

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMERATION
COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR VIE**



ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de L'Aiguillon sur Vie.**

RAPPORT D'ENQUETE

**Commissaire Enquêteur : Gérard ALLAIN
Enquête réalisée du 31 octobre au 30 novembre 2022**

Destinataires :

- Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération**
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**

Rapport modification n°2 PLU Aiguillon sur Vie – E 22000140/85 du 11-08-2022

SOMMAIRE

<u>1</u>	<u>CADRE GENERAL DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>OBJET DE L'ENQUETE</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>PRESENTATION DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>5</u>	<u>LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>ORGANISATION DE L'ENQUETE</u>	<u>5</u>
6.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	5
6.2	Modalités de l'enquête.....	6
6.3	Réunions et rencontres avec le porteur de projet	6
6.3.1	Vendredi 3 septembre 2022	6
6.3.2	Mercredi 30 novembre 2022	6
6.4	Mesures de publicité	6
6.4.1	Affichage	6
6.4.2	Presse.....	6
6.4.3	Internet	7
6.4.4	Mise à disposition, consultation du dossier, registre d'enquête.....	7
<u>7</u>	<u>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	<u>7</u>
7.1	Permanences	7
7.2	Comptabilisation des observations et propositions du public.....	8
7.3	Climat de l'enquête.....	8
7.4	Clôture de l'enquête	8
<u>8</u>	<u>ETUDE DU DOSSIER ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	<u>8</u>
8.1	Notice explicative	8
8.2	Orientations d'Aménagement et de programmation	9
8.3	Règlement	9
8.4	Plans de zonage	9
<u>9</u>	<u>DECISION ET AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET</u>	<u>9</u>
9.1	Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de Loire (MRAe).....	9
9.1.1	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	9
<u>10</u>	<u>ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>9</u>
10.1.1	Dépôts inscrits par le public sur le registre d'enquête :	9
10.1.2	Courriers adressés au Commissaire Enquêteur :	10
10.1.3	Courriels adressés au Commissaire Enquêteur :.....	13
10.1.4	Demandes de renseignements sans dépôt d'observation au registre.....	17
10.2	Observations et analyse du Commissaire Enquêteur :.....	17
<u>11</u>	<u>PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHESE</u>	<u>18</u>
<u>12</u>	<u>REPONSES APPORTEES PAR LE PORTEUR DE PROJET AU PV DE SYNTHESE</u>	<u>18</u>
12.1	Emplacement réservé rue du Poivre :	18
12.2	Emplacement réservé rue de la Florinière :.....	19
<u>13</u>	<u>ANNEXES</u>	<u>21</u>

1 CADRE GENERAL DU PROJET

La commune de L'Aiguillon sur Vie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2014. La présente procédure, prescrite par arrêté municipal en date du 14 septembre 2021 vise à mettre en œuvre, après une première modification approuvée le 24 septembre 2019 et deux révisions allégées approuvées le 23 juin 2020, la seconde modification du document après 8 années d'application.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux son règlement au projet de développement communal que la commune de Aiguillon sur vie mène cette procédure de modification du PLU.

2 OBJET DE L'ENQUETE

Fournir à Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, après recueil des interventions du public, un avis motivé sur la demande de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Aiguillon sur Vie.

3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Il s'agit d'un dossier d'enquête publique présenté par le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération - ZAE du Soleil Levant – CS 63 669 – Givrand – 85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex, portant sur la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.

Principaux textes :

- Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-19, L. 153-36 et suivants.
- Code de l'environnement, et notamment l'article L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
- Statuts du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération approuvés par arrêtés préfectoraux n° 2021 DRCTAJ 672 et 673 du 15 décembre 2021.
- Arrêté municipal de la commune de L'Aiguillon sur Vie en date du 14 septembre 2021 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
- Décision n° E22000140/85 du 11 août 2022, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Gérard ALLAIN en qualité de Commissaire Enquêteur.
- Arrêté ARSG2022-032 du 4 octobre 2022 du Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.

Le siège de l'enquête est désigné en mairie de L'Aiguillon sur Vie – 20, rue de l'Eglise 85220 L'Aiguillon sur Vie.

4 PRESENTATION DU PROJET

Les modifications envisagées portent sur :

- Suppression de l'OAP située rue des Jardins. *Celle-ci intégrant des parcelles en fond de jardin difficilement mobilisables nécessitant la réalisation d'une voie en impasse entrave la faisabilité cohérente d'un aménagement d'ensemble, il est proposé un maintien en espace arboré et paysager.*

Rapport modification n°2 PLU Aiguillon sur Vie – E 22000140/85 du 11-08-2022

- Reprise de l'OAP Nord du Bourg en lien avec l'étude en cours portant sur le réaménagement du centre-bourg et avec l'étude portant sur la ceinture verte. Cette modification n'augmente pas les objectifs de production de logements fixés à 15/ha soit 125. La zone UL, destinée aux activités sportives et de loisirs comprendrait un secteur UL1 autorisant des aménagements légers.
- Création d'une OAP Le Bois Joli – densification du tissu existant. Ce site a vocation à accueillir de l'habitat en raison de sa situation géographique et son accès facilité par les voies et réseau existants.
- Mise à jour du zonage autour de la zone artisanale – passage de la zone UE en 1AUe et mise en cohérence de l'OAP par rapport au zonage. Cette modification a pour objet de modifier le zonage UE vers un zonage 1AUe qui permettrait, à court terme, l'installation d'activités tertiaires.
- Création d'un emplacement réservé rue du Poivre pour permettre la création d'une voie piétonne menant au centre-bourg. Cette proposition d'emplacement réservé se caractérise par une bande de 10m de large pour le développement d'une liaison douce.
- Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique. Cette proposition est motivée par la croissance démographique qui engendre des besoins en termes d'équipements et de services.
- Création d'un emplacement réservé rue Jean Yole permettant d'aménager un espace de rencontre avec la création d'une place publique. Ce projet d'aménagement s'inscrit dans un projet d'aménagement de l'espace public.
- Modification du zonage au sein de la zone artisanale Sainte Henriette afin de sortir les habitations du périmètre et ainsi empêcher de développer des activités à proximité des habitations en dehors de la zone (passage en zone UB). Objectif : faire sortir les habitations du périmètre à vocation économique afin d'empêcher le développement de nouvelles activités pour limiter les risques de nuisances tout en conservant la volonté de densification prioritaire.
- Modification du règlement afin de corriger une erreur matérielle. Cette erreur empêchant tout changement de destination relatif aux zones N alors que le code de l'urbanisme, à l'article L123-3-1 précise que ce changement est possible pour une destination d'habitation ou d'hébergement touristique, à certaines conditions, pour les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial. L'article N2 propose d'intégrer ces dispositions.
- Modification du règlement en zone NLP afin de rectifier l'aspect extérieur des constructions. Il est proposé dans cette zone des prescriptions concernant les toitures des chalets bois et locaux de pêche, pour une bonne intégration dans l'environnement préexistant.

L'ensemble de ces modifications est traduit par des plans et photos explicites dans le dossier de consultation du public.

Ces modifications :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

5 LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé de :

Désignation Pièce	N°	Date d'émission	Nombre de Pages
Registre d'enquête publique	1	31-10-2022	16
Arrêté du Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération portant ouverture de l'enquête publique	2	4-10-2022	4
Extrait du registre des arrêtés du maire de L'Aiguillon sur Vie	3	14-09-2021	2
Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté du « Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération »	4	28-02-2022	3
Notice explicative	5	23-06-2020	32
Orientations d'Aménagement et de Programmation	6	23-06-2020	30
Règlement	7	23-06-2020	133
Plan zonage PLU - Bourg	8	23-06-2020	1
Plan zonage PLU - Ouest	9	23-06-2020	1
Plan zonage PLU - Est	10	23-06-2020	1
Décision MRAe	11	4-07-2022	5
Avis Chambre d'Agriculture de la Vendée	12	29-09-2022	1

6 ORGANISATION DE L'ENQUETE

6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E22000140/85 du 11 août 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gérard ALLAIN en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande de Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « *La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Aiguillon sur Vie* ».

Rapport modification n°2 PLU Aiguillon sur Vie – E 22000140/85 du 11-08-2022

6.2 Modalités de l'enquête

Par Arrêté ARSG2022-032 du 4 octobre 2022 Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération a prescrit les modalités de l'enquête publique organisée du lundi 31 octobre 2022 à 9H00 au mercredi 30 novembre 2022 à 17H00, soit durant 31 jours consécutifs.

6.3 Réunions et rencontres avec le porteur de projet

6.3.1 Vendredi 3 septembre 2022

Le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de L'Aiguillon sur Vie :

- Monsieur André COQUELIN, maire.
- Madame Francine ZIMMERLIN, adjointe à l'urbanisme.
- Madame Christine JOUBERT, chargée de l'urbanisme.
- Monsieur Alexandre PHONGSAVATH, chargé de mission planification/urbanisme, Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.

Des précisions ont été apportées aux questions du Commissaire Enquêteur concernant le dossier, et une visite des différents sites objet de l'enquête a été effectuée. Un compte-rendu de cette rencontre a été rédigé par le Commissaire Enquêteur, qui a été adressé aux participants.

6.3.2 Mercredi 30 novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de L'Aiguillon sur Vie, préalablement à la permanence de clôture de l'enquête, Madame Francine ZIMMERLIN, adjointe à l'urbanisme et Madame Christine JOUBERT, chargée de l'urbanisme, afin de revoir différents sites concernés par la modification n°2 du PLU dont celui de la Florinière, et d'obtenir des précisions complémentaires.

6.4 Mesures de publicité

6.4.1 Affichage

Un avis au public se référant à l'arrêté du Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération du 4 octobre 2022, prescrivant l'enquête publique a été affiché :

- Au siège du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.
- En mairie de L'Aiguillon sur Vie.
- Au complexe sportif de L'Aiguillon sur Vie
- Au foyer rural de L'Aiguillon sur Vie
- Sur le site de la Florinière
- Rue du Poivre
- Impasse des Iris

L'enquête a été également annoncée sur le journal lumineux d'informations municipales, rue Clémenceau – L'Aiguillon sur Vie.

Le certificat de publicité de l'enquête a été produit par le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération en date du 2 décembre 2022. Ce certificat est joint en annexe.

6.4.2 Presse

Les avis d'enquête ont été publiés à 2 reprises dans 2 journaux :

➤ Première parution :

- « Ouest-France édition de la Vendée » du mercredi 12 octobre 2022.
- « Le Courrier Vendéen » du jeudi 13 octobre 2022.

➤ Seconde parution :

- « Ouest-France édition de la Vendée » du jeudi 3 novembre 2022.
- « Le Courrier Vendéen » du jeudi 3 novembre 2022.

6.4.3 Internet

L'avis d'enquête, et l'ensemble des pièces du dossier ont été consultables sur les sites de la mairie de L'Aiguillon sur Vie et du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération du lundi 31 octobre au mercredi 30 novembre 2022.

6.4.4 Mise à disposition, consultation du dossier, registre d'enquête

Le dossier en version « papier » et en version « numérique » sur un ordinateur dédié ont été mis à disposition du public en mairie de L'Aiguillon sur Vie www.laiguillonsurvie.fr ainsi qu'au siège du Pays de Saint Gilles Croix de Vie www.payssaintgilles.fr.

Le registre d'enquête était disponible en mairie de L'Aiguillon sur Vie et accessible par voie dématérialisée à l'adresse : enquete-plu-laiguillonsurvie@payssaintgilles.fr

Les courriers pouvaient être adressés ou déposés au siège de l'enquête, en mairie de L'Aiguillon sur Vie.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 Permanences

Lieu des permanences	Dates	Horaires de la permanence
Mairie de L'Aiguillon sur Vie 20, rue de l'Église 85220 L'Aiguillon sur Vie	Lundi 31 octobre 2022	9H00 – 12H00 Ouverture de l'enquête
Mairie de L'Aiguillon sur Vie 20, rue de l'Église 85220 L'Aiguillon sur Vie	Mardi 15 novembre 2022	9H00 – 12H00
Mairie de L'Aiguillon sur Vie 20, rue de l'Église 85220 L'Aiguillon sur Vie	Mercredi 30 novembre 2022	14H00 – 17H00 Clôture de l'enquête

- Permanence du lundi 31 octobre 2022 de 9H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête) :

Quatre personnes se sont présentées à la permanence, toutes ont déposé des observations au registre.

- Permanence du mardi 15 novembre 2022 de 9H00 à 12H00 :

Neuf personnes se sont présentées à la permanence :

- Cinq ont déposé un courrier conjoint préparé par l'une d'entre elles et complété en présence du Commissaire Enquêteur.
- Une a déposé une observation au registre.
- Une a demandé des renseignements.
- Deux autres, présentes au début avec les cinq premières, ont considéré ne pas être concernées et ont quitté les lieux après quelques minutes, en accord avec le

Commissaire Enquêteur.

- Permanence du mercredi 30 novembre 2022 de 14H00 à 17H00 (clôture de l'enquête) :

Une personne s'est présentée à la permanence et a déposé une observation sur le registre.

7.2 Comptabilisation des observations et propositions du public

Registre d'enquête Mairie de L'Aiguillon sur Vie	6 observations
Courrier Mairie de L'Aiguillon sur Vie	6 observations
Courriel Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération	8 observations

7.3 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incidents. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues par le Commissaire Enquêteur. Je note que sur les 20 dépositions enregistrées sur les différents supports (registre, courrier, courriel), 13 concernent l'emplacement réservé rue de la Florinière, dans le cadre de la création d'une potentielle école publique.

7.4 Clôture de l'enquête

Le mercredi 30 novembre 2022 à 17H00, conformément à l'article 6 de l'arrêté ARSG2022-032 du 4 octobre 2022 de Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique en mairie de L'Aiguillon sur Vie et pris en charge le registre et le dossier d'enquête.

Le jeudi 8 décembre 2022, le Commissaire Enquêteur a remis son Procès-Verbal de synthèse en mairie de L'Aiguillon sur Vie à Monsieur André COQUELIN maire, Madame Francine ZIMMERLIN, adjointe à l'urbanisme et Monsieur Alexandre PHONGSAVATH, chargé de mission planification/urbanisme Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération. Les observations/questions consignées dans le procès-verbal de synthèse, figurent dans ce document, en annexe.

Le mardi 3 janvier 2023, le Commissaire Enquêteur a remis dans les délais impartis, en mairie de L'Aiguillon sur Vie à Monsieur André COQUELIN maire, Madame Francine ZIMMERLIN, adjointe à l'urbanisme et Monsieur Alexandre PHONGSAVATH, chargé de mission planification/urbanisme Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération son rapport, ses conclusions et avis, le registre d'enquête et les pièces annexes.

Une copie du rapport, des conclusions et avis, sont adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes le même jour.

8 ETUDE DU DOSSIER ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8.1 Notice explicative

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : Cette notice est explicite, néanmoins quelques imperfections ont été relevées, à l'exemple du plan et nomenclature de l'OAP Nord

Bourg, (page 6) dont la lisibilité est médiocre. Certains sites : le « Hameau Marguerite », « Les Phacélias », la rue « Athanase Boisliveau » (pages 10 et 11) ne sont pas aisément repérables sur le plan. Deux erreurs/oublis mineurs, (page 17 une flèche inutile et page 20 la mise à jour du tableau n'incluant pas la rue des jardins) ont été constatés.

8.2 Orientations d'Aménagement et de programmation

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : ce document est complet et explicite à travers les nombreux plans, croquis et photos qu'il comporte. Une seule erreur est relevée : le nombre total du potentiel de logements réalisables est de 392 et non 391. Cette erreur de calcul reste marginale et sans incidence notable.

8.3 Règlement

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : le règlement reprend les dispositions générales d'urbanisme et leur portée générale. Les dispositions applicables aux différentes zones faisant l'objet de la modification n°2 du PLU comprennent des lignes à l'encre rouge permettant une meilleure interprétation des articles concernés.

8.4 Plans de zonage

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : Les 3 plans de zonage, Bourg – Est – Ouest ne mentionnant pas les noms de rue, il a été demandé de nouveaux plans rectifiés lors de la réunion de concertation du 30 septembre pour remplacement dans le dossier papier et dans sa version numérique. Cette nouvelle édition ayant pour corollaire une meilleure compréhension/lecture des imperfections relevées dans la notice explicative.

9 DECISION ET AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET

9.1 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de Loire (MRAe)

Par décision après examen au cas par cas en date du 4 juillet 2022 la MRAe a décidé que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de L'Aiguillon sur Vie n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : dont acte.

9.1.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Hormis la Chambre d'Agriculture de la Vendée, qui a rendu réponse sans formuler d'observations, aucune des autres PPA consultées ne s'est manifestée.

10 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

10.1.1 Dépôts inscrits par le public sur le registre d'enquête :

6 dépôts ont été portés au registre, elles sont affectées de la lettre « D » et d'un numéro d'ordre de 1 à 6

D1 - Mme Julie JOUBERT - 39, rue Athanase Boisliveau - 85220 L'AIGUILLON SUR VIE :

« Habitation située en zone UB avec limite de constructibilité qui ne tient pas compte du fond de notre parcelle. Je demande à ce que cette constructibilité puisse concerner l'ensemble de cette parcelle (667m2) ».

D2 - M. Philippe ARNAUD - 1, rue du Muguet 85190 MACHE – fils de Mme Huguette GUERIN propriétaire d'un des terrains de la parcelle attenante à l'emplacement réservé rue du Poivre :

« Dans la situation actuelle ou il n'est pas prévu d'urbanisation à court terme, nous ne souhaitons pas la prise en compte par la matérialisation effective de la voirie projetée ».

D3 - M. Gilbert GUERIN - 5, rue du Poivre - 85220 L'AIGUILLON SUR VIE :

« Avis identique à celui de M. ARNAUD Philippe ».

D4 - M. David BROCHARD - 1, impasse des Mésanges – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE :

« Eaux pluviales : autoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour les toilettes »

« Construction : autoriser l'implantation en limite de propriété ou recul différent des 3m actuels pour augmenter le terrain derrière et diminuer l'étanchéité de devant (moins de bitume ».

« Autoriser l'implantation de préau (ou carport) devant le garage (toujours à 5m) afin de mettre à l'abri des événements climatiques les véhicules ».

« Autoriser les tuiles blanches (origine ou repeintes) ».

« Autoriser les haies ou clôtures de 1,80m ou 2m pour l'intimité ».

« Repenser l'implantation des haies communales avec une hauteur maxi de 2m pour les arbustes et un emplacement de x m (à déterminer) entre les grands arbres ».

« Géothermie : autoriser ? ».

D5 - Francis CHIRON les Rochelles – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE :

« Ma demande concerne le permis de construire à la suite du lotissement rue du Château devant ma maison d'habitation. Car depuis que le lotissement « Des Rochelles » a été loti, le Gaec Chiron a obligation de retirer ses animaux de la ferme des Rochelles. Les bâtiments peuvent servir que dans le cas du stockage de fourrage. Je demande donc que cette zone devienne constructible, environ 500 m2 ».

D6 - Mme Odile PENAUD épouse MARTINS MARQUES – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE

« Non aux immeubles sur L'Aiguillon, oui aux sentiers piétons et aux pistes cyclables qui augmentent la sécurité dans les déplacements. Non aux suppressions d'espaces verts pour construire.

Non au remplissage de maisons par des lotissements « placement d'argent ».

Oui aux écoquartiers : implantation de maisons et espaces verts ou il fait bon vivre ensemble. Puisque nous devons revenir à une vie plus écologique arrêtez les projets mercantiles.

10.1.2 Courriers adressés au Commissaire Enquêteur :

6 dépositions ont été adressées par courrier au siège de l'enquête, ils sont affectés de la lettre « L » et d'un numéro d'ordre de 1 à 6

L1 – copropriétaires de la parcelle AC73 – 11, rue de la Florinière :

- M. Claude PENAUD 11, rue Claude Monet - 85180 LES SABLES D'OLONNE
- Mme Monique MARTINEAU 11, rue de Verdun - 85220 COEX
- Mme Catherine GARANDEAU 3, impasse des Daurades - 85470 BREM SUR MER

Rapport modification n°2 PLU Aiguillon sur Vie – E 22000140/85 du 11-08-2022

- Mme Marie-Madeleine GUILLOTON 5, rue du Gourdeau - 85800 SAINT GILLES CROIX DE VIE
- M. Bertrand BOULINEAU rue des Violettes - 85220 SAINT REVEREND

« Enquête publique modification n°2 PLU de L'Aiguillon sur Vie

Référence : notice de présentation, page 30 paragraphe B « Création potentielle d'une école publique rue de la Florinière » (copie jointe) .

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

« Ayant été directeur d'école primaire et maternelle pendant plus de 25 ans, j'estime avoir quelques compétences, concernant la construction d'une école, avec différentes salles nécessaires pour son bon fonctionnement. Voici donc mes remarques :

La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, nous demandons donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

La copie de la page 30 de la notice explicative est annexée à la lettre.

L2 – Mme Françoise CHATELIER – 2, impasse du Fief – 85800 GIVRAND – copropriétaire en indivision parcelle AC73 rue de la Florinière :

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

Voici donc mes remarques :

La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, nous demandons donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

L3 – Mme Madeleine GIRAUD née BOULINEAU – 30, rue des Sables – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE – cohéritière de la parcelle AC73 rue de la Florinière :

*« Enquête publique modification n°2 PLU de L'Aiguillon sur Vie
Référéncé : notice de présentation, page 30 paragraphe B « Création potentielle d'une école publique rue de la Florinière » (copie jointe).*

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

« Ayant été directeur d'école primaire et maternelle pendant plus de 25 ans, j'estime avoir quelques compétences, concernant la construction d'une école, avec différentes salles nécessaires pour son bon fonctionnement. Voici donc mes remarques :

La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, nous demandons donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

L4 – Mme Solange MENARD née BOULINEAU – 1bis, rue de la Gîte – 85470 BRETIGNOLLES SUR MER – cohéritière de la parcelle AC73 rue de la Florinière :

*« Enquête publique modification n°2 PLU de L'Aiguillon sur Vie
Référéncé : notice de présentation, page 30 paragraphe B « Création potentielle d'une école publique rue de la Florinière » (copie jointe) .*

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

« Ayant été directeur d'école primaire et maternelle pendant plus de 25 ans, j'estime avoir quelques compétences, concernant la construction d'une école, avec différentes salles nécessaires pour son bon fonctionnement. Voici donc mes remarques :

La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, nous demandons donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

L5 – Mme Marie-Jeanne MENARD née BOULINEAU – 83, impasse Jules Ferry – 85220 COMMEQUIERS – cohéritière de la parcelle AC73 rue de la Florinière :

Le courrier L1 de M. Claude PENAUD est repris en intégralité et complété par :

« Étant cohéritier, je suis en accord avec l'analyse et la demande exprimées ».

L6 – Mme Nelly FRADET – 201, Les Aboires – 85800 GIVRAND – cohéritière de la parcelle AC73 rue de la Florinière :

Le courrier L1 de M. Claude PENAUD est repris en intégralité et signé de Mme FRADET

10.1.3 Courriels adressés au Commissaire Enquêteur :

8 dépositions ont été adressées par courriel, elles sont affectées de la lettre « C » et d'un numéro d'ordre de 1 à 8

C1 – M. Jean-Pierre MORINEAU – 17, lotissement Lagrange – 33580 MONTSEGUR - Copropriétaire en indivision de la parcelle AC73 rue de la Florinière :

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : « Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

« La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour avoir ensuite la possibilité de préempter lors de la vente de ce bien. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique ...) et culturelles, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain, sans parler d'y ajouter un restaurant scolaire. À moins que cette réserve cache un projet non avoué, ce qui pourrait être ensuite un motif de rétrocession du bien préempté !

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre-bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, je demande donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

C2 – M. Joseph MORINEAU – 21, rue du Pas de Gna – La Richardière – 85150 LANDERONDE – Co-héritier de Monsieur et Madame PENAUD - parcelle AC73 rue de la Florinière :

Mardi 15/11/2022

Enquête publique modification n°2 PLU de L'Aiguillon sur Vie

Référence : notice de présentation, page 30 paragraphe B « création potentielle d'une école publique rue de la Florinière »

« Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : « Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

La commune de L'Aiguillon sur Vie n'a toujours pas d'école publique et la demande est aujourd'hui très forte. Vous devez dès maintenant prévoir de nombreuses classes. Voici donc mes remarques :

« La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique ...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre-bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, je demande donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

C3 – Mme Odile LE SIGNOR – 130, rue Alfred Cortot – 34000 MONTPELLIER – copropriétaire en indivision parcelle AC73 rue de la Florinière :

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, je souhaite émettre un avis concernant l'article : « Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

Voici mes remarques :

« La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre-bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, je demande donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

C4 – M. Gérard MORINEAU – Les Grandes Nouillères – 85220 L'Aiguillon sur Vie –
copropriétaire en indivision parcelle AC73 rue de la Florinière :

*Monsieur Gérard MORINEAU débute son message par l'indication du courrier joint à son message, il s'agit de la copie du courrier mentionné ci-dessus en **L1** au paragraphe 8.3.2 dont les termes sont totalement identiques.*

Celui-ci est également signé de Monsieur Michel MORINEAU 8, rue des Fiefs – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE

« Je vous joins un document concernant la notice de présentation, page 30 paragraphe b (création potentielle d'une école publique rue de la Florinière).

D'autre part, concernant la zone de la florentine, j'exploite les terres agricoles dont l'accès se fait par le chemin qui dessert le lotissement de l'Orée de l'Océan route de Givrand.

Une partie des terres (parcelles n°372 et 373) est incluse dans la zone à aménager et une autre partie à côté de cette zone (parcelles n° 402+403+406).

Ce que je demande c'est de garder l'accès des parcelles (402+403+406) par cette zone à aménager étant donné que la parcelle N) 406 a un accès sur la route de Challans en face du PRL qui n'est pas assez large pour les matériels agricoles et surtout qu'il est très dangereux par manque de visibilité pour sortir du champ avec des engins encombrants et lents (j'ai abandonné cet accès depuis que le tourne à gauche a été construit par crainte de provoquer des accidents vu la vitesse de circulation). Pour les parcelles 402 et 403, la sortie du chemin communal (à la Sainte Thérèse) sur la route vers Givrand est très délicate avec des matériels encombrants et longs vu l'angle très fermé du carrefour, là aussi j'ai abandonné cet accès par sécurité et je passe par le chemin qui passe à côté du lotissement de l'Orée de l'Océan qui est plus sécurisant pour moi et pour les autres.

Quand l'aménagement de l'entrée du bourg se fera route de Givrand merci de penser aux véhicules agricoles encombrants et longs qui auront besoin de tourner dans ce chemin.

Autre sujet : concernant la rue des Fiefs sur la zone d'orientation d'aménagement, moi-même (Morineau Gérard) et mon frère Morineau Michel, nous sommes propriétaires de la parcelle n°31 que nous avons racheté à nos parents et que nous avons aménagé à notre convenance.

Nous ne sommes pas d'accord de l'orientation d'aménagement de cette zone qui ne correspond pas à nos attentes de vouloir rester propriétaires de notre parcelle ».

C5 – M. / Mme DECOVIE

« Indivision BOISLIVEAU – Dans le cadre de l'enquête publique, nous aimerions porter votre attention sur la requête suivante : lors des mandats de M. Naullet, il a été évoqué que les parcelles sur la commune de L'Aiguillon sur Vie pourraient devenir constructibles lorsque des aménagements et des zones le seraient entre le quartier du Moulin Neuf et la rue Athanase Boisliveau.

Nous profitons de l'ouverture de ce dossier pour faire une demande de modification du PLU en faisant passer les lots suivants en zone constructible : Section AB Parcelles N°2, N°16, N°18, N°157, N°158, N°167, et N°168

De plus, lors du plan de division, dossier 14.113 CM de février 2015, il a été laissé un emplacement réservé à l'accès de ces parcelles dans cette éventualité ».

C6 – M. Jacques MORINEAU cohéritier de Claude et Elisabeth PENAUD

« Je trouve vraiment dommage qu'avec le projet de la mairie on écarte un projet de 26 logements, qui permet de pouvoir offrir aux habitants du secteur des solutions qui manquent cruellement. Il correspond à la densification des logements et de la loi Alur.

C7 – copropriétaires en indivision de la parcelle AC73 – 11, rue de la Florinière :

- M. Didier MORINEAU - 8, rue Hervé Bazin – 49120 CHEMILLE EN ANJOU
- Mme Nicole BOURY - 1, rue du Clos Marion – 85610 CUGAND
- Mme Nadine COLIN - 36, rue de la Vallée – 44192 CLISSON
- M. Paul MORINEAU - 7, rue de la Jouvence – 85290 SAINT LAURENT SUR SEVRE
- Mme Agnès RABALLAND - 2, rue Suffren – 44000 NANTES

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie, nous souhaitons émettre un avis concernant l'article : « Création d'un emplacement réservé rue de la Florinière pour permettre une potentielle école publique ».

Voici nos remarques :

« La commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite mettre en réserve la parcelle AC73 pour construire sur ce terrain une école publique. Cependant, l'objet de cette réserve est pour le moins très aléatoire car on voit mal une école avec plusieurs classes, des bureaux pour les enseignants, des salles pour les activités pédagogiques (bibliothèque, salle informatique...), une salle de motricité, un dortoir pour les élèves de maternelle, un préau, un espace d'activités extérieures sur une si petite superficie de terrain. Lorsqu'on prévoit un groupe scolaire, il faut se projeter dans l'avenir et laisser la possibilité d'extensions futures. Cela semble compromis sur un si petit terrain.

Par ailleurs, il y a sur cette parcelle un projet très concret porté par un investisseur privé pour réaliser un immeuble de 26 logements. Ce projet répondrait parfaitement à la loi ALUR qui encourage la construction de logements en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Qui plus est, ces logements, dont la demande est très forte actuellement, seraient situés en centre-bourg, accessibles très rapidement aux commerces et services par une mobilité non carbonée.

En conclusion, nous demandons donc la suppression de cette réserve sur la parcelle AC73 dans le projet de modification n°2 du PLU de L'Aiguillon sur Vie ».

C8 – M. Jacques MORINEAU

« Je suis d'accord avec la lettre de Claude PENAUD. Je trouve dommage qu'avec le projet de la mairie on écarte un projet de 26 logements, qui permet de pouvoir offrir aux habitants du secteur des solutions qui manquent cruellement. Il correspond à la densification des logements et de la loi ALUR.

10.1.4 Demandes de renseignements sans dépôt d'observation au registre

- Mme Odile MARTINS MARQUES 8, rue de la Prairie – 85220 L'AIGUILLON SUR VIE

Demande de renseignements sur la globalité des modifications projetées, pas d'observation déposée, envisage de le faire ultérieurement. L'observation a été déposée lors de la permanence de clôture de l'enquête, le mercredi 30 novembre.

10.2 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur :

Les dépositions au registre D1, D4, D5 et D6 n'entrent pas dans le champ de l'enquête. Le porteur de projet, s'il le souhaite, pourra les intégrer aux documents de réflexion dans le cadre de la préparation du futur PLU intercommunal.

Les dépositions au registre D2 et D3 concernent l'emplacement réservé rue du Poivre, celles-ci ne traduisent pas d'opposition au projet mais un souhait de surseoir jusqu'à l'urbanisation effective du secteur.

Les dépositions par courrier L1, L2, L3, L4, L5 et L6 ainsi que par courriel C1, C2, C3, C4 (pour partie), C6, C7 et C8 concernent l'emplacement réservé rue de la Florinière pour un éventuel équipement scolaire, dont la suppression est demandée au profit d'un projet privé de construction immobilière de 26 logements.

La déposition par courriel C4 (pour partie) concerne le projet d'aménagement de l'entrée du bourg route de Givrand au regard des difficultés de circulation des engins agricoles et la suppression de l'OAP du site de la Florentine. Ce projet d'aménagement de l'entrée du bourg et cette OAP n'entrent pas dans le champ de l'enquête. Je recommande néanmoins à la collectivité d'analyser les difficultés de circulation des engins agricoles évoquées.

La déposition par courriel C5 n'entre pas dans le champ de l'enquête. Le porteur de projet, s'il le souhaite, pourra les intégrer aux documents de réflexion dans le cadre de la préparation du futur PLU intercommunal.

Ces observations sont portées au Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête et traduites, pour celles concernant la modification n°2 du PLU, par des questions au porteur de projet.

Bilan des dépositions du public :

La participation du public s'est traduite par :

- 14 personnes qui se sont présentées lors des permanences, 6 dépositions ont été inscrites au registre.*
- 6 courriers qui ont été reçus au siège de l'enquête.*
- 8 courriels qui ont été adressés à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.*

11 PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHESE

Conformément aux dispositions de l'article L 123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a remis le jeudi 8 décembre 2022 son Procès-Verbal de synthèse en mairie de L'Aiguillon sur Vie à Monsieur André COQUELIN maire, assisté de Madame Francine ZIMMERLIN, adjointe à l'urbanisme et Monsieur Alexandre PHONGSAVATH, chargé de mission planification/urbanisme pour la collectivité du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, porteur du projet, afin de lui communiquer ses observations et questions. Celles-ci ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse qui figure en pièce jointe. Des précisions complémentaires ont été demandées par le Commissaire Enquêteur concernant les emplacements réservés rue du Poivre et rue de la Florinière.

Invité à faire connaître sous 15 jours ses observations, le porteur de projet a produit un mémoire en réponse adressé par courriel le 21 décembre 2022 et par lettre reçue le 23 décembre 2022 par le Commissaire Enquêteur. Ce mémoire en réponse figure également en pièce jointe. Les réponses aux 5 questions posées sont reprises ci-après.

12 REPONSES APPORTEES PAR LE PORTEUR DE PROJET AU PV DE SYNTHESE

12.1 Emplacement réservé rue du Poivre :

Cet emplacement réservé est dédié à l'aménagement d'une voie piétonne pour conforter le réseau de liaisons douces dans la commune. Une canalisation de collecte des eaux usées est présente sous cet emplacement, celle-ci a fait l'objet d'une servitude amiable lors de sa création, sans convention écrite.

- Question 1 :

- L'aménagement de cette voie piétonne est-il prévu :

- *En concomitance avec l'urbanisation des terrains attenants ?*
- *Ou bien lors de la création des liaisons douces de ce secteur et du maillage avec celles existantes ?*

Réponse du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

La commune n'est pas propriétaire des parcelles concernées.

Aucun aménagement n'est envisagé à ce jour. Cependant, un plan d'actions pour développer la trame verte de la commune a été initié au début de l'actuel mandat (voir annexe n°1). L'emplacement réservé permettra de répondre à ce plan d'actions.

De plus, comme une servitude liée à des canalisations d'assainissement existe sur cette parcelle, aucune construction n'est possible, d'où l'idée de créer un véritable cheminement piétonnier qui permettrait de relier le quartier sud du centre bourg.

Ce projet de cheminement piétonnier est déjà prévu dans une OAP couvrant le secteur et dont l'urbanisation devra se faire par un aménagement d'ensemble.

- Question 2 :

- *La largeur de 10 mètres peut-elle être réduite, après vérification du tracé de la canalisation ?*
- *Un calendrier/échancier de ces travaux existe-t'il ?*

Réponse du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

La commune a fait le choix de fixer une largeur de 10 mètres sur cet emplacement réservé par précaution du fait de la localisation approximative de la canalisation en question. Lorsqu'un projet d'urbanisation ou d'aménagement de la voie douce se concrétisera, un relevé précis du tracé de la canalisation sera alors effectué. La largeur de 10 mètres pourra alors être éventuellement revue.

À l'heure actuelle, il n'existe aucun calendrier/échéancier de ces travaux. L'aménagement est encore en phase de projet.

12.2 Emplacement réservé rue de la Florinière :

Cet emplacement réservé, à proximité du groupe scolaire privé et d'autres équipements publics existants (restaurant scolaire, accueil périscolaire, salle des fêtes) est prévu, selon les termes du dossier, pour la construction éventuelle d'une école publique, compte-tenu de l'évolution démographique de la commune.

- Question 3 :

- *Cette éventuelle construction a-t-elle fait l'objet d'une étude de faisabilité prenant en compte tous les critères de gestion des espaces utiles bâtis et non bâtis pour le fonctionnement d'un groupe scolaire, son évolution future, leur desserte par les voiries et circulations douces ainsi que les espaces de stationnement utiles périphériques, y compris pour les transports scolaires ?*
- *Une mutualisation des accès, stationnements, avec les équipements existants : groupe scolaire privé, restaurant scolaire, accueil périscolaire, et la salle des fêtes permettrait-elle de s'inscrire dans une démarche de rationalisation et d'économie de l'espace ?*

Réponse du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

Aucune étude de faisabilité n'a encore été réalisée.

Suite au lancement de la modification du PLU, le conseil municipal a réfléchi sur le besoin réel d'une école publique à côté de l'école privée existante. À la rentrée de septembre 2022, l'école Saint Joseph accueillait 149 élèves (maternelle et primaire). 21 élèves sont par ailleurs scolarisés dans des communes voisines, la plupart dans des écoles publiques, sans que les parents n'aient sollicité la création d'une école publique à L'Aiguillon sur Vie.

L'accueil des enfants rencontre d'autres urgences : l'accueil périscolaire des enfants se fait actuellement dans une salle de l'école et au sein de la salle polyvalente de la Florinière. En outre, l'espace cantine installé dans les locaux attenants à cette salle sont devenus trop exigus au vu du nombre d'enfants accueillis, même hors période Covid.

Le projet municipal tend donc désormais à la création d'un accueil périscolaire et éventuellement une cantine scolaire. Par conséquent, l'objet de l'emplacement réservé sera modifié dans l'ensemble des pièces du PLU : la « création potentielle d'une école » sera remplacée par la « création d'équipements périscolaires (accueil périscolaire, cantine, centre aéré, etc.) ».

La localisation de la parcelle qui a été retenue pour l'aménagement d'équipements périscolaires via l'emplacement réservé présente de nombreux avantages :

- *Proximité immédiate de l'école privée permettant des déplacements courts et sécurisés,*
- *Proximité de la salle des fêtes, de la cantine actuelle, du City Park,*
- *Parkings déjà existants qui pourront être mutualisés avec les futurs équipements périscolaires.*

- Question 4 :

- Cet emplacement a-t'il fait l'objet :

- *D'une déclaration d'intention d'aliéner ?*
- *D'une demande de certificat d'urbanisme ?*
- *D'une concertation préalable entre les propriétaires et la collectivité ?*

Réponse du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

Aucune déclaration d'intention d'aliéner n'a été reçue en mairie à ce jour.

Aucune demande de certificat d'urbanisme n'a été reçue en mairie.

Les représentants des 27 héritiers ont été reçus par M. le Maire et ses adjoints à 2 reprises. Ils ont exposé leurs arguments et indiqué que si la mairie faisait valoir son droit de préemption, le montant de la vente devrait être supérieur au montant de l'estimation du service des domaines daté du 18 juillet 2022. La commune a envoyé un courrier à l'indivision PENAUD le 16 novembre 2022 dans lequel elle fait une proposition d'achat validée par le conseil municipal.

- Question 5 :

- Parmi les objectifs majeurs de la loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24-03-2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) : régulation des marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives - favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables - développer l'innovation et la transparence.

- *Quelles dispositions ont été prises ou sont inscrites par le porteur de projet sur le territoire dans le cadre de cette loi ?*

- Réponse du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération :

Au niveau communal, plusieurs dispositions ont été mises en place dans le cadre de la loi ALUR :

- *Opération de densification et de revitalisation du centre-bourg avec la création de logements et commerces.*
- *189 logements ont été construits sur la période 2014-2020 (source Sitadel) soit une moyenne d'environ 27 logements par an. Ces logements ont été construits au sein de l'enveloppe urbaine (comblement de dents creuses, revitalisation du centre-bourg) soit par extensions urbaines via les zones à urbaniser prévues dans le PLU communal.*

Au niveau intercommunal, le SCoT du Pays de Saint-Gilles a également mis en place plusieurs dispositions dans le cadre de la loi ALUR :

- *Des objectifs moyens de densité par communes (15 logements à l'hectare pour L'Aiguillon sur Vie).*
- *Un objectif global de 10% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements. À L'Aiguillon sur Vie, cela concerne par exemple ces dernières années les lotissements suivants : « Les Rochelles » (rue du Polissoir), « Les Phacélies » (rue du Soleil Levant), « Le Hameau Marguerite » (rue Athanase Boisliveau), « Entre Terre et Mer » (rue des Fiefs).*

13 ANNEXES

- Registre d'enquête, partie observations du public, des courriers et courriels reçus durant l'enquête.
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse du porteur de projet : Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération et son annexe 1.
- Certificat de publicité de l'enquête Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.

Fait à Montaigu Vendée,



Le 3 janvier 2023
Le Commissaire Enquêteur,
Gérard ALLAIN