

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE**



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative au projet de :**

**Modification n°1 du Plan local d'urbanisme**

**Réalisée du 15 juillet au 31 juillet 2019**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

## **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Commissaire Enquêteur : Jean-Yves ALBERT**

### **Destinataires :**

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Préfet du Département de la Vendée
- Monsieur le Maire de L'Aiguillon-sur-Vie.

## Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 06 juin 2019, le maire de L'Aiguillon-sur-Vie a prescrit une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

La municipalité de L'Aiguillon-sur-Vie souhaite ajuster au mieux le règlement du PLU en vigueur, afin de permettre la mise en œuvre d'aménagements et de constructions dans le cadre du projet de développement communal.

Ces modifications concernent :

- la mise à jour des emplacements réservés, les besoins ayant évolué depuis l'approbation du PLU en 2014 ;
- les dispositions règlementaires sur l'implantation des constructions, les clôtures, les annexes aux habitations, l'emprise au sol et la compensation de certaines zones humides ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) afin de mettre en conformité le document d'urbanisme opposable avec la législation (loi ALUR) ;
- la réparation de deux erreurs matérielles : l'une sur le plan de zonage entre les limites des zones agricole A et urbaine UB, l'autre pour une inversion du pastillage le bâtiment à protéger n'est pas celui identifié sur le règlement graphique du PLU.

Par ailleurs, la commune souhaite protéger l'ensemble des haies communales en soumettant à cette enquête publique un document graphique sur lequel toutes les haies recensées sont reportées.

La modification n°1 du PLU constitue le motif de l'enquête publique. Cette dernière est réalisée dans le cadre prévu par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement et a pour finalité d'informer le public, de recueillir ses appréciations et observations et d'assurer sa participation.

## L'enquête Publique

### Déroulement

La participation du public à cette enquête a été modeste. Au cours de mes trois permanences neuf personnes sont venues me rencontrer, cinq observations écrites ont été enregistrées sur le registre d'enquête, aucun courrier ou courriel ne m'a été adressé au siège de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur. Pendant toute la durée de l'enquête, du 15 au 31 juillet 2019, soit pendant 17 jours, le registre et le dossier papier sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, 20 rue de l'église à L'Aiguillon-sur-Vie, siège de l'enquête. Le dossier dématérialisé a pu être consulté sur un poste informatique en ce même lieu.

Le dossier a été également consultable sur le site internet : [www.laiguillonsurvie.fr/](http://www.laiguillonsurvie.fr/)

Le public pouvait m'adresser ses observations et propositions par courrier postal, au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : [enquetemodifplu@laiguillonsurvie.fr](mailto:enquetemodifplu@laiguillonsurvie.fr)

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté susmentionné.

### Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire

La MRAe dans son avis émis le 28 mai 2019, a décidé que la modification n° 1 du PLU de L'Aiguillon-sur-Vie était dispensée d'évaluation environnementale. Cette modification n'ayant pas d'impact sur les zonages d'inventaires ni sur la zone de protection règlementaire du site Natura 2000. Conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement cette dispense d'évaluation environnementale permet de réduire la durée de l'enquête à quinze jours.

### Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite à la notification du dossier aux PPA, quatre d'entre elles ont adressé une réponse à M. le Maire de L'Aiguillon-sur-Vie.

Le Conseil Régional des Pays de la Loire n'a pas formulé d'observation particulière sur ce dossier.

Le bureau communautaire du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, en précisant que le projet est conforme aux dispositions règlementaires du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et du Plan Local d'Habitat (PLH).

La Chambre d'Agriculture de la Vendée émet un avis favorable avec cependant deux réserves :

- la protection des haies bocagères doit être présentée et partagée avec la profession agricole ;
- la distance entre les annexes et les habitations en Zones A et N doit être réduite à 20 mètres au lieu des 30 mètres prévus dans le projet.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable avec une réserve : ramener la distance maximale de l'habitation à moins de 20 mètres pour les annexes en zones A et N.

### **Synthèse des observations du public :**

Les observations déposées sur le registre d'enquête sont :

- pour deux d'entre-elles des demandes individuelles, l'une concerne une demande de pastillage au titre de la protection des bâtiments patrimoniaux pour une ancienne bergerie et l'autre est une demande de modification de zonage qui vise à réduire une zone agricole
- pour les trois autres c'est la mise en cause du plan de protection des haies bocagères, la représentation graphique de ces haies présente des différences avec la situation sur le terrain.

### **Les réponses à mon Procès-Verbal de Synthèse**

Le 31 juillet 2019, j'ai rencontré Madame JOUBERT du service urbanisme et Monsieur COQUELIN adjoint en charge de l'urbanisme, afin de leur remettre et de commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et demander à Monsieur le Maire de L'Aiguillon-sur-Vie de se prononcer sur :

1. le plan de protection des haies bocagères : préciser les caractéristiques des éléments à protéger, leur linéaire, le niveau de fiabilité de la représentation graphique de ces haies et l'intérêt d'une zone quadrillée sur ce plan ;
2. les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment en cas de mise en conformité du règlement du PLU avec la doctrine de la CDPENAF en précisant une distance maximale de 20 mètres entre les annexes et les habitations en Zones A et N ;
3. le pastillage d'une ancienne bergerie au titre de la protection des bâtiments patrimoniaux.

Le 6 août 2019, Monsieur le Maire de L'Aiguillon-sur-Vie m'a adressé un mémoire en réponse à mon PV de synthèse, dans lequel il m'indique :

1. En l'état actuel des données, il est impossible de préciser les caractéristiques des haies. Une étude complémentaire est nécessaire, cependant cette étude n'est pas envisageable actuellement car elle nécessite un travail important en amont afin de pouvoir collecter toutes les données nécessaires à un inventaire correspondant à la réalité du territoire. Il propose d'abandonner le plan de protection des haies bocagères, ce dernier sera examiné lors d'une prochaine modification ou révision du Plan local d'urbanisme
2. Suite à l'avis de la CDPENAF, dans le cadre du PLU modifié approuvé, pour les zones A et N, la distance sera de 20 mètres entre l'habitation et les annexes.;
3. le pastillage, au titre de la protection des bâtiments patrimoniaux ne sera pas appliqué à l'ancienne bergerie, cette construction ne présente pas de caractéristiques architecturales de qualité, ce bâtiment ne peut être identifié comme patrimoine bâti.

### **Mes conclusions personnelles et motivées**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition par le service urbanisme de la commune de L'Aiguillon-sur-Vie, je me suis fait une opinion personnelle :

### **Sur l'information du public**

L'information sur la tenue de l'enquête avec un affichage bien identifié sur les panneaux extérieurs de la mairie, sur les sites concernés par le projet de modification et sur le site internet : [www.laiguillonsurvie.fr/](http://www.laiguillonsurvie.fr/), les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le public a pu consulter le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée.

### **Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

La MRAe a considéré que les adaptations proposées dans cette modification n°1 du PLU sont mineures et auront peu d'incidences sur l'environnement, que certains objectifs auront une incidence positive notamment la mise à jour de l'inventaire du patrimoine et la protection des haies.

### **Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Un de ces avis est neutre, un autre souligne la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme de rang supérieur. Deux avis sont favorables avec cependant des réserves justifiées, d'une part sur le non-respect de la distance entre l'annexe et l'habitation, ce point fait l'objet du charte départementale et d'autre part concernant le plan de protection des haies, le manque de concertation avec la profession agricole et l'absence de données sur l'identification des éléments à protéger.

### **Sur les observations du public**

Les modifications réglementaires écrites et graphiques du PLU sont essentiellement techniques et de ce fait, elles n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du public. Ce dernier s'est mobilisé essentiellement pour le plan de protection des haies, la concertation avec les intéressés a été restreinte et mise en œuvre très peu de temps avant l'enquête elle n'a pas permis de rendre le document graphique cohérent avec la situation sur le terrain.

### **Sur la faible participation du public**

A l'échelle du territoire communal les modifications apportées au document d'urbanisme ne sont pas structurantes. Ce sont les raisons qui, vraisemblablement, expliquent la faible participation du public à cette enquête.

### **Les avantages identifiés du projet :**

- la présente modification permettra de lever des dispositions difficiles à mettre en œuvre révélées après quatre années d'application du PLU en vigueur ;
- la clarification de la règle d'implantation des constructions en facilitera sa lecture et son interprétation par les pétitionnaires ;
- les ajustements et l'évolution de la mise en page permettront de rendre le document d'urbanisme opposable plus précis et actualisé par rapport aux objectifs d'utilisation de l'espace ;
- la définition actuelle de l'emprise au sol n'est pas satisfaisante, elle va être modifiée pour correspondre au lexique national datant de 2017, ce dernier plus précis pour cette définition ;
- il répond aux objectifs du SCoT et au PLH en matière d'urbanisation ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS), permettra au PLU d'être en conformité avec la législation (loi ALUR) ;
- le règlement écrit sera mieux adapté pour le traitement des zones humides autres que celles repérées au titre de l'article 5 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- la mise à jour des emplacements réservés permettra de restituer 4000 m<sup>2</sup> à l'urbanisation, cette superficie étant prévue initialement au PLU pour des aménagements de voirie ne s'imposant plus ;
- le pastillage de protection des bâtiments patrimoniaux sera mis à jour, ce qui permettra de changement de destination de plus de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

**Les inconvénients identifiés du projet :**

- La notice explicative, pièce essentielle du dossier est perfectible : la numérotation chronologique des chapitres est erronée, l'identification des bâtiments patrimoniaux manque de précision et la présentation n'est pas cohérente.
- Le plan de protection des haies proposé à l'enquête est incomplet, il ne correspond pas à la réalité du territoire communal, la concertation a été tardive et insuffisante. Le maire a été contraint à abandonner ce plan de protection des haies bocagères.

**Formalisation de mon avis**

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés de ce projet, présente un solde positif.

En conclusion, je considère, que le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de L'Aiguillon-sur-Vie :

- répond aux objectifs du schéma de cohérence territoriale et au plan local habitat en vigueur ;
- fiabilise et clarifie le règlement du document d'urbanisme opposable ;
- prend en compte les principes développés par la loi ALUR ;
- protège le patrimoine bâti et permet les changements en faveur de l'habitat ;
- permet de restituer à l'urbanisation des surfaces destinées initialement aux aménagements de voirie.

La procédure appliquée respecte le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement. Dans son mémoire en réponse, en date du 06 août 2019, le maire a répondu point par point aux questions posées dans mon procès-verbal de synthèse

Je considère que le projet présente essentiellement des avantages et qu'il a un caractère d'intérêt général pour la commune.

En conséquence ; j'émet un "**AVIS FAVORABLE**" au projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de L'Aiguillon-sur-Vie.

Fait aux Sables D'Olonne le 14 août 2019



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur