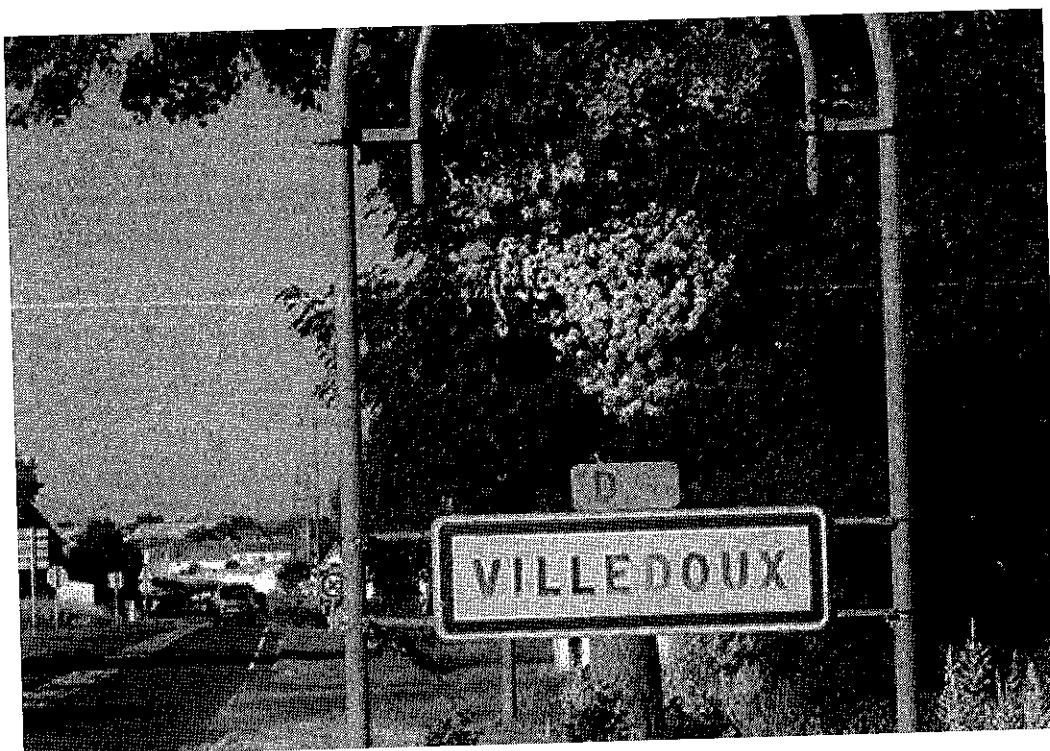


DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT D'ENQUETE



Révision allégée n° 6 du
Plan Local d'Urbanisme
de la commune de VILLEDOUX

Enquête Publique effectuée du mardi 23 avril 2019
au vendredi 24 mai 2019

SOMMAIRE

I – GENERALITES :

- 11 – Contexte général
- 12 – Objet de la révision allégée
- 13 – Justification du recours à la procédure de révision allégée
- 14 – Composition du dossier
- 15 – Concertation préalable
 - publicité
 - concertation
 - permanence du maire de la commune
 - réunion publique
- 16 – Consultation des PPA, PPC, MRAe
 - avis reçus
 - réunion publique

II – CADRE JURIDIQUE

III – ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 31 - Désignation du commissaire enquêteur
- 32 – Déclaration sur l'honneur
- 33 - Modalités de l'enquête
 - Préparation et organisation
 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Durée de l'enquête
 - Contact préalable avec l'autorité organisatrice
 - Visite des lieux / vérification de l'affichage

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 41 – Déroulement des permanences
- 42 – Dossier mis à la disposition du public
- 43 – Accessibilité du dossier par le public

44 -Information effective du public

- Par voie de presse
- Par voie d'affichage
- Par voie d'insertion sur internet

45 – Climat de l'enquête / Incidents

46 – Relation comptable des observations

- Lors des permanences
- Sur le registre
- Par mail et courrier
- Nombre d'observations favorables, hostiles, motivées

V – ANALYSE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

51 – Références prises dans le dossier

- référence au Code de l'Urbanisme
- référence au PADD, au SCOT, au PLU
- concernant l'étude environnementale

52 – Composition du dossier

53 – Contenu du dossier

54 - Divers

VI – OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

VII- CLOTURE DE L'ENQUETE

VIII - MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I – GENERALITES :

11 – Contexte général :

La commune de Villedoux est située dans le département de la Charente-maritime, à 12 km au nord-est de La Rochelle. Selon l'INSEE, elle comptait 2242 habitants en 2015 pour une superficie de 1580 hectares. La commune connaît une croissance démographique importante avec un taux de croissance de 9,5% entre 2010 et 2015.

La commune fait partie de la communauté de communes Aunis Atlantique. Elle se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juin 2006. Elle est couverte par le SCOT du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012.

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie du site Marais Poitevin référencé FR5400446 au titre de la directive « Habitats » et FR5410100 au titre de la directive « Oiseaux ». En raison de la présence de ce site, le projet de révision allégée de la commune fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

12 – Objet de la révision allégée :

La révision allégée du PLU porte sur :

- le passage d'un secteur en zone naturelle (N) en zone AUa (à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, sous forme d'opération d'ensemble) et la modification de ses limites, et ce afin de rendre compatible le plan de zonage et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), et rendre possible un projet d'aménagement de lotissement d'habitations,
- le passage d'une partie d'un secteur en zone AUb en zone N, en compensation de la superficie du secteur en zone N, objet de la révision,
- la modification et/ou la mise à jour des emplacements réservés n° 2,4 et 8, afin de permettre un accès à la nouvelle zone AUa.

Le projet de la révision a pour objet principal la création d'un quartier d'habitat, en ouvrant à l'urbanisation un secteur naturel, permettant ainsi de créer un lien urbain entre deux secteurs urbanisés de la commune, l'un ayant une fonction purement résidentielle et l'autre offrant tous les équipements et services de proximité, nécessaires aux habitants.

Ce secteur naturel situé entre des lotissements et la plaine de jeux n'a pas de vocation naturelle particulière. Cette zone est aujourd'hui vouée à l'agriculture.

Le centre-bourg de Villedoux étant densément urbanisé, et les quelques dents creuses de l'enveloppe urbaine ne permettant pas l'aménagement d'un nouveau quartier qualitatif, le développement à très court terme de la commune ne peut être envisagé qu'à l'est, sur ce secteur défini par le PADD comme partie intégrante de la zone urbaine.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études Sit&A Conseil de Dompierre-sur-Mer. (17) et est porté par la communauté de communes Aunis Atlantique de Marans (17).

13 – Justification du recours à la procédure de révision allégée :

La révision est justifiée par les articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L.153-35 du Code de l'Urbanisme.

Elle respecte le second alinéa de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

- elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD (les modifications sont d'ordre purement réglementaire et n'ont par conséquent aucune incidence sur l'économie générale du PADD,

- toutefois, elle a pour objet la réduction d'une zone naturelle avec en contrepartie le passage en zone N d'une partie d'une zone AUb, compensation qui se fera au mètre carré près.

14 – Composition du Dossier :

Le dossier d'enquête publique comporte 4 sous-dossiers :

- * **le sous dossier n° 1** comprend un rapport de présentation comportant 20 pages, un rapport de l'Evaluation Environnementale de la révision allégée du PLU de 27 pages et un document graphique.

Après une introduction sur le projet, le rapport de présentation justifie le recours à la procédure de révision allégée, déroule la procédure administrative, décrit les modifications envisagées, motive le choix de la zone à urbaniser et conclut dans ce sens.

Après un rappel de la révision allégée, le rapport de présentation de l'Evaluation Environnementale évalue la compatibilité avec les documents de portée supérieure, précise l'état initial des secteurs concernés par la révision allégée, analyse les incidences notables et les mesures associées, présente et justifie les impacts et précise que la méthodologie a été menée dans le respect du Code de l'Urbanisme. Un résumé non technique de cette évaluation environnementale est joint.

Le document graphique est le plan de zonage modifié à la date du 27 novembre 2018, échelle 1/5000.

- * **le sous dossier n° 2** contient les pièces administratives (délibérations, concertation du public)

Dans le dossier des délibérations se trouvent l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 9 novembre 2016 et du 27 novembre 2018, l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Villedoux du 1er septembre 2015 et du 7 mars 2017, une annonce légale dans l'Hebdo du 4 octobre 2018 et du 20 décembre 2018 (**annexe II, pièces n° 4 à 7 – annexe VI, pièces n° 6 et 7**)

Dans le dossier de concertation du public se trouvent un extrait du journal l'Hebdo du 8 novembre 2018, un extrait du journal Sud-Ouest du 25 octobre 2018, une copie du bulletin municipal de Villedoux de novembre 2018, une information des 2 temps forts du 9 novembre 2018 (permanences d'élus et réunion publique), des extraits des sites internet de la Communauté de communes Aunis Atlantique et de la commune de Villedoux sur le même sujet, le cahier de concertation, le powerpoint et le compte rendu de la réunion publique (**annexe II, pièces n° 8,9 et 19 – annexe VI, pièces n° 1 à 5**).

* **le sous dossier n° 3** contient les documents de la consultation des PPA (convocations et avis, invitations, powerpoint et compte rendu de la réunion des PPA du 29 mars 2019).

Concernant le 1er point, le dossier contient la liste des PPA, PPC et MRAe sollicités pour avis, les avis de la MRAe Nouvelle Aquitaine, de la CCI La Rochelle, de la Direction de l'Environnement et de la Mobilité de La Rochelle, du Parc naturel régional du Marais Poitevin, d'Agricultures et Territoires de la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime, du Syndicat Mixte pour le SCOT de La Rochelle Aunis (**annexe II, pièces n° 10 à 16**)

Concernant le 2ème point, le dossier contient la liste des invitations adressées aux PPA, PPC et MRAe, le compte-rendu de la réunion du 29 mars 2019 et le dossier de présentation à cette réunion (**annexe II, pièces n° 17,18,20**).

* **le sous dossier n° 4** comprend des pièces relatives à l'enquête publique à savoir l'avis d'enquête publique, la décision de désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté prescrivant l'enquête publique, les articles de la publicité concernant l'enquête publique et parus dans l'Hebdo le 4 avril 2019 et Sud Ouest le 5 avril 2019, les avis d'enquête publique parus sur les sites internet de la Communauté de communes Aunis Atlantique et de la commune de Villedoux (**annexe V, pièces n° 1 à 3, 6, 7 – annexe II, pièces 1,3**).

15 – Concertation préalable :

L'information/concertation du public a été assurée de différentes façons en amont de l'enquête publique : mise à disposition du dossier au public accompagné d'un cahier de concertation du 22 octobre 2018 au 22 novembre 2018 inclus à la mairie de Villedoux, communication d'un article dans la presse locale et dans le bulletin communal, affichage sur la commune et au siège de la communauté de communes, insertion sur le site internet de la commune de Villedoux et de la CdC, permanence du maire de la commune et réunion publique.

Publicité :

La publicité de la concertation a été faite dans le Bulletin municipal « Villedoux infos » de novembre 2018, sur le site internet de la Communauté de communes et de la commune, dans les journaux l'Hebdo du 8 novembre 2018 et Sud ouest du 25 octobre 2018 (**annexe VI, pièces n° 1 à 5**)

Concertation :

Le cahier de concertation comporte une observation (inquiétude d'un Villedousais habitant en limite de la zone à construire sur la hauteur des constructions et le vis-à-vis).

Permanence du maire de la commune :

Une permanence a été tenue le vendredi 9 novembre 2018 à la mairie de Villedoux pour répondre aux éventuelles questions du public.

8 personnes se sont présentées avec notamment pour interrogation l'organisation et le contenu du projet d'aménagement de ce nouveau quartier d'habitation.

Réunion publique :

Une réunion publique s'est également tenue le 9 novembre 2018 à la mairie de Villedoux en présence du maire de la commune, de la responsable de l'Aménagement de la Communauté de communes Aunis Atlantique, du chargé de projet du bureau d'études et des riverains et propriétaires

des parcelles concernées.

19 personnes ont participé à cette réunion publique.

Le compte-rendu liste les questions posées par le public présent auxquelles M. le maire de Villedoux a apporté une réponse. Elles concernent les hauteurs des maisons du futur quartier, le traitement de la frange avec les habitations existantes, l'accès au lotissement pouvant poser des problèmes de sécurité à proximité de l'école, le stationnement créé dans le cadre de cet aménagement et le choix d'urbanisation à l'est de la commune.

Si les réponses apportées par monsieur M. le maire de Villedoux éclairent les villageois sur le projet, celles-ci ne sont pas suffisantes. Le projet d'aménagement n'étant pas « arrêté », les inquiétudes demeurent dans l'enquête publique.

Observations du MO

Effectivement, le projet n'étant pas finalisé, certaines questions restent bien évidemment sans réponse aujourd'hui. Toutefois, le projet fera l'objet d'une présentation aux habitants en temps voulu et une demande de Permis d'Aménager sera déposée, permettant aux habitants de découvrir le futur projet d'aménagement.

L'ensemble de la réflexion d'aménagement sur les entrées et sorties du futur quartier pour les parties ouest – Nord et Sud sera traité avec vigilance pour travailler les flux dans le cadre des aménagements. Ce point d'aménagement ne fait pas partie de la révision alléguée du PLU Villedoux.

Le bilan de la concertation (cahier de concertation et réunion publique) est joint au dossier d'enquête publique (annexe II, pièces n° 8 et 9).

16 - Consultation des PPA, PPC et MRAe :

Dix-huit services, PPA (Personnes Publiques Associées), PPC (Personnes Publiques Consultées) et MRAe, ont été sollicitées pour avis : DREAL Nouvelle-Aquitaine/Mission Evaluation Environnementale - Préfecture de Charente-Maritime - DDTM 17 - Conseil Départemental de la Charente-Maritime - Région Nouvelle Aquitaine - Syndicat Mixte pour le SCOT La Rochelle –Aunis - Parc Naturel Régional du Marais Poitevin - Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle - Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Charente-Maritime - Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime - Mairie de Saint Ouen d'Aunis - Mairie d'Andilly les Marais - Mairie de Charron - Mairie d'Esnandes - Mairie de Marsilly - Mairie de Saint Xandre - Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Mairie de Villedoux (**copie de demande d'avis, annexe II, pièce n° 10**).

Avis reçus :

La CCI donne son accord sur la modification qui va permettre de créer un lien urbain entre 2 zones déjà urbanisées. Elle soutient ce projet et est favorable à la possibilité de création de commerces, services ou équipements de proximité au sein de ce nouveau quartier (**annexe II, pièce n° 13**)

La Direction de l'Environnement et de la Mobilité du Département émet un avis favorable (**annexe II, pièce n° 11**).

Le Parc naturel régional du Marais Poitevin indique que l'impact de cette révision est limité en matière de biodiversité : le secteur du projet actuellement en zone N est un terrain agricole cultivé qui se situe en dehors du périmètre Natura 2000 et des zones à enjeux – sa localisation facilitera la densification urbaine de Villedoux – en contrepartie une zone actuellement à urbaniser

sera transformée en zone naturelle le long de la voirie existante. Ce zonage pourrait offrir l'opportunité de qualifier cette bande routière d'un point de vue paysager. Dans le futur secteur AUa, le parc recommande à la commune d'encourager un projet urbain favorisant l'intégration paysagère, la sobriété énergétique, les déplacements doux et la qualité architecturale (composition, hauteur, matériaux...).

Le parc se met à la disposition de la commune et de la communauté de communes pour accompagner l'aménagement qualitatif de ce projet de quartier, poursuivre l'identification des futures zones naturelles et agricoles à préserver dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Dans cette perspective, le secteur AUb, objet de la présente révision, pourrait être intégré aux futurs zonages naturels ou agricoles, au-delà de la seule bande longeant l'axe routier (**annexe II, pièce n° 14**).

Pour la Chambre d'Agriculture l'extension de la zone AUa d'une surface de 2,94 ha est judicieuse par rapport aux centralités de la commune de Villedoux et y est favorable. Elle demande que la densification soit à minima cohérente avec le projet de PLUi-H en cours d'élaboration dans lequel cette surface sera intégrée.

Le passage d'une partie de la zone AUb en zone N interroge à plusieurs titres : la création de zone N compenserait la surface AUa créée. Le changement de zone sur ce secteur « n'entraîne aucune incidence sur les paysages et le patrimoine » ni sur le cadre de vie. Il s'agit d'un effet nul et non positif comme indiqué page 16 du rapport.

La mesure compensatoire pour l'agriculture indiquée page 21 du rapport de présentation montre qu'il s'agit « d'une diminution de la superficie » de la zone AUa « contrecarrée par la superficie gagnée en zone N lié au nouveau classement. La configuration de cette zone (bande de 25 m de large située entre une zone AUb et un talus) devient difficilement exploitable (accès aux parcelles ? Usage agricole possible ?...)

La Chambre d'Agriculture précise qu'en aucune manière cette nouvelle surface N ne compense la surface à usage agricole qui disparaît. Il est nécessaire de conserver cette surface en zone AUb pour l'intégrer dans l'aménagement de la zone et permettre à travers des OAP une gestion paysagère du futur développement de la commune. Au vu de ce zonage N et de son argumentation, un avis défavorable est émis (annexe II, pièce n° 16**).**

Aucune observation particulière n'est émise par le SCOT La Rochelle Aunis (**annexe II, pièce n° 15**)

Sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée, la MRAe fait plusieurs observations.

Elle recommande de regrouper le rapport de présentation et l'évaluation environnementale, de compléter le dossier afin d'assurer l'articulation du projet de révision allégée avec les documents de portée supérieure et de démontrer le besoin d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à proximité immédiate du tissu pavillonnaire et des équipements communaux.

Elle recommande d'expliquer comment le projet de révision allégée du PLU a abouti à la localisation de cette extension urbaine à l'est du bourg, de compléter le rapport de présentation par un exposé des alternatives étudiées en explicitant les facteurs de choix pour comprendre la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal.

La MRAe recommande par ailleurs d'établir le nouveau règlement graphique sur la base d'un fond de plan cadastral à jour, de compléter le dossier afin d'évaluer l'adéquation des capacités des équipements du territoire avec le projet d'accueil de population (alimentation en eau potable, capacités d'assainissement résiduelles de la station d'épuration.

Elle soulève que le projet ne comporte pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), or conformément à l'article R.121-20 du Code de l'Urbanisme, toutes les zones à urbaniser doivent être couvertes par une OAP. Cette OAP doit être définie pour la nouvelle zone AUa afin de garantir une prise en compte des principes d'aménagement identifiés dans le dossier.

Concernant les parcelles du secteur retenu pour la réalisation du lotissement, utilisés pour l'agriculture, le dossier ne permet pas de juger de la valeur agricole de ces parcelles ni de leur intérêt pour le territoire. Le dossier indique pourtant un impact fort sur l'activité agricole. Le dossier n'indique pas non plus si des investigations de terrain ont été réalisées afin d'évaluer si des milieux naturels d'intérêt sont éventuellement présents dans l'emprise ou à proximité de la zone concernée par le projet d'aménagement et recommande donc de compléter le dossier par ces éléments pour permettre d'appréhender les enjeux éventuels de ces milieux.

La commune est concernée par la présence de sites naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF), la nouvelle zone AUa envisagée étant située à 150 m du site Natura 2000 Marais Poitevin. La description de ces sites et les enjeux environnementaux associés ne sont pas présentés et les incidences potentielles de l'artificialisation des sols seulement évoquées. Pour ce qui est des eaux de ruissellement, le dossier indique qu'elles s'écouleront vers les marais situés à l'est du bourg, en site Natura 2000 puis dans l'ancien canal Antichar. Le règlement de la zone AUa impose quant à lui au projet d'aménagement l'infiltration des eaux sur le site du projet par la mise en œuvre de systèmes auto-épuratoires (noues, plantes épuratrices,...). Il convient donc de compléter le dossier par une analyse complète des incidences potentielles de l'urbanisation envisagée sur les sites naturels protégés.

La MRAe considère que la nécessité de l'extension urbaine à l'Est du bourg est à mieux argumenter tant sur les motivations du choix de localisation que sur l'évaluation des impacts sur les sites naturels protégés. Des compléments, notamment des données environnementales et une analyse des espèces et des milieux potentiellement impactés, doivent être intégrés dans le rapport de présentation afin de s'assurer d'une prise en compte suffisante de l'environnement par le projet de révision allégée (annexe II, pièce n° 12).

Les éléments mis en avant par les PPA et la MRAe ont été repris dans les observations du commissaire-enquêteur (annexe VI, pièce n° 1).

Réunion publique des PPA du 29 mars 2019 à Villedoux :

Les mêmes services que ceux sollicités ci-dessus pour avis, ont été invités à la réunion (copie d'invitation, annexe II, pièce n° 17).

Le compte-rendu de la réunion mentionne uniquement les personnes présentes, les absents n'étant pas listés. Personne n'est excusé.

En dehors des représentants de la commune de Villedoux, de la communauté de communes, du bureau d'études Sit&A Conseil, **4 PPA ou services** ont répondu présent à cette réunion : le SCOT La Rochelle Aunis, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, le maire de Saint Ouen d'Aunis et la Chambre d'Agriculture.

La réunion avait pour objet la présentation du projet de révision allégée par la projection d'un powerpoint, la présentation du cahier des charges qui sera transmis aux aménageurs et l'enregistrement des observations et réflexions des PPA.

Suite à cette présentation, le maire de Villedoux a résumé les avis reçus des PPA, reprenant uniquement l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Le compte-rendu de réunion des PPA est joint au dossier d'enquête (annexe II, pièce n°

18).

Lors de la réunion des PPA du 29 mars 2019, trois PPA sur les cinq qui ont émis un avis au projet de révision allégée du PLU de Villedoux étaient présentes, à savoir les représentants du PNR Marais Poitevin, du SCOT La Rochelle Aunis et de la Chambre d'Agriculture.

Les représentants de la CCI et du département étaient absents. La MRAe, qui ne fait pas partie des PPA, était également absente.

Le compte-rendu de la réunion ne liste pas les personnes publiques associées invitées. Celle des absents non plus.

Sur la page 2 du compte-rendu, dans le §8 « observations et réflexions des personnes présentes », il n'est pas fait de distinction entre les avis des personnes présentes et ceux des personnes absentes.

Observations du MO

La page 2 du compte rendu ne mentionne que les avis des PPA présentes le jour de cette réunion. L'avis des PPA absentes est mentionné dans leurs courriers, présentés dans le dossier d'enquête publique.

Sachant que le compte-rendu détaillé de l'examen conjoint vaut avis des personnes publiques associées, qu'il doit être inclus dans le dossier d'enquête publique, il est nécessaire que ce document soit précis et que les avis soient visés dans leur globalité, pas simplement par les mentions « favorables ou défavorables ».

Observations du MO

Le compte rendu de l'examen conjoint fait bien partie intégrante du dossier d'enquête publique s'accompagnant des courriers des avis des PPA et de la MRAe dans la chemise «consultation des PPA après arrêt», laquelle comprend également la liste des PPA invitées. Certes, ces différents avis ne sont pas détaillés dans le compte rendu; la référence aux courriers des PPA absents étant préférable.

Seule la Chambre d'Agriculture a reçu une réponse de monsieur le maire de Villedoux.

Dans le compte-rendu il est noté que l'ensemble des autres PPA présentes lors de cette réunion sont favorables à la révision allégée et qu'elles n'ont pas de remarque particulière à formuler.

* dans le compte-rendu de réunion des PPA, en réponse à l'avis défavorable émis par la Chambre d'Agriculture, il est précisé que la zone AUa du projet est déjà mentionnée comme étant urbanisée dans le PLUi (en cours d'élaboration) et que de nouvelles zones, actuellement zones à urbaniser AU, à moyen et long terme, passeront en zone agricole.

Le projet étant soumis à enquête publique, la zone N ne peut être considérée comme urbanisée. Le PLUi en cours d'élaboration ne peut donc pas l'inclure en tant que telle.

Observations du MO

Cette formulation a été émise effectivement afin que la Chambre d'Agriculture puisse mieux appréhender cette modification. Au stade de la réunion d'examen conjoint, le zonage du PLUi-h était en cours de réalisation, ne permettant pas de pouvoir y faire référence avec détail mais dans ses orientations. Toutefois, à ce jour, il est assuré que la bande prévue, non considérée comme de la compensation, sera bien en zone agricole et cette zone agricole concerne une large partie de la zone AUB du PLU de Villedoux.

Concernant le 2ème point, s'agissant d'un élément destiné à répondre aux attentes de la Chambre d'Agriculture, il aurait été utile de préciser les zones AU prévues de passer en zone agricole.

Observations du MO

Cette donnée n'a pu être communiquée avec précision à la Chambre d'Agriculture, comme évoqué ci-dessus. Toutefois, à ce jour, pour compléter le paragraphe ci-dessus, la zone AUb du PLU de Villedoux d'environ 20ha à l'ouest de la commune se verra réduite de 56% puisque que ce seront environ 11ha qui reviendront en zone agricole.

* lors de cette réunion, l'avis de la MRAe, organisme obligatoirement consulté dans le cadre de la révision allégée du PLU, a été évoqué.

Aucune réponse sur la suite à y réserver n'a été donnée par le porteur de projet.

Observations du MO

Suite à l'examen conjoint des PPA et aux avis rendus sur le projet arrêté de la révision de Villedoux, le dossier est mis à l'enquête publique. Le dossier ne peut être modifié avant l'enquête publique. Toutefois, une évolution sera possible après l'enquête publique. Ce sont dans ces termes, que l'évaluation environnementale de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux sera reprise afin de répondre aux demandes de la MRAe.

* Il est nécessaire de rappeler que l'avis de l'autorité environnementale est multiple : il vise à éclairer le public sur la manière dont le porteur de projet a pris en compte les enjeux environnementaux ; il donne au porteur de projet des clés pour améliorer son projet, en mettant en lumière les points qui mériteraient d'être approfondis ; c'est l'un des éléments qui constituent l'évaluation environnementale sur lesquels s'appuie l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Au-delà du projet considéré, l'avis de l'autorité environnementale permet également une amélioration globale des dossiers et des projets à long terme. Les remarques formulées peuvent en effet être mises à profit par les maîtres d'ouvrage et leurs bureaux d'études pour produire des études d'impact à la fois plus abouties et plus accessibles à un lecteur non averti, et pour concevoir à l'avenir des projets plus respectueux de leur environnement.

Le 10 avril 2019, lors de l'entretien que j'ai eu avec monsieur le maire de Villedoux, ce point a été évoqué. En ma présence, le maire a contacté téléphoniquement le bureau d'étude SIT&A Conseil, en charge du dossier, en vue de compléter le rapport de présentation de l'évaluation environnementale avant la fin de l'enquête publique. Aucune modification n'a été apportée au dossier à la date de clôture.

Observations du MO

Après échange oral avec la personne référente auteure de l'avis de la MRAe, il a été évoqué la possibilité de réaliser un inventaire faune/flore/milieus naturels et étude des impacts de la révision allégée sur cet état initial, et les mesures qui pourront être mises en œuvre et les éléments attendus en matière d'analyse environnementale. Après communication du devis du bureau d'études environnementaliste, la MRAe a clairement répondu que l'attente n'était pas celle-ci au regard du devis. Les éléments attendus sont les suivants:

- pas de réalisation annexe d'une étude naturaliste sur la faune, flore et l'habitat du secteur d'urbanisation, tel que prévu par le devis du bureau d'études Oréade-Brèche,
- complétude de certains points évoqués comme des évidences mais qui méritent d'être

approfondis dans l'argumentaire dans le cadre de la compétence du bureau d'études,

- apport des justifications dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement sans faire d'étude particulière,

- éclairage sur les enjeux du site Natura 2000 et les impacts de l'urbanisation du secteur sur ces enjeux

- explication du choix du site d'urbanisation retenu à l'Est de la commune et non à l'Ouest

- argumentation de la compensation agricole

A ce jour, le dossier de révision est en cours d'évolution et une confirmation écrite de ces points est attendue par la MRAe.

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux sera reprise afin de répondre aux demandes de la MRAe.

II – CADRE JURIDIQUE :

- Code de l'urbanisme,

- Code de l'environnement, art. L.123-1 et suivants,

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de

l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,

- Plan local d'urbanisme de la commune de Villedoux,

- Décision n° E19000038/86 du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 5 mars 2019 me désignant comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête,

- Arrêté (DIR HUB n° 19-01) du Président de la Communauté de communes Aunis Atlantique de Marans en date du 2 avril 2019 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villedoux.

III – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

31 – Désignation du commissaire-enquêteur :

Par décision n° E19000038/86 du 4 mars 2019 du Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villedoux (annexe II, pièce n° 1).

32 – Déclaration sur l'honneur :

Une déclaration sur l'honneur précisant que je ne suis pas intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions a été transmise le 25 mars 2019 au Président du Tribunal Administratif de Poitiers (annexe II, pièce n° 2).

33 – Modalités de l'enquête :

– Préparation et organisation :

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été définies avec Mme Emilie ANTHOINE, responsable de l'Aménagement à la Communauté de communes Aunis Atlantique le 1er avril 2019 à la mairie de Rivedoux Plage (17).

– Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

Le président de la Communauté Aunis Atlantique a prescrit, par arrêté DIR URB n° 19-02

du 2 avril 2019, l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 6 du PLU de Villedoux (**annexe II, pièce n° 3**).

– Durée de l'enquête :

32 jours, du mardi 23 avril 2019 au vendredi 24 mai 2019 inclus.

Quatre permanences ont été arrêtées :

Mardi 23 avril 2019 de 13H30 à 17H30

Vendredi 3 mai 2019 de 13H30 à 17H30

Mercredi 15 mai 2019 de 8H30 à 12H30

Vendredi 24 mai 2019 de 13H30 à 17H30

– Contact préalable avec l'autorité organisatrice :

Je me suis entretenu sur le fond du dossier avec Mme Emilie ANTHOINE au siège de la Communauté de communes Aunis Atlantique à Marans, puis avec M. François VENDITTOZZI le maire de Villedoux et M. Daniel BOURSIER, 3ème adjoint, chargé de l'urbanisme et des travaux à la mairie de Villedoux le 10 avril 2019.

- Visite des lieux / vérification de l'affichage :

J'ai effectué une visite des lieux d'enquête publique avec M. Daniel BOURSIER à l'issue et vérifié la présence de l'affichage réglementaire.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

41 – Déroulement des permanences :

Les permanences ont été tenues dans la salle du Conseil Municipal de Villedoux accessible par tous les publics.

42 – Dossier mis à la disposition du public :

Le registre d'enquête publique (**annexe IV, pièce n° 1**) a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur le premier jour de l'enquête publique. Toutes les pièces citées §14 sont présentes.

Mardi 23 avril 2019 : (premier jour de l'enquête)

Le commissaire-enquêteur a ajouté les pièces suivantes :

- arrêté de voirie du 4 septembre 2018 (**annexe III, pièce n° 3**)

- vue aérienne de Villedoux (**annexe III, pièce n° 5**)

Vendredi 3 mai 2019 : (deuxième jour de permanence)

Le commissaire-enquêteur a ajouté les pièces suivantes au dossier ci-dessus :

– Rappel paru dans L'Hebdo le 25 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 4**)

– Rappel paru dans Sud Ouest le 26 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 6**)

Mercredi 15 mai 2019 : (troisième jour de permanence)

Aucune pièce rajoutée

Vendredi 24 mai 2019 : (dernier jour de permanence) :

Aucune pièce rajoutée

43 – Accessibilité du dossier par le public :

L'ensemble des pièces du dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Villedoux entre le 23 avril 2019 et le 24 mai 2019.

Jours et heures d'ouverture de la mairie :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30.

Observations du public :

Le public pouvait prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de la commune de Villedoux, 4 rue de la Mairie.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la Communauté de communes Aunis Atlantique www.aunisatlantique.fr et le site de la commune www.villedoux.fr. Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse enquetepublique@aunisatlantique.fr.

Seules les observations adressées durant la période d'enquête publique étant intégrées au registre d'enquête publique.

44 – Information effective du public :

La publicité de l'enquête publique a été assurée par la parution de l'avis d'enquête publique dans la presse, des affichages dans la commune et la Communauté de communes Aunis Atlantique et des insertions sur les sites internet de la commune et de la Communauté de communes.

L'objet et les conditions du déroulement de l'enquête publique ont été portés à la connaissance du public :

- **Par voie de presse**, dans 2 journaux diffusés dans le département (Sud-Ouest et L'Hebdo)
- Avis paru dans L'Hebdo le 4 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 2**)
- Avis paru dans Sud Ouest le 5 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 3**)
- Rappel paru dans L'Hebdo le 25 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 4**)
- Rappel paru dans Sud Ouest le 26 avril 2019 (**annexe V, pièce n° 6**)

Les délais de parution dans la presse ont été respectés (plus de 15 jours avant le début de l'enquête pour les premières parutions et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour les dernières).

Par voie d'affichage :

L'avis d'enquête publique (**annexe V, pièce n° 1**) a été affiché au siège de la Communauté de communes Aunis Atlantique et en divers endroits de la commune de Villedoux, du 5 avril 2019 au 24 mai 2019 inclus.

*Cet affichage fait l'objet d'une certification du président de la Communauté de communes Aunis Atlantique et du maire de Villedoux le 27 mai 2019 (**annexe V, pièces n° 8 et 9**).*

La réalité de cet affichage a été constatée par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences. Les affiches, visibles et lisibles de la voie publique, étaient de format, couleur et caractéristiques réglementaires.

Par voie d'insertion sur internet :

L'avis d'enquête publique était également accessible sur le site internet de la commune de

Villedoux et sur celui de la Communauté de communes Aunis Atlantique.

Il a été mis en ligne dans le même temps que les affiches (annexe V, pièces n° 6 et 7).

45 – Climat de l'enquête / Incidents :

L'enquête s'est déroulée dans un climat très calme. Aucun incident à signaler.

46 – Relation comptable des observations reçues :

- Lors des permanences :

Le commissaire-enquêteur a reçu 15 personnes :

- **permanence 1** : 5 personnes

- **permanence 2** : 5 personnes (dont 3 qui se sont présentées à la 1ère permanence)

- **permanence 3** : 2 personnes

- **permanence 4** : 6 personnes

- Sur le registre :

13 observations ont été notées.

- Par courrier ou mail :

1 courrier et 9 mails ont été reçus.

- Nombre d'observations favorables, hostiles, motivées :

Sur les 23 observations reçues, 9 sont des avis défavorables (6 dans le registre d'enquête, 3 par mail). Les avis sont tous motivés.

Les avis retenus, entrant dans le cadre de la révision allégée, concernent l'entrée, la sortie du lotissement, la valorisation, le renforcement et la préservation des espaces naturels et agricoles, l'élargissement de l'ER2, la modification de la zone N en zone AUa et les incidences sur la faune et la flore de cette zone située en lisière d'une zone Natura 2000.

3 oppositions au projet sont formulées.

Les autres remarques sont liées au projet d'aménagement qui sort du cadre de cette procédure. Elles devront être prises en compte dans le cadre de cette nouvelle procédure.

V – ANALYSE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE :

L'analyse du dossier soulève des questions sur les références mentionnées à la procédure allégée, sur la composition et le contenu du dossier. Les questions posées au maître d'ouvrage permettent de mieux appréhender le projet. Celui-ci y a répondu de façon claire et détaillée.

51 – Références prises dans le dossier :

511 / Référence au Code de l'Urbanisme

* les articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L.153-35 du Code de l'Urbanisme ont été pris en référence pour la révision allégée du PLU de Villedoux.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dont il est fait référence page 5 du rapport est celui qui a été modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art. 156. Or cet article a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 9

Observations du MO

Cet article du Code de l'Urbanisme sera modifié dans le dossier.

Il en est de même de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Observations du MO

Cet article du Code de l'Urbanisme sera modifié dans le dossier.

La modification doit être prise en compte dans le dossier de présentation, le projet de révision ayant été arrêté par délibération du conseil communautaire le 27 novembre 2018, soit postérieurement à la mise à jour.

Observations du MO

Ces modifications des articles du Code de l'Urbanisme seront prises en compte dans le dossier.

* selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, modifié, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le § relatif à cet article, page 5 du rapport de présentation, ne reprend pas la formulation du L.153-31 modifié.

Observations du MO

Cet article du Code de l'Urbanisme sera modifié dans le dossier.

* L'intitulé de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, modifié, précise :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Le § relatif à cet article, page 5 du rapport de présentation, ne reprend pas la formulation du L.153-34 modifié.

Observations du MO

Cet article du Code de l'Urbanisme sera modifié dans le dossier.

* la révision allégée ne vise pas l'article L.153-33 du Code de l'Urbanisme.

La révision allégée du PLU, page 5 du rapport de présentation, vise les articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L.153-35 du Code de l'Urbanisme, excluant l'article L.153-33. La page 6, par contre l'inclut dans son § III.

Sur le site Légifrance, la révision du Plan Local d'Urbanisme vise les articles L.153-31 à L.153-35.

L'article L.153-33 du Code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, art., précise que : La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L.153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Observations du MO

L'article L153-33 du Code de l'Urbanisme sera ajouté dans le dossier.

* page 5 du rapport de présentation, il est indiqué que la présente révision est justifiée par le second alinéa de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

En parallèle de l'enquête publique, un appel d'offres a été lancé par la municipalité dans le cadre de la création d'un quartier d'habitations en extension du village avec une approche paysagère et environnementale, dénommé « opération « Champs du Bois » à Villedoux. Le dépôt des offres doit être fait avant le 17 mai 2019 à 12H00.

Le cahier des charges, valant règlement de consultation, a été mis en ligne sur le site internet de la commune dans la même rubrique que la révision allégée du PLU.

Le dossier accessible par le public parle de réalisation d'une « opération d'aménagement » (entête de la page de garde) et de « projet d'aménagement » (page 12).

Compte tenu de ces éléments, la révision allégée n'est-elle pas concernée par l'alinéa 5 de l'article L.153-31 modifié ?

Observations du MO

L'alinéa 5 de l'article L153-31 modifié du Code de l'Urbanisme mentionne la réalisation d'une OAP s'il y a création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Pour cette opération, la

procédure choisie n'est pas la ZAC mais le lotissement. Toutefois, une OAP spatialisée a été réalisée et est ajoutée dans les OAP du PLU de Villedoux (cf page 9 à 13).

** page 4 du dossier de présentation, il est indiqué que la présente révision du PLU « modifie » le rapport de présentation, et deux lignes plus loin, qu'elle « ne modifie pas » le rapport de présentation. Compte tenu de ces éléments nous avons interrogé par mail le maître d'ouvrage sur le sujet.*

Observations du MO

Il s'agit d'une erreur dans le dossier, le rapport n'étant pas modifié.

512/ Référence au PADD, au SCOT, au PLU

* page 5 du rapport de présentation, il est indiqué que la révision ne porte pas atteinte aux opérations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, que les modifications sont d'ordre purement réglementaire et n'ont par conséquent aucune incidence sur l'économie générale du PADD.

Le PADD mentionné ci-dessus est celui de PLUiH Aunis Atlantique en cours d'élaboration. Il a été débattu en conseil communautaire le 11 Juillet 2018 (document accessible sur le site Internet de la CdC).

Les références au PADD mentionnées dans le projet de révision n'ont pas pu être vérifiées. Les pages du PADD consultables sur internet dans le PLUiH en cours d'élaboration ne correspondent pas à celles du projet.

Observations du MO

Le PADD dont il est fait référence est celui du PLU de Villedoux, et non celui du PLUiH Aunis Atlantique.

L'illustration du PADD, page 7, mentionne le secteur N, comme partie intégrante de la zone urbaine. La révision alléguée prévoit ainsi de passer ce secteur initialement en zone N en zone AUa afin de pouvoir accueillir une urbanisation future, prévue dans le cadre du PADD.

La vérification n'a pas pu être effectuée avec le PADD.

Observations du MO

Afin que cette vérification se fasse, le PADD sera transmis au Commissaire-Enquêteur.

Observations du CE

Ce document m'a été transmis le 29 mai 2019 (annexe III, pièce n° 1)

* page 18 du dossier de présentation, il est indiqué que 8 objectifs du PADD concernent la commune (le développement maîtrisé du bourg, le développement économique, le renforcement de la centralité du bourg, un projet protecteur de l'activité agricole, la préservation des espaces naturels et des paysages, la prévention des risques, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources).

A la page 3 du PADD, il est indiqué que « l'extension urbaine s'effectuera de façon radio concentrique à l'Est jusqu'en limite des zones naturelles présentant un potentiel écologique. La

révision du PLU conforte cet objectif en passant en zone AUa une partie d'une zone N aujourd'hui vouée à l'agriculture, et située dans la zone dite « urbaine » du PADD.

La zone N concernée par la révision est actuellement utilisée pour la culture de blé. Cette zone, située à l'Est du bourg, est prise en totalité. Plan de zonage et PLU actuel non à jour (zone N à l'ouest non répertoriée).

L'extension urbaine ne s'effectue pas seulement en zone N jusqu'en limite des zones naturelles présentant un potentiel écologique. La modification inclut l'emplacement réservé n° 2 qui se trouve en zone Np (lequel sera élargi vers l'Est, donc dans la zone Np) et une partie de l'emplacement réservé n° 4 situé en zone Us, pour créer le chemin piéton et la voirie.

Le PLU définit le caractère de la zone N comme étant des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Plusieurs secteurs de zone naturelle sont définis dans le PLU.

Le secteur N est un secteur de zone naturelle ayant une fonction d'espaces de transition autour de la déviation de la RD 9 et autour de la salle polyvalente.

Le secteur Np est un secteur remarquable présentant un intérêt environnemental couvrant la ZPS, la SIC du réseau Natura 2000, l'arrêté de biotope, la ZICO ainsi que des secteurs de marais. Il comprend un sous secteur Npi soumis à un risque de submersion.

Le PLU définit le caractère de la zone U comme correspondant aux parties déjà urbanisées. Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant. Elle comprend un secteur Us, réservé aux équipements collectifs, commerces et services urbains.

Cela amène plusieurs remarques :

- dans le projet, il est noté qu'une partie de zone N passe en zone AUa. Dans le plan de zonage actuel du PLU, la zone N est la seule matérialisée sur la commune. Elle est prise en totalité dans le projet de révision et non partiellement.

- l'extension de la zone urbaine envisagée va au-delà de la zone N, puisqu'elle englobe 8 à 12 m de la zone Np sur plusieurs centaines de mètres, avec une plus grande largeur avant la rue des Saulniers.

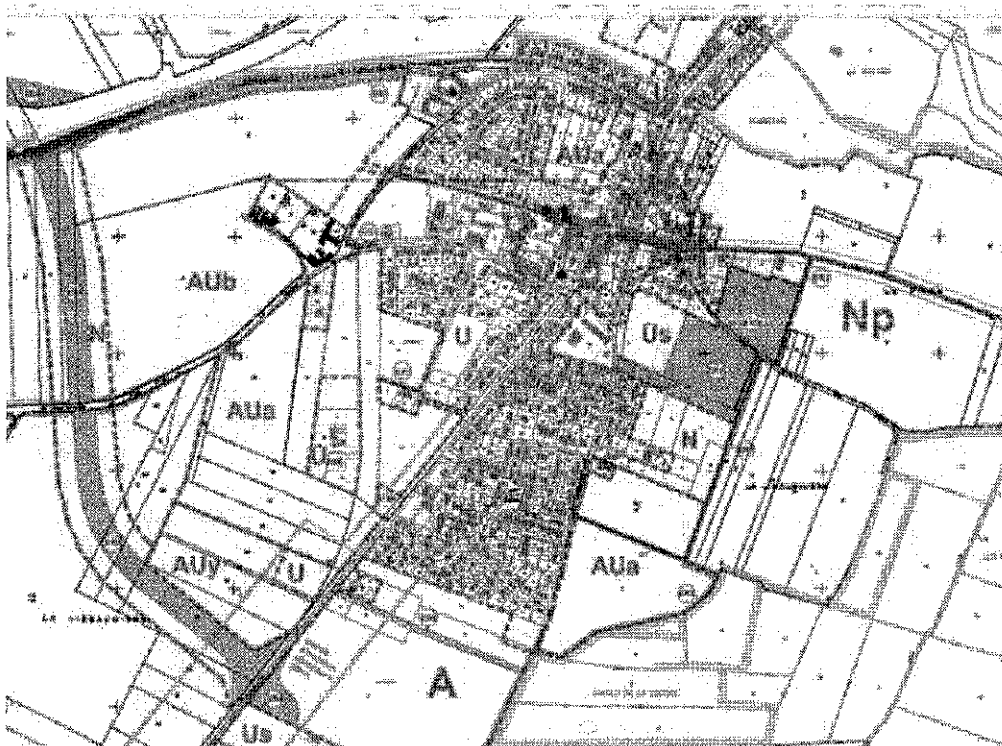
Peut-on dire dans ces conditions que le PADD est respecté ?

Observations du MO

Dans un premier temps, il est important de préciser que c'est effectivement bien la totalité de la zone N qui passe en zone AUa, et non «une partie».

Cette terminologie est reprise dans le dossier de révision allégée n°6 du PLU de Villedoux.

Il y a deux secteurs de zones N: celui objet de la révision allégée et un autre portant sur l'emplacement du contournement.



L'extension urbaine se cantonne à la zone Naturelle dans son entièreté et déborde légèrement sur la zone Np uniquement pour permettre la desserte en voirie et cheminement piétonnier dans un axe Nord/Sud. Toutefois, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme permet la révision allégée pour un objet: «réduire une zone naturelle et forestière». Etant donné que le secteur Np est un secteur de la zone Naturelle, l'article du Code de l'Urbanisme est respecté dans le cadre du choix de la procédure.

* à la page 5 du PADD, il est précisé que « les franges urbaines doivent recevoir un traitement particulier au niveau des clôtures et par la création d'un itinéraire piéton destiné à assurer également un traitement homogène de la limite Est de l'urbanisation ». Il est indiqué que le passage de l'emplacement réservé n° 2, dont la destination correspond à la réalisation d'un chemin piéton et d'une voirie, de la zone N en zone AUa, est indispensable à sa réalisation. De plus il est important que sa largeur soit de 8 m et non de 5 m comme initialement prévu. Cette largeur permettra ainsi de créer le chemin piéton et la voirie (destination de l'emplacement réservé n° 2) et de suivre les préconisations de la coupe type pour la frange urbaine Est présentée dans les orientations d'aménagement.

La révision précise que la limite Est avec la zone Np doit être décalée de 8 m à 12 m vers l'Est afin que l'emplacement réservé n° 2 soit intégré en zone AUa, qu'un décalage doit être effectué au niveau de la jonction avec le lotissement existant « La Limousinière » et ce afin d'axer la voirie et le cheminement piéton prévus dans l'emplacement réservé n° 2 avec la voirie existante.

L'emplacement réservé n° 2 est situé en zone Np dans l'actuel PLU, secteur remarquable présentant un intérêt environnemental couvrant la ZPS, la SIC du réseau Natura 2000, l'arrêté de biotope, la ZICO ainsi que des secteurs de marais. Il n'est pas situé en zone N comme précisé ci-dessus.

L'aménagement de l'emplacement réservé n° 2 à l'Est, dans la zone Np, si il peut sembler indispensable pour la création d'un chemin piéton et une voirie dans la nouvelle zone à

urbaniser, il n'en est pas moins soumis au règlement du PLU.

Le PLU, page 42, § 4, interdit dans cette zone les affouillements et exhaussements de sol, ..., les clôtures, les ouvrages autres que ceux nécessaires à la gestion des niveaux d'eau. Page 44, § 5, il est également précisé que sont soumis à autorisation le comblement de fossés et des dépressions après évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

Page 13 du rapport de l'évaluation environnementale, il est indiqué que la création d'une voirie et des réseaux attenants sur les emplacements réservés n° 2 et 4 pourra entraîner des affouillements et exhaussements de sol sur ce secteur, et donc des déblais et/ou remblais.

Observations du MO

Effectivement, en zone Np, les affouillements et exhaussements de sols ainsi que les autres éléments soulevés ci-dessus sont bien interdits. Ainsi, l'intégration de l'emplacement réservé n°2 (dont l'objet est la réalisation de voirie et de cheminement doux) dans la zone AUa du PLU de Villedoux a pour but de permettre ce type de travaux, puisque le règlement de la zone AUa indique à l'article 1: Occupations ou utilisations interdites: les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme. Au regard de la législation en vigueur en 2006, le projet d'urbanisation ne sera pas concerné par cet article.

Observations du CE

Page 5 et 6, § « Préservation des espaces naturels et paysages » et « maîtrise des déplacements », le PADD ne prévoit pas de voirie à l'est. Il est fait état de l'aménagement d'un chemin piétonnier, projet qui affirme la volonté de préserver les espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt écologique...La carte d'illustration du PADD page 7 ne montre pas d'extension « Champs du Bois » mais à l'ouest de l'agglomération.

* page 6 du rapport de présentation, il est indiqué que la commune est couverte par un SCOT approuvé : exécution dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.

Le SCOT cité dans l'enquête publique est celui du Pays d'Aunis approuvé en décembre 2012. Ce n'est pas précisé dans le dossier (page 6).

Observations du MO

Le dossier a été modifié et mentionne bien qu'il s'agit du SCOT du Pays d'Aunis, approuvé en décembre 2012.

** par ailleurs, les modifications prévues par la révision ont une incidence sur le règlement du PLU (cela concerne notamment la zone N actuelle qui disparaît et dont la fonction disparaît). Elles n'ont pas été envisagées dans le dossier.*

Observations du MO

Le règlement n'a en effet pas été modifié pour supprimer les règles liées à la zone N car une autre zone N demeure sur la partie de la déviation ainsi que portant sur la bande de 25m, objet de la compensation(Cf. plan de zonage joint au dossier de révision et l'extrait ci-avant).

513/ Concernant l'étude environnementale

Concernant le passage d'un secteur en zone N en zone AUa et la modification de ses limites, le rapport de présentation de l'évaluation environnementale (page 15), précise que le secteur n'est

pas concerné par une ZNIEFF, un site Natura 2000 ou un arrêté biotope, mais que ce site se situe en amont de ces zones protégées.

Si l'évaluation environnementale aborde le secteur en zone N, ce n'est pas le cas de la zone Np.

Observations du MO

L'évaluation des incidences sur les zones N et Np sera développée dans le cadre du rapport de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux.

Concernant les impacts créés par la création d'un chemin piéton et d'une voirie sur les emplacements n° 2 et 4, le rapport de présentation de l'évaluation environnementale précise simplement :

- pages 14 et 15, que la création d'une voirie sur les emplacements réservés n° 2 et 4 pourra induire une augmentation de la quantité des eaux de ruissellement et une détérioration de la qualité des eaux (impact faible)

Observations du MO

Afin de contrecarrer cet impact, il est proposé la mesure d'évitement suivante: ≡ Afin de minimiser le lien hydraulique entre le secteur qui passe en zone AUa et ces zones naturelles protégées, les eaux de ruissellements issues du projet seront infiltrées sur place (avec, en cas d'impossibilité, un débit de fuite maîtrisé), en privilégiant les systèmes permettant une auto-épuration des eaux (noues enherbées, plantes épuratrices, tranchées drainantes...).

- page 16, qu'elle aura un impact sur la perception paysagère de ces espaces avec un emplacement réservé n° 2 qui voit sa superficie augmenter et l'emplacement n° 4 qui la voit diminuer (impact faible)

Observations du MO

Afin de contrecarrer cet impact, il a été ajouté la mesure d'évitement suivante: ≡ Afin de bien intégrer la transition paysagère entre la zone naturelle et la future zone AUa, un traitement qualitatif de la frange sera assuré dans le cadre de l'aménagement qui sera réalisé. De plus, cette mesure a été intégrée à l'OAP.

Des mesures d'évitement et de réduction sont envisagées.

L'évaluation des incidences sur la zone Np doit être développée dans le rapport.

Observations du MO

L'évaluation des incidences sera développée dans le cadre du rapport de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux.

52 – Composition du dossier :

* Le dossier de révision est composé d'un rapport de présentation expliquant l'objet de la procédure et présentant le projet et sa justification, de plans de zonage du PLU avant et après évolution, du règlement des zones concernées avant et après évolution, des autres pièces modifiées.

Le règlement des zones concernées avant et après évolution n'est pas présenté dans le

dossier. Le plan de zonage modifié, échelle 1/5000ème, seul plan mis à la disposition du public, n'est pas daté. Nous notons que dans la liste des emplacements réservés l'ER2 (chemin piéton et voirie) ne comporte pas de référence de largeur, normalement prévue entre 8 m et 12 m). Même constat page 17 du rapport de présentation.

Observations du MO

Le règlement des zones concernées n'est pas présenté car il n'y a eu aucune modification; ledit règlement étant disponible sur le site Internet de la commune.

Le plan de zonage modifié à l'échelle 1/5000ème est bien daté dans le cartouche.

La largeur n'a effectivement pas été mentionnée dans la liste des emplacements réservés car celle-ci varie. Enfin, pour rappel, les largeurs ne sont pas mentionnées non plus en page 18 car il s'agit d'extraits des plans de zonage. Toutefois, ces largeurs sont mentionnées page 13 du rapport.

* actuellement deux documents distincts composent le dossier soumis à l'enquête publique : une notice explicative et une évaluation des incidences sur l'environnement.

Il est nécessaire de regrouper ces deux documents en un seul dossier. La séparation de ces deux documents pourrait laisser penser qu'ils ont été traités séparément, alors qu'ils sont liés. Dans le dossier d'évaluation environnementale, nous notons qu'à aucun moment il n'est fait référence à la révision allégée n° 6 du PLU de Villedoux. Il est seulement fait état de révision allégée du PLU de Villedoux.

Observations du MO

La notice explicative et l'évaluation des incidences sur l'environnement seront compilées en un seul et même document.

* L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme (modifié par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V) précise que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

L'OAP n'est pas jointe au dossier à la date de clôture.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

Observations du MO

L'OAP spatialisée a été remise en main propre au Commissaire Enquêteur le mercredi 29 mai 2019 et lui sera remise après actualisation de la date.

* concernant l'avis de la MRAe

Observations du CE

Depuis le 4 mars 2018, en vertu de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, l'avis de l'Ae doit faire l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage. La réponse est ensuite rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique (responsabilité du maître d'oeuvre).

L'avis de l'Ae est joint au dossier d'enquête publique avec la réponse du pétitionnaire à cet avis.

La réponse du maître d'ouvrage à l'AE n'a pas été réalisée à la date de clôture du présent rapport et n'a pas pu être présenté en même temps que le dossier d'enquête publique.

53 - Contenu du dossier de révision allégée :

* le § conclusion de la dernière page du dossier de présentation mis à l'enquête publique, n'est pas complet. Les références concernant la réunion des personnes publiques n'est pas précisée.

La mention relative au compte-rendu détaillé de l'examen conjoint valant avis des personnes publiques associées doit figurer dans le rapport.

Observations du MO

La phrase en dernière page du rapport a été reprise et la date du 29/03/2019 (date de la réunion avec les PPA) a été précisée.

* pages 4 à 7, le rapport d'évaluation environnementale indique que la révision allégée est compatible et prend en compte l'ensemble des documents de portée supérieure.

Le rapport de l'évaluation environnementale ne fait pas la démonstration de la compatibilité, ni de la prise en compte des documents de portée supérieure. Une conclusion générale affirme cette compatibilité sans la démontrer.

Observations du MO

Le rapport de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux sera repris afin de faire la démonstration de la compatibilité, et la prise en compte des documents de portée supérieure, tel que le SCOT du pays d'Aunis, SCOT intégrateur des documents tels que le SDAGE, le SAGE, le réseau Natura 2000 et les zonages naturels... Il est bon aussi de rappeler que le syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable sur le projet de révision allégée.

* Page 8 du rapport de présentation, il est indiqué que la révision allégée du PLU porte sur le passage d'un secteur en zone naturelle (N) en zone urbaniser (AUa) et la modification de ses limites afin de rendre possible un projet d'aménagement de quartier d'habitations, sur le passage d'un secteur en zone à urbaniser (AUb) en zone naturelle (N), en contrepartie de la superficie de la zone N initiale, et sur la modification des emplacements réservés, afin de permettre un accès à la nouvelle zone AUa et de les mettre à jour, ces éléments allant de pair avec l'objet principal de la révision du PLU.

- concernant le passage d'un secteur de zone naturelle (N) en zone AUa (à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, sous forme d'opération d'ensemble) et la modification de ses limites et ce afin de rendre compatible le plan de zonage et le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et rendre possible un projet d'aménagement de lotissement d'habitations,

Le développement vers l'Est, voté par délibération municipale du 31 août 2015, doit permettre une connexion de deux secteurs déjà urbanisés par l'intermédiaire de la zone naturelle jugée opportune pour une ouverture à l'urbanisation, lieu-dit « Champs du Bois ». Ce quartier d'habitation établira un lien entre les quartiers existants de « La Limousinière » et « Le Vignaud », et la plaine de jeux existante.

Notons que la nouvelle zone AUa créée par le projet prend en compte non seulement la zone N concernée, mais également l'élargissement de l'emplacement ER2 (située en zone Np) et une partie de l'ER4 (situé en zone Us).

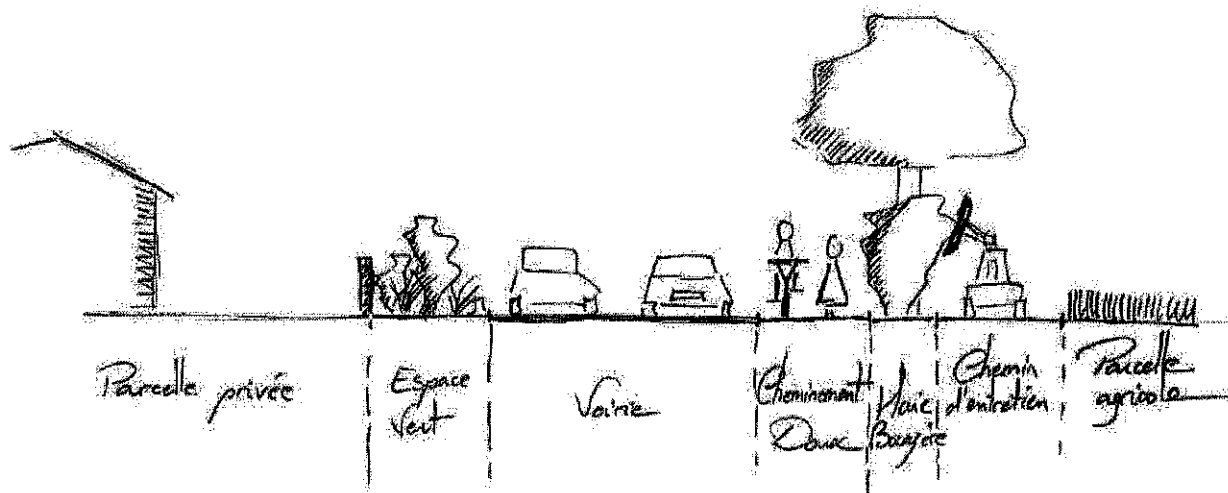
Observations du MO

Effectivement, l'élargissement de l'ER 2 a dû se faire sur la zone Np, située côté Est. Au Sud, nous avons dû axer notre ER avec la voirie existante (rue de la Limousinière) et ce afin d'avoir une jonction techniquement possible (que ce soit pour la chaussée, mais également pour les réseaux).

De manière générale, sur tout le linéaire de l'ER 2, nous souhaitons créer une transition / une frange entre le futur espace urbanisé et le milieu agricole et naturel. Il faut comprendre que la frange doit comporter au minimum :

- une voirie (4,5 m minimum si double sens),
- un cheminement doux (2 m minimum),
- une haie + accotement pour l'entretien de cette haie (3 m minimum),
- des espaces verts en limite des propriétés privées.

Le profil-type ci-dessous schématise une façon de pouvoir traiter cette frange, et permet de bien appréhender les largeurs nécessaires pour une transition réussie entre ce nouveau quartier d'habitations, et la zone naturelle à l'Est.



* concernant la zone N appelée à évoluer en zone AUa :

Page 21 du rapport de présentation de l'évaluation environnementale, il est indiqué que le secteur N qui doit passer en zone AUa est cultivé.

Sa conversion en zone à urbaniser amène une réduction des espaces agricoles et/ou naturelles suivant qu'on se positionne sur le document de planification ou l'occupation des sols réelles. L'impact est jugé fort. La zone donnée en compensation doit donc remplir le même objectif.

Observations du MO

Effectivement, la zone de compensation qui sera classée en zone N remplira le même objectif et sera donc cultivée. Pour rappel, le PLUi-h permettra une entière culture des parcelles, comme évoquée page 4.

- concernant le passage d'une partie d'un secteur zone AUb en zone N, en compensation de la superficie du secteur en zone N, objet de la révision,

En contrepartie de la surface naturelle perdue (environ 29 500 m²) un secteur situé le long de la déviation et de la rue de l'Océan passe de zone AUb en zone N. Les deux limites entre les zones N et la zone AUb sont décalées vers l'Est et vers le Sud de 25 m. La superficie de la zone concernée est de 31 397 m².

La configuration de la nouvelle zone N, créée en zone AUb (bande de 25m de large située entre zone AUb et talus) semble difficilement exploitable (bande linéaire).

Un usage agricole de cette zone est-il possible? Est-il envisagé la création d'accès aux parcelles ?

Observations du MO

L'usage agricole n'est pas dépendant du zonage du PLU. L'accès aux parcelles devra se faire suivant les propriétaires fonciers. Pour complément, le PLUi-h répondra pleinement à la vocation agricole des terres qu'il sera donné.

- concernant la modification et/ou la mise à jour des emplacements réservés n° 2, 4 et 8, afin de permettre un accès à la nouvelle zone AUa.

Page 15 du rapport de présentation, il est indiqué que les modifications apportées aux emplacements réservés sont les suivantes :

La superficie de l'emplacement n° 2 est modifiée. Afin de permettre la réalisation d'un cheminement piéton et d'une voirie (destination de cet emplacement réservé), il est important que sa largeur soit de 8 m et non de 5 m comme initialement prévu. De plus un décalage de cet emplacement réservé sera réalisé au niveau de la jonction avec le lotissement existant « La Limousinière » et ce afin d'axer la voirie et le cheminement piéton prévus dans l'emplacement réservé n° 2 avec la voirie existante. L'emplacement réservé n° 2 passe ainsi de 5135 m² à 7 295 m².

Page 11 du rapport de présentation, le plan joint montre un élargissement de l'ER2 de 8 à 12 m vers la zone Np, et un élargissement plus important au Sud (sans que cette surface ne soit clairement définie) pour réaliser la future liaison avec La Limousinière.

Une différence de largeur de la voie créée est notée par rapport au développement précédent.

Observations du MO

Ce paragraphe a été repris en mentionnant bien l'élargissement de 8 à 12 m (au lieu de 5m) avec un élargissement plus important au Sud afin d'axer la future liaison avec le lotissement existant «La Limousinière».

La superficie et la destination de l'emplacement réservé n° 4 sont modifiées. En effet, la nouvelle limite entre la zone AUa et la zone Us étant décalée vers le Nord, il convient également de décaler la limite Sud de l'emplacement réservé n° 4 vers le Nord, et de supprimer cet emplacement réservé au niveau des 2 habitations existantes (parcelles AB n° 270 et 271). De plus, la destination

de cet emplacement réservé devient « équipements publics » à la place de « salle polyvalente ». L'emplacement réservé n° 4 passe ainsi de 21 310 m² à 16 165 m².

Le point concernant la suppression de l'emplacement réservé n° 4 au niveau des 2 habitations est abordé dans un des § suivants.

La partie de l'ER4 utilisée en voirie, entre la zone AUa et la zone Us, étant modifiée, la voie créée pour accéder au lotissement est appelée à intégrer complètement la zone AUa. La voirie créée, entre l'ER2 et la rue du Marais Guyot, située auparavant en ER4, passe-t-elle en ER2, emplacement réservé déjà inclus dans la zone AUa ?

Observations du MO

Non, l'emplacement réservé n°2 comporte juste la bande décrite dans le rapport et orientée Nord / Sud.

La réduction et le changement d'appellation de l'ER4 n'appellent pas d'observation particulière.

L'emplacement réservé n° 8 (voie de contournement de Villedoux) est modifié. En effet, la voie de contournement de Villedoux a déjà été réalisée sur sa partie Ouest. Il convient toutefois de conserver la partie Est de l'emplacement réservé n° 8 pour permettre la liaison avec la rue de La Sauzaie (page 16 du rapport de présentation).

La partie ouest de l'ER8 (secteur N), incluant la voie de contournement (RD 9) et le rond point avec la RD 10/rue de l'Océan n'est plus maintenu en emplacement réservé. Seul est conservé en ER8 (secteur AUya) le rond point avec la rue de la Liberté.

La liaison avec la rue de la Sauzaie pourrait être envisagée à la seule condition que la voie communale devant le stade soit carrossable.

Observations du MO

La Mairie a, pour ce secteur, une volonté d'aménagement qui permettra de répondre à cette problématique. Une étude préliminaire a été réalisée et prendra en compte l'ensemble des flux présents et futurs. Elle permettra un accès de la RD9 vers la route de la Sauzaie; la mairie étant propriétaire de la voirie. Cet aménagement mettant en lien le Conseil Départemental aura pour objectif le désenclavement par le Sud.

- concernant le fait que la modification des emplacements réservés vont de pair avec l'objet principal de la révision du PLU.

Une modification d'emplacement réservé ne paraît pas en lien avec l'objet principal de la révision du PLU. Elle concerne une partie de l'ER4.

Le dossier (page 11 du rapport de présentation) prévoit de passer les parcelles AB 270 et AB 271 en zone U. Il est indiqué que ces parcelles, construites (habitations appartenant à des particuliers), sont actuellement en zone Us, zone urbaine réservée aux équipements collectifs, commerces et services urbains. Ces parcelles sont également situées sur l'emplacement réservé n° 4 prévu pour une « salle polyvalente », emplacement appelé à être modifié en « équipements publics ».

Il s'agit là d'une régularisation de PLU sans lien avec le projet qui appelle des interrogations sur l'accord de permis de construire à des particuliers dans une zone réservée et sur l'ancienneté du permis de construire.

L'existence d'un tel emplacement interdit normalement au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération » (Articles L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Observations du MO

Suivant cette possibilité de régularisation de constructions dont il est difficile d'appréhender l'historique, il est répondu favorablement à la demande en laissant l'emplacement réservé.

* le dossier indique que le bourg n'est plus en capacité de se densifier dans l'enveloppe urbaine existante et qu'il est nécessaire, pour l'accueil des nouvelles populations, d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à proximité immédiate du tissu pavillonnaire et des équipements communaux.

Le dossier ne donne pas d'éléments permettant de démontrer ce besoin (plusieurs zones AUa sont toujours ouvertes à l'urbanisation).

Observations du MO

Le plan de zonage du PLU de Villedoux compte effectivement une partie de son bourg en zone AUa. Toutefois, l'ensemble de ce secteur est déjà urbanisé ou en cours d'urbanisation. Un travail fin a été réalisé sur la commune de Villedoux sur le potentiel mobilisable dans l'existant pour favoriser la densification, il en ressort que la commune ne dispose qu'un peu moins de 7000 m² de potentiel.

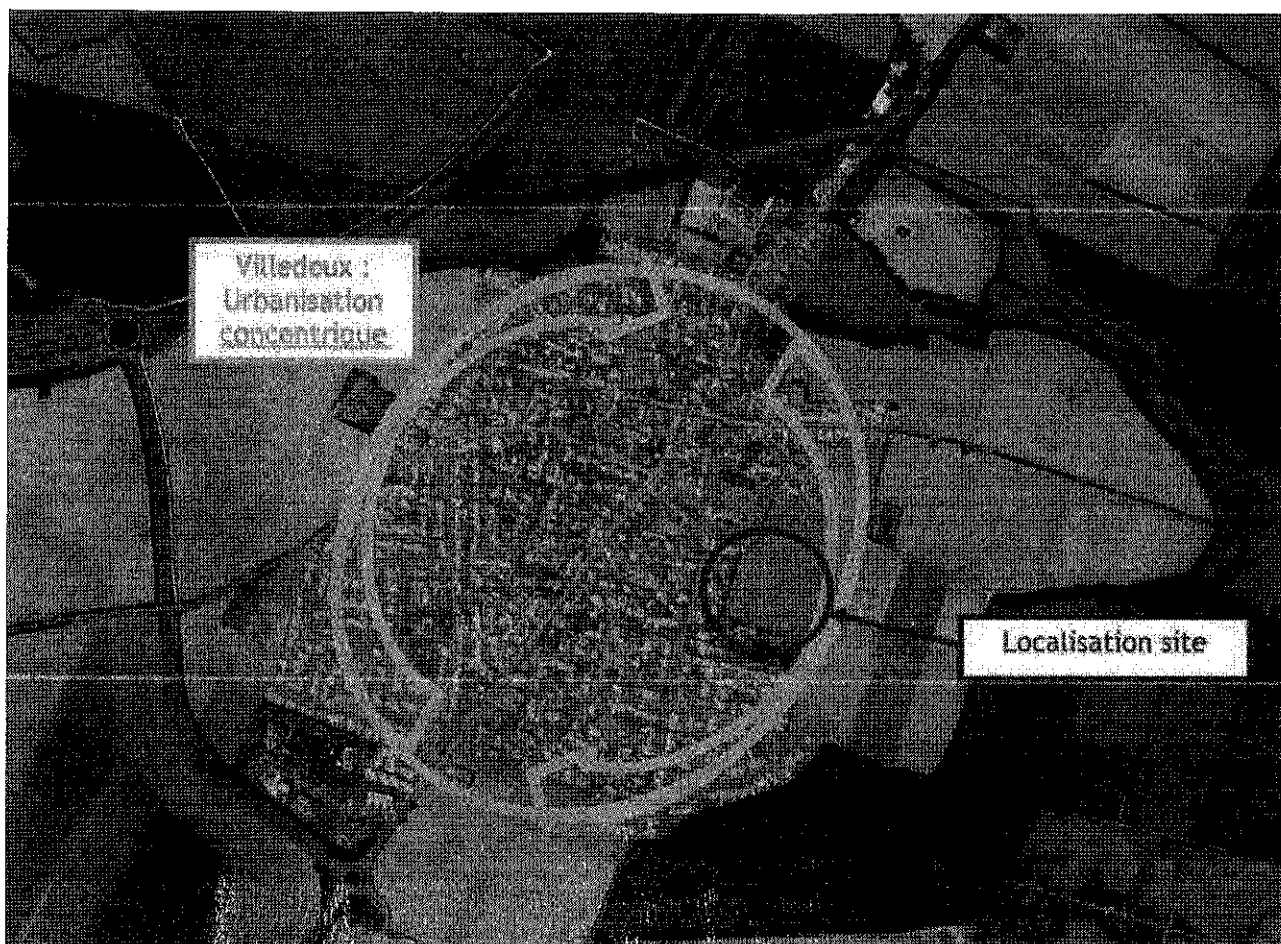
* la collectivité fait le choix d'étendre l'urbanisation vers l'est du bourg sur un secteur classé en zone N dans le PLU en vigueur. Au nord-ouest du bourg, une zone d'urbanisation AUb à vocation d'habitat existe dans le PLU actuel.

La collectivité n'explique pas comment la révision allégée a abouti à la localisation de l'extension urbaine à l'est du bourg.

Observations du MO

L'extension urbaine de Villedoux s'est faite de façon radio-concentrique. Dans ce schéma, la zone concernée par le projet apparaît comme une enclave incohérente dans cette urbanisation circulaire.

Extrait d'une slide présentée lors de la réunion avec les PPA:



* le rapport de présentation n'expose pas si des alternatives ont été étudiées, expliquant les facteurs de choix afin de comprendre la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal.

Le secteur AUB du PLU actuel par exemple.

Observations du MO

L'extension urbaine de Villedoux s'est faite de façon radio-concentrique. Dans ce schéma, la zone concernée par le projet apparaît comme une enclave incohérente dans cette urbanisation circulaire.

* le dossier n'explique pas si le secteur à urbaniser est desservi par l'ensemble des réseaux ni si la station d'épuration est en capacité de traiter les eaux usées supplémentaires induites par le projet.

L'évaluation de l'adéquation de la capacité des équipements du territoire avec le projet d'accueil doit être insérée au dossier. Cela concerne notamment l'alimentation en eau potable, les capacités d'assainissement résiduelles de la station d'épuration.....

Observations du MO

Après contact pris avec la SAUR, les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées, ainsi que la station d'épuration d'Andilly sont suffisamment dimensionnés pour répondre au projet d'aménagement.

* la commune est concernée par la présence de sites naturels protégés tels que Natura 2000 « Marais Poitevin » et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistiques et floristiques – ZNIEFF « Marais de la Godinerie » et « Marais Poitevin ». La nouvelle zone AUa est située à 150 m du site Natura 2000 « Marais Poitevin ».

La description de ces sites et les enjeux environnementaux associés ne sont pas présentés. L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 9 novembre 2016 précise qu'une zone Natura 2000 existant sur la commune, une évaluation environnementale devra être réalisée afin de démontrer que la future zone AUa n'aura pas d'incidence sur la zone Natura 2000.

Observations du MO

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux sera reprise afin de répondre aux demandes de la MRAe, tel que mentionnées précédemment en page 5.

* page 17 du rapport de présentation de l'évaluation environnementale, il est noté que le passage de zone N en zone AUa, où une quarantaine de constructions est pressentie, pourra induire une augmentation du trafic routier et donc des problématiques de sécurité et des nuisances sonores et olfactives.

Le nombre de constructions mentionné ne correspond pas au projet puisque celui-ci tend en réalité vers un objectif de 23 logements à l'hectare, soit environ 68 logements.

Cette erreur est à corriger.

L'impact des incidences sur l'environnement de l'augmentation du trafic routier, des problématiques de sécurité et des nuisances sonores et olfactives est jugé moyen dans le dossier d'évaluation environnementale.

Cette évaluation qui concerne la zone N appelée à passer en zone AU prévoit des mesures d'évitement et de réduction. Elle n'aborde pas les conséquences sur la zone Np.

Observations du MO

Le rapport a effectivement été repris en mentionnant une soixantaine de logements (cf page 35 du document). Il est toutefois important de souligner que l'analyse des impacts a été faite sur cette soixantaine de logements.

L'évaluation des incidences sur les zones N et Np et les mesures associées seront développées dans le cadre du rapport de la révision allégée n°6 du PLU de Villedoux.

* le dossier indique que la création d'une zone N dans la zone AUb, en compensation de la surface AUa créée, n'entraîne aucune incidence sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie.

S'il n'y a pas d'incidence il s'agit donc d'un effet nul et non d'un effet positif (page 16 du rapport de présentation de l'évaluation environnementale). Le seul effet porte sur la surface.

Observations du MO

Le rapport a été repris en mentionnant un impact nul et non positif (cf page 34 du document).

54 - Divers :

* en dehors des éléments analysés ci-dessus, le dossier mis à la disposition du public n'est pas suffisant pour un public non averti.

Il aurait été judicieux de mettre à disposition du public le règlement du PLU et de 2 plans de zonage du PLU au 1/5000ème (l'un du PLU existant, l'autre de la modification envisagée). Seul le plan de zonage modifié était présent.

Observations du MO

Le PLU de Villedoux (dont le règlement et le plan de zonage) sont disponibles en Mairie et sur le site Internet de la commune.

* les présentations de la révision allégée du PLU faites lors de la réunion publique du 9 novembre 2018 et de la réunion des PPA du 29 mars 2019, se sont conclues par ce qu'il allait se passer **après l'approbation de la révision** (voir dossiers de présentation joints à l'enquête publique).

A la dernière page des dossiers de présentation réalisés par le bureau d'études Sit&A Conseil, il est indiqué que l'aménagement du futur quartier d'habitations sera orienté vers une opération pilote qualitative avec 2 axes politiques : exigence architecturale, urbanistique et paysagère et aménagement participatif (propriétaires et futurs acquéreurs).

La méthode opérationnelle consiste dans la définition d'un cahier des charges par la mairie et les propriétaires concernés, l'appel à candidatures auprès des aménageurs, le choix d'un aménageur avec un jury, une proposition d'un scénario d'aménagement, la présentation de l'avant projet auprès de la population, le dépôt de la demande de permis d'aménager, l'obtention de l'arrêté de permis d'aménager, la consultation des entreprises de VRD, le choix des entreprises et le lancement des travaux (notons que le dossier de présentation à la réunion des PPA mentionne un point supplémentaire, à savoir un échange avec la mission Territoires et Prospectives de la DDTM et une Paysagiste-Conseil de l'Etat).

En parallèle de l'enquête publique, un appel d'offres a été lancé par la municipalité dans le cadre de la création d'un quartier d'habitations en extension du village avec une approche paysagère et environnementale, dénommé « opération « Champs du Bois » à Villedoux. Le dépôt des offres doit être fait avant le 17 mai 2019 à 12H00.

Ce cahier des charges, valant règlement de consultation, a été mis en ligne sur le site internet de la commune dans la même rubrique que la révision allégée du PLU.

Le dossier parle bien de réalisation d'une « opération d'aménagement » (entête de la page de garde) et de « projet d'aménagement » (page 12).

Ce projet d'aménagement n'est pas visé par la révision allégée bien sûr mais il est extrêmement lié vu sa mise en ligne en même temps que la révision. Il interpelle sur trois points :

*1°) **Que faut-il entendre par « valant règlement de consultation » ?***

Observations du MO

Le cahier des charges de l'appel à projet intègre les éléments qui sont généralement mentionnés dans le règlement de consultation à destination des aménageurs et non du public. Toutefois, il est apparu plus opportun, afin de projeter le public, d'avoir accès sur le site Internet aux exigences d'aménagement du quartier par la connaissance de l'appel à projet. Cette démarche de programmation du nouveau quartier rend le projet plus vertueux, au-delà de la procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. La volonté politique repose sur l'alliance d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet en travaillant en temps masqué et en permettant d'ores et

déjà d'asseoir une participation citoyenne active afin d'en prendre acte pour le futur aménagement du quartier. Les deux cheminements (révision allégée et programmation) se travaillent en parallèle.

2°) Concernant la méthode opérationnelle envisagée « après l'approbation de la révision du PLU », il est indiqué dans les présentations au public et aux PPA qu'il y aura une présentation de l'avant projet auprès de la population. Or dans le cahier des charges (page 12) ce point n'est pas envisagé puisque la seule présentation du dossier qui sera faite par l'opérateur retenu, le sera à une population bien ciblée : commune de Villedoux, services concernés et propriétaires des terrains.

Page 15 de ce document, il est seulement indiqué que l'opérateur devra s'engager à « assurer une communication adéquate » avec les riverains et habitants de Villedoux sans plus de précisions.

Les personnes qui se sont présentées à l'enquête publique se demandent à quel moment le projet d'aménagement leur sera présenté? Il s'agit principalement de riverains qui craignent de ne pas être consultés sur le projet d'aménagement et que celui-ci leur soit imposé alors qu'il a une incidence sur leur vie quotidienne et leur quartier.

Le parallèle entre la révision allégée et le « projet d'aménagement » crée une confusion légitime dans leur esprit, confusion que l'on retrouve dans les observations émises lors de l'enquête publique.

Observations du MO

La Mairie de Villedoux a, depuis le début de ce projet, une volonté de transparence vis-à-vis de sa population. C'est dans cette optique que la Mairie souhaite montrer à ses habitants l'ensemble des documents produits, dont cet appel à projet. Ce point relève également de la réponse formulée ci-dessus sur la volonté de transparence de la municipalité.

3°) Le lancement d'une opération d'aménagement dans une zone N, puisque celle-ci n'est pas déclassée actuellement, n'est il pas précipité ?

Observations du MO

La Mairie de Villedoux a, depuis des années, de nombreuses demandes de terrains à bâtir. Or, la commune ne dispose de plus aucune parcelle pour les foyers souhaitant s'installer sur la commune. C'est pour répondre à cette problématique que la Mairie souhaite avancer rapidement, et ce afin de satisfaire les nombreuses demandes actuellement recensées à la Mairie. Il s'agit ainsi d'un travail en temps masqué afin d'assurer une poursuite de l'urbanisation de manière maîtrisée, avec la mise en œuvre d'une participation citoyenne.

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

23 personnes ont émis des observations : 13 sur le registre d'enquête publique, 9 par mail et 1 par courrier (annexe IV, pièces 1 à 11). Elles émanent pour la plupart des résidents de La Limousinière.

Les observations recueillies lors de l'enquête publique confirment celles figurant sur le cahier de concertation, émises devant le maire de Villedoux ou lors de la réunion publique.

D'autres observations sont mises en avant , des demandes faites et des solutions proposées. Certaines oppositions sont enregistrées. 9 avis défavorables ont été reçus (6 dans le registre d'enquête publique, 3 par mail).

Les observations touchent aussi bien à la révision allégée qu'au projet d'aménagement envisagé. Deux projets extrêmement liés, même si ils sont séparés.

La confusion n'est pas récente puisque lors de consultation en amont de l'enquête

publique les questions de la population portaient toutes sur le projet d'aménagement. Cette confusion demeure dans l'enquête publique compte tenu de la mise en ligne de ce 2ème projet sur le site internet de la commune.

Cette confusion est d'autant plus compréhensible que même le dossier d'enquête fait des allusions sur le projet d'aménagement.

Les remarques concernent l'entrée et la sortie du lotissement, le sens unique, le flux de circulation, les services publics, la hauteur des constructions, le changement d'appellation d'une zone AUa existante, la sécurité de l'école et de la plaine de jeux, l'enclavement de la zone. Ces observations se recoupent entre elles.

Toutes les observations ont été mentionnées dans le document « observations du commissaire enquêteur » et transmises au maître d'ouvrage (annexe VII, pièce n° 1).

Le dossier d'enquête publique concernant uniquement la révision du PLU, nous n'avons retenu dans le présent dossier d'enquête publique que les observations en lien avec le projet de révision. Les autres remarques devront être prises en compte dans le projet d'aménagement.

Interrogations des riverains :

1/ Question soulevée par M. NEVEUX François, Mme Nathalie DEBIEN, M. Tanguy JACQUET, M. POLLET, une personne anonyme

*** l'entrée du lotissement devant l'école (et l'aire de jeux) :**

Les habitants ont du mal à comprendre comment l'entrée du nouveau lotissement a été conçue. En effet, si la circulation dans le lotissement est en sens unique, son entrée s'effectue en face de l'école. Or les accès à la voirie sont fermés à l'entrée et à la sortie des enfants. Comment entrer dans le lotissement dans ces créneaux horaires (1H00 par jour) ?

L'arrêté de voirie n° 2018/0409 du 4 septembre 2018 prescrit en effet une interdiction de circulation et de stationnement devant l'école de Villedoux sur 64m de 8H10 à 8H50 et de 16H10 à 16H35. Seuls sont autorisés les professeurs, agents communaux et personnes à mobilité réduite à se stationner. Cette zone d'interdiction inclut l'entrée à sens unique au nouveau lotissement. Pouvez vous préciser comment les habitants vont accéder à cette zone dans ce créneau horaire ?

2/ Question soulevée par M. NEVEUX François, Mme Nathalie DEBIEN, M. Tanguy JACQUET, M. METROP, M. MORISSEAU, M. BRAY, Mme MARTIN, M. DE BASTIANI

*** la sortie de lotissement vers rue des Saulniers :**

Les habitants de La Limousinière s'inquiètent de la sortie envisagée en sens unique du nouveau lotissement par la rue des Saulniers. La voie est très étroite et ne permet pas à deux véhicules de se croiser.

3/ Question soulevée par M. DEVIN

*** la politique de valorisation, renforcement et préservation des espaces naturels et agricoles :** elle est mise à mal par cette révision allégée du PLU. La décision de construire un lotissement sur une parcelle naturelle et agricole, proche d'une riche réserve faunistique et floristique n'est pas comprise.

Opposition au projet :

Question soulevée par M. NEVEUX François, M.Mme AVRILLEAU, M. MOREAU

*** l'élargissement de l'ER2 et modification de la zone N en zone AUa :**

L'ER2 est en zone inondable et il serait inconscient de l'élargir pour construire une route. De plus à l'heure d'une prise de conscience des problèmes écologiques majeurs, on a du mal à comprendre qu'une zone N (zone naturelle) soit transformée en zone constructible. Cette zone N est en lisière d'une zone Natura 2000 où la faune et la flore sont très diversifiées. Veut on vraiment villipender cet héritage au profit d'un développement économique ?

Observations du CE

Pas de remarque particulière du maître d'ouvrage sur ces points.

Ces interrogations, qui ont des incidences sur la sécurité, l'accès et la sortie envisagées, le flux de circulation et l'environnement devront être prises en compte dans le dossier de révision.

V – CLOTURE DE L'ENQUETE

Le registre d'enquête a été clôturé le dernier jour de l'enquête publique, soit le 24 mai 2019 à 18H00.

VI – NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE :

Les observations du commissaire-enquêteur datées du 28 mai 2019 (annexe VII, pièce n° 1), ont été remises à Mme ANTHOINE, responsable de l'Aménagement à la Communauté de communes Aunis Atlantique, M. VENDITTOZZI, maire de Villedoux et deux représentants du bureau d'études SIT&A Conseil le 29 mai 2019 à la mairie de Villedoux.

Les réponses aux observations m'ont été communiquées le 18 juin 2019 (annexe VII, pièce n° 2).

VII - MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE

Le rapport, les conclusions, le registre d'enquête et toutes les pièces consécutives du dossier sont transmises à monsieur le Président de la communauté de communes Aunis Atlantique. Une copie du rapport et des conclusions est également adressé à M. le Préfet de Charente-Maritime et à M. le Présudent du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à la Flotte, le 24 juin 2019
le Commissaire Enquêteur,
Patrick BECAUD

