

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



ENQUÊTE PUBLIQUE du 25 mai 2022 au 28 juin 2022
relative au projet de révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune de **POIROUX**



Conclusions et avis

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

Contenu

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

1	GENERALITES	3
1.1	CONTEXTE	3
1.2	MOTIVATION ET OBJET DE L'ENQUETE	3
2	LE DOSSIER D'ENQUETE.....	3
3	LE PROJET.....	3
3.1	LE RAPPORT DE PRESENTATION	3
3.1.1	<i>Diagnostic territorial.....</i>	<i>3</i>
3.1.2	<i>La justification des choix, le PADD</i>	<i>4</i>
3.2	LE REGLEMENT.....	6
3.2.1	<i>Le règlement graphique.....</i>	<i>6</i>
3.2.2	<i>Le règlement écrit.....</i>	<i>6</i>
3.2.3	<i>Les OAP et les STECAL</i>	<i>6</i>
4	LA CONCERTATION PREALABLE.....	7
5	L'ENQUETE	7
5.1	EN AMONT DE L'ENQUETE	7
5.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
6	PRISE EN COMPTE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS	8
6.1	LES AVIS.	8
6.2	ANALYSE DES AVIS ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	9
6.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
6.3.1	<i>Les modifications de zonage.....</i>	<i>10</i>
6.3.2	<i>Le règlement.....</i>	<i>10</i>
6.3.3	<i>Les OAP.....</i>	<i>10</i>
6.4	LES AUTRES THEMES.....	11
6.5	INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
6.5.1	<i>Les OAP.....</i>	<i>11</i>
6.5.2	<i>La réponse de la CCVGL</i>	<i>11</i>
7	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	11
7.1	ÉLÉMENTS DE LA CONCLUSION	11
7.2	FAIBLESSES ET FORCES DU PROJET DE PLUI	13
7.2.1	<i>Faiblesses.....</i>	<i>13</i>
7.2.2	<i>Forces.....</i>	<i>13</i>
7.3	AVIS MOTIVE.....	13

1 Généralités

1.1 Contexte

La commune de Poiroux s'est engagée depuis le 1^{er} juillet 2020 dans la révision générale de son plan local d'urbanisme.

C'est une commune rurale de 1158 habitants inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen approuvé en 2019.

Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération le 19 mars 2007.

A la suite de cette approbation, quatre procédures de révision ont été approuvées par délibérations du 12 Octobre 2009, puis deux procédures de modification ont été approuvées, par délibérations du 12 Octobre 2009 et du 12 septembre 2017 (modification simplifiée).

1.2 Motivation et objet de l'enquête

L'enquête porte sur la révision générale du PLU de POIROUX, qui a non seulement pour objectif de mettre en conformité le document avec la législation et la réglementation en cours, mais aussi de le rendre compatible avec le SCoT du Sud-Ouest Vendéen et de l'adapter au développement communal projeté pour les 10 prochaines années.

Ainsi, le PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-1 à 3 et les articles R151-1 à 5.

De plus, il prendra en compte la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui représente pour la commune au-delà d'un outil réglementaire, une véritable opportunité pour l'expression de son projet et l'affirmation de sa volonté politique.

Enfin, le document local d'urbanisme de la commune s'attache à respecter les trois grands principes d'équilibre entre :

- le développement urbain et rural
- les espaces naturels et agricoles, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- le respect de l'environnement définis aux L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

2 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par le bureau d'études « CITADIA-EVEN CONSEIL, 18, rue de Rennes, 49 100 ANGERS »

Il se présente sous la forme de deux chemises cartonnées :

- Le dossier administratif (délibérations, arrêté, désignation du commissaire enquêteur, ...)
- Le dossier d'arrêt conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur

C'est un dossier conséquent de 525 pages et 7 plans de format A0, bien présenté, didactique qui permet une lecture aisée par le public, malgré quelques redondances.

La composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLU est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme. C'est un document complet au regard de la réglementation. C'est un document conséquent, bien présenté, argumenté. Le dossier livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

3 Le projet

3.1 Le rapport de présentation

3.1.1 Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial permet de constater que la consommation d'espace fait état d'une

consommation importante sur le territoire de la commune pour la période 2006 – 2021.

Au total ce sont 26,5 hectares qui ont été consommés dont :

- 19,6 hectares pour l'habitat, ce qui représente les trois quarts de la surface totale consommée,
- 2,5 hectares à vocation d'activités économiques,
- 4,4 hectares à vocation équipement et infrastructure.

La consommation d'espace à destination habitat s'est réalisé pour 72% en consommant des espaces naturels et agricoles et pour 28 % en renouvellement.

Ce ratio renouvellement urbain / extension urbaine sera à rééquilibrer sur la période du PLU pour répondre aux exigences du SCoT sur ce point (60%/40%).

Les principaux enjeux identifiés sont notamment :

- ♦ Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT).
- ♦ La maîtrise de l'accueil de la population afin d'anticiper le besoin de logements, les extensions d'équipements et de voiries sur le long terme.
- ♦ Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...).
- ♦ Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg.
- ♦ Organiser le développement urbain futur permettant de favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et le commerce existant afin de maintenir un cadre de vie de proximité pour les habitants présents et ceux à venir.
- ♦ Des voies douces à renforcer depuis le cœur de bourg pour tirer parti des coulées vertes et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.
- ♦ Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'autopartage.

3.1.2 La justification des choix, le PADD

Le PADD exprime une somme de réponses transversales aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic ; son élaboration est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 prochaines années.

Il comporte deux axes.

- ♦ Organiser et maîtriser le développement territorial
- ♦ Conforter la ruralité.

3.1.2.1 Au niveau habitat

L'état initial de l'environnement fait ressortir des enjeux à inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud-Ouest Vendéen et les choix retenus pour établir le PADD utilisent les hypothèses du scénario prospectif suivant :

- ♦ 2,13 personnes par ménage
- ♦ Un taux de croissance annuel de 2%
- ♦ Un taux de logements vacants de 5% ;
- ♦ Objectif de 1500 habitants au 1^{er} janvier 2032;
- ♦ Pour ce faire, la projection démographique est estimée à 24 habitants supplémentaires par an correspondant à la construction de 13 logements/an, soit une construction de 130 logements.

Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif **de densité moyenne de 15 logements** à l'hectare pour toutes les opérations d'aménagement localisée en extension de l'urbanisation et sur des secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant. Cet objectif est en accord avec l'objectif minimale de densité prescrit par le SCoT pour la commune.

Ces différentes données déterminent les besoins de la commune en matière de potentiel foncier à la hauteur de 8,70 ha.

Le référentiel foncier fait ressortir en enveloppe urbaine des disponibilités de 4.6 ha en densification :

- ♦ 2,8 hectares de potentiel en diffus,

- ▶ 1,8 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

D'autre part, deux OAP encadreront des zones AU en extension :

- ▶ Sud-Bourg, pour 4 ha,
- ▶ Rue des Combes pour 0.6 ha.

Avis du commissaire enquêteur

Ainsi, les disponibilités foncières du PLU sont arrêtées à 9.2 ha, soit 0.5 ha de plus que les besoins ce qui semble peu ambitieux et frileux compte tenu de la rétention foncière existante et de l'impossibilité de certains fonds de jardin de grande superficie d'accueillir plus d'une construction.

3.1.2.2 Au niveau économique

Si le PLU de Poiroux ne prévoit une enveloppe foncière pour le développement économique, la question des activités isolées situées en espace rural ainsi que la stratégie de développement touristique mérite une attention particulière pour préserver le dynamisme de la vie locale.

La mise en place de STECAL à vocation économique (zone Ae), loisirs ou touristique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires aux activités existantes.

3.1.2.3 Au niveau environnemental, les choix réglementaires

La déclinaison du PADD dans les choix réglementaires s'appuie sur les différents axes du PADD au niveau :

- ▶ **Milieus naturels et fonctionnement écologique** : le PLU va dans le sens d'un élargissement de la zone naturelle sur le territoire, tout en maintenant les terres présentant une occupation du sol agricole en zone A. L'ajout de plusieurs secteurs boisés en zone N et au PLU en vigueur a largement contribué à ce constat. **Par rapport au PLU en vigueur, la zone naturelle a augmenté de 252 hectares, soit une augmentation de + 72%.**
- ▶ **Préservation du patrimoine bâti et des paysages** : les choix réglementaires découlent directement des enjeux identifiés dans la synthèse de l'état initial de l'environnement :
 - ✚ Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune
 - ✚ Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité
 - ✚ Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.
 - ✚ Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.
 - ✚ Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF
 - ✚ Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique
 - ✚ Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)

Avis du commissaire enquêteur

Les règles associées aux différents choix réglementaires rendent ce PLU très vertueux au niveau de la préservation du patrimoine bâti et des paysages, en particulier :

** Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :*

Ainsi, 10 entités de patrimoine bâti et 1 élément de patrimoine ponctuel sont identifiées.

** Les haies, alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Ainsi, sur la totalité du territoire, **126 km linéaires de haies sont identifiés.***

** Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : Sur la Commune de Poiroux, on retrouve **142 hectares d'Espaces Boisés Classés.***

** Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Ainsi, sur la totalité de la commune : **23.5 hectares de boisements à protéger sont identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.***

** Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; **Au total 230 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.***

Globalement, le rapport de présentation répond pleinement aux dispositions des articles R 151-1 à 4 du Code l'urbanisme.

Toutefois, le résumé non technique est mal placé et aurait dû faire l'objet d'un dossier spécifique.

3.2 Le règlement

3.2.1 Le règlement graphique

L'ensemble du territoire est découpé en 7 planches de format A0 à l'échelle du 1/3000.

Chaque planche comporte un plan d'ensemble précisant l'assemblage des différents plans, ainsi qu'une légende détaillant les différentes zones, les prescriptions réglementaires et la liste des emplacements réservés

Avis du commissaire enquêteur.

Sept feuilles sont donc nécessaires pour couvrir le territoire de la commune de POIROUX. L'échelle du plan en permet une consultation aisée, d'autant plus que la référence cadastrale apparaît dans chaque parcelle et que le nom des lieux-dits est mentionné.

Cette consultation des plans aurait été grandement facilitée par le nom des voies et la recherche de la planche sur le plan d'ensemble par le nom des communes limitrophes.

La légende de chaque planche précise la liste des emplacements réservés. Certaines planches n'ont pas d'emplacements réservés ; la présence dans leurs légendes des emplacements réservés complexifie l'appropriation du document.

3.2.2 Le règlement écrit

La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales. Ainsi, pour répondre aux différents articles du Code de l'Urbanisme R 151-18 et suivants, seront présentes au règlement les zones suivantes :

- ♦ Les zones urbaines, dites « U » : 75ha 88a, pour mémoire en 2007 : 56ha
- ♦ Les zones à urbaniser, dites « AU » : 4ha 72a, pour mémoire en 2007 : 57ha 01a
- ♦ Les zones agricoles, dites « A » : 1888ha 28a, pour mémoire en 2007 : 2071ha 54a
- ♦ Les zones naturelles, dites « N » : 609ha, pour mémoire en 2007 : 393ha 56a.

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, ils sont désignés par l'indice de la zone accompagnée d'une lettre.

Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit est souvent une pièce du dossier que seuls vont lire les initiés compte tenu de son caractère assez rébarbatif. L'application des règles d'urbanismes pour chacune des zones ou secteur, sera relativement stricte.

La diminution drastique des zones à urbaniser et le rééquilibrage entre les zones agricole et naturelle ont contribué à une augmentation significative de la zone naturelle.

3.2.3 Les OAP et les STECAL

Les 4 OAP, 2 en densification pour 1.8 ha et 2 en extension pour 4.6 ha sont localisées dans le bourg.

Sur le plan graphique, elles font l'objet d'un zonage AU.

Avis du commissaire enquêteur

Les OAP jouent un rôle important dans la mise en œuvre du programme d'aménagement adopté par les élus. En effet, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement ... doit être compatible avec les OAP lorsqu'elles existent.

La notion de compatibilité permet à un projet de respecter d'une manière « souple » les principes définis. A contrario, le principe de conformité exige le strict respect de la règle. Le volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante du dossier d'arrêt.

Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le document présenté est rédigé de façon claire et précise : situation, superficie, nombre et type de logements envisagés, organisation de l'espace avec les objectifs retenus.

Le tableau récapitulatif précise la surface de chaque OAP pour une superficie totale de 6,4 ha. Ce chiffre devrait correspondre à la superficie totale des zones AU, Ce n'est pas le cas, 6.4 ha pour 4.72 ha.

D'autre part, les OAP en densification ne sont pas qualifiées en AU sur le plan graphique

Les STECAL Ae sont au nombre de trois sur les plans de zonage du PLU, ils permettent de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement d'activités artisanales existantes. Ce zonage est la traduction réglementaire de l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD « conforter les activités économiques locales ».

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

Au même titre que les OAP et afin de rendre ce document plus clair et plus compréhensible pour le public, les emplacements réservés, les STECAL, et plus généralement les prescriptions graphiques auraient dû faire l'objet d'une présentation spécifique, avec notamment

- ✦ *La liste des bâtiments (art. L.151-19 du CU),*
- ✦ *La liste des bâtiments (art. L.151-11 2° du CU).*

4 La concertation préalable

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Poiroux, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du 01 juillet 2020 de la commune de POIROUX.

Ces modalités sont les suivantes :

- ✦ Publication d'articles dans le bulletin municipal ;
- ✦ Publication dans la presse si nécessaire ;
- ✦ Communication sur le site internet de la mairie ;
- ✦ Ouverture d'un registre mis à disposition du public en mairie ;
- ✦ Organisation d'une réunion publique.

Avis du commissaire enquêteur

Malgré l'absence de chiffres précis au niveau des vecteurs de communication utilisés, le commissaire enquêteur estime que la concertation préalable sur l'élaboration du PLU a été correctement menée, malgré les contraintes de la pandémie, et que son bilan est positif.

Il met l'accent en particulier sur la qualité de la communication numérique sur le site internet de la commune, ainsi que sur l'exhaustivité des réponses apportées au 7 questions du public.

5 L'enquête

5.1 En amont de l'enquête

La réunion de préparation du 04/04/2022, en mairie de POIROUX a été l'occasion :

- ✦ d'établir en concertation avec le commissaire enquêteur les grandes lignes de l'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête (début et fin d'enquête, nombre et date des permanences,

- ♦ de préciser les conditions de dépôt des observations du public,
- ♦ de déterminer les conditions et les lieux d'affichage et d'information du public,
- ♦ de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet,),
- ♦ de préciser la composition du dossier.

La réunion de présentation du 09/05/2022 du dossier s'est déroulée en mairie de Poiroux, en présence de Monsieur Edouard de la BASSETIERE, délégué communautaire, maire de POIROUX

La visite des lieux a été réalisée à la suite de la réunion, de 10h 30 à 12h 30, par le commissaire enquêteur en présence de Monsieur Edouard de la BASSETIERE, maire de POIROUX.

Cette visite sur le terrain dont le parcours était basé sur les points d'affichage, a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, notamment :

- ♦ des OAP les plus marquantes,
- ♦ des STECAL économique et touristique.

L'arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022 prescrivant et organisant l'enquête publique, portant ouverture de l'enquête publique de révision du PLU de la commune de comprend 13 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après.

Il fixe en treize articles de matière complète et exhaustive le cadre organisationnel de l'enquête.

5.2 Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique du lundi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus, soit une durée de 35 jours consécutifs. Les cinq permanences ont été tenues en mairie de POIROUX.

- Un affichage abondant a été réalisé sur le territoire de la commune de POIROUX ; 14 affiches ont été apposées sur le territoire dans des endroits judicieux.
- Les publications dans la presse ont été faites.
- Sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes l'enquête était annoncée.
- Une salle tout à fait adaptée a été mise à disposition. Les PMR pouvaient y accéder à l'exception d'une commune.
- L'organisation adoptée a permis de maintenir une fluidité dans la réception du public.
- Le personnel communal a toujours été attentif, bienveillant et à l'écoute de la commissaire enquêteur.

J'ai reçu 29 personnes ou groupe de personnes.

Nous avons reçu 3 courriers et 2 mails.

Il a été collecté 34 observations, qui ont généré 37 analyses selon les différents thèmes.

Avis du commissaire enquêteur :

L'affichage et la publicité de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation.

La salle mise à disposition du commissaire enquêteur était vaste, claire, bien équipée (accès à internet et matériel de rétroprojection) et accessible aux PMR. Un équipement informatique y était mis à la disposition du public.

Le public a toujours pu être reçu par un commissaire enquêteur.

La participation du public a été relativement importante et constante et justifie le nombre de permanences et leur durée.

Le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

6 Prise en compte des avis et des observations

6.1 Les avis.

L'ensemble des avis ont été analysés dans le rapport.

Pour autant le commissaire enquêteur rappelle sur le tableau ci-après les réponses et les avis des PPA et

personnes consultées.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
DDTM	02/02/2022	29/04/2022	Favorable avec observations
Préfecture	02/02/2022		
CDPENAF	02/02/2022	14/03/2022	Favorable avec observations
DREAL	02/02/2022	09/05/2022	Avis simple
MRAe	02/02/2022		
Conseil Départemental	15/02/2022	06/05/2022	Uniquement des préconisations
Conseil Régional	15/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Chambre de commerce et d'industrie	15/0/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Chambre d'Agriculture	15/05/2020	29/04/2022	Favorable avec observations
SCoT	10/02/2022	03/05/2022	Avis favorable
Commune de Nieul le Dolent	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Talmont Saint Hilaire	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Grosbreuil	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune d'Avrillé	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Saint Avaugourd des Landes	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Saint Hilaire la Forêt	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable

Ce tableau indique que les avis sont unanimement favorables, certains avec observations et/ou préconisations. Il précise également que le maître d'ouvrage a répondu à la quasi-totalité des observations, aussi bien des communes que de la MRAE et des PPA. Ce document fait partie du dossier soumis à enquête publique (Pièces de procédure)

6.2 Analyse des avis et réponse du maître d'ouvrage

Les communes limitrophes de POIROUX ont été consultées par courrier du 10/02/2022. Aucune n'a répondu. Leur avis est réputé favorable.

Par réponse du 3/05/2022, le syndicat Mixte de Vendée Cœur Océan a fait connaître son avis favorable sur la compatibilité du projet de révision du PLU de la commune de POIROUX avec le SCOT du Sud-ouest vendéen.

Les avis de la MRAE, de l'État, de la CDPÉNAF et de la Chambre d'Agriculture présentent des observations et réserves communes portant en particulier sur les points et thèmes suivants :

- ▶ Perspectives de développement et adéquation des capacités épuratoires de la commune de Poiroux,
- ▶ Analyse et la projection de la consommation d'espace agricole et naturel,
- ▶ Densité des secteurs OAP et formes urbaines proposées,
- ▶ Le STECAL Ae,

D'autres réponses plus ponctuelles ont été apportées aux observations des autres PPA.

Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de la CCVGL, qui a également répondu à la MRAE.

Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique. Elles sont particulièrement exhaustives et toujours accompagnées par des arguments explicites et adaptés du porteur de projet. Les remarques techniques jointes à l'avis de Monsieur le Préfet, ont également fait l'objet d'une réponse argumentée de la CCVGL.

Avis du Commissaire enquêteur

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont complètes et toujours argumentées.

Il prend des engagements qui devront être pris en compte dans le dossier d'approbation. Des compléments seront apportés aux remarques du département qui avaient été éludées. Le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage a répondu pleinement aux remarques des différents PPA. Il prend acte avec satisfaction de sa volonté de réaliser les modifications et adaptations envisagées, qui optimiseront dans la plupart des cas le rapport de présentation et les règlements écrit et graphique. Il note également que la commune et la communauté de communes s'engagent à conditionner la délivrance des permis d'aménager sur les zones AU à la stricte condition que la STEP soit opérationnelle. S'agissant des réponses apportées, le commissaire n'a pas d'avis particulier à émettre dès lors que les réponses apportées dépendent de son libre-arbitre; elle justifie ses choix de développement, qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de remettre en cause.

6.3 Les observations du public

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés. Le commissaire enquêteur a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique sera posée de manière générale puis chaque observation sera analysée individuellement.

Il est dénombré 7 observations sans effet dans la mesure où elles correspondent :

- à des observations registre dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition,
- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des doublons,.....

et 10 demandes renseignement qui ont permis au maître d'ouvrage de donner les précisions utiles pour la construction de piscines en zone A et N.

6.3.1 Les modifications de zonage

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'exhaustivité des réponses apportées par le maître d'ouvrage. Il souligne son souci de respecter les objectifs de limitation de la consommation des espaces et les orientations du PADD.

6.3.2 Le règlement

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que les réponses sont argumentées, adaptées et précises. Il prend acte avec satisfaction que pour garantir les orientations du PADD en matière de densité, une OAP sera créée et intégrée au dossier avant l'approbation sur la parcelle C 1381.

6.3.3 Les OAP

Ces observations intéressent :

- ♦ l'OAP de la Burelière.
- ♦ l'OAP des Combes,
- ♦ l'OAP Sud Bourg.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur valide les réponses et engagements du maître d'ouvrage. Il observe que les points soulevés et les réponses apportées permettent et permettront de corriger des erreurs matérielles.

S'agissant de l'OAP des Combes et compte tenu de l'accord d'un permis d'aménager sur une partie de cette OAP, ce secteur sera positionné en zone U et l'OAP et la zone 1AU conservées uniquement sur la partie n'ayant pas fait l'objet de ce permis d'aménager.

Le commissaire enquêteur note la sagesse de cette décision.

6.4 Les autres thèmes

Les thèmes de la Belle Henriette (STECAL Ae) et Bellevue (demande de passage zone A en UB) regroupent chacun 3 observations.

Avis du commissaire enquêteur

S'agissant de Bellevue, la réponse du maître d'ouvrage met en évidence son souci de respecter les objectifs de limitation de la consommation des espaces et les orientations du PADD.

Pour la Belle Henriette, l'activité agricole existante n'est pas en adéquation avec la demande d'établissement d'un STECAL pour une activité artisanale. Il est rappelé, d'une part, que la zone agricole est spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles, d'autre part que l'activité de paysagiste évoquée a son siège dans une commune voisine.

6.5 Interrogations du commissaire enquêteur

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a formulé des remarques et interrogé le maître d'ouvrage sur un certain nombre de points qui sont traités au § 10 du rapport.

Les réponses du maître d'ouvrage sont exhaustives, précises et argumentées.

Le commissaire enquêteur a souhaité reprendre ci-dessous certains points.

6.5.1 Les OAP

Avis du commissaire enquêteur

L'ambiguïté qui existe entre le règlement graphique et le rapport de présentation résulte d'une erreur matérielle dans la légende des plans de zonage, les OAP sont obligatoirement délimitées sur les zones AU, mais elles peuvent également être délimitées sur d'autres zones et notamment des zones U dans le cadre de la révision du PLU de Poiroux. Cette erreur dans la légende des plans de zonage sera corrigée en vue de l'approbation de la procédure.

6.5.2 La réponse de la CCVGL

Avis du commissaire enquêteur

Certaines remarques formulées par le département semblent avoir été éludées. Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser des compléments dans l'évaluation environnementale au niveau de la compatibilité avec le périmètre de captage d'eau potable, ainsi qu'au niveau de la conservation des milieux et des espaces.

7 Conclusion du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête, le commissaire enquêteur a analysé l'ensemble des pièces du dossier présenté, les avis des personnes publiques consultées et associées, toutes les observations recueillies et les réponses apportées par la communauté de communes de Vendée Grand Littoral.

7.1 Éléments de la conclusion

Le commissaire enquêteur constate que:

- les avis de l'État, de la CDPENAF de la Chambre d'agriculture et des communes limitrophes sont favorables,

- la MRAe formule plusieurs observations et recommandations, tout en reconnaissant que le rapport de présentation est de bonne qualité,
- le Président de la CCVGL a apporté une réponse aux observations des PPA, de la MRAE et des communes et que ces réponses ont fait partie du dossier d'enquête publique,
- la concertation préalable a été correctement menée, malgré les contraintes de la pandémie, et que son bilan est positif. Il est noté l'exhaustivité des réponses apportées aux questions du public.
- les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale et sur le site internet de la communes, les affiches mises en place, ont permis au public d'être largement informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur,
- l'enquête s'est déroulée du mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus, soit une durée de 35 jours consécutifs suivant l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- pendant ces journées, le public a pu s'exprimer sur 2 registres papier disposés au siège de la CCVGL et à la mairie de POIROUX, ainsi que par mail,
- au cours des 5 permanences assurées, 29 personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur,
- le dossier d'enquête publique, disponible en versions numérique et papier en mairie de POIROUX et au siège de la communauté de communes était facilement accessible et conforme à la réglementation. Ce dossier comportait notamment les réponses de la CCVGL à l'ensemble des observations émises lors de la procédure de consultation.

Le commissaire observe que :

- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec toute l'aide possible de la part du personnel communal. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien pour les PPA que pour le public et les élus sont traitées de manière exhaustive.
- le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci permanent de tenir compte des inquiétudes du public.

Le commissaire considère que

- le mémoire en réponse de la CCSVL répond de façon précise et argumentée à toutes les observations et interrogations. Ces réponses sont de nature à apporter les éléments complémentaires pour la rédaction définitive du dossier du PLU avant son approbation.
- le rythme de production de 130 logements pour les dix années à venir est tout à fait cohérent avec l'évolution démographique de 2 %, retenue par le porteur de projet et qui correspond au taux moyen constaté durant la période de référence de 2006 à 2021.
- L'effort consenti, en matière de densification des logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est significatif et semble adapté pour la commune de POIROUX.
- La convention signée avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) afin de voir comment créer de nouveaux logements dans le centre-bourg est de nature à densifier le centre en proposant de nouvelles formes urbaines avec des logements à étage mitoyens et de petits collectifs. C'est une bonne perspective en alternative au modèle du « lotissement » toujours très présent sur le territoire.

7.2 Faiblesses et forces du projet de PLUi

7.2.1 Faiblesses

- Documents graphique et écrit à améliorer,
- Manque de capacité de traitement des eaux usées de la station communale, malgré sa conformité ,
- Absence de révision des zonages d'assainissement qui est habituellement traitée concomitamment à la révision du PLU,
- Disponibilités foncières du PLU arrêtées à 9.2 ha, soit 0.5 ha de plus que les besoins, ce qui semble peu ambitieux et frileux compte tenu de la rétention foncière existante et de l'impossibilité de certains fonds de jardin de grande superficie d'accueillir plus d'une construction.
- Délivrance des permis d'aménager suspendue à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

7.2.2 Forces

- Le projet de PLU répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.
- Il répond aux principaux enjeux environnementaux qui concernent la gestion économe des espaces, un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique, la préservation des milieux naturels et la prise en compte des risques pour les populations.
- La révision du PLU ne porte pas de réel impact sur les sites Natura 2000 proches de la commune (pas de zone Natura 2000 sur le territoire de POIROUX).
- Il prend en compte, dans sa globalité, la nécessité d'équilibre entre zones urbaines et rurales en affichant une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation du centre-ville (limitation des zones à urbaniser, comblement des « dents creuses »).
- Il marque une volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et patrimoniaux. Par rapport au PLU en vigueur, la zone naturelle a augmenté de 252 hectares, soit une augmentation de + 72%.
- Il permet de doter le territoire d'un document d'urbanisme moderne et homogène, en remplacement d'un PLU relativement ancien et permissif en matière de consommation d'espaces.

7.3 *Avis motivé*

Aussi, en prenant en compte ce qui précède,

En reconnaissant que :

- le projet de PLU dotera la commune de POIROUX d'un document d'urbanisme mieux adapté à la préservation de l'environnement tout en permettant un développement maîtrisé et harmonieux du territoire.
- le porteur de projet doit s'engager sur les propositions envisagées aussi bien dans son mémoire en réponse que dans la réponse aux observations des PPA et communes,

En recommandant que

- que les dents creuses des zones U soient soumises, autant que faire se peut, à des densités

significatives pour limiter le pavillon individuel de lotissement.

- que la délimitation des OAP de la Burelière et des Combes soit revue, selon les engagements pris dans le mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur émet

un avis FAVORABLE

sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de POIROUX.

Cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

1. Améliorer les documents graphiques (les plans du règlement graphique doivent permettre une lecture optimale, nom des voies, limite des communes, désignation des OAP.....) et écrit (place du résumé non-technique, bâtiments patrimoniaux,)
2. Qualifier en OAP la parcelle C 1381.
3. Mettre en œuvre les compléments et précisions envisagés en réponse aux observations des PPA, MRAE, CDPENAF et des communes lors de la procédure de consultation préalable à l'enquête publique.

Fait aux SABLES D'OLONNE, le 18 juillet 2022.



Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur