

Département de la Vendée

-=-=-=-

Commune d'ANGLES

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---



Enquête publique du 5 novembre au 8 décembre 2018

Commissaire enquêteur : Jacky TOUGERON

Monsieur le Maire,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, il m'appartient de porter à votre connaissance le compte rendu du déroulement de l'enquête relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme d'Angles, et les observations recueillies au cours de celle-ci.

## ● DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée durant 34 jours consécutifs, du lundi 5 novembre à 9 h, au samedi 8 décembre à 12 h, conformément à votre arrêté municipal n° AM20181003 du 16 octobre 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune.

J'ai tenu 5 permanences:

- lundi 5 novembre 2018 de 9 h à 12 h
- jeudi 15 novembre de 14 h à 16 h 30
- vendredi 23 novembre de 14 h à 16 h 30
- samedi 1<sup>er</sup> décembre 2018 de 9 h à 12 h
- samedi 8 décembre 2018 de 9 h à 12 h

Les permanences se sont déroulées de façon satisfaisante.

Le registre d'enquête papier, paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le public a pu consulter et télécharger les documents d'enquête sur le site internet de la commune, consulter le dossier sur l'ordinateur dédié à la mairie, et faire des observations, sur le registre papier, par courriel sur le site dédié à la mairie, ou par courrier. De nombreuses personnes étant venues en même temps à la permanence du 1<sup>er</sup> décembre, je leur ai proposé d'inscrire leurs observations sur papier libre: j'ai ensuite agrafé celles-ci au registre d'enquête.

## ● COMPOSITION DU DOSSIER D' ENQUÊTE

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code de l'environnement. Le rapport de présentation, copieux (285 pages + les annexes), et d'une lecture un peu difficile par la taille des caractères, a bien développé l'état initial de l'environnement et l'articulation entre le Projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire. Il est toutefois regrettable que les plans de zonage ne fassent pas apparaître clairement le parcellaire cadastral, ainsi que les noms des rues et des lieux-dits, qui auraient permis aux habitants de repérer leurs terrains. J'ai eu recours au site internet Géoportail pour aider le public à localiser les terrains. Par ailleurs, la trame grise utilisée pour la zone principale(Ua) a parfois été source d'imprécisions pour lire clairement les limites de secteurs.

## ● LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation s'est répartie entre les différentes permanences du commissaire enquêteur, le dossier

papier ayant, semble-t-il été très peu (ou pas) consulté en dehors des permanences. La plupart des personnes venues aux permanences n'avaient pas consulté le dossier numérique au préalable.

La fréquentation du public s'est répartie de la façon suivante :

- lundi 5 novembre 2018: 5 personnes
- jeudi 15 novembre : 4 personnes
- vendredi 23 novembre : 6 personnes
- samedi 1<sup>er</sup> décembre : 10 personnes
- samedi 8 décembre : 9 personnes, soit, au total 34 personnes.

Les 31 observations du public ont été exprimées sous la forme de :

- 21 observations écrites consignées par les intéressés sur le registre d'enquête papier lors de mes permanences (certaines comportant plusieurs volets répertoriés en bis, ter, etc., d'autres sont accompagnées de courriers remis lors des permanences et également agrafés au registre),
- 8 courriels adressés à la mairie et intégrés dès leur réception sur le site internet dédié à l'enquête,
- 2 courriers adressés au commissaire enquêteur à la mairie la veille de la clôture de l'enquête et intégrés au registre papier.

A l'issue de ma dernière permanence, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement.

Il me revient donc de porter à votre connaissance les observations recueillies, pour lesquelles vos réponses, avis ou précisions seront utiles à la formulation des mes conclusions et de mon avis.

## ● LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

(R=Registre papier ; Cl=Courriel ; C=Courrier)

Commentaire du commissaire enquêteur : certaines observations, à plusieurs volets, ont été répertoriées bis, ter, quater, etc.).

J'ai procédé, pour faciliter la compréhension, au regroupement des observations par secteur géographique, ou par OAP. Les points 1 à 11 concernent des demandes du public, les points 12 à 18 s'analysent davantage comme des demandes de renseignements.

### 1. OAP n°10: secteur de la rue Nationale >R-1, R-3bis

R-1: Mme De Jerphanion, propriétaire des terrains supports de l'OAP 10 au sud du centre-bourg, conteste la réalisation d'un espace vert public sur une partie de ses terrains (OAP 10b : parcelle AB 362), qu'elle souhaite d'ailleurs conserver en l'état, et s'oppose à la réalisation d'un accès par la rue des Forges.

Sur la partie ouest (parcelle AB 361), elle souhaite conserver la partie nord de la parcelle pour y construire elle-même, et considère que « l'espace réservé pour préserver le Logis des Forges est tout à fait insuffisant ».

Réponse de la commune :

R-3 bis : MM. Pellerin père et fils, propriétaires du Camping Moncalm, demandent la possibilité de s'étendre sur la parcelle à l'ouest de leur terrain (parcelle AB 362), sur environ 25 m.

Commentaire du commissaire enquêteur : les terrains convoités appartiennent à l'OAP 10 susvisée, pour y réaliser un espace vert public.

Réponse de la commune :

## **2.OAP n°7 rue de La Tranche > R-2, R-7, R-11, C-1**

R-2 : M.Brin, propriétaire du camping Atlantique, souhaiterait se porter acquéreur des terrains supports de l'OAP 7, route de La Tranche, pour y aménager un lotissement privé sous forme de bourrines, constructions traditionnelles du Marais breton vendéen. L'opération pourrait comprendre des résidences principales ou secondaires, pour une « offre de logements différente ».

Réponse de la commune :

R-7 : Mme Pinocheau, propriétaire de la parcelle AK 81 dans l'OAP 7, route de La Tranche demande des renseignements sur la possibilité, pour elle, de réaliser 1 maison individuelle, ou plusieurs, sur les terrains au sud, qui, selon elle sont raccordées à l' assainissement.

R-11 : MM. Lebois Sébastien et Fabrice, propriétaires indivis de la parcelle AK 79, rue de La Tranche, demandent que leur parcelle soit classée en Ua au lieu de 1AUa afin de disposer librement de leur terrain et construire 2 maisons, conformément au certificat d'urbanisme qui leur aurait été délivré le 23 août 2018, permettant la construction de 2 maisons.

C-1 : Les Consorts Lebois demandent que les parcelles AK 79,80,81 et 82, qui possèdent un accès et sont viabilisées, soient sorties de l'OAP, la parcelle AK82 restant en zone verte.

Réponse de la commune :

## **3.Secteur des Chaigneaux, route de Longeville > R-7bis, R-11bis, R-15**

R-7 bis : Mme Pinocheau, demande pourquoi les parcelles dont elle est propriétaire au lieu-dit Les Chaigneaux, route de Longeville (AC 11,13), situées entre 2 secteurs bâtis, ne sont pas constructibles, au moins le long de la route.

R-11 bis : M. Lebois Sébastien, propriétaire indivis avec Mme Pinocheau et M. Lebois Jacques, des parcelles AC 11 et 13 au lieu-dit Les Chaigneaux, demandent que celles-ci deviennent constructibles, comme elles l'étaient dans le précédent document d'urbanisme, en profitant des réseaux de la route de Longeville. Elles ont été évaluées à 110 000 € à la succession.

R-15 : M. Raimbaud Michel, propriétaire de la parcelle AC 12, demande que la partie située le long de la route de Longeville soit classée en zone constructible.

Réponse de la commune :

## **4.Route de La Tranche, près du camping Atlantique > R-3**

R-3 : M. Pellerin René envisage de réaliser un lotissement sur les parcelles AK 89,90, 91,95 et 96. Il souhaiterait que la parcelle AK 97 puisse devenir également constructible sur une profondeur de 25 m, tout en conservant l'espace boisé (zone A) qui borde le camping de l'Atlantique.

Réponse de la commune :

## **5.Secteur 2AUa route de Fontaine > R-9, R-16, CI-3, CI-4, CI-5, CI-, 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 laisser chacun libre de vendre ou de construire quand bon lui semblera.

M. et Mme Hernoux (AD89) estiment en outre que leur terrain serait amputé par l'accès prévu pour

l'opération.

M. et Mme Le Cam (AD90) envisagent pour leur part de construire un hangar à bateaux ou une cabane de jardin sur la partie arrière de leur terrain.

Réponse de la commune :

#### **6.Secteur 2AUa rue Albert Deman,nord du bourg > R-13**

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 Fouttes, souhaiterait y réaliser un lotissement, ce que ne permet actuellement pas le zonage 2AUa.

Réponse de la commune :

#### **7.Lotissement des Férettes, route de la Cigogne > R-13bis**

R-13-bis : Mme Hélène Morin, SARL Bâti-Soleil, s'étonne également que la parcelle jouxtant le lotissement des Férettes, route de la Cigogne, bordée par la route des Motettes, soit classée en zone Ab, ce qui empêcherait 2 rues du lotissement des Férettes d'aboutir, un bouclage de voirie ayant été prévu, et demandé, dans le projet d'ensemble initial.

Réponse de la commune :

#### **8.Secteur bordant l'ancienne voie ferrée à Moricq > R-4, R-19, Cl-1**

R-5 : M. Rambaud Michel est venu déposer un courrier au nom de M. Cantet Guy, propriétaire de la parcelle AN 255, classée en zone A, bordant l'ancienne voie ferrée, à Moricq, dont il demande la constructibilité.

R-19: M. Gaborit Jean-Paul et Mme Blanchard Colette (née Gaborit) demandent que, de la même façon, les parcelles AN 224, 225, 226 redeviennent constructibles comme elles l'étaient auparavant. Ils souhaiteraient aussi que la parcelle AN 53, au nord-ouest de Moricq , soit constructible.

Réponse de la commune :

#### **9.Moricq, rue des Motettes> R-12, C2**

R-12 :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. Pour les intéressés, le terrain n'a aucune vocation agricole. Ils font remarquer que la pointe de la parcelle ZC68, qui les jouxte est en zone Ua. Sur le terrain de 5000 m<sup>2</sup>, desservi en électricité et en eau potable, les intéressés souhaitent construire 2 maisons à côté de la maison existante. Un certificat d'urbanisme a été demandé à la mairie à cet effet en août 2018.

Réponse de la commune :

#### **10.M. Guignard Stéphane paysagiste > R-6 et R-6 bis**

R-6 et R-6bis: M. Guignard, paysagiste au lieu-dit La Grande Pièce, 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.

Réponse de la commune :

#### **11. Moricq : observations de M. Pateau Albert > R-14, 14-bis, 14 ter, 14 quater, 14-quinquies**

R-14 : M. Pateau Albert, propriétaire de la parcelle ZC 55 à Moricq, en zone A, entre la rue des Motettes et la route du moulin de Moricq, demande qu'elle soit rattachée à la zone Ah qu'elle jouxte et sur laquelle existe une maison (ZC 69). La parcelle n'a pas été remembrée.

Réponse de la commune :

R-14bis: M. Pateau conteste le classement de sa maison (AN 131) en zone inondable (NRI du Plan de prévention des risques littoraux ; zone rouge d'interdiction). Celle-ci n'a jamais été inondée et constitue, en matière d'héritage, son salaire différé. Il conteste aussi le classement en zone inondable des parcelles AN 244, 120, 129, 130 et 132.

Réponse de la commune :

R-14 ter : M. Pateau conteste également, conjointement avec Mme Bouet Yvette, Gruet Florida, M. et Mme Roy Denise et Michel, propriétaires en indivision de la parcelle ZC 44, (M. Pateau parle également de la parcelle ZC 45?) le classement de celle-ci, anciennement en zone Na au POS, en zone Ab. Selon M. Pateau, ce terrain correspond aux apports des intéressés à la zone de la Chenillée lors du remembrement. Ils demandent que ce terrain reste en zone urbanisable, puisqu'ils auraient payé les impôts fonciers en terre urbanisable depuis 1983. Ils détaillent les apports de nature de sol et surface en terrain constructible de la commune d'Angles lors du remembrement, et considèrent que ces terrains proviennent de terrains urbanisables.

Réponse de la commune :

R-14 quater : M. Pateau affirme que l'exploitation de M. Guiet (indiquée par une étoile sur le plan de zonage), n'existe plus depuis 10 ans.

Réponse de la commune :

R-14 quinquies : Il s'agit d'une considération personnelle par laquelle M. Pateau conteste la nécessité pour la commune d'agrandir la ZAE de la Dugeonnière, estimant que « la commune a suffisamment de surface en « zone industrielle ».

Commentaire du commissaire enquêteur : cette contribution n'appelle pas de réponse au titre de la présente enquête publique

#### **12.ZAE de la Dugeonnière > R-5**

R-5 : M. et Mme Bourget, propriétaires de la parcelle qui doit accueillir l'extension de la ZAE de la Dugeonnière, sont vendeurs de l'intégralité de la parcelle, et pas d'une partie seulement.

Réponse de la commune :

#### **13.Route de Longeville > R-9**

R-9 : M. et Mme Moizeau propriétaires de la parcelle AC 232 route de Longeville, près de la Laiterie, sont venus constater que leur parcelle était toujours en zone agricole. Ils auraient souhaité qu'elle soit

constructible.

Réponse de la commune :

#### **14.Route de Longeville > R-17**

M. Gauducheau, à la Laiterie, a un projet de construction d'un garage en zone Ah, accolé au garage de son voisin.

Réponse de la commune :

#### **15.Route du Pont du Poiré > R18, CI2**

M. Favre souhaite savoir si son terrain cadastré AL 60 permet toujours la construction d'une 2ème habitation.

Commentaire du commissaire enquêteur : son terrain est en zone Ua, où l'emprise au sol n'est globalement pas réglementée.

Réponse éventuelle de la commune :

#### **16.Route de la Cigogne > R-20**

M. et Mme Gentils sont venus se renseigner sur les possibilités de construire en détachant 2 lots à l'arrière de leurs terrains cadastré AH 226 et 227 route de la Cigogne.

Commentaire du commissaire enquêteur : la division semble possible avec un accès à l'arrière.

Réponse éventuelle de la commune :

#### **17.Ferme des Mottes > CI7**

M. Porcher souhaitait savoir si son exploitation était bien classée en zone agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur : sauf erreur, l'exploitation est bien en zone A.

Réponse éventuelle de la commune :

#### **18. Mauvoisin, maire > R-10**

M. le Maire est venu déposer un document relatif au projet d'extension de la station d'épuration ainsi qu'un courrier du Conseil Départemental autorisant un recul par rapport à la RD 747 de 20m au lieu de 35 m au droit du projet d'extension de la ZAE de la Dugeonnière.

Commentaire du commissaire enquêteur : ces documents ont été incorporés au registre d'enquête.

### **● LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

Aucune des personnes publiques, associées ou consultées, n'a émis d'avis défavorable. En revanche, les avis favorables sont assortis de nombreuses réserves.

Les principales observations, réserves ou recommandations ont été regroupées par thèmes, avec indication de l'auteur. Ne sont pas reprises ici les observations portant sur des compléments, ajustements et précisions à apporter aux différentes pièces du PLU, qui feront l'objet d'un traitement spécifique entre le maître d'ouvrage et le bureau d'études, pour améliorer la complétude et la régularité du dossier.

### ■ Choix de développement et maîtrise de l'étalement urbain

- Harmoniser les chiffres du PLU avec ceux du SCOT en matière de potentiel urbanisable et de densité, et augmenter la densité moyenne des Orientations d'Aménagement et de Programmation en recherchant de nouvelles formes urbaines innovantes et qualitatives (Préfet, MRAe, Parc du Marais Poitevin, CDPENAF, Chambre d'Agriculture)

Réponse de la commune :

- Proposer des alternatives au développement linéaire de la ZAE de la Dugeonnière (Préfet, MRAe, Parc du Marais Poitevin, CDPENAF, Chambre d'Agriculture)

Réponse de la commune :

### ■ Patrimoine

- Renforcer le volet consacré au patrimoine bâti et vernaculaire des bourgs d'Angles et de Morigq (Préfet, MRAe, Parc)

Réponse de la commune :

### ■ Loi littoral et Natura 2000

- Envisager le classement de la vallée du Troussepoil (Natura 2000) en Nr au lieu de N, et préciser les coupures d'urbanisation (Préfet, MRAe, Parc)

Réponse de la commune :

- Supprimer les possibilités d'extension et de constructions nouvelles pour les campings (Préfet, Parc)

Réponse de la commune :

- Mieux justifier les choix concernant les aménagements en zone humide, notamment les retenues d'eau (MRAe)

Réponse de la commune :

- Intégrer la totalité des marais de la zone humide du Marais Poitevin en soulignant l'appartenance de la commune au Parc naturel ( Parc)

Réponse de la commune :

### ■ Agriculture

- Traiter davantage les impacts du PLU sur les exploitations agricoles et préciser les compensations (Préfet, CDPENAF, Chambre d'Agriculture)

Réponse de la commune :

- Interdire les annexes en zone A et N (Préfet, Chambre d'Agriculture) et limiter les extensions à 30 % de l'emprise au sol existante (Préfet, CDPENAF, Chambre d'Agriculture)

Réponse de la commune :

■ Risques

- Démontrer la compatibilité du PLU avec le Plan de gestion des risques inondation Loire Bretagne (Préfet, MRAe)

Réponse de la commune :

- Ajouter la notice de présentation du PPRL et les informations relatives aux zones rouges et bleues, et revoir certaines incohérences (Préfet, MRAe)

Réponse de la commune :

■ Assainissement

- Justifier la capacité de la station d'épuration de la commune à traiter les effluents à venir (MRAe)

Réponse de la commune :

■ Energie-climat

Traduire davantage dans le règlement les intentions affichées dans le PADD en faveur de la transition énergétique (Préfet, MRAe)

Réponse de la commune :

■ Voirie

- Le Conseil départemental rappelle que les nouveaux accès sur les routes départementales devront être validés au préalable par ses services

Réponse de la commune :

■ Sur la forme, parmi les points soulevés principalement par le Préfet, concernant les différents éléments du dossier d'enquête, j'attire votre attention sur les points suivants :

- rendre les planches de zonage lisibles et utilisables par le public et par les instructeurs des autorisations de construire, indiquant les numéros de parcelles, noms de rues et de lieux dits.

- compléter la légende des planches graphiques par la zone Ah

- clarifier les dispositions du règlement écrit en matière de superposition des dispositifs et des textes.

Réponse de la commune :

Autres commentaires éventuels du maître d'ouvrage :

\*\*\*\*\*

En application de l'article L123-8 du Code de l'environnement, je vous serais reconnaissant de m'adresser dans un délai maximum de 15 jours à compter de ce jour, soit avant le 29 décembre 2018, votre mémoire en réponse à ces observations et demandes.

Le procès-verbal de synthèse et votre mémoire en réponse seront joints en annexe à mon rapport. Je me tiens à votre disposition pour apporter les précisions que vous jugeriez utiles à la rédaction de votre mémoire en réponse.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Remis et commenté le 15 décembre 2018

Établi à La Roche sur Yon le 14 décembre 2018

à Joël Monvoisin, Maire d'Angles

par Jacky Tougeron, Commissaire enquêteur

Pièces jointes : copie du registre d'enquête, des courriers et des courriels