



# **PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE  
DU 23 AOUT 2022 AU 23 SEPTEMBRE 2022**

**RAPPORT D'ENQUETE  
ET  
CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Mis à disposition du public  
pendant 1 an à compter du 21 octobre 2022**

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNE DE LE LANGON



### PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 23 AOUT AU 23 SEPTEMBRE 2022

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur Jacky TOUGERON

Destinataires :

M. le maire de Le Langon

M. le président du Tribunal Administratif de Nantes

# 1ère partie : RAPPORT D'ENQUÊTE

## SOMMAIRE

<b>1. Généralités</b>	<b>p.3</b>
1.1 Le cadre général du projet	
1.2 L'objet de l'enquête publique	
1.3 Le cadre juridique de l'enquête	
1.4 La présentation du projet : nature et caractéristiques	
1.5 La composition du dossier d'enquête	
<b>2. L'organisation de l'enquête</b>	<b>p.6</b>
2.1 La désignation du commissaire enquêteur	
2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête	
2.3 La préparation de l'enquête	
2.4 La publicité de l'enquête	
<b>3. Le déroulement de l'enquête</b>	<b>p.8</b>
3.1 Les permanences du commissaire enquêteur	
3.2 La comptabilisation des observations recueillies	
3.3 La clôture de l'enquête	
<b>4. La synthèse des avis des personnes publiques</b>	<b>p.8</b>
4.1 Les avis des personnes publiques associées	
4.2 Les avis des collectivités territoriales	
<b>5. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage</b>	<b>p.10</b>
<b>6. L'analyse des observations</b>	<b>p.10</b>

### Annexes

Procès-verbal de synthèse intégrant les réponses du maître d'ouvrage

# 1 Généralités

## 1.1 Le cadre général du projet

La commune de Le Langon, située dans le sud-est de la Vendée, au sein du Parc naturel du Marais Poitevin, compte près de 1 000 habitants, et couvre 2374 ha. A 12 km de Fontenay le Comte, elle assume des fonctions résidentielles à côté d'activités agricoles, à l'interface entre les grandes cultures de la plaine et l'élevage dans le marais.

Le territoire communal se caractérise ainsi par la présence de sites Natura 2000 liés au Marais Poitevin dans sa partie sud et la plaine calcaire du Sud Vendée au nord. Une grande partie du sous-sol de la commune est par ailleurs concernée par un riche patrimoine archéologique, puisqu'elle recouvre les vestiges d'une ville gallo-romaine organisée autour d'un atelier gaulois de production de sel.

Elle appartient administrativement à la Communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée, qui regroupe 26 communes.

## 1.2 L'objet de l'enquête publique

L'enquête porte donc sur le projet d'élaboration du PLU de Le Langon, arrêté par le Conseil municipal le 29 décembre 2021.

La commune, dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1997, a initié sa transformation en Plan Local d'Urbanisme à deux reprises. En 2008 et en 2017 les projets de PLU arrêtés n'ont pas pu aboutir compte tenu des réserves exprimées par les personnes publiques associées. Le POS étant devenu caduc depuis 2017, par application des dispositions de la loi ALUR, la commune est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) en attendant l'approbation d'un plan local d'urbanisme.

Le projet soumis à enquête aujourd'hui résulte d'une réflexion nouvelle pour une refonte du projet. Prescrit en 2015, il a été arrêté par le Conseil municipal le 29 décembre 2021.

## 1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête est prescrite par la commune, celle-ci ayant conservé la compétence aménagement à l'intérieur de la Communauté de communes de Fontenay Vendée .

L'élaboration du PLU s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions :

- des articles L153-11 à L153-26 et R153-2 à R153-10 du code de l'urbanisme
- des articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 27 juillet 2005 puis précisée par délibération du 6 février 2015.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 21 octobre 2021.

Le projet a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 29 décembre 2021.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° AT36/2022 de M. le Maire de Le Langon en date du 7 juillet 2022.

#### 1.4 La présentation du projet : nature et principales caractéristiques

Les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se déclinent autour de 3 orientations générales :

- 1) **Maintenir et permettre le développement d'activités économiques locales**, en valorisant l'économie agricole et les activités existantes (commerces et services de proximité, artisanat, tourisme, carrière de pierres)
- 2) **Organiser l'urbanisation dans un souci de gestion économe de l'espace** en anticipant la croissance démographique, par une offre d'habitat diversifiée, en associant étroitement urbanisation, qualité de vie et patrimoine et en favorisant le développement des communications numériques.
- 3) **Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine naturel** (la trame verte et bleue, les paysages et la ressource en eau), et agir en faveur du développement durable (énergies renouvelables, habitat performant et éco-construction et favoriser les modes de déplacement alternatifs).

Ces objectifs, directement issus d'un diagnostic particulièrement détaillé se traduisent sous différentes formes dans le projet de PLU :

- les **zones U**, largement définies dans l'ancien POS (1997) ne concernent désormais que les parcelles construites ou susceptibles de l'être à court terme, les « dents creuses » dans le bâti existant et 2 anciens sièges d'exploitations agricoles. Plusieurs secteurs initialement classés en U ont été supprimés, de manière à ne pas davantage étirer l'urbanisation le long des voies, tandis que le renouvellement urbain du cœur historique sera encouragé. L'espace situé près du terrain de football et des écoles, dont le foncier est maîtrisé par la collectivité, initialement classé en zone AU, devient une extension de la zone de loisirs classée en UL.
- Le PLU ne prévoit qu'une seule **zone 1AU** d'environ 0,5 ha destinée à l'habitat dans le prolongement du lotissement de la Maison Neuve, aux Petites Ouches. Il est envisagé d'y réaliser environ 15 logements par hectare de manière à optimiser le foncier, notamment en raison des contraintes archéologiques.

- Une **zone 2AU** d'environ 1,6 ha est délimitée au-delà du secteur UL de sports et loisirs. Elle doit permettre de faire face aux besoins à long terme, son ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
- Sur le plan économique, le secteur d'activités du Moulin de la Cour prévoit environ 3 ha en **zone 1AUe** dans le prolongement de l'existant, le développement du projet étant porté par la Communauté de communes du pays de Fontenay le Comte. Les secteurs 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Les **zones A** (agricoles) couvrent près de 60% du territoire communal, celles concernées par Natura 2000 étant affectées d'un indice « n », imposant une obligation de vigilance par rapport aux incidences sur le site, tout comme pour les 2 exploitations situées dans le site.
- Les **zones N** (naturelles) font, quant à elles l'objet de nombreux sous-secteurs également affectés d'un indice « n » selon qu'elles sont situées ou non dans le site Natura 2000, ou qu'elles concernent des activités qui y sont implantées (carrière, loisirs ou station d'épuration).

Il convient à ce stade de préciser que la commune de Le Langon est concernée par 2 sites Natura 2000, celui de la ZPS (Zone de protection spéciale relevant de la directive « Oiseaux ») plaine calcaire du Sud Vendée, dans sa partie nord, et par celui du Marais Poitevin (ZPS et ZSC) cette dernière (Zone spéciale de conservation) relevant de la directive « Habitats ».

Elle est de surcroît concernée par 5 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 1, et 2 ZNIEFF de type 2.

Enfin, le sous-sol de la commune a fait l'objet de nombreuses découvertes archéologiques et d'un arrêté préfectoral de 2014 imposant la saisine de la Direction des affaires culturelles (DRAC) pour la plupart des projets d'aménagement ou de travaux sur les zones répertoriées, soit la quasi-totalité du bourg.

## 1.5 La compatibilité du projet par rapport aux documents d'urbanisme supérieurs

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud-Est Vendée, ce document étant désormais intégrateur des politiques publiques nationales et régionales. Porté par le Syndicat mixte Fontenay Sud Vendée Développement qui regroupe 44 communes, le SCOT a été approuvé le 21 avril 2021. Il s'inscrit dans les objectifs du Document d'orientation et d'objectifs et, en particulier, de ceux relatifs :

- à la gestion économe de l'espace : 25% des logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine et 15 logements par ha pour les extensions,
- à la protection de la qualité des grands espaces naturels, Natura 2000, zones humides, trame verte et bleue,

- à la production de logements diversifiés, adaptés aux besoins en encourageant les énergies renouvelables,
- à la préservation des commerces et à la diversification de l'immobilier économique et des activités agricoles,
- à la valorisation des éléments du paysage, des formes urbaines villageoises et du patrimoine rural ...

## 1.6 La composition du dossier d'enquête

- Le rapport de présentation (244 pages) présente le contexte intercommunal et un diagnostic sociodémographique, économique et urbain, avant d'analyser l'état initial de l'environnement et de synthétiser le diagnostic. Il explique les choix retenus pour établir le projet de PLU, qu'il replace dans son contexte réglementaire. L'évaluation environnementale au titre de l'article L122-4 du Code de l'environnement (présence d'une zone Natura 2000) complète ce rapport.
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) présente les orientations et les objectifs de la municipalité en matière d'aménagement à moyen terme (15 pages)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (15 pages) concernent les 2 nouveaux secteurs d'urbanisation future.
- Le règlement écrit (58 pages) définit les règles relatives à l'occupation des sols dans les différentes zones du PLU. Il est accompagné d'un règlement graphique (zonage) composé d'un plan général de la commune au 1/8000<sup>ème</sup> et d'un plan centré sur le bourg au 1/2500<sup>ème</sup>.
- Les annexes regroupent :
  - La liste et les fiches relatives aux servitudes d'utilité publique (31 pages) et un plan de synthèse
  - Les annexes sanitaires, composées de 5 documents : une notice explicative (7 pages), un plan du réseau et un plan du zonage d'assainissement, un plan du réseau d'alimentation en eau potable ainsi qu'un plan du réseau des eaux pluviales
  - Le classement acoustique des routes départementales
  - La délimitation de zonage archéologique et l'arrêté préfectoral associé
  - Une fiche vierge consacrée à la fiscalité
- Un résumé non technique du dossier
- Les avis des personnes publiques consultées sur le PLU arrêté + un document indiquant les modalités de prise en compte, par la commune desdits avis

## 2 L'organisation de l'enquête

### 2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 9 mai 2022, j'ai été désigné pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Le Langon.

## 2.2 La préparation de l'enquête

Après contact téléphonique, j'ai demandé que le dossier soit complété par les avis des personnes publiques, puis j'ai rencontré Monsieur Bienvenu, maire de Le Langon et Madame Boisseleau, directrice des services de la mairie le 14 juin 2022 à la mairie, et procédé à quelques repérages sur le bourg. M. le Maire m'a détaillé les péripéties qui ont émaillé l'élaboration du PLU, prescrit initialement en 2005, arrêté une 1<sup>ère</sup> fois en 2008, puis dans une nouvelle mouture en 2017, puis en décembre 2021 pour le projet actuel.

Je suis retourné à Le Langon mardi 12 juillet 2022 pour aider Mme Boisseleau à préparer l'arrêté de prescription de l'enquête, et parcourir la commune pour comprendre l'organisation de son urbanisation.

## 2.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté n° AT36/2022 du 7 juillet 2022, M. le Maire de Le Langon a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 23 août au 23 septembre 2022, soit une durée de 32 jours, et fixé les dates suivantes de 4 permanences du commissaire enquêteur à la mairie de la commune :

- Mardi 23 août 2022 de 8h30 à 12h30
- Jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022 de 8h30 à 12h30
- Samedi 10 septembre 2022 de 8h30 à 12h
- Vendredi 23 septembre de 14h00 à 17h00

## 2.4 La publicité de l'enquête

Préalablement à l'arrêt du projet de PLU, une concertation a été mise en œuvre sous la forme d'une exposition sur le diagnostic et les enjeux, d'une 1<sup>ère</sup> réunion publique, d'un registre de recueil des observations, d'informations sur les différents supports de la mairie, et d'une réunion publique qui a réuni une trentaine de personnes le 20 novembre 2021.

La publicité relative à l'enquête, correspondant aux articles L123-10 et R123-11 du Code de l'environnement, et à l'arrêté de prescription de l'enquête a été effectuée dans les formes légales :

- Affichage de l'avis d'enquête sur 4 sites : la mairie, les entrées de ville sur les départementales qui la traversent, en s'assurant que les automobilistes puissent s'arrêter pour en prendre connaissance. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Maire,

- Affichage du même avis sur le site internet de la commune, et dans le dossier d'enquête,
- Publication dans les annonces légales de 2 journaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et pendant la 1<sup>ère</sup> semaine d'enquête , soit Ouest France et La Vendée Agricole les 5 août et 26 août
- La commune a, en outre, pris l'initiative de diffuser un flyer, reprenant le contenu de l'avis d'enquête publique, dans toutes les boîtes aux lettres.

### 3. Le déroulement de l'enquête

#### 3.1 Les permanences du commissaire enquêteur

Celles-ci se sont déroulées dans un bon état d'esprit, avec des personnes intéressées par l'avenir de la commune, ou par la constructibilité d'un terrain. La question s'est parfois posée de savoir dans quelles conditions les terrains pouvaient être divisés.

Les visites se sont bien réparties entre les 4 permanences, sachant que certaines personnes sont venues en couple ou en binôme:

- 1<sup>ère</sup> permanence : 2 personnes
- 2<sup>ème</sup> permanence : 6 personnes
- 3<sup>ème</sup> permanence : 6 personnes
- 4<sup>ème</sup> permanence : 5 personnes

#### 3.2 La comptabilisation des observations recueillies

19 observations ont été enregistrées sur le registre papier, toutes lors des permanences

2 courriers ont été déposés lors des permanences en complément d'observations inscrites sur le registre.

Aucun mail n'a été reçu pendant la durée de l'enquête.

#### 3.3 La clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre et donc de l'enquête publique le 23 septembre 2022 à 17 h, et j'ai emporté le dossier d'enquête et le registre papier.

### 4. La synthèse des avis des personnes publiques

#### 4.1 Les avis des personnes publiques associées

- **La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** a émis, le 11 avril 2022, un avis sur l'évaluation environnementale du PLU arrêté le 29 décembre 2021. Elle considère que le rapport de présentation du PLU aborde l'ensemble des thématiques à traiter mais souhaite que des précisions soient apportées, notamment sur les besoins en logements. Elle demande que soient pris en compte le SRADDET désormais approuvé des Pays de la Loire et le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Fontenay-Vendée. Tout en soulignant la réduction de la consommation d'espace par rapport au projet de PLU précédent, elle s'interroge sur l'analyse des incidences de la zone 2AU et sur la pertinence d'inscrire en 1AU l'intégralité de l'extension de la zone d'activités du Moulin de la Cour. Elle suggère enfin qu'un indicateur soit mis en place pour les extensions autorisées en Natura 2000.

*Note du commissaire enquêteur : La collectivité indique dans son document relatif à la prise en compte des avis des personnes publiques que le projet sera complété sur l'ensemble de ces points.*

- **Le Préfet de la Vendée** émet un avis favorable au projet, considérant qu'il respecte les grands enjeux de développement durable et les grandes orientations du SCOT Sud Est Vendée. Sur le fond, il demande d'apporter quelques modifications ou compléments relatifs aux logements sociaux, aux STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée), à la limitation des extensions en zone N.

*Note du commissaire enquêteur : Ces éléments seront pris en compte et intégrés au dossier final.*

- **La Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)** a émis un avis favorable avec les mêmes réserves que le Préfet concernant les STECAL et les extensions en zone N.

- **Le parc naturel du marais Poitevin** émet un avis favorable, considérant que le projet de PLU intègre les protections environnementales et les éléments constituant le paysage urbain. Les enjeux concernant l'extension de la zone d'activités sont « minimales ». L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera, le moment venu, des justifications sur les besoins en logement et sera conditionnée par l'application de la loi « climat et résilience ».

- **La Chambre d'Agriculture** émet un avis réservé, en reconnaissant les efforts accomplis en matière de consommation d'espace vis-à-vis du précédent PLU arrêté, mais elle estime que les justifications de la zone 2AU ne sont pas suffisantes, et que le volet démographie et logements comporte des incohérences. Elle considère que les besoins en logements peuvent être couverts par le potentiel disponible et la Zone 1AU, en évitant ainsi les impacts agricoles induits liés à la zone 2AU.

- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Région Pays de la Loire, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et le Centre Régional de la Propriété**

**Forestière** n'ont pas de remarque particulière à formuler, en regrettant pour ce dernier, l'absence d'un diagnostic forestier.

## 4.2 Les avis des collectivités territoriales

- **La Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée** a émis un avis favorable détaillé, indiquant que le projet s'inscrit dans la politique intercommunale de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec les objectifs du SCOT et du Programme Local de l'Habitat. Elle insiste sur la rénovation du parc ancien et la mobilisation des logements vacants. Elle considère enfin que le PLU prend également en compte les objectifs du Plan Climat Air Energie en matière d'énergies renouvelables et ceux lié à la protection du milieu naturel.

- Les communes limitrophes des **Velluies sur Vendée** et d'**Auchay sur Vendée** ont émis un avis favorable.

## 5. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage

Ces documents sont joints en annexes au présent rapport, sachant que le maître d'ouvrage a inséré ses réponses dans le procès-verbal de synthèse. Ils ont alimenté le paragraphe suivant consacré à l'analyse des observations. Remis dans les délais impartis le 30 septembre 2022, le PV de synthèse reprend la quasi-totalité des contributions enregistrées auprès du public et les demandes de précisions ou interrogations du commissaire enquêteur. Comme convenu, Monsieur le Maire de Le Langon m'a adressé son mémoire en réponse par mail dans le délai imparti de 15 jours, soit le 13 octobre 2022. Comme il en avait la possibilité, il a inséré ses commentaires ou ses réponses dans le corps de rapport de synthèse.

## 6. L'analyse des observations

Celles-ci sont regroupées par thème.

### \* **Secteur diffus ou villages**

Les observations n°1,3,4,5,7,10,12 et 19 concernent la constructibilité ou non des terrains, certaines personnes venant constater que leur parcelle ou la parcelle qui les intéresse, est constructible ou qu'elle ne l'est pas, en ajoutant, ou pas, des commentaires.

Parmi les commentaires, MM. Rousseau Etienne (n°9) Route de Fontenay, Guilbaud Philippe (n°13) au Linaud, et M. Moreau Jacky (n°16) Le Moulin de la Lisobe, considèrent que leur terrain, en zone agricole au PLU, est entouré de constructions existantes et desservi par les réseaux. Mme Arnoux Guylaine (n°15) Route de Fontenay regrette également la non-constructibilité de terrains qu'elle exploite Route de Fontenay, entre des habitations.

#### Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage (synthèse)

Il n'est pas envisagé de rendre ces terrains constructibles. Concernant M. Rousseau, les extensions et annexes aux constructions existantes sont autorisées. Pour MM. Guilbaud et Moreau, nous sommes dans des secteurs agricoles dans lesquelles les constructions nouvelles non liées à l'agriculture ne sont pas autorisées. Il en est de même pour Mme Arnoux au bord de la RD30 et en face de la zone artisanale.

*Commentaire du commissaire enquêteur : ces demandes sont légitimes, le POS aujourd'hui caduc, ayant classé, dans un contexte différent de celui d'aujourd'hui en matière de consommation de l'espace, des surfaces importantes en zone constructible. Il n'en demeure pas moins que ces terrains sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le cadre du SCOT, non loin d'exploitations agricoles. Ces demandes sont relativement peu nombreuses, les habitants étant plutôt résignés et conscients des contraintes environnementales et patrimoniales qui limitent la construction dans la commune.*

✱ **Secteur N en centre bourg** (derrière la salle polyvalente) :

M. Arnoux Bertrand (n°8), propriétaire, seul ou en indivision, des parcelles situées dans cette zone, et dans lesquelles il met des chevaux, trouve « excessif » le classement en N, le classement en zone A lui paraîtrait plus adapté, « dans l'attente de futurs projets ». M. Poupeau Etienne (n°6 et 6bis + courrier), ancien propriétaire de certaines de ces parcelles, juge, pour sa part le classement adapté, dans la mesure où elles ne peuvent pas être constructibles, n'étant pas « dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

#### Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Compte tenu de la localisation de ces parcelles à proximité immédiate du bourg et des habitations le classement en N semble opportun. Celui-ci ne remet pas en cause les possibilités de pâturage. Les éventuelles constructions liées à l'agriculture ne sont pas souhaitables sur ce terrain.

*Commentaire du commissaire enquêteur : ce secteur N au cœur du bourg historique constitue un enjeu pour l'avenir, le potentiel constructible permettant actuellement de répondre aux objectifs démographiques de la commune. En l'état actuel des choses, son classement permet la pâture des chevaux sans équipement agricole au sens strict, et sans nuisances pour les riverains.*

✱ **Secteur A entre le bâti bordant la place de la mairie et les lotissements des Ouches :**

Mmes Guérin Guylène (n°2), Bienvenu Marie (n°14) et M. Grignon Marcel (n°18) ne comprennent pas que leurs terrains et ceux qui les entourent soient en zone agricole. Ils considèrent que ceux-ci n'ont plus aucune vocation agricole, ne sont souvent pas entretenus, sont situés entre 2 secteurs d'habitation, à proximité immédiate, et à pied, de la mairie et des services et commerces. Ces terrains devraient, selon eux, être classés en zone d'urbanisation future.

Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Il n'est pas prévu le retour d'activités ou constructions agricoles sur ce secteur. Il n'est pas envisagé de modifier le classement des ces parcelles après l'enquête publique, au stade de l'approbation. « Dans le cadre d'une procédure ultérieure faisant évoluer le PLU, une nouvelle réflexion sur la destination de ces parcelles pourra être engagée. La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en utilisant au minimum une procédure de modification du PLU et une nouvelle enquête publique parallèlement à la mise en œuvre des dispositions relatives aux indemnisations agricoles ».

*Commentaire du commissaire enquêteur : ce secteur soulève des interrogations de la part des habitants, puisqu'il est situé entre 2 secteurs d'habitation, à deux pas de la mairie, et qu'il n'a plus aucune vocation agricole, ce qui a été souligné par la Chambre d'Agriculture. Les parcelles sont nombreuses et en lanières, s'agissant d'anciennes vignes, et bien exposées. Il constitue indéniablement un secteur à enjeu pour l'avenir. La pression des propriétaires ne manquera pas d'augmenter sur ce site, malgré les contraintes, (qui concernent la quasi-totalité du bourg), liées aux vestiges archéologiques.*

✱ **Secteur entre le Port-Est et le Bourg-Sud :**

M.Penev Emil (n°11 +courrier1) a obtenu, il y a environ 10 ans, un permis de lotir pour 38 lots, sur un terrain de 12 ha, au sud du bourg. L'autorisation de construire étant aujourd'hui devenue caduque, il souhaiterait que la parcelle AK302, d'une contenance

d'environ 5500m<sup>2</sup>, classée en N dans le projet, soit reclassée en zone d'urbanisation future 1AU. Il estime que :

- la parcelle ne serait pas en zone humide,
- qu'elle est dans la continuité de l'urbanisation actuelle,
- que le terrain, ayant subi des aménagements liés à une activité d'élevage, a perdu sa valeur écologique.

Mme Haldebourg Roxane, mandataire de M.Penev, indique que ces terrains ont intéressés des personnes tournées vers de projets liés à la nature et à la biodiversité.

#### Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Dans ce secteur sans continuité avec le projet de développement de la commune, il n'est pas prévu d'augmenter les possibilités constructibles.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Le permis de lotir a été accordé sous l'égide de l'ancien POS dans un contexte d'étalement de l'urbanisation. Aujourd'hui, les contraintes environnementales sont formalisées et prises en compte dans le PLU par l'autorité environnementale. Le terrain concerné fait partie du Parc Naturel du Marais Poitevin, en zone Natura 2000 et inventorié dans les zones humides.*

#### \* Règlement écrit :

M. Leray Florent (n°17) considère que les règles prévues dans le projet en matière de clôture, sont trop contraignantes, dans la mesure où elles ne correspondent aux pratiques locales . Il propose de supprimer la phrase : « Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits », et que soient autorisées, en façade et en limites séparatives, les plaques de béton préfabriqué sur un niveau, surmontées d'un grillage.

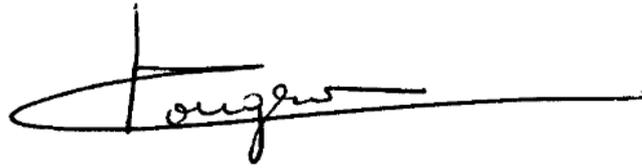
#### Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

Il n'est pas prévu de modifier les règles relatives aux clôtures. Les parpaings sont des matériaux destinés à être enduits. Les plaques de béton préfabriquées ne sont pas des matériaux en accord avec la majorité des clôtures existantes sur le bourg.

*Commentaire du commissaire enquêteur : les pratiques locales méritent d'être pérennisées, mais les dispositions du règlement écrit ne peuvent qu'encourager des pratiques plus respectueuses des paysages.*

Fait à La Roche sur Yon le 20 octobre 2022

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tougeron', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jacky TOUGERON

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNE DE LE LANGON



## PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 23 AOUT AU 23 SEPTEMBRE 2022

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Commissaire enquêteur Jacky TOUGERON

Destinataires :

M. Le Maire de Le Langon

M. le président du Tribunal Administratif de Nantes

# CONCLUSIONS ET AVIS

## SOMMAIRE

1. RAPPEL SYNTHETIQUE DU PROJET	p.3
1.1 L'objet de l'enquête	
1.2 Conformité du déroulement de l'enquête	
1.3 L'information du public	
1.4 La participation du public	
1.5 Le contenu du dossier d'enquête	
2. LE PROJET ET SES ENJEUX	p.4
2.1 Les caractéristiques principales du projet	
2.2 Les objectifs du maître d'ouvrage	
2.3 L'intérêt général du projet	
2.4 Les incidences environnementales	
3. ANALYSE THEMATIQUE	p.6
3.1 Sur la justification de la procédure	
3.2 Sur le dossier d'enquête	
3.3 Sur l'information du public et sur sa participation	
3.4 Sur les avis des personnes publiques	
3.6 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	
4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p.7
4.1 Les avantages du projet	
4.2 Les inconvénients du projet	
4.3 Avis du commissaire enquêteur	

## **1.RAPPEL SYNTHETIQUE DU PROJET**

### **1.1 L'objet de l'enquête**

L'enquête portait sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Langon, commune d'un peu plus de 1000 habitants à environ 10 km de Fontenay le Comte. L'élaboration de ce projet de PLU a été lancée en 2005 : arrêté à 2 reprises par le Conseil Municipal en 2008 et en 2017, le projet n'a pas abouti compte tenu des avis défavorables des personnes publiques. L'ancien Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc en 2017. Le dossier soumis à enquête publique a été arrêté le 29 décembre 2001, sur les bases d'une nouvelle réflexion, prenant en compte le contexte supra-communal et les évolutions réglementaires

### **1.2 Conformité du déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°AT36/2022 du 7 juillet 2022.

J'ai tenu 4 permanences, les 23 août, 1<sup>er</sup> septembre, 10 septembre et 23 septembre, dont une le samedi matin à la demande de la commune. Celles-ci se sont déroulées dans d'excellentes conditions grâce à Mme Boisseleau, Directrice des Services, et à son équipe.

### **1.3 L'information du public**

L'information du public a été réalisée selon les formes réglementaires :

- affichage de l'avis d'enquête dans 4 lieux de la commune
- publication de l'avis dans les annonces légales de Ouest France et de La Vendée Agricole le 5 août et le 26 août 2022
- information sur le site internet de la commune

La commune a également diffusé dans toutes les boîtes aux lettres un flyer informant les habitants de la tenue de l'enquête publique et les invitant à y participer.

### **1.4 La participation du public**

La population s'est déplacée en nombre limité pour prendre connaissance du projet de PLU. 19 personnes ou couples sont venus lors des permanences du commissaire enquêteur. Le dossier papier n'a pas été consulté en dehors des permanences.

19 observations ont été recueillies sur le registre papier.

2 courriers ont été remis lors des permanences en complément d'observations sur le registre

Aucun mail n'a été reçu sur le site internet mis à disposition dans le cadre de l'enquête.

## 1.5 Le contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet, illustré de graphiques et de photos compréhensibles. La partie environnementale, dont l'évaluation environnementale était particulièrement détaillée en raison du nombre important de protections qui s'appliquent sur ce territoire du Marais Poitevin. Le parcellaire du règlement graphique était toutefois difficile à exploiter compte tenu de la masse d'information (obligatoires) qu'il contenait, et en particulier les sites archéologiques, qui concernent la plus grande partie de l'agglomération, ainsi que les zones humides. A signaler la présence d'un document en réponse aux observations des personnes publiques, indiquant de quelle façon la commune les prendra en compte après l'enquête publique.

Le document numérique contenait les mêmes éléments que le dossier papier.

## 2. LE PROJET ET SES ENJEUX

### 2.1 Caractéristiques principales du projet

Le projet de PLU permet de prendre en compte, en les formalisant dans un document d'urbanisme unique, l'ensemble des protections environnementales et patrimoniales qui s'appliquent sur le territoire communal : Marais Poitevin, Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, patrimoine archéologique.

Il permet également à la commune, sur laquelle s'appliquent actuellement les dispositions du Règlement National d'Urbanisme, le POS étant caduc, de définir une politique locale d'urbanisme, en lien avec le SCOT du Sud-Est Vendée.

Le projet met en œuvre les dispositions nationales en matière de limitation de la consommation de l'espace, en réduisant son emprise constructible d'environ 5 ha par rapport au projet arrêté en 2017, et de 14 ha la surface des zones 1AU. En dehors de l'enveloppe constructible, globalement limitée au bâti existant, seuls 2 secteurs d'urbanisation future sont proposés, soit environ 0,5 ha en zone 1AU,

urbanisable à court terme et 1,58 ha en zone 2AU, urbanisable après modification ou révision du PLU.

## 2.2 Les objectifs du porteur de projet

L'élaboration du PLU doit permettre à la commune, à la fois de prendre en compte et, d'autre part, d'inscrire dans un même dossier, les éléments constitutifs des nouveaux documents supra communaux, et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Est Vendée, et les schémas régionaux (SRADDET, SRCE, SRCAE, SDAGE...) ou interrégionaux (Parc du Marais Poitevin), ainsi que les nouvelles dispositions législatives et réglementaires nationales.

Le PLU offre également à la commune la possibilité de définir et d'afficher les orientations du développement communal.

Les principaux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à :

- stopper la baisse de population constatée depuis environ 10 ans
- produire environ 40 logements diversifiés à l'horizon 2031 en limitant la consommation d'espace
- recentrer l'urbanisation autour du bourg historique en favorisant le renouvellement urbain
- maîtriser l'urbanisation dans les écarts
- maintenir et développer le tissu économique local, artisanal, agricole et touristique,

et plus globalement à préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti, ainsi que la trame verte et bleue.

## 2.3 L'intérêt général du projet

La commune de Le Langon est une des dernières communes de Vendée qui ne dispose pas d'un PLU. Elle est en conséquence assujettie au Règlement National d'Urbanisme. Le PLU va permettre à la commune de se développer en accueillant de nouvelles constructions, certes en nombre limité compte tenu des contraintes archéologiques et environnementales, ainsi que des nouveaux habitants, sans pratiquement consommer de nouveaux espaces agricoles. Des divisions de terrains pourront être organisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'intérêt général concerne également les espaces naturels protégés qui constituent l'écrin dans lequel des nouvelles constructions vont s'insérer.

## 2.4 Les Incidences environnementales

Les protections environnementales qui touchent la commune de Le Langon limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation, et donc de consommation de l'espace. Le PLU permet d'afficher dans un document localement accessible au public les contraintes qu'elles génèrent sur le développement communal, les secteurs concernés par Natura 2000 étant, par exemple, affublés d'un indice « n ». Sur les 2380 ha que couvre la commune, les zones agricoles et naturelles représentent près de 2300 ha, soit 96% du territoire communal. Les légères extensions de zonage pour l'urbanisation future, l'habitat et les activités économiques représentent 3,8 ha à court terme et 1,5 ha de plus à long terme.

### **3. ANALYSE THEMATIQUE**

#### **3.1 Sur la justification de la procédure**

Il s'agit d'une démarche engagée en 2005 qui va enfin aboutir, en prenant en compte la quasi-intégralité des recommandations et prescriptions des personnes publiques, ainsi que les plus récentes dispositions législatives et réglementaires, sachant que le Plan d'Occupation des Sols, devenu caduc, datait de 1997.

#### **3.2 Sur le dossier d'enquête**

Le dossier soumis à enquête est complet, avec un rapport de présentation relativement détaillé dans sa partie environnementale et patrimoniale. Les conclusions du diagnostic, sociodémographique, économique, fonctionnel et urbain, permettent de comprendre les choix retenus pour établir le projet de PLU, en replaçant celui-ci dans son contexte supra communal. La difficulté de lecture du fonds cadastral et de la voirie sur papier, inhérente au graphisme imposé pour la représentation des sites archéologiques, a constitué un handicap lors de l'enquête publique.

#### **3.3 Sur l'information du public et sur sa participation**

Le public a été informé par les moyens réglementaires habituels, affichages, insertions presse et le site internet de la commune. L'initiative de distribuer un flyer reprenant les informations de l'avis d'enquête dans toutes les boîtes aux lettres a constitué, aux dires des personnes rencontrées, le moyen d'information le plus efficace. La participation « moyenne » des habitants peut s'expliquer par une certaine désaffectation pour le PLU après le non-aboutissement des 2 projets

précédents. J'ai également constaté une certaine résignation des Langonnais, liée à l'accumulation des contraintes environnementales (Marais Poitevin, Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...) et patrimoniales en raison de la présence des vestiges archéologiques sur la quasi-totalité de la partie agglomérée de la commune.

### 3.4 Sur les avis des personnes publiques

Les avis exprimés sont favorables, la MRAe soulignant d'ailleurs « la réduction de la consommation d'espace par rapport à la période précédente ». La Chambre d'Agriculture émet toutefois un avis réservé motivé par la création de la zone 2AU sur des terrains actuellement exploités alors que le secteur des Ouches, classé en zone A, ne présente plus aucun enjeu agricole. Cet avis a été entendu et sera pris en compte dans les évolutions à venir du document d'urbanisme.

### 3.6 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a pris position contre les demandes d'extension de la constructibilité dans les écarts, de manière à recentrer l'urbanisation dans et près du centre bourg, dans l'enveloppe urbaine. Il apparaît que ce document d'urbanisme permettra d'atteindre les objectifs raisonnables de la commune en matière d'habitat, en incitant à utiliser les possibilités de renouvellement urbain. Il contient en germe le potentiel pour répondre à une demande démographique plus forte si le besoin s'en faisait sentir, sachant que les vestiges archéologiques continueront de constituer un frein au développement.

## 4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 4.1 Les avantages du projet

- En recentrant l'habitat autour du bourg ancien, la commune va pouvoir stopper l'urbanisation linéaire le long des voiries principales et constituer un pôle de vie et d'animation plus affirmé.
- La limitation de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace doit permettre, outre la préservation de l'environnement, de pérenniser les activités agricoles.
- Les contraintes environnementales étant bien précisées, la commune connaît désormais le contexte dans lequel elle va devoir évoluer à l'avenir, et trouver les conditions de son développement.
- La modernisation du règlement constitue une opportunité pour peut-être inventer de nouveaux modes d'habiter adaptés au contexte local.

- Avec la zone N du centre bourg et le secteur A des Ouches, la commune dispose d'un potentiel de développement qui offrira des perspectives pour les années à venir.

#### 4.2 Les inconvénients du projet

- En limitant fortement les secteurs constructibles, sur un territoire riche en vestiges archéologiques, les nouvelles constructions devront s'adapter et imaginer des implantations et des formes urbaines différentes.

- Le phénomène n'est pas nouveau, mais les contraintes archéologiques induisent un développement essentiellement sur la base de constructions individuelles, les fouilles étant prises en charge par l'Etat, contrairement aux opérations groupées pour lesquelles la charge des fouilles revient à l'aménageur.

#### 4.3 Avis du commissaire enquêteur

Les avantages du projet l'emportent largement sur les inconvénients : les règles du jeu sont désormais définies clairement pour les évolutions possibles de la commune.

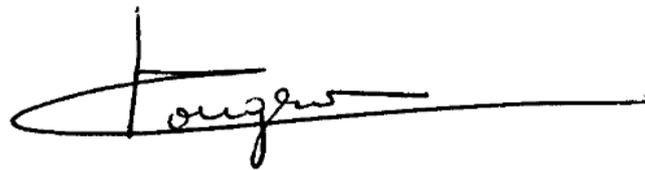
Ainsi, en prenant en compte les éléments suivants :

- L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et à l'arrêté de M. Le Maire de Le Langon,
- L'information du public a été réalisée dans les formes requises, et même au-delà avec la distribution d'un flyer,
- Le dossier d'enquête, même s'il a été peu consulté, comprenait toutes les pièces requises pour permettre au public de comprendre les enjeux et leurs conséquences,
- Les permanences ont permis de recevoir toutes les personnes qui le souhaitent et de répondre à leurs interrogations,
- Les personnes publiques se sont prononcées favorablement sur le projet,
- Les observations du public n'ont pas révélé d'opposition significative au projet,
- La réponse du Maire au procès-verbal de synthèse a apporté les éclairages sur les problèmes soulevés,
- Le PLU, commencé en 2005, devrait finalement aboutir après 17 ans de gestation,

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Langon.

A La Roche sur Yon le 20 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tougeron', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jacky TOUGERON