



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
20 rue de l'Hôtel de Ville
85740 L'ÉPINE

VIVRE L'ÎLE
12 SUR 12

Noirmoutier-en-l'Île, le 16 août 2021

Association
Loi de 1901

L.R.A.R

Adresse administrative
BP 412
85330
Noirmoutier en l'île

**Objet : Recours gracieux contre la délibération en date du 28 juin 2021
approuvant le PLU de la commune de L'Épine**

Monsieur le Maire,

Association créée le
18 février 1985

publication J.O.
6 mars 1985

agrée au titre
d'association locale
d'usagers par
arrêté préfectoral
du 28 août 2013

L'Association « Vivre l'île 12 sur 12 » a participé au processus de concertation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Épine. Elle a fait de nombreuses observations en tant que Personne Associée et lors de l'enquête publique, dont certaines ont été reprises dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

Aujourd'hui, notre association constate une grande distance entre les objectifs de votre PLU approuvé le 28 juin, nos remarques, celles des Personnes Publiques Associées, celles des habitants et la réalité des votes intervenus.

Cette distance nous contraint à vous saisir d'un recours administratif tendant au retrait de la délibération du Conseil Municipal de L'Épine par laquelle le PLU de la commune de L'Épine a été approuvé.

Nous relevons que le projet de PLU présenté ne lève pas les réserves du commissaire enquêteur :

- *« Retrait des projets d'OAP en extension du bourg tels qu'ils sont présentés : rues de la Cacou, de la Bosse et Pierre Mandin, secteurs à risque de submersion marine. Il est proposé d'engager des OAP sectoriels inondation, avec une prise en compte d'un risque de submersion à l'échelle de chaque d'OAP, en cohérence avec le bâti existant, avec pour objectif d'améliorer la résilience d'ensemble de chaque zone et comme mesures supplémentaires, la transparence hydraulique, des mesures constructives en zone inondable et l'obligation de zones refuges.*
- *Assurer un meilleur séquençage de l'ouverture à l'urbanisation en privilégiant les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine et pour y parvenir, modifier le zonage 1AU en 2AU des secteurs en extension de la Cacou, de la Cosse et de la rue Pierre Mandin.*
- *L'OAP du camping de la Bosse ne peut être maintenue telle qu'elle est décrite dans le projet car elle n'est pas suffisamment protectrice par rapport au règlement du site patrimonial remarquable. L'OAP modifiée devra être plus prescriptive en ce qui concerne les HLL et RML. La mise en place de ces structures devra être encadrée par une localisation précise sur le site, spatiale et quantitative. La mention « à condition de ne pas être visible depuis l'espace public, la mer et les voies d'accès privées » est trop subjective et illusoire. »*

www.12 sur 12.org
Courriel :
12sur12@12sur12.org
Tél : 02 51 39 15 06
06 81 23 40 14



Au-delà du manque de considération pour la participation du public que traduit cette absence d'intégration des réserves précitées, celle-ci nous semble entacher le PLU de plusieurs illégalités.

S'agissant tout d'abord de l'OAP de la Cacou, celle-ci fait disparaître une zone humide, inondée l'hiver, pré localisée zone humide sur un document de la DREAL de 2014, sans que ce choix ne soit sérieusement justifié par le rapport de présentation, que ce soit au regard des dispositions du SDAGE et du SAGE applicable ou des orientations définies par le SCOT. D'autre part, sa situation au point bas d'un bassin versant des eaux pluviales bordé par la route, a pour conséquence que son urbanisation fait courir un fort risque d'inondation d'origine pluviale aux riverains. En outre, à l'instar des secteurs de la rue de la Cosse et de la rue Pierre Mandin, le PLU a renoncé à y mettre en place des OAP sectorielles « inondation », seules de nature à permettre d'envisager la résilience de ces secteurs à court et long termes.

S'agissant ensuite du séquençage de l'ouverture à urbanisation, nous relevons qu'aucun zonage 2AU n'est acté par le PLU approuvé. Celui-ci propose une urbanisation de l'OAP La Cacou dès 2023 alors que les OAP dans l'emprise urbaine des rues Saint Jean et de la Bosse sont aménageables entre 2024 et 2026, et donc donne la priorité à l'urbanisation des espaces en extension avant les espaces dans l'enveloppe urbaine. De tels choix sont manifestement incohérents avec les objectifs fixés par le PADD et consistant à « encourager la densification des programmes et de favoriser une gestion économie et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain ».

S'agissant enfin de l'OAP du camping de la Bosse et des possibilités de construction qui y sont permises par le règlement. Ces choix ne sont pas conformes au règlement de l'ancienne ZPPAUP, datant de 2005, devenue site patrimonial remarquable par effet de l'article 112 de la loi du 7 juillet 2016.

Nous contestons en outre les choix retenus concernant la zone Ub bord de mer : « zone urbaine à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg ». Ce secteur (ancienne colonie du Mans) ne correspond pas à la définition officielle de la zone Ub. Les terrains concernés devraient en effet être relever d'un zonage Uc (zone à vocation principale d'habitation), tout comme les terrains alentour. La dune classée ZNIEFF type 2 et le cordon dunaire doivent être protégés par rapport à la faune et à la flore et aussi à l'érosion marine. Actuellement pour accéder à l'ancienne colonie il faut emprunter l'impasse privée des Corsaires, très étroite. Il est envisagé un nouvel accès par la rue de l'Océan et le parking municipal serait amputé d'une bande au profit des nouvelles constructions (à 30m du bord de mer !).

S'agissant du classement du Port du Morin, sa situation en Domaine Public Maritime artificiel conduit à revoir la délimitation de la bande des 100m à l'arrière du port.

S'agissant de l'autorisation d'antennes relais en zones naturelles (Neq) l'avis n°449840 du Conseil d'Etat du 11 juin 2021 écarte la possibilité de réaliser de telles constructions en discontinuité avec l'enveloppe urbaine, ce dont il résulte que les dispositions du règlement écrit applicable à ces zones sont illégales.

Ces différentes sources de fragilité juridique du PLU s'ajoutent aux autres éléments de critique émis par notre association dans le cadre de sa déposition à l'enquête publique (cf. pièce jointe).

Pour ces différentes raisons nous vous demandons, Monsieur le Maire, de convoquer le Conseil municipal en l'invitant à retirer ladite délibération.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette démarche gracieuse, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations très distinguées.

La Présidente,



Annik Damour