

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE

ENQUÊTE PUBLIQUE relative aux révisions allégées n° 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme



CONCLUSIONS ET AVis MOTIVÉ

Claude MATHEU

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	<i>Cadre de l'enquête</i>	3
2	<i>Rappel du projet</i>	3
3	<i>Le dossier</i>	3
4	<i>Concertation préalable</i>	4
5	<i>L'enquête</i>	4
6	<i>Le PV de synthèse et le mémoire en réponse</i>	5
7	<i>Les avis, observations</i>	5
7.1	<i>Avis des organismes consultés</i>	5
7.1.1	Les PPA	5
7.1.2	Avis de la MRAE	5
7.1.3	La CDPENAF	6
7.1.4	Les Services de l'Etat	6
7.1.5	Etude des Interventions du public	6
8	<i>Interrogations du commissaire enquêteur</i>	6
9	<i>Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</i>	7
9.1	Principaux enseignements tirés de l'enquête	7
9.2	Analyse bilancielle	8
9.3	Avis motivé	8

1 Cadre de l'enquête

Hormis les textes en vigueur du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, l'enquête est encadrée par:

- + L'arrêté en date du 30 avril 2019 prescrivant les révisions n° 1 et 2 du PLU de la commune de l'Aiguillon sur Vie,
- + L'avis tacite de la MRAE, « *Pas d'observation émise par l'Autorité environnementale dans le délai réglementaire échu le 22 août 2019* »,
- + la décision n°E19000240/44 en date du 21/10/2019, désignant comme commissaire enquêteur, Monsieur Claude MATHIEU, demeurant 8 ter rue des Normands – La Chaume, LES SABLES D'OLONNE (85100),
- + L'arrêté municipal du 13/01/2020 prescrivant et organisant l'enquête publique relative aux révisions allégées 1 et 2 du PLU de la commune de l'AIGUILLON SUR VIE

2 Rappel du projet

La commune de l'Aiguillon sur Vie souhaite modifier le PLU approuvé en 2014, selon deux révisions allégées.

- + Pour la révision allégée n°1, permettre à une activité économique de se développer, mais également d'être reconnue légalement au PLU qui ne prévoit pas de secteur spécifique permettant les activités artisanales, industrielles ou de stockage en zone naturelle ou agricole. Pour l'heure, la procédure de révision allégée ne vise que les bâtiments situés au lieudit de la Marguerite. Cette volonté induit une modification des différentes pièces constitutives du PLU, notamment les pièces règlementaires, suite à la création d'un sous-secteur Ae.
- + Pour la révision allégée n°2, la cessation d'activité sur le site des Rochelles motive la présente procédure de révision allégée visant à supprimer les zones « Non aedificandi » définies. En effet, l'activité prenant fin, il n'apparaît alors plus nécessaire de maintenir ces zones non constructibles en lien avec la prévention d'éventuelles nuisances générées par ces activités.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de ces modifications de zonage / règlement.

3 Le dossier

Elaboré par CITADIA, les dossiers de présentation des révisions allégées 1 et 2 du PLU de l'AIGUILLON SUR VIE sont des documents complets au regard de la réglementation.

Didactiques, ils permettent d'appréhender rapidement le contexte de ces révisions allégées du PLU ainsi que les modifications proposées.

Il est dommage que les nouveaux plans de zonage et d'OAP ne soient pas produits. Ces plans en cours de formalisation devront précisément faire apparaître aussi bien les modifications

graphiques que la modification de la légende de l'OAP.

Il n'en demeure pas moins que le dossier est globalement de bonne qualité.

4 Concertation préalable

La mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du 6 mai 2019 au 17 juin 2019.

Aucune observation n'a été émise aussi bien sur le projet de révision allégée n° 1 que sur le projet de révision allégée n°2.

Selon les articles L 103-2 et suivants du code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration des projets, les habitants ont été informés et la transparence de la démarche garantie.

Conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation est arrêté préalablement à la décision d'arrêt du projet par délibération du conseil municipal du 6 août 2019.

5 L'enquête

L'information de la population a été faite légalement :

-  par affichage sur les panneaux municipaux, à chaque entrée du bourg ainsi que sur les deux sites concernés par les révisions, un certificat d'affichage a été délivré par la mairie le 4 mars 2020.
-  par voie de presse sur les deux journaux locaux OUEST France et LE COURRIER VENDÉEN,
-  par internet, l'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal du 13/01/2020 ont été accessibles 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune:

<https://www.laiguillonsurvie.fr/enquete-publique-revisions-allegees-n-1-et-n-2-revision-allee-1/>

A partir du 3 février 2020, cette mise en ligne a été complétée par l'ensemble des pièces du dossier selon les dispositions de l'Article L123-12, modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3.](#)

La publicité et l'affichage ont été réglementaires et très bien réalisés. Le commissaire souligne la facilité d'accès des informations sur le site et leur parfaite présentation.

L'enquête s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du 3 février 2020 au 4 mars 2020 inclus, selon l'article 3 de l'arrêté municipal du 13/01/2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. Les 3 permanences prévues se sont déroulées dans une salle de la mairie, tout à fait adaptée pour accueillir et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Seule la dernière permanence du mercredi 4 mars 2020 a été fréquentée par 2 personnes qui sont venues consulter les documents et demander des précisions. Il convient de préciser que ces personnes étaient directement concernées par les révisions :

-  Monsieur et Madame FEUILLATRE pour la révision n° 1,
-  Monsieur CHIRON, pour la révision n°2.

Le mercredi 4 mars 2020 à 17h 00, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en présence de Monsieur COQUELIN, 1^{er} adjoint.

Cette clôture de l'enquête a été l'occasion d'échanger sur le déroulement de l'enquête, qui n'a manifestement pas mobilisé le public, et d'évoquer les 2 observations du registre.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le commissaire

enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, que ce soit par Monsieur COQUELIN, par Madame JOUBERT, en charge de l'urbanisme, ainsi que par le personnel l'accueil.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et de manière satisfaisante.

6 Le PV de synthèse et le mémoire en réponse

Ces documents sont joints en annexes 1 et 2 au rapport.

Remis dans les délais impartis le 9 mars 2020 à Monsieur COQUELIN, 1^{er} adjoint, le **PV de synthèse** interroge et demande des précisions sur les observations et sur la suite qui sera donnée aux remarques des services de l'Etat exprimées lors de l'examen conjoint du 29/10/2019.

Comme convenu avec celui-ci, Monsieur le Maire de l'AIGUILLON SUR VIE a fait connaître ses observations le 13 mars 2020 utilisant les intervalles prévus à cet effet dans le PV de synthèse.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ne répond pas toujours précisément aux différentes observations et interrogations, avec un argumentaire parfois minimaliste.

Le document définitif soumis à l'approbation du conseil municipal devra comporter les précisions demandées par les Services de l'État lors de l'examen conjoint du 29/10/2019.

7 Les avis, observations

L'ensemble de ces observations et avis ont été analysées dans le rapport, § 4.2

7.1 Avis des organismes consultés

7.1.1 Les PPA

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme la commune a consulté, le 20/5/2019, les personnes publiques associées en les invitant à émettre un avis sur le projet de modification, dans un délai de 3 mois.

Seules 2 réponses sur 14 sont parvenues dans le délai de trois mois.

Dans sa réponse du 23/08/2019, la Chambre d'agriculture précise que le site serait toujours agricole avec des activités de stockage justifiant de distances de réciprocités de 15 mètres s'il s'agit de stockage de paille ou fourrage.

7.1.2 Avis de la MRAE

Sollicitée le 22/05/2019 et à l'issue du délai réglementaire de trois mois, la MRAE a fait savoir par publication sur le site de la DREAL, les informations ci-dessous.



7.1.3 La CDPENAF

Bien que couverte par le SCOT approuvé du Pays de SAINT GILLES CROIX de VIE, la mairie de l'AIGUILLON SUR VIE a saisi la CDPENAF le 20 septembre 2019.

Par courriel du 28 novembre 2019, cet organisme invite la commune de l'AIGUILLON SUR VIE « à envisager l'enquête publique après le 25 décembre 2019, date d'un probable avis favorable tacite au-delà du délai réglementaire de 3 mois ».

7.1.4 Les Services de l'Etat

L'examen conjoint avec les PPA a été mené par le maire de l'AIGUILLON SUR VIE (article L.153-34 du code de l'urbanisme), le 29/10/2019.

Il ressort du compte rendu établi par le bureau d'études CITADIA :

- ✚ **Pour la révision allégée n° 1 :** « *Les services de l'état ainsi que la chambre d'agriculture ont énoncé leurs réserves sur cette procédure visant à reconnaître un usage unique et donc, ainsi, à répondre à un intérêt particulier. Aussi, la commune tendra à élargir son analyse des anciens bâtiments agricoles pouvant être valorisés à des fins économiques.*
- ✚ **Pour la révision allégée n° 2 :** « *puisque'il ne s'agit pas d'une cessation complète de l'activité sur ce site, la nature des activités projetées et notamment la nature du stockage mériteront d'être précisés. Aussi, au regard des éclairages apportés par la chambre, si le stockage envisagé est un stockage de matériel agricole, le périmètre de réciprocité ne pourra être réduit, si il s'agit d'un stockage de foin ou de paille, le périmètre pourra être porté à 15 mètres. »*

7.1.5 Etude des Interventions du public

Deux observations ont été inscrites sur le registre d'enquête le 4 mars 2020. Elles émanent de deux personnes directement intéressés par le projet

Ces observations concernent :

- ✚ Modification de zonage de la zone non aedificandi de l'OAP des Rochelles,
- ✚ Demande d'informations sur les règles d'urbanisme applicables à la zone Ae.

Le public reçu n'a émis aucune observation défavorable.

8 Interrogations du commissaire enquêteur

Les interrogations du commissaire sont consécutives aux réserves et demandes de précisions exprimées par les services de l'état et la chambre d'Agriculture aussi bien par courrier que par validation du compte rendu de l'examen conjoint du 29/10/2020:

Révision allégée n° 1

Le commissaire a souhaité l'avis du maître d'ouvrage sur les critères objectifs qui permettraient de dépasser la logique de régularisation actuelle de la Marguerite et donc d'étendre la zone Ae à des situations similaires. Le commissaire enquêteur demande que le maître d'ouvrage se positionne :

- ✚ sur la limitation de l'activité à uniquement du stockage.
- ✚ sur les extensions de bâtiments existants. A ce titre, il est rappelé que l'article 9 de la zone A précise, qu'en zone Ae, l'emprise au sol maximale est définie à 70% de l'unité foncière.

La réponse du maître d'ouvrage ne semble pas prendre en compte cette problématique plus générale. Le maître d'ouvrage ne se positionne ni sur les critères objectifs, ni sur la limitation de l'activité, ni sur les extensions de bâtiments.

Il est pourtant patent que la création de cette zone Ae créée en lien avec la STECAL économique s'applique et s'appliquera à des problématiques similaires aux bâtiments de la Marguerite.

Aussi, Il conviendra que les documents définitifs soumis à l'approbation du Conseil municipal précisent ces différents paramètres.

Révision allégée n°2

La chambre d'agriculture précise « puisqu'il ne s'agit pas d'une cessation complète de l'activité sur le site des Rochelles, la nature des activités projetées et notamment la nature du stockage mériteront d'être précisés. Aussi, au regard des éclairages apportés par la chambre, si le stockage envisagé est un stockage de matériel agricole, le périmètre de réciprocité ne pourra être réduit, si il s'agit d'un stockage de foin ou de paille, le périmètre pourra être porté à 15 mètres. »

Le courrier déposé par un des gérants du GAEC Chiron certifie que les locaux que les locaux agricoles du site des Rochelles servent et serviront à du stockage de fourrage.

Le maître d'ouvrage confirme que le périmètre de réciprocité sera dorénavant de 15m et n'affectera pas l'OAP des Rochelles.

9 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

9.1 Principaux enseignements tirés de l'enquête

La visite des lieux, le déroulement de l'enquête, l'analyse du dossier, l'analyse des observations, le contenu du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse apportent au commissaire enquêteur les réponses et les éléments qui lui permettront de forger son avis :

- + La population a été informée de manière tout à fait acceptable, avec l'utilisation de tous les vecteurs communaux de communication.
- + La visite des lieux a permis de constater d'une part que les locaux de la Marguerite sont bien consacrés à une activité de stockage, d'autre part que les bâtiments agricoles de la ferme des Rochelles sont vides ou servent de stockage de paille.
- + L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, mais n'a pas du tout mobilisé le public.
- + Elaboré par CITADIA, les dossiers de présentation des révisions allégées 1 et 2 du PLU de l'AIGUILLON SUR VIE sont des documents complets au regard de la réglementation. Didactiques, ils permettent d'appréhender rapidement le contexte de ces révisions allégées du PLU ainsi que les modifications proposées.

Les nouveaux plans de zonage et d'OAP ne sont pas produits. Ces plans en cours de formalisation devront précisément faire apparaître aussi bien les modifications graphiques que la modification des légendes.

Il n'en demeure pas moins que le dossier est globalement de bonne qualité.

- + Les observations et les avis des personnes publiques associées ne comportent que des avis favorables sans réserve.
- + A l'issue du délai réglementaire du 22/08/2019, la MRAE n'avait d'observation à formuler, ni sur la révision allégée n°1, ni sur la révision allégée n°2.
- + Bien que couverte par le SCOT approuvé du Pays de SAINT GILLES CROIX de VIE, la mairie de l'AIGUILLON SUR VIE a saisi la CDPENAF le 20 septembre 2019. Par courriel du 28 novembre 2019, cet organisme invite la commune de l'AIGUILLON SUR VIE « à envisager l'enquête publique après le 25 décembre 2019, date d'un probable avis favorable tacite au-delà du délai réglementaire de 3 mois ».

- ✚ Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 29/10/2019 avec les services fait apparaître un certain nombre de remarques ayant trait à l'élargissement de la zone Ae et pour la révision allégée n° 1 à la qualité du stockage dans les bâtiments agricoles des Rochelles.
- ✚ La réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse n'apporte que très partiellement des réponses aux différentes demandes et observations, en particulier sur les critères objectifs de la zone Ae, et sur les conditions d'extension des bâtiments en zone Ae.

9.2 Analyse bilancielle

Ce projet vise à faire évoluer les documents du PLU pour les mettre avec la situation réelle de certains biens immobiliers de la commune.

Dans ce contexte, ces modifications réglementaires présentent essentiellement un **aspect positif** dans la mesure où elles :

- ✚ contribuent à la création d'une zone Ae en lien avec la STECAL économique,
- ✚ contribuent à la réhabilitation de bâtiments agricoles abandonnés,
- ✚ suppriment la zone non aedificandi de l'OAP des Rochelles, en lui donnant ainsi de nouvelles possibilités d'aménagement.

9.3 Avis motivé

En tenant compte de

- ✚ des conditions de déroulement de l'enquête,
- ✚ de la visite des lieux effectuée,
- ✚ de la consultation des Personnes Publiques Associées,
- ✚ des observations communiquées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse,
- ✚ du mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- ✚ du rapport d'enquête établi,

Rappelant que :

- ✚ Le porteur de projet doit fournir un document graphique :
 - ✦ Faisant apparaître, pour la révision allégée n°1, la délimitation de la zone Ae,
 - ✦ Faisant apparaître, pour la révision allégée n°2, la nouvelle délimitation de la zone non aedificandi
- ✚ Le porteur de projet doit mettre à jour la légende de l'OAP « après modification » des éléments manquants.

Considérant que le projet :

- ✚ ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au PADD,
- ✚ n'a pas d'incidence sur l'environnement,
- ✚ ne compromet pas l'activité agricole.

Considérant également que :

- ✚ les remarques des Personnes Publiques Associées sont unanimement favorables,
- ✚ les observations du public ne montrent aucune opposition au projet,
- ✚ la création d'une zone Ae en lien avec la STECAL économique permettra la valorisation de

- bâtiments agricoles inexploités,
- la réduction de la zone de réciprocité des Rochelles à 15m offre de nouvelles possibilités d'aménagement à l'OAP des Rochelles.

J'émet un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'AIGUILLON SUR VIE.

Cet avis favorable est assorti des deux réserves suivantes :

1. Évolution du règlement littéral de la zone A:

- Caractères des zones A : considérer que le sous-secteur Ae intéresse la totalité de la commune,
- Article 2 : Limiter les changements de destination à des activités de stockage, apporter les précisions nécessaires aux extensions mesurées

2. Définition de critères objectifs.

Le dépassement de la logique de régularisation actuelle de la Marguerite à l'ensemble de la commune doit s'appuyer sur des critères objectifs parmi les suivants :

- cessation de l'activité agricole sur le site concerné par le bâti,
- présence de 4 pans de mur,
- bâtiment en dur,
- toiture charpentée et couverte,
- emprise au sol minimal de 350m².

J'émet un avis favorable sans réserve au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'AIGUILLON SUR VIE.

Aux Sables d'Olonne, le 31/03/2020.



Claude Mathieu, Commissaire enquêteur