

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE

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



RAPPORT D'ENQUÊTE

Claude MATHEU

Commissaire Enquêteur

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1	LES ELEMENTS DE CONTEXTE DE L'ENQUETE	3
1.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE	3
1.2	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	3
1.3	OBJET DE L'ENQUETE	4
1.3.1	<i>Cadre général</i>	4
1.3.2	<i>Cadre particulier</i>	4
1.3.3	<i>Désignation et mission du commissaire enquêteur</i>	4
2	LE PROJET	5
2.1	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	5
2.1.1	<i>Dossier administratif</i>	5
2.1.1.1	Chemise annonces légales	5
2.1.1.2	Chemise Arrêtés « Avis et Décisions »	5
2.1.1.3	Chemise avis de PPA et examen conjoint	5
2.1.1.4	Une chemise « mails »	5
2.1.2	<i>Dossier du maître d'ouvrage</i>	5
2.2	PRESENTATION DU PROJET	5
2.2.1	<i>Révision allégée n°1</i>	6
2.2.1.1	Modification du règlement littéral	7
2.2.1.2	Modification du règlement graphique	7
2.2.1.3	Impact des modifications	7
2.2.2	<i>Révision allégée n°2</i>	7
2.2.2.1	Les modifications du PLU	8
2.2.2.2	Impacts des modifications	9
3	L'ENQUETE	10
3.1	EN AMONT DE L'ENQUETE	10
3.1.1	<i>Chronologie des évènements</i>	10
3.1.2	<i>Arrêté municipal d'ouverture d'enquête</i>	10
3.1.3	<i>Dates, durée de l'enquête et permanences</i>	10
3.1.4	<i>Publicité de l'enquête</i>	11
3.1.4.1	Affichage	11
3.1.4.2	Par voie de presse	11
3.1.4.3	Par internet	11
3.1.5	<i>Visite sur le terrain</i>	12
3.1.6	<i>Concertation préalable</i>	12
3.1.6.1	Auprès du public	12
3.1.6.2	Les PPA	12
3.1.6.3	La MRAE	13
3.1.6.4	La CDPENAF	13
3.1.6.5	Les Services de l'Etat	14
3.2	PENDANT L'ENQUETE	14
3.3	CLOTURE DE L'ENQUETE	14
3.4	FIN D'ENQUETE	15
3.5	ETAT QUANTITATIF DES OBSERVATIONS	15
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
4.1	LE PUBLIC	15
4.1.1	<i>Madame et Monsieur FEUILLATRE Thierry</i>	15
4.1.2	<i>Monsieur CHIRON Francis</i>	16
4.2	ETUDE DES OBSERVATIONS DES PPA	16
5	LISTE DES PIECES DU DOSSIER	18

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Les éléments de contexte de l'enquête

1.1 Présentation de la commune

L'Aiguillon-sur-Vie est une commune rétro-littorale, située à quelques kilomètres de l'Océan Atlantique, elle est membre de la communauté de communes du Pays-de-Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Elle fait partie de l'arrondissement des Sables d'Olonne et du canton de Saint-Hilaire-de-Riez. Les communes limitrophes sont : La Chaize-Giraud, Saint-Révérend et Givrand.

La population résidente est d'un peu moins de 2 000 habitants ; d'après le Schéma de Cohérence Territoriale le taux de croissance annuel pourrait atteindre 3.5% / an, dans ces conditions la population atteindrait 2350 habitants en 2030.

L'activité agricole est prépondérante sur la commune, 85% du territoire est dédié à cette activité. Le tourisme constitue l'autre activité économique importante, 35% des logements sont des résidences secondaires, le Golf des Fontenelles est un complexe sportif et immobilier très connu dans la région, on note également la présence d'un camping et d'un parc résidentiel de loisirs.

Le territoire communal s'étend sur 2319 hectares, il est traversé par la rivière Le Jaunay. Plusieurs zonages d'inventaires sont identifiés (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2) et une zone de protection règlementaire au titre du patrimoine naturel au travers du site Natura 2000 « ZSC Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay ».

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 février 2014. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 30 juin 2016 est le document d'urbanisme de rang supérieur au PLU.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête est lancée dans le strict respect de la législation en vigueur et des décisions suivantes.

- ✚ Le Code de l'Urbanisme, en particulier les articles L 153-19 et L153-31 à L153-35 et R153-8 et suivants,
- ✚ Le code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants,
- ✚ La loi n° 78-753 du 17 Juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal,
- ✚ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- ✚ L'article L 122-1 du code de l'environnement,
- ✚ 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,

Il y a lieu de rappeler que :

- ✚ Le 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.

1.3 Objet de l'enquête

1.3.1 Cadre général

Selon l'Article L. 123-1 du Code de l'Environnement, *« l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'Environnement mentionnés à l'article L 123-2.*

Les observations et propositions recueillies sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'Autorité compétente pour prendre la décision »

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'Environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations et contrepropositions qui permettront à Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

D'où l'intérêt particulier que le Commissaire Enquêteur apporte à l'Audition du Public au cours de ses permanences.

1.3.2 Cadre particulier

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 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.

1.3.3 Désignation et mission du commissaire enquêteur

A la requête de Monsieur le Maire de l'Aiguillon sur Vie et par décision n° E19000240/44 du 21/10/2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de NANTES a désigné, Monsieur Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative aux révisions allégées 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Aiguillon sur Vie.

Selon l'Article L 123-1 du Code de l'Environnement :

« l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information, la participation du public, ainsi que la

prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'Environnement mentionnées à l'article L 123-2. Les observations et propositions recueillies sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'Autorité compétente pour prendre la décision »

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'Environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à tout maître d'ouvrage de disposer des éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

2 Le projet

2.1 Composition du dossier d'enquête

Hormis le **registre d'enquête et le certificat d'affichage**, le dossier soumis à enquête publique se compose de deux sous-dossiers consacrés aux révisions allégées 1 et 2.

La composition de chaque sous- dossier est identique :

2.1.1 Dossier administratif

2.1.1.1 Chemise annonces légales

- ✓ Quatre copies des parutions dans les annonces légales de l'avis d'enquête publique (deux pour OUEST France et deux pour LE COURRIER VENDÉEN)

2.1.1.2 Chemise Arrêtés « Avis et Décisions »

- ✓ Délibération du 26 juillet 2019,
- ✓ La notification de désignation du commissaire enquêteur, n°E19000240/44 du 21/10/2019,
- ✓ L'arrêté d'enquête publique, du 13/01/2020,
- ✓ L'avis d'enquête publique,
- ✓ L'avis tacite de la MRAE du 22/08/2019,

2.1.1.3 Chemise avis de PPA et examen conjoint

- ✓ Un dossier avis des PPA, avec les réponses de :
 - ✚ La Région,
 - ✚ La Chambre d'Agriculture
- ✓ Un dossier examen conjoint comportant une feuille de présence à la réunion du 29/10/2019:
 - ✚ Une feuille de présence,
 - ✚ Un compte rendu,
 - ✚ Divers échanges par mail.

2.1.1.4 Une chemise « mails »

2.1.2 Dossier du maître d'ouvrage

- ✓ Une notice explicative.

2.2 Présentation du projet

La commune de L'Aiguillon sur Vie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2014.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite

développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, la commune de l'Aiguillon sur Vie a souhaité mener ce projet de deux révisions allégées.

Le plan ci-dessous présente la localisation de ces deux procédures.



Il est, d'autre part, rappelé que 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.

Il est précisé que le projet a été établi par le bureau d'études :

CITADIA Conseil - Agence Grand-Ouest, 37, avenue Patton, 49000 ANGERS.
Responsable de l'étude :
Madame Anna LE FOULON

2.2.1 Révision allégée n°1

La présente procédure, prescrite en date du 30/04/2019 vise à permettre la création d'un secteur de taille et de capacité limité lié à une activité économique.

La commune est composée d'un tissu économique dominé par de petites structures ponctuelles dont certaines localisées en dehors de la zone urbaine du bourg.

Au lieu-dit « la Marguerite » à un kilomètre du bourg existe une activité de garde-meuble. La commune souhaite permettre à l'activité 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.

Aussi et afin de répondre aux besoins des entreprises existantes, la commune de l'Aiguillon sur vie a souhaité mobiliser la possibilité d'évolution du bâti énoncée à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. L'objet de cette procédure, appliqué sur un cas particulier, vise à répondre à une problématique plus générale. Un certain nombre de bâtis agricoles abandonnés pourraient faire face au même cas de figure dans les années à venir.

Ainsi le changement de destination permettrait de favoriser la réutilisation de ces bâtiments aujourd'hui vacants et non entretenus. **Pour l'heure, la procédure de révision allégée ne vise que les bâtiments situés au lieu-dit 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.

2.2.1.1 Modification du règlement littéral

La modification intéresse la zone A :

- ✚ **Dans le préambule**, il est précisé que la zone A comprend un sous-secteur Ae lié à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour la pérennisation d'une activité de garde-meuble à la Marguerite.
- ✚ **Article 1**, la modification précise les interdictions de la Zone Ae
- ✚ **Article 2**, la modification précise, les autorisations, en zone Ae seulement :
 1. Sont admis les changements de destination de bâtiments agricoles vers de l'activité économique, activités artisanales et stockage.
 2. Les extensions mesurées des bâtiments à vocation activités économiques.
- ✚ **Article 9**, en zone Ae, l'emprise au sol maximale est définie à 70% de l'unité foncière.

2.2.1.2 Modification du règlement graphique

La zone nouvellement créée devra également être reportée sur les plans de zonage. Ainsi, sur le secteur de la Marguerite, un zonage spécifique Ae sera reporté.

Le bureau d'études précise que l'extrait de plan est de plan en cours de formalisation.

2.2.1.3 Impact des modifications

Les impacts des modifications ont été analysés selon les thématiques suivantes :

- ✚ Consommation d'espace agricole et naturel,
- ✚ Paysage / Patrimoine,
- ✚ Protection de la Trame Verte et Bleue
- ✚ Site Natura 2000
- ✚ Gestion de l'eau
- ✚ Risques et nuisances

Il ressort de l'analyse qu'aucune incidence résiduelle négative sur les différentes thématiques n'a été relevée. Ce constat s'explique notamment par le fait que la démarche de cette révision allégée est motivée par une régularisation de l'existant, qui se situe hors zone Natura 2000.

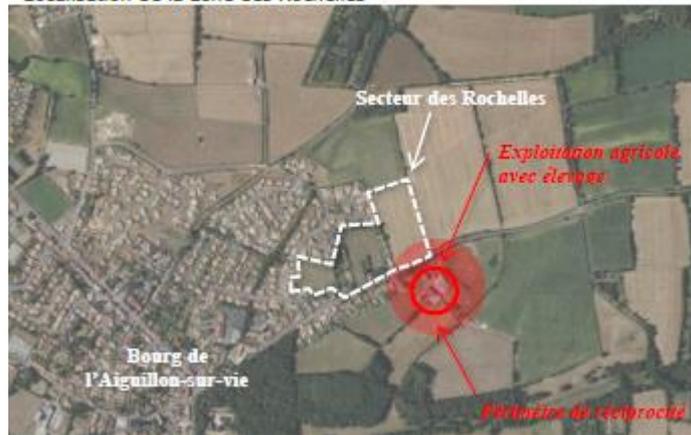
2.2.2 Révision allégée n°2

La commune de l'Aiguillon sur vie dispose d'un PLU approuvé en 2014. Les pièces du PLU ont donc été élaborées en tenant compte du contexte de l'époque et en y inscrivant les différentes contraintes règlementaires liées.

Ainsi, figurent sur les plans de zonage et au sein des OAP des périmètres spécifiques identifiés en tant que « Zone non aedificandi » au plan de zonage et « Secteur situé dans un périmètre de 100 mètres par rapport à des bâtiments d'exploitation existants : zone non aedificandi » au sein des OAP. Ces secteurs ont été définis au regard des sites d'élevages en activité à la date d'approbation du PLU (2014).

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.

Localisation de la zone des Rochelles

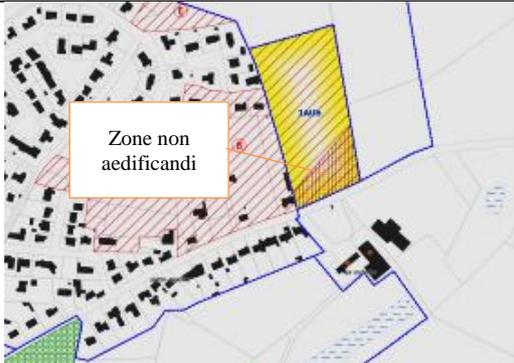


2.2.2.1 Les modifications du PLU

La présente procédure de révision allégée visera à modifier les pièces graphiques que sont :

- ✚ les plans de zonage (Est-Ouest et bourg) en lien avec le périmètre précité.

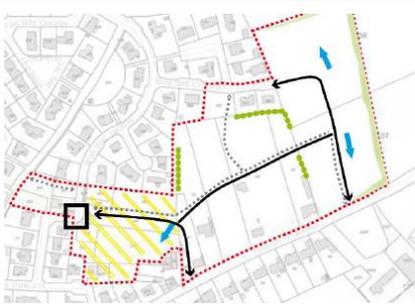
Les plans de zonage du PLU sont établis sur trois feuilles de format AO. Ces trois planches font apparaître l'OAP B dite des Rochelles, qui est soumise à une zone non aedificandi, due à la proximité de l'ancienne exploitation agricole des Rochelles (cf plan ci-dessous).

Avant modification	Après modification
	<p>Le plan de zonage est en cours de formalisation.</p> <p>Sur ce document, la zone non aedificandi ne devra plus apparaître ni sur le plan, ni dans la légende.</p>

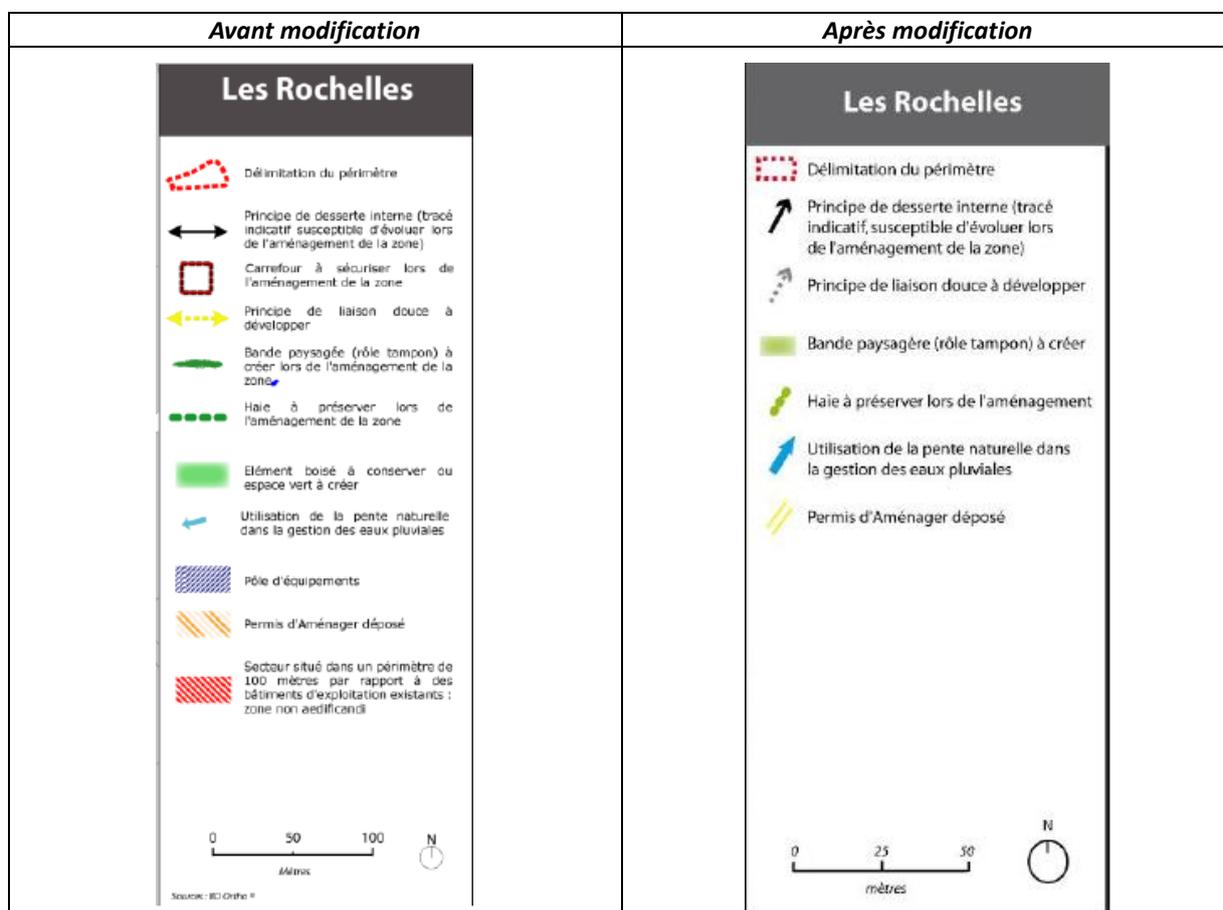
- ✚ les OAP sectorielles et notamment celle des Rochelles.

La modification intéresse le plan et la légende du plan.

Plan

Avant modification	Après modification
	

La légende du plan



2.2.2.2 Impacts des modifications

La présente procédure visant à mettre en adéquation les contraintes opposables à un site de projet au regard de la réalité effective du territoire, aucun impact sur négatif n'est induit. En effet, il s'agit juste de supprimer des mesures de restrictions qui étaient induites par une activité ayant cessé depuis.

Avis du commissaire enquêteur sur 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.

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.

Réponse du maître d'ouvrage :

La mise à jour de l'OAP a été présentée dans le dossier de la révision allégée 2 en page 6 de la notice. Concernant le plan de zonage du PLU, le dossier finalisé présentera la version définitive des plans, faisant, en parallèle des révisions allégées, l'objet d'une procédure de modification.

Position du commissaire enquêteur

Certes, la mise à jour apparaît bien en page 5 de la notice papier, mais la légende est bien incomplète et pleine d'incertitudes.

Quid de :

- * de la bande paysagée (rôle tampon) à créer lors de l'aménagement de la zone,*
- * du carrefour à sécuriser,*
- * du pôle d'aménagements.*

Une mise à jour sérieuse de « l'OAP après modification » devra être réalisée pour la version définitive du dossier soumise à approbation.

Pris note pour le plan de zonage.

3 L'enquête

3.1 En amont de l'enquête

3.1.1 Chronologie des évènements

Lundi 21 octobre 2019 : Courriel de Madame MARTINEAU du Tribunal Administratif de Nantes proposant à Monsieur MATHIEU de conduire l'enquête publique.

Jeudi 24 octobre 2019, réception de la décision de désignation de Monsieur Claude MATHIEU Claude, n° E19000240/44 du 21/10/2019, signée par le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes,.

Le commissaire enquêteur a transmis, en retour par voie postale, une déclaration sur l'honneur précisant qu'il n'y a pas pour la conduite de l'enquête, d'incompatibilité avec leurs fonctions précédentes ni d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause leur impartialité.

Vendredi 25 octobre 2019, prise de contact téléphonique avec la Mairie de l'Aiguillon/Vie ; les échanges avec Madame JOUBERT, chargée du dossier, font apparaître que toutes les procédures en amont ne sont pas réalisées. L'enquête ne pourra pas débuter avant fin janvier, début février.

Vendredi 20 décembre 2019, rencontre en mairie de l'Aiguillon sur Vie avec Monsieur COQUELIN André, 1^{er} adjoint, chargé de l'urbanisme. Cette rencontre a été l'occasion d'évoquer le projet conduit à travers les deux révisions allégées.

Vendredi 10 janvier 2020, réunion en mairie de l'Aiguillon avec Madame JOUBERT en charge du dossier. Cette réunion a été l'occasion pour Madame JOUBERT :

- ✦ de présenter au commissaire enquêteur les différentes pièces du dossier.
- ✦ de remettre à celui-ci un dossier papier et dématérialisé,
- ✦ d'organiser l'enquête, en liaison avec le commissaire enquêteur, selon les dispositions du Code de l'Environnement.
- ✦ de préparer l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.

Vendredi 31 janvier 2020: paraphe et cotation des documents.

Le commissaire enquêteur a pu également apprécier les dispositions prises pour le bon déroulement de l'enquête au niveau de la salle des permanences, du poste informatique dédié. Il a ensuite effectué une visite sur le terrain des deux sites concernées par les révisions allégées.

3.1.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal du 13/01/2020 prescrit et porte organisation de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur rend compte, dans le présent rapport, de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté municipal précité, portant organisation de l'enquête ouverte sur le territoire de la commune de Talmont Saint Hilaire.

3.1.3 Dates, durée de l'enquête et permanences

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique durant 31 jours consécutifs, du lundi 3 février 2020 au 4 mars 2020.

Il a été décidé de tenir 3 permanences en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE, siège de l'enquête.

Dates	Horaires
Lundi 3 février 2020	9h 00 – 12h 00
Vendredi 14 février 2020	9h 00 – 12h 00
Mercredi 4 mars 2020	14h 00 – 17 h 00

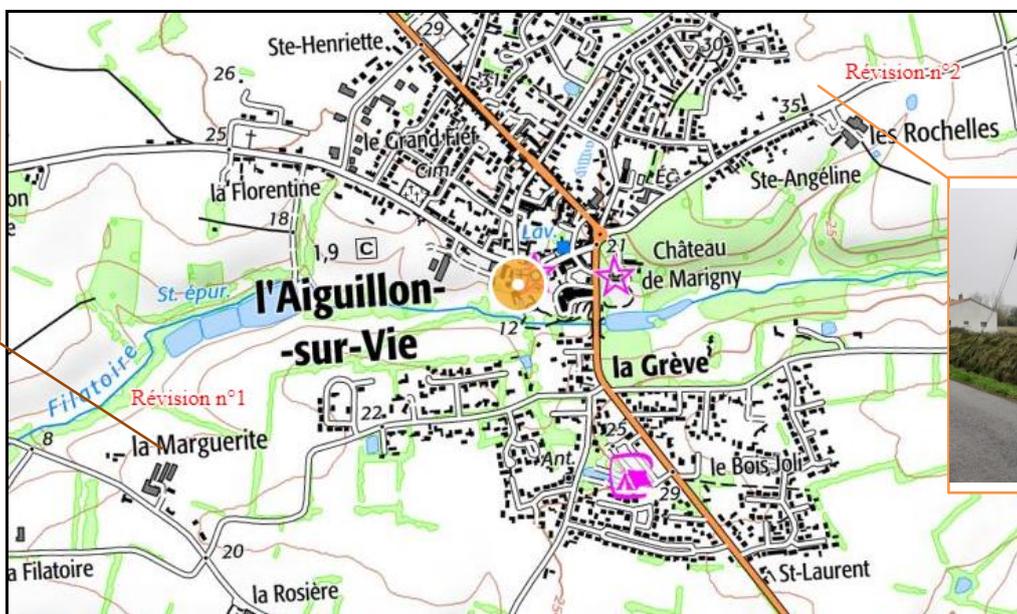
3.1.4 Publicité de l'enquête

3.1.4.1 Affichage

La visite sur le terrain du 31/01/2020 a été l'occasion de contrôler de l'affichage de l'avis d'enquête publique. Il est conforme à l'article 8 de l'arrêté municipal du 13/01/2020.

Les affiches sont conformes aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Outre l'affichage sur la porte de la mairie, elles étaient présentes sur site (cf plan ci-dessous) et aux entrées de la commune.



Un certificat d'affichage a été délivré par la mairie le 4 mars 2020.

3.1.4.2 Par voie de presse

Conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal du 13/01/2020, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci.

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	16/01/2020	03/02/2020
COURRIER	16/01/2020	06/02/2020

3.1.4.3 Par internet

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal du 13/01/2020 par lequel le Maire de l'AIGUILLON SUR VIE prescrit l'enquête publique sur le projet des révisions allégées 1 et 2 du PLU, 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-alleege-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.](#)

Le commissaire souligne la facilité d'accès des informations sur le site et leur parfaite présentation.

3.1.5 Visite sur le terrain

La visite sur le terrain a eu lieu le 30/01/2020. Cette visite exhaustive a permis d'avoir un aperçu de l'état des lieux des deux sites du site du projet.

Site de la Marguerite, révision allégée n°1



Les locaux sont en bon état et présente toutes les garanties pour une activité de stockage, garde-meubles en l'occurrence. L'accès est facile et sécurisé.

Site des Rochelles



Le site agricole de la ferme des Rochelles est inexploité. Il est habité par un des gérants du GAEC CHIRON. Celui-ci m'a confirmé qu'il n'y a plus d'activité agricole et que les bâtiments existants serviront à du stockage de paille et de fourrage.



3.1.6 Concertation préalable

3.1.6.1 Auprès du public

Par délibération en date du 30 avril 2019, le conseil municipal a précisé les modalités de la mise à disposition du public des projets de révision allégée n° 1 et n° 2 du PLU.

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.

3.1.6.2 Les PPA

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

Personnes Publiques Associées	Consultées le	Réponse le	Avis
Sous-Préfet des Sables D'Olonne	13/08/2019		
Présidente du Conseil Régional des Pays de Loire	13/08/2019	12/09/2019	Aucune observation
Président du Conseil Départemental	13/08/2019		
Directeur de la Chambre d'Agriculture	13/08/2019	23/08/2019	Aucune observation Rev 1, précisions Rev 2
Directeur de la Chambre des Métiers	13/08/2019		
Directeur de la Chambre de Commerce et d'Industrie	13/08/2019		
DDTM	13/08/2019		
Président de la Communauté de Communes du Pays de St Gilles	13/08/2019		
Mrs les Maires de COEX	13/08/2019		
GIVRAND	13/08/2019		
LANDEVIEILLE	13/08/2019		
LA CHAIZE GIRAUD	13/08/2019		
ST REVEREND	13/08/2019		
BRETIGNOLLES S/MER	13/08/2019		

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 réciprocity de 15 mètres s'il s'agit de stockage de paille ou fourrage.

3.1.6.3 La MRAE

A l'issue du délai réglementaire échu le 22 août 2019 sur les projets de révisions allégées 1 et 2 du PLU de l'Aiguillon sur Vie, les informations ci-dessous figurent sur le site internet de la DREAL.

 **L'Aiguillon-sur-Vie**

Révision allégée n°1 du PLU

Pas d'observation émise par l'Autorité environnementale dans le délai réglementaire échu le 22 août 2019

Révision allégée n°2 du PLU

Pas d'observation émise par l'Autorité environnementale dans le délai réglementaire échu le 22 août 2019

3.1.6.4 La CDPENAF

« En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, la CDPENAF est obligatoirement consultée sur les projets de PLU arrêtés (élaboration, révision et révision à modalités allégées), à la double condition que le PLU couvre une commune ou un EPCI situé en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé après la promulgation de la LAAF et ait pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers. La CDPENAF rend son avis au plus tard trois mois après transmission du projet de PLU arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable (art. R. 153-4) .

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 ».

3.1.6.5 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, validé par les participants :

- ✚ **Pour la révision alléguée n° 1** : « Les services de l'état ainsi que la chambre d'agriculture ont énoncés 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 alléguée n° 2** : « puisqu'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. »

Remarque du commissaire enquêteur

Les précisions et propositions des PPA émises lors de cet examen conjoint seront reprises, ci-après, dans le paragraphe « Analyse des observations ».

3.2 Pendant l'enquête

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.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE. Ces documents sont restés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux. 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.

Madame Christine JOUBERT, en charge du dossier, a été présente au début et à la fin de chacune des permanences. Monsieur COQUELIN, 1^{er} adjoint, a également été présent à chaque permanence.

Il est noté que la commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur une connexion internet et que les personnels communaux ont apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels.

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.

3.3 Clôture de l'enquête

Le mercredi 4 mars 2020 à 17h 00, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête.

Le PV de synthèse a été commenté et remis au maître d'ouvrage le 10/04/2020 en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE

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 observations du registre.

Il a également été rappelé que la date limite de remise du mémoire en réponse est fixée 15

jours après la réception du PV de synthèse et qu'il est considéré comme un engagement du maître d'ouvrage à l'égard des réponses apportées.

Enfin, selon l'article 6 de l'arrêté municipal susvisé, mon rapport, mes conclusions et avis, les annexes seront remises, dans les délais impartis, c'est à dire avant le 3/04/2020

3.4 Fin d'enquête

Après réception les 13 et 16 mars 2020, par voie électronique et courrier, du mémoire en réponse, j'ai pu établir le rapport, ainsi que mes conclusions motivées.

Ces documents ont été adressés le 31 mars 2020 à Monsieur André COQUELIN, 1er adjoint au maire. Compte tenu du confinement dû à la pandémie, ces documents ont été transmis par voie dématérialisée.

Un exemplaire a été transmis par courrier au Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

3.5 Etat quantitatif des Observations

La participation du public a été, pour ainsi dire, inexistante.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanences	Visites	Mails	Courriers	Registre
Lundi 3 février 2020				
Vendredi 14 février 2020				
Mercredi 4 mars 2020	2			2
Total	2			2

Le nombre d'observations « registre » est identique au nombre de visites, le soussigné ayant pris l'initiative d'une inscription au registre pour chaque visite.

4 Analyse des observations

4.1 Le public

4.1.1 Madame et Monsieur FEUILLATRE Thierry

Madame et Monsieur FEUILLATRE sont venus se renseigner sur les questions et précisions exprimées par les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture lors de la réunion du 29/10/2019. Ils évoquent oralement des projets d'extension.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne que le maître d'ouvrage doit se prononcer sur les extensions mesurées et limitées en zone A. Il pourra éventuellement aborder l'installation de containers.

Réponse du maître d'ouvrage :

La suppression des zones Ah et Nh, initialement définies pour permettre l'extension limitée des habitations au sein des zones agricoles et naturelles, fait l'objet de la modification n°1 du PLU menée en parallèle des procédures de révisions allégées.

Position du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage fait certainement une confusion entre locaux d'habitation et locaux à usage commercial. Monsieur et Madame FEUILLATRE sont les propriétaires de locaux de la Marguerite objet de la révision allégée n° 1.

La demande des services de l'état sera analysée au paragraphe 6.2.1.

4.1.2 Monsieur CHIRON Francis

Monsieur CHIRON Francis, co-gérant du GAEC CHIRON est venu déposer un courrier. Par ce courrier, Monsieur CHIRON précise que l'activité agricole qui subsistera sur le site des Rochelles concernera exclusivement du stockage de fourrage.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne que cette attestation apporte les précisions attendues quant à la nature des activités agricoles poursuivies sur le site des Rochelles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette attestation va dans le sens des évolutions réglementaires projetées par la révision allégée n° 2.

Position du commissaire enquêteur

Effectivement.

4.2 Etude des observations des PPA

Les Services de l'état et la chambre d'Agriculture ont émis des réserves et demander des précisions, aussi bien par courrier qu'en validant celles exprimées sur le compte rendu de l'examen conjoint :

Révision allégée n° 1

✚Ce complément d'analyse visant à dépasser la logique de régularisation actuelle s'appuiera 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 (450m² d'ES sur les bâtiments à la Marguerite)

Les éléments relatifs aux emplois liés à l'activité devront également être renseignés. Le règlement de la zone Ae pourra également évoluer, dans sa version actuelle il permet en zone Ae seulement :

- ✦ Sont admis les changements de destination de bâtiments agricoles vers de l'activité économique, activités artisanales et stockage.
- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation activités économiques."

Il est proposé de ne permettre que les activités de stockage et de ne pas permettre l'extension des bâtis existants.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire souhaite l'avis du maître d'ouvrage sur les critères objectifs qui permettraient de dépasser la logique de régularisation actuelle et donc d'étendre la zone Ae à des situations similaires.

S'agissant de l'extension de bâtiments existants, le commissaire enquêteur souhaite 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.*

Réponse du maître d'ouvrage, in extenso :

Les élus de la commune se sont questionnés sur les éventuels autres bâtiments susceptibles de pouvoir admettre un semblable changement de destination. En cumulant l'ensemble des critères précités (aspect, superficie, structure ...) il apparaît que seul le lieu-dit de la Marguerite retient l'ensemble des critères. Ainsi, et comme présenté dans le cadre de la notice, le lieu-dit de la Marguerite sera le seul à faire l'objet d'un zonage Ae.

Position du commissaire enquêteur

Certes, l'activité motivant cette procédure de révision allégée est localisée dans le lieu-dit de la Marguerite à 1 km du centre-bourg de la commune. Ces anciens bâtiments agricoles accueillent aujourd'hui une activité de garde meuble. Cette activité propose des boxes individuels de taille variée destinés à stocker le matériel de particulier de d'entreprises. En pleine ascension, la commune souhaite permettre à l'activité de se développer mais également d'être reconnue légalement au PLU.

Pour autant, la notice précise également que « l'objet de cette procédure, appliqué sur un cas particulier, vise à répondre à une problématique plus générale. Un certain nombre de bâtis agricoles abandonnés pourraient faire face au même cas de figure dans les années à venir. Ainsi le changement de destination permettrait de favoriser la réutilisation de ces bâtiments aujourd'hui vacants et non entretenus. Pour l'heure, la procédure de révision allégée ne vise que les bâtiments situés au lieu-dit de la Marguerite. »

Il est 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.

C'est pourquoi les remarques et demandes des services de l'Etat sont totalement fondées et qu'en conséquence il convient que le maître d'ouvrage :

- * détermine sur quels critères objectifs il pense s'appuyer,**
- * se positionne sur la possibilité d'extension des bâtiments existants,**
- * dans ce cas dans quelle proportion, dans la mesure où l'emprise au sol maximale est définie à 70% de l'unité foncière.**

Révision allégée n° 2

La chambre d'agriculture précise « puisqu'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 réciprocity ne pourra être réduit, si il s'agit d'un stockage de foin ou de paille, le périmètre pourra être porté à 15 mètres. »

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que les précisions attendues ont été formulées par écrit par un des gérants du GAEC CHIRON.

Réponse du maître d'ouvrage :

Un périmètre de 15 mètres sera ainsi reporté au document graphique.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Le climat a été très calme, avec une fréquentation du public quasi inexistante, malgré le nombre, le choix des dates et des horaires des permanences.

La municipalité a mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle tout à fait adaptée et tous les moyens adéquats, en particulier l'accès à internet. Elle a toujours répondu favorablement à ses demandes, avec efficacité et disponibilité. La publicité et l'affichage ont été règlementaires et très bien réalisés.

La mise en ligne des documents du dossier sur le site internet de la commune a été très bien réalisée.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ne répond pas toujours précisément aux différentes observations et interrogations. 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.

5 Liste des pièces du dossier

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
Registre d'enquête	1	04/03/2020	16
Un courrier de Monsieur CHIRON	2	04/03/2020	1
Un certificat d'affichage	3	04/03/2020	1
Rapport et annexes	4	30/03/2020	32
Conclusions et Avis	5	30/03/2020	9
RÉVISION ALLÉGÉE N° 1			
Chemise « annonces légales »			
1 ^{er} avis OUEST FRANCE	6	16/01/2020	1
1 ^{er} avis LE COURRIER VENDÉEN	7	16/01/2020	1
2 ^{ème} avis OUEST FRANCE	8	03/02/2020	1
2 ^{ème} avis LE COURRIER VENDÉEN	9	06/02/2020	1
Chemise « Arrêtés avis et décisions »			
Délibération du 26 juillet 2019 et le bilan de la concertation	10	26/07/2019	5
La notification de désignation du commissaire enquêteur, n°E19000240/44 du 21/10/2019	11	21/10/2019	2
L'arrêté d'enquête publique, du 13/01/2020	12	13/01/2020	3
L'avis d'enquête publique	13	13/01/2020	1
L'avis tacite de la MRAE du 22/08/2019	14	10/01/2020	2
Chemise « Avis des PPA »			
Avis Région des Pays de Loire	15	12/09/2019	1
Avis Chambre d'agriculture	16	23/08/2019	1
Dossier examen conjoint et CDPENAF	17	29/10/2019	6
Chemise « Mails reçus pendant l'enquête publique »			
NÉANT			
Chemise « Notice explicative »			
Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
Une notice descriptive	18	26/07/2019	11
RÉVISION ALLÉGÉE N° 2			
Chemise « annonces légales »			
1 ^{er} avis OUEST FRANCE	19	16/01/2020	1

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
1 ^{er} avis LE COURRIER VENDÉEN	20	16/01/2020	1
2ème avis OUEST FRANCE	21	03/02/2020	1
2ème avis LE COURRIER VENDÉEN	22	06/02/2020	1
Chemise « Arrêtés avis et décisions »			
Délibération du 26 juillet 2019 et le bilan de la concertation	23	26/07/2019	5
La notification de désignation du commissaire enquêteur, n°E19000240/44 du 21/10/2019	24	21/10/2019	2
L'arrêté d'enquête publique, du 13/01/2020	25	13/01/2020	3
L'avis d'enquête publique	26	13/01/2020	1
L'avis tacite de la MRAE du 22/08/2019	27	10/01/2020	2
Chemise « Avis des PPA »			
Avis Région des Pays de Loire	28	12/09/2019	1
Avis Chambre d'agriculture	29	23/08/2019	1
Dossier examen conjoint et CDPENAF	30	29/10/2019	6
Chemise « Mails reçus pendant l'enquête publique »			
NÉANT			
Chemise « Notice explicative »			
Une notice descriptive	30	26/07/2019	6

Mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé, ci-après, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Le dossier comprenant les pièces ci-dessus a été transmis à Monsieur COQUELIN, adjoint au maire de l'AIGUILLON SUR VIE, le 31/03/2020 par voie dématérialisée pour tenir compte de la situation de confinement.

Fait aux SABLES d'OLONNE, 31/03/2020

Claude MATHIEU, Commissaire Enquêteur

ANNEXES

- 1. Procès-verbal de synthèse,**
- 2. Mémoire en réponse et pièces jointes.**

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE

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



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Claude MATHEU
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	Introduction	3
2	Déroulement de l'enquête	3
3	Participation du public.....	3
4	Présentation du projet et son contexte.....	4
5	Le dossier d'enquête.....	4
6	Analyse des observations	4
6.1	Le public.....	4
6.1.1	Madame et Monsieur FEUILLATRE Thierry	4
6.1.2	Monsieur CHIRON Francis	5
6.2	Etude des observations des PPA	5
6.2.1	Révision allégée n° 1.....	5
6.2.2	Révision allégée n° 2.....	6

PIECES JOINTES

PJ n° 1 : Copie du registre

PJ n° 2 : Courrier CHIRON

* 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.

Réponse du maître d'ouvrage

6.2.2 Révision allégée n° 2

La chambre d'agriculture précise « puisqu'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. »

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que les précisions attendues ont été formulées par écrit par un des gérants du GAEC CHIRON.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations qui se sont faites jour pendant la durée de la présente enquête.

Vos réponses devront me parvenir avant le vendredi **22 mars 2020**, à l'adresse suivante, **Monsieur MATHIEU Claude, La Chaume, 8ter, rue des Normands, 85100 LES SABLES D'OLONNE.**

Je vous remercie parallèlement de m'en adresser une version dématérialisée, à l'adresse : c.mathi@sfr.fr.

Fait en double exemplaire, le 09/03/2020, aux SABLES D'OLONNE.

Remis et commenté en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE, le 09/03/2020

<p>Monsieur André COQUELIN, 1^{er} adjoint, a pris connaissance le 09/03/2020.</p> <p>Signature</p>  <p>Maire, L'Adjoint délégué André COQUELIN</p> 	<p>Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur, a remis et commenté le 09/03/2020.</p> <p>Signature</p> 
--	---

Mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur le
Signature de Monsieur André COQUELIN, 1^{er} adjoint

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE

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



MÉMOIRE EN RÉPONSE

Claude MATHEU

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

<u>1</u>	<u>Introduction</u>	27
<u>2</u>	<u>Déroulement de l'enquête</u>	27
<u>3</u>	<u>Participation du public</u>	27
<u>4</u>	<u>Présentation du projet et son contexte</u>	28
<u>5</u>	<u>Le dossier d'enquête</u>	28
<u>6</u>	<u>Analyse des observations</u>	28
<u>6.1</u>	<u>Le public</u>	28
<u>6.1.1</u>	<u>Madame et Monsieur FEUILLATRE Thierry</u>	28
<u>6.1.2</u>	<u>Monsieur CHIRON Francis</u>	29
<u>6.2</u>	<u>Etude des observations des PPA</u>	29
<u>6.2.1</u>	<u>Révision allégée n° 1</u>	29
<u>6.2.2</u>	<u>Révision allégée n° 2</u>	30

PIECES JOINTES

PJ n° 1 : Copie du registre

PJ n° 2 : Courrier CHIRON

⇒ Introduction

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur André COQUELIN, 1^{er} adjoint de l'AIGUILLON SUR VIE, les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur les révisions allégées n° 1 et 2 du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le lundi 9 mars 2020 soit 5 jours après la fin de l'enquête.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Maire de l'AIGUILLON SUR VIE, ou son représentant, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse.

Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

⇒ Déroulement de l'enquête

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.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, côtés et paraphés, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE. Ces documents sont restés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

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.

Madame Christine JOUBERT, en charge du dossier, a été présente au début et à la fin de chacune des permanences. Monsieur COQUELIN, 1^{er} adjoint, a également été présent à chaque permanence.

Il est noté que la commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur une connexion internet et que les personnels communaux ont apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels.

Hormis le dépôt de deux observations sur le registre le mercredi 4 mars 2020, aucune autre contribution du public n'a été enregistrée.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage sur l'organisation

⇒ Participation du public

La participation du public a été, pour ainsi dire, quasi inexistante.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanences	Visites	Mails	Courriers	Registre
Lundi 3 février 2020				
Vendredi 14 février 2020				
Mercredi 4 mars 2020	2			2
Total	2			2

Le nombre d'observations « registre » est identique au nombre de visites, le soussigné ayant pris l'initiative d'une inscription au registre pour chaque visite.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage sur la participation du public

⇒ **Présentation du projet et son contexte**

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 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.

⇒ **Le dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête est d'une excellente présentation et comporte tous les documents de la procédure.

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 des légendes.

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

Remarque du commissaire enquêteur

Il est regrettable que le bureau d'études n'ait pas fourni la version définitive des documents graphiques de l'OAP faisant apparaître la réduction de la zone non-aedificandi et la modification de la légende.

Réponse du maître d'ouvrage :

La mise à jour de l'OAP a été présentée dans le dossier de la révision allégée 2 en page 6 de la notice. Concernant le plan de zonage du PLU, le dossier finalisé présentera la version définitive des plans, faisant, en parallèle des révisions allégées, l'objet d'une procédure de modification.

⇒ **Analyse des observations**

○ **Le public**

▪ **Madame et Monsieur FEUILLATRE Thierry**

Madame et Monsieur FEUILLATRE sont venus se renseigner sur les questions et précisions exprimées par les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture lors de la réunion du 29/10/2019.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne que le maître d'ouvrage doit se prononcer sur les extensions mesurées et limitées en zone A. Il pourra éventuellement aborder l'installation de containers.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage :

La suppression des zones Ah et Nh, initialement définies pour permettre l'extension limitée des habitations au sein des zones agricoles et naturelles, fait l'objet de la modification n°1 du PLU menée en parallèle des procédures de révisions allégées.

▪ **Monsieur CHIRON Francis**

Monsieur CHIRON Francis, co-gérant du GAEC CHIRON est venu déposer un courrier. Par ce courrier, Monsieur CHIRON précise que l'activité agricole qui subsistera sur le site des Rochelles concernera exclusivement du stockage de fourrage.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne que cette attestation apporte les précisions attendues quant à la nature des activités agricoles poursuivies sur le site des Rochelles.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage :

Cette attestation va dans le sens des évolutions réglementaires projetées par la révision allégée 2.

○ **Etude des observations des PPA**

Les services de l'état et la chambre d'Agriculture ont émis des réserves et donner des précisions, aussi bien par courrier qu'en validant celles exprimées sur le compte rendu de l'examen conjoint du 29/10/2020 :

▪ **Révision allégée n° 1**

✚Ce complément d'analyse visant à dépasser la logique de régularisation actuelle s'appuiera 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 (450m² d'ES sur les bâtiments à la Marguerite)*

Les éléments relatifs aux emplois liés à l'activité devront également être renseignés. Le règlement de la zone Ae pourra également évoluer, dans sa version actuelle, il permet en zone Ae seulement :

- ✦ *Sont admis les changements de destination de bâtiments agricoles vers de l'activité économique, activités artisanales et stockage.*
- *Les extensions mesurées des bâtiments à vocation activités économiques."*

Il est proposé de ne permettre que les activités de stockage et de ne pas permettre l'extension des bâtis existants.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire souhaite l'avis du maître d'ouvrage sur les critères objectifs qui permettraient de dépasser la logique de régularisation actuelle et donc d'étendre la zone Ae à des situations similaires. S'agissant de l'extension de bâtiments existants, 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.*

Réponse du maître d'ouvrage

Les élus de la commune se sont questionnés sur les éventuels autres bâtiments susceptibles de pouvoir admettre un semblable changement de destination. En cumulant l'ensemble des critères précités (aspect, superficie, structure ...) il apparaît que seul le lieu-dit de la marguerite retient l'ensemble des critères. Ainsi, et comme présenté dans le cadre de la notice, le lieu-dit de la Marguerite sera le seul à faire l'objet d'un zonage Ae.

▪ Révision allégée n° 2

La chambre d'agriculture précise « puisqu'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. »

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que les précisions attendues ont été formulées par écrit par un des gérants du GAEC CHIRON.

Réponse du maître d'ouvrage :

Un périmètre de 15 mètres sera ainsi reporté au document graphique.

Le soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations qui se sont faites jour pendant la durée de la présente enquête.

Vos réponses devront me parvenir avant le vendredi **22 mars 2020**, à l'adresse suivante, **Monsieur MATHIEU Claude, La Chaume, 8ter, rue des Normands, 85100 LES SABLES D'OLONNE.**

Je vous remercie parallèlement de m'en adresser une version dématérialisée, à l'adresse : c.mathi@sfr.fr.

Fait en double exemplaire, le 09/03/2020, aux SABLES D'OLONNE.

Remis et commenté en mairie de l'AIGUILLON SUR VIE, le 09/03/2020, mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur le 13/03/2020.



2

Le Commissaire Enquêteur
Claude Mathieu

le 3/02/2020, 1^{ère} permanence de 9^h à 12^h.
Aucune visite, aucun chemin, aucun mail.

Le Commissaire Enquêteur
Claude Mathieu

le 11/02/2020, 2^{ème} permanence de 9^h à 12^h.
Aucune visite, aucun chemin, aucun mail.

le 11/03/2020, 3^{ème} permanence de 14^h à 17^h 00

visite de n° et n° FEUILLATRE Thierry.

Demandes et renseignements sur les questions posées par l'Etat sur
les conditions de création de cette zone économique en zone A.

Feuillatre

Notte de Damien CHIRON Francis

Se suis venu déposer un courrier

17^h 00 fin de ma au registre

Le Commissaire Enquêteur
Claude Mathieu

GAEC CHIRON
710, LA CULASSE
85220 L'AIGUILLON SUR VIE

C1

Le Commissaire Enquêteur
Claude Mathieu

à L'Aiguillon sur vie le 04 Mars 2020

Objet : Les rochelles – activités agricole des bâtiments

Nous soussignés Mrs CHIRON Loïc, Chiron Alain et Chiron Francis cogérants du « GAEC CHIRON », société domiciliée au lieu-dit 710, la culasse 85220 L'Aiguillon sur vie et propriétaire-exploitants des bâtiments situés au lieu-dit Les Rochelles 85220 L'Aiguillon sur vie.

Certifions que ces bâtiments auront une utilisation très minime dans le cadre de l'activité agricole du GAEC CHIRON.

En effet ces différents bâtiments serviront uniquement à ~~au~~ du stockage de fourrage.

Pour le GAEC CHIRON, Francis Chiron

