

Monsieur Patrice Servant
Commissaire enquêteur
24 Rue des champs verts
49000 ANGERS

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
11, rue du Maréchal Leclerc
CS 54030
49408 Saumur

Objet : Rapport de l'enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU de la commune de Distré

Références :

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire n° 2017-064 AP du 10 octobre 2017.

Désignation du tribunal administratif n° E17000215 / 44 du 15/09/2017.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre une copie du rapport de l'enquête publique et mes conclusions et avis pour le projet soumis à l'enquête.

Cette enquête s'est déroulée du 08 novembre au 27 novembre 2017 inclus.

Ce rapport d'enquête et mes conclusions et avis sont transmis aussi à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

A Angers, le 10 décembre 2017

~~Le commissaire enquêteur~~
Patrice SERVANT

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAUMUR VAL DE LOIRE

COMMUNE DE DISTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Distré

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté n° 2017-064 AP de Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire

Enquête publique du 08 novembre 2017 au 27 novembre 2017 inclus

Dossier E17000215 / 44 du 15/09/2017

SOMMAIRE DU RAPPORT	page
<u>I - OBJET DU PROJET</u>	3
1- Historique et contexte	3
2 - Objectifs du Maître d'Ouvrage et justification de la procédure	3
3 - Caractéristiques principales du projet	4
4 - Phases de concertation conduites avant le lancement de l'enquête publique	5
5 - Avis des services de l'Etat et des PPA	5
<u>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	6
1 - Désignation du commissaire enquêteur	6
2 - Réunions et échanges téléphoniques préparatoires et pendant l'enquête	6
3 - Composition du dossier d'enquête	7
4 - Modalités effectives de publicité, affichage, information du public	8
5 - Déroulement de l'enquête	8
<u>III - OBSERVATIONS RECUEILLIES</u>	9
1 - Liste des observations	9
2 - Classement des observations	9
<u>IV - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES</u>	10
1 - Observations du public	10
2 - Procès-verbal et Mémoire en réponse	10
<u>V - ANNEXES</u>	12
1 - Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur	
2 - Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage	

I - OBJET DU PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE DISTRE

-1-Historique et contexte

La commune de Distré de 1684 habitants en 2015 est située au sud-est du département à proximité de Saumur ; elle possède la ZAC du Champ Blanchard depuis 1999, et est traversée par deux axes structurants en direction de Doué/Cholet (RD 960) et de Montreuil-Bellay (RD 347). Elle adhère à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, et intègre le Pays du Grand Saumurois dont le SCOT est approuvé.

La commune de Distré possède un plan local d'urbanisme depuis 2011, ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées et d'une modification. Le secteur de l'ancienne Agglomération Saumur Loire Développement, dont la commune de Distré faisait partie, a prescrit la mise en œuvre d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 10/12/2015. Le PLU de Distré nécessite une modification en 2017 pour mettre en œuvre un projet de réalisation d'immeuble de bureau sur la zone d'activité de Champ Blanchard.

-2- Objectif du Maître d'Ouvrage et justification de la procédure

Par arrêté en date du 10 octobre 2017 Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ordonne l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Distré, qui se déroulera du mercredi 08 au lundi 27 novembre 2017 inclus, pour permettre à la population de prendre une connaissance du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Les enjeux de la modification n° 2 du PLU sont de réparer une erreur matérielle en rajoutant au PLU le plan d'épannelage qui n'a pas été incorporé lors de l'approbation du PLU, et d'augmenter de 7 mètres à 12 mètres à l'accrotère la hauteur possible des constructions sur une partie de la zone d'activité du Champ Blanchard.

La procédure de révision ne s'impose pas (article L153-31 du code de l'urbanisme) car le projet d'évolution du PLU ne modifie pas les orientations du PADD à savoir « maintenir la richesse agricole et patrimoniale de la commune » et « assurer un développement urbain maîtrisé et durable », ne réduit pas les zones agricoles et naturelles ainsi que les espaces boisés classés, ne diminue pas les protections en raison des risques (nuisance, qualité des sites et paysages et milieux naturels) ou d'une évolution induisant des graves risques de nuisance, et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser. L'augmentation de la hauteur autorisée entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ce qui soumet le projet à enquête publique (article L153-41 du code de l'urbanisme). Conformément au code de l'urbanisme la procédure mise en œuvre est celle de la modification du PLU.

-3- Caractéristiques principales du projet de modification n° 2 du PLU

Le projet consiste d'une part à rajouter le plan d'épannelage au PLU suite à une erreur matériel ayant conduit à son oubli lors de l'approbation du PLU bien que le règlement écrit de la zone UY y fait référence en son article 10, d'autre part à permettre la réalisation d'un bâtiment de 12 mètres de haut à l'acrotère dans la zone d'activités du Champ Blanchard afin de tirer profit de la visibilité importante de la partie de cette zone située à proximité du croisement des deux axes de transport la RD 960 et la RD347 accueillant chacun plus de 1000 véhicules par jour. Le règlement du PLU ne permet pas dans le secteur UYa de construction supérieure à 11 mètres de haut et le sous-secteur concerné par le projet les limite à 7 mètres de haut ; le projet consiste à modifier le règlement du secteur UYa en permettant les constructions limitées à 12 mètres de haut et à modifier le règlement graphique et le plan d'épannelage en délimitant le sous-secteur du secteur UYa concerné par le projet.

Cette modification du PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017 par le conseil communautaire, car elle répond aux deux objectifs « d'organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualités » « sans gaspiller l'espace agricole en extension urbaine » ; en effet le projet de modification du PLU va permettre d'accueillir une activité de commerces/bureaux en densifiant une zone d'activité existante sans faire d'extension.

Le site NATURA 2000 le plus proche « Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau » est situé à 4 km ; son intérêt majeur, qui est essentiel pour les poissons migrateurs, réside dans les boires et autres milieux aquatiques à riche végétation à proximité du fleuve ; le site est sensible aux déséquilibres morphologiques et hydrauliques, à la diminution des prairies naturelles, à l'envahissement par des espèces exotiques, et à la pression urbaine et touristique. Compte tenu de la taille limitée et de l'éloignement du secteur modifié (4 km), le projet soumis à l'enquête n'amène pas d'effets négatifs auxquels est sensible ce site ; de plus le projet ne modifie pas le règlement portant sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ce projet de modification du PLU de la commune de Distré n'a donc pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, il n'affecte pas les sites NATURA 2000 proches ; il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale.

Les milieux naturels proches sont constitués d'une part de la ZNIEFF de type II « vallée de la Loire à l'amont de Nantes » située à 1 km dont l'intérêt majeur réside dans le lit mineur (partie fluviales et ses îles semi-boisées) et le lit majeur (vallée alluviale et ses prairies) ainsi que les zones humides (boires et marais) et les vallons et coteaux boisés, d'autre part la ZNIEFF de type I « basse vallée du Thouet » située à 1 km dont

l'intérêt majeur réside dans la vallée du Thouet (prairies humides, bocage et culture) ; les deux ZNIEFF présentent un grand intérêt sur les plans écologique, faunistique et floristique. Compte tenu des caractéristiques du projet de modification du PLU (ajout du plan d'épannelage suite à une erreur matérielle et modification de ce document pour autoriser une construction de 12 mètres sur un secteur limité de la ZAC du Champ Blanchard, sans remettre en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable) et de son éloignement des secteurs identifiés au titre ZNIEFF I et II, cette modification n'aura pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, donc n'affectera pas les milieux naturels proches.

Cette modification n'impacte pas les zones agricoles et naturelles ni les espaces boisés classés, et elle a un impact modéré sur les paysages et l'urbanisation car elle autorise à augmenter la hauteur des constructions sur un périmètre limité d'une zone Uy au sein d'un tissu déjà urbanisé.

Le projet ne remet pas en cause les dispositions du PLU portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances ; le projet de modification du PLU n'accroît pas et ne modifie pas les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire.

-4- Phases de concertation conduites avant le début de l'enquête

Le projet de modification du PLU n'a fait l'objet d'aucune concertation spécifique.

-5- Avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées

- * La Région des Pays de la Loire n'a pas de remarque particulière à formuler.
- * Le Département du Maine et Loire émet un avis favorable sans remarque.
- * La Chambre de Commerce et d'Industrie du Maine et Loire émet un avis favorable à ce projet permettant de développer l'activité en facilitant la densification des espaces bâtis et en modérant la consommation des espaces agricoles.
- * la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture du Maine et Loire constate que le dossier ne contient pas d'étude ni d'analyse de l'impact paysager alors que la construction d'un seul bâtiment de 12 mètres de haut parmi les autres bâtiments (de 7 mètres maximum) du secteur aura un impact non négligeable sur le paysage, et considère d'une part que ce projet est en contradiction avec le plan d'épannelage qui permet des hauteurs limitées en périphérie de la zone d'activité et d'autre part que ce projet pourrait paraître incompatible avec l'objectif du SCOT d'organiser des activités économiques dans des espaces de qualité. Elle demande, en plus, que la partie de la zone d'activité exclue du plan d'épannelage y soit intégrée.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

-1- Désignation du Commissaire Enquêteur

- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 2000-1208 du 123 décembre 2000 ;
- Vu les décrets n° 85-453 du 23 avril 1985 et n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;
- Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Monsieur Patrice Servant est désigné commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Distré par décision numéro E170002015 / 44 du 15/09/2017 de Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de NANTES.

-2- Réunions préparatoires et organisation de l'enquête

* Réunion téléphonique préalable à l'enquête le 22 septembre 2017

Au cours de cette communication téléphonique Monsieur Besson, chef du service urbanisme planification à la Direction de l'Aménagement et de la Cohésion du Territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, décrit succinctement le projet et s'engage à transmettre en mail et par courrier le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Au cours de cet échange la réunion préalable à l'enquête est programmée le lundi 02 octobre en début d'après-midi à la Communauté d'Agglomération.

* Réunion à la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire et visite du site à Distré du commissaire enquêteur le lundi 02 octobre de 13h30 à 17h30

Mademoiselle Al Bolbol ainsi que Madame Hardou et Monsieur Hérisson ont reçu le commissaire enquêteur pour préciser certains points du dossier et décider le planning et les lieux de l'enquête ; ensuite Mademoiselle Al Bolbol et Monsieur Hérisson ont accompagné le commissaire enquêteur pour une visite de la zone d'activité concernée par le projet de modification du PLU et déterminer l'emplacement de l'affichage sur le site près du panneau affichant le projet de réalisation d'un immeuble de bureau sur la zone d'activité ; enfin le commissaire enquêteur a visé et paraphé les deux dossiers d'enquête mis à disposition du public pendant l'enquête en visant sur la page 3 de la notice de présentation une modification correspondant à une erreur matérielle.

Au cours de la réunion les précisions suivantes ont été apportées au commissaire enquêteur par Mademoiselle Al Bolbol sur les points suivants :

Dossier E17000215 / 44 du 15/09/2017

- Création de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le 01 janvier 2017 (49 communes pour plus de 100000 habitants) regroupant Saumur Agglo (32 communes dont le PLU est en cours d'élaboration en phase diagnostic foncier) avec les communautés de communes de Loire-Longué et de Gennois et les communes de Doué en Anjou, les Ulmes, Denezé-sous-Doué et Louresse-Rochemenier.
- La concertation des PPA va être lancée à la parution de l'arrêté.
- Le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation publique.
- Comme le projet n'a pas d'impact sur l'environnement en raison de l'éloignement des zones protégées (Natura 2000 et ZNIEFF), il n'y a pas eu de demande pour savoir s'il faut réaliser une évaluation environnementale (au cas par cas).

Pendant cette réunion ont été décidés :

- le planning de l'enquête et des permanences
- les lieux de permanence et de consultation du dossier d'enquête papier à la Mairie de Distré et à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
- les lieux d'affichage à la Mairie de Distré et à la Communauté d'Agglomération ainsi que sur le site concerné par le projet.

Il a aussi été décidé qu'une adresse postale et une adresse mail seront mises à disposition pour réceptionner les observations transmises qui seront gérées par Madame Hardou, et que le dossier d'enquête numérique sera consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération et sur un poste informatique installé dans le service de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération.

-3- Composition et évaluation du dossier d'enquête

* Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- Pièces diverses :
 - Arrêté n° 2017-064 AP du 10 octobre 2017 prescrivant l'enquête publique
 - Avis des PPA et des Services de l'Etat
- Notice de présentation et textes régissant l'enquête publique
- Notice de présentation
- Extrait du règlement écrit avant / après
- Extrait du règlement graphique avant / après
- Deux registres d'enquête en Mairie de Distré et à la Communauté d'Agglomération.

* Le Président de la Communauté d'Agglomération a signé l'arrêté de mise à l'enquête. L'enquête a fait l'objet des publicités dans deux quotidiens régionaux et d'un affichage réglementaire. Ce dossier mis à l'enquête publique est conforme au code de l'environnement.

* Le rapport de présentation affiche de façon très compréhensible les enjeux fixés par la Communauté d'Agglomération, à savoir réparer une erreur matérielle en rajoutant au PLU le plan d'épannelage qui n'a pas été incorporé lors de l'approbation du PLU, et augmenter de 7 mètres à 12 mètres à l'acrotère la hauteur possible des constructions sur un secteur limité de la zone d'activité du Champ Blanchard afin de permettre la réalisation d'un immeuble de commerce et/ou de bureau.

* Cette modification du PLU va permettre d'accueillir une activité nouvelle en densifiant une zone d'activité existante sans faire d'extension ce qui répond aux deux objectifs du SCOT du Grand Saumurois approuvé le 23/03/2017 « d'organiser le développement des activités économiques » « sans gaspiller l'espace agricole en extension urbaine ».

* Comme le décrivent les caractéristiques du projet (cf paragraphe I-3 de ce rapport) ce projet n'a pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, il n'affecte donc pas les sites NATURA 2000 proches et il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale ; ce projet n'affecte pas non plus les milieux naturels proches identifiés au titre ZNIEFF I et II.

-4- Modalité effectives de publicité, d'affichage et information du public

L'avis d'enquête est affiché sur le panneau municipal au centre du bourg de Distré et à la Communauté d'Agglomération (à l'extérieur du bâtiment, à l'accueil et dans le service de l'urbanisme) ainsi que sur le site concerné par le projet sur la ZAC du Champ Blanchard. La publicité de l'enquête est parue dans les deux quotidiens du Courrier de l'Ouest et de Ouest-France les 23 octobre et 10 novembre 2017.

-5- Déroulement de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a côté et paraphé le registre, et paraphé les pièces des deux dossiers d'enquête mis à disposition du public le lundi 02 octobre 2017 sur le site de la Communauté de Communes. L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 08 novembre 2017 à 9h30 au lundi 27 novembre 2017 à 17h30 inclus. Les permanences ont eu lieu les jours et heures prévus, à la Mairie de Distré le lundi 08 novembre de 9h30 à 12h30 et le samedi 18 novembre de 9h30 à 12h30, et à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le 27 novembre 2017 de 14h30 à 17h30.

Outre Monsieur le Maire de Distré, M Turon, le commissaire enquêteur a rencontré une personne, Monsieur Jean-Pierre Benoist, lors de la seconde permanence. Au cours des trois permanences le commissaire enquêteur a enregistré une observation orale ; hors permanence une observation écrite est annexée dans le registre déposé en Mairie de Distré par Monsieur le Maire de Distré.

III - OBSERVATIONS RECUEILLIES

-1- Liste des observations

Pendant l'enquête le commissaire enquêteur a enregistré une observation orale en permanence et une observation écrite annexée dans le registre. Aucun appel téléphonique ni aucune autre observation n'ont été transmis au commissaire enquêteur.

Monsieur Jean-Pierre Benoist a pris connaissance des observations des PPA et a donné un avis favorable au projet de modification du PLU en exprimant deux observations après avoir pris connaissance de l'avis des services de la Préfecture : la construction future se trouve sur un secteur en contrebas de 3,90 mètres par rapport au niveau de la route qui y donne accès alors que la partie de la zone d'activité du Champ Blanchard située en dehors du plan d'épandage autorise les constructions de 12 mètres de haut en n'étant pas située en contrebas de la route, le projet de construction d'un immeuble de bureau sur le secteur faisant l'objet de l'enquête permet le développement économique sans consommer de terre agricole en densifiant les constructions.

Monsieur Eric Turon, Maire de la commune de Distré, a annexé au registre une délibération du conseil municipal du 14 novembre 2017 qui donne l'avis du Conseil Municipal sur les observations des services de la Préfecture : il s'étonne de l'avis des services de l'état d'abord parce qu'il n'a pas été exprimé lors de l'élaboration du PLU dont l'article UY10 du règlement prévoit des constructions jusqu'à 12 mètres de haut, ensuite car la modification envisagée ne modifie pas les éventuels impacts sur le paysage en regard de l'article UY10 du règlement, enfin parce que le projet de modification du PLU est conforme aux motivations du SCOT en densifiant les espaces bâtis sans consommer de terre agricole.

-2- Classement des observations

Le Commissaire Enquêteur a pris en compte deux avis favorables, une observation orale et une observation annexée au registre. Les deux observations sont des arguments justifiant les avis favorables exprimés, ces observations ne sont pas des propositions ni des contre-propositions.

V - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

-1- Observations du public

Monsieur Jean-Pierre Benoist et le Conseil Municipal de Distré ont exprimé deux avis favorables au projet de modification du PLU.

Monsieur Jean-Pierre Benoist indique que le secteur créé par ce projet se trouve en contrebas de 3,90 mètres par rapport au niveau de la route qui y donne accès alors que la partie de la zone d'activité du Champ Blanchard située en dehors du plan d'épannelage autorise les constructions de 12 mètres de haut en n'étant pas située en contrebas de la route, le projet de construction d'un immeuble de bureau sur le secteur faisant l'objet de l'enquête permet le développement économique sans consommer de terre agricole en densifiant les constructions. Le commissaire enquêteur considère que la topographie du site va effectivement limiter l'impact paysager du projet de construction d'un immeuble de bureau haut de 12 mètres, et que la modification du PLU n'augmente pas sensiblement l'impact paysager car le PLU actuel permet la construction de bâtiment de 12 mètres de haut sur une partie de la zone d'activité qui n'est pas située en contrebas de la route d'accès. Le commissaire enquêteur enregistre bien que ce projet de modification de PLU favorise le développement économique sans consommer de terre agricole.

Monsieur Eric Turon, Maire de la commune de Distré, a annexé au registre l'avis du Conseil Municipal sur les observations des services de la Préfecture, notamment parce que la modification envisagée ne modifie pas les éventuels impacts sur le paysage en regard de l'article UY10 du règlement du PLU qui prévoit des constructions jusqu'à 12 mètres de haut et parce que le projet de modification du PLU est conforme au SCOT en densifiant les espaces bâtis sans consommer de terre agricole. Le commissaire enquêteur constate bien que le règlement actuel du PLU permet des hauteurs de constructions jusqu'à 12 mètres dans la zone d'activité du Champ Blanchard non couverte par le plan d'épannelage, donc que la modification envisagée devrait peu modifier les éventuels impacts sur le paysage.

-2- Procès-verbal d'enquête et Mémoire en retour

* Dans le procès-verbal remis au maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur souhaite prendre connaissance de l'avis de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire concernant l'impact paysager réel de projet ainsi que sa cohérence avec l'orientation du PADD de PLU « préserver les grandes entités paysagères » et avec l'objectif 2.2 du SCOT « organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité ».

* Réponse du Maître d'ouvrage :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire apporte les précisions suivantes,

- sur l'impact paysager : le secteur concerné a une surface limitée dans une zone commerciale qui fait face à une zone d'activité économique dite « du fief aux moines » où les hauteurs de 12 mètres sont autorisées, ce secteur ne présente aucun caractère ou intérêt paysager et est localisé en dehors de toute perspective monumentale ; par ailleurs l'article R111-27 du code de l'urbanisme permettra toujours de refuser une autorisation d'urbanisme si un projet présente un impact paysager préjudiciable.
- sur la cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Distré : le projet soumis à l'enquête concerne un secteur limité et une hauteur maximale de 12 mètres, compte tenu de sa situation il ne porte pas atteinte aux entités paysagères de « la plaine de Doué » et du « coteau de Saumur ».
- sur la compatibilité avec le SCOT : même si le PLU dispose de 3 ans pour être rendu compatible avec le SCOT approuvé en juillet 2017, pour autant la modification proposée est compatible avec l'objectif 2.2 « organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité » car le projet s'inscrit dans une ZAC dont le règlement prend en compte la qualité paysagère notamment avec l'établissement d'un plan d'épannelage et la réalisation d'aménagements paysagers.

V - ANNEXES

- 1- Procès-Verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur
- 2- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Angers, le 10 décembre 2017

~~Le Commissaire Enquêteur~~

~~Patrice Servant~~

Dossier E17000215 / 44 du 15/09/2017

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
Enquête Publique : Modification n°2 du PLU de Distré
PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

lundi 27 novembre 2017

Références : Article R 123-18 du code de l'environnement
Arrêté n° 2017-064 AP de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Monsieur le Président,

En application des textes cités en référence, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que Monsieur Jean-Pierre Benoist a consulté le dossier d'enquête durant la seconde permanence en exprimant des observations orales (le secteur concerné par ce projet se trouve en contrebas de 3,90 mètres par rapport au niveau de la route, les constructions de 12 mètres de haut sont autorisées sur une partie de la zone d'activité du Champ Blanchard qui n'est pas en contrebas de la route, le projet de construction d'un immeuble de bureau sur le secteur faisant l'objet de l'enquête permet le développement économique sans consommer de terre agricole en densifiant les constructions), qu'une Délibération du Conseil Municipal de Distré est annexée dans le registre déposé en Mairie de Distré (cette délibération favorable au projet répond aux observations émises par les services de l'Etat), et qu'aucune autre observation ne m'a été transmise par courrier électronique ou postal. J'ai enregistré deux avis favorables au projet avec des observations qui sont des arguments pour justifier ces avis ; ces observations ne sont ni des propositions ni des contrepropositions.

Après étude du dossier, j'ai relevé les éléments répertoriés ci-après. Il vous appartient de m'adresser dans un délai de quinze jours un mémoire en réponse apportant votre point de vue d'abord sur l'impact paysager réel de ce projet, ensuite sur sa cohérence avec l'orientation du PADD du PLU « préserver les grandes entités paysagères » et ~~enfin~~ avec l'objectif 2.2 du SCOT « organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité ».

Document remis à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le lundi 27 novembre 2017.

Le Commissaire Enquêteur

P. Servant



Monsieur le Président

PO AL BOUBOL LINA



Pole URBANISME

Direction de l'Aménagement et de la Cohésion du Territoire

Tel.02 41 40 45 56

Courriel : urbanisme@agglo-saumur.fr

Réf : 2017 11 30 Réponse PV de synthèse Distré

Monsieur Patrice SERVANT

Commissaire enquêteur

24 rue des Champs Verts

49000 ANGERS

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DISTRÉ - MODIFICATION ORDINAIRE N°2 - RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Affaire suivie par : François BESSON, chef de l'unité urbanisme planification PLU-PLUi

Saumur, le **07 DEC. 2017**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à la notification le 27/11/2017 de votre procès-verbal de synthèse dans cette enquête, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments suivants :

- Sur l'impact paysager du projet: Ce projet limité en surface est prévu sur une zone commerciale existante au sud d'une voie elle même bordée au nord d'une zone d'activité économique dite du Fief aux Moines où sont autorisées des hauteurs équivalentes (12 m) et avec un recul de 75m de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Il s'inscrit dans un secteur qui ne présente en lui-même aucun caractère ou intérêt paysager et localisé en dehors de toutes perspectives monumentales.

La réglementation des hauteurs par les PLU est facultative.

Le maire de la commune, autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, peut dans ce secteur s'il considère l'impact paysager d'un projet préjudiciable, faire usage de l'article R111-27 du code de l'urbanisme et le refuser si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sur la cohérence avec l'orientation du projet d'aménagement et de développement durable du PLU communal: "préservé les grandes entités paysagères" : Compte-tenu de ce qui a été exposé précédemment, le projet, qui s'inscrit dans une zone commerciale existante et est limité à 12m à l'acrotère, ne porte pas atteintes aux grandes entités paysagères comme la plaine de Doué ou le coteau de Saumur. Il suffit pour s'en persuader d'emprunter la route départementale en venant de Doué-la-Fontaine.

- Sur la compatibilité avec l'objectif 2.2. du SCoT "organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité" : Le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois est exécutoire depuis le 2 juillet 2017. Il n'est directement opposable qu'aux zones d'aménagement concerté et aux lotissements autorisant plus de 5000 m² de surface de plancher. Le PLU de la commune doit être rendu compatible avec le SCoT sous 3 ans, ce qui sera fait lors de l'approbation du PLU intercommunal du secteur "Saumur Loire Développement" auquel appartient Distré. Pour autant, la modification est d'ores et déjà compatible avec l'objectif 2.2 rappelé en ce qu'il s'inscrit dans une zone d'activité communautaire qui a fait l'objet d'un règlement spécifique prenant en compte la qualité paysagère ce que traduit notamment le plan d'épannelage et les aménagements paysagers réalisés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire



Jean-Michel MARCHAND

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAUMUR VAL DE LOIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la modification n°2 du PLU de Distré

Arrêté n° 2017-064 AP du 10 octobre 2017 de Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 08 novembre au 27 novembre 2017

Dossier E17000215 / 44 du 15/09/2017

SOMMAIRE	Page
I - CONCLUSIONS	3
1 - Information du public	3
2 - Contenu et Qualité du dossier	3
3 - Observations des PPA et du public	4
4 - Analyse personnelle	5
II - AVIS	7
1 - Constat et fondements de l'avis	7
2 - Avis	8

I - CONCLUSIONS

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire procède à une enquête publique relative au projet de modification numéro 2 du PLU de la commune de Distré par arrêté n° 2017-064 AP du 10 octobre 2017.

1 - Information du public

Le projet de modification du PLU n'a fait l'objet d'aucune concertation spécifique avant le début de l'enquête. La publicité de l'enquête est parue dans les deux quotidiens du Courrier de l'Ouest et de Ouest-France lundi 23 octobre et vendredi 10 novembre 2017. La publicité de l'enquête a fait l'objet d'affichages réglementaires devant le secteur concerné dans la zone d'activité du Champ Blanchard, sur le panneau d'affichage municipal au centre du bourg de Distré et à la Communauté d'Agglomération sur le panneau extérieur, à l'accueil et dans le service de l'urbanisme.

Malgré l'absence de concertation en amont, j'estime que la population a été suffisamment informée pendant le déroulement de cette enquête publique, et je constate que les dispositions réglementaires prévues dans le code de l'environnement ont été respectées.

2 - Contenu et Qualité du dossier

Je considère que le dossier d'enquête précise clairement les objectifs recherchés par le projet à savoir réparer une erreur matérielle en rajoutant au PLU le plan d'épannelage qui n'a pas été incorporé lors de son approbation, et augmenter de 7 mètres à 12 mètres à l'acrotère la hauteur possible des constructions sur un secteur limité de la zone d'activité du Champ Blanchard.

J'estime que l'augmentation de la hauteur autorisée entraîne bien une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ce qui soumet le projet à enquête publique (article L153-41 du code de l'urbanisme), et que la procédure de révision ne s'impose pas (article L153-31 du code de l'urbanisme) car le projet d'évolution du PLU ne modifie pas les orientations du PADD à savoir « maintenir la richesse agricole et patrimoniale de la commune » et « assurer un développement urbain maîtrisé et durable », ne réduit pas les zones agricoles et naturelles ainsi que les espaces boisés classés, ne diminue pas les protections en raison des risques (nuisance, qualité des sites et paysages et milieux naturels) ou en raison d'une évolution induisant des graves risques de nuisance, et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ; je pense que la procédure mise en œuvre de modification du PLU est conforme au code de l'urbanisme.

Je considère que le projet de modification du PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois car il répond aux objectifs « d'organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualités » « sans gaspiller l'espace agricole en extension urbaine », en effet le projet de modification du PLU va permettre d'accueillir une activité de bureaux dans un secteur situé en contre-bas de la route d'accès en densifiant une zone d'activité existante sans faire d'extension ; par ailleurs les constructions hautes de 12 mètres sont déjà autorisées dans la partie de la zone d'activité du Champ Blanchard située en dehors du plan d'épannelage.

Je considère qu'il n'est pas nécessaire de demander s'il faut réaliser une Evaluation Environnementale (au cas par cas) d'une part car ce projet de modification du PLU, qui concerne un secteur limité de la ZAC du Champ Blanchard sans en modifier le règlement portant sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable, n'a pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et d'autre part parce que ce projet n'affecte pas les sites NATURA 2000 proches, le site le plus proche « Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau » est situé à 4 km, et le projet n'amène pas d'effets négatifs auxquels est sensible ce site NATURA 2000 à savoir les déséquilibres morphologiques et hydrauliques, la diminution des prairies naturelles, l'envahissement par des espèces exotiques et la pression urbaine et touristique.

3 - Observations

3-1 Les Personnes Publiques Associées

* La Région des Pays de la Loire n'a pas de remarque particulière à formuler, le Département du Maine et Loire émet un avis favorable sans remarque, et la Chambre de Commerce et d'Industrie du Maine et Loire émet un avis favorable à ce projet qui permet de développer l'activité en facilitant la densification des espaces bâtis et en modérant la consommation des espaces agricoles.

* la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture du Maine et Loire (Service Urbanisme Aménagement Risque - Pôle Planification Aménagement des Territoires) constate l'absence d'étude et d'analyse de l'impact paysager alors que la construction d'un bâtiment de 12 mètres de haut parmi les autres bâtiments (de 7 mètres maximum) du secteur aura un impact non négligeable sur le paysage, et considère que ce projet est en contradiction avec le plan d'épannelage qui permet des hauteurs limitées en périphérie de la zone d'activité et pourrait paraître incompatible avec l'objectif du SCOT d'organiser des activités économiques dans des espaces de qualité. Elle demande que l'ensemble de la zone d'activité soit intégrée dans le plan d'épannelage.

3-2 Le public

Pendant l'enquête j'ai pris en compte une observation orale en permanence, une observation écrite a été annexée dans le registre, et aucun appel téléphonique ni aucune autre observation ne m'ont été transmis.

Pendant la seconde permanence, Monsieur Jean-Pierre Benoist a donné un avis favorable au projet de modification du PLU en exprimant des observations orales suivantes justifiant son avis après avoir pris connaissance des observations des PPA : la construction future se trouve sur un secteur en contrebas de 3,90 mètres par rapport au niveau de la route qui y donne accès et la partie de la ZAC du Champ Blanchard située en dehors du plan d'épandage autorise les constructions de 12 mètres de haut en n'étant pas située en contrebas de la route, le projet de construction d'un immeuble de bureau sur le secteur faisant l'objet de l'enquête permet le développement économique sans consommer de terre agricole en densifiant les constructions.

Monsieur Eric Turon, Maire de la commune de Distré, a annexé au registre une délibération du conseil municipal du 14 novembre 2017 qui exprime l'avis du Conseil Municipal sur les observations des services de la Préfecture en s'étonnant que l'avis des services de l'état n'ait pas été exprimé lors de l'élaboration du PLU dont l'article UY10 du règlement prévoit des constructions jusqu'à 12 mètres de haut, en indiquant aussi que la modification envisagée ne modifie pas les éventuels impacts sur le paysage en regard de ce même article UY10 du règlement, et encore que le projet de modification du PLU est conforme aux motivations du SCOT en densifiant les espaces bâtis sans consommer de terre agricole.

4 - Analyse personnelle

4.1 Environnement

Je pense que le projet n'a pas d'incidence directe sur l'environnement car je constate que le projet n'impacte pas les espaces boisés classés ni les zones agricoles ou les zones naturelles et forestières.

J'estime que ce projet n'affecte pas les sites NATURA 2000 proches car il n'a pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux (le projet ne modifie pas le règlement portant sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable) et des milieux naturels (Compte tenu de la taille limitée et de l'éloignement du secteur modifié de 4 km, le projet soumis à l'enquête n'amène pas d'effets négatifs auxquels est sensible ce site à savoir

les déséquilibres morphologiques et hydrauliques, la diminution des prairies naturelles, l'envahissement par des espèces exotiques, et la pression urbaine et touristique).

Je considère que ce projet n'affectera pas les milieux naturels proches constitués de deux ZNIEFF présentant un grand intérêt sur les plans écologique, faunistique et floristique : d'une part la ZNIEFF de type II « vallée de la Loire à l'amont de Nantes » située à 1 km dont l'intérêt majeur réside dans le lit mineur (partie fluviales et ses îles semi-boisées) et le lit majeur (vallée alluviale et ses prairies) ainsi que des zones humides (boires et marais) et des vallons et coteaux boisés, d'autre part la ZNIEFF de type I « basse vallée du Thouet » située à 1 km dont l'intérêt majeur réside dans la vallée du Thouet (prairies humides, bocage et culture) ; en effet je pense que cette modification du PLU n'aura pas d'incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels compte tenu des caractéristiques du projet (ajout du plan d'épandage suite à une erreur matérielle et modification de ce document pour autoriser une construction de 12 mètres de haut sur un secteur limité de la zone d'activité du Champ Blanchard, sans remettre en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable) et de son éloignement des secteurs des deux ZNIEFF

Malgré l'absence d'étude précise de l'impact du projet sur les paysages, contrairement à l'avis de la Direction Départementale des Territoires j'estime que ce projet a un impact assez modéré sur les paysages et l'urbanisation d'abord car il autorise l'augmentation de la hauteur des constructions jusqu'à 12 mètres de haut sur un périmètre limité d'une zone Uya au sein d'un tissu déjà urbanisé, ensuite car le secteur concerné est situé en contrebas de la route y donnant accès et ne porte pas atteinte aux entités paysagères comme la plaine de Doué et le coteau de Saumur, enfin parce que la partie de la zone d'activité du Champ Blanchard située en dehors du plan d'épandage en périphérie de cette ZAC ainsi que la Zone d'Activité Economique du fief aux moines située à proximité autorisent déjà les constructions de 12 mètres de haut.

Je constate que le projet ne remet pas en cause les dispositions du PLU portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances ; je pense donc que le projet de modification du PLU n'accroît pas et ne modifie pas les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire.

4.2 Economique

Je considère que le projet de modification du PLU, en autorisant la création d'un bâtiment de bureaux et de commerce d'une hauteur de 12 mètres, participe au développement d'activités économiques sur le site.

Je constate que ce projet n'impacte pas l'activité agricole car il ne consomme pas d'espace agricole, en densifiant une zone d'activité.

4.3 Social

Malgré l'absence de concertation préalable, je considère que l'information du public pendant l'enquête, caractérisée par le nombre et l'emplacement des panneaux d'affichage est suffisante pour permettre au public de participer et d'intervenir.

J'estime que le dossier d'enquête est suffisamment compréhensible pour permettre au public de comprendre l'objectif recherché par la Communauté d'Agglomération.

Je considère que le projet ne génère pas de risques supplémentaires auxquels serait soumise la population et ne modifie le règlement du PLU limitant ces risques.

Je pense que le projet va permettre la création d'un immeuble de bureau et de commerce qui va maintenir et créer de nouveaux emplois sur la zone d'activité.

II - AVIS

1 - Constat et fondements de l'avis

VU L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la modification n° 2 du PLU de Distré ;

VU le dossier mis à l'enquête publique et les permanences tenues ;

VU le code de l'Urbanisme et le code de l'Environnement, ainsi que le SCOT ;

VU les procédures concernant l'élaboration du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme conformes à la réglementation, ainsi que les formalités réglementaires de publicité remplies ;

VU les avis favorables et l'absence de proposition et de contre-proposition du public ;

VU l'absence de remarque de la Région des Pays de la Loire, les avis favorables et les observations du Département et de la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'avis défavorable et les observations des services DDT de la Préfecture du Maine et Loire ;

VU le Mémoire en réponse de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire :

Je considère que l'information du public a été suffisante, que le dossier est suffisamment clair et compréhensible, et que le projet ne génère pas de risque supplémentaire pour la population :

Je considère que le projet de modification du PLU est conforme aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, qu'il n'est pas incohérent avec le SCOT car le nouveau secteur est limité et est situé en contrebas de la route d'accès ce qui limite l'impact paysager, et parce qu'il permet la création d'une activité nouvelle sans consommer de terres agricoles ;

Je considère que la demande des services de la Préfecture consistant à intégrer l'ensemble de la zone d'activité dans le plan d'épannelage peut être prise en compte sans modifier la hauteur des constructions autorisée avant cette demande, car elle ne modifie pas l'équilibre général du projet ;

Je considère que cette modification du PLU va augmenter l'activité économique de la ZAC et permettre le maintien et la création d'emplois sans impacter l'activité agricole, en permettant la réalisation d'un immeuble de commerces et de bureaux ne consommant pas de terres agricoles ;

Je considère que le projet n'a pas d'incidence directe sur l'environnement, n'affecte pas les sites NATURA 2000 les plus proches ni les milieux naturels proches (une ZNIEFF de type 1 et une ZBNIEFF de type 2), et n'accroît pas et ne modifie pas les risques, la pollution et les nuisances s'exerçant sur le territoire ;

2 - Avis

Je, soussigné Patrice Servant, donne un avis favorable sans réserve au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Distré.

A Angers, le 10 décembre 2017

Le Commissaire Enquêteur

~~Patrice Servant~~



Dossier E17000215 / 44 du 15/09/2017