

# Commune d'Angles

Département de la Vendée

## ELABORATION DU P.L.U. : BILAN DE LA CONCERTATION AU 15/05/2018

La Commune d'Angles a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2015.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU.

Il convient désormais d'établir le bilan de la concertation dont les modalités ont été établies par la délibération du 20 janvier 2015, de la manière suivante :

- Réunion publique de concertation ;
- Exposition du projet de PLU ;
- Publication dans bulletin municipal.

### 1. Déroulement de la concertation

La concertation sur le projet d'élaboration du PLU s'est organisée en 3 grandes phases correspondant aux principales phases de l'étude d'élaboration du PLU, soit :

1. le diagnostic territorial,
2. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. la traduction réglementaire du PADD : projet de règlement graphique et écrit et orientations d'aménagement et de programmation.

#### A partir de janvier 2017 : diagnostic territorial

- Editorial en février 2017 : présentation des objectifs de la révision du PLU, du déroulement de la procédure, des modalités de la concertation et de participation du public et annonce de la tenue d'une exposition sur les premiers éléments du diagnostic territorial en mairie.
- Exposition en mairie, à partir du 15 janvier 2017, de 2 panneaux sur les principaux éléments du diagnostic territorial, sur les enjeux l'élaboration du PLU et précisant les différentes phases de l'étude et les modalités de concertation et de participation du public. Auparavant mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public à l'appui de l'exposition.
- Sur le site internet de la mairie dans l'onglet urbanisme, diffusion d'une page annonçant la tenue d'une exposition en mairie, avec mise à disposition sur le site internet des panneaux de l'exposition.

#### A partir de Juin 2017 : projet d'aménagement et de développement durables

- Editorial d'une page A3, inséré dans le bulletin municipal de juillet 2017, présentant la définition du PADD, les axes stratégiques des orientations générales du PADD et rappelant le déroulement de la procédure, les modalités de participation du public et annonçant la tenue d'une réunion publique et d'une exposition de panneaux en mairie relatives au PADD.
- Réunion publique du 16 juin 2017 à la salle polyvalente (Espace de la Détente) : présentation des phases d'étude du plan local d'urbanisme, son contexte réglementaire, l'intérêt général du PLU et du PADD, présentation des orientations générales du PADD à l'appui des principaux

éléments du diagnostic territorial et des enjeux soulevés par le diagnostic. Présentation de l'exposition à l'issue de la réunion.

- Exposition en mairie, à partir du 17 juin 2017, de 2 panneaux venant compléter l'exposition en place, présentant les orientations générales du PADD, avec mise à disposition du projet de note écrite du PADD et maintien de la mise à disposition du registre pour recueillir les observations du public à l'appui de l'exposition.

### **A partir d'avril 2018 : projet règlementaire**

- Edition d'un éditorial d'une page recto verso en février 2018, présentant le contenu (pièces constitutives) du projet règlementaire, rappelant le déroulement de la procédure et les modalités de participation du public et annonçant la tenue d'une réunion publique à la salle polyvalente suivie d'une exposition en mairie relative à la présentation du projet de traduction règlementaire des orientations du PADD (règlement graphique et écrit, OAP).
- Réunion publique du 05 avril 2018 à la salle polyvalente (Espace de de Détente) : présentation des principales dispositions de la traduction règlementaire des orientations du PADD sur la base de certains rappels d'éléments et d'enjeux émis par le diagnostic territorial. Présentation de l'exposition de panneaux sur le projet règlementaire (règlement graphique) à l'issue de la réunion.
- Exposition en mairie, à partir du 06 avril 2018, des 2 panneaux présentant les principales dispositions du projet règlementaire traduisant les orientations générales du PADD et mise à disposition du projet de note écrite du PADD, des projets de règlement écrit et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en l'état, pour observations. Poursuite de la mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public à l'appui de l'exposition.
- Sur le site internet de la mairie dans l'onglet urbanisme, mise en ligne du projet de PLU, des orientations d'aménagement et de programmation et les cartes de zonage.
- Articles dans les bulletins municipaux de février 2017, Juin 2017, Octobre 2017 et février 2018, rappelant la tenue de l'exposition en mairie et la mise à disposition des documents en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que les modalités de participation du public.

En plus des documents produits et diffusés par la commune, un article a été publié dans la presse locale à l'issue de la seconde réunion publique. La tenue des réunions publiques a également fait l'objet d'un affichage en mairie et sur le panneau lumineux de la commune.

## **2. Synthèse des observations**

---

Toutes les remarques et observations formulées par la population, que ce soit sur le registre, par courrier, par mail, à l'oral lors de rendez-vous avec les élus et le service urbanisme ou lors des réunions organisées dans le cadre de la concertation du PLU, ont fait l'objet d'un examen par le bureau d'études et la commission en charge de l'élaboration du PLU.

Environ 17 demandes ou observations écrites ont été émises et examinées ainsi que des observations orales relayées par les élus ou exprimées lors des réunions publiques.

Les préoccupations soulevées lors de la concertation sont résumées ci-après selon leur thématique, ainsi que les réponses apportées par le projet.

### **Demandes de classements de terrains en zone constructible**

Observations :

Un grand nombre des observations recueillies concernent des demandes de classement de terrains en zone constructible.

Il est à préciser que certaines demandes visent des terrains qui étaient initialement destinés à l'urbanisation par le précédent POS. Celui-ci étant caduc depuis le 27 mars 2017, en application des articles L.174-1 et suivants du code de l'urbanisme, ce sont aujourd'hui les règles nationales d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire.

L'examen de ces demandes est présenté en fonction de leur localisation au sein de l'agglomération, en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, tout en veillant à considérer les surfaces en jeu.

Demandes de terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

Des demandes concernent des terrains localisés sur les pourtours de l'agglomération, concernant en particulier les secteurs de La Chenillée, des Chaigneaux, de la route de Longeville, au Nord-Ouest du secteur de La Ville (sud de l'agglomération), le secteur de l'ancienne voie ferrée au Sud de Moricq, des terrains localisés au Nord-Est de Moricq (près de l'ancienne carrière).

Certaines de ces demandes concernent :

- des terrains agricoles situés en retrait de l'agglomération

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Le PLU vise à préserver les espaces naturels et agricoles et à stopper le mitage de ces espaces. Il ne permet pas le développement urbain sur ces terrains qui se situent en dehors de l'agglomération et où des difficultés liées à l'accès et aux réseaux se posent fréquemment.*

*Ces demandes vont à l'encontre des orientations générales du PADD et des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme imposant que 'l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement'.*

*Ces terrains isolés en zone agricole sans être situés en continuité de l'agglomération (ou d'un village) ne peuvent être constructibles.*

- des terrains agricoles ou naturels, situés en continuité de l'agglomération, en dehors de l'enveloppe urbaine globale de l'agglomération

Des demandes visent des terrains ou plutôt des "pièces" agricoles (secteurs agricoles présentant une superficie conséquente, supérieure à 1 ha), localisés sur les pourtours de l'agglomération, qui étaient destinés à l'urbanisation au POS devenu caduc (exemples : la Chenillée, les Chaigneaux, Sud Moricq le long de l'ancienne voie ferrée).

*Réponses apportées par le projet :*

*Ces terrains englobent des secteurs localisés en continuité de l'agglomération, donc pouvant potentiellement être constructibles au regard de la loi Littoral.*

*Néanmoins, ces demandes concernent des secteurs agricoles localisés en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et vont à l'encontre des orientations générales du PADD qui veillent notamment à :*

- *privilégier la création de logements par renouvellement urbain, à savoir au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,*
- *préserver les grands espaces agricoles et naturels, (notamment ceux localisés sur le plateau agricole),*
- *Réduire le prélèvement d'espace agricole ou naturel par le développement urbain.*

*Ces demandes impliquent des secteurs représentant une capacité de création conséquente de logements, certaines demandes portant qui plus est, sur des terrains pouvant encore présenter un potentiel agricole encore intéressant. Par ailleurs, ces demandes peuvent avoir un impact sur l'extension des réseaux et des équipements pour les desservir.*

*L'enveloppe urbaine de l'agglomération offrant un potentiel de création de logements satisfaisant les besoins en logements définis à dix ans par le PADD, ces secteurs ne peuvent donc être destinés à l'urbanisation dans les dix années à venir et doivent être conservés en zone agricole.*

- des terrains agricoles ou naturels, situés en continuité de l'agglomération, en dehors de l'enveloppe urbaine globale de l'agglomération, concernés par les risques d'inondation et de submersion

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Ces terrains ne peuvent recevoir de logements au regard des risques d'inondation ou de submersion et en application des dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) du bassin du Lay.*

*La définition des zones constructibles du projet de PLU doit respecter cette servitude : le projet de PLU écarte donc des zones constructibles les terrains exposés à ces risques, en cohérence avec les orientations générales du PADD.*

- des terrains agricoles ou naturels, situés au sein de l'enveloppe urbaine globale de l'agglomération

Des échanges ont eu lieu avec les personnes concernées :

- pour les terrains agricoles, visés par le projet de zone 2AUa de la rue Albert Deman,
  - pour les terrains 'naturels' (à l'ancien POS devenu caduc, terrains classés en zone ND), localisés rue Nationale entre le centre-bourg et l'EHPAD.
- Pour les terrains agricoles, visés par le projet de zone 2AUa de la rue Albert Deman, le propriétaire et exploitant, rencontré à plusieurs reprises par les Elus, a un temps manifesté son souhait de rendre constructible (au moins pour partie) ces terrains, envisageant un possible transfert de son activité sise rue de la Cigogne, puis a demandé à conserver une partie de terrains agricoles pour maintenir son activité agricole (maraîchage en l'état).  
Ce sujet a aussi fait l'objet d'échanges avec un représentant de la Chambre d'agriculture.

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Le projet de PLU délimite un secteur 2AUa destiné à l'urbanisation, souhaitant privilégier l'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, ce secteur visant des terrains ne présentant pas d'intérêt particulier pour l'agriculture, tandis qu'il conserve une partie de terrains agricoles autour du siège de l'exploitation (de maraîchage en l'état), classés en zone A. Cette délimitation de zone destinée à l'urbanisation prend en compte la demande formulée par l'exploitant (propriétaire) visant à réduire légèrement son emprise pour maintenir un peu plus de terrains agricoles (nécessaires au maintien de son activité).*

*L'urbanisation de ce secteur 2AUa est prévu à plus long terme, compte tenu du potentiel de création de logements pouvant être réalisés au sein de l'agglomération sans gêner l'activité agricole (lots disponibles de lotissements, 'dents creuses'...) permettant ainsi de laisser un peu de temps pour favoriser le maintien de l'exploitation agricole ou la préparer à une possible évolution du secteur.*

*Ce projet s'inscrit dans les orientations générales du PADD.*

- Pour les terrains 'naturels' de la rue Nationale, les personnes concernées ont émis des projets pour permettre l'urbanisation du secteur pour créer des logements, dont un projet portant sur l'intégralité de l'espace naturel (classé en zone ND au POS précédent).

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Cette demande ne s'inscrit pas complètement dans les orientations générales du PADD et du projet de la Commune d'Angles, compte tenu de la localisation et des enjeux entourant ce secteur situé aux portes du centre-bourg et à proximité de l'EHPAD et de terrains de camping :*

*Le projet de PLU délimite une partie de ce secteur en zone 1AUa pour permettre la réalisation de logements, au Nord de l'EHPAD, souhaitant y favoriser la réalisation d'une opération à mixité urbaine et sociale, en cohérence avec les orientations générales du PADD.*

*Au regard des enjeux liés à ce secteur, la Commune souhaite acquérir une partie de ce foncier pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser la réalisation de petits logements pour personnes aux ressources limitées (personnes âgées ciblées au regard de la proximité du centre-bourg et de l'EHPAD).*

*En complément, le projet de PLU souhaite préserver la partie Est du secteur, en espace de respiration urbaine, afin de conserver un " poumon vert " dans le centre-bourg en lui conférant un intérêt collectif. La Commune souhaite acquérir cet espace afin de préserver cet espace 'naturel' et de l'aménager dans une optique d'espace d'intérêt collectif. Ce projet s'inscrit dans les orientations générales du PADD.*

### **Observations relatives au secteur 2AUa au Nord du centre-bourg (Rue Deman), liées à la circulation, aux déplacements et aux risques de gênes pour des riverains**

Plusieurs observations expriment la crainte que le projet de création de voie de desserte du secteur d'urbanisation prévue dans la continuité de la rue A. Deman, impliquent des gênes et nuisances pour les riverains.

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Le secteur 2AUa étant fermé à l'urbanisation, une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire (modification ou révision) pour l'ouvrir à l'urbanisation et le rendre aménageable. C'est à ce moment-là que pourront être précisées les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à ce secteur et les conditions et caractéristiques des dessertes envisagées.*

*Les OAP déplacements concernant ce secteur, insérées dans le projet de PLU, permettent d'inscrire une intention et d'ancrer une réflexion répondant à un besoin et une nécessité d'intérêt général, au regard des difficultés rencontrées aujourd'hui pour la circulation des cars dans le centre-bourg (transports scolaires).*

### **Observations sur les densités de logements**

Certains habitants auraient souhaité pouvoir maintenir la possibilité de construire un logement sur leur terrain, qui a été classé en zone 1AUa ou est soumis à des OAP. : pourquoi ne pas laisser construire une maison sur un terrain de 2000 m<sup>2</sup> intégré à une zone 1AUa ?

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Afin d'assurer une limitation de consommation d'espace agricole par le développement urbain (création de logements notamment), il convient d'assurer une meilleure utilisation des sols et pour éviter une consommation excessive d'espace, et cela en commençant par assurer une certaine densité sur des terrains destinés à l'urbanisation dans l'agglomération, pour limiter les prélèvements d'espace nécessaires à la création de logements en extension de l'agglomération.*

*Le projet de PLU se doit en ce sens d'être en compatibilité avec le futur SCOT Sud-Ouest Vendéen (projet arrêté) qui impose à la commune d'Angles de prévoir une densité minimale de 20 logements / ha pour la production de logements prévus à dix ans.*

### **Observations sur la localisation des futurs logements locatifs sociaux**

La question de la localisation des futurs logements locatifs sociaux a été soulevée par des riverains des zones de développement urbain. Des habitants ont notamment constaté un projet prévoyant une forte densité de logements locatifs sociaux sur le secteur 2AUa de la rue A. Deman,

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*La commune a revu les choix de localisation des logements locatifs sociaux entre plusieurs secteurs, de manière à mieux répartir son parc de logements locatifs sociaux pour éviter des effets de concentration et favoriser leur intégration au tissu urbain et à la vie de la commune, tout en essayant de privilégier des*

secteurs localisés aux abords du centre-bourg, compte tenu du développement de la demande des séniors ou des aînés et de leur besoin de proximité des commerces et des services.

#### **Observations sur la typologie de logements sociaux (en accession, locatifs)**

Des observations ont été émises, regrettant que le projet de PLU ne privilégie pas l'accession (sociale ?) à la réalisation de logements locatifs sociaux.

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

*Le projet de PLU se doit d'être en compatibilité avec le futur SCOT Sud-Ouest Vendéen (projet arrêté) qui impose à la commune d'Angles de prévoir 15 à 25 % de logements locatifs sociaux sur la production nouvelle de logements programmés dans les 10 ans.*

*La réalisation de logements locatifs sociaux répond aussi à un véritable besoin, pour faciliter l'accès au logement pour des personnes aux revenus limités, notamment pour des séniors et des personnes âgées de plus en plus nombreuses sur le littoral et sur Angles.*

#### **Observations sur le zonage dans les zones de marais**

Des observations ont été émises par les agriculteurs demandant à :

- Classer en zone agricole et non en zone naturelle, les marais (en suggérant un indice à la zone A pour les espaces naturels remarquables), afin d'affirmer l'activité agricole et la valeur économique de ces espaces,
- Classer en zone A les secteurs de marais desséchés,
- Revoir la délimitation des secteurs A, calés sur les sites d'exploitation agricole (comprenant des bâtiments agricoles) localisés dans les marais identifiés comme espaces naturels remarquables.

*Réponses apportées par le projet de PLU :*

Une rencontre collective avec les agriculteurs de la commune s'est tenue le 10 mars 2018, afin d'affiner le diagnostic agricole nécessaire au P.L.U., de les informer du projet de P.L.U., de prendre connaissance de leurs projets et de leurs éventuelles observations relatives au P.L.U. Par ailleurs, des rencontres ont été organisées sous forme d'entretiens individuels avec les agriculteurs, reçus en Mairie d'Angles, le 28 mars 2018 et sous la forme d'une rencontre collective avec les agriculteurs, accompagnés d'une représentante de la Chambre d'agriculture, le 30 mars 2018.

*Le projet de PLU a pris en compte ces demandes, dès lors qu'elles respectent les dispositions de la loi Littoral et les orientations générales du PADD, en identifiant par un classement en secteurs Ar, les marais reconnus comme espaces naturels remarquables, en classant en zone A les principales entités de marais desséchés et en reprenant, avec les agriculteurs, le détournement en zone agricole des sites d'exploitation localisés dans les marais (Ar).*

#### **Autres types d'observations ou de demandes d'informations ?**

D'autres types d'observation ont été produites, elles concernent par exemple :

- La demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Demande pour aider à la compréhension du calcul de densités de logements
- Application d'un droit de préemption urbain à venir sur la commune ?

*Certaines de ces demandes ont pu être prises en compte, lorsqu'elles correspondaient aux orientations générales du PLU et aux objectifs de sa traduction réglementaire.*

### **3. Conclusion**

---

La concertation s'est tenue durant toute la phase d'étude du PLU. Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été respectées. Ses outils ont permis chacun à leur manière d'informer, de communiquer et de nourrir les débats.

La commune a associé l'ensemble de la population, notamment grâce la diffusion d'articles et de documents dédiés à la révision du PLU, par la tenue d'expositions tout au long de la procédure et grâce aux deux réunions publiques au moment de la présentation du PADD et du projet règlementaire. La mise à disposition des éléments d'information et des documents produits au cours de l'étude sur le site internet de la commune a été aussi utile qu'apprécié, tant elle a suscité de nombreux retours et des échanges approfondis (lettres, prises de rendez-vous...).

Le bilan de la concertation est jugé favorable. Plusieurs suggestions produites lors de la concertation ont permis d'enrichir le projet de d'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté, sans pour autant remettre en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

085-21850049-20180515-150518-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/06/2018

Publication : 06/06/2018

Le Maire,  
MONVOISIN Joël.

