

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° 2016.10 du 26 août 2016



CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

SOMMAIRE

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – Contexte de l'enquête	
2 – Concertation	p. 5
3 – Dossier d'enquête	
4 – Les objectifs du PLUi	p. 6
5 – L'Habitat	
6 – L'Avis de l'Etat	p. 9
7 – Déroulement de l'enquête	
8 – Conclusions du commissaire enquêteur	p. 11
9 – Avis du commissaire enquêteur	p. 13

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Le Contexte de l'enquête

Par délibération du 20 décembre 2012, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), valant programme local de l'Habitat (PLH). Cette délibération a été complétée le 25 février 2015 pour y intégrer des objectifs complémentaires. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu le 9 septembre 2015 puis le 23 mars 2016 suite à quelques évolutions législatives. L'élaboration du PLUi de la région de Doué-la-Fontaine s'est effectuée en parallèle de l'élaboration du SCoT du Grand Saumurois et l'arrêt du projet est intervenu le 28 juin 2016.

Par décision n°E16000167/44 du 05/07/2016 et sur demande du Président de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine par courrier enregistré le 04/07/2016, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Huguette HALLIGON, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques LECUYER, commissaire enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine. Ce projet porte sur les onze communes suivantes : Brigné, Concourson-sur-Layon, Denezé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, Les Ulmes, Les Verchers-sur-Layon.

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique du mercredi 21 septembre 2016 au vendredi 21 Octobre 2016 inclus, soit 31 jours. Conformément aux termes de l'arrêté communautaire n°2016-10 en date du 26 août 2016 qui en fixait les modalités d'organisation, il a tenu douze permanences dans les onze mairies communautaires et au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine. Créée en 2001, cette collectivité connaît des situations différentes : huit ont des PLU, une a une carte communale et deux n'ont pas de documents d'urbanisme.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend ses conclusions et son avis sur le projet de PLUi élaboré conformément aux articles L 153-9 et R 153-8 du code de l'urbanisme et des articles L 123-1 et R 123-1 et suivants du code de l'environnement. Le SCoT du Grand Saumurois n'étant pas encore approuvé, il n'est pas possible pour des raisons juridiques de faire état d'une quelconque compatibilité entre les deux. Il est juste possible de dire qu'il a été recherché une convergence de vue avec le SCoT sur les grandes orientations, en espérant, une fois celui-ci approuvé, qu'effectivement la compatibilité existe. En revanche, l'élaboration du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine s'est clairement appuyée sur les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional Anjou Loire Touraine, avec lequel il est compatible.

Le territoire concerné par l'enquête rassemble presque 13 000 habitants dont 58% sur Doué, ville-centre qui est bien sûr la polarité. Trois pôles relais ont été définis à l'intérieur du territoire, Louresse Rochemenier, St Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur Layon.

2 - La Concertation :

Ce projet, dont l'élaboration s'est étalée sur quatre années, dans un contexte législatif en évolution, est le fruit du travail d'un groupe d'urbanistes et d'élus auquel ont été invités à se joindre les Personnes Publiques Associées (PPA). La concertation a été active avec l'ouverture d'ateliers thématiques aux acteurs du territoire, elle s'est poursuivie avec l'information du public par l'envoi de questionnaires, l'ouverture dans chaque mairie d'un dossier de concertation avec registre pour les remarques, les permanences en mairies, les réunions publiques, un ciné-débat, les parutions dans la presse locale et les articles dans le bulletin communautaire, une page dédiée sur le site Internet communautaire, des rencontres avec des architectes pour la démarche BIMBY et avec des porteurs de projet sur les sites.

Le commissaire enquêteur ne peut que souligner l'énergie et la pédagogie qui ont accompagné toutes ces démarches avec en même temps la volonté d'informer et communiquer le plus possible.

3 - Le Dossier d'enquête

Il comprend :

- L'Arrêté communautaire N° 2016.06.063 du 2 juin 2016 d'arrêt de projet du PLUi tirant le bilan de la concertation,
- L'Arrêté préfectoral dispensant d'évaluation environnementale le PLUi de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine
- La Note de présentation résumant le projet de PLUi au regard notamment de l'environnement.
- Les Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA)(PPC),
- L'Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- L'Avis du Syndicat Mixte du Grand Saumurois quant à la demande de dérogation à l'application de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme

- **Le Rapport de présentation**, document d'ordre général présentant les caractéristiques du territoire en 3 volumes séparés :

* Le Diagnostic procède à un véritable état des lieux du territoire de la communauté et sert de fondement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Il décrit la situation actuelle du territoire et de toutes les communes la composant ainsi que sa situation future afin d'en apprécier les enjeux et les besoins ; il met en évidence ses forces et ses faiblesses.

* L'Etat Initial de l'Environnement constitue une analyse de l'environnement et la biodiversité et dresse l'état de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'état des énergies renouvelables, des risques et des nuisances.

* Les justifications des choix expliquent ceux qui ont été retenus pour établir le PADD au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement et des motifs de changement qui ont été apportés.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définit les grands axes généraux qui sont les thématiques du territoire, de l'habitat et du développement durable et il en arrête les objectifs.

- **Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent dans le respect du PADD, les dispositions portant sur l'habitat et l'aménagement des voies sur les sites choisis.

- **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** est un véritable mode d'emploi qui décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat définie par le PLUi tenant lieu de Plan Local d'Habitat (PLH).

- **Le Règlement**, distingue :

le Règlement écrit - Pièce écrite qui regroupe les dispositions réglementaires principales

le Règlement graphique - Pièces graphiques (11 plans au 1/7500ème et 14 plans au 1/2000ème), de même portée juridique que le règlement écrit.

- **La Liste des emplacements réservés**

- **Les Annexes :**

Annexes sanitaires, liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), classement sonore des infrastructures terrestres, bois et forêts relevant du régime forestier, zones humides pré localisées par la DREAL et le SAGE Layon-Aubance, plans du réseau d'Alimentation en Eau Potable, du réseau Eaux Usées, des Servitudes d'Utilité Publique, planches des zonages d'assainissement collectif,

- **Le registre d'enquête publique**, relié avec pages numérotées.

Je peux souligner que ce dossier est complet, conforme à la réglementation. Les documents bien que copieux, lourds et encombrants sont bien conçus et ordonnés, d'une écriture claire et concrète, et cherchent à expliquer le mieux possible. Très intéressants pour un public averti, ils sont toutefois fastidieux et peu encourageants à lire pour des lecteurs moins entraînés, et ils n'ont pratiquement pas été ouverts pendant les permanences, hormis le règlement écrit. L'échelle au 1/7500ème a rendu difficile la lecture des cartes qui sont restées peu utilisées. Par contre, les représentations des bourgs au 1/2 000 sont très bien adaptées à la recherche et leur utilisation a été appréciée.

4 - Les objectifs du PLUi

→ Le PLUi s'est fait dans un contexte de politiques ou d'études mises en œuvre concernant l'aménagement et l'habitat : Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2008-2018, du Parc Naturel

Régional, du Contrat de Territoire, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) depuis 2011.

Ces rappels permettent de relever l'importance des thématiques d'actions prioritaires comme la mise en œuvre d'une politique de l'habitat, le développement du territoire, la protection du patrimoine et des paysages dans un souci de développement durable que l'on retrouve au centre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet communautaire.

→ Les orientations du PLUi s'adressent à la totalité de l'espace communautaire, de la ville-centre de Doué-la-Fontaine et des 11 communes environnantes. Aujourd'hui, le projet présenté, écrit collectivement, parle d'avenir pour le Douessin qui a des atouts indéniables liés à sa situation territoriale entre Angers et Saumur, à son passé géologique et à son histoire. Cet avenir cependant ne doit pas s'imaginer sans regarder vers le Grand Saumurois dans lequel le territoire communautaire occupe une place de choix en tant que 2^{ème} pôle derrière la centralité de Saumur.

Projet de territoire qui dépasse le périmètre de la communauté de communes, c'est donc également un projet politique porté par les élus, répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

→ Les trois axes du PADD :

- **Le Douessin, un bassin de vie à rééquilibrer dans son fonctionnement** en confortant la ville-centre pour qu'elle joue pleinement son rôle de catalyseur des énergies locales. C'est inverser la tendance démographique des dix dernières années et ramener des populations des bourgs vers la ville-centre pour conforter son rôle de polarité,
- **Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble**, en adoptant une politique stratégique pour augmenter, rénover et adapter le logement dans les centres-bourgs et la ville-centre,
- **Préserver patrimoine et ressources dans le souci de développement durable.**

→ Les principaux objectifs déclinés dans les axes fondateurs sont :

- conforter une ville-centre tant dans son poids démographique que dans son rôle d'animation et maîtriser l'évolution démographique des communes périphériques,
- maintenir les spécificités au service d'une stratégie globale diversifiée de développement économique : agriculture diversifiée, tourisme du Douessin complémentaire du tourisme du Grand Saumurois, nombreuses petites entreprises d'artisanat et de commerce et quelques locomotives industrielles,
- accroître de façon raisonnable le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissements des centres-bourgs et centre-ville et développer le parc de logements sociaux, publics et privés,
- améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie, et prendre en compte les besoins spécifiques de certains habitants (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...),

- limiter la consommation d'espace en le réduisant de 50% et lutter contre l'étalement urbain en densifiant par la mise en place d'OAP et par la méthode BIMBY de « construire dans son jardin »,
- donner à voir son patrimoine caché et faire du patrimoine au sens large (bâti, culturel et naturel), un atout moteur de l'attractivité du territoire,
- concilier biodiversité et activités humaines et préserver la ressource en eau
- assurer le maillage du territoire en liaisons douces, poursuivre l'amélioration des dessertes routières
- tendre vers un territoire à énergie positive en développant le recours aux énergies renouvelables

Les zones d'occupation se répartissent de la manière suivante sur le territoire de la CCRDF :

Zones	Surfaces en Ha	Par rapport au territoire
Zones Urbaines U	855,9	4,1%
Zones à Urbaniser AU	81,6	0,4%
Zones Agricoles A	15632,15	75,4%
Naturelle et Forestière	4171	20,1%
TOTAL	20740,7	100%

5 - L'Habitat

Le PLUi intègre le PLH d'où l'adjonction :

- d'un POA qui comprend les mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat,
- des OAP qui édictent les éléments liés et opposables aux actions d'aménagement : 34 OAP Habitat et 4 OAP Activités sont prévues sur le territoire communautaire. Les OAP habitat représentent un potentiel de 489 logements. Une échelle inscrite sur la représentation de ces opérations serait appréciée pour mieux évaluer les surfaces qu'elle représente.

Les besoins retenus en matière d'habitat correspondent au scénario dit de « croissance raisonnée ». Alors que la production sur les années 2007/2012 était de 80 logements par an, le scénario prévoit environ 60 logements par an. Il est donc attendu la production de 680 logements supplémentaires à l'horizon 2027 sur la CCRDF quelle que soit la façon de les produire : réhabilitation de l'ancien, agrandissement, démolition reconstruction, densification de parcelles ou construction neuve. Pour respecter le rééquilibrage de développement voulu, les 3/4 des logements (510) se trouveront sur la ville de Doué, et les autres (170) sur les communes environnantes. Parmi les logements supplémentaires créés, sont inclus les logements sociaux (220) : ainsi, leur taux se rapprochera des recommandations du Plan Départemental de l'Habitat.

J'observe ainsi que le projet de PLUi assure la maîtrise du développement urbain, de la consommation foncière en augmentant les surfaces agricoles, il prévoit des opérations immobilières dans l'esprit de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion associant le logement, le commerce, les services et les activités.

6 - L'Avis de l'Etat

→ Par arrêté n°2015-109 en date du 26 octobre 2015, la Préfète du département de Maine-et-Loire a donné délégation de signature à Madame la Directrice de la DREAL des Pays-de-La-Loire qui a signé la décision de la Préfète en date du 27 mai 2016 pour avis de non soumission du PLUi à évaluation environnementale. Cette décision est relative à la demande d'examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme.

→ La Préfète du département de Maine-et-Loire a donné au nom de l'Etat, un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans l'avis, et en annexe technique visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du projet. Ses réserves portent :

- sur la consommation foncière en matière d'habitat

L'opération du Fief Limousin est prévue en 2 temps et la seconde partie classée en 2AUh n'est pas pour tout autant comptabilisée dans le potentiel de consommation d'espace agricole.

L'Etat demande que cette opération soit intégrée dans le décompte du potentiel « en extension de l'enveloppe urbaine » ou à afficher en zone agricole protégée (secteur Ap) comme un potentiel urbain à plus long terme nécessitant qu'il n'y ait pas d'implantation de bâtiment agricole.

Compte tenu de la variabilité des densités dans les communes, ce qui n'est pas incompatible avec le SCoT, l'Etat demande que « pour une meilleure lisibilité de la consommation d'espaces, un tableau présentant les surfaces des enveloppes urbaines et de potentiels en extension urbaine par commune, complète le tableau page 57 du tome 1 du rapport de présentation.

- sur les besoins fonciers en matière d'activités économiques

Les extensions prévues dans le projet de PLUi ont été fixées à 37 ha (dont 26 ha sur Doué) sans précision sur les besoins en particulier sur la zone de la Saulaie à Doué. Des extensions importantes sont également prévues sur St Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon et sur Louresse Rochemenier.

L'Etat demande que « le PLUi fasse apparaître les efforts en matière de modération de la consommation d'espaces et affiner le calcul des besoins notamment sur la zone de la Saulaie à Doué ». Il demande que les besoins sur les trois communes citées soient justifiés sous le risque que les implantations prévues soient supprimées, voire réduites.

- sur l'assainissement

En raison du mauvais fonctionnement de certaines stations d'épuration de la CCRDF, l'Etat demande l'amélioration de la filière de traitement des eaux usées, sur Louresse Rochemenier, Les Ulmes et Doué-la-Fontaine, avant tout accueil de population nouvelle. Dans ces conditions, un zonage en 2AU serait plus approprié.

D'une manière générale, l'Etat préconise, pour l'ensemble de la CCRDF, que « en préalable aux extensions d'urbanisation, un schéma directeur est indispensable pour les différents systèmes d'assainissement pour vérifier et définir les travaux à entreprendre ».

- sur le volet Habitat

L'Etat demande que le bilan de l'OPAH précédente apparaisse et être mis en perspective avec les objectifs de la future OPAH.

- sur les formes urbaines et les déplacements

Le projet propose des orientations sur toutes les zones ouvertes à l'urbanisation immédiate. L'état souhaite que les descriptifs des OAP soient plus précis quant aux grandes orientations en matière d'enjeu constructif, de déplacements ..., au niveau de priorité des différentes opérations et des critères concernant les niveaux de voirie.

- sur les zones humides

L'Etat demande que la rédaction du PLUi soit très claire sur les limites de l'inventaire des zones humides en particulier dans les zones agricoles où des sondages pédologiques seraient utiles pour les projets agricoles.

Je considère que l'avis formulé par la Préfète de Maine-et-Loire sur le projet de PLUi est une juste appréciation du dossier et que sont justifiées les réserves émises sur les besoins fonciers en matière d'activités économiques et sur les conditions de l'assainissement. Par contre, je ne souscris pas aux réserves formulées sur les précisions jugées insuffisantes concernant les OAP. Ces futures zones d'habitat sont définies par des orientations qui deviennent des contraintes si elles sont trop nombreuses.

7 – Déroulement de l'enquête

Conformément à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur Le Président de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine portant organisation de l'enquête, un avis au public a été publié dans la presse locale, à la rubrique des Annonces judiciaire légales des journaux Ouest-France et Le Courrier de l'Ouest, éditions du 1^{er} et 22 septembre 2016, soit 15 jours au moins avant de début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ce même avis d'enquête publique a été affiché avant le 5 septembre 2016 et pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux habituels d'affichage des actes administratifs et d'information du public dans chacune des onze mairies de la communauté de communes et au siège de la Communauté à Doué. Des « flyers » ont été mis à la disposition du public dans toutes les mairies, rappelant le calendrier des permanences et 59 panneaux d'avis d'enquête ont été placés sur le terrain communautaire.

Dans les mêmes délais, la totalité du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public sur le site internet de la CCRDF.

Au vu de ce qui a été constaté et des mesures prises, j'estime que l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes réglementaires.

L'enquête s'est déroulée du mercredi 21 septembre à 9h (ouverture de l'enquête) au vendredi 21 octobre 2016 à 19h (clôture de l'enquête), j'ai assuré 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 Denezé-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.

Le public a pu me rencontrer pour exposer et consigner ses observations dans les registres ouverts à cet effet. Il a souvent choisi de venir d'abord et d'envoyer ensuite ses questions par courrier postal à mon attention, à l'adresse du siège communautaire. Les registres sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies aux heures habituelles d'ouverture. Ils ont tous été remis en mains propres au commissaire à la clôture de l'enquête, le vendredi 21 octobre à la mairie de Meigné.

Je considère que les conditions matérielles dans lesquelles les permanences se sont déroulées, ont été satisfaisantes.

8 – Conclusions du Commissaire Enquêteur

→ Le PLUi est un document nécessaire à l'organisation concertée et équilibrée du territoire de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine, dans l'obligation de compatibilité avec les documents d'ordre supérieur que sont le SCoT du Grand Saumurois (en phase d'approbation), le SRCE, le SDAGE et les SAGE du Thouet et de Layon-Aubance.

→ La composition du dossier est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et comprend le rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durables (PADD), les opérations d'aménagement et de programmation (AOP), le programme d'orientations et d'actions (POA) associé au PLH, le règlement et les annexes.

Les documents du dossier d'enquête sont de bonne facture, rédigés de manière claire et précise, bien ordonnée permettant une bonne compréhension pour un public averti mais d'un volume pouvant décourager des lecteurs moins assurés. Les plans au 1/2000^{ème} ont été très utilisés par le public.

→ Le public a été informé conformément à l'arrêté communautaire, par la publicité, deux fois par voie de presse locale dans les délais réglementaires à trois semaines d'intervalle, par affichage dans les mairies et sur le domaine public des communes concernées, et par internet. L'avis d'enquête a fait

l'objet d'un affichage quinze jours avant le début d'enquête et il est resté jusqu'à la fin de l'enquête, au siège de l'enquête et dans toutes les mairies de la communauté.

Tous les documents concernant l'enquête et le projet ont été mis sur le site internet de la communauté de communes.

Je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes réglementaires.

→ Le public s'est mobilisé pour ce projet : 111 observations ont été écrites dans les 12 registres ou adressées au siège de l'enquête ou remises en mains propres pour être intégrées aux registres. J'estime cette participation satisfaisante et le temps imparti pour les permanences a souvent été élargi pour recevoir toutes les personnes venues.

Parmi ces observations, 37 émanent de personnes venues pour vérifier ce qu'elles savaient peut être déjà sans évoquer de problème particulier.

Les principaux thèmes sur lesquels se sont regroupées les observations sont : les changements de zonage par rapport aux documents antérieurs relatifs aux hameaux, aux parcelles en contact avec les espaces agricoles et naturels, aux OAP, et les trames pour les jardins protégés.

Les trames des jardins protégés :

Par rapport aux objectifs de l'axe 3 du PADD, la CCRDF a utilisé l'outil qu'est l'article 151-23 du code de l'urbanisme pour préserver l'espace agricole en contact avec les franges d'urbanisation. L'objectif est plus large que la simple protection de jardins ; c'est davantage la création d'un espace tampon entre l'urbanisation et l'espace agricole pour éviter les problèmes de cohabitation, en particulier pour les parcelles bâties profondes avec un jardin à l'arrière en contact avec l'espace agricole. Cette réglementation a provoqué plusieurs observations au cours de l'enquête qui poussent à réajuster leur profondeur pour permettre l'évolution des constructions bâties et la construction d'annexes comme prévu au règlement. Une profondeur minimale, de 5 à 10 m en fonction de la taille des terrains, est à respecter pour que cette protection, qui doit être plantée et entretenue, s'inscrive dans le paysage sans pour autant revenir sur la nécessité de leur existence qui reste pertinente vis-à-vis de la protection de l'environnement.

Les modifications de zonage

- Sur les Hameaux : La prise en compte des lois Grenelle et ALUR a induit des réductions de constructibilité principalement au niveau des hameaux qui sont passés d'un zonage en U à un zonage en Ah. Cela correspond à un compromis entre le zonage U constructible et le zonage A agricole très fortement encadré. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettent ainsi aux hameaux de continuer à vivre avec des possibilités d'évolution encadrées du bâti et des activités. Si les réactions ont été nombreuses sur la commune de Forges, c'est parce que les hameaux, mis à part celui de La Chapelle resté en zone U, sont devenus des STECAL. L'urbanisation est par contre restée possible pour des hameaux déjà urbanisés comme le village de Rochemenier, le hameau de la Bournée à Louresse, le hameau de la Rousselière aux Ulmes.

- Sur les OAP : leur mise en place est un outil au service de l'urbanisation. Elle définit un cadre, opposable, mais elle n'impose en aucun cas aux propriétaires de vendre leur bien et ils ont le droit de le conserver en l'état. Leur mise en place cependant est souvent perçue comme une atteinte à la liberté qui touche leur propriété. Ils peuvent avoir une attitude de rejet, ce qui explique certaines réactions comme celles sur Doué ou Concourson. Sur ce sujet, la pédagogie est donc nécessaire et ce fut le rôle de la concertation en amont, pour expliquer les enjeux d'une gestion harmonieuse et raisonnée du territoire.

9 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête, après étude du dossier, après avoir remis au porteur du projet le procès-verbal des observations et des réponses apportées par la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine,

Je considère que :

Le projet a fait l'objet d'une concertation dont la qualité pédagogique a été appréciée par tous les participants,

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté communautaire d'organisation, du 21 septembre au 21 octobre 2016, soit pendant 31 jours consécutifs,

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans toutes les mairies de la communauté urbaine, au siège de celle-ci et sur son site internet,

Le public a été informé conformément à la réglementation en vigueur, par voie de presse et d'affichage, par voie internet,

Le commissaire enquêteur a tenu douze permanences au cours desquelles il s'est tenu à la disposition du public souhaitant le rencontrer,

Le dossier est conforme à la réglementation,

Je considère également que

Le projet limite la consommation d'espace en densifiant avec des outils de programmation et il lutte contre l'étalement urbain en diminuant les surfaces à urbaniser et en augmentant les surfaces agricoles et naturelles comme le prévoient les dispositions législatives,

Le projet conforte la ville-centre dans son rôle de polarité tant sur le plan démographique qu'économique et il établit une hiérarchie entre les communes environnantes en fonction de leurs spécificités,

Le projet prévoit une politique volontariste de l'habitat pour réinvestir les centres de ville en développant une offre diversifiée de logements qui répondent aux évolutions des modes de vie, aux besoins spécifiques de certains,

Le projet permet de maintenir les spécificités du territoire dans une stratégie globale de développement économique diversifié (céréales, vigne, roses, tourisme, artisanat),

Le projet veut faire du patrimoine, au sens large, un atout moteur de l'attractivité du territoire,

Le projet pense, en terme de développement durable, à concilier biodiversité et activités humaines, à préserver la ressource en eau et développer les énergies renouvelables,

Le projet veut assurer le maillage du territoire en liaisons douces et poursuivre l'amélioration des dessertes routières, le développement de la desserte numérique,

Le projet n'impacte pas les zones de protection présentes sur le territoire,

Le projet est compatible avec les documents d'ordre supérieur, SDAGE, SAGE, SRCE et SCoT (en voie d'approbation),

Je donne un

AVIS FAVORABLE avec UNE RÉSERVE,

celle de différer la réalisation de l'OAP BR-02 sur la commune de BRIGNÉ pour les raisons telles qu'elles sont formulées à la page 58 de mon rapport.

À AVRILLÉ, le 21 novembre 2016

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur



Thèmes	Code	Noms / adresses
AM (9)	CCD CR2	Mr Jean Claude BOUGIS
	ULM OB4	Mme DABURON,
	BRI OB4	Mr et Mme HOUCHE et Mmes WETTLING, Brigné
	COL CR2	Mr Pascal PION, Brigné
	DED OB3	Mr et Mme RÉVEILLÈRE, Denezé
	CCD OB2	Mr Augustin PATTÉE, Doué
	LOR OB	Mr et Mme BARBE, Louresse
	BRI OB3	Mr Marcel VAUTION, Brigné
	VER CR1	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
RGT (22)	CCD OB6	Mr et Mme Thierry LACOMBE, Doué
	COL OB4	Mme HOGAN, Concourson
	COL CR1	AlterCités,
	MEI CR2	Mr Thomas BEAUCOURT, Denezé, collectif de 6
	CCD OB4	Mr Alain BENESTEAU, Doué
	DED OB2	Mme Jacqueline TREUILLIER à Saugré, Denezé
	SGL CR1	Mme Nathalie SANNA, Concourson
	MON OB2	Mme CHARTIER, Montfort
	DOU CR1	Mr Robert MATTEAVIOLI, Doué
	VER CR2	Mr Samuel MAINDRON, Les Verchers
	BRI OB7	Mme Catherine ROTTIER, St Georges
	CCD OB5	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
	VER OB2	Marc CHALON, St Georges
	DED OB5	Mr Mme VIGNERON, MrMme BELOUARD, Louresse Ro
	LOR OB1	Mr Joseph GIRARD, Rochemenier
LOR OB2	Mr Francis PAILLET, Louresse	
RPJ (11)	CCD CR2	Mrs Mmes LHOMMELET, DUBÉ, TOUCHETEAU, MOREAU, PATURAL ET BISLEAU, Doué
	CCD CR5	Mr Didier POITVIN, Rochemenier
	SGE OB1	Mme Joëlle BALEINE, St Georges
	SGE OB3	Mr Jean MOINE, La Bournée
	LOR CR7	Mr et Mme VIGNERON, la Bournée
CHZ (10)	BRI OB1	Mr Roger METAYER, Louresse
	FOR OB1	Mr Pierrick GUILLERMIN, Forges
	FOR OB1	Mr Robert GUILLERMIN, Forges
	FOR OB2	Mme Annick BOSSARD, Forges
	FOR OB3	Mr et Mme Marcel DESLIN, Forges
	FOR OB4	Mr Laurent PASQUIER, Forges
	FOR CR1	Mr et Mme Redha MAGUEMOUM, Forges
	FOR OB5	Mr Régis LANDREAU, Forges
DED CR1	Mr Jean Claude PANNIER, Bordères - 64800	

	DED OB3	Mr Rémy VAILLANT, Denezé
	COL OB1	Mme Marie Laure LEBRUN, Rochemenier

Thème	Code	Nom et adresse
CHZ (15)	SGE OB7	Mme LE ROCH, St Georges
	LOR CR5	Mr GAZEAU-CHARGÉ, Ballan Miré -37510
	LOR OB4	Mr GAZEAU-LECLAIRE, Doué
	COL OB2	Mr et Mme Serge LENOIR, Croix en Touraine - 37150
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU, Angers
	DOU CR2	Mr et Mme DITTIÈRE, Doué
	DOU CR3	Mr Jean Loup POHU, Doué
	MON CR1	Mr Dominique LAROCHE, Montfort
	COL OB5	Mr et Mme Alain CHAIGNEAU, Concourson
	LOR CR6	Mr GRÉGOIRE, Niort - 79000
	BRI OB5 /BRI CR1	Mme Béatrice BARON, Cru, Meigné
	LOR CR3	Association « Vents des Roses Douessives », Forges
	MEI CR1	Association « MDR Environnement », Denezé
	DOU CR4,	Magasin LIDL, Doué
MEI CR1	* Mme Odile MUSSET, Meigné, les Renardières	
CHZ (OAP) (7)	BRI OB2	Mr Georges ONILLON, Brigné
	COL CR3	Mme HUMEAU, Concourson
	DOU OB2	Mr et Mme CHERBONNIER et Mr JM PIAU, Doué
	CCD CR4	Mr et Mme ECHARD, les Sables d'Olonne - 85100
	LOR CR1	Alain PRINET à Juigné/s Loire et Lionel LECLERC à Doué,
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU,
Autres (7)	CCD CR1	Mr et Mme Joseph MALINGE, Doué
	FOR OB5	Mr Jean LORIAU pour Marthe LORIAU, Forges
	ULM OB1	Mr et Mme BOULAN, Forges
	LOR CR4	Mr MARTINON, Denezé
	LOR CR2	Mmes MARTIN, DAVY ET MAITREAU, Hameau Launay