

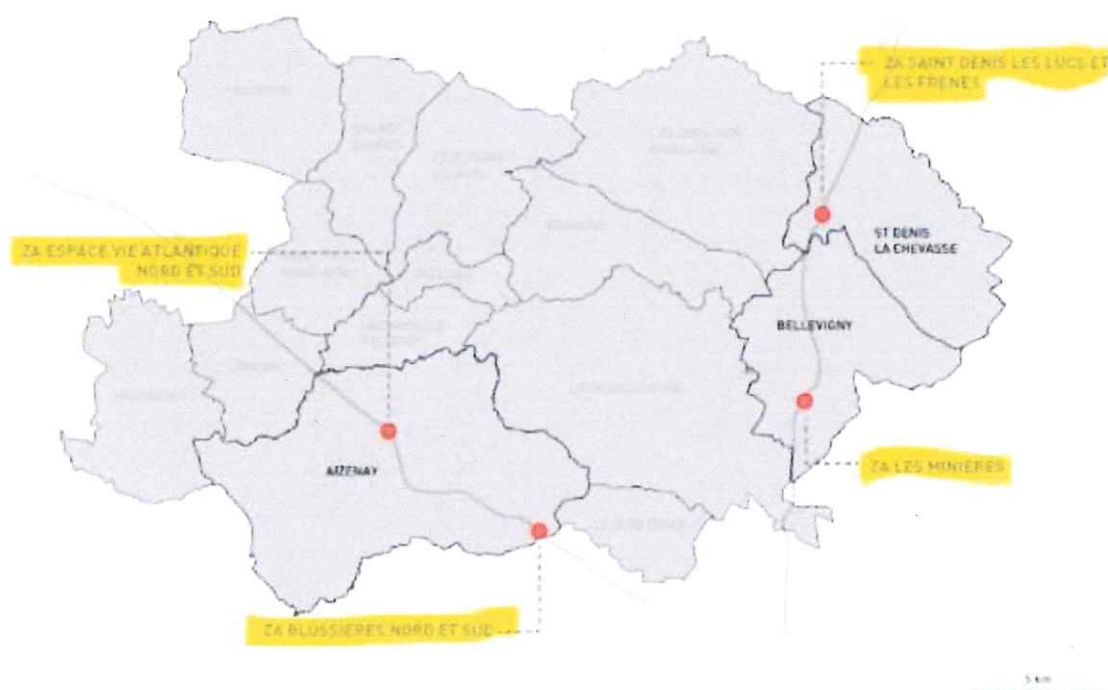
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIE ET BOULOGNE**

ENQUETE PUBLIQUE

**Le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H)**

Cette révision intéresse quatre zones d'activités économiques



Enquête réalisée du 15 décembre 2023 au 16 janvier 2024

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Document établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

1.	CADRE DE L'ENQUETE.....	3
2.	RAPPEL DU PROJET.....	3
3.	LE DOSSIER.....	4
4.	CONCERTATION PREALABLE.....	4
5.	L'ENQUETE.....	5
6.	LE PV DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE.....	5
6.1.	Procès-verbal de synthèse.....	5
6.2.	Mémoire en réponse.....	5
7.	LES AVIS ET OBSERVATIONS.....	6
7.1.	La MRAe.....	6
7.2.	Les PPA.....	6
7.3.	Le public.....	6
8.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
8.1.	Principaux enseignements tirés de l'enquête.....	7
8.2.	Analyse bilancielle.....	7
8.3.	Avis motivé.....	8

1. CADRE DE L'ENQUETE

Hormis les textes en vigueur du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, l'enquête est encadrée par :

- l'arrêté du 13 juillet 2022 de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) prescrivant la révision allégée n° 1 du PLUi-H.
- la décision de la MRAe du 21 octobre 2022 soumettant ce projet à évaluation environnementale et son avis délibéré rendu le 27 octobre 2023,
- la décision du tribunal administratif de Nantes n°E23000157/85 du 28/08/2023, désignant comme commissaire enquêteur, Monsieur Philippe GAUBERT, demeurant 55, rue de Maubeuge, La Roche sur Yon (85000),
- l'arrêté du 10 novembre 2023 de la CCVB prescrivant et organisant l'enquête publique relative au projet de révision allégée n° 1 du PLUi-H.

2. RAPPEL DU PROJET

Ce projet de révision allégée n°1 du PLUi-H intéresse quatre zones d'activités économiques (ZAE) :

- « Les Espaces Vie Atlantique Nord et Sud » à Aizenay ;
- « Les Blussières » à Aizenay ;
- « Les Minières » à Bellevigny ;
- « St Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse.

Le PLUi-H reprend dans ses règlements écrit et graphique les marges de recul à respecter issues de la « Loi Barnier ». Concrètement, ces dernières se traduisent, sauf exception, par des bandes de 100 mètres (de part et d'autre de l'axe de certaines parties des RD 948, 763 et 937 et en dehors des espaces urbanisés) qui ne peuvent pas recevoir de nouvelles constructions.

La collectivité a souhaité travailler à l'optimisation de l'espace (densification), tout en garantissant la préservation de ces sites, d'où cette révision allégée n°1 qui poursuit plusieurs objectifs :

- Définir de nouvelles règles d'implantations en adaptant les marges de recul (retrait inférieur à 100m) ;
- Garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation foncière ;
- Répondre aux besoins des entreprises futures et de celles déjà implantées.

Ce projet d'adaptation du PLUi-H ne porte pas atteinte aux orientations définies par la PADD, et s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, d'où cette procédure de révision dite « allégée ».

3. LE DOSSIER

Le dossier d'enquête est de bonne tenue, et comporte tous les documents voulus pour satisfaire à la procédure. Réalisé avec les concours de *Voix Mixte* et *Géouest*, le dossier de présentation de cette révision allégée du PLUi-H est en effet un document complet au regard de la réglementation.

Sur la forme, certains éléments du dossier ne sont pas toujours d'un accès facile pour le public, quelques plans auraient gagné à être plus précis et/ou en cohérence dans leur enchaînement (en conservant par exemple les mêmes orientations d'une maquette à l'autre).

Mais dans l'ensemble on perçoit bien la démarche sur chacune des ZAE concernées.

4. CONCERTATION PREALABLE

Par délibération n° 2022D77 du 11 juillet 2022, la CCVB a précisé les modalités de concertation relative au projet.

- Auprès de la population :

Tout au long de la procédure d'élaboration, les moyens de concertation et d'information ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire. Ainsi, ont été mis à disposition au siège de la CCVB et dans les 15 mairies du territoire, et durant un mois au minimum :

- un registre afin de recueillir les observations du public ;
- le dossier relatif au projet.

Celui-ci était également consultable de manière dématérialisée sur le site internet de la CCVB à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr.

La population a pu adresser ses remarques :

- par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
- par courrier à l'adresse : Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 170 Le Poiré sur Vie.

Aucune observation n'a été émise sur le projet. Il n'y a donc pas eu lieu de modifier des éléments du dossier à l'issue de cette concertation.

- Auprès des personnes publiques associées (PPA) :

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, la CCVB a consulté par courrier du 26 juillet 2023 les PPA en les invitant à émettre un avis sur le projet. Ce courrier donnait le lien pour accéder au dossier dématérialisé, et conviait les destinataires à participer à l'examen conjoint du dossier, le vendredi 3 novembre 2023 à 11h00 au siège de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Seuls les présidents du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie et du Conseil Départemental de la Vendée ont produit une réponse.

Enfin, la chambre d'agriculture était la seule PPA à participer à la réunion conjointe.

- La MRAe :

Saisie d'une demande d'examen au cas par cas par courrier du 31 août 2022 de la CCVB, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale.

La CCVB a fait réaliser cette évaluation environnementale, puis a saisi par un courrier de juillet 2023 la MRAe pour avis. Celui-ci a été rendu le 27 octobre 2023, et a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la CCVB le 21 novembre 2023.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation est tiré par délibération du CCVB 2023D84 du 12 juillet 2023 (concomitamment à l'arrêt du projet de la révision allégée n°1 du PLUi-H).

5. L'ENQUETE

- Information de la population :

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal 2023-AR05 du 10 novembre 2023, l'avis d'enquête a été publié en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole, 1^{ère} parutions le vendredi 24 novembre, 2^{ème} parutions le vendredi 15 décembre 2023.

Il a également été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :

- Sur le site internet de la communauté de communes Vie et Boulogne à l'adresse suivante www.vie-et-boulogne.fr
- Par voie d'affichage dans les mairies d'Aizenay, Bellevigny, Saint-Denis-La-Chevasse, au siège de la communauté de communes Vie et Boulogne et sur les sites à enjeux.

La publicité et l'affichage ont été règlementaires et parfaitement réalisés. Le commissaire enquêteur souligne la facilité d'accès des informations sur le site de la CCVB.

- Déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du vendredi 15 décembre 2023 à 9h au mardi 16 janvier 2024 à 17h, conformément à l'arrêté de la CCVB du 10 novembre 2023. Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, cotés et paraphés, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCVB, ainsi qu'en mairies d'Aizenay, Bellevigny et Saint-Denis-La-Chevasse. Ces documents sont restés pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

Les 5 permanences prévues (deux au siège de la CCVB, et une dans chaque mairie signalée) se sont déroulées dans des salles accessibles, tout à fait adaptées à l'exercice.

Mesdames Coralie MALIDIN et Lise GUERINEAU, du service Urbanisme à la CCVB, ont été joignables durant toute la durée de l'enquête. Ce service a apporté toute la collaboration nécessaire et souhaitée. Et pour sa part, l'accueil dans les 3 mairies a été parfaitement assuré.

En matière d'accueil du public et d'observations déposées, cela s'est limité à deux passages (avec dépôt d'observations) sur la permanence d'Aizenay, et 2 passages (également avec dépôt d'observations) sur la dernière permanence du 16 janvier 2024.

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

6. LE PV DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE

Ces deux documents sont annexés au rapport.

6.1. Procès-verbal de synthèse

Dans les délais impartis, le procès-verbal de synthèse détaillant les observations écrites et avis des PPA ainsi que ceux formulés par le public a été remis le lundi 22 janvier 2024 à Monsieur Guy PLISSONNEAU, président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Le PV de synthèse interroge et demande des précisions sur les observations émises (par le public, les PPA ou encore la MRAe), et la suite que la CCVB entend y donner.

6.2. Mémoire en réponse

Dans le délai imparti, soit 15 jours après la remise du PV de synthèse, le commissaire enquêteur réceptionne, le 5 février (par mail) et le 7 février (par courrier), le mémoire en réponse de la CCVB. Des réponses de la CCVB sont produites à toutes les questions formulées. Certaines de ces réponses, peu précises ou soulevant d'autres interrogations, ont motivé des interpellations complémentaires du commissaire enquêteur (cf les encadrés « positions du commissaire enquêteur dans la partie 4 du rapport « Analyse des avis et observations »). Les éléments produits en réponse, en complément du dossier initial, ont contribué à forger une opinion sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H.

7. LES AVIS ET OBSERVATIONS

7.1. La MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des zones humides et leurs espaces périphériques ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire.

Dans son avis, la MRAe formule 11 recommandations. La CCVB a produit son mémoire en réponse, en s'attachant à répondre à chacune de ces recommandations.

Certaines de ces réponses auraient nécessité plus de précisions et/ou d'engagements, quant d'autres interpellent quant à la voie qu'elles semblent ouvrir, en s'attachant par exemple à faire valoir la dérogation qui permettrait l'extension ou la construction de bâtiments au sein des bandes de recul (cf particulièrement le cas de la ZAE « Espace Vie Atlantique » nord).

En effet, analysés dans le détail dans le rapport, les mémoires en réponse de la CCVB, tant à l'avis de la MRAe qu'au PV de synthèse du commissaire enquêteur, interrogent encore de nombreux points à l'issue des échanges :

- la qualité des inventaires sur les zones humides et l'analyse relative à la préservation de leurs espaces périphériques,
- la constructibilité *versus* l'inconstructibilité voulue par ce projet de révision allégée,
- le fait de renvoyer le plus souvent l'analyse de la séquence « éviter-réduire-compenser » au stade opérationnel ultérieur, et donc à la responsabilité du futur aménageur,
- la faisabilité de certains modules végétaux compensatoires envisagés,
- le risque d'artificialisation croissante d'une partie de la bande de recul (notamment en partie nord de la ZAE Espace Vie Atlantique). Ce point particulier revient avec une observation du public.

7.2. Les PPA

- Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie, par décision de son président du 16 octobre 2023, concluant que les dispositions réglementaires sont compatibles avec les orientations du SCoT, a émis un avis favorable sur le dossier,
- Le Conseil Départemental de la Vendée, par courrier du 21 novembre 2023, ne formule pas d'avis sur la révision allégée, mais préconise l'utilisation de la marque « Végétal local » pour les plantations à venir,
- Le PV de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2023, à laquelle seule la chambre d'agriculture participait, ne fait pas état d'éléments appelant à remarques ou questions.

7.3. Le public

Quatre observations ont bien été inscrites sur les registres, dont deux avec pièce jointe ou courrier complémentaire.

Ces observations émanent de trois personnes directement concernées par le projet, et concernent :

- Le règlement des OAP
- Des demandes d'information sur les règles d'urbanisme applicables, de part et d'autre des nouvelles limites de la bande de recul.

Le public reçu n'a émis aucune observation défavorable.

8. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les interrogations du commissaire enquêteur portent essentiellement sur les remarques formulées par la MRAe et certaines des réponses apportées par la CCVB, tant à l'avis de la MRAe qu'au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

8.1. 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 des mémoires en réponse de la CCVB (à l'avis de la MRAe et au PV de synthèse) apportent au commissaire enquêteur les réponses et les éléments qui lui permettent de forger son avis :

- La population a été informée de manière tout à fait acceptable, avec l'utilisation de tous les vecteurs de communication.
- La visite des lieux a permis de constater l'intérêt du projet, notamment pour ce qui relève de l'adaptation des marges de recul, en cohérence avec certaines constructions existantes (aspects urbanistiques et architecturaux), et aussi la meilleure identification des zones humides et de certaines zones boisées, avec l'objectif affiché de mieux les protéger (principes paysagers et environnementaux) au travers d'outils proposés dans le règlement ou par le biais des OAP.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, mais n'a pas mobilisé le public.
- Les dossiers de présentation de la révision allégée n°1 du PLUi-H sont des documents complets au regard de la réglementation. Dans l'ensemble, ils permettent d'appréhender assez rapidement le contexte général de la révision sur chacune des ZAE concernées. Si le dossier est globalement de bonne qualité, il comporte quelques points améliorables que la CCVB s'est engagée à reprendre.
- Les quelques observations et avis des PPA ne font pas état d'avis défavorables.
- La MRAe fait pour sa part de nombreuses recommandations, générales ou détaillées, auxquelles la CCVB s'attache à répondre. Sur le fond, certaines de ces réponses n'apparaissent cependant pas complètement satisfaisantes (cf le §7.1 ci-dessus, et plus en détail les éléments développés dans le rapport du commissaire enquêteur).

8.2. Analyse bilancielle

Au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi-H « peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Ces cinq critères sont bien repris dans les projets d'aménagement et traduits de façon répétée et similaire dans le règlement de révision allégée proposé à l'enquête publique. Cette similarité d'approche sur l'ensemble des ZAE concernées par le projet donne de la force au document et à la démarche.

Dans un contexte de gestion économe de l'espace, la révision allégée n°1 du PLUi-H voulue par la CCVB apparaît justifiée ; les règlements graphiques et les OAP proposées pour les ZAE concernées visent bien le double objectif recherché, à savoir 1) la densification et l'optimisation foncière, 2) tout en garantissant la préservation des sites.

On rajoutera que l'évaluation environnementale et l'étude « Loi Barnier » auront permis l'identification de milieux naturels (zones humides, certains boisements), non protégés par l'actuel PLUi-H. Ces études conduisent effectivement la collectivité à proposer des outils (règlements et OAP) permettant d'intégrer leur protection.

Ainsi formulées, **les modifications réglementaires voulues par le projet de révision allégée présentent essentiellement un aspect positif.**

Dans ses mémoires en réponse, tant vers la MRAe qu'en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur, la CCVB ne répond cependant pas toujours précisément, et parfois même génère l'ambiguïté par des reformulations qui apparaissent ponctuellement plus permissives en matière d'environnement ou de droits à construire, par rapport aux éléments du dossier initial. En minorant ainsi l'ambition de ce projet, ces **quelques points présentent un aspect plus négatif.**

8.3. Avis motivé

En tenant compte :

- des conditions de déroulement de l'enquête,
- de la visite des lieux effectuée,
- des consultations conduites (MRAe, PPA et population),
- des observations communiquées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage au travers de ses mémoires en réponse,
- du rapport d'enquête établi,

Considérant que le projet :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLUi-H, ni au PADD,
- tient compte des exigences réglementaires en matière d'environnement,
- recueille l'approbation unanime (dont deux formelles) des personnes publiques associées,
- ne rencontre aucune opposition de la part du public,
- reçoit une seule demande de corrections, visant notamment à diminuer les contraintes environnementales au sein des nouvelles bandes de recul,

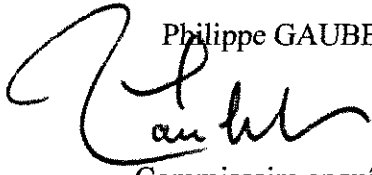
le commissaire enquêteur souhaite formuler les recommandations suivantes, avant expression de son avis :

- conserver *a minima* le projet tel que figurant au dossier d'enquête (règlement graphique et OAP inchangés), cette expression valant particulièrement pour la ZAE « Espace Vie Atlantique »,
- compléter le dossier de prescriptions plus précises en matière de protection « éviter -réduire-compenser », prescriptions qui s'imposeront aux futurs aménageurs dans l'objectif de mieux préserver la biodiversité,
- d'une manière générale, conserver des expressions réglementaires ou prescriptives qui ne laissent pas de place à l'interprétation,

Pris en compte les éléments qui précèdent,

j'émet un " **AVIS FAVORABLE** " au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne.

A La Roche sur Yon, le 18 février 2024.


Philippe GAUBERT
Commissaire enquêteur