

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

Rapport établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

1.	LES ELEMENTS DU CONTEXTE DE L'ENQUETE	3
1.1.	Présentation de la communauté de communes	3
1.2.	Cadre juridique de l'enquête	3
1.3.	Objet de l'enquête	4
1.3.1.	Cadre général	4
1.3.2.	Cadre particulier	4
2.	LE PROJET	5
2.1.	Composition du dossier d'enquête	5
2.1.1.	Dossier N°1 : pièces administratives	5
2.1.2.	Dossier n°2 : les pièces du PLUi-H	5
2.2.	Présentation du projet de révision allégée n°1	6
2.2.1.	ZAE « Espace Vie Atlantique » à Aizenay	6
2.2.2.	ZAE « Les Blussières » à Aizenay	8
2.2.3.	ZAE « Les Minières à Bellevigny »	9
2.2.4.	ZAE « Saint-Denis / les Lucs » à Saint-Denis-La-Chevasse	11
2.3.	Concertation préalable	13
2.3.1.	Auprès du public	13
2.3.2.	Les personnalités publiques associées (PPA)	13
2.3.3.	La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	15
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	16
3.1.	Désignation du commissaire enquêteur	16
3.2.	Préparation de l'enquête	16
3.2.1.	Démarches en amont	16
3.2.2.	L'arrêté d'ouverture	17
3.2.3.	Information du public, publicité et affichage	17
3.2.4.	Les permanences du commissaire enquêteur	18
3.3.	Déroulement de l'enquête	19
3.4.	Etat quantitatif des observations	19
3.5.	Clôture de l'enquête	20
3.6.	Fin d'enquête	20
4.	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS	20
4.1.	Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité	20
4.1.1.	Complétude et qualité des informations transmises	21
4.1.2.	Expressions de la MRAe relatives à chacune des quatre ZAE	21
4.2.	Observations des personnalités publiques associées	28
4.3.	Observations du public	28
4.3.1.	Observation 1 :	28
4.3.2.	Observation 2 :	31
4.3.3.	Observation 3 :	31
4.3.4.	Observation 4 :	32
5.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	33
5.1.	Procès-verbal de synthèse	33
5.2.	Mémoire en réponse	33
6.	LISTE DES PIECES DU DOSSIER	33

1. LES ELEMENTS DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

Le présent rapport a été rédigé dans le cadre d'une enquête publique arrêtée par le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne.

1.1. Présentation de la communauté de communes

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un schéma de cohérence territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un plan local d'urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête publique est régie par différents textes législatifs ou réglementaires, et décisions, et notamment :

- le code de l'environnement, et notamment son article L122-1, les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme, et notamment les articles L111-3 à L111-10, L153-31 à L153-35, et R153-8 et suivants ;
- la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 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 ;
- le décret 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83.630, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- le décret n° 2017-626, du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public ;
- la délibération n°2022D77 du conseil communautaire Vie et Boulogne du 13 juillet 2022 prescrivant la révision allégée N°1 du PLUi-H, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- la décision MRAe PDL-2022-6402 du 21 octobre 2022 soumettant le projet de révision allégée N°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne à évaluation environnementale ;
- la délibération n°2023D84 du conseil communautaire Vie et Boulogne 12 juillet 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée ;
- la décision n° E23000157/85 du 28 août 2023 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Philippe GAUBERT en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la révision allégée N°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne ;
- l'arrêté communautaire Vie et Boulogne n°2023-AR05 du 10 novembre 2023 prescrivant et organisant l'enquête publique relative au projet de révision allégée N°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne ;

Il importe de préciser ici que le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme (PLUi-H) s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, et donc de la procédure de révision dite « allégée », dès lors que ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

1.3. Objet de l'enquête

1.3.1. Cadre général

Selon l'article L123-1 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 L123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête 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 Président de la communauté de communes Vie et Boulogne de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

D'où l'attention particulière que le commissaire enquêteur apporte à l'audition du public au cours de ses permanences et aux observations de celui-ci déposées sur les registres d'enquête, sur le site internet de la communauté de communes ou par mail sur l'adresse dédiée.

1.3.2. Cadre particulier

Par délibération du conseil communautaire du 13 juillet 2022, la communauté de communes Vie et Boulogne a prescrit la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), approuvé le 22 février 2021.

Cette révision intéresse quatre zones d'activité économique (ZAE) pour lesquelles la collectivité a souhaité travailler à l'optimisation de l'espace (densification), tout en en garantissant la préservation de ces sites.

Les ZAE concernées sont :

- « 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 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.

Le code de l'urbanisme (article L111-8) permet cependant de fixer des règles d'implantation différentes lorsque le PLUi-H comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, des règles 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.

Les objectifs poursuivis par cette révision allégée du PLUi-H sont de :

- Définir de nouvelles règles d'implantations en adaptant les marges de recul ;
- 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.

Le résultat sera traduit dans le PLUi-H, notamment dans le règlement graphique et via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces évolutions sont reprises plus précisément dans ce rapport au point 2.2 « *Présentation du projet de révision allégée n°1* ».

2. LE PROJET

2.1. Composition du dossier d'enquête

Hormis les registres d'enquête, le dossier soumis à enquête publique se compose de deux sous-dossiers :

2.1.1. Dossier N°1 : pièces administratives

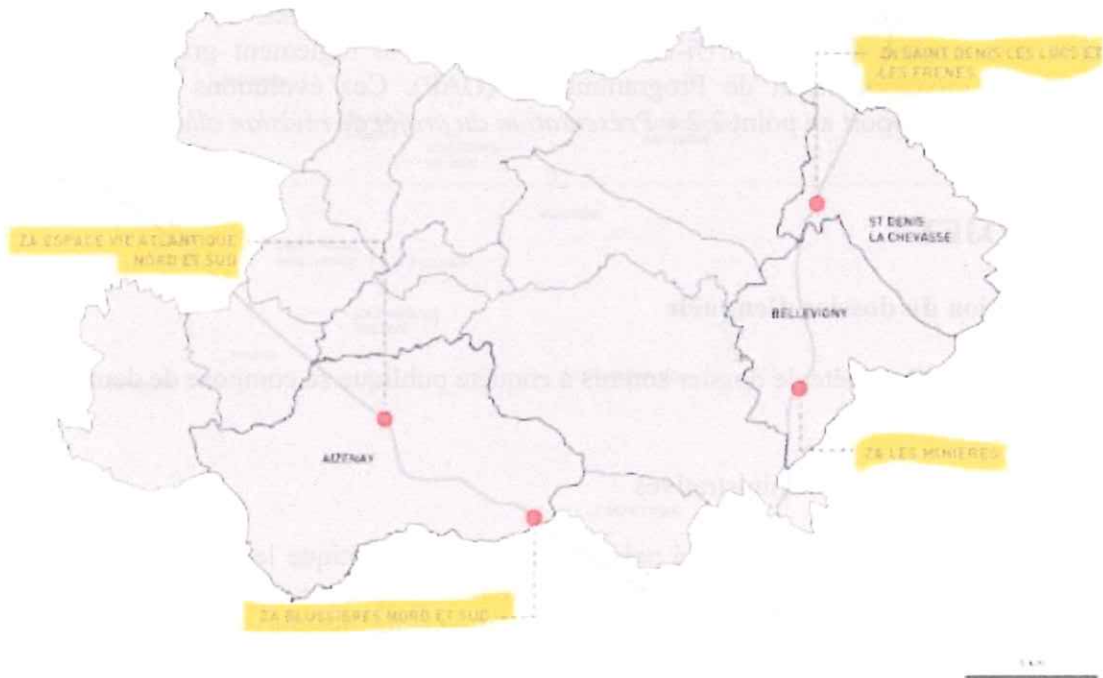
- 1 – note de présentation : celle-ci présente de façon synthétique le projet, avec schémas de principe pour les 4 ZAE et des extraits de règlement graphique mentionnant notamment les OAP, avec références des principaux textes régissant cette enquête publique ;
- 2 – délibération n°2022D77 du 13/07/2022 lançant la procédure ;
- 3 – MRAe :
 - Décision du 21/10/2022 soumettant cette révision allégée n°1 à évaluation environnementale ;
 - Avis délibéré du 27/10/2023 sur ce projet de révision allégée n°1 ;
 - Mémoire en réponse du 21/11/2023 de la communauté de communes Vie et Boulogne ;
- 4 – Délibération d'arrêt de la révision allégée n°1 du PLUi-H et bilan de la concertation ;
- 5 – Avis des Personnalités Publiques Associées et procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint, avec support de présentation utilisé pour cette réunion ;
- 6 – Arrêté de prescription de l'enquête publique, du 10/11/2023 ;
- 7 – Avis d'enquête publique ;
- 8 – Deux attestations *Médialex* de parution en annonces légales de l'avis d'enquête publique, sur Ouest-France et Vendée Agricole, l'une pour le 24/11/2023, l'autre pour le 15/12/2023.

2.1.2. Dossier n°2 : les pièces du PLUi-H

- Notice explicative du projet : celle-ci détaille assez bien les évolutions souhaitées du PLUi-H, concernant le règlement graphique et les OAP arrêtées sur chacune des ZAE ;
- Etude « Loi Barnier », en annexe de la notice qui précède (d'où quelques redites difficilement évitables entre les 2 documents) ;
- Evaluation environnementale ;
- Extraits des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
- Extrait du règlement graphique.

2.2. Présentation du projet de révision allégée n°1

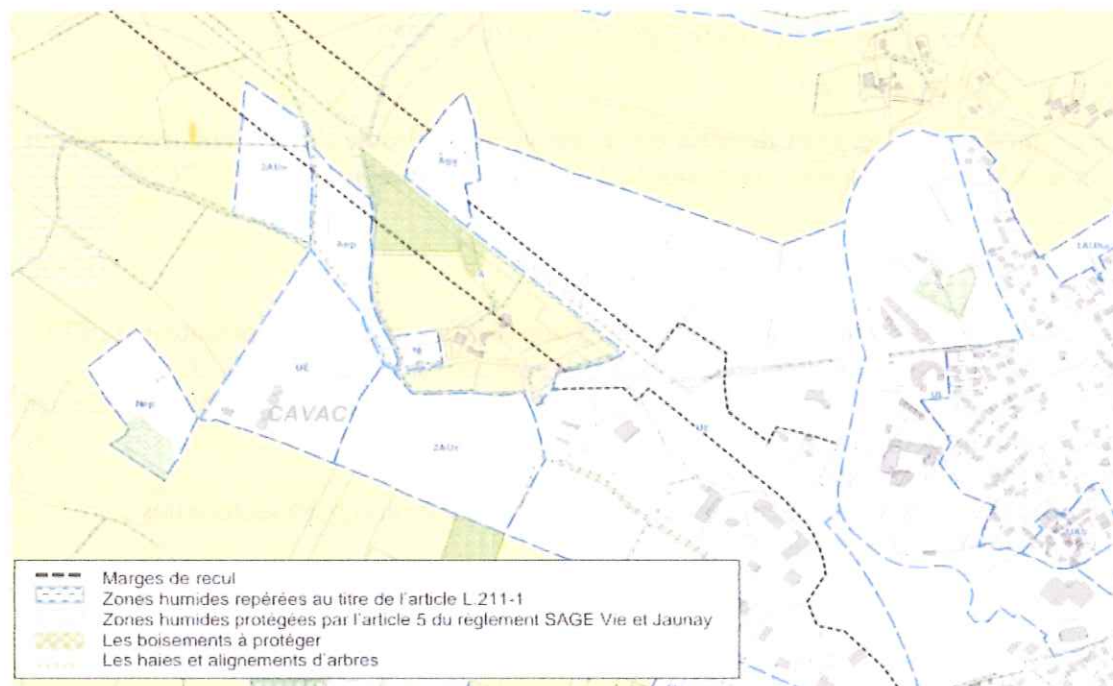
Comme évoqué précédemment, la révision allégée concerne quatre zones d'activité économique, situées sur le plan ci-après.



2.2.1. ZAE « Espace Vie Atlantique » à Aizenay

En application de la « Loi Barnier » promulguée en 1995, le projet de parc d'activité « Espace Vie Atlantique » a fait l'objet en 2003 d'une étude spécifique définissant finement des principes de composition urbaine et d'intégration paysagère, au regard de l'interface entre l'axe routier structurant RD 948 et l'espace dédié aux entreprises.

Ci-dessous un extrait du zonage du PLUi-H du 22 février 2021 :



L'implantation plus récente de la CAVAC justifie une extension de la zone UE vers l'ouest avec la zone à urbaniser à long terme à vocation économique, dite « 2AUe ».

Le secteur agricole à vocation d'équipements publics, dite « Aep », accueille des ouvrages de gestion de l'eau en lien avec le développement des zones à vocation économique.

La nouvelle étude « Loi Barnier » s'inscrit dans le prolongement de l'existante sur 2 secteurs à enjeux identifiés dans le schéma ci-dessous :

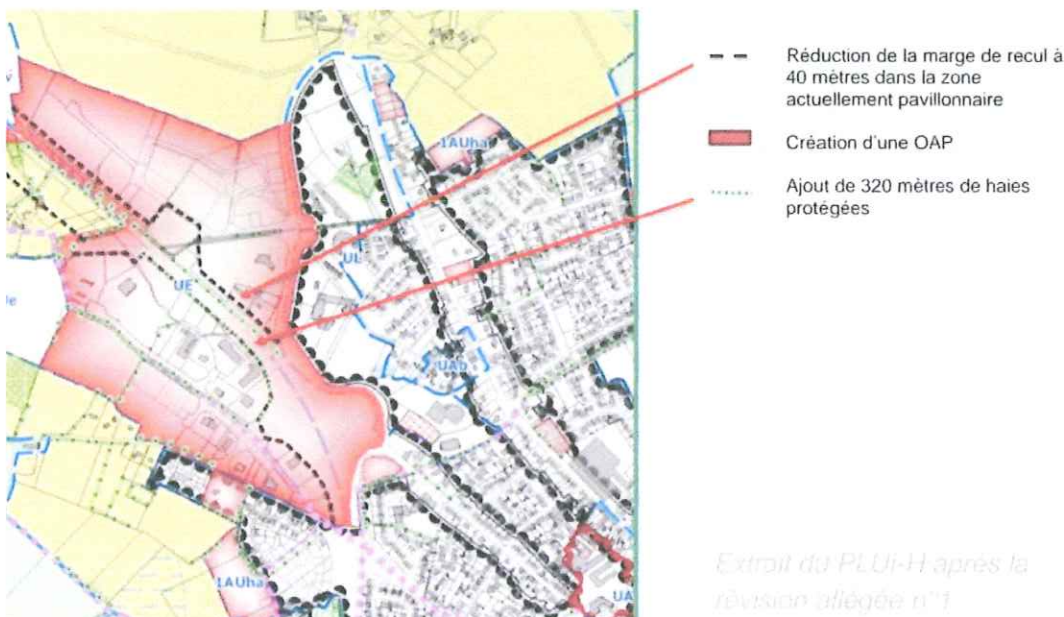


- au sud-est, un secteur jusque-là pavillonnaire dont la vocation va muter vers une occupation à usage d'activité ;

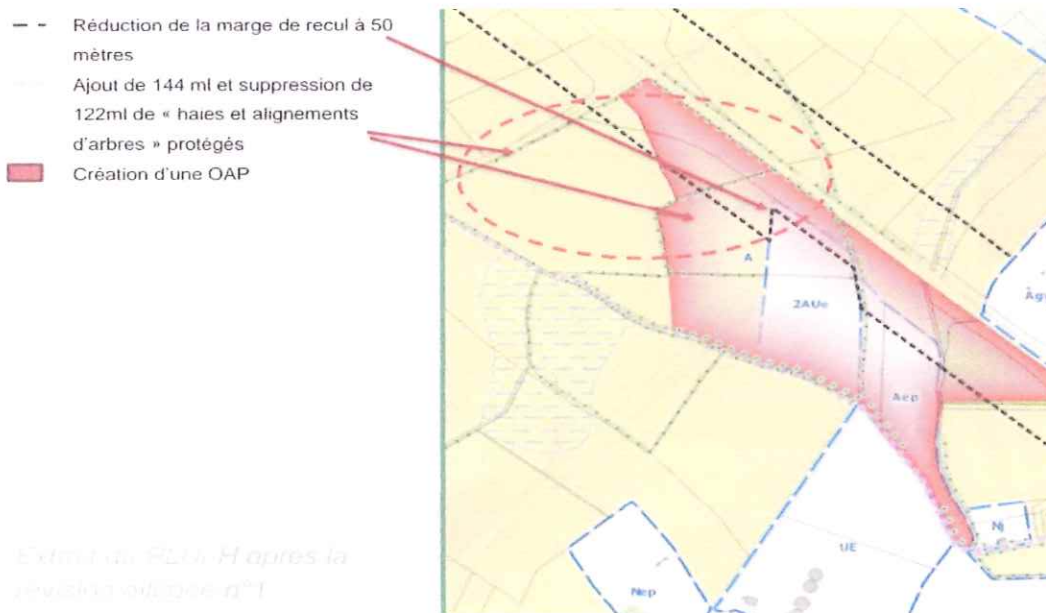
- au nord-ouest, une zone d'urbanisation future, « 2AUe », qui dans le prolongement de la CAVAC s'étend au contact de la RD 948, ainsi qu'un espace « Aep » dédié à des équipements collectifs de gestion des eaux.

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de cette révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique, avec la création de 2 OAP (cf extraits ci-dessous) :

Au sud-est de la zone. L'OAP sectorielle traduit les études « Loi Barnier » réalisées en 2003 et en 2022 en prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances.



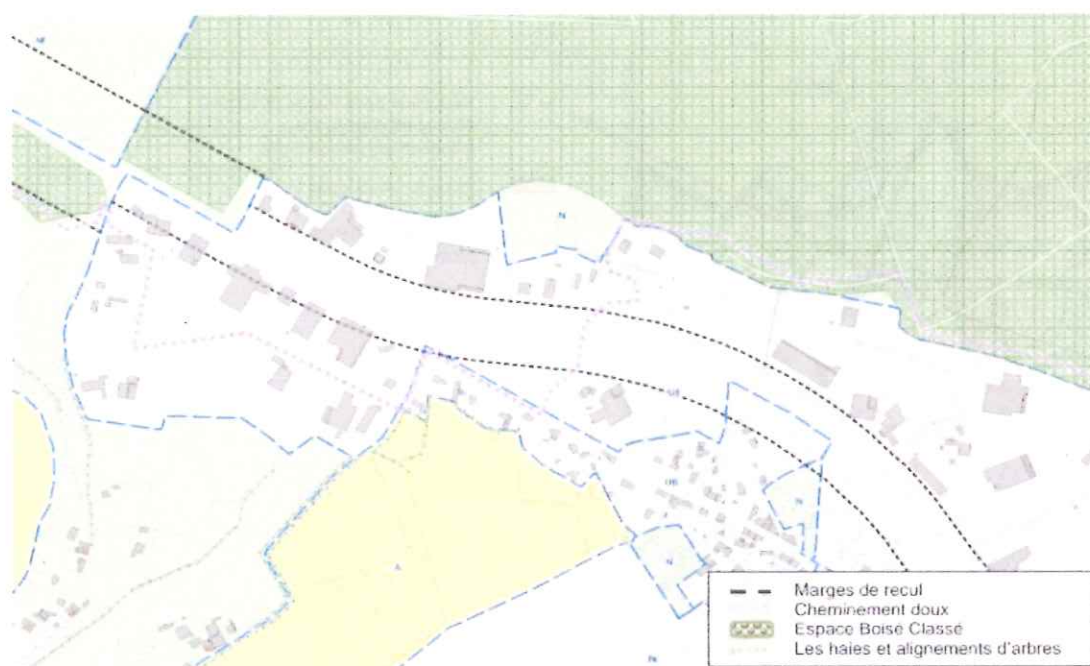
Au nord-ouest de la zone. L'OAP sectorielle (cf ci-dessous) traduit l'étude « Loi Barnier » de 2022 qui prend en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructible » comme la zone agricole. Au-delà des constructions admises en zones constructibles, il s'agit de prévoir des aménagements garantissant la qualité paysagère du site.



2.2.2. ZAE « Les Blussières » à Aizenay

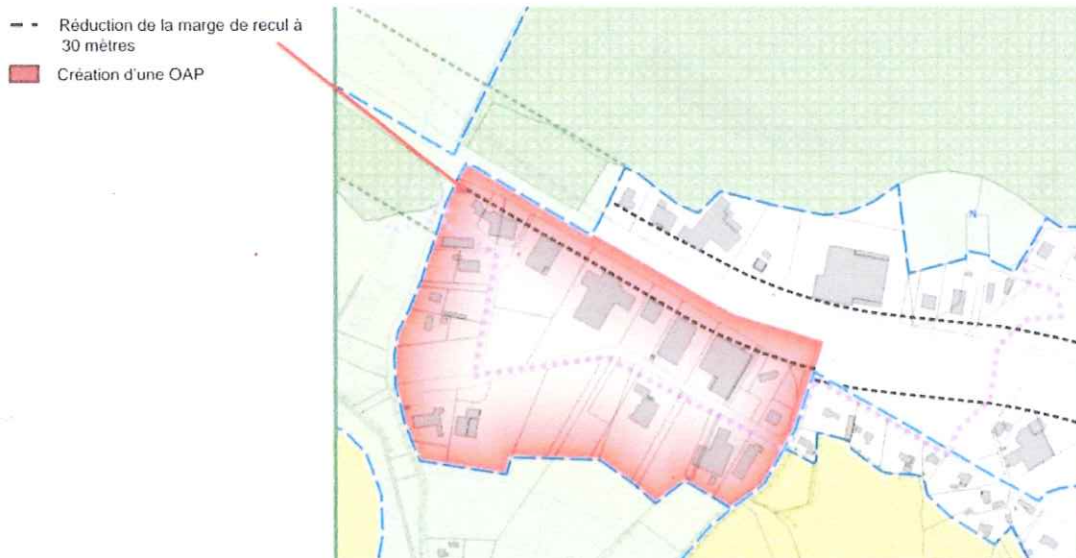
Initialement, la ZAE « Les Blussières » s'est déployée au sud-ouest de la RD 948, tirant parti de l'échangeur routier tout proche et d'un effet « vitrine » qui offrait une visibilité aux entreprises. Cette 1^{ère} étape est antérieure à la « Loi Barnier ». Ce qui a pour conséquence qu'en partie sud-ouest de la ZAE, les entreprises implantées avant l'application de la « Loi Barnier » ont majoritairement leur façade à moins de 50 mètres de l'axe de la RD 948, offrant une perception non valorisante de la ZAE (succession de dépôts, d'aires de stationnements, de linéaires de clôtures disparates, ...).

Ci-dessous un extrait du zonage du PLUi-H du 22 février 2021 :



A l'occasion de l'étude « Loi Barnier », la séquence sud-ouest de cette ZAE fait l'objet d'une adaptation des règles en vigueur pour requalifier la façade au contact de la RD 948, avec objectif de revaloriser l'image des entreprises et de la zone dans son ensemble.

. L'OAP sectorielle (reprise ci-dessous), **au sud-ouest de la zone**, traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 en prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. Où l'on voit aussi clairement la nouvelle marge de recul qui s'adapte en alignement des bâtiments existants (recul de 50m à 30m).



2.2.3. ZAE « Les Minières à Bellevigny »

La zone « UE », à vocation économique du PLUi-H, au sud-est de la RD763, est desservie par une voie communale directement accessible depuis l'échangeur au sud de l'agglomération. Elle accueille à ce jour une unique entreprise.



Sur cette zone, la « Loi Barnier » s'applique ; un retrait de 100 mètres (visible ci-dessous, en pointillés, qui traverse la zone considérée) s'impose à toute construction ou installation. Aussi, une large part de la surface en zone UE est exclue de toute possibilité d'usage à vocation d'activité. La présente étude vise à permettre d'adapter la règle en cohérence avec les caractéristiques du site. Séparée par la 2x2 voies de toute enveloppe urbaine, la zone UE des Minières ne fait l'objet d'aucune intention en matière de « vitrine » sur l'axe structurant.

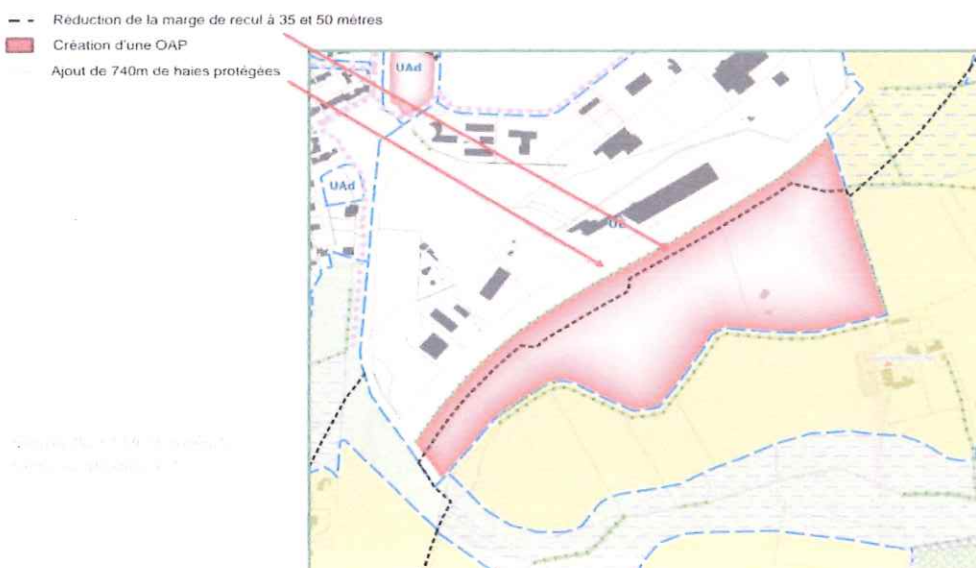
Ce postulat conduit la réflexion vis-à-vis de l'application de la Loi Barnier.

Ci-dessous un extrait du zonage du PLUi-H du 22 février 2021 :



Un chemin communal dessert actuellement la zone, chemin qui démarre à l'ouest en suivant la marge de recul et qui se poursuit en longeant les haies et alignements d'arbres, pour rejoindre le hameau situé à l'est du plan ci-dessus.

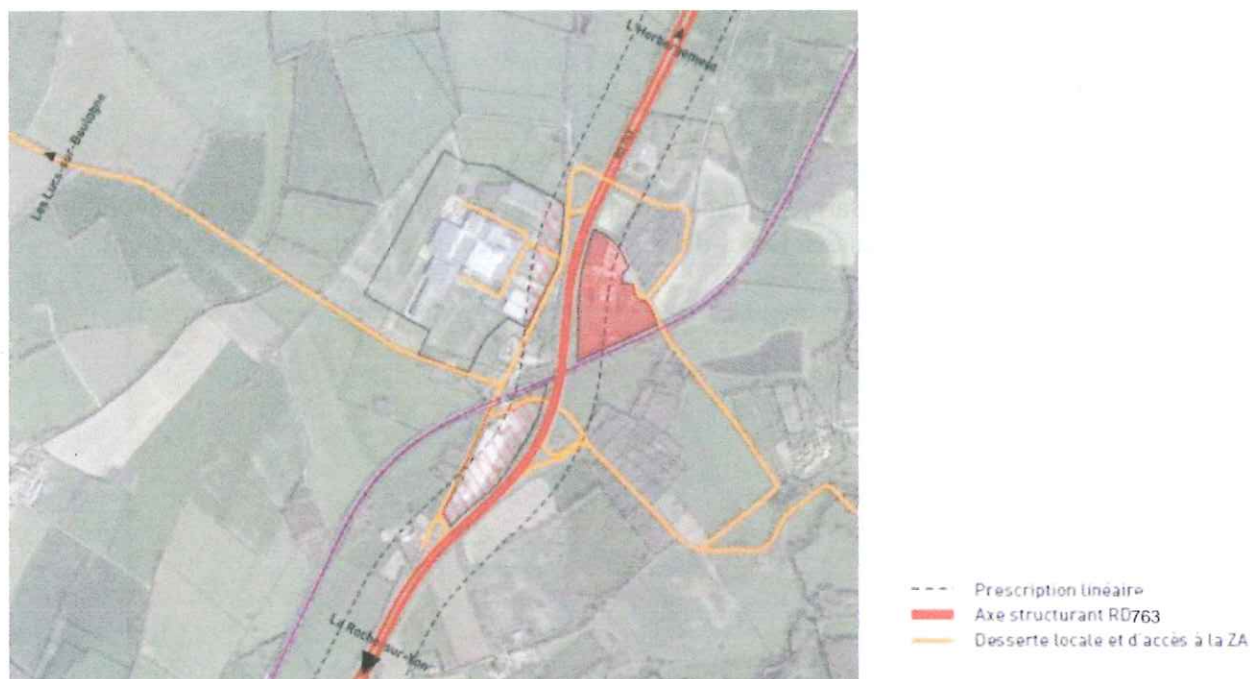
La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-dessus (PLUi-H actuel) et à suivre le montrent, en créant une OAP sectorielle qui prend en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances.



Au vu des critères de caractérisation de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, le site comporte des micro-zones humides (inférieures à 150 m²) et des zones humides plus vastes (4 200 m²), pour un total de 0,65 ha de zones humides délimitées. Ces zones humides présentent de l'intérêt tant par leur surface que par leur cortège floristique.

2.2.4. ZAE « Saint-Denis / les Lucs » à Saint-Denis-La-Chevasse

La zone d'activité « Saint-Denis/Les Lucs » regroupe de nombreuses entreprises avec des projets d'extension et de nouveaux projets d'implantations. Aujourd'hui, la Loi Barnier s'y applique ; le retrait de 100 mètres pour toute construction et installation limite fortement l'occupation de l'espace et ne propose pas de cadre spécifique adapté aux lieux.

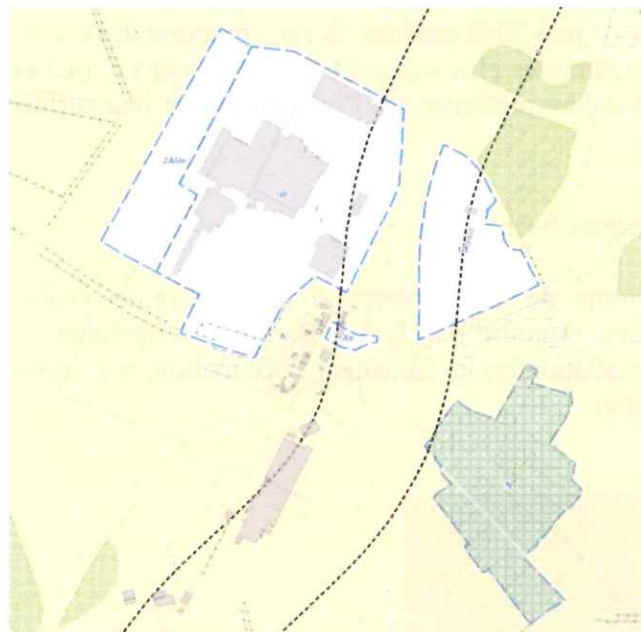


Les enjeux sont distincts de part et d'autre de la RD 763 :

- à l'ouest (cf les 2 zones hachurées), l'objectif est à renforcer l'étanchéité visuelle pour optimiser les surfaces disponibles pour les entreprises,
- à l'est (cf zone rouge), plusieurs thématiques se croisent ; sensibilités environnementales, intégration paysagère et identité bocagère, valorisation et maîtrise de l'effet vitrine ...

Ci-après un extrait du zonage du PLUi-H du 22 février 2021 :

On y distingue très bien les marges de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD763.



La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée génère une évolution du règlement graphique tels que les extraits ci-dessus (PLUi-H actuel) et ci-dessous le montrent.



La révision allégée a pour conséquence la création d'une OAP sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » de 2022 en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructibles » (cf la zone agricole). Il s'agit de prévoir au-delà des constructions admises en zones constructibles, des aménagements pour garantir la qualité paysagère du site (haies, séquences à dominante naturelle, etc). Où l'on visualise aussi les réductions importantes de la marge de recul qui permettent de prendre en compte et « d'englober » d'importants bâtiments existants (notamment au sud de l'OAP).

A l'identique de la zone précédente, et sur la base des mêmes critères, ce site comporte deux zones humides, pour une surface totale de 0,63 ha, dont une zone humide d'intérêt d'environ 0,6 ha identifiée en amont d'un ruisseau s'écoulant en limite sud du site.

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.

Certains éléments du dossier ne sont pas forcément d'un accès facile pour le public, quelques plans auraient gagné à être plus précis, tout en conservant aussi par exemple d'une maquette à l'autre la bonne orientation nord-sud pour des repérages plus aisés.

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

2.3. Concertation préalable

2.3.1. Auprès du public

Par délibération n° 2022D77 du 11 juillet 2022, le conseil communautaire Vie et Boulogne (CCVB) a notamment précisé les modalités de concertation relative au projet.

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, en garantissant la transparence de la démarche conformément à cette délibération. Ainsi, ont été mis à disposition au siège de la CCVB et dans les 15 mairies du territoire :

- un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- les projets de notice de présentation et des pièces modifiées ont été laissés à disposition du public durant 1 mois minimum. Ces derniers ont également été consultables de manière dématérialisée sur le site internet de la communauté de communes 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.

Observations recueillies :

- Les registres n'ont pas reçu d'observations ;
- Aucun courrier n'a été adressé à ce sujet ;
- Un courriel reçu pour demander les dates de l'enquête publique.

Il n'a donc pas été nécessaire de modifier les éléments du dossier à l'issue de cette concertation.

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. Cette délibération arrête concomitamment la révision allégée n°1 du PLUi-H.

2.3.2. Les personnalités 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 de modification. 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 (pour le SCoT) 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.

Liste des PPA invitées, avec mention des participations à la réunion d'examen conjoint :

Liste des personnalités publiques associées	Date accusé de réception	Participation à la réunion d'examen conjoint
M le préfet de la Vendée La Roche sur Yon	28/07/2023	
Mme la présidente du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) DREAL à Nantes	31/07/2023	
M le directeur départemental des territoires et de la mer de Vendée La Roche sur Yon	31/07/2023	
Mme la présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire Hôtel de Région à Nantes	28/07/2023	
M le président du Conseil Départemental de la Vendée La Roche sur Yon	31/07/2023	
M le responsable du Pôle Valorisation et Développement chez SNCF Immobilier Nantes	02/08/2023	
M le président de la Chambre d'Agriculture de la Vendée La Roche sur Yon	31/07/2023	Mme Jeanneau, responsable du pôle aménagement urbanisme à la Chambre
M le président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Vendée La Roche sur Yon	02/08/2023	
M le président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vendée La Roche sur Yon	28/07/2023	
M le président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie La Roche sur Yon	08/08/2023	Excusé
M le président de Vendée Eau La Roche sur Yon	02/07/2023	
M le président de la MRAe Nantes	31/07/2023	
M le maire d'Aizenay	28/07/2023	Participant
M le maire de Bellevigny	31/07/2023	Excusé
Mme le maire de Saint-Denis-la-Chevasse	31/07/2023	Participante
M le président de la communauté de communes Vie et Boulogne Le Poiré sur Vie	Responsable du projet	Participant
Participaient également à la réunion d'examen conjoint :		
Mme Decrock, responsable du service urbanisme et aménagement à la mairie d'Aizenay		
M Martin, responsable du service Economie à la CCVB		
Mme Malidin, chargée de mission urbanisme à la CCVB		

L'examen conjoint avec les PPA a été mené par le président de la CCVB (article L153- 34 du code de l'urbanisme) le 3 novembre 2023. Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint était joint au dossier d'enquête, et ne faisait pas état de remarques ou d'observations significatives.

2.3.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Par courrier reçu le 31 août 2022, l'Autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas par le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Après avoir procédé à cet examen selon les dispositions des articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire a rendu sa décision le 21 octobre 2022 sous le n° 2022DKPDL109, soumettant ainsi le projet de révision allégée n°1 du PLUiH de la CCVB à évaluation environnementale.

C'est après avoir

- considéré les caractéristiques du projet de révision allégée N°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne,
- considéré les caractéristiques des 4 zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine,
- conclu que l'absence d'incidences notables du projet de révision allégée N°1 du PLUi-H de la CCVB sur l'environnement et sur la santé humaine (au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes) n'est pas démontrée,

que la MRAe a rendu cette décision qui soumet le projet à évaluation environnementale.

En conclusion de sa décision, la MRAe précise aussi que « *Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment : une analyse permettant de juger de l'intérêt et de la faisabilité de création de stationnement et d'aires de stockage dans les bandes de recul résiduelles tout en préservant les enjeux liés aux zones humides et à la biodiversité locale. La présentation de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser) mise en œuvre sur ces différents aspects devra être au cœur de cette évaluation environnementale* ».

Dans sa décision, la MRAe fait notamment état de zones humides conséquentes sur les ZAE des Minières (Bellevigny) et de « Saint-Denis/Les Lucs » (Saint-Denis-La-Chevasse).

La CCVB a fait réaliser cette évaluation environnementale, puis a saisi par courrier de juillet 2023 la MRAe pour avis. Ce dernier a été rendu le 27 octobre 2023, et a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la CCVB en date du 21 novembre 2023 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique).

Observations et analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que la concertation préalable sur l'élaboration du PLUi-H a été correctement menée.

A ce stade, il note que le projet ne soulève pas de remarques ou observations conséquentes, si ce n'est le pré-positionnement notable dans la décision de la MRAe soumettant ce projet à évaluation environnementale, lorsque elle attire déjà l'attention de la CCVB sur des points qu'elle juge cruciaux. Nous y reviendrons plus précisément dans le paragraphe « analyse des observations » où seront reprises les observations et propositions du public, des PPA, avec les éléments contenus dans le mémoire de la CCVB (en réponse à notre PV de synthèse).

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier du 18 août 2023, le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La révision allégée n°1 du PLUiH visant à intégrer les études dites « Loi Barnier » dans 4 zones d'activité à Aizenay, Bellevigny, et Saint-Denis-La-Chevasse* ».

Par décision n°E23000157/85 du 28 août 2023, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Philippe GAUBERT, en qualité de commissaire enquêteur.

3.2. Préparation de l'enquête

3.2.1. Démarches en amont

A réception de sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur a adressé le 4 septembre 2023 un courriel à Mme Coralie MALIDIN, chargée de mission Urbanisme à la CCVB, en charge de l'organisation de cette enquête publique.

Dans les jours suivants, un échange téléphonique permet d'arrêter un 1^{er} rendez-vous avec les services concernés par l'enquête, ce rendez-vous est fixé au jeudi 5 octobre 2023.

Dans le cadre de cette réunion du 5 octobre, les éléments tant techniques que réglementaires sont passés en revue, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

L'arrêté et l'avis d'enquête publique seront ainsi rédigés en étroite concertation entre les services de la CCVB et le commissaire enquêteur.

Une visite des lieux, à savoir des 4 zones d'activités concernées, est organisée le lundi 30 octobre 2023, avec Mme Coralie MALIDIN, chargée d'urbanisme et M Maxime MARTIN, responsable du développement économique. Cette visite a permis d'avoir un aperçu complémentaire de l'état des lieux des ZAE concernées, et surtout de mieux prendre la mesure des enjeux les concernant.

Le lundi 6 novembre, une réunion est organisée avec les élus, M Guy PLISSONNEAU et M Franck ROY, respectivement Président et 1^{er} Vice-Président de la CCVB, accompagnés de Mesdames Coralie MALIDIN, chargée de mission Urbanisme et Isabelle LE TOQUIN, responsable du pôle Aménagement. Cette réunion a notamment été l'occasion d'évoquer la réunion conjointe des PPA qui s'était tenue le vendredi précédent et le mémoire en réponse de la CCVB à produire suite à l'avis de la MRAe du 27 octobre 2023.

Le jeudi 23 novembre, les registres et les dossiers sont paraphés au siège de la CCVB, avec remise d'un exemplaire d'un dossier papier complet au commissaire enquêteur. C'est également l'occasion d'une information sur le SIG (modalités d'accès et de consultation, identifiant et mot de passe).

Enfin, le jeudi 7 décembre 2023, une partie de la matinée est consacrée à passer dans les 3 mairies concernées (chacune siège d'une permanence, en plus des permanences d'ouverture et de clôture à la CCVB) pour se présenter aux équipes, expliquer la démarche, constater les modalités d'accès et de consultation du dossier d'enquête et s'assurer de la fonctionnalité générale des lieux mis à disposition pour les permanences à venir.

3.2.2. L'arrêté d'ouverture

L'arrêté intercommunal 2023-AR05 en date du 10 novembre 2023 prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

Il précise :

- L'objet et la période de l'enquête publique ;
- La publicité de l'enquête publique ;
- La désignation du commissaire enquêteur ;
- La mise à disposition des éléments du dossier d'enquête publique ;
- Les modalités de dépôt des observations du public ;
- La mission du commissaire enquêteur ;
- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- Les permanences du commissaire enquêteur ;
- Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- Les décisions à prendre au terme de l'enquête.

3.2.3. Information du public, publicité et affichage

- Publications et site internet de la CCVB :

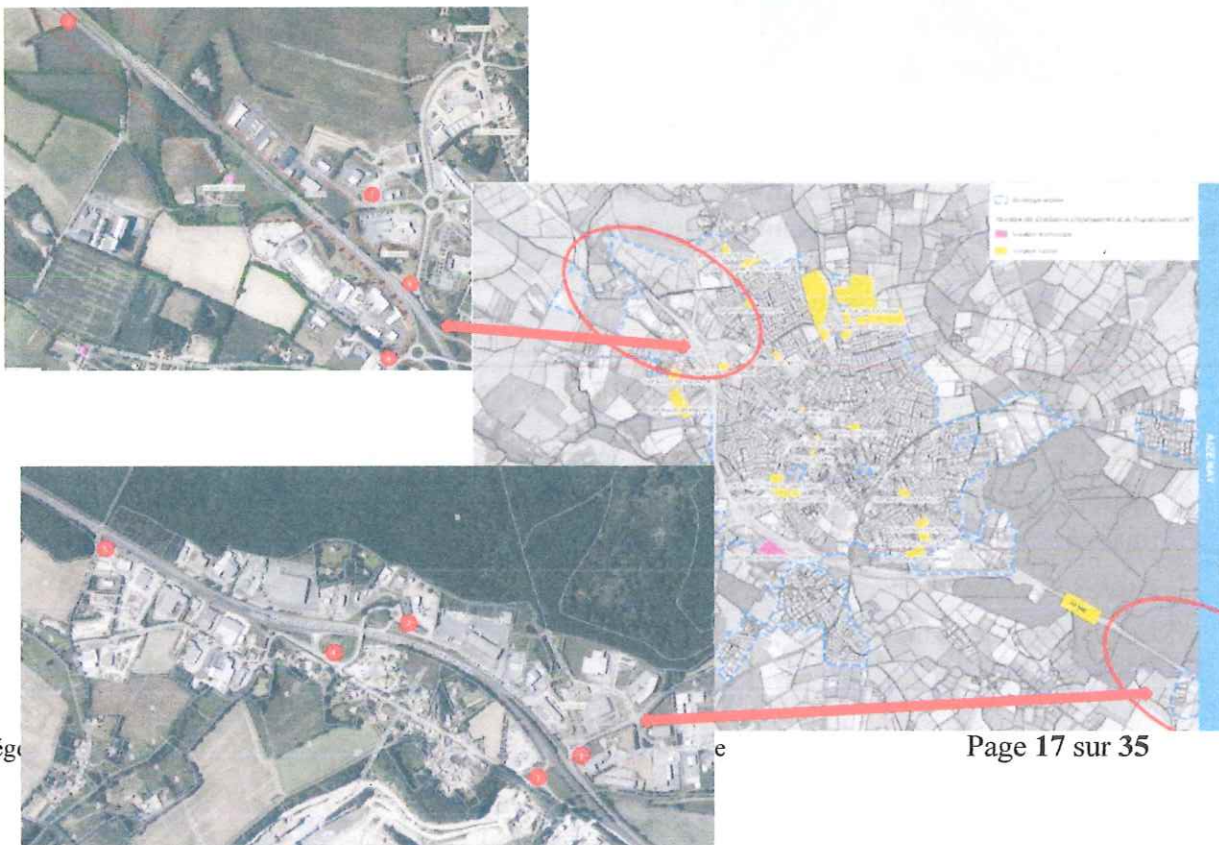
Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal 2023-AR05, l'avis d'enquête a été publié en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole, 1^{ère} parution le vendredi 24 novembre, 2^{ème} parution le vendredi 15 décembre 2023.

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

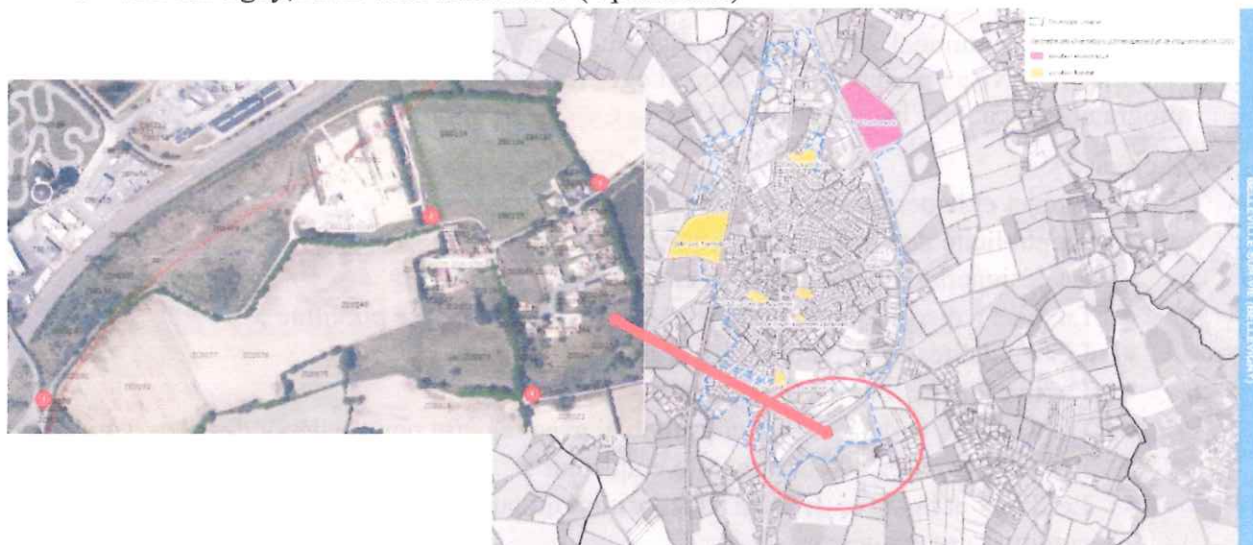
- Sur le site internet de la communauté de communes Vie et Boulogne à l'adresse suivante www.vie-et-boulogne.fr
- Par voie d'affichage dans les mairies d'Aizenay, Bellevigny, Saint-Denis-La-Chevasse, au siège de la communauté de communes Vie et Boulogne et sur les sites à enjeux.

Les plans ci-dessous donnent des précisions sur les affichages de terrain.

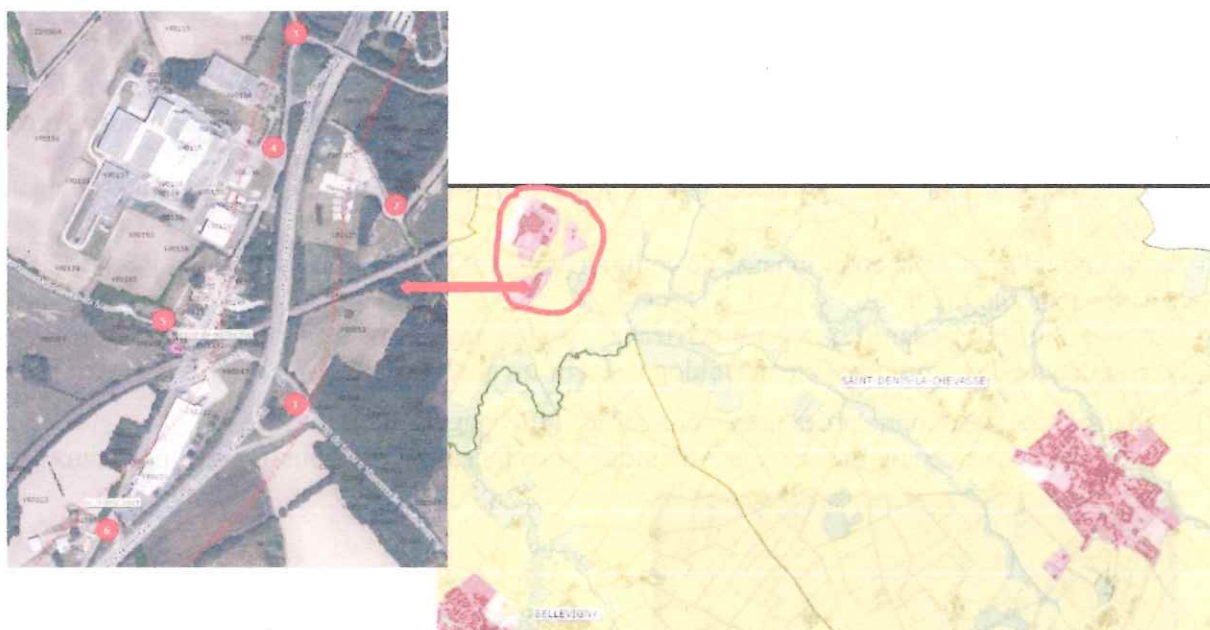
- o A Aizenay, Espace Vie Atlantique (4 panneaux) et les Blussières (5 panneaux)



- A Bellevigny, ZAE « les Minières » (4 panneaux)



- A Saint-Denis-la-Chevasse, ZAE « St-Denis / Les Lucs » (6 panneaux)



Un procès-verbal de constat de ces affichages, en date du 20 décembre 2023, a été servi à la CCVB par la société Huis-Alliance 85, commissaire de justice. Les extraits de journaux figurent en annexe.

3.2.4. Les permanences du commissaire enquêteur

Communauté de communes Vie et Boulogne (au siège de la CCVB)	Vendredi 15 décembre de 9h à 12h
BELLEVIGNY (mairie)	Mardi 18 décembre de 14h à 17h
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE (mairie)	Mercredi 27 décembre 2023 de 9h à 12h
AIZENAY (mairie)	Samedi 13 janvier 2024 de 9h à 12h
Communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB)	Mardi 16 janvier 2024 de 14h à 17h

3.3. Déroulement 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, selon l'article 1 de l'arrêté de la CCVB du 10 novembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. 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 une salle accessible, tout à fait adaptée pour accueillir, échanger et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Mesdames Coralie MALIDIN et Lise GUERINEAU, du service Urbanisme en charge du dossier, ont été présentes ou joignables durant toute la durée de l'enquête. Ce service a apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels ou téléphone. Pour sa part, l'accueil dans les 3 mairies concernées 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.

3.4. Etat quantitatif des observations

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

Le tableau ci-dessous reprend la fréquentation du public sur l'ensemble de la durée de l'enquête.

PERMANENCES	Visites	Registre
Vendredi 15 décembre 2023 - siège de la CCVB	0	0
Mardi 18 décembre 2023 - mairie de Bellevigny	0	0
Mercredi 27 décembre 2023 - mairie de St-Denis-La-Ch.	0	0
Samedi 13 janvier 2024 - mairie d'Aizenay	2	2
Mardi 16 janvier 2024 - siège de la CCVB	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.

Une des observations est accompagnée d'une pièce jointe (courrier préparé à l'avance par le déposant).

Par ailleurs, un courriel avec pièces jointes a été adressé à « enquetepublique@vieetboulagne.fr » le 8 janvier 2023, faisant part d'observations. Un autre courriel a été adressé le 16 janvier 2024, pour compléter une observation déposée le jour même au registre de la CCVB.

3.5. Clôture de l'enquête

Le mardi 16 janvier 2024 à 17h 00, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête au siège de la CCVB, et fait retirer les 3 autres registres présents dans les mairies d'Aizenay, Bellevigny et Saint-Denis-La-Chevasse, registres que j'ai pu officiellement récupérer et clôturer le lendemain mercredi 17 janvier 2024 au siège de la CCVB.

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 quelques observations des registres.

Le PV de synthèse a été commenté et remis au maître d'ouvrage, en la personne de M Guy PLISSONNEAU, président de la CCVB, le lundi 22 janvier 2024 au siège de la CCVB, en présence de M Franck ROY, 1^{er} vice-président, Mme Mireille HERMOUET, 2^{ème} vice-présidente, Mme Isabelle LE TOQUIN, responsable du pôle aménagement à la CCVB, et Mme Coralie MALIDIN, chargée d'aménagement à la CCVB.

A cette occasion, il a été rappelé que la date limite de remise du mémoire en réponse a été conjointement arrêtée au mardi 6 février 2024, soit 15 jours après la réception du PV de synthèse, et que le mémoire en réponse est considéré comme un engagement du maître d'ouvrage à l'égard des réponses apportées.

3.6. Fin d'enquête

Après réception du mémoire en réponse de la CCVB les 5 et 7 février 2024, respectivement par voie électronique et par courrier, j'ai pu finaliser le rapport, ainsi que mes conclusions motivées.

Comme convenu avec les services de la CCVB, le présent rapport, mes conclusions et avis, et leurs annexes ont été remis le lundi 19 février 2024, soit 33 jours après la clôture de l'enquête. Cette remise s'est effectuée en présentiel à 17h au siège de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Un exemplaire de l'ensemble a été transmis par courrier à Monsieur le président du Tribunal Administratif.

4. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

4.1. Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité

Pour la bonne lisibilité et compréhension de cette partie, il est fait remarquer que toutes les réponses de la CCVB sont portées en couleur, à savoir **les réponses en bleu** à l'avis de la MRAe, et **les réponses en vert** à suivre aux observations formulées au PV de synthèse.

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Vie et Boulogne.

Après délibération, la MRAe rend le 27 octobre 2023 l'avis synthétisé ci-dessous, avec l'objectif de permettre d'améliorer la conception du rapport de présentation, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Par courrier du 21 novembre 2023, et conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, la CCVB a produit son mémoire en réponse (cf ses réponses en bleu) aux recommandations de 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 ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire.

4.1.1. Complétude et qualité des informations transmises

Si le dossier transmis à la MRAe présente un contenu en rapport avec l'importance et la nature de la révision allégée, la MRAe note que pour les secteurs non encore entièrement anthropisés, les inventaires destinés à identifier d'éventuelles zones humides ont été menés tardivement et principalement en mai 2022. Elle y voit un biais méthodologique conduisant à sous-estimer parfois la réalité du caractère hydromorphe des sols.

D'où les 3 recommandations suivantes de la MRAe de :

- présenter une analyse de la compatibilité de la procédure de révision du PLUi-H avec les orientations et prescriptions du SCoT qui peuvent la concerner ;
- aborder l'articulation du projet de révision, avec les autres plans programmes (SRADDET et SDAGE essentiellement) dont l'approbation est intervenue postérieurement à celle du SCoT qui en conséquence n'a pu les intégrer ;
- présenter une analyse de la compatibilité de la procédure d'évolution du PLUi-H avec le PCAET de la CCVB ;
- renseigner les valeurs d'état zéro et d'objectif pour les divers indicateurs retenus au tableau de suivi de la présente révision.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A la recommandation 1 : L'analyse démontrant la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT Yon et Vie sera ajoutée en complément au rapport de présentation.
- A la recommandation 2 : la CCVB fait valoir que l'évaluation du SCoT du 15/12/22 a de fait permis l'intégration du SRADDET.
- A la recommandation 3 : si le PCAET a été approuvé 4 mois après le PLUi-H, dans les faits, les 2 documents ont été réalisés en parallèle par la CCVB, pour être compatibles. L'analyse démontrant la compatibilité de la révision allégée avec le PCAET viendra compléter le rapport de présentation.
- A la recommandation 4 : Les valeurs d'état zéro et d'objectifs pour les indicateurs seront ajoutées par la CCVB dans le projet de révision allégée en sus de la version initiale.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que la CCVB répond positivement aux recommandations générales de la MRAe.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage

Néant

4.1.2. Expressions de la MRAe relatives à chacune des quatre ZAE

Espace Vie Atlantique à Aizenay

- pour le secteur au nord de la RD948, la MRAe ne formule pas de remarques particulières.
- pour le secteur sud, elle relève le fait que la réduction de la bande de recul consiste à libérer un espace supplémentaire dont la surface précise n'est pas portée au dossier, alors même que cet espace n'est actuellement pas aménageable du fait de la bande d'inconstructibilité. Parallèlement, la MRAe relève que d'autres espaces AUE à l'échelle du PLUi-H et de la zone d'activité en particulier s'avèrent encore disponibles. Elle note aussi que 122 ml de haie pourraient être supprimés, mais compensés par l'implantation d'un module végétal de 144 ml, sans cependant que le dossier n'apporte des éléments d'analyse au plan paysager et écologique qui permettrait de conclure que ce nouveau linéaire de 144ml serait substituable en tous points aux 122ml supprimés.

La MRAe s'interroge aussi sur le fait que le périmètre de l'OAP nouvelle s'étend au-delà du seul secteur 2AUe et concerne désormais des espaces figurant en zone A, ce qui amène la mission à interroger l'efficacité d'une OAP sectorielle en partie en zone A.

Enfin, au regard du fort rétrécissement de la bande de recul, de l'existence d'une voie latérale au sein de cette bande, et de la possibilité offerte par l'OAP de réaliser des stationnements ou des zones de stockage, la MRAe s'interroge sur la faisabilité du module végétal compensatoire envisagé.

Ce faisant la MRAe recommande de :

- démontrer le besoin d'un nouvel espace constructible en réduisant la bande de 100 m alors que le PLUi-H dispose déjà ailleurs de zones 2AUe disponibles hors bande de recul ;
- présenter des schémas, coupes-types ou tout autre élément qui permettraient d'illustrer plus précisément les principes édictés en matière d'intégration paysagère formulés dans l'OAP (cf notamment l'interrogation de la MRAe sur le caractère réalisable du module végétal) ;
- procéder à une analyse de l'état initial du secteur d'OAP permettant d'établir clairement les enjeux associés aux fonctions de la haie qui a vocation à disparaître, ceci dans la perspective de la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire - compenser » (ERC) au stade opérationnel.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A la recommandation 1 : il s'agit d'un espace déjà constructible et non d'un nouvel espace constructible, précisant que cet espace est déjà classé en zone « à urbaniser » et comptabilisé au sein de l'enveloppe de 130 ha dédiés aux nouvelles activités dans le PADD du PLUi-H.
- A la recommandation 2 : un schéma de principe illustratif supplémentaire sera ajouté pour illustrer les principes de l'OAP concernant l'intégration paysagère.
- A la recommandation 3 : l'analyse de l'état initial du secteur d'OAP sera complétée afin d'établir les enjeux associés à la destruction de la haie.

Remarque du commissaire enquêteur qui enregistre les réponses de la CCVB.

Il semble qu'il y a confusion sur le 1^{er} point quant au fait que l'espace soit déjà constructible (la MRAe parle de l'espace actuellement non aménageable) ; en effet, s'agissant de la partie concernée par l'actuelle bande des 100m, celle-ci n'est pas constructible. Par ailleurs, la CCVB ne donne pas de précision sur « les 2 zones 2AUe disponibles hors bande de recul » évoquées par la MRAe dans sa recommandation ; le besoin d'un nouvel espace constructible n'apparaît pas démontré. Dans le même temps, « la MRAe s'interroge sur l'efficacité d'une OAP sectorielle concernant pour partie des espaces figurant en zone A ». Il s'agit d'espaces conséquents situés au nord-ouest de l'OAP (dont la surface est au moins équivalente à la zone 2AUe voisine) ; quelle réponse à ce point ?

Réponse du maître d'ouvrage

La notion d'espace « constructible » peut en effet porter à interprétation. Pour clarifier ce point, sont rapportés ci-dessous les articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme :
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public ; 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Ainsi, le code de l'urbanisme ne fige pas totalement les bandes de 100 mètres de part et d'autre des voies concernées. Par exemple, les aires de stationnement ou encore les extensions peuvent y être admises. De plus, le caractère « constructible » d'un secteur doit s'appréhender avec le zonage d'un document d'urbanisme. Dans le cas évoqué, le classement à urbaniser, dit « AU », est par définition un secteur dédié à l'urbanisation. La preuve en est, les secteurs dits « AUe », regroupant « 1AUe » et « 2AUe », sont comptabilisés dans l'enveloppe de consommation foncière de 131 ha dédiés aux activités économiques du PLUi-H. A noter que cette enveloppe a été définie dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H approuvé le 22 février 2021. Celle-ci a été déterminée de manière à répondre à la stratégie économique et aux besoins des entreprises à horizon 2030. Il est rappelé que la démonstration des besoins de cette enveloppe de 131 ha avait été réalisée lors de l'élaboration initiale du PLUi-H et n'a pas lieu d'être remise en cause dans cette procédure.

- ⇒ Aussi, la marge de recul en zone « AU », peut être considérée comme un espace constructible bien que cela soit de manière limitée. Si elle était totalement inconstructible, elle serait classée en zone agricole ou naturelle, ce qui aurait pour conséquence de reporter, ou d'étaler, les zones à urbaniser, dites « AU », pour atteindre les 131 ha dédiés aux activités économiques nécessaires. Consciente de devoir préserver les espaces agricoles et naturels, la CCVB a décidé de réaliser des études « loi Barnier » afin de pouvoir densifier les espaces à urbaniser, en diminuant la marge de recul où la constructibilité est certes limitée, mais possible et donc potentiellement déjà impactante sur les sols.

D'autre part, il est rappelé que le PLUi-H de Vie et Boulogne planifie l'urbanisation de 2018 jusqu'à 2030. Ainsi, et fort heureusement, à ce jour des zones « 2AU » sont encore disponibles. Elles doivent permettre l'accueil de nouvelles activités jusqu'en 2030. Pour cela, il sera nécessaire de procéder à une modification du PLUi-H afin de les ouvrir à l'urbanisation et donc de les basculer vers un zonage dit « 1AU ». Dans ce cadre et conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le besoin devra être démontré et ce, pour l'ensemble de la zone « 2AUe », donc avec la marge de recul, le cas échéant.

- ⇒ En outre, la procédure de révision allégée n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone « 2AUe » mais seulement d'intégrer l'étude « loi Barnier » réalisée. Celle-ci peut paraître prématurée au vu du classement actuel du secteur mais l'objectif était de réduire les coûts grâce à la mutualisation de l'étude sur plusieurs sites à la fois.

A ce stade, il a été observé en 2023 par le service économie de la CCVB, une consommation de 59,05 ha sur les 131 prévus, soit déjà 45 % de la surface totale.

- ⇒ Ainsi, il est, au vu du rythme observé, toujours nécessaire pour la CCVB de disposer de l'enveloppe totale de 131 ha et d'optimiser le foncier pour répondre aux besoins en matière de développement économique jusqu'à 2030.

Concernant le périmètre de l'OAP couvrant en effet à la fois la zone agricole dite « A » et à urbaniser dite « AU », l'étude « loi Barnier » a révélé des enjeux liés au paysage plus étendus qu'au zonage « AU ». Pour rappel, au sein de la notice du dossier de révision allégée (p.35), il est indiqué : « *La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructibles » comme la zone agricole. Il s'agit de prévoir au-delà des constructions admises en zones constructibles, des aménagements qui garantissent la qualité paysagère du site telles que des haies, des séquences à dominante naturelle, ... ».*

⇒ Ainsi, dans ce cas, l'OAP permet d'indiquer qu'en cas de suppression d'une haie, celle-ci devra être nécessairement compensée à un certain emplacement en zone A (précisé sur le schéma de l'OAP), afin de maintenir une qualité paysagère en entrée de ville. L'outil de l'OAP a été jugé le plus pertinent pour mettre en place cette mesure.

Position du commissaire enquêteur

La CCVB rappelle à raison que l'article 111-7 du code de l'urbanisme permet de déroger à l'article L. 111-6 (non constructibilité au sein des bandes de recul) en autorisant « l'extension de constructions existantes » (nb : l'article 111-7 ne donne aucune précision sur l'importance des extensions).

La réponse de la CCVB interpelle dès lors que les règlements de la révision allégée n°1 du PLUi-H sont rédigés de telle façon que l'on comprend qu'il n'y aura pas de constructions dans les bandes de recul révisées :

- pour le critère « Urbanisme » (un des 5 critères), la traduction réglementaire est toujours la même pour les 5 OAP, à savoir « *Zonage : limite d'implantation du bâti à XX mètres de l'axe de la RD concernée, rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du PLUi-H* » (où XX est la nouvelle limite retenue pour la bande de recul, spécifiquement à chaque OAP),
- les « Principes urbanistiques et architecturaux » sont exprimés de façon constante pour chaque OAP : « *Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul* ».

Il est souhaitable, pour la cohérence du projet, de conserver un langage qui ne souffre pas d'interprétation et d'attester que les constructions et installations seront implantées hors la marge de recul, sans y empiéter en aucune façon.

Les Blussières à Aizenay

L'enjeu principal concerne le traitement paysager.

De ce point de vue, la MRAe recommande de compléter l'OAP de cette ZAE par des schémas, coupes ou tout autre document illustratif permettant de guider la requalification en termes paysagers et environnementaux afin d'assurer l'atteinte de l'objectif poursuivi.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A cette recommandation, la CCVB répond qu'un schéma de principe illustratif supplémentaire sera ajouté afin d'illustrer les principes de l'OAP concernant la requalification en termes paysagers.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre la réponse de la CCVB qui n'appelle pas de remarques particulières.

Les Minières à Bellevigny

L'objectif est d'optimiser l'artificialisation de ce secteur, contraint par la présence de zones humides et mares sur environ 6 500 m², accueillant faune (amphibiens) et flore protégées. Or, du fait de leur caractère disséminé sur le secteur, plusieurs espaces de zones humides seront directement impactés. La MRAe relève que le dossier ne permet pas à ce stade d'apprécier la compensation entre les surfaces impactées et celles identifiées comme à préserver au sein de l'OAP.

L'analyse de la fonctionnalité des zones humides n'est pas présentée, ni la façon dont il a été tenu compte des espaces périphériques¹ nécessaires à leur maintien. Si l'OAP affirme l'interdiction de tout aménagement d'aire de stationnement ou de stockage au sein de l'espace identifié comme secteur humide à préserver dans la bande de recul, rien n'indique que leur emplacement et leur dimensionnement apparaissent en adéquation avec les secteurs de zones humides impactés.

Au vu de ces éléments, la MRAe recommande que soit développée dans le détail dès à présent la séquence « éviter – réduire – compenser » relative aux zones humides sur la base d'une analyse de leur fonctionnalité et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour le secteur à aménager sur cette ZAE (sans renvoyer cette analyse au stade opérationnel ultérieur).

Mémoire en réponse de la CCVB

- la CCVB répond que les zones humides hors bande des 100 mètres sont identifiées dans l'OAP, pour être valorisées et éviter leur destruction. Un principe de corridor entre les 2 zones a été ajouté au sein de l'OAP. La séquence « éviter-réduire-compenser » relative aux zones humides sera complétée sur la base de leur fonctionnalité et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre les réponses de la CCVB.

Il fait remarquer que l'OAP prévoit une circulation interne à la ZAE qui passe entre les 2 zones humides, d'où une interrogation par rapport au corridor évoqué entre les 2 zones : dans ces conditions, quelle préservation des espaces périphériques et quelle continuité de la biodiversité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le porteur de projet devra concevoir un projet en démontrant la conservation d'un corridor écologique avec des aménagements adaptés au milieu et au projet avec par exemple une vitesse limitée des véhicules motorisés afin de réduire les écrasements, des aménagements conçus de manière à réduire au maximum l'impact sur les sols, des espaces de refuges pour les espèces, tels que des murets, des mares, des haies à proximité immédiate de la voirie afin de maximiser les possibilités de « franchissement » de la faune et de la flore. En effet, bien que l'urbanisation puisse représenter un obstacle à la circulation des espèces, il existe des types d'aménagements garantissant les déplacements de la faune et de la flore.

Position du commissaire enquêteur

La CCVB renvoie la conception du projet, avec ses mesures d'évitement et de préservation des zones humides et de leurs espaces périphériques, au futur aménageur.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que ces mesures ne pourront passer que par des investissements dédiés, et fort peu par des modalités de fonctionnement ou de gestion du site, trop aléatoires ; le fait par exemple d'appeler à une « vitesse limitée des véhicules motorisés » apparaît peu réaliste.

¹ Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 précise dans son chapitre 8 que « Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les OAP, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. »

Saint-Denis / Les Lucs à Saint-Denis la Chevasse

La ZAE concernée est située de part et d'autre de la RD763.

A l'ouest la révision allégée consiste avant tout à adapter la bande de recul à la réalité de l'occupation du terrain par les constructions existantes, tout en cherchant à diminuer l'impact visuel. Si le dossier met clairement en évidence des perceptions masquées des entreprises par la végétation actuelle, la MRAe suggère un dossier amélioré qui présenterait ces mêmes perceptions en période hivernale pour mieux apprécier l'effet des haies constituées d'essences locales au feuillage caduc.

A l'est la révision affiche de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, d'intégration paysagère et de préserver l'identité bocagère. Dans ce secteur, une importante zone humide (0,59 ha) est identifiée. Si l'OAP de cette ZAE précise bien le principe d'interdiction de tout aménagement de zone humide au sein de la bande de recul de 100 m, la MRAe relève qu'une partie de la zone humide est située en dehors de la bande de recul (comme une autre identifiée de 370 m²). L'OAP se limite à renvoyer l'analyse de la séquence ERC au stade ultérieur. Comme pour le secteur précédent, la MRAe rappelle l'intérêt de la planification. Elle estime, pour ce secteur, qu'on ne peut conclure que le PLUi-H est suffisamment protecteur.

En conséquence, la MRAe recommande :

- que soit développée dans le détail la séquence « éviter – réduire – compenser » – relative aux zones humides sur la base d'une analyse de leurs fonctionnalités et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour l'ensemble du secteur concerné ;
- de présenter des schémas, coupes-types ou tout autre élément permettant d'illustrer de manière plus précise les principes édictés en matière d'intégration paysagère formulées dans l'OAP.

Mémoire en réponse de la CCVB

- à la recommandation 1, la CCVB répond que les zones humides répertoriées ont été ajoutées au sein des OAP afin d'éviter leur destruction.
- à la recommandation 2, la CCVB indique que la séquence « éviter-réduire-compenser » relative aux zones humides sera complétée.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre les réponses de la CCVB, mais regrette leur manque de précision.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage

La CCVB indique que « Futur Proche », bureau d'études missionné initialement sur le volet environnemental n'existe plus et n'a pas pu terminer sa mission qui aurait permis d'apporter davantage de précisions. Depuis, ne disposant pas des compétences en interne, la CCVB a recherché un nouveau bureau d'études. Au moment de la rédaction du présent mémoire, le nouveau bureau d'études missionné a indiqué devoir procéder à de nouveaux relevés sur le terrain. Ces derniers seront réalisés en mars au vu de son plan de charge et de la période qui est propice aux relevés concernant les zones humides. Ainsi, les précisions nécessaires seront apportées au dossier en vue de son approbation.

Position du commissaire enquêteur

Il est pris note de ces contingences, pour des précisions indispensables qui seront donc apportées ultérieurement. Ces compléments devraient ainsi permettre à la CCVB d'imposer des prescriptions précises en matière d'environnement qui s'imposeront au futur aménageur.

Dans sa conclusion, la MRAe revient sur le secteur de la ZAE Espace Vie Atlantique à Aizenay ; elle estime que la justification du besoin de la réduction de la bande de recul nécessite d'être davantage argumentée et accompagnée le cas échéant d'une mesure visant à ne pas accroître le niveau d'artificialisation par rapport au PLUi initial.

La MRAe estime que l'évaluation environnementale ne repose sur aucune analyse des fonctionnalités des zones humides ni détermination de leurs espaces périphériques, ni d'analyse de solutions de substitution pour un évitement des zones humides dès le stade de la planification.

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette conclusion de la MRAe reprend des points forts et récurrents exprimés dans l'avis, notamment le fait que l'analyse de la séquence « E-R-C » soit renvoyée au stade opérationnel, plutôt que de procéder par anticipation.

Elle réitère, pour la ZAE « Espace Vie Atlantique », le besoin d'une argumentation plus étayée pour justifier la nécessité de réduire la bande de recul, et l'intérêt de veiller à ne pas accroître le niveau d'artificialisation par rapport au PLUi-H actuel.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage

Concernant la nécessité de réduire la bande de recul dans la ZAE « Espace Vie Atlantique », en complément des éléments déjà apportés plus haut à ce sujet, il est rappelé :

- les besoins de 131 ha justifiés et actés dans le PLUi-H initial
- la comptabilisation de la marge de recul au sein de ces 131 ha
- la justification des besoins d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU notamment la marge de recul obligatoire lors de la future procédure de modification en la matière
- la consommation d'espace estimée à 45% en 2023 de l'enveloppe dédiée aux activités économiques appuyant les besoins de l'enveloppe totale de 131 ha et la densification des zones AUe à horizon 2030.

Pour rappel, comme indiqué dans le mémoire en réponse adressé à la MRAe, l'analyse de l'état initial ainsi que les séquences « ERC » seront complétées comme demandé et pris en compte en vue de l'approbation de la procédure. Pour cela, un bureau d'études doit procéder à de nouveaux relevés sur le terrain en mars, période la plus propice aux relevés concernant les zones humides.

⇒ **De plus, la CCVB souhaite ajouter que sans les études « loi Barnier » menées et leurs intégrations par cette procédure de révision allégée, les zones humides et certains boisements n'étaient pas identifiés et donc non protégés par l'actuel PLUi-H. Ainsi, ces études ont permis de mettre en place des outils afin de les protéger soit au règlement graphique, soit par le biais des OAP.**

Position du commissaire enquêteur

Il faut effectivement se féliciter de ce que ces études aient atteint leurs objectifs en identifiant notamment des milieux naturels (zones humides, certains boisements) et que les outils proposés par la collectivité dans les règlements (OAP, règlement graphique) soient en place, pour application ultérieure.

4.2. Observations des personnalités publiques associées

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, la CCVB a consulté les personnes publiques associées (liste au § 2.3.2.) par courrier du 26 juillet 2023, et les invitant à examiner le projet lors de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2023.

Observations des PPA avant la réunion d'examen conjoint :

- 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 de révision allégée (*et non « accélérée » comme mentionné par erreur dans la décision*) n°1 du PLUi-H de Vie et Boulogne.
- 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, en joignant à son courrier une liste d'essences naturellement présentes sur le territoire. Il appelle à vigilance pour ce qui concerne les espèces exotiques envahissantes.

Participation à la réunion d'examen conjoint :

- Quinze PPA étaient invitées. Seule la Chambre d'agriculture était représentée, le président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie et le maire de Bellevigny étaient excusés, les autres participants étant tous élus ou personnels de la CCVB. Le procès-verbal de réunion ne fait pas état d'éléments appelant à remarques ou questions.

Remarque du commissaire enquêteur

Il est regretté le peu de mobilisation des PPA sur ce projet de révision allégée n°1 du PLUi-H qui, à l'examen, se révèle porteur d'enjeux.

Réponse du maître d'ouvrage

Pour rappel, conformément à l'article R153-5 du code de l'urbanisme, l'absence de remarque vaut avis favorable des personnes publiques associées.

4.3. Observations du public

Pour la bonne lisibilité et compréhension de cette partie, il est fait remarquer que les éléments en vert à suivre constituent les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse.

4.3.1. Observation 1 :

M David LEGRAND, pour la SAS Legrand Alain, située sur le Parc d'Activité Espace Vie Atlantique Nord, à Aizenay. Après avoir formulé ses demandes par mail du 8 janvier 2024, M Legrand est passé à la permanence d'Aizenay pour un échange plus direct et expliciter ses souhaits.

Une étude a été menée début 2023, conjointement avec la CCVB, pour optimiser, densifier et mutualiser le foncier de l'entreprise et de son pourtour. Contrainte sur le site actuel, et avec des activités complémentaires, l'entreprise connaît « *une croissance douce mais régulière* ». Aujourd'hui, elle compte 85 salariés pour 70 moteurs, et sous 10 ans, la projection est de l'ordre de 125 salariés pour 100 véhicules.

L'argumentaire développé par M Legrand vise à soutenir sa demande de modifications de limites de propriété telles que présentées dans le plan n°2.

En résumé, ses demandes (cf plans ci-dessous) sont de modifier les périmètres pour permettre :

- une entrée depuis le giratoire, une entrée et une sortie vers la parcelle ZK 252
- l'optimisation du foncier de la parcelle ZK 380 et ZK 176
- l'aménagement et l'optimisation du foncier face à la parcelle ZK 176.

Plans :

En 1, un extrait du règlement graphique de la révision allégée



En 2, le résultat de l'étude présentée par la SAS Legrand.



Remarques du commissaire enquêteur :

Les entrées sollicitées imposeraient la création d'accès supplémentaires sur la « rue de la Chevrie ». Or, l'OAP prescrit clairement l'interdiction de ce type d'accès sur cette rue (critère sécurité).

L'installation du parking en façade le long de la RD948 ne permettrait plus l'extension de la zone boisée telle que prévue à l'OAP (critères paysage, urbanisme et architecture).

Ce sont donc 4 critères, sur les 5 qui définissent les principes d'aménagement repris dans l'OAP, qui ne seraient plus respectés.

Enfin, le parking mutualisé envisagé (au nord de l'implantation) verrait des piétons se diriger à l'est (en traversant le rond-point), pour rejoindre différents établissements (IME, collège, lycée, salle de sport ...). Ce qui interroge à nouveau le critère sécurité.

Réponse du maître d'ouvrage

Au vu de l'étude « loi Barnier » et du projet présenté par l'entreprise, il est proposé de faire évoluer l'OAP telle qu'annexée au présent mémoire en réponse et comme suit :

- concernant les accès, s'agissant d'une route départementale, le conseil départemental a été sollicité pour avis préalable et ne s'oppose pas à la création de nouveaux accès s'ils sont sécurisés. Aussi, ils pourront être admis en s'appuyant notamment sur celui existant au sud et s'ils sont en sens unique sans créer de franchissement de voie.
- la question du stationnement mutualisé au nord semble être une solution afin de réduire les risques quant à la situation actuelle. En effet, des problèmes de stationnement sauvage dans le secteur sont observés le week-end principalement lors d'évènements à proximité (compétitions sportives par exemple). La création de cet espace mutualisé permettrait un stationnement à des emplacements prévus plutôt que sur des trottoirs gênant la visibilité. De plus, il apparaît compatible avec l'activité de l'entreprise qui nécessite des besoins en stationnements pour les employés la semaine. Cette solution améliorerait ainsi la sécurité sans générer de consommation d'espace que créerait l'aménagement non pas d'un mais de deux parcs de stationnement.
- concernant la bande paysagère au sud, conformément au schéma d'intention issu de l'étude « loi Barnier », celle-ci se doit d'être conservée. Toutefois, à noter que celle-ci n'est pas totalement incompatible avec du stationnement. Il conviendra cependant au porteur de projet de trouver des solutions en matière d'aménagement paysager. Les termes de l'OAP ont été légèrement modifiés afin de clarifier ce point, pour rappel des aménagements sont possibles si une partie végétalisée demeure de manière à préserver le paysage et si la régulation des eaux pluviales est assurée.

Position du commissaire enquêteur

Note est prise des inflexions proposées au règlement de l'OAP.

- relativement aux accès qui deviendraient possibles, cette évolution qui n'est pas sans incidence notable doit effectivement recueillir l'accord formel du conseil départemental
- la création du stationnement mutualisé optimise l'espace, mais doit s'accompagner dans l'OAP d'éléments structurels (voies piétonnes, passages piétons particulièrement identifiés, éclairage renforcé, etc) qui permettront aux piétons de rejoindre en sécurité les différents établissements (IME, collège, lycée, salle de sport ...) situés plus à l'est au-delà du rond-point.
- La compatibilité éventuelle de la bande paysagère au sud avec du stationnement est douteuse, dès lors que 1) le stationnement en question concernerait les poids lourds de l'entreprise, 2) il reviendrait à cette même entreprise de trouver des solutions en matière d'aménagement paysager, et enfin 3) le nouveau règlement proposé pour cette OAP laisse beaucoup plus de place à une interprétation permissive (ex : « ... aires de stationnement ..., veillant à être végétalisées au maximum (au lieu de « végétalisées »), et avec un revêtement perméable sauf impossibilité technique avérée (ce dernier point est un ajout), pourront ... », ou encore : « séquence à dominante naturelle à conserver ... » qui deviendrait « séquence dont une partie végétale doit être préservée ... », ou « séquence à dominante végétale à renforcer ... » qui deviendrait « séquence dont une partie végétale doit être conservée et/ou renforcée ... ».

Sur ce dernier point, le nouveau règlement envisagé pour cette OAP se distinguerait alors fortement de celui des 4 autres OAP dans ses « principes urbanistiques et architecturaux » et ses « principes paysagers et environnementaux », pourtant tous conduits à l'identique et porteurs d'ambitions claires initialement.

4.3.2. Observation 2 :

M Colette TEXIER, passée pour se renseigner sur 2 points :

- Au sujet d'une parcelle située sur Bellevigny, pour savoir si celle-ci était concernée par l'OAP prévue sur les Minières. Le commissaire enquêteur a pu lui indiquer que ce n'était pas le cas.
- Pour le compte de la société Dal'Alu aux Blussières. Confirmation à Mme TEXIER que cette entreprise est bien située dans le périmètre de l'OAP des Blussières. Un représentant de Dal'Alu (cf observation 3) devrait passer lors de la dernière permanence au siège de la CCVB.

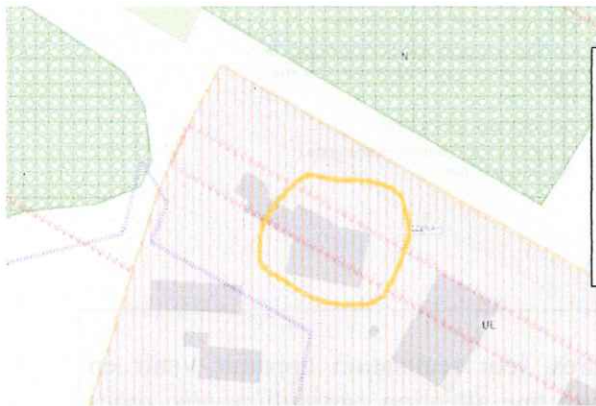
Remarques du commissaire enquêteur

L'observation ci-dessus témoigne seulement d'un passage pour prise de renseignements et n'appelle pas forcément de réponse de la CCVB.

4.3.3. Observation 3 :

M Mathieu TEXIER est venu se renseigner sur la réserve foncière disponible sur les parcelles accueillant l'entreprise Dal'Alu (ZAE Les Blussières), un courrier joint au registre explicite sa demande. Sur la base d'un argumentaire exposé dans ce courrier, M TEXIER indique que sa seule réserve foncière pour étendre son entreprise se situe entre la D948 et la façade de son bâtiment. Il demande en conséquence à pouvoir étendre son emprise bâtementaire sur une bande de 5 mètres supplémentaires en façade.

Par mail adressé peu après son passage en permanence, M TEXIER interroge aussi sur la possibilité de porter un projet avec un R+1 (8m de façade) dans la limite de recul définie au PLU.



Extrait de plan qui situe l'entreprise Dal'Alu et où l'on distingue l'actuelle limite de la bande de recul du PLUi-H (celle qui « coupe » les bâtiments), et la nouvelle limite qui propose l'alignement sur l'existant.

Remarques du commissaire enquêteur

Les demandes formulées par M TEXIER sont explicites, et relayées en l'état à la CCVB qui pourra faire part de ses réponses.

Réponse du maître d'ouvrage

Conformément à l'article « UE 4 et 5 » du PLUi-H :

- les constructions en R+1 sont admises ;
- les extensions des constructions existantes sont autorisées au sein de la bande de recul

Position du commissaire enquêteur

Le 2^{ème} point de la réponse de la CCVB nous ramène à l'échange précédemment traité au §412 – partie Espace Vie Atlantique.

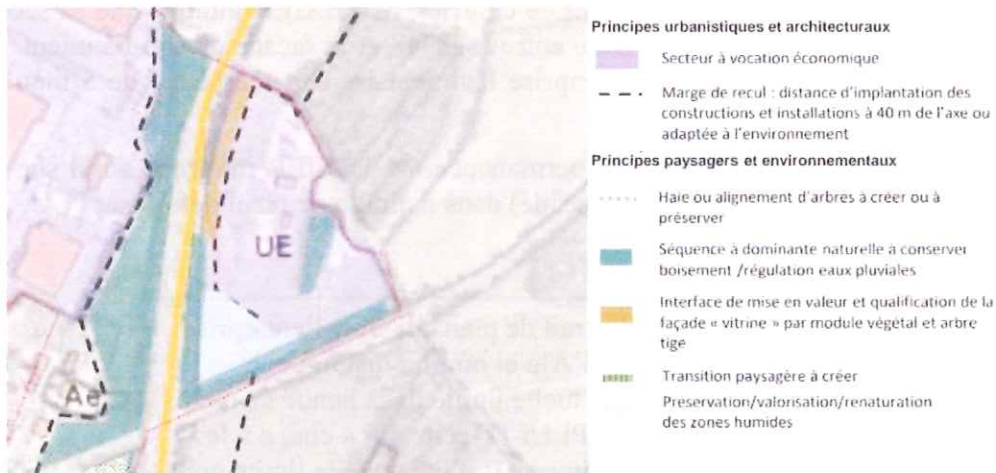
Formellement, il convient d'écrire que c'est par dérogation que « les extensions des constructions existantes sont autorisées au sein de la bande de recul ».

Enfin, et à nouveau, cette réponse interpelle dès lors que les règlements de la révision allégée n°1 du PLUi-H sont rédigés de telle façon que l'on comprend qu'il n'y aura pas de constructions dans les bandes de recul révisées (cf explication apportée au §412).

Le commissaire enquêteur estime souhaitable de conserver un langage qui ne souffre pas l'interprétation, en exprimant clairement que les constructions et installations seront implantées hors la marge de recul, sans y empiéter en aucune façon.

4.3.4. Observation 4 :

M Bruno MENEUST (société Abrinoval) est venu se renseigner sur le règlement de l'OAP (ZAE Les Lucs / St-Denis) impactant sa parcelle (cf plan ci-dessous). En prévision d'une possible cession, il sollicite le retrait du bosquet existant (en pointe à l'est de la parcelle), la révision de la zone humide (au sud) via drainage, et un raccordement à l'assainissement.



Remarques du commissaire enquêteur

Si les sollicitations de M MENEUST sont claires, leur réalisation apparaît venir en contradiction avec le règlement de l'OAP qui porte une attention particulière aux zones humides et aux boisements (à conserver et/ou à conforter).

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de l'étude "loi Barnier", le bosquet a été identifié comme participant à la trame bocagère du secteur. Sa préservation a donc été inscrite au schéma d'intention de ladite étude au titre de sa valeur paysagère et écologique, de même que la préservation de la zone humide. A noter que c'est par cette étude qu'il est permis de diminuer la marge de recul qui offre des possibilités de construction plus souples. La CCVB réitère la nécessité de protéger ses espaces d'intérêt écologique.

La demande de raccordement à l'assainissement collectif n'est pas du ressort du PLUi-H mais du schéma d'assainissement des eaux usées.

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

5.1. Procès-verbal de synthèse

Dans les délais impartis, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le lundi 22 janvier 2024, le procès-verbal de synthèse détaillant les observations écrites et avis des PPA ainsi que ceux formulés par le public a été remis à Monsieur Guy PLISSONNEAU, président de la communauté de communes Vie et Boulogne, en présence de M Franck ROY, 1^{er} vice-président, Mme Mireille HERMOUET, 2^{ème} vice-présidente, Mme Isabelle LE TOQUIN, responsable du pôle aménagement à la CCVB, et Mme Coralie MALIDIN, chargée d'aménagement à la CCVB. Le PV de synthèse est joint en annexe au présent rapport.

5.2. Mémoire en réponse

Dans le délai imparti, soit 15 jours après la remise du PV de synthèse, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le mémoire en réponse de la CCVB a été réceptionné le 5 février (par mail) et le 7 février (par courrier) par le commissaire enquêteur.

Des réponses sont produites à toutes les questions formulées, certaines de ces réponses ayant motivé l'expression de positions du commissaire enquêteur (cf les encadrés « positions du commissaire enquêteur dans la partie 4 du rapport « Analyse des avis et observations »).

Le mémoire en réponse est joint en annexe au présent rapport.

6. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

Désignation des pièces	Numéro	Date	Nbre de pages
Registre d'enquête - CCVB	1	15/12/2023	15
Registre d'enquête - Aizenay	2	15/12/2023	15
Registre d'enquête - Bellevigny	3	15/12/2023	15
Registre d'enquête Saint-Denis-La-Chevasse	4	15/12/2023	15
Un courriel de M Legrand avec 2 PJ	5	08/01/2024	2
Un courrier de M Lehoux	6	16/01/2024	1
Tableau de livraison Affiches A2	7	13/11/2024	1
PV de constat d'affichage	8	05/12/2024	44
Rapport et annexes (enquête)	9	19/02/2024	35
Conclusions et Avis (enquête)	10	19/02/2024	8

Dossier 1 - Pièces administratives

	Désignation des pièces	Numéro	Date	Nbre de pages
chemise 1	Note de présentation	11	23/11/2023	31
chemise 2	Délibération du 13/07/2023 de lancement de la procédure	12	13/07/2023	3
chemise 3 Décision et avis de la MRAe	Décision MRAe du 21/10/2022 soumettant le projet à évaluation environnementale	13	21/10/2022	6
	Avis délibéré de la MRAe du 27/10/2023	14	27/10/2023	11
	Mémoire en réponse de la CCVB et son courrier d'envoi à la MRAe	15	21/11/2023	5

chemise 4 Délibération d'arrêt et bilan de la concertation	Délibération du 12/07/2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de RA1 du PLUiH	16	12/07/2023	2
chemise 5 Avis des PPA et PV de synthèse de l'examen conjoint	Décision-Avis du 16/10/2023 du président du SM du pays Yon et Vie (SCoT)	17	16/10/2023	2
	Avis du conseil départemental de la Vendée	18	21/11/2023	3
	Document support à la réunion d'examen conjoint	19	03/11/2023	29
	PV de la réunion d'examen conjoint	20	03/11/2023	1
chemise 6 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	Arrêté du 10/11/2023 d'ouverture de l'enquête publique	21	10/11/2023	4
chemise 7 Avis d'enquête publique	Affiche jaune format A3 de l'avis d'enquête publique	22	10/11/2023	1
chemise 8 Annonces légales	Attestation (par Médialex) de parution du 24/11/2023 sur Ouest- France et la Vendée Agricole	23	25/10/2023	3
	Attestation (par Médialex) de parution du 15/12/2023 sur Ouest- France et la Vendée Agricole	24	25/10/2023	3

Dossier 2 - Pièces du PLUiH

Désignation des pièces	Numéro	Date	Nbre de pages
Notice explicative	25	11/07/2022	90
Etude "Loi Barnier"	26	juin-22	63
Evaluation environnementale	27	non datée, mais postérieure à octobre 2022, et MàD avec le dossier d'EP	93
Extrait des OAP sectorielles	28	non daté	11
Extraits du règlement graphique	29	non datés	8

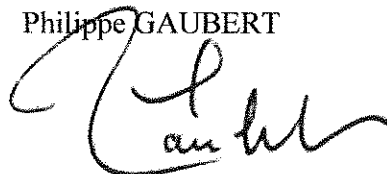
Mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé, ci-après, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Le lundi 19 février 2024, soit la date initialement convenue, j'ai remis à Monsieur Guy PLISSONNEAU, Président de la communauté de communes Vie et Boulogne les registres d'enquête et les pièces annexes, le présent rapport, mes conclusions motivées et avis, relatifs à l'enquête publique concernant la révision allégée n°1 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Copies du rapport, des conclusions motivées et des avis seront adressées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait à La Roche-sur-Yon le 18 février 2024

Philippe GAUBERT



ANNEXES AU DOSSIER

- Annexe 1 - copies des parutions « annonces légales »
- Annexe 2 - Procès-verbal de synthèse
- Annexe 3 - Mémoire en réponse de la CCVB au PV de synthèse

ANNEXE 1

Extraits des parutions en annonces légales

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIE ET BOULOGNE**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE LA
REVISION ALLEGEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (PLUHL)**

Par arrêté, le président de la communauté de communes Vie et Boulogne a décidé l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Valant Programme Local de l'Habitat (PLUHL) pour être l'objet d'un dossier de révision alléguée n°1 du PLUHL dans les zones d'activité économique suivantes :

- Les Espaces Vie Atlantique Nord et Sud et « Les Cluses » à Azéval
- « Les Marnes » à Bellefleur
- St Denis La Chapelle à Saint-Denis-La-Chapelle. Les zones des terrains publics situés autour de la maison régionale d'habitat intercommunal (MRH) soumise au projet d'évaluation environnementale.

L'enquête publique se déroulera du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9 heures au mardi 19 janvier 2024 à 17h soit pendant 35 jours consécutifs. A compter par décision n°2300015706 en date du 28 août 2023, le président du Tribunal administratif de Nantes a désigné M. GABRIEL, commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête est fixé à la communauté de communes Vie et Boulogne, 24 rue des Landes, 85170 LE PORE SUR VIE. Pendant toute la durée de l'enquête publique, soit à partir du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9 heures au mardi 19 janvier 2024 à 17h, il peut être :

- Prendre connaissance du dossier complet
- en version papier et en version numérique à partir d'un poste informatique au siège de la communauté de communes et dans les mairies d'Azéval, Bellefleur et Saint-Denis-La-Chapelle aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.

L'évaluation environnementale du dossier et son résultat non technique ainsi que l'avis de la mission régionale de l'habitat intercommunal (MRH) sont joints au dossier et consultables dans les mêmes conditions que celles définies ci-dessus.

Formuler ses observations et propositions :

- sur les registres papier, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur au siège de la communauté de communes et dans les mairies d'Azéval, Bellefleur et Saint-Denis-La-Chapelle, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, par voie postale, au siège de l'enquête à l'attention de M. le commissaire enquêteur Communauté de communes Vie et Boulogne Pôle aménagement - Service urbanisme 24 rue des Landes - 85170 LE PORE SUR VIE
- par courriel, à l'adresse suivante : enquêtes@ccvib.com

Toutes les observations du public seront regroupées et accessibles sur le site internet dédié, dans les meilleurs délais pendant toute la durée de l'enquête. Les travaux préparatoires, ayant acquis possible, adressés mail adressés seront regroupés. Seul les noms, prénoms et lieux de l'habitant résident, s'adressés, exceptés les contributions anonymes. Le commissaire enquêteur recense les observations du public, cotées chronologiquement des premières aux dates et lieux cités.

- à la mairie d'AZÉVAL - Avenue de Vendée - 85190 AZÉVAL - le samedi 13 janvier 2024 de 9h à 12h
- à la mairie de BELLEFLEUR - Square Jeanne de Bellefleur - Bellefleur-Vie - 85170 BELLEFLEUR - le samedi 18 décembre 2023 de 9h à 12h
- à la mairie de SAINT-DENIS-LA-CHAPELLE - 6 Rue Abbé Pierre Antaud - 85170 SAINT-DENIS-LA-CHAPELLE - le mercredi 27 décembre 2023 de 9h à 12h
- à la communauté de communes Vie et Boulogne - 24 rue des Landes - 85170 LE PORE SUR VIE - le vendredi 15 décembre 2023 de 9h à 17h et le mardi 19 janvier 2024 de 9h à 17h.

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9h jusqu'au

mardi 19 janvier 2024 à 17h. Toute information complémentaire sur le dossier peut être demandée auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne - Pôle aménagement service urbanisme - ou par téléphone au 02 51 31 52 56.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront cotés et signés par le commissaire enquêteur ou l'habitant qui l'aurait signé, que les contributions reçues et envoyées au Président de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Toute personne physique ou morale intéressée pourra prendre connaissance du rapport des conclusions motivées et de l'avis de l'évaluation environnementale au siège de la communauté de communes Vie et Boulogne, dans chacune des mairies ou sur des horaires habituels d'ouverture, à la préfecture de Vendée, pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il est également consultable sur le site internet de la communauté de communes Vie et Boulogne.

A l'issue de l'enquête, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis de la révision alléguée n°1 du PLUHL sera approuvée par délibération du conseil communautaire de Vie et Boulogne.

**LA FONTENAY
COMTE**

DÉPARTEMENT DE LA VENDEE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À L'ÉTUDE D'IMPACT
ENVIRONNEMENTAL DU
REAMENAGEMENT DU
QUARTIER DES MOULINS LIOT**

Par arrêté en date du 22 novembre 2023, le maire a décidé l'ouverture d'une enquête publique relative à l'étude d'impact environnemental du réaménagement du quartier des MOULINS LIOT de la commune de Fontenay-le-Comte. L'enquête publique se déroulera du lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024, soit pendant 33 jours consécutifs. Monsieur Jean-Yves DROYEN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes. Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- Au service de l'urbanisme (9 rue Georges Clemenceau - 85200 Fontenay-le-Comte) aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 et pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- Sur le site internet de la ville (<http://www.fontenay-le-comte.fr>) et sur le site internet de la commune et espaces publics.
- Dans un point d'information situé à l'accueil de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra consigner ses observations à l'attention du commissaire enquêteur :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville.fontenay-le-comte.fr
- Par courriel, par le commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Marie de Fontenay-le-Comte - 9 rue Georges Clemenceau - BP 10 - 85200 FONTE-NAVAY-COMTE CEDEX.

Les observations du public transmises par voie postale, les observations écrites sur le registre d'enquête, ainsi que les contributions numériques transmises par courriel, seront consultables à la mairie et sur le site internet de la commune de FONTENAY-LE-COMTE. Il est également consultable sur le site internet de la commune Fontenay-le-Comte l'avis de l'évaluation environnementale et les conclusions de l'étude d'impact.

Monsieur le Commissaire enquêteur rendra des permanences à la Mairie de Fontenay-le-Comte, pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public, aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 11 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi 21 décembre 2023 de 14h00 à 17h00.

Avis administratifs

Vie

**Commission de planification
VE ET BOULOGNE**

**Projet de réaménagement n°1
du Plan local d'urbanisme
intercommunal valant Programme
Local d'habitat (PLUHL)**

**AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté, le président de la communauté de communes Vie et Boulogne a décidé l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Valant Programme Local de l'Habitat (PLUHL) pour être l'objet d'un dossier de révision alléguée n°1 du PLUHL dans les zones d'activité économique suivantes :

- Les Espaces Vie Atlantique Nord et Sud et « Les Cluses » à Azéval
- « Les Marnes » à Bellefleur
- St Denis La Chapelle à Saint-Denis-La-Chapelle. Les zones des terrains publics situés autour de la maison régionale d'habitat intercommunal (MRH) soumise au projet d'évaluation environnementale.

L'enquête publique se déroulera du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9 heures au mardi 19 janvier 2024 à 17h soit pendant 35 jours consécutifs. A compter par décision n°2300015706 en date du 28 août 2023, le président du Tribunal administratif de Nantes a désigné M. GABRIEL, commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête est fixé à la communauté de communes Vie et Boulogne, 24 rue des Landes, 85170 LE PORE SUR VIE. Pendant toute la durée de l'enquête publique, soit à partir du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9 heures au mardi 19 janvier 2024 à 17h, il peut être :

- Prendre connaissance du dossier complet
- en version papier et en version numérique à partir d'un poste informatique au siège de la communauté de communes et dans les mairies d'Azéval, Bellefleur et Saint-Denis-La-Chapelle aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.
- Toute personne peut, sur sa demande et sur son option communication du dossier d'enquête, auprès de la communauté de communes Vie et Boulogne, faire un plan et/ou des heures habituels d'ouverture au public.

L'évaluation environnementale du dossier et son résultat non technique ainsi que l'avis de la mission régionale de l'habitat intercommunal (MRH) sont joints au dossier et consultables dans les mêmes conditions que celles définies ci-dessus.

Formuler ses observations et propositions :

- sur les registres papier, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur au siège de la communauté de communes et dans les mairies d'Azéval, Bellefleur et Saint-Denis-La-Chapelle, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, par voie postale, au siège de l'enquête à l'attention de M. le commissaire enquêteur Communauté de communes Vie et Boulogne Pôle aménagement - Service urbanisme 24 rue des Landes - 85170 LE PORE SUR VIE
- par courriel, à l'adresse suivante : enquêtes@ccvib.com

Toutes les observations du public seront regroupées et accessibles sur le site internet dédié, dans les meilleurs délais pendant toute la durée de l'enquête. Les travaux préparatoires, ayant acquis possible, adressés mail adressés seront regroupés. Seul les noms, prénoms et lieux de l'habitant résident, s'adressés, exceptés les contributions anonymes. Le commissaire enquêteur recense les observations du public, cotées chronologiquement des premières aux dates et lieux cités.

- à la mairie d'AZÉVAL - Avenue de Vendée - 85190 AZÉVAL - le samedi 13 janvier 2024 de 9h à 12h
- à la mairie de BELLEFLEUR - Square Jeanne de Bellefleur - Bellefleur-Vie - 85170 BELLEFLEUR - le samedi 18 décembre 2023 de 9h à 12h
- à la mairie de SAINT-DENIS-LA-CHAPELLE - 6 Rue Abbé Pierre Antaud - 85170 SAINT-DENIS-LA-CHAPELLE - le mercredi 27 décembre 2023 de 9h à 12h
- à la communauté de communes Vie et Boulogne - 24 rue des Landes - 85170 LE PORE SUR VIE - le vendredi 15 décembre 2023 de 9h à 17h et le mardi 19 janvier 2024 de 9h à 17h.

Les observations doivent parvenir au commissaire enquêteur du vendredi 15 décembre 2023 à partir de 9h jusqu'au

AVIS

Commission de planification
VE ET BOULOGNE
Projet de réaménagement n°1
du Plan local d'urbanisme
intercommunal valant Programme
Local d'habitat (PLUHL)



AVIS I

Commission de planification
VE ET BOULOGNE
Projet de réaménagement n°1
du Plan local d'urbanisme
intercommunal valant Programme
Local d'habitat (PLUHL)



DE T

Commission de planification
VE ET BOULOGNE
Projet de réaménagement n°1
du Plan local d'urbanisme
intercommunal valant Programme
Local d'habitat (PLUHL)

ANNEXE 2

Procès-verbal de synthèse

Remarque :

Le procès-verbal de synthèse a été conçu de telle façon qu'il sert de support au maître d'ouvrage pour produire son mémoire en réponse (objet de l'annexe 2).

Aussi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne reprend que la page de garde, le sommaire et la dernière page signée du porteur de projet, à l'issue de la remise commentée de ce PV le lundi 22 janvier 2024.

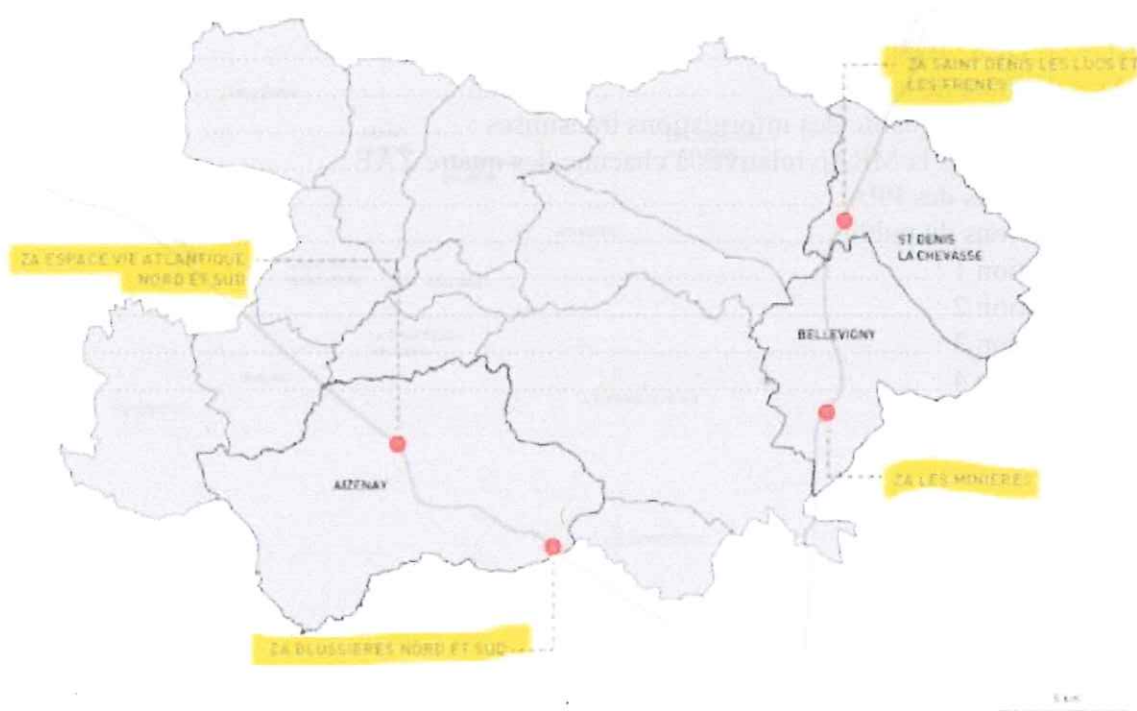
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

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 (PLUiH)

Cette révision intéresse quatre zones d'activités économiques



Enquête réalisée du 15 décembre 2023 au 16 janvier 2024

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Procès-verbal établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
3.	PARTICIPATION DU PUBLIC	3
4.	PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE	4
5.	LE DOSSIER D'ENQUETE	4
6.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	5
6.1.	Avis délibéré de la MRAe.....	5
6.1.1.	Complétude et qualité des informations transmises :.....	5
6.1.2.	Expressions de la MRAe relatives à chacune des quatre ZAE.....	6
6.2.	Observations des PPA	9
6.3.	Observations du public.....	9
6.3.1.	Observation 1 :	9
6.3.2.	Observation 2 :	11
6.3.3.	Observation 3 :	11
6.3.4.	Observation 4 :	12

Je soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations portées au présent procès-verbal de synthèse.

Vos réponses devront me parvenir avant le mardi 6 février 2024, à l'adresse suivante :

Philippe GAUBERT, 55, rue de Maubeuge, 85000 La Roche sur Yon.

Je vous remercie de m'en adresser parallèlement une version dématérialisée, à l'adresse :

gaubertp@neuf.fr

Fait en double exemplaire, le 22 janvier 2024, à La Roche sur Yon.

Remis et commenté au siège de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, le 22/01/2024.

Monsieur Guy PLISSONNEAU, Président
de la CCVB, a pris connaissance de ce
document le 22/01/2024. *Signature*



Philippe GAUBERT



ANNEXE 3

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Enquête publique – Mémoire en réponse au procès-verbal
de synthèse

Ce mémoire en réponse est réalisé sur la base du procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur en date du 22 janvier 2024, en noir dans le présent document. Seuls les éléments en vert constituent la réponse du maître d'ouvrage.

La communauté de communes Vie et Boulogne souhaite apporter le maximum d'éclairages aux questions posées. A noter que certains éléments de réponses et/ou arbitrages nécessitent plus de temps que celui donné par le cadre légal, à savoir 15 jours. Ainsi, certaines réponses seront apportées ultérieurement en vue de l'approbation de la révision allégée n°1.

Enfin, l'ensemble des contributions a été synthétisé dans le tableau en annexe du présent mémoire. Les participants peuvent y trouver les premiers éléments de réponse.

1. INTRODUCTION

Ce procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Guy PLISSONNEAU, Président de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) les observations écrites reçues pendant l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLUiH. Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le lundi 22 janvier 2024, soit 6 jours après la fin de l'enquête. Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne, 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.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du vendredi 15 décembre 2023 à 9h au mardi 16 janvier 2024 à 17h, selon l'article 1 de l'arrêté de la CCVB du 10 novembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. 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 une salle accessible, tout à fait adaptée pour accueillir, échanger et présenter les documents dans les meilleures conditions. Mesdames Coralie MALIDIN et Lise GUERINEAU, du service Urbanisme en charge du dossier, ont été présentes ou joignables durant toute la durée de l'enquête. Ce service a apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels ou téléphone. Pour sa part, l'accueil dans les 3 mairies concernées 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.

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

Néant.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

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

Le tableau ci-dessous reprend la fréquentation du public sur l'ensemble de la durée de l'enquête.

PERMANENCES	Visites	Registre
Vendredi 15 décembre 2023 - siège de la CCVB	0	0
Mardi 18 décembre 2023 - mairie de Bellevigny	0	0
Mercredi 27 décembre 2023 - mairie de St-Denis-La-Ch.	0	0
Samedi 13 janvier 2024 - mairie d'Aizenay	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.

Une des observations est accompagnée d'une pièce jointe (courrier préparé à l'avance par le déposant).

Par ailleurs, un courriel avec pièces jointes a été adressé à « enquetepublique@vieetboulogne.fr » le 8 janvier 2023, faisant part d'observations. Un autre courriel a été adressé le 16 janvier 2024, pour compléter une observation déposée le jour même au registre de la CCVB.

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

Néant.

4. PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE

Par délibération du conseil communautaire du 13 juillet 2022, la communauté de communes Vie et Boulogne a prescrit la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), approuvé le 22 février 2021.

Cette révision 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 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.

5. LE DOSSIER D'ENQUETE

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 PLUiH est en effet un document complet au regard de la réglementation.

Certains éléments du dossier ne sont pas forcément d'un accès facile pour le public, quelques plans auraient gagné à être plus précis, tout en conservant aussi par exemple d'une maquette à l'autre la bonne orientation nord-sud pour des repérages plus aisés.

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

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

Les orientations nord/sud manquantes seront ajoutées au dossier d'approbation.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1. Avis délibéré de la MRAe

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Vie et Boulogne. Après délibération, la MRAe rend le 27 octobre 2023 l'avis synthétisé ci-dessous, avec l'objectif de permettre d'améliorer la conception du rapport de présentation, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Par courrier du 21 novembre 2023, et conformément à l'article L122.1 du code de l'environnement, la CCVB a produit son mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe. Pour plus de lisibilité, les réponses de la CCVB sont insérées en bleu (et en encadré pour celles au présent PV).

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 ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire.

6.1.1. Complétude et qualité des informations transmises :

Si le dossier transmis à la MRAe présente un contenu en rapport avec l'importance et la nature de la révision allégée, la MRAe note que pour les secteurs non encore entièrement anthropisés, les inventaires destinés à identifier d'éventuelles zones humides ont été menés tardivement et principalement en mai 2022 (biais méthodologique conduisant à sous-estimer parfois la réalité du caractère hydromorphe des sols).

D'où les 3 recommandations suivantes de la MRAe de :

- présenter une analyse de la compatibilité de la procédure de révision du PLUiH avec les orientations et prescriptions du SCoT qui peuvent la concerner ;
- aborder l'articulation du projet de révision, avec les autres plans programmes (SRADDET et SDAGE essentiellement) dont l'approbation est intervenue postérieurement à celle du SCoT qui en conséquence n'a pu les intégrer ;
- présenter une analyse de la compatibilité de la procédure d'évolution du PLUiH avec le PCAET de la CCVB ;
- renseigner les valeurs d'état zéro et d'objectif pour les divers indicateurs retenus au tableau de suivi de la présente révision.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A la recommandation 1 : L'analyse démontrant la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT Yon et Vie sera ajoutée en complément au rapport de présentation.
- A la recommandation 2 : la CCVB fait valoir que l'évaluation du SCoT du 15/12/22 a de fait permis l'intégration du SRADDET.
- A la recommandation 3 : si le PCAET a été approuvé 4 mois après le PLUi-H, dans les faits, les 2 documents ont été réalisés en parallèle par la CCVB, pour être compatibles. L'analyse démontrant la compatibilité de la révision allégée avec le PCAET viendra compléter le rapport de présentation.
- A la recommandation 4 : Les valeurs d'état zéro et d'objectifs pour les indicateurs seront ajoutées par la CCVB dans le projet de révision allégée en sus de la version initiale.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que la CCVB répond positivement aux recommandations générales de la MRAe.

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

Néant.

6.1.2. Expressions de la MRAe relatives à chacune des quatre ZAE

Espace Vie Atlantique à Aizenay

- pour le secteur au nord de la RD948, la MRAe ne formule pas de remarques particulières.

- pour le secteur sud, elle relève le fait que la réduction de la bande de recul consiste à libérer un espace supplémentaire dont la surface précise n'est pas portée au dossier, alors même que cet espace n'est actuellement pas aménageable du fait de la bande d'inconstructibilité. Parallèlement, la MRAe relève que d'autres espaces AUe à l'échelle du PLUiH et de la zone d'activité en particulier s'avèrent encore disponibles. Elle note aussi que 122 ml de haie pourraient être supprimés, mais compensés par l'implantation d'un module végétal de 144 ml, sans cependant que le dossier n'apporte des éléments d'analyse au plan paysager et écologique qui permettrait de conclure que ce nouveau linéaire de 144ml serait substituable en tous points aux 122ml supprimés.

La MRAe s'interroge aussi sur le fait que le périmètre de l'OAP nouvelle s'étend au-delà du seul secteur 2AUe et concerne désormais des espaces figurant en zone A, ce qui amène la mission à interroger l'efficacité d'une OAP sectorielle en partie en zone A.

Enfin, au regard du fort rétrécissement de la bande de recul, de l'existence d'une voie latérale au sein de cette bande, et de la possibilité offerte par l'OAP de réaliser des stationnements ou des zones de stockage, la MRAe s'interroge sur la faisabilité du module végétal compensatoire envisagé.

Ce faisant la MRAe recommande de :

- démontrer le besoin d'un nouvel espace constructible en réduisant la bande de 100 m alors que le PLUiH dispose déjà ailleurs de zones 2AUe disponibles hors bande de recul ;
- présenter des schémas, coupes-types ou tout autre élément qui permettraient d'illustrer plus précisément les principes édictés en matière d'intégration paysagère formulés dans l'OAP (cf notamment l'interrogation de la MRAe sur le caractère réalisable du module végétal) ;
- procéder à une analyse de l'état initial du secteur d'OAP permettant d'établir clairement les enjeux associés aux fonctions de la haie qui a vocation à disparaître, ceci dans la perspective de la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire compenser » (ERC) au stade opérationnel.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A la recommandation 1 : il s'agit d'un espace déjà constructible et non d'un nouvel espace constructible, précisant que cet espace est déjà classé en zone « à urbaniser » et comptabilisé au sein de l'enveloppe de 130 ha dédiés aux nouvelles activités dans le PADD du PLUi-H.

- A la recommandation 2 : un schéma de principe illustratif supplémentaire sera ajouté pour illustrer les principes de l'OAP concernant l'intégration paysagère.

- A la recommandation 3 : l'analyse de l'état initial du secteur d'OAP sera complétée afin d'établir les enjeux associés à la destruction de la haie.

Remarque du commissaire enquêteur qui enregistre les réponses de la CCVB.

Il semble qu'il y a confusion sur le 1^{er} point quant au fait que l'espace soit déjà constructible (la MRAe parle de l'espace actuellement non aménageable) ; en effet, s'agissant de la partie concernée par l'actuelle bande des 100m, celle-ci n'est pas constructible. Par ailleurs, la CCVB ne donne pas de précision sur « les 2 zones 2AUe disponibles hors bande de recul » évoquées par la MRAe dans sa recommandation ; le

besoin d'un nouvel espace constructible n'apparaît pas démontré. Dans le même temps, « la MRaE s'interroge sur l'efficacité d'une OAP sectorielle concernant pour partie des espaces figurant en zone A ». Il s'agit d'espaces conséquents situés au nord-ouest de l'OAP (dont la surface est au moins équivalente à la zone 2AUe voisine) ; quelle réponse à ce point ?

Réponse du maître d'ouvrage

La notion d'espace « constructible » peut en effet porter à interprétation. Pour clarifier ce point, sont rapportés ci-dessous les articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Ainsi, le code de l'urbanisme ne fige pas totalement les bandes de 100 mètres de part et d'autre des voies concernées. Par exemple, les aires de stationnement ou encore les extensions peuvent y être admises. De plus, le caractère « constructible » d'un secteur doit s'appréhender avec le zonage d'un document d'urbanisme. Dans le cas évoqué, le classement à urbaniser, dit « AU », est par définition un secteur dédié à l'urbanisation. La preuve en est, les secteurs dits « AUe », regroupant « 1AUe » et « 2AUe », sont comptabilisés dans l'enveloppe de consommation foncière de 131 ha dédiés aux activités économiques du PLUi-H. A noter que cette enveloppe a été définie dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H approuvé le 22 février 2021. Celle-ci a été déterminée de manière à répondre à la stratégie économique et aux besoins des entreprises à horizon 2030. Il est rappelé que la démonstration des besoins de cette enveloppe de 131 ha avait été réalisée lors de l'élaboration initiale du PLUi-H et n'a pas lieu d'être remise en cause dans cette procédure.

- ⇨ Aussi, la marge de recul en zone « AU », peut être considérée comme un espace constructible bien que cela soit de manière limitée. Si elle était totalement inconstructible, elle serait classée en zone agricole ou naturelle, ce qui aurait pour conséquence de reporter, ou d'étaler, les zones à urbaniser, dites « AU », pour atteindre les 131 ha dédiés aux activités économiques nécessaires. Consciente de devoir préserver les espaces agricoles et naturels, la CCVB a décidé de réaliser des études « loi Barnier » afin de pouvoir densifier les espaces à urbaniser, en diminuant la marge de recul où la constructibilité est certes limitée, mais possible et donc potentiellement déjà impactante sur les sols.

D'autre part, il est rappelé que le PLUi-H de Vie et Boulogne planifie l'urbanisation de 2018 jusqu'à 2030. Ainsi, et fort heureusement, à ce jour des zones « 2AU » sont encore disponibles. Elles doivent permettre l'accueil de nouvelles activités jusqu'en 2030. Pour cela, il sera nécessaire de procéder à une modification du PLUi-H afin de les ouvrir à l'urbanisation et donc de les basculer vers un zonage dit « 1AU ». Dans ce cadre et conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le besoin devra être démontré et ce, pour l'ensemble de la zone « 2AUe », donc avec la marge de recul, le cas échéant.

- ⇨ En outre, la procédure de révision allégée n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone « 2AUe » mais seulement d'intégrer l'étude « loi Barnier » réalisée. Celle-ci peut paraître prématurée au vu du classement actuel du secteur mais l'objectif était de réduire les coûts grâce à la mutualisation de l'étude sur plusieurs sites à la fois.

A ce stade, il a été observé en 2023 par le service économie de la CCVB, une consommation de 59,05 ha sur les 131 prévus, soit déjà 45 % de la surface totale.

- ⇨ Ainsi, il est, au vu du rythme observé, toujours nécessaire pour la CCVB de disposer de l'enveloppe totale de 131 ha et d'optimiser le foncier pour répondre aux besoins en matière de développement économique jusqu'à 2030.

Concernant le périmètre de l'OAP couvrant en effet à la fois la zone agricole dite « A » et à urbaniser dite « AU », l'étude « loi Barnier » a révélé des enjeux liés au paysage plus étendus qu'au zonage « AU ». Pour rappel, au sein de la notice de révision allégée (p.35), il est indiqué : « La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour

conséquence de créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructibles » comme la zone agricole. Il s'agit de prévoir au-delà des constructions admises en zones constructibles, des aménagements qui garantissent la qualité paysagère du site telles que des haies, des séquences à dominante naturelle, ... »

- ⇒ Ainsi, dans ce cas, l'OAP permet d'indiquer qu'en cas de suppression d'une haie, celle-ci devra être nécessairement compensée à un certain emplacement en zone A (précisé sur le schéma de l'OAP), afin de maintenir une qualité paysagère en entrée de ville. L'outil de l'OAP a été jugé le plus pertinent pour mettre en place cette mesure.

Les Blussières à Aizenay

L'enjeu principal concerne le traitement paysager.

De ce point de vue, la MRAe recommande de compléter l'OAP de cette ZAE par des schémas, coupes ou tout autre document illustratif permettant de guider la requalification en termes paysagers et environnementaux afin d'assurer l'atteinte de l'objectif poursuivi.

Mémoire en réponse de la CCVB

- A cette recommandation, la CCVB répond qu'un schéma de principe illustratif supplémentaire sera ajouté afin d'illustrer les principes de l'OAP concernant la requalification en termes paysagers.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre la réponse de la CCVB qui n'appelle pas de remarques particulières.

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

Néant.

Les Minières à Bellevigny

L'objectif est d'optimiser l'artificialisation de ce secteur, contraint par la présence de zones humides et mares sur environ 6 500 m², accueillant faune (amphibiens) et flore protégées. Or, du fait de leur caractère disséminé sur le secteur, plusieurs espaces de zones humides seront directement impactés. La MRAe relève que le dossier ne permet pas à ce stade d'apprécier la compensation entre les surfaces impactées et celles identifiées comme à préserver au sein de l'OAP.

L'analyse de la fonctionnalité des zones humides n'est pas présentée, ni la façon dont il a été tenu compte des espaces périphériques¹ nécessaires à leur maintien. Si l'OAP affirme l'interdiction de tout aménagement d'aire de stationnement ou de stockage au sein de l'espace identifié comme secteur humide à préserver dans la bande de recul, rien n'indique que leur emplacement et leur dimensionnement apparaissent en adéquation avec les secteurs de zones humides impactés.

Au vu de ces éléments, la MRAe recommande que soit développée dans le détail dès à présent la séquence « éviter – réduire – compenser » relative aux zones humides sur la base d'une analyse de leur fonctionnalité et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour le secteur à aménager sur cette ZAE (sans renvoyer cette analyse au stade opérationnel ultérieur).

Mémoire en réponse de la CCVB

- la CCVB répond que les zones humides hors bande des 100 mètres sont identifiées dans l'OAP, pour être valorisées et éviter leur destruction. Un principe de corridor entre les 2 zones a été ajouté au sein de l'OAP. La séquence « éviter-réduire-compenser » relative aux zones

¹ Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 précise dans son chapitre 8 que « Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les OAP, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. »

humides sera complétée sur la base de leur fonctionnalité et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre les réponses de la CCVB.

Il fait remarquer que l'OAP prévoit une circulation interne à la ZAE qui passe entre les 2 zones humides, d'où une interrogation par rapport au corridor évoqué entre les 2 zones : dans ces conditions, quelle préservation des espaces périphériques et quelle continuité de la biodiversité ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le porteur de projet devra concevoir un projet en démontrant la conservation d'un corridor écologique avec des aménagements adaptés au milieu et au projet avec par exemple une vitesse limitée des véhicules motorisés afin de réduire les écrasements, des aménagements conçus de manière à réduire au maximum l'impact sur les sols, des espaces de refuges pour les espèces, tels que des murets, des mares, des haies à proximité immédiate de la voirie afin de maximiser les possibilités de « franchissement » de la faune et de la flore. En effet, bien que l'urbanisation puisse représenter un obstacle à la circulation des espèces, il existe des types d'aménagements garantissant les déplacements de la faune et de la flore.

Saint-Denis / Les Lucs à Saint-Denis la Chevasse

La ZAE concernée est située de part et d'autre de la RD763.

A l'ouest la révision allégée consiste avant tout à adapter la bande de recul à la réalité de l'occupation du terrain par les constructions existantes, tout en cherchant à diminuer l'impact visuel. Si le dossier met clairement en évidence des perceptions masquées des entreprises par la végétation actuelle, la MRAe suggère un dossier amélioré qui présenterait ces mêmes perceptions en période hivernale pour mieux apprécier l'effet des haies constituées d'essences locales au feuillage caduc.

A l'est la révision affiche de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, d'intégration paysagère et de préserver l'identité bocagère. Dans ce secteur, une importante zone humide (0,59 ha) est identifiée. Si l'OAP de cette ZAE précise bien le principe d'interdiction de tout aménagement de zone humide au sein de la bande de recul de 100 m, la MRAe relève qu'une partie de la zone humide est située en dehors de la bande de recul (comme une autre identifiée de 370 m²). L'OAP se limite à renvoyer l'analyse de la séquence ERC au stade ultérieur. Comme pour le secteur précédent, la MRAe rappelle l'intérêt de la planification. Elle estime, pour ce secteur, qu'on ne peut conclure que le PLUiH est suffisamment protecteur.

En conséquence, la MRAe recommande :

- que soit développée dans le détail la séquence « éviter – réduire – compenser » – relative aux zones humides sur la base d'une analyse de leurs fonctionnalités et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour l'ensemble du secteur concerné ;
- de présenter des schémas, coupes-types ou tout autre élément permettant d'illustrer de manière plus précise les principes édictés en matière d'intégration paysagère formulées dans l'OAP.

Mémoire en réponse de la CCVB

- à la recommandation 1, la CCVB répond que les zones humides répertoriées ont été ajoutées au sein des OAP afin d'éviter leur destruction.

- à la recommandation 2, la CCVB indique que la séquence « éviter-réduire-compenser » relative aux zones humides sera complétée.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le CE enregistre les réponses de la CCVB, mais regrette leur manque de précision.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage :

La CCVB indique que « Futur Proche », bureau d'études missionné initialement sur le volet environnemental n'existe plus et n'a pas pu terminer sa mission qui aurait permis d'apporter

davantage de précisions. Depuis, ne disposant pas des compétences en interne, la CCVB a recherché un nouveau bureau d'études. Au moment de la rédaction du présent mémoire, le nouveau bureau d'études missionné a indiqué devoir procéder à de nouveaux relevés sur le terrain. Ces derniers seront réalisés en mars au vu de son plan de charge et de la période qui est propice aux relevés concernant les zones humides. Ainsi, les précisions nécessaires seront apportées au dossier en vue de son approbation.

Dans sa conclusion, la MRAe revient sur le secteur de la ZAE Espace Vie Atlantique à Aizenay ; elle estime que la justification du besoin de la réduction de la bande de recul nécessite d'être davantage argumentée et accompagnée le cas échéant d'une mesure visant à ne pas accroître le niveau d'artificialisation par rapport au PLUi initial.

La MRAe estime que l'évaluation environnementale ne repose sur aucune analyse des fonctionnalités des zones humides ni détermination de leurs espaces périphériques, ni d'analyse de solutions de substitution pour un évitement des zones humides dès le stade de la planification.

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette conclusion de la MRAe reprend des points forts et récurrents exprimés dans l'avis, notamment le fait que l'analyse de la séquence « E-R-C » soit renvoyée au stade opérationnel, plutôt que de procéder par anticipation.

Elle réitère, pour la ZAE « Espace Vie Atlantique », le besoin d'une argumentation plus étayée pour justifier la nécessité de réduire la bande de recul, et l'intérêt de veiller à ne pas accroître le niveau d'artificialisation par rapport au PLUiH actuel.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage

Concernant la nécessité de réduire la bande de recul dans la ZAE « Espace Vie Atlantique », en complément des éléments déjà apportés plus haut à ce sujet, il est rappelé :

- les besoins de 131 ha justifiés et actés dans le PLUi-H initial
- la comptabilisation de la marge de recul au sein de ces 131 ha
- la justification des besoins d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU notamment la marge de recul obligatoire lors de la future procédure de modification en la matière
- la consommation d'espace estimée à 45% en 2023 de l'enveloppe dédiée aux activités économiques appuyant les besoins de l'enveloppe totale de 131 ha et la densification des zones AUe à horizon 2030.

Pour rappel, comme indiqué dans le mémoire en réponse adressé à la MRAe, l'analyse de l'état initial ainsi que les séquences « ERC » seront complétées comme demandé et pris en compte en vue de l'approbation de la procédure. Pour cela, un bureau d'études doit procéder à de nouveaux relevés sur le terrain en mars, période la plus propice aux relevés concernant les zones humides.

- ⇒ *De plus, la CCVB souhaite ajouter que sans les études « loi Barnier » menées et leurs intégrations par cette procédure de révision allégée, les zones humides et certains boisements n'étaient pas identifiés et donc non protégés par l'actuel PLUi-H. Ainsi, ces études ont permis de mettre en place des outils afin de les protéger soit au règlement graphique, soit par le biais des OAP.*

6.2. Observations des PPA

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, la CCVB a consulté les personnes publiques associées par courrier, et en les invitant à examiner le projet lors de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2023.

- 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 de révision allégée (et non accélérée comme mentionné par erreur dans la décision) n°1 du PLUih de Vie et Boulogne.

- 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, en joignant à son courrier une liste d'essences naturellement présentes sur le territoire. Il appelle à vigilance pour ce qui concerne les espèces exotiques envahissantes.
- Quinze PPA étaient invitées à la réunion d'examen conjoint. Seule la Chambre d'agriculture était représentée, le président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie et le maire de Bellevigny étaient excusés, les autres participants étant tous élus ou personnels de la CCVB. Le procès-verbal de réunion ne fait pas état d'éléments appelant à remarques ou questions.

Remarque du commissaire enquêteur

Il est regretté le peu de mobilisation des PPA sur ce projet de révision allégée n°1 du PLUih qui, à l'examen, se révèle porteur d'enjeux.

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage :

Pour rappel, conformément à l'article R153-5 du code de l'urbanisme, l'absence de remarque vaut avis favorable des personnes publiques associées.

6.3. Observations du public

6.3.1. Observation 1 :

M David Legrand, pour la SAS Legrand Alain, située sur le Parc d'Activité Espace Vie Atlantique Nord, à Aizenay.

Après avoir formulé ses demandes par mail du 8 janvier 2024, M Legrand est passé à la permanence d'Aizenay pour un échange plus direct et expliciter ses souhaits.

Une étude a été menée début 2023, conjointement avec la CCVB, pour optimiser, densifier et mutualiser le foncier de l'entreprise et de son pourtour.

Contrainte sur le site actuel, et avec des activités complémentaires, l'entreprise connaît « une croissance douce mais régulière ». Aujourd'hui, elle compte 85 salariés pour 70 moteurs, et sous 10 ans, la projection est de l'ordre de 125 salariés pour 100 véhicules.

L'argumentaire développé par M Legrand vise à soutenir sa demande de modifications de limites de propriété telles que présentées dans le plan n°2.

En résumé, ses demandes (cf plans ci-dessous) sont de modifier les périmètres pour permettre :

- une entrée depuis le giratoire, une entrée et une sortie vers la parcelle ZK 252
- l'optimisation du foncier de la parcelle ZK 380 et ZK 176
- l'aménagement et l'optimisation du foncier face à la parcelle ZK 176.

Plans :

En 1, un extrait du règlement graphique de la révision allégée



En 2, le résultat de l'étude présentée par la SAS Legrand.



Remarques du commissaire enquêteur :

Les entrées sollicitées imposeraient la création d'accès supplémentaires sur la « rue de la Chevrie ». Or, l'OAP prescrit clairement l'interdiction de ce type d'accès sur cette rue (critère sécurité).

L'installation du parking en façade le long de la RD948 ne permettrait plus l'extension de la zone boisée telle que prévue à l'OAP (critères paysage, urbanisme et architecture).

Ce sont donc 4 critères, sur les 5 qui définissent les principes d'aménagement repris dans l'OAP, qui ne seraient plus respectés.

Enfin, le parking mutualisé envisagé (au nord de l'implantation) verrait des piétons se diriger à l'est (en traversant le rond-point), pour rejoindre différents établissements (IME, collège, lycée, salle de sport ...). Ce qui interroge à nouveau le critère sécurité.

Réponse du maître d'ouvrage

Au vu de l'étude « loi Barnier » et du projet présenté par l'entreprise, il est proposé de faire évoluer l'OAP telle qu'annexée au présent mémoire en réponse et comme suit :

- concernant les accès, s'agissant d'une route départementale, le conseil départemental a été sollicité pour avis préalable et ne s'oppose pas à la création de nouveaux accès s'ils sont

sécurisés. Aussi, ils pourront être admis en s'appuyant notamment sur celui existant au sud et s'ils sont en sens unique sans créer de franchissement de voie.

- la question du stationnement mutualisé au nord semble être une solution afin de réduire les risques quant à la situation actuelle. En effet, des problèmes de stationnement sauvage dans le secteur sont observés le week-end principalement lors d'événements à proximité (compétitions sportives par exemple). La création de cet espace mutualisé permettrait un stationnement à des emplacements prévus plutôt que sur des trottoirs gênants la visibilité. De plus, il apparaît compatible avec l'activité de l'entreprise qui nécessite des besoins en stationnements pour les employés la semaine. Cette solution améliorerait ainsi la sécurité sans générer de consommation d'espace que créerait l'aménagement non pas d'un mais de deux parcs de stationnement.

- concernant la bande paysagère au sud, conformément au schéma d'intention issu de l'étude « loi Barnier », celle-ci se doit d'être conservée. Toutefois, à noter que celle-ci n'est pas totalement incompatible avec du stationnement. Il conviendra cependant au porteur de projet de trouver des solutions en matière d'aménagement paysager. Les termes de l'OAP ont été légèrement modifiés afin de clarifier ce point, pour rappel des aménagements sont possibles si une partie végétalisée demeure de manière à préserver le paysage et si la régulation des eaux pluviales est assurée.

6.3.2. Observation 2 :

M Colette Texier, passée pour se renseigner sur 2 points :

- Au sujet d'une parcelle située sur Bellevigny, pour savoir si celle-ci était concernée par l'OAP prévue sur les Minières. Le commissaire enquêteur a pu lui indiquer que ce n'était pas le cas.
- Pour le compte de la société Dal'Alu aux Blussières. Confirmation à Mme Texier que cette entreprise est bien située dans le périmètre de l'OAP des Blussières. Un représentant de Dal'Alu (cf observation 3) devrait passer lors de la dernière permanence au siège de la CCVB.

Remarques du commissaire enquêteur

L'observation ci-dessus témoigne seulement d'un passage pour prise de renseignements et n'appelle pas forcément de réponse de la CCVB.

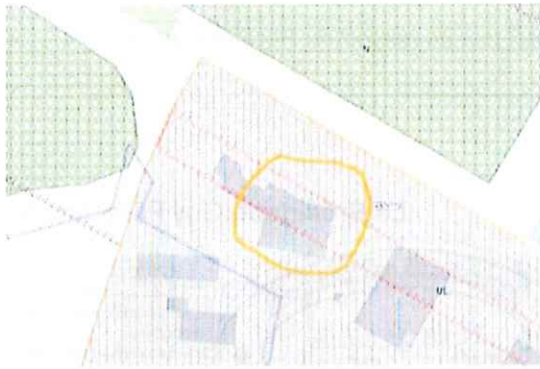
Réponse éventuelle du maître d'ouvrage

Néant.

6.3.3. Observation 3 :

M Mathieu Texier est venu se renseigner sur la réserve foncière disponible sur les parcelles accueillant l'entreprise Dal'Alu (ZAE Les Blussières), un courrier joint au registre explicite sa demande. Sur la base d'un argumentaire exposé dans ce courrier, M Texier indique que sa seule réserve foncière pour étendre son entreprise se situe entre la D948 et la façade de son bâtiment. Il demande en conséquence à pouvoir étendre son emprise bâtementaire sur une bande de 5 mètres supplémentaires en façade.

Par mail adressé peu après son passage en permanence, M Texier interroge aussi sur la possibilité de porter un projet avec un R+1 (8m de façade) dans la limite de recul définie au PLU.



Extrait de plan qui situe l'entreprise Dal'Alu et où l'on distingue l'actuelle limite de la bande de recul du PLUiH (celle qui « coupe » les bâtiments), et la nouvelle limite qui propose l'alignement sur l'existant.

Remarques du commissaire enquêteur

Les demandes formulées par M Texier sont explicites, et relayées en l'état à la CCVB qui pourra faire part de ses réponses.

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément à l'article « UE 4 et 5 » du PLUi-H :

- les constructions en R+1 sont admises ;
- les extensions des constructions existantes sont autorisées au sein de la bande recul.

6.3.4. Observation 4 :

M Bruno Meneust (société Abrinoval) est venu se renseigner sur le règlement de l'OAP (ZAE Les Lucs / St-Denis) impactant sa parcelle (cf plan ci-dessous). En prévision d'une possible cession, il sollicite le retrait du bosquet existant (en pointe à l'est de la parcelle), la révision de la zone humide (au sud) via drainage, et un raccordement à l'assainissement.



Principes urbanistiques et architecturaux

- Secteur à vocation économique
- - - Marge de recul : distance d'implantation des constructions et installations à 40 m de l'axe ou adaptée à l'environnement

Principes paysagers et environnementaux

- - - - Haie ou alignement d'arbres à créer ou à préserver
- Séquence à dominante naturelle à conserver boisement /régulation eaux pluviales
- Interface de mise en valeur et qualification de la façade « vitrine » par module végétal et arbre tige
- Transition paysagère à créer
- Préservation/valorisation/renaturation des zones humides

Remarques du commissaire enquêteur

Si les sollicitations de M Meneust sont claires, leur réalisation apparaît venir en contradiction avec le règlement de l'OAP qui porte une attention particulière aux zones humides et aux boisements (à conserver et/ou à conforter).

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de l'étude "loi Barnier", le bosquet a été identifié comme participant à la trame bocagère du secteur. Sa préservation a donc été inscrite au schéma d'intention de ladite étude au titre de sa valeur paysagère et écologique, de même, que la préservation de la zone humide. A noter que c'est par cette étude qu'il est permis de diminuer la marge de recul qui offre des possibilités de construction plus souples. La CCVB réitère la nécessité de protéger ses espaces d'intérêt écologique.

La demande de raccordement à l'assainissement collectif n'est pas du ressort du PLUi-H mais du schéma d'assainissement des eaux usées.

Le Président, Guy Plissonneau

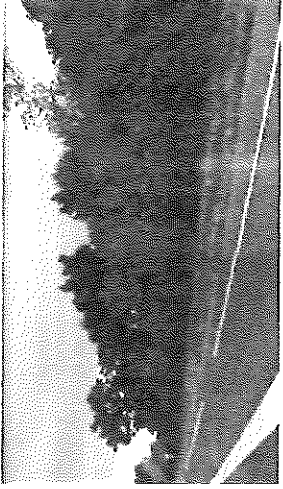


Signé électroniquement par : Guy
Plissonneau
Date de signature : 02/02/2024
Qualité : Président de la CC Vie et
Boulogne

Annexe

1 - Tableau de synthèse des observations et éléments de réponse de la CCVB

Réf de l'obs (ex : AZ-001)	Pièces complémentaires	Nom du demandeur	Ref cadastrale	Commune concernée	Adresse du terrain concerné	Classement PLU/H	Synthèse de l'observation	Réponse CCVB
soutien1	soutien1_PJ1	LEGRAND David	ZK-380	Aizenay	1 rue Jacqueline Auriol Parc d'Activité Espace Vie Atlantique Nord	UE	Souhaite que soit revue l'OSP EVAN concernant l'accès et la séquence naturelle en cohérence avec le projet de l'entreprise.	Au vu de l'étude « loi Bamier » et du projet présenté par l'entreprise, il est proposé de faire évoluer l'OSP comme suit : - concernant les accès, s'agissant d'une route départementale, le conseil départemental a été sollicité pour avis préalable et ne s'oppose pas à la création de nouveaux accès s'ils sont sécurisés. Aussi, ils pourront être admis en s'appuyant notamment sur celui existant au sud et ils sont en sens unique sans créer de franchissement de voie. - concernant la bande paysagère au sud, celle-ci se doit d'être conservée conformément au schéma d'implantation issu de l'étude « loi Bamier ». Celle-ci n'est toutefois pas totalement incompatible avec le stationnement. Il conviendra cependant au porteur de projet de trouver des solutions en matière d'aménagement paysager. Les termes de l'OSP ont été légèrement modifiés afin de clarifier ce point, pour rappel des aménagements sont possibles si une partie végétalisée demeure de manière à préserver le paysage et si la régulation des eaux pluviales est assurée.
soutien2	/	TEXIER Mathieu	Aizenay	Aizenay	Les Blussières	UE	Demanda s'il est possible de réaliser un projet de construction en R-1 dans la limite de recul définie au PLU	Les constructions en R-1 sont admises en zone UE du PLU-H.
AZ1	/	TEXIER Colette	Bellefigny	Bellefigny	idem courriel1		Demanda des renseignements concernant son terrain par rapport à l'OSP "Les lilas"	/
CCVB2	CCVB2_PJ1 CCVB_PJ2	LEHOUX Michel (SAS)	YA-91-96 et 161	Aizenay	Les Blussières		Demanda concernant la parcelle où est implantée l'entreprise Dal'Alu, en lien avec l'observation "courriel2". Souhaite que la société puisse s'étendre sur une bande de 5 mètres en façade en plus de l'existant.	Le projet peut être admis puisque les extensions des constructions existantes sont autorisées au sein de la bande recul.
CCVB3	/	MENEUST Bruno Sté ABRINOVAL		Saint-Denis-la-Chèvasse		UE	Souhaite que soit modifiés : 1 - le règlement graphique afin de supprimer la protection du boisement à proximité de son entreprise 2 - la zone humide sur l'OSP "St Denis-Les Luos".	Dans le cadre de l'étude "loi Bamier", le bosquet a été identifié comme participant à la trame bocagère du secteur. Sa préservation a donc été inscrite au schéma d'orientation de ladite étude au titre de sa valeur paysagère et écologique, de même, que la préservation de la zone humide. A noter que c'est par cette étude qu'il est permis de diminuer la marge de recul qui offre des possibilités de construction plus souples. La demande de raccordement à l'assainissement collectif n'est pas du ressort du PLU-H mais du schéma d'assainissement des eaux usées.

<p>1. Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle. ➢ Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, veillant à être végétalisées au maximum et avec un revêtement perméable sauf impossibilité technique avérée, pourront être admises au sein de la marge de recul. ➢ Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement. ➢ Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948. ➢ L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes. 	<p style="text-align: center;">CONTEXTE</p>  <p style="text-align: center;">Espace Vie Atlantique nord, vue de la RD 948</p>
<p>2. Principes de desserte et mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ La création d'accès supplémentaire est limitée rue de La Chevrie comme indiqué sur le schéma. Les éventuels nouveaux accès seront en sens unique et ne créeront pas de franchissement de voie. Ils pourront être interdits pour des raisons de sécurité. <p>3. Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Les espaces paysagers existants le long de la RD 948 seront conservés ou renforcés afin de préserver l'entrée de ville. L'aménagement paysager devra être davantage végétalisé en lisière de l'actuelle zone pavillonnaire comme indiqué sur le schéma. ➢ Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales. ➢ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et avec des essences locales. ➢ Les enseignes devront être intégrées au volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites. ➢ Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir. ➢ Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides. ➢ En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet. 	<p>Depuis les années 2000, des activités économiques à dominante industrielle se sont développées le long de la RD 948, à l'ouest d'Aizenay, dans les zones d'activités « Espace Vie Atlantique » nord et sud.</p> <p>En application de la Loi Barnier, le projet de port d'accvité a fait l'objet en 2003 d'une étude spécifique définissant finement des principes de composition urbaine et d'intégration paysagère, au regard de l'interface entre la RD 948 et l'espace dédié aux entreprises.</p> <p>Il en résulte notamment une marge de recul adaptée prolongant de manière pérenne les principes d'intégration du parc d'activité.</p> <p>Une étude « Loi Barnier » complémentaire (annexée au PLU-H), a été réalisée en 2022 dans le prolongement de l'existant, notamment concernant le secteur jusque-là pavillonnaire au sud-est de la zone. Sa vocation devrait muter vers une occupation à usage d'activité.</p> <p>Cette OAP reprend donc les principes de la 1^{ère} étude Loi Barnier et de la nouvelle.</p>

Espace Vie Atlantique - Aizenay

4. Schéma de principe

