

**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.**

**CONCLUSIONS ET AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

**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**

## 1. CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE

### 1.1 Textes de référence

- 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.

### 1.2 Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations puis de formuler des conclusions motivées et un avis au porteur de projet : 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.

## 2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE ET SES ENJEUX

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.

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.*
- 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.*

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.

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 31 octobre au mercredi 30 novembre 2022, soit durant 31 jours consécutifs. Trois permanences ont été tenues en mairie de L'Aiguillon sur Vie, siège de l'enquête aux jours et horaires mentionnés dans l'arrêté du Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie susvisé.

Pour les besoins de l'enquête, la mairie de L'Aiguillon sur Vie a mis à disposition une salle dédiée aux permanences, aisément accessible y compris pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite), et bien identifiée depuis le hall d'accueil.

Le public a pu prendre connaissance du dossier en dehors des permanences tenues par le Commissaire Enquêteur aux heures d'ouvertures de la mairie ainsi que par voie dématérialisée sur le site dédié aux enquêtes publiques du Pays de Saint Gilles Croix de Vie [www.payssaintgilles.fr](http://www.payssaintgilles.fr) et celui de la commune de L'Aiguillon sur Vie [www.laiguillonsurvie.fr](http://www.laiguillonsurvie.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](mailto:enquete-plu-laiguillonsurvie@payssaintgilles.fr)

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

### 4. L'INFORMATION DU PUBLIC

Un avis au public se référant à l'arrêté du Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie en date du 4 octobre 2022 a été affiché :

- Au siège du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.
- En mairie de L'Aiguillon sur Vie.

*Conclusions et avis modification n°2 PLU L'Aiguillon sur Vie – E 22000140/85 du 11-08-2022*

L'information de la tenue de l'enquête ainsi que l'ensemble des pièces du dossier ont été mis en ligne sur les sites internet du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et de la commune de L'Aiguillon sur Vie.

Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, porteur de projet, a procédé également à l'affichage sur site :

- 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.

Les avis d'enquête ont bien été publiés dans les délais légaux, à 2 reprises dans 2 journaux : « Ouest-France » et « Le Courrier Vendéen ».

## **5. LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

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

## **6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS, DE L'EXPRESSION DU PUBLIC**

Parmi les 20 dépositions reçues :

- 2 concernent l'emplacement réservé rue du Poivre, sans marquer d'opposition au projet.
- 13 concernent l'emplacement réservé rue de la Florinière pour la construction d'une éventuelle école publique, pour demander sa suppression au profit de la construction d'un immeuble privé de 26 logements.
- 5 n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

Aussi, j'ai demandé au porteur de projet, à travers le procès-verbal de synthèse de m'indiquer :

### **Pour l'emplacement réservé rue du Poivre**

- *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 ?*
- *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 ?*

### **Pour l'emplacement réservé rue de la Florinière**

- *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 ?

- 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 ?

- 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 ?

## **7. LES DECISIONS ET AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LEGALE**

- 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.
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée a rendu réponse sans formuler d'observations.
- Aucune autre PPA (Personne Publique Associée) ne s'est manifestée.

## **8. MES CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, vu les différents sites concernés par la modification n° 2 du PLU, pris connaissance de la réglementation afférente à l'objet de l'enquête, sollicité à de nombreuses reprises des compléments d'information et des précisions auprès de Madame Christine JOUBERT chargée de l'urbanisme à la mairie de L'Aiguillon sur Vie et de Monsieur Alexandre PHONGSAVATH, chargé de mission planification/urbanisme au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, je me suis fait une opinion personnelle sur :

### **8.1 L'intérêt du projet**

Le projet consiste à mettre en œuvre la seconde modification du PLU, approuvé en 2014. Il s'adapte aux modifications des textes législatifs et réglementaires pour répondre aux besoins d'aménagement du territoire communal, en tenant compte de l'évolution démographique.

Je note qu'il s'inscrit dans une démarche de bonne gestion de l'espace, par une densification du tissu urbain existant qui intègre des liaisons douces et espaces de rencontre. Ce projet favorise le lien de proximité des quartiers et du cœur de l'agglomération, tout en préservant ceux-ci des activités génératrices de nuisances sur l'habitat, traduites par la modification du zonage de la zone artisanale. Les études d'aménagement portant sur le centre bourg et la ceinture verte, avec une réduction des flux de circulation et de la vitesse des véhicules motorisés en privilégiant la place des piétons, contribuent également à justifier ces modifications pour les secteurs concernés.

### **8.2 Les réponses au Procès-Verbal de synthèse**

Le porteur de projet a répondu dans les délais, point par point à l'ensemble de mes questions à travers un document explicite de 6 pages dont une comprenant un plan annexé dans lequel il précise :

- À la question 1 : 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.*

*- À la question 2 : 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/échancier de ces travaux. L'aménagement est encore en phase de projet.*

*- À la question 3 : 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.*

*- À la question 4 : 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.*

- À la question 5 : *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).*

### **8.3 Les inconvénients identifiés du projet**

- La notice explicative, document incontournable du dossier, comprend des éléments peu lisibles, trois sites ne sont pas repérables sur plan, certains graphismes ne semblent pas à leur place ou sont inutiles.
- Les plans rectifiés pour ajout des noms de rue sont encore perfectibles.

### **8.4 Les avantages identifiés du projet**

- L'évolution du PLU, traduite par cette modification n°2 s'adapte aux textes législatifs et à la réglementation en vigueur dont la maîtrise de l'étalement urbain et la consommation d'espaces. L'OAP « Le Bois Joli » en est un exemple concret.
- La création d'emplacements réservés qui permettront de :
  - Créer des liaisons douces entre les quartiers urbanisés et le centre bourg, en favorisant la réduction de l'empreinte carbone.
  - Aménager un espace de rencontre et la création d'une place publique en centre bourg, permettant le développement des commerces et services de proximité tout en réduisant les nuisances liées à la circulation des véhicules motorisés.
  - Centraliser et mutualiser les équipements scolaires et communaux.
- La suppression d'une OAP dont l'accès aux parcelles serait trop consommateur de terrain, au profit d'espaces verts.
- L'inscription affirmée dans le cadre des dispositions de la loi ALUR et le respect des objectifs du SCoT.
- Un regroupement cohérent et visionnaire des activités tertiaires.
- La préservation d'un secteur d'habitation traduite par la modification du zonage de la zone artisanale de sainte Henriette, afin de limiter les nuisances tout en conservant l'objectif de densification prioritaire.

## **9. FORMALISATION DE MON AVIS**

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés présente un solde nettement positif. Je considère que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Aiguillon sur Vie :

- Intègre les évolutions de la réglementation en prenant en compte la maîtrise de l'étalement urbain et la densification du centre-bourg.
- Favorise l'appropriation des liaisons douces par un maillage cohérent facilitant les échanges entre les quartiers et le centre-bourg à travers des accès « apaisés » aux équipements publics, commerciaux et de services.
- Permettra de concrétiser les études portant sur le réaménagement du centre-bourg et la ceinture verte avec des conséquences positives sur la réduction des flux de circulation automobile.
- S'inscrit dans une gestion maîtrisée des espaces et équipements dans le contexte de son positionnement géographique en tant que « commune rétro-littorale ».

J'ajoute que les réponses apportées dans le mémoire en réponse du porteur de projet à la suite de mon procès-verbal de synthèse apportent toutes les précisions attendues et que l'ensemble des observations déposées par le public ne traduisent pas d'opposition au projet.

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » :

- à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Aiguillon sur Vie.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Montaigu Vendée,

Le 3 janvier 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Le commissaire enquêteur,

Gérard ALLAIN