai 2019 portant l'ouverture de la zone 2AU, ni même justifié au sein de la note de présentation. Le secteur prévu pour l'accueil de service et/ou commerces à proximité du parking est supprimé. Des espaces dédiés à la plantation d'arbres et de jardins le sont également.

2 – La démonstration de la comptabilité de la présente procédure de modification avec le document du SCOT du Pays de Saintonge Romane n'est pas suffisamment aboutie. En cohérence avec la mise en œuvre du SCOT il convient de produire des éléments chiffrés sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en extension des enveloppes urbaines ainsi que de préciser la production en logements globale sur la commune (en intensification et en extension). Le SCOT du Pays de Saintonge Romane prévoit notamment que 30% de la production de logement soit réalisé au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine et une densité minimale requise de 14 logements à l'hectare. Ces éléments manquants doivent être complétés.

Réponse de la CDA :

1. *Le secteur prévu pour l'accueil de service et/ou commerces sera réintégré sur le schéma. La note de présentation sera complétée afin de justifier la suppression des espaces dédiés à la plantation d'arbres et les espaces de jardins seront réintégrés sur le schéma.*
2. *La note de présentation sera complétée pour démontrer la compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Des éléments chiffrés seront produits.*

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que le Maître d'Ouvrage s'engage à prendre en compte de façon acceptable les 2 demandes.

PPA_03

Chambre d'agriculture de Charente-Maritime

Avis défavorable dans l'attente de la prise en compte des remarques suivantes

Le classement entre les zones de « La grande Combe » et « Le Bois Pineau » avait pour priorité de permettre l'urbanisation en densification au niveau du Bourg et la zone de « La Grande Combe » était un des secteurs visés en priorité. Le changement de stratégie proposé par la modification pousse la priorité d'urbanisation en extension de la commune au détriment de sa densification.

Il est constaté un rapport de 1 à 3 en faveur de la nouvelle zone 1AU « Le Bois Pineau » de 1ha60 au détriment du déclassement en 2AU du secteur « La Grande Combe » de 0ha56.

Le projet de modification ne présente aucun élément permettant d'envisager à terme le déblocage de la situation en faveur du secteur de « La Grande Combe ».

Réponse de la CDA :

La CDA et la commune prennent acte de cet avis.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte. La réponse aurait pu faire apparaître l'aspect de la forte rétention foncière abordée dans le dossier de présentation. Un éclairage aurait également pu être apporté sur le bilan des surfaces exposées par la Chambre d'Agriculture. En se référant au dossier de modification, le rapport ne semble pas être aussi déséquilibré.

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur les réponses de la CdC aux PPA

Le maître d'ouvrage aurait pu être plus démonstratif dans les réponses qu'il présente au Département et à la Chambre d'Agriculture.

La réponse à la question du Département aurait mérité une prise en compte plus formelle et son enjeu a une réelle importance. J'estime que l'aménagement tel qu'il est demandé à son intérêt. Sur ce point, l'OAP présente la situation d'une façon un peu confuse, la partie graphique fait apparaître l'intégration du chemin rural comme voie d'accès pour le quartier résidentiel, alors que dans la partie écrite « Voirie et déplacements » on peut en comprendre l'inverse. Je demande au « Maître d'ouvrage » de lever cette ambiguïté dans l'AOP en répondant à la demande du Département.

Les réponses apportées aux deux observations émises par la Préfecture sont rassurantes sur l'attention qui leur a été portée. Le dossier sera modifié pour satisfaire aux demandes.

3.3. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation écrite N°1	Contributeur : anonyme
-------------------------------	------------------------

Quelle est la priorité de construction dans le secteur de la Grande Combe ?

Réponse de la CDA :

Le secteur de la Grande Combe qui était en zone 1AU depuis l'approbation du PLU en 2014 n'avait fait l'objet d'aucun projet d'aménagement alors que le secteur 2AU « Le Bois Pineau » faisait l'objet de projet d'urbanisation. Il a donc été décidé de modifier la programmation dans le temps des zones d'urbanisation. Le secteur « Le Bois Pineau » a été passé en 1AU afin d'être urbanisé et le secteur de la « Grande Combe » en 2AU pour être urbanisé à plus long terme. Le secteur de la « Grande Combe » sera donc urbanisé dans un second temps.

Avis du commissaire enquêteur

La contribution a été déposée lors d'une de mes permanences à Varzay. Les personnes avec lesquelles j'ai échangé ont présentées un intérêt de compréhension sur l'ensemble du projet. La réponse apportée par le maître d'ouvrage va dans le sens de mes propos du moment.

Observation écrite N°2	Contributeur : Propriétaire section AD261
-------------------------------	---

Est-ce que la section AD261 (lieu des Genets), à ce jour partagée en 2 zonages différents l'un constructible (UB) et l'autre non (N) pourrait redevenir constructible sur sa totalité ?

Lors de l'acquisition le 14/03/2008 la parcelle était constructible sur sa totalité.

Réponse de la CDA :

La présente procédure de modification ne porte pas sur cet objet. Cette question pourra être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

Avis du commissaire enquêteur

La contribution a été déposée lors d'une de mes permanences à Varzay. J'ai échangé sur le sujet avec la personne sur le thème de la portée du périmètre de de modification présentée et la qualité de sa demande. Mes propos ont repris le sens de la réponse du Maître d'Ouvrage. Cependant l'intérêt qu'elle ait pu être déposée dans le registre d'enquête, avant son traitement par la procédure adaptée, permet à la commune d'avoir un enrichissement des sujets à prendre en compte dans ses futures actions.

Observation écrite N°3	Contributeur : M. ROCHETEAU Robert
-------------------------------	------------------------------------

M. ROCHETEAU propriétaire de la parcelle AE540 (Grande Combe) souhaite à terme partager cette parcelle en 2 lots conjoints afin d'y développer 2 projets de construction.

M. ROCHETEAU souhaite que lors de la prochaine révision du PLU le zonage soit adapté à ses projets de construction.

Réponse de la CDA :

Cette demande sera effectivement à étudier dans le cadre du PLUi. Néanmoins, il est rappelé que cette parcelle est dans le bourg et que les différents documents cadre (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Programme Local de l'Habitat (PLH)) imposent au PLU un objectif de densité de 14 logements/hectare pour les communes rurales (dont fait partie Varzay). Il s'agit en effet de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai reçu Monsieur Rocheteau lors de ma dernière permanence en mairie de Varzay. Il est venu déposer ses observations sur les conseils de Monsieur le Maire. Cette entrevue individuelle entre l'administré et son Maire s'est faite en dehors de la procédure d'enquête sur le principe d'écoute qu'un élu se doit envers tous citoyens. L'importance de la connaissance de ce projet individuel de construction sur le secteur « La Grande Combe » est bien à interpréter au niveau de sa bonne intégration dans l'OAP. Après échange avec M. Rocheteau j'ai pu retenir que son projet annoncé n'en est qu'au stade d'une réflexion dans une perspective assez lointaine. Au résultat de cet entretien j'estime, que cette toute nouvelle information portée au dossier n'est pas de nature à remettre en cause le projet de la modification.

Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux observations du public

Le Maître d'Ouvrage répond point par point à toutes les questions présentées. La qualité des réponses contribue à apporter les éclairages nécessaires.

Le peu de participation du public n'en remet pas pour autant en cause la qualité des observations déposées qui ont toutes un intérêt direct avec l'urbanisme local. Je fais entièrement confiance à la collaboration entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et la commune de Varzay sur l'étude qu'ils vont mener sur les points exposés.

4. AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Ce premier projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varzay ne prend en compte qu'un seul point d'évolution du PLU approuvé, ce qui peut paraître étonnant au regard d'un document d'urbanisme tel qu'un PLU. Cependant, en resituant le projet dans son contexte, une petite localité rurale architecturée autour d'un petit bourg et d'une dizaine de petits hameaux clairsemés sur le territoire, la préparation d'un incontournable PLUi à venir et les enjeux de développement du bourg, il est force de constat que la limitation du projet trouve un sens.

Le PLU approuvé en 2014, oriente le projet d'aménagement local vers une recherche de densification des capacités résidentielles du bourg. A ce titre, les zones 1AU « La Grande Combe » et 2AU « Le Bois Pineau » répondaient à cette ambition. La priorité d'urbanisation initiale était judicieuse en préférant l'aspect densification du bourg à celui d'extension et allait au bénéfice de la zone « La Grande Combe ». Le principe d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Le Bois Pineau » en était donc admis dans le temps.

Après sept ans d'application du PLU, la situation fait apparaître d'une part un rythme de construction annuel inférieur aux prévisions et d'autre part une limitation quant à la perspective à venir de s'inscrire dans les objectifs.

Aujourd'hui, le projet de développement urbain sur le secteur « La Grande Combe » reste inaccessible en raison de la forte rétention foncière constatée et affichée comme durable. Il apparaît donc tout à fait logique que la stratégie de développement soit adaptée à l'actualité.

Je constate que ce repositionnement des priorités à l'urbanisation entre les 2 zones, proposé à la date d'aujourd'hui en 2021, ne remet en rien l'équilibre du PLU dont les objectifs sont marqués sur le période allant de 2014 à 2022.

Cette évolution d'ordre stratégique s'inscrit dans la prise en compte du contexte de cohérence territoriale du SCoT Saintonge Romane et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Par manque de bilan conclusif, les états présentés dans le dossier de modification au titre des justifications du projet ne permettent pas de faire ressortir cet aspect. A ce titre pour satisfaire à la demande de la Préfecture, le Maître d'Ouvrage s'est engagé à verser au dossier une démonstration chiffrée plus lisible.

Après avoir pris la peine de calculer les principaux ratios relatifs à la densification à l'hectare et au rythme annuel de production maximal de constructions, j'estime que le projet de modification respecte

les orientations et objectifs du SCoT Saintonge Romane et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes et en devient compatible avec ces documents.

D'un point de vue stratégique, entre densification et l'extension de l'enveloppe urbaine, le ratio de 30/60 affiché par le SCoT est logique dans le cadre d'une politique à appliquer à un grand territoire. Le principe de surveillance n'en reste pas moins attaché à une période d'observation et/ou de réalisation des projets. Ramené au niveau d'une petite commune rurale l'application de l'exercice en devient plus délicate.

Je ne ferai pas l'exposé évident de l'intérêt majeur de l'évolution à terme de ce secteur « Le Bois Pineau » pour l'équilibre du développement du centre bourg de Varzay (école, services, économie locale) et en retient que l'histoire est en train de s'écrire telle qu'elle avait été envisagée en 2014.

Pour l'aspect du devenir du secteur « La Grande Combe », j'en retiens que l'exploration du projet annoncé par M. Rocheteau peut rester à terme porteur pour résoudre ou améliorer cette recherche de densification de cette partie du bourg. Cette nouvelle information sera très certainement de nature à rassurer la Chambre d'Agriculture.

Bilan général

Le projet de de modification s'inscrit d'un ordre général dans un développement harmonieux du centre bourg et renforcera l'équilibre social et économique de la commune et par extension du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes sans pour autant remettre en cause le principe d'ensemble de cohérence territoriale.

A mon niveau, je n'ai pas mis en évidence d'incompatibilité majeure avec les documents d'urbanisme existants.

Je retiens que le Maître d'Ouvrage dans ses réponses affichées :

- N'apporte pas assez de certitude sur la prise en compte de la demande du Département (PPA1) que j'estime nécessaire au regard de l'enjeu de cohabitation entre zone urbaine et zone agricole.
- S'engage à rectifier le projet de modification pour satisfaire aux 2 demandes de la Préfecture (PPA2).

J'estime que par nature, le bilan entre les différents points et arguments que j'ai exposés, principalement entre les choix de densification et d'extension de l'enveloppe urbaine, est de nature à être favorable à la réalisation du projet de modification.

5. CONCLUSION

Vu :

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement ;
- L'arrêté n°2019-024 du 27/05/2019 de la commune de Varzay ;
- La conclusion de la délibération du conseil communal de Varzay du 28/05/2019 ;
- L'arrêté ARR_2021_24 du 04/06/2021 de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;
- La réponse de la MRAé décidant que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique ;
- Les observations écrites reçues, les observations orales exprimées par le public et par les services consultés ;
- Le mémoire de réponse du pétitionnaire ;
- Mes avis exprimés sur chaque observation ;
- Mon avis exprimé sur le projet.

Considérant :

- Que le projet de modification s'inscrit dans le cadre réglementaire ;
- Que la procédure de mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique est conforme à la réglementation ;
- Que la publicité de l'enquête ne souffre pas de critique ;
- Que la qualité du dossier ne souffre d'aucune insuffisance ni reproche ;
- Que l'enquête publique sur le territoire de la commune de Varzay s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et sans incident particulier ;
- Que l'accueil du public a été réalisé dans les meilleures conditions, malgré le contexte particulier de la Covid19 ;
- **Que l'engagement de la Commune apportées dans ses réponses et la prise en compte des demandes de la Préfecture (PPA2) est sincère ;**
- **Je retiendrai l'incertitude exprimée envers la demande du Département de la Charente-Maritime (PPA1). J'émet donc une réserve dans ce sens afin que la demande exprimée soit prise en compte.**

En conséquence de tout ce qui est présenté ci-dessus,

J'émet un avis **favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Varzay

Assujetti à la réserve suivante :

La demande exprimée par le Département de Charente-Maritime (PPA1) doit être prise en compte

Fait à Rochefort le 27/08/2021

Monsieur Géralde BRAUD
Commissaire Enquêteur