

Département de la Vendée

-=-=-=-

Commune d'ANGLES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Enquête publique du 5 novembre au 8 décembre 2018

Commissaire enquêteur : Jacky TOUGERON

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I CONCLUSIONS

1. Le contexte	p.5
2. Le cadre juridique de l'enquête	p.5
3. Le projet soumis à l'enquête publique	p.6
3.1 La concertation avec le public	
3.2 La composition du dossier	
3.3 Le projet soumis à l'enquête	
4. Le déroulement de l'enquête	p.8
5. L'analyse des observations sur le projet	p.8
5.1 Les observations du public	
5.2 Les observations des personnes publiques	
6. Conclusions	p.14
II. AVIS	p.15

I. CONCLUSIONS

1. Le contexte

Angles est une commune rétro-littorale d'un peu moins de 3000 habitants et de 33,42 km², au sud-ouest de la Vendée, située à proximité immédiate des stations balnéaires de La Tranche sur Mer, La Faute sur Mer et Longeville sur Mer.

Son territoire se développe au nord sur un plateau cultivé, et au sud sur un secteur d'un intérêt exceptionnel inclus dans le parc naturel régional du Marais Poitevin, qui couvre les 3/4 du territoire communal. Plusieurs ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) concernent la vallée du Lay, le ruisseau de Troussepoil, les marais et les zones humides.

Elle est dans le champ d'application de la loi Littoral et soumise à un plan de prévention des risques littoraux approuvé en 2015.

Le dynamisme démographique important connu ces dernières décennies s'est traduit par un développement de l'habitat sous la forme d'opérations groupées pavillonnaires, en périphérie du bourg ancien. Les résidences secondaires constituent environ le 1/4 des logements. Le rythme de construction s'est accéléré depuis le début des années 2000, la population étant passée de 1582 habitants en 1999 à 2760 en 2017 (INSEE).

La commune appartient à la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, créée en 2017, qui regroupe 20 communes, et au projet de SCoT du sud-ouest vendéen, porté par le Syndicat mixte Vendée Cœur Océan, qui doit être approuvé prochainement.

2. Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune d'Angles, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols devenu caduc depuis le 27 mars 2017.

Le projet de PLU est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, et l'enquête publique doit être conduite conformément aux prescriptions des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-24 du code de l'environnement, modifié par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 et le décret n°2017-626 du 25 avril 2017.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 20 janvier 2015 et arrêtée par délibération du 15 mai 2018.

Le Plan d'Occupation des Sols, document d'urbanisme précédemment opposable, a été approuvé le 8 septembre 1994. Il est devenu caduc depuis le 27 mars 2017, par application des dispositions de l'article 135 de la loi ALUR, avec application automatique du règlement national d'urbanisme.

Une procédure de transformation du POS en PLU, approuvée le 26 février 2008, a fait l'objet d'une annulation contentieuse en 2009. Le retour au Règlement National d'Urbanisme (RNU) implique notamment la mise en œuvre de la règle de constructibilité limitée aux « parties actuellement urbanisées de la commune ».

3. Le projet soumis à l'enquête publique

3-1 La concertation avec le public

Les modalités de la concertation, définies par la délibération du 20 janvier 2015, ont été mises en œuvre et organisées en 3 phases, correspondant aux principales phases d'élaboration du projet :

- Le diagnostic territorial
- Le PADD
- La traduction réglementaire du PADD

A chaque étape, outre les informations parues dans le magazine municipal et sur le site internet de la commune, une exposition a été organisée en mairie. Parallèlement, 2 réunions publiques se sont tenues à l'occasion des 2 dernières étapes de l'élaboration.

Les 17 demandes ou observations recueillies lors de la concertation ont fait l'objet d'un examen par le bureau d'études et la commission en charge du PLU. Le bilan de cette concertation a été présenté au Conseil municipal dans un document de 7 pages joint à la délibération arrêtant le PLU.

J'ajoute enfin que toutes les personnes ayant écrit dans le cahier de concertation tout au long de la procédure ont été informées par la mairie, personnellement et par téléphone, des dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur.

Je considère donc que la concertation avec le public, qui s'est étalée de janvier 2017 à mai 2018, pendant la phase d'élaboration du projet, a permis une bonne information du public.

3-2 La composition du dossier

La composition du dossier respecte formellement les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, avec quelques insuffisances de contenus ou de justifications relevées par la Mission régionale de l'autorité environnementale, le Préfet de la Vendée ou le Parc naturel régional du Marais Poitevin.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme, présentée en 3ème partie du rapport de présentation. Dans cette partie l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU, et celle des impacts du document sur l'environnement font l'objet d'un travail minutieux, dont le résumé non technique permet d'appréhender l'essentiel.

Globalement, le rapport de présentation, avec ses 285 pages apparaît toutefois d'accès difficile pour les non-initiés en matière d'urbanisme, du fait d'une profusion de détails qui auraient mérité d'être synthétisés, et de cartes peu lisibles. Par ailleurs, les plans de zonage devraient faire apparaître plus clairement les parcelles et la numérotation cadastrale, ainsi que les noms de rues et de lieux-dits,

comme l'a souligné M. le Préfet. Sinon la présentation générale du dossier sous forme de sous-chemises, a le mérite d'être claire.

Compte tenu des éléments d'appréciation évoqués ci-dessus, je considère que le dossier est complet au sens de l'article R 123-8, et présente tous les documents d'accompagnement nécessaires à la compréhension du projet (délibérations, bilan de la concertation, contributions des personnes publiques...). Il conviendra toutefois d'y ajouter les éléments demandés par le Préfet et la MRAe en matière de risques, notamment d'inondation et du PPRL.

3-3 Le projet soumis à l'enquête publique : caractéristiques

Le projet de PLU d'Angles est l'aboutissement d'un travail engagé en 2015 pour doter la commune d'un document d'urbanisme intégrant les évolutions législatives et réglementaires les plus récentes

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit 3 axes stratégiques :

- respecter l'environnement et l'identité angeoise (son cadre de vie lié à ses espaces agricoles et naturels, et à son patrimoine) ;
- soutenir la vitalité de l'agglomération et des cœurs de vie par le développement maîtrisé de l'habitat ;
- renforcer la vitalité des cœurs de vie et d'activités économiques.

Ce projet est conçu dans un environnement sensible avec la présence des espaces naturels remarquables du Parc naturel régional du Marais Poitevin, dont la commune constitue une composante. La commune est également contrainte par le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui traite des risques de submersion marine et d'inondation terrestre, et par la loi Littoral, puisqu'elle est riveraine de l'estuaire du Lay. La plus grande partie du territoire communal (80%) se trouve ainsi en zone humide. : le cumul des zones naturelles, N (87 ha) et des zones agricoles remarquables Ar, (2148 ha) représente 2233 ha, soit 67 % du territoire communal, la zone agricole stricte couvrant près de 760 ha.

Le patrimoine bâti, élément fondamental de l'identité angeoise, est pris en compte, qu'il s'agisse des monuments historiques (l'Église et la Tour de Moricq) ou du patrimoine bâti et vernaculaire (venelles, murs, puits, logis et jardins du XVIIème etc.), mais son identification, et sa préservation méritent d'être développées (cf. avis du Préfet, de la MRAe et du Parc naturel du Marais Poitevin).

Le projet de PLU prévoit, dans ce contexte, un objectif de modération de la consommation d'espace de l'ordre de 80 % pour l'habitat et 42 % pour les activités économiques, les secteurs à aménager étant essentiellement situés dans l'enveloppe urbaine. Cet objectif prend notamment la forme de 10 OAP, (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles, à court et moyen terme, qui indiquent les principes d'aménagement et l'échéancier prévisionnel à respecter par les différents opérateurs.

2 autres OAP non numérotées couvrent des secteurs 2AUa, urbanisables à long terme moyennant des procédures d'évolution du PLU. 2 autres OAP, non numérotées, concernent les déplacements à l'échelle de l'Agglomération.

Le découpage entre les différentes zones s'établit ainsi :

- zones urbaines: 271 ha
- zones à urbaniser : 16,9 ha
- zones agricoles : 2959,3 ha
- zones naturelles : 86,9 ha.

En matière d'habitat, l'objectif est de produire, conformément au SCOT, 50 à 55 logements par an, avec une densité moyenne supérieure à 22 logements/ha, dans la perspective d'accueillir 800 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années. Dans les 10 dernières années la densité moyenne était

de l'ordre de 12 à 14 logements à l'hectare. Ces logements seront construits dans la zone Ua de l'agglomération et dans les OAP, l'objectif étant de favoriser la densification urbaine, dans une logique d'économie de l'espace. Le SCOT demande également la réalisation de 15 % de logements locatifs sociaux qui sont prévus, hors zone Ua, dans les OAP.

Sur le plan économique, le PLU envisage, en lien avec la Communauté de communes, l'extension sur 4,3 ha de la ZAE de la Dugeonnière, également couverte par une OAP.

Le PLU entend préserver l'espace agricole en ne prévoyant pas d'extension urbaine autour de l'agglomération, et en reclassant en zone agricole certains secteurs d'urbanisation future de l'ancien document d'urbanisme, pour une surface agricole représentant 88 % du territoire communal.

4. Le déroulement de l'enquête

4.1. L'information du public

Le dossier et le registre d'enquête étaient accessibles au public en rez-de-chaussée de la mairie, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie : ce dossier n'a pas ou pratiquement pas été consulté. La salle du Conseil municipal a été mise à ma disposition à l'étage, en l'absence de salle au rez-de-chaussée. Il avait été prévu d'occuper un bureau d'élus au rez-de-chaussée si des personnes à mobilité réduite s'étaient présentées.

4.2 La participation du public

L'enquête a été ouverte le lundi 5 novembre 2018 à 9 h, et clôturée samedi 8 décembre 2018 à 12 h, soit une durée de 34 jours consécutifs. J'ai tenu 5 permanences au cours desquelles 34 personnes se sont présentées.

31 contributions ont été recueillies pendant l'enquête :

- 21 observations écrites sur le registre d'enquête,
- 8 observations par courriels, consignées sur le site internet de la commune,
- 2 observations par courriers.

A la fin de l'enquête, le 8 décembre 2018 à 12 h, j'ai clos le registre.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage le 15 décembre 2018. Celui-ci m'a adressé son mémoire en réponse le 29 décembre 2018.

5. Analyse des principales observations sur le projet

5.1 Les observations formulées par le public

OAP 10 Centre bourg, rue Nationale (observations R-1 et R-3bis)

Les propriétaires du Logis des Forges (Maison de Réaumur) contestent le projet d'OAP 10a, où sont prévus un îlot d'habitat individuel et des logements pour personnes âgées, et l'OAP 10b, où est prévu un espace vert public (poumon vert), ainsi que l'accès à ce dernier à partir de la rue des Forges.

Pour l'OAP 10a, la commune maintient son projet, en indiquant que l'unité foncière couvre 5 400 m² en centre bourg, et que le parc du logis sera conservé ainsi que le mur de clôture en pierres, ce qui limite le risque de dévalorisation de cet élément de patrimoine. Elle précise toutefois que l'aménagement

envisagé peut encore être amendé sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de la redéfinition à venir du périmètre de protection de l'Église.

La commune maintient également son projet de parc public (OAP 10b) sur la parcelle voisine, garantissant ainsi le maintien d'un espace non bâti au contact du Logis, et l'accès à celui-ci par la rue des Forges.

J'analyse le projet d'espace vert comme une opportunité, qui ne se représentera pas, de créer un espace de respiration en plein centre bourg qui, de surcroît, contribuera à valoriser le logis des Forges. Le parc (jardin) privé du logis constitue, avec une profondeur de 40m. un espace tampon raisonnable par rapport aux projets d'habitat, dont la qualité, dans le périmètre d'un monument historique classé, paraît garantie, pour de nouvelles formes urbaines plus économes en espace. Le mur en pierres, autre élément du patrimoine conservé, referme le site du logis en préservant son intimité.

Ces futurs logements doivent contribuer à répondre aux objectifs de production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux, en nombre et en densité. Le projet permettra également de créer des liaisons piétonnes, donc des perméabilités entre l'EPAHD, les futurs habitants des logements, le camping, les commerces et équipements du centre bourg.

Je rejoins également l'argumentation de la commune pour refuser l'extension du camping, et donc les nuisances éventuelles de bruit qui y sont liées, sur ce terrain, dont l'intégrité environnementale doit être préservée. En revanche, l'idée de créer une ouverture piétonne sur l'espace vert mérite, comme le suggère la commune, d'être sérieusement étudiée.

OAP 7, rue de La Tranche (Observations R-2, R-7, R-11, C-1)

Les propriétaires demandent que le secteur d'OAP, classé en 1Aua, pour une opération d'ensemble, soit classé en Ua, de manière à leur permettre de réaliser eux-mêmes quelques constructions, les terrains étant raccordés au réseau d'assainissement.

La Commune ne souhaite pas modifier le zonage sur cet espace de 6170 m², où il est possible de construire au moins 10 logements.

L'argumentation de la commune répond à la nécessité d'imposer la création d'un minimum de logements dans la partie agglomérée de la commune, pour éviter de devoir ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser en extension urbaine. Elle doit en effet répondre aux objectifs qu'elle, et que le SCOT, ont fixés, conformément à la loi ALUR, pour satisfaire les besoins des actuels et futurs habitants d'Angles, estimés entre 50 et 55 logements par an, dont 15 % de logements sociaux, avec une densité moyenne d'environ 23 logements/hectare.

Malgré la légitimité de la demande des intéressés, je suis favorable à la position du maître d'ouvrage.

L'OAP étant maintenue sur l'ensemble des parcelles qu'elle contient, le projet de villages de bourrines proposé dans la partie nord est, et à juste titre, car ne correspondant pas à l'architecture locale, rejeté par la commune.

Cette réponse n'appelle pas d'observation de ma part.

- Secteur des Chaigneaux, route de Longeville (Observations R-7bis, R-11bis, R-15)

Il s'agit d'une demande de constructibilité partielle de plusieurs parcelles en lanières situées aux Chaigneaux le long de la route de Longeville, en zone Ab, desservies par les réseaux publics, entre 2 secteurs construits.

La commune rejette la demande, s'agissant d'une extension de l'agglomération au sens de la loi Littoral. Les secteurs Ab sont, dans le PLU, des secteurs agricoles proches de l'agglomération, dans lesquels les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits. Elle considère qu'une telle ouverture à

l'urbanisation est susceptible de compromettre un éventuel développement du secteur à plus long terme (au-delà de 10 ans) et la création d'une possible liaison inter-quartiers.

Je pense que la commune ne peut pas prendre une autre position, dans la mesure où ces secteurs Ab, étaient, dans l'ancien document d'urbanisme, des secteurs d'urbanisation future, et que leur vocation agricole a parfois disparu. Pour être en conformité avec la loi ALUR et les demandes des services de l'État, dans la mesure où les besoins en logements peuvent être, à court et moyen terme, satisfaits plus près du centre bourg, je rejoins la position de la commune.

🌍 - Route de la Tranche, près du camping Atlantique, M. Pellerin (Observation R-3)

L'intéressé envisage de réaliser un lotissement en zone Ua sur un ensemble de 5 parcelles, avec accès sur la route de La Tranche: il souhaiterait qu'une autre parcelle (AK97), qui jouxte les autres, classée en zone A, près du camping de l'Atlantique, soit rendue en partie constructible (sur une bande de 25 m). La commune n'y est pas favorable, dans la mesure où une rectification de la zone constructible devrait aussi s'appliquer aux parcelles situées de part et d'autre et rapprocherait les futures constructions du camping.

Je considère, pour ma part, qu'il est possible de réaliser un lotissement sur les parcelles en zone Ua, sans intégrer la parcelle en question, qui se trouverait à 25 m de la limite du camping, et de ses nuisances éventuelles, en densifiant, de manière à économiser l'espace.

🌍 Secteur 2AUa, route de Fontaine (Observations R-9, R-16, CI-3, CI-4, CI-5, CI-6, CI-8)

Tous les propriétaires des terrains concernés par le secteur d'urbanisation à long terme (AD 86,87,88,89,90), s'opposent au zonage en 2AUa et demandent que ceux-ci soient classés en Ua. Aucun n'étant actuellement vendeur, ils considèrent que ces terrains seront « gelés » pendant au moins 10 ans, et souhaitent que chacun soit libre de vendre ou de construire quand bon lui semblera.

La commune indique que ce secteur de 1,3 ha représente un potentiel de 29 logements, alors que le classement en zone Ua permettrait à chacun des propriétaires de ne faire qu'un ou 2 logements sur chaque parcelle. L'urbanisation de ces parcelles n'apparaît pas prioritaire aujourd'hui, d'où le classement en secteur d'urbanisation à long terme. Il s'agit donc d'un potentiel de création de logements, qui pourra être examiné dans une dizaine d'années, ou moins, en fonction du bilan des besoins et de la construction de logements dans la commune. La commune n'est donc pas favorable à un changement de zonage.

Je considère que les arguments de la commune, incitée à créer de telles réserves d'urbanisation à long terme par les personnes publiques et la réglementation, sont convaincants, au titre de l'intérêt général, et contre les intérêts particuliers immédiats, aussi légitimes soient-ils.

🌍 Secteur 2AUa, rue Albert Deman (Observation R-13)

Mme Hélène Morin, SARL Bâti-Soleil, propriétaire de terrains en zone 2AUa, dans le secteur rue Albert Deman/ Nord du centre bourg, près du lotissement des Férettes, souhaiterait y réaliser un lotissement, ce que ne permet actuellement pas le zonage 2AUa.

Comme pour le secteur route de Fontaine, la commune insiste sur la nécessité d'échelonner la construction dans le temps, pour tenir compte des équipements publics. Elle considère que ce secteur du bourg revêt un caractère stratégique pour la création de logements et les liaisons inter-quartiers, à condition d'intervenir à moyen terme, dans le respect des OAP.

J'analyse cette réponse comme un report de l'aménagement dans le temps, ce secteur situé près du bourg étant considéré comme stratégique.

Une autre interrogation de Mme Morin concerne le classement en zone Ab du secteur situé dans la continuité du lotissement des Férettes, route de Cigogne.

La commune répond qu'elle a dû effectuer des choix, et qu'elle a privilégié les secteurs situés plus

près du centre-bourg. Si l'urbanisation de ce secteur intervient, elle sera différée dans le temps.

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaires de ma part.

🌍 Secteur bordant l'ancienne voie ferrée, à Moricq (Observations R-4, R-19, CI-1)

Plusieurs propriétaires demandent que leurs terrains « redeviennent » constructibles, comme ils l'étaient dans l'ancien document d'urbanisme.

La commune fait la même réponse que pour le secteur des Chaigneaux, route de Longeville en soulignant à nouveau la nécessité de restreindre les extensions urbaines.

La situation est effectivement similaire, mais il me semblerait logique, bien que cela ne change rien dans l'immédiat, que les terrains de Moricq soient également classés en zone Ab, ceux-ci étant séparés de la zone agricole stricte par une voie. Les parcelles concernées n'ont plus, comme j'ai pu le constater, aucune vocation agricole, et ne sont pas susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles.

🌍 Indivision Pondevie et M. Pataud, rue des Motettes à Moricq (Observations R612, C-2, R-14)

L'indivision Pondevie propriétaire de la parcelle ZC 69, entre la rue des Motettes et la route du Moulin de Moricq, demande que celle-ci soit classée en zone Ua au lieu de Ah, le terrain, bâti, n'ayant aucune vocation agricole. Sur le terrain de 5000 m², desservi en électricité et en eau potable, les intéressés souhaitent construire 2 maisons à côté de la maison existante.

Pour la commune, les terrains concernés sont situés en excroissance du village, ceinturées de terres agricoles, qui pourraient occasionner des problèmes de cohabitation liés avec de nouvelles habitations. En outre, y admettre de nouvelles constructions inciterait les propriétaires voisins à demander des extensions urbaines : c'est d'ailleurs le cas avec M. Pataud sur la parcelle voisine. Elle est donc défavorable à cette demande.

A mon sens, la proximité immédiate des activités agricoles constitue un élément à prendre absolument en compte, même si l'intention des propriétaires, paraît légitime : il est d'ailleurs probable que la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF s'opposeraient à un classement en zone Ua pour les raisons évoquées par la commune.

🌍 M. Guignard, paysagiste à la Grande Pièce (Observations r-6 et R-6bis)

M. Guignard indique que son entreprise, située en zone A, (parcelle ZC 19) n'aura aucune valeur lorsqu'il voudra cesser son activité. Il sollicite le classement d'un secteur comprenant son bâtiment professionnel et la maison qu'il a construite (ancien logement de service), dans une zone permettant au futur acquéreur de faire évoluer le bâti. M. Guignard ajoute que son activité, autrefois référencée para-agricole (pépinière, culture de plantes...), relève désormais de « l'artisanat, pratiques commerciales et de services ». Il estime que le classement en zone agricole ne se justifie plus et l'empêche aujourd'hui de développer son activité.

Dans sa réponse, la commune précise que l'intéressé a développé son entreprise sur un statut lié à l'activité agricole. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions ou annexes (accolées) de bâtiments d'habitation peuvent être admises dans cette zone A.

Si le statut ou la destination de l'activité en question est ou était amené à évoluer sur la parcelle concernée, cette activité peut s'y maintenir, en revanche, sans bénéficier de possibilités de constructions ou d'installations nouvelles si elles ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole.

La Commune entend préserver la zone agricole de toute forme de mitage de l'espace agricole par le développement d'activités qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole.

Si l'activité développée sur ce site s'oriente vers une destination de commerce et activités de services, comme cela semble suggéré, son besoin de constructions nouvelles pourrait être satisfait dans des secteurs d'activités économiques.

Effectivement, l'alternative est claire: soit l'activité est liée à l'agriculture, et elle peut évoluer, ou elle n'est pas agricole et doit rejoindre un secteur d'activités économiques. Je comprends tout à fait que la commune n'a pas d'autre choix, dans son souci de préserver la zone agricole, malgré la situation ainsi

créée pour l'entreprise de M. Guignard . La règle est sans ambiguïté dans la mesure où il n'est plus possible de créer une enclave de secteur d'activités dans la zone agricole.

🌐 M. Pateau (Observations R-14, R-14bis, R-14ter, R-14quater, R-14quinquies

Le observations de M. Pateau concernent :

- La constructibilité de la parcelle ZC 55, en zone A, entre la rue du Moulin de Moricq et la rue des Motettes : avis négatif de la commune, logique, compte tenu des arguments développés pour refuser le classement de la parcelle voisine en zone Ua. (cf. Indivision Pondevie ci-dessus).

Cette réponse n'appelle pas de nouvelle observation de ma part.

- Le classement de sa maison en zone inondable, du fait du PPRL, que le PLU ne peut remettre en cause : *il me semblerait opportun sur le sujet, que, comme le demandent le Préfet et la MRAe, la notice de présentation du PPRL figure dans le dossier de PLU pour les informations relatives aux zones rouges et bleues.*

- Le classement en zone AB des parcelles ZC 44 et 45, dont la constructibilité constituerait une extension urbaine conséquente, examinée par la commune , mais non retenue.

Cette réponse n'appelle pas de nouvelle observation de ma part.

5.2 Les observations formulées par les personnes publiques

Dans son mémoire en réponse très détaillé au procès verbal du commissaire enquêteur, la commune répond favorablement à la quasi-totalité des demandes d'informations, de justifications ou de modifications, émanant, en amont de l'enquête, des personnes publiques associées et consultées.

🌐 Choix du développement urbain et maîtrise de l'étalement urbain :

- La commune explique les **différences entre SCOT et PLU** par des décalages dans le temps entre les chiffres du SCOT qui ne tiennent pas compte des dernières mises à jour, des disponibilités dans les opérations en cours, et des choix de la commune avant l'arrêt du PLU (secteurs exclus de l'enveloppe urbaine par le PLU)

- Accepte d'augmenter la **densité brute des opérations d'habitat** en cohérence avec l'avis du Syndicat mixte porteur du SCOT, avec une moyenne de 23,4 logements/hectare en moyenne (pour 22,37 dans le PLU arrêté).

- Apporte des précisions afin de promouvoir des **formes urbaines innovantes** et moins consommatrices d'espace dans les secteurs d'OAP (certains principes devront au préalable être validés par l'ABF en centre-bourg).

Ces réponses me paraissent pertinentes et n'appellent pas d'observation de ma part.

- En ce qui concerne l'extension de la **ZAE de la Dugeonnière**, qui n'a fait l'objet d'aucun avis défavorable, mais pour laquelle la plupart des personnes publiques demandent de rechercher des alternatives, la commune et la Communauté de communes maintiennent leur projet. Elles le justifient. en argumentant sur la volonté d'affirmer, en vitrine, une zone de rayonnement intercommunal, séparée des habitations (contrairement à une option en profondeur plus à l'est), et portant sur une seule parcelle, facilitant l'acquisition.

Il me semblerait opportun, la Communauté de communes souhaitant, dans son avis, réaliser un « aménagement de qualité », de limiter l'impact, notamment paysager, d'un tel développement linéaire, en l'accompagnant de dispositions urbanistiques, architecturales et paysagères.

🌐 Patrimoine

La collectivité affirme sa volonté de compléter l'analyse urbaine, et la délimitation des secteurs patrimoniaux, à partir d'un travail documentaire et sur le terrain, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce travail me semble nécessaire compte tenu de l'intérêt du patrimoine anglais.

Loi Littoral et Natura 2000

La commune répond favorablement aux demandes du Préfet, de la MRAe et du Parc Naturel du Marais Poitevin, en :

- classant la vallée de Troussepoil en zone Nr,
- précisant, et en ajustant, dans le PADD et dans le rapport de présentation les coupures d'urbanisation à respecter,
- supprimant les possibilités d'extension et de constructions nouvelles dans les campings,
- modifiant le règlement, de manière à faire appliquer la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) à tout projet susceptible d'avoir un impact sur des zones humides (dont les retenues d'eau à usage d'irrigation),
- intégrant en zone Ar des prairies permanentes au nord du Canal du Milieu, à l'exception des prairies proches de l'exploitation existante.

Ces réponses, qui vont dans le sens d'une meilleure prise en compte d'un environnement exceptionnel, n'appellent pas d'autres commentaires de ma part.

Agriculture

Le maître d'ouvrage répond aux demandes du Préfet, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture :

- par des fiches analysant les impacts des projets d'extension urbaine affectant l'activité agricole et les compensations envisagées,
- en limitant les extensions à 30 % de l'emprise au sol existante

Elle souhaite toutefois ne pas interdire, mais maintenir la possibilité de créer des annexes accolées aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² au sol, hors zones rouge du PPRL, dans les zones A et N.

Cette position me semble raisonnable et acceptable en cohérence avec la loi Littoral.

Risques

- Pour compléter l'information sur les risques d'inondation par rapport au Plan de gestion des risques d'inondation Loire Bretagne, le rapport de présentation sera modifié.

Parallèlement, et même si le règlement intègre les dispositions du PPRL, j'invite néanmoins la commune, comme le souhaitent le Préfet et la MRAe, à ajouter au dossier la notice de présentation du PPRL, ayant constaté, lors de l'enquête, le manque d'information des habitants à ce sujet.

Assainissement

La collectivité justifie la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents à venir dans un document remis par M. le Maire lors de l'enquête publique, relatif au projet d'extension de la station d'épuration envisagé à l'automne 2019. Ce document sera ajouté à l'annexe sanitaire du PLU.

Énergie-climat

La commune rappelle les dispositions déjà présentes dans le règlement et dans les OAP, et se dit prête à les compléter dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial intercommunal en cours d'étude.

Effectivement, le PLU intègre un certain nombre de dispositions relatives à la transition écologique, mais celles-ci sont disséminées dans plusieurs documents. La proposition de revoir le contenu du PLU après adoption du Plan Climat me paraît tout à fait recevable.

Voirie

Les informations communiquées par le Conseil Départemental relatives à la validation des nouveaux accès sur les routes départementales n'ont pas, à mon avis, vocation, comme le suggère la commune, à figurer dans le règlement, s'agissant de dispositions annexes à la législation de l'urbanisme.

Sur la forme

Le maître d'ouvrage indique que :

- le périmètre du secteur Ad, centre de transfert des déchets , prendra en compte l'intégralité du périmètre,
- la légende de la zone Ah sera intégrée au règlement,
- les superpositions des dispositifs et textes seront rectifiées dans le règlement,
- *la lisibilité des planches de zonage sera améliorée, en ce qui concerne les parcelles et les noms de rue et de lieux-dits, ce qui me paraît important pour l'enquête publique, et au-delà, le dossier étant susceptible d'être consulté par des personnes non initiées au numérique, en dehors de la présence d'un spécialiste.*

6. Conclusions

- L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans le respect de la réglementation en vigueur, avec une bonne participation du public, après une réelle phase de concertation menée pendant toute l'élaboration du projet.
- La concertation menée au rythme des étapes du projet a, en effet, permis au public d'être correctement informé, y compris les résidents secondaires.
- L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante, que ce soit dans la presse, sur le site internet de la commune, ou par affichage dans différents lieux de la commune.
- La participation du public a été réelle, et harmonieusement répartie entre les 5 permanences du commissaire enquêteur.
- Le projet, très contraint par la sensibilité environnementale du territoire (Parc naturel, zones Natura 2000, loi Littoral), prend en compte le Plan de prévention des risques inondation et le Plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne (en l'absence d'un SCOT approuvé).
- Le projet de PLU est en conformité avec le projet de SCOT dans son actuel état d'avancement.
- Les 3 grandes orientations du PADD ont été traduites en essayant de limiter les extensions urbaines et la croissance du nombre de résidences secondaires, de manière à maintenir et favoriser les atouts communaux en matière de commerce, d'économie en général, de tourisme et d'animation.
- L'ouverture à l'urbanisation des OAP doit permettre l'accueil des nouveaux habitants presque

exclusivement dans l'enveloppe urbaine, à condition de promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace que les lotissements traditionnels.

- Le dossier soumis à enquête a mobilisé principalement des propriétaires fonciers désireux de valoriser leurs biens dans la continuité des années antérieures. S'il n'a globalement pas suscité de rejets significatifs sur le fond, le reclassement de terrains antérieurement classés en zone potentiellement constructible, en zone agricole, a été difficilement compris par quelques propriétaires. La démarche d'élaboration du PLU menée par la commune avec les personnes publiques, remet en cause le processus, bien ancré dans les esprits, d'ouverture à l'urbanisation quasi-automatique des terres ayant perdu leur vocation agricole. Le PLU d'Angles constitue, à cet égard, un tournant dans l'aménagement du territoire communal.
- La production de logements sur une commune en expansion démographique (les derniers chiffres publiés par l'INSEE font état d'une évolution moyenne de 2,2 % entre 2011 et 2016) sera largement conditionnée par la volonté publique et privée d'ouvrir à l'urbanisation les Orientations d'aménagement et de programmation sur lesquelles repose tout le projet, en adaptant les équipements publics aux nouveaux besoins.

Il me paraît ainsi constituer un projet équilibré, conciliant autant que faire se peut les objectifs d'accueil de toutes les populations, l'économie d'espace, la valorisation du patrimoine bâti et naturel, les risques, notamment d'inondation, et les enjeux environnementaux d'aujourd'hui.

Le dossier sera complété, corrigé et enrichi en prenant en compte les éléments retenus par la commune dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations, soit la quasi-totalité des demandes d'informations, de précisions, de justifications et de modifications des personnes publiques associées et consultées, y compris celles figurant dans l'annexe technique du Préfet.

Le dossier est conforme à la réglementation et ne fait l'objet d'aucun avis défavorable de la part des services de l'État et des personnes publiques, et prend en compte les réserves de ceux-ci, pour en améliorer le contenu urbanistique, environnemental et juridique.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il me paraît satisfaire l'intérêt général dans le respect du droit.

Je conclus donc à un avis favorable.

II. AVIS

Ainsi, compte tenu :

- des visites effectuées sur le terrain,
- des conditions de déroulement de l'enquête,
- du rapport établi
- des dispositions légales et réglementaires,
- des observations inscrites sur le registre d'enquête,
- des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur,
- du procès-verbal de synthèse remis à M. le Maire d'Angles,

- du mémoire en réponse de la commune à mon procès verbal de synthèse
- des avis des personnes publiques associées et consultées,

et compte tenu des conclusions développées ci-dessus,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Angles.

Fait à La Roche sur Yon le 3 janvier 2019
Le commissaire enquêteur

Jacky TOUGERON

