

Département de Maine-et-Loire

Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Région de Doué-la-Fontaine**

ENQUÊTE PUBLIQUE du 21 septembre au 21 octobre 2016

Arrêté communautaire N° 2016.06.063 du 2 juin 2016

Procès-Verbal de Synthèse

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision n°E16000167 / 44 du 05/07/2016

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

1 - Généralités

Suite à la demande du Président de la Communauté de Communes de la région de Doué-la-Fontaine enregistrée le 04/07/2016, par décision E16000167/44 en date du 05/07/2016, le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné Madame Huguette HALLIGON commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques LECUYER commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine.

Ce projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF), composée des 11 communes suivantes : Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénézé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, Les Ulmes, Les Verchers-sur-Layon.

Il est constitué d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), d'un projet de règlement d'urbanisme graphique et écrit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Conformément au Code de l'Environnement et de l'Urbanisme, le dossier du projet d'élaboration du PLUi a été soumis à enquête publique du mercredi 21 septembre 2016 au vendredi 21 octobre 2016, soit 31 jours consécutifs. Les différentes pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes, situé au 49 boulevard Jacques Savary à Doué-la-Fontaine et dans les mairies des 11 communes aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque mairie et de la CCRDF.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement et à l'article 7 de l'arrêté communautaire n° 2016-10 du 26 août 2016, le commissaire enquêteur a rencontré le vendredi 28 octobre 2016, le Président de la communauté de communes pour lui communiquer les observations écrites et courriers envoyés ou déposés dans un procès-verbal de synthèse.

2 - Déroulement de l'enquête

Du mercredi 21 septembre à 9h (ouverture de l'enquête) au vendredi 21 octobre 2016 à 19h (fermeture de l'enquête), le commissaire a tenu 12 permanences dans 11 localités différentes. Aucun incident n'est à déclarer. Elles se sont déroulées les :

- mercredi 21 septembre 2016, de 9h à 12h au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine
- mercredi 21 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie des Ulmes
- mardi 27 septembre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Forges
- mardi 27 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie de Saint-Georges-sur-Layon
- mardi 27 septembre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Dénézé-sous-Doué
- le samedi 1^{er} octobre 2016, de 9h à 12h à la mairie de Doué-la-Fontaine
- le vendredi 7 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Montfort
- le vendredi 7 octobre 2016, de 15h à 17h à la mairie des Verchers-sur-Layon
- le jeudi 13 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Louresse-Rochemenier
- le jeudi 13 octobre 2016, de 14h30 à 16h30 à la mairie de Brigné
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 16h à la mairie de Concourson-sur-Layon
- le vendredi 21 octobre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Meigné.

La publicité de l'enquête auprès du public a été faite :

- par voie d'annonces légales et d'articles dans les journaux locaux, Ouest-France et le Courrier de l'Ouest
- par affichage sur le terrain et dans toutes les mairies concernées par le projet
- par « flyers » à la disposition de la population dans les mairies
- sur le site Internet de la CCRDF.

Le public s'est bien mobilisé pour consulter surtout les documents de règlement graphique de chaque commune. En dehors de Doué-la-Fontaine, la commune qui a reçu le plus grand nombre de visiteurs est Louresse-Rochemenier. Les permanences de deux heures y ont été parfois trop courtes et il a fallu déborder du créneau imparti. De nombreuses observations sont également arrivées au siège de la CCRDF, souvent en courrier recommandé avec AR. Le climat général de l'enquête a été toujours très courtois et serein.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a toujours été accueilli par les maires ou parfois leurs adjoints directs ainsi que les secrétaires de mairie qui ont répondu avec bienveillance aux besoins du public. L'aide des maires a souvent été précieuse pour localiser les parcelles de terrain sur les documents graphiques, notamment ceux des territoires communaux qui sont particulièrement illisibles du fait de l'échelle choisie.

3 - Bilan de la consultation publique

La synthèse des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête est récapitulée ci-après par commune renseignée par son code

Communes	Code	Nombre	Communes	Code	Nombre
BRIGNÉ	BRI	8	Les VERCHERS s/Layon	VER	4
CONCOURSON s/Layon	COL	8	LOURESSE-ROCHEMENIER	LOR	14
DÉNÉZÉ-sous-Doué	DED	7	MEIGNÉ	MEI	7
DOUÉ-la-Fontaine	DOU	11	MONTFORT	MON	4
FORGES	FOR	6	ST GEORGES s/ Layon	SGE	8
Les ULMES	ULM	4	CCRDF	CCD	15

Un collectif au nombre d'adhérents non précisé peut se rajouter au nombre d'observations de LOR.

Au total, 96 observations ont été recueillies sur l'ensemble des 12 registres. Ce nombre peut varier de quelques unités car des personnes se sont présentées dans des permanences différentes et ont pu également se faire les porte-parole d'autres partageant leurs avis ou leurs craintes. Deux courriers sont arrivés le lundi 24 octobre 2016 à la Communauté de Communes mais le tampon de la poste rend compte de leur validité par rapport à la date de fin d'enquête.

4 - Principales questions identifiées par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a codifié l'ensemble des observations et courriers et identifié différents thèmes abordés dans chaque déposition. Il a identifié 6 thèmes sachant que certaines observations peuvent aborder 2 thèmes différents.

1 - les renseignements	RSG	=	22
1 - les vérifications de zonage	VEZ	=	16
2 - les aménagements à ne pas oublier	AM	=	6
3 - le règlement écrit dans ses différentes rubriques	RGT	=	13
4 - le règlement spécifique à la protection des jardins	RPJ	=	12
5 - le changement de zonage	CHZ	=	25 et +
6 - autres, des dossiers qui appellent des réponses		=	9

4.1 Les renseignements concernant la procédure en cours (RSG), les vérifications sur chaque situation personnelle par rapport au classement de zone, soit annoncé, soit confirmé (VEZ) :

38 observations sans commentaires, rendent compte de la satisfaction des personnes concernées.

4.2 Les aménagements à ne pas oublier (AM) émanent de personnes qui parlent de voies douces, de pistes cyclables, de routes à aménager, de sécurité routière à renforcer, d'éclairage public à développer, de la place des cimetières dans les villes.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.2.1 : Compte tenu que les cimetières n'apparaissent pas sur les règlements graphiques, des OAP sont-elles prévues à proximité de cimetières intra ou extra muros ? Dans ce cas, quelle application de la législation (Art. R2223-2 du CGCT) prévoyez-vous sachant que toutes les communes rurales ne constitueront plus qu'une seule zone urbaine ?

4.2.2 : Des voies douces entre le bourg et le lotissement des Tilleuls, en zone UB sur la commune de Dénézé sont-elles prévues dans le PLUI pour sécuriser les allées et venues des piétons et particulièrement des enfants ? Par extension, des pistes cyclables et des voies piétonnes seront-elles prévues entre les communes rurales dans la future commune nouvelle ? Si ces liaisons sont mentionnées dans le PADD, elles ne sont pas représentées sur les documents graphiques.

4.2.3 : La politique de développement local engendrée par le PLUi sera-t-elle attentive à la sécurité routière et à la qualité de vie des habitants dans les petites communes comme Brigné qui connaissent un développement important des transports ? Le PLUi est-il l'occasion d'uniformiser et/ou mutualiser l'état et l'entretien des infrastructures routières sur l'ensemble de la CCRDF ?

4.3 Le règlement écrit (RGT) interpelle certains sur la complexité du langage qui laisse la part belle à une interprétation ambiguë surtout lorsque les règles n'ont pas été respectées au moment de la construction. Le règlement graphique n'est pas toujours lisible. La situation est complexe pour le « Camping la Vallée des vignes » situé sur Concourson-sur-Layon en zone NLc(t).

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.3.1 : Le Bureau d'études peut-il clarifier la rédaction des règles concernant les restrictions de 2m ou 5m de distance à respecter entre les parcelles en zone A (pages 96 et 97 du règlement) ? en zone UA (pages 16/17 du règlement) ? Des aménagements de l'article UA11 (pages 21, 22 et 23) peuvent-ils être proposés à partir de l'expérience d'un petit collectif de propriétaires à Dénézé ?

Peut-il clarifier également la nature de la limite de la parcelle 145 sur le territoire communal de Doué Est et ses obligations en bordure de zone Av ?

Quelles réponses, Bureau d'études et élu, pouvez-vous apporter aux questions posées par Madame SANNA dans son courrier (annexe SGE 8.1) joint à ce PV, qui gère le camping la Vallée des Vignes à Concourson-sur-Layon ?

4.4 Les jardins protégés identifiés au titre de l'article 151-23 du CU (RPJ)

De nombreux terrains dans les communes rurales et la ville de Doué-la-Fontaine ont l'obligation de protéger des jardins dont l'étendue diminue la surface constructible de leurs parcelles. Ces obligations ne sont pas bien accueillies d'autant plus que, même si leur existence est considérée par le Bureau de l'Architecte des Bâtiments de France comme des éléments du paysage à préserver, elles ne sont pas généralisées dans les bourgs et certains sont plus marqués que d'autres. Ainsi la commune de Brigné est particulièrement bien équipée en jardins protégés et pourtant elle n'est pas concernée par la mise en place de la future AVAP.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.4.1 : Pourquoi certaines parcelles échappent-elles à cette obligation ? Pourquoi à titre d'exemple les parcelles 238,239,380 et 97 à Concourson n'en ont-elles pas ? Quels sont les critères d'attribution ?

4.4.2 : Pourquoi le jardin arrière de la propriété de Monsieur Poitvin à Rochemenier est-il frappé presque en entier de cette servitude alors qu'il y a déjà un très beau parc ? S'il y a un risque de voir disparaître ce parc, n'est-il pas écrit dans le PADD page 14 « qu'il ne faut pas fermer la porte à la création de lieux d'hébergement proposant de l'habitat léger par exemple pour valoriser le parc d'une grande propriété » ? Quelle que soit la crainte, la surface du jardin à protéger peut-elle être fortement diminuée à l'arrière de sa propriété, voire supprimée ?

4.4.3 : Les conditions d'aménagement d'annexes dans les parties jardins peuvent-elles être assouplies en augmentant la surface constructible pour permettre la construction de vérandas (40m²) comme le demande le collectif de 6 foyers du lotissement des Sentiers dans le quartier de Soulangier à Doué ? Les piscines enterrées sont-elles acceptées sur les espaces Jardins ?

4.4.5 : A l'opposé de cette obligation de jardins protégés pour certains, comment expliquez-vous la mise en place de l'ER-DO1 sur la parcelle 372, partie intégrante d'une propriété familiale, entourée de murs, au 41 rue de Soulangier à Doué et qui est appelé à supprimer ce jardin ? Quelles solutions alternatives ont été étudiées ?

4.5 Le changement de zonage (CHZ)

Si, comme il est écrit dans le compte rendu de la délibération communautaire du 2 juin 2016, la concertation a été intense tout au long du projet et les orientations et les choix qui ont été pris correspondent au mieux à l'intérêt général et au développement cohérent, maîtrisé et équilibré du territoire, il n'empêche que 25 personnes et plus font des demandes qui portent sur des thématiques d'urbanisation. En ajoutant à ces 25 personnes, les 12 qui acceptent difficilement l'obligation des jardins protégés, **il y a 37 personnes qui se sont déplacées ou ont écrit pour exprimer leur mécontentement voire leur refus d'accepter ce qui leur est proposé dans le projet de PLUi.**

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

- Les parcelles 162, 163, 164 en A, rue du Vivier à St Georges peuvent-elles être rendues constructibles comme la 174 ?

- La parcelle 258 sur Montfort peut-elle être classée en Av ? Son propriétaire ayant reçu l'autorisation de planter de la vigne sur cette parcelle, il demande la correction dans le règlement graphique de Montfort.

- La parcelle 66 sur Louresse, en zone A peut-elle être partiellement prolongée en zone U ?

- Les parcelles 403, 404 et 405, secteur des Ricacelles, peuvent-elles passer de Ap en A pour des raisons professionnelles ?

- La parcelle 39 classée en Ah en zone humide à CRU peut-elle passer en AT1 pour y aménager des cabanes dans les arbres ? La parcelle 20 au même lieu n'est pas classée en zone humide. Est-ce un oubli ?
- Lorsqu'un bâtiment change de destination (Maury sur la commune de St Georges), quelles sont les possibilités ?
- La parcelle 94 en zone 2AUh rue des Carriers à Doué peut-elle être constructible ?
- Les parcelles 18 et 12 rue de Cholet à Doué, prévues en 2AUh peuvent-elles être reclassées en UAh ou UB pour conserver la cohérence des différents éléments constitutifs de la propriété ?
- La parcelle 4 sur Louresse Rochemenier, actuellement prévue en A, peut-elle réintégrer la zone UBa ?
- Existe-t-il un moulin sur la commune de Concourson qui ne figure pas sur le règlement graphique mais qui représente cependant une servitude pour les parcelles environnantes ?
- L'aménagement de l'OAP-DO-6 peut-il permettre de prévoir un accès pour mieux desservir les parcelles 10 et 16 proches de l'OAP et difficilement accessibles pour des livraisons lourdes (comme le fuel) par le chemin des Epinettes ?
- Sur la parcelle 44 en zone A au lieudit la lune de Vaillé sur St Georges, peut-on demander le changement de destination d'une grange agricole en maison d'habitation ?
- Les parcelles 141 et 144 au hameau de Villeneuve à Dénezé, prévues en A peuvent-elles être intégrées en Ah ?
- L'intégration de l'habitat groupé de la Marsonnière au bourg de Forges comme cela a été réalisé sur le hameau de la Chapelle ne permettrait-il pas de densifier et regrouper le centre de Forges ?
- Les parcelles 164 et 47, à la Carte à Dénezé prévues en A peuvent-elles réintégrées en Ah ?
- Plusieurs habitants sur Forges demandent le classement en zone U, des hameaux du territoire communal. Par ailleurs, il est demandé par deux associations, le classement en Ah de tout habitat groupé sur le territoire communautaire pour obtenir la protection des 1000 mètres entre les éoliennes et les habitations dans le cadre d'installations de parcs éoliens, comme moyen de défense des populations. Est-ce réalisable pour tous les hameaux et petits habitats groupés concernés par l'installation éventuelle d'un parc éolien ?
Même si des éléments de réponse sur le dossier des hameaux figurent dans le compte-rendu du conseil communautaire du 2 juin 2016, à la lumière de la contradiction entre ces deux demandes, quels avis complémentaires pouvez-vous fournir ?
- Quelle place pour un éco-lotissement sur le territoire communal de Meigné, aux Renardières, et pour lequel la parcelle 1306 devrait basculer de A en U ? Territoire très proche du secteur urbanisé, desservi par les réseaux électriques et la voie publique, dépourvu de valeur agronomique, cette parcelle a-t-elle un avenir dans le cadre du PLUi ?

4.6 Autres sujets abordés

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.6.1 : Les OAP

Pour les propriétaires de terrains visés par des OAP, quelles solutions ont-ils pour vendre leur bien ? à la commune ? à un aménageur privé ? à une association de propriétaires ?

En cas de refus de l'OAP, quelles alternatives pour les propriétaires ?

Pour l'OAP de Saint Jean à Brigné, ne serait-il pas judicieux de clore le différend entre propriétaire et communauté de communes en acceptant la proposition du propriétaire, à savoir l'annulation de la cession de la parcelle 139 qui n'a pas été honorée et le retrait de la parcelle 140 de l'OAP ? Dans cette solution, l'OAP reste-t-elle réalisable ? certes, elle est moins étendue mais l'accès peut se faire par la rue Saint Aignan.

Pour les propriétaires qui souhaitent réaliser une OAP : c'est le cas de l'OAP-DO-13 rue de Cholet / St Exupéry (Angers centre). Est-il possible d'y apporter quelques changements dans sa configuration s'il est possible d'y appliquer le CR de la délibération municipale du 8/09/2016 ?

Un projet privé d'aménagement de lotissement est-il possible sur les parcelles A (38) des Longées et en OAP (80) sur la commune de Louresse-Rochemenier en dehors de celle prévue dans le dossier du PLUi ? Si les équipements en réseaux sont assurés sur les lieux, qu'en est-il de la station d'assainissement à proximité ? Quelles en sont les servitudes en cas de nouvel aménagement de cette station ?

4.6.2 : Le magasin LIDL veut s'étendre en superficie : il demande le changement de zonage pour la parcelle adjacente, 368, classée en 2 AUh au PLUi qui ne permet pas cet agrandissement à court terme. Quelle réponse apportez-vous à ce commerce de proximité implanté depuis plusieurs années et qui avait certainement l'ambition de se développer ? Pourrait-elle se déplacer ailleurs dans la ville de Doué ?

4.6.3 : Quelle suite pouvez-vous apporter à la demande d'une meilleure affectation que celle du zonage en A pour la parcelle 411 au lieudit Maffron sur la commune de Doué Est ? Cette très grande parcelle à laquelle peuvent s'associer les parcelles 412,413,414,415 se situe dans une zone plus artisanale ou commerciale que terre agricole.

4.6.5 : Le projet MAM (Association L'île aux chouettes) au hameau Launay à Louresse-Rochemenier. La communauté de communes soutient-elle toujours ce projet qui a été refusé par la Chambre d'Agriculture ?

4.6.7 : La communauté de communes a validé la Charte ENR le 20 juillet 2016 ? Cette charte est-elle mentionnée dans le projet de PLUi ? Quelles informations pouvez-vous donner sur le ou les futurs parcs éoliens qui peuvent s'installer sur le territoire douessin ?

Autant de points et de questions auxquels vous voudrez bien répondre de manière précise et approfondie. Les réponses seront consignées dans un mémoire à me faire parvenir dans les quinze jours à dater de la remise en mains propres du présent document. Le procès-verbal signé des deux parties ainsi que votre mémoire en réponse seront insérés dans mon rapport d'enquête dans le cadre de la mission qui m'a été confiée. Conformément à la législation en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à DOUÉ-la-FONTAINE, le 28 octobre 2016, en 3 exemplaires

Huguette HALLIGON

Commissaire enquêteur

Michel PATTÉE

Président de la Communauté de Communes de la région de DOUÉ-la-FONTAINE

Maire de DOUÉ-la-FONTAINE