

25 OCT. 2018

N° ..... 6816 .....

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Déclaration de projet décrite à l'article  
L.300-6 du Code de l'urbanisme  
emportant mise en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme de Surgères pour le  
projet de résidence séniors sur le site du  
Sergent Prolac

COMMUNE DE  
**SURGÈRES**

Gestion courrier

original : ... *DVV* -> *JYR* .....

copies : .....

.....

.....

.....

.....

Enquête publique du 4 septembre au 5 octobre 2018 inclus

Pour une durée de 32 jours

# Rapport du Commissaire enquêteur

## Généralités

La ville de Surgères se situe dans la partie nord-est du département de Charente-Maritime. C'est un pôle urbain de 6954 habitants en 2018, sur un territoire de 28.71km<sup>2</sup>.

La commune fait partie de la Communauté de Communes d'Aunis Sud (24 communes pour environ 30 000 habitants)

Surgères représente 34.3% des habitants du bassin géographique de Surgères.

Le Canton de Surgères compte 29 104 habitants pour 21 communes

Elle se situe dans l'Arrondissement de Rochefort qui compte 192 755 habitants pour 79 communes

Surgères se situe au cœur du réseau des pôles régionaux La Rochelle et Niort, ainsi que du pôle d'équilibre de Rochefort. Elle dispose de plusieurs arrêts TGV Paris-La Rochelle et du TER qui drainent les populations de l'Aunis, de Rochefort, de Marennes-Oléron et de leurs bassins de population.

Le revenu fiscal médian à Surgères est de 24 271€ (28 910€ au niveau national)

Le taux de chômage est de 11.10% (10.30% au niveau national)

La commune compte 2177 retraités soit 44.8% de la population (32.8% au niveau national).

La tranche d'âge la plus importante de la commune (60/74ans) représente 19% de la population de la commune.

Surgères joue un rôle de pôle secondaire dans une région active et peuplée. Mais son taux de chômage est plus élevé que la moyenne nationale.

Ses habitants ont des revenus en dessous du revenu fiscal médian national.

Sa population est composée majoritairement de retraités et la tranche d'âge la plus importante de la commune, se situe entre 60 et 74 ans, elle représente un cinquième de la population.

## Préambule

Le terrain, objet du projet d'aménagement se situe entre les rues Barabin sur deux côtés et la rue de la Binetterie au nord, à proximité des commerces et des services de la commune. Il se situe à moins de cent mètres du centre-ville de Surgères rassemblant commerces de proximité, banques, poste, assurances, agences immobilières, services à la personne, cinéma, un marché et le pôle administratif de la ville. Il jouxte deux résidences d'habitation, ouvrant sur la rue Puybeillard, et fait face à des maisons d'habitation. Une concession automobile sur la rue de la Binetterie partage également le pâté de maison où se situe le projet.

Surgères, possède tous les atouts que recherchent les séniors : bonne desserte, village médical, commerces variés, administrations, grand parc urbain, cadre de vie de qualité, etc...

La déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site Sergent Prolac a été réalisé par les services de la ville de Surgères.

Par délibération du 23 mai 2018 la commune a approuvé la déclaration de projet décrite à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac.

L'objectif de cette déclaration de projet doit permettre la réalisation, par un promoteur privé (Groupe Les Printanières) d'une résidence séniors de 44 à 50 logements offrant à ses résidents une surveillance 24h/24h, le déjeuner en salle commune, des animations quotidiennes et la blanchisserie.

## Objet de l'enquête

Par délibération du 19/04/2016, mise à jour par la délibération du 21/11/2017 la Communauté de Communes Aunis Sud compétente en matière d'urbanisme a lancé la procédure de modification n°5 du PLU de Surgères.

Lors d'une réunion du 3/05/2018 la DDTM a indiqué que les 3 premiers objets de la modification n°5 du PLU de Surgères, concernant le site du Sergent Prolac, relevaient d'un projet privé d'intérêt général qui devait faire l'objet d'une déclaration de projet et non d'une modification du PLU.

C'est pourquoi par délibération du 23/05/2018 le Conseil Municipal de Surgères a autorisé Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer une procédure de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac.

Les deux procédures se chevauchant, mais organisées par des collectivités différentes, il a été décidé de procéder à deux enquêtes distinctes, l'une à l'initiative de la Communauté de Communes Aunis Sud, et la présente enquête à l'initiative de la commune de Surgères.

L'objet de la mise en compatibilité du PLU par rapport au projet de résidence sénior sur le site du Sergent Prolac consiste à créer en zone Ua un sous-secteur ayant pour indice "g", destiné à l'implantation d'**"un projet nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif en centre-ville"**. Le site du Sergent Prolac étant dans un premier temps classé en zone Uc, sera reclassé en zone Uag.

La mise en compatibilité du PLU par rapport au projet de résidence sénior sur le site du Sergent Prolac ne porte que sur des modifications mineures du règlement du PLU et ne va pas à l'encontre des objectifs du PLU.

L'enquête a pour objet de recueillir les observations des administrations, organismes publics et citoyens sur la " déclaration de projet décrite à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac." délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2018.

## **Cadre Juridique**

Le projet est concerné

par le Code Général des Collectivités Territoriales en particulier les articles L 1311-1 et suivants, L 224-1 et suivants

par le Code de l'urbanisme en particulier les articles L 153-23, L 153-54, L 153-55, L 300-6 et L 300-6-1, R 153-20, R 153-21

par le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP)

par le Code de l'Environnement en particulier les article L 126-1 et suivants

## **Document d'urbanisme en vigueur dans la commune**

Le PLU modifié arrêté le 5 septembre 2007, en cours de modification simplifiée n°2 et de modification n°5. Et le PLUIH en cours d'élaboration pour la Communauté de Communes Aunis Sud

Le SCOT approuvé le 20 décembre 2012

Le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 20/12/2007(avis conforme de l'ABF)

## **Composition du dossier**

Les différentes pièces du dossier ont été visées par le commissaire enquêteur en Mairie de Surgères le mardi 4 septembre 2018, il s'agit de :

1. Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Surgères, séance du 23 mai 2018, délibération 2018.03.14 : " Déclaration de projet décrite à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac."
2. Arrêté municipal n° DVU 2018-004 Prescrivait l'enquête publique relative à la déclaration de projet décrite à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac..

3. Décision n° E18000129/86 du 26/07/2018 du Président du Tribunal Administratif de Poitiers de nomination du commissaire enquêteur.
4. Le dossier soumis à enquête publique et ses annexes, contenant la déclaration de projet ainsi que la définition de l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.
5. Un registre d'enquête.

## Déroulement de l'enquête

### Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 18000129/86 du 26/07/2018 le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Albert-Jean MILLOUR en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant la déclaration de projet décrite à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac.

### Publicité

Le 2 août 2018, le Maire a pris un arrêté définissant les dates, procédures et dates de permanence de l'enquête publique.

L'avis d'enquête rédigé en gros caractères et sur fond jaune a été affiché sur les panneaux municipaux du 4 septembre au 5 octobre 2018 inclus (certificat d'affichage du 8/10/2018). A la demande du Commissaire Enquêteur il a également été affiché sur le site même à côté des panneaux informant le public du projet.

L'avis d'enquête est paru dans Sud-Ouest le 17 août 2018 et dans l'Hebdo le 16 août 2018, puis dans Sud-Ouest le 4 septembre 2018 et dans l'Hebdo le 6 septembre 2018.

Un rappel a été fait dans le bulletin municipal n° 106 de septembre 2018

Les personnes consultant les documents en Mairie avaient accès à la totalité du dossier, ainsi qu'au PLU en cours.

## Démarches et rôle du commissaire enquêteur

Après réception de l'arrêté de nomination comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec Madame Céline RICHER DE FORGES responsable du service du Développement Urbain afin de prendre rendez-vous.

J'ai rencontré Madame Céline RICHER DE FORGES, ainsi que Monsieur Thierry PIERRUGUES (Directeur Général des Services) le jeudi 2 août 2018 à 15h00. L'ensemble du dossier d'enquête m'a été remis à cette occasion.

J'ai précisé les conditions de l'enquête, sa durée et nous nous sommes mis d'accord sur un calendrier et trois dates de permanence les mardi 4 septembre 2018, jeudi 13 septembre 2018 et vendredi 5 octobre 2018. Le mardi 4 septembre 2018 constituant la date de début de l'enquête et le vendredi 5 octobre 2018 la date de clôture de l'enquête.

J'ai rappelé également les obligations en matière de publicité, en particulier l'affichage, et les parutions dans deux publications locales et les règles qui s'y attachent.

## Les observations

Compte tenu de l'ambigüité des deux enquêtes séparées, l'une pour la modification n°5 du PLU de Surgères, l'autre pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac, aucune réponse d'organisme public n'est parvenue concernant la déclaration de projet qui nous intéresse ici.

Le 28/06/2018 a eu lieu un examen conjoint de la déclaration de projet décrite à l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme emportant compatibilité du PLU pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac. Trente-six organismes publics ont été invités par la Ville de Surgères. Sept organismes étaient présents : la DDTM, la CCIRS, le CAUE17, la SAUR, la Mairie de Breuil la Réole, la Mairie de Saint Mard, la CDC Aunis Sud. Un avis favorable a été émis.

Le commissaire-enquêteur a reçu nominativement un courrier anonyme composé d'un article de journal et d'une mention manuscrite proposant la vente d'un livre de

Monsieur Alban d'Arguin intitulé "Eoliennes, un scandale d'Etat", sans aucun rapport avec l'objet de l'enquête.

Aucun autre courrier, ni aucun courriel n'a été reçu par la Mairie concernant la présente enquête.

Le commissaire enquêteur n'a reçu personne au cours des trois permanences qu'il a tenues à la Mairie de Surgères.

### **Concernant les administrations et organismes publics**

On peut sincèrement regretter l'absence d'avis écrit sur l'objet de l'enquête de la part des organismes publics. Cependant l'examen conjoint du 28/06/2018 a mis en avant quelques remarques.

De la part du CAUE17 le souhait que des arbres de haute tige soient plantés sur le site, et l'importance attachée au respect des accès PMR, ainsi que sur le nombre de places de stationnement disponibles.

De la part de la DDTM l'intégration dans la zone Uag de la parcelle AD 79 actuellement partie du garage de la rue de la Binetterie, permettant une extension future de la résidence sénior

De la part de la CdC Aunis sud et de la Mairie de Saint Mard sur la démultiplication des procédures d'enquête pour ce projet par rapport à la modification n° 5 du PLU de Surgères. La DDTM argumente sa demande ayant conduit à cette double enquête, et l'intérêt éventuel de permettre une mise en œuvre plus rapide du projet.

La réunion s'est achevée sur un avis favorable au projet de la part des participants.

### **Concernant les observations des citoyens recueillies sur le registre.**

Aucun citoyen ne s'étant exprimé sur le sujet au cours de l'enquête, il est difficile de constater soit un désintérêt du sujet, soit une information jugée suffisante par les citoyens de la part de la Mairie. La promotion du projet a été largement réalisée au sein de la commune.

**Conclusion :**

L'objet de l'enquête est tout à fait valorisant pour la commune et conforme au SCOT. Il apportera à la commune un vrai renforcement qualitatif de son habitat en cœur de ville. L'enquête s'est déroulée normalement et dans de bonnes conditions, malgré l'absence d'avis recueillis.

Fait à Rochefort le 23/10/2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several vertical strokes and a horizontal line extending to the right.

Albert-Jean MILLOUR

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête concernant la déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Surgères pour le projet de résidence séniors sur le site du Sergent Prolac, s'est déroulée de façon satisfaisante, malgré le peu d'avis formulés par les organismes publics et une absence totale d'avis de la part de la population.

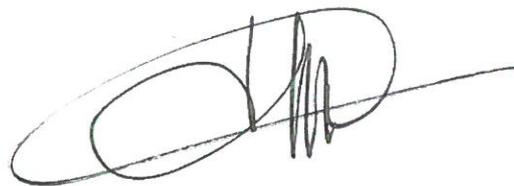
Cette apparent désintérêt peut se comprendre par l'information largement diffusée au sein de la commune sur ce projet, et une réunion d'examen conjoint qui si elle n'a pas rassemblé plus de huit institutions, n'en a pas moins permis de présenter le projet aux organismes publics et a recueilli non seulement un avis favorable, mais des remarques à la marge.

C'est pourquoi compte tenu que l'objet de l'enquête est tout à fait valorisant pour la commune, qu'il est conforme au SCOT, et apportera à la commune un vrai renforcement qualitatif de son habitat en cœur de ville.

J'émet un avis très favorable à ce projet pour l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

Fait à Rochefort le 23/10/2018

Le commissaire enquêteur



Albert-Jean MILLOUR

PJ : Délibération du 23 mai 2018  
Arrêté du 2 août 2018  
Demandes DDTM

Franç. A en préfecture le 24/05/2018  
Recu en préfecture le 24/05/2018  
Affiché le 25.05.2018  
Rég. n° 211-0141-2018034-2018-03-14-DE



**VILLE DE SURGERES**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**Séance du 23 mai 2018**

Nombre de membres

- en exercice : 29
- présents : 23
- votants : 28

Le mardi deux mille dix-huit, le vingt-trois mai, à dix-neuf heures heure locale, le Conseil Municipal de la Ville de Surgères s'est réuni, à la Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Madame Catherine DESPREZ, Maire de Surgères.

**Étaient présents :** Madame Catherine DESPREZ, Monsieur Pierre VIVIER, Madame Sylvie PLAIRE, Monsieur Jean-Yves ROUSSEAU, Madame Marie-Joëlle LOZAC-HALAÛN, Monsieur Stéphane AUGÉ, Monsieur Étienne VITRE, Monsieur Jean-Pierre SECO, Madame Elena JIMENEZ-CONTRERAS, Monsieur Sylvain RANCIEN, Monsieur Gérard FABRE, Madame Nadine GIRARD, Monsieur Amaury PECQUEUR, Madame Maryline VILLENEAU, Monsieur Raymond GABET, Madame Marie-Claude GRENON, Madame Françoise VINCENT, Monsieur Philippe LACAN, Madame Claudette ROUCHER, Madame Chrystèle BOURGEOIS-AUGER, Madame Véronique DUVAL, Madame Florence GOUET, Monsieur Cyri GUILLIET.

**Secrétaire de séance :**

Madame Marie-Claude GRENON

**Étaient absents et représentés :**

Madame Nathalie MARCHISIO qui a donné pouvoir à Monsieur Pierre VIVIER.  
Madame Catherine BOUTIN qui a donné pouvoir à Madame Catherine DESPREZ.  
Monsieur Daniel TARDET qui a donné pouvoir à Monsieur Jean-Yves ROUSSEAU.  
Madame Claudie PILLET qui a donné pouvoir à Monsieur Stéphane AUGÉ.  
Monsieur Younes BIAR qui a donné pouvoir à Madame Chrystèle BOURGEOIS-AUGER.

**Étaient absents :**

Madame Stéphanie GIRAudeau

**Étaient également présents :**

Monsieur Thierry PIERRUGLES, Directeur Général des Services, assisté de Mesdames Lucile COUILLAUD, Responsable du service Administration Générale, et Marie-Pierre BLÉGER, Adjoint Administratif Principal 2<sup>ème</sup> classe.

Convocation envoyée le : 16 mai 2018 - Affichage en Mairie le : 16 mai 2018

**2018.03.14 - DECLARATION DE PROJET DECRIE A L'ARTICLE L.300-6 DU CODE DE L'URBANISME EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LE PROJET DE RESIDENCE SENIOR SUR LE SITE SERGENT PROLAC**

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.300-6 et suivants,  
Vu les délibérations du 25 juin 2015, du 29 juillet 2015 et du 23 septembre 2015 autorisant Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer une procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et mettant en place les modalités de la concertation,  
Vu la délibération n° 2015-06-03 du Conseil Communautaire du 23 juin 2015 adoptant la modification des statuts de la Communauté de Communes,  
Vu l'arrêté préfectoral n°15-3077-DRCTE-BCL du 16 novembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

**Vu** la délibération du 13 janvier 2016 de la Commune de Surgères sollicitant la mise en œuvre d'une procédure de modification n°5 de son PLU,

**Vu** la délibération n°2016-04-15 du Conseil Communautaire du 19 avril 2016 concernant le lancement par la Communauté de Communes Aunis Sud de la procédure de modification n°5 du PLU de Surgères,

**Vu** la délibération n°2017-11-10 du Conseil Communautaire du 21 novembre 2017 abrogeant la délibération n°2016-04-15 et lançant la procédure de modification n°5 du PLU de Surgères mise à jour,

**Considérant** que la Commune est compétente pour vendre à un porteur de projets privé un terrain qu'elle a fait acheter et dépolluer par l'EPF NA via une convention passée en 2010, afin que le projet d'intérêt général de résidence senior y soit aménagé.

**Considérant** le document remis par la DDTM lors de la réunion du 3 mai 2018 indiquant que les 3 premiers objets de la modification n°5 du PLU de Surgères, concernant le site Sergent Prolac, relèvent d'un projet privé d'intérêt général qui doit faire l'objet d'une déclaration de projet et non d'une modification du PLU,

**Monsieur Jean-Yves ROUSSEAU**, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, propose à l'Assemblée d'accepter le lancement d'une déclaration de projet pour l'aménagement d'une résidence senior par un porteur de projet privé sur le site Sergent Prolac au titre de l'Article L300-6 du Code de l'Urbanisme:

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

*(...).*

*Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »*

Le Site Sergent Prolac étant une ancienne friche industrielle en cours de dépollution pour permettre la réalisation du projet, l'opération d'aménagement n'a aucune incidence négative sur l'environnement.

Par ailleurs, dans le document édité par le bureau de la législation de l'urbanisme sur la déclaration de projet rédigé en septembre 2016 et mise à jour en octobre 2017, il est précisé que :

**"Considérant que si une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale qui souhaite réaliser un projet d'aménagement dont elle estime qu'il est d'intérêt général et qui n'a pas compétence pour modifier les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur en vue d'en rendre possible la réalisation peut engager une procédure de déclaration de projet qui emportera modification de ce document d'urbanisme, c'est toutefois nécessairement à la condition que le projet dont la commune serait maître d'ouvrage entre dans le champ des compétences qu'elle a conservées et non pas dans le champ des compétences d'intérêt communautaire transférées à l'établissement public de coopération intercommunale".**

Le dossier sera constitué en 2 parties :

- 1- Définition de l'intérêt général du projet
- 2- Modification du PLU de Surgères

La procédure peut être résumée de la manière suivante :

Envoyé en préfecture le 24/05/2018  
Reçu en préfecture le 24/05/2018  
Affiché le   
ID : 017-211704341-20180524-2018\_03\_14-DE

1. Lancement de la procédure de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme (CU) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par l'organe délibérant,
2. Examen conjoint des personnes publiques associées (art L.153-54 ali 2 ° du CU),
3. Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU (art. L.153-55 du CU)
4. Une fois remis le rapport du commissaire enquêteur, adoption par le Conseil Municipal de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU
5. Caractère exécutoire de la mise en compatibilité du PLU à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et de l'accomplissement de la mesure de publicité décrite aux articles L.153-23, R.153-20 et R.153-21 du CU.

Le rapporteur rappelle que, contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces explications entendues, Madame le Maire, Présidente de séance, demande au Conseil Municipal de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

**À l'unanimité des suffrages exprimés,**

- donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- autorise Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer une procédure de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence senior sur le site Sergent Prolac,
- dit que le dossier suivra la procédure régulière en cet objet,
- autorise Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à saisir le Président du Tribunal Administratif pour engager l'enquête publique relative à ces modifications,
- autorise Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour Extrait Conforme :  
Les signatures sont au registre.  
En Mairie, le 24 mai 2018,  
Pour le Maire et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint,

  
Pierre VIVIER



Cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de la date de son dépôt au contrôle de légalité.

**AM n° DVU2018-004**

3 Domaine & Patrimoine

3.6 Autre acte de gestion du domaine privé

3.6.3 Autres

**ARRÊTÉ MUNICIPAL**

**Prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Surgères pour le projet de résidence séniors sur le site Sergent Prolac.**

Le Maire de SURGÈRES,

Vu la Loi n° 82.213 du deux mars 1982 complétée et modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-55,

Vu la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération en date du 23 mai 2018 lançant la procédure de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence senior sur le site Sergent Prolac,

Vu l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées tel que décrit à l'article L.153-54-2 du Code de l'Urbanisme qui s'est tenu le 28 juin 2018,

Vu la décision en date du 26 juillet 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS désignant Monsieur Albert-Jean MILLOUR, en qualité de Commissaire Enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

**ARRÊTÉ**

**Article un :**

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Surgères pour le projet de résidence séniors sur le site Sergent Prolac, pour une durée de 32 jours du mardi 4 septembre au vendredi 5 octobre 2018 inclus.

**Article deux :**

Monsieur Albert-Jean MILLOUR, retraité, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

**Article trois :**

Le projet de déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Surgères pour le projet de résidence séniors sur le site Sergent Prolac, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la Mairie de SURGÈRES pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du mardi 4 septembre au vendredi 5 octobre 2018 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur – Mairie  
Square du Château – BP 59  
17700 SURGERES

**Article quatre :**

Le Commissaire Enquêteur recevra à la Mairie :

- Le mardi 4 septembre 2018 de 9h à 12h,
- Le jeudi 13 septembre 2018 de 9h à 12h,
- Le vendredi 5 octobre 2018 de 13h30 à 16h30.

**Article cinq :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la Commune de SURGÈRES le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

**Article six :**

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet du département de la Charente-Maritime et au Président du Tribunal Administratif.  
Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

**Article sept :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de SURGÈRES.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Article huit :**

Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de ROCHEFORT SUR MER,
- Monsieur Le Commissaire Enquêteur,
- Monsieur le Directeur général des services de la mairie de SURGÈRES.

Fait à Surgères, le 02 août 2018.

Le Maire,

  
Catherine DESPREZ.

# Fwd: [INTERNET] Re: Re: déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac

De Céline RICHERDEFORGES

À DAVIET Jacques - 17 CHARENTE-MARITIME/PREFECTURE/DRCTE

Cc Jean-Yves ROUSSEAU , MILLOUR Albert-Jean

Date Jeu 15:49

## Pièces jointes

- AM prescrivant EP.pdf (~774 ko)

Monsieur,

Comme convenu par téléphone à l'instant, j'ai l'honneur de vous adresser:

- l'arrêté municipal prescrivant l'EP

- le courriel du 25/05/2018 de M. LEBOEUF précisant les compétences de la CdC Aunis Sud et de la Ville, ci-dessous.

Restant à votre disposition,

Je vous souhaite une bonne journée.

**De:** "LEBOEUF Hervé - DDTM 17/SATOL/UDL" <herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr>

**À:** "Céline RICHERDEFORGES" <cricherdeforges@ville-surgeres.fr>

**Cc:** "CdC Aunis Sud Annabelle GAUDIN" <a.gaudin@aunis-sud.fr>, "DUPRE Christèle (SATOL/UDL) - DDTM 17/SATOL/UDL" <christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr>, "DESPREZ Catherine" <catherinedesprezfb@hotmail.com>, "Jean-Yves ROUSSEAU" <jyrousseau@ville-surgeres.fr>, "DE-MARGERIE Arnaud - DDTM 17/SATOL/UDL" <arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr>, "DAVIET Jacques - 17 CHARENTE-MARITIME/PREFECTURE/DRCTE" <jacques.daviet@charente-maritime.gouv.fr>

**Envoyé:** Vendredi 25 Mai 2018 14:57:55

**Objet:** Re: [INTERNET] Re: Re: déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac

Bonjour,

Cette nouvelle mouture intègre bien toutes mes propositions, notamment l'explication sur la recherche d'un opérateur par l'EPF.

A mon sens il subsiste une ambiguïté dans la présentation, dans la notice, sur les paragraphes suivants :

Dans la rédaction actuelle, on pourrait penser que la première phrase ne s'applique qu'au secteur Uag.

Il faudrait rédiger

**Il convient de créer le sous-secteur Uag. L'article Ua/Uc (6-12) sera rédigé de la manière suivante : et sauter une ligne**

Concernant votre planning, il me paraît réaliste. Mais il y a une erreur sur la procédure. Quand l'autorité qui déclare le projet d'intérêt général (la commune) n'est pas l'autorité compétente en matière de PLU (CDC) c'est le Préfet qui organise l'enquête publique (L153-55 et R153-16) qui porte à la fois sur l'intérêt général et la mise en compatibilité.

A la fin de la procédure, le CM se prononce l'intérêt général et la CdC a 2 mois après la transmission du rapport de CE pour approuver la mise en compatibilité.

Il convient donc dès à présent de se caler avec la Préfecture par rapport à votre planning. Je mets Jacques Daviet en copie de ce mel.

Restant à votre disposition

Bien cordialement

Hervé LEBOEUF  
Responsable géographique  
05 16 49 63 64

Le 24/05/2018 à 16:48, "> Céline RICHERDEFORGES (par Internet)" a écrit :  
Re-bonjour,

Voici la mouture "revue" selon vos bons conseils.

Pensez-vous que cette version convienne pour suivre le planning suivant?

- invitation des PPA pour l'examen conjoint dès que la délibération sera de retour du Contrôle de Légimité:  
30/05/2018

- examen conjoint des PPA (art L.153-54-2° du CU): 30/06/2018

- en parallèle, demande au TA dès la fin mai 2018 de planifier une enquête publique pour la fin juin 2018

- EP d'un mois portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modif du PLU (art. L.153-55 du CU):  
du 30/06/2018 au 30/07/2018 par exemple

- attente de la remise du rapport du commissaire enquêteur qui a 1 mois pour s'exécuter: 30/08/2018

- adoption par le CM de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU: septembre  
2018

Vous remerciant encore une fois de votre retour et restant à votre disposition,

je vous souhaite une bonne journée.

---

**De:** "Céline RICHERDEFORGES" <[cricherdeforges@ville-surgeres.fr](mailto:cricherdeforges@ville-surgeres.fr)>  
**À:** "LEBOEUF Hervé - DDTM 17/SATOL/UDL" <[herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr](mailto:herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr)>  
**Cc:** "CdC Aunis Sud Annabelle GAUDIN" <[a.gaudin@aunis-sud.fr](mailto:a.gaudin@aunis-sud.fr)>, "DUPRE Christèle (SATOL/UDL) - DDTM 17/SATOL/UDL" <[christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr](mailto:christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr)>, "DESPREZ Catherine" <[catherinedesprezfb@hotmail.com](mailto:catherinedesprezfb@hotmail.com)>, "Jean-Yves ROUSSEAU" <[jyrousseau@ville-surgeres.fr](mailto:jyrousseau@ville-surgeres.fr)>, "DE-MARGERIE Arnaud - DDTM 17/SATOL/UDL" <[arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr](mailto:arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr)>

**Envoyé:** Jeudi 24 Mai 2018 14:33:12

**Objet:** Re: [INTERNET] Re: déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac

Re-bonjour,

la délibération qui est passée au CM du 23/05/2018 ne mentionne pas la création d'un secteur spécifique qui permette d'établir des règles dans ce secteur.

Convient-elle tout de même (car nous n'avons pas du tout le temps d'attendre le prochain CM qui se tiendra le 20/06/2018 pour lancer la suite de la procédure si l'on veut avoir une chance de ne pas perdre en route le seul opérateur dont le projet convienne)?

Cdmt

---

**De:** "LEBOEUF Hervé - DDTM 17/SATOL/UDL" <[herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr](mailto:herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr)>

**À:** "Céline RICHERDEFORGES" <[cricherdeforges@ville-surgeres.fr](mailto:cricherdeforges@ville-surgeres.fr)>, "DE-MARGERIE Arnaud - DDTM 17/SATOL/UDL" <[arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr](mailto:arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr)>

**Cc:** "CdC Aunis Sud Annabelle GAUDIN" <[a.gaudin@aunis-sud.fr](mailto:a.gaudin@aunis-sud.fr)>, "DUPRE Christèle (SATOL/UDL) - DDTM 17/SATOL/UDL" <[christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr](mailto:christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr)>, "DESPREZ Catherine" <[catherinedesprezfb@hotmail.com](mailto:catherinedesprezfb@hotmail.com)>, "Jean-Yves ROUSSEAU" <[jyrousseau@ville-surgeres.fr](mailto:jyrousseau@ville-surgeres.fr)>

**Envoyé:** Mardi 22 Mai 2018 18:19:59

**Objet:** Re: [INTERNET] Re: déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac

Bonjour,

Désolé pour ce retard dans notre avis, mais les urgences se bousculent.

Concernant votre dossier pour la DECPRO code de l'urba, j'ai 2 observations :

- Le dossier devrait comporter un paragraphe concernant les modalités d'attribution de l'opération (cahier des charges, appel à projet, mise en concurrence, critères de décision, etc...). Le déclarant étant une collectivité, il est important de démontrer qu'il n'y a pas eu de favoritisme, que les intérêts de la collectivité ont été préservés, et qu'ainsi le projet est bien d'intérêt général.
- La rédaction de la modification du règlement fait appel à une destination de construction qui n'est pas dans la liste des 9 destinations reconnues par le code (ancien R123-9). Il s'agit des "maisons pour personnes âgées". Bien que

cette pratique ait été déjà utilisée dans votre PLU (comme dans d'autres), la justice rappelle régulièrement qu'elle n'est pas légale. Comme nous l'avons évoqué lors de notre réunion, dans votre cas la solution consiste à créer un secteur spécifique et à établir des règles dans ce secteur.

Par exemple :(à vérifier, j'ai rédigé rapidement)

**U6**

Je n'ai pas d'autres observations sur le dossier présenté.

Restant à votre disposition

Bien cordialement

Hervé LEBOEUF  
Responsable géographique  
05 16 49 63 64

Le 11/05/2018 à 16:27, "> Céline RICHERDEFORGES (par Internet)" a écrit :

Bonjour,

Voici en doc attaché le projet de dossier de DP cité en objet (et le projet de règlement mis en compatibilité).  
Pour corrections/avis etc...

Vous remerciant par avance de votre retour et restant à votre disposition,

je vous souhaite un bon we.

---

**De:** "DE-MARGERIE Arnaud - DDTM 17/SATOL/UDL" <[arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr](mailto:arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr)>

**À:** "Céline RICHERDEFORGES" <[cricherdeforges@ville-surgeres.fr](mailto:cricherdeforges@ville-surgeres.fr)>

**Cc:** "CdC Aunis Sud Annabelle GAUDIN" <[a.gaudin@aunis-sud.fr](mailto:a.gaudin@aunis-sud.fr)>, "LEBOEUF Hervé - DDTM 17/SATOL/ADS" <[herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr](mailto:herve.leboeuf@charente-maritime.gouv.fr)>, "DUPRE Christèle (SATOL/UDL) - DDTM 17/SATOL/UDL" <[christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr](mailto:christele.dupre@charente-maritime.gouv.fr)>

**Envoyé:** Mercredi 9 Mai 2018 09:29:03

**Objet:** Re: [INTERNET] déclaration de projet décrite à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de résidence sénior sur le site Sergent Prolac

Bonjour Madame Richer de Forges,

Je vous fais parvenir une fiche sur la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet lancée par une collectivité qui n'est pas compétente en urbanisme. Vous pourrez en déduire que la commune de Surgères est bien en mesure de lancer la déclaration de projet relative à l'aménagement de la friche Prolac.

Je vous ferai un retour sur votre projet de DCM la semaine prochaine.  
Cordialement,

Arnaud de Margerie  
Responsable de secteur  
Unité urbanisme et développement local  
Service d'aménagement territorial ouest littoral  
DDTM 17  
tel : 05 16 49 63 70

Le 07/05/2018 16:36, "> Céline RICHERDEFORGES (par Internet)" a écrit :

>

> Bonjour,

>

> J'ai l'honneur de vous adresser un projet de DCM qui passera au CM du  
> 23/05/2018.

> Vous voudrez bien la relire et m'apporter vos corrections svp afin  
> qu'elle ne soit pas entachée d'illégalité.

> Je m'interroge en particulier sur les éléments qui justifient le fait  
> que la Ville est bien compétente pour lancer une telle procédure.

>

> Vous remerciant par avance de votre retour et restant à votre disposition,

>

> je vous souhaite une bonne journée.

>

>

> <http://www.ville-surgeres.fr>

>