

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



Procès-verbal de synthèse complété

Mémoire en réponse

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	Introduction	2
2	Déroulement de l'enquête.	3
3	Les observations formulées pendant l'enquête	3
3.1	<i>Analyse quantitative</i>	3
3.2	<i>Les observations du public</i>	3
3.2.1	<i>Les observations sans effet</i>	4
3.2.2	<i>Les demandes de renseignements</i>	4
3.2.3	<i>Les modifications de zonage</i>	5
3.2.4	<i>Le règlement</i>	8
3.2.5	<i>Les OAP</i>	8
3.2.6	<i>Bellevue</i>	10
3.2.7	<i>La Belle Henriette</i>	11
4	Les remarques du commissaire enquêteur	12
4.1	<i>Le dossier d'enquête</i>	13
4.1.1	<i>Règlement graphique</i>	13
4.1.2	<i>Règlement écrit</i>	13
4.2	<i>Les OAP</i>	13
4.3	<i>Les OAP et le référentiel foncier</i>	14
4.4	<i>La modération de la consommation d'espace</i>	15
4.5	<i>La réponse de la CCVGL</i>	16

1 Introduction

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Maxence DE RUGY, président de la communauté de communes VENDÉE GRAND LITTORAL, les remarques du commissaire enquêteur et les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de POIROUX.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le vendredi 1^{er} juillet 2022 soit 3 jours après la fin de l'enquête.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur Maxence DE RUGY, président de la CCVGL ou son représentant, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse, établi avec comme support le procès-verbal de synthèse conçu pour intégrer les réponses du maître d'ouvrage.

Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

2 Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

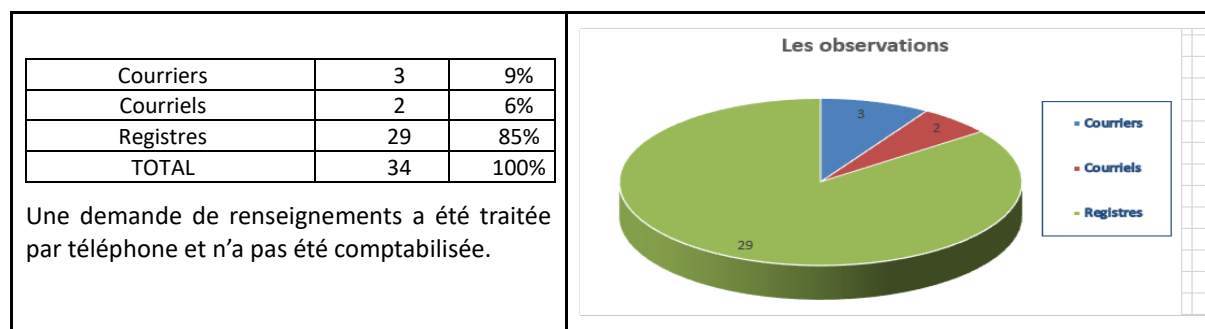
- ✦ L'affichage réalisé a permis, par une bonne répartition, de couvrir le territoire et des zones plus sensibles du PLU, tels STECAL et OAP.
- ✦ Les publications dans la presse ont été faites.
- ✦ Sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes l'enquête était annoncée.
- ✦ Une salle tout à fait adaptée a été mise à disposition. Les PMR pouvaient y accéder.
- ✦ Sans être abondant, le public s'est déplacé de manière significative dans les permanences dans un flux relativement régulier qui a permis de maintenir une fluidité dans la réception.
- ✦ Le personnel communal a toujours été attentif, bienveillant et à l'écoute du commissaire enquêteur.

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

3 Les observations formulées pendant l'enquête

3.1 Analyse quantitative

Elles se décomposent ainsi :



Il est noté la très forte prépondérance des observations déposées sur les registres, exclusivement lors des permanences.

Remarques de la commission d'enquête

Le public a préféré déposer ses observations lors des permanences, ce qui justifie pleinement le calendrier et la fréquence des permanences.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage

La commune de Poiroux et Vendée Grand Littoral n'ont pas de remarque particulière sur le déroulement de l'enquête.

3.2 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. La liste de toutes les observations est en annexe 1. Cette liste est classée par date d'enregistrement, elle regroupe la totalité des observations et interventions.

Les observations déposées sur le registre sont codifiées **R1, R2,**, celles faisant l'objet d'un courriel **M1,** d'un courrier **C1,**

3.2.1 Les observations sans effet

Ces **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des dépôts de courrier,
- à des demandes de RDV,
- à des doublons,

N°	Date	Auteur	Observation
R5	25-mai	CHARRIER Michel, LUCAS Jacqueline, PONTOREAU Marie-Thérèse	Se renseignent sur la procédure d'élaboration du PLU. Ils annoncent un prochain courrier et/ou mail.
M 1	6-juin	CANTIN Dominique	Doublon avec l'observation R 15, fournit les pièces justificatives à sa demande pour les parcelles C 1742 et 1995
M 2	9-juin	POIROUX Didier	Demande de RDV
R 20	18-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	Annonce un prochain courrier pour le zonage de la parcelle A 1076
R 21	23/06	LUCAS Alexandre	Dépôt d'un courrier
R 22	23/06	PONTOREAU Marie-Thérèse	Dépôt d'un courrier
R 24	28/06	RICHARD Patrick	Annule son observation du 02/06/2022 n° R 11.

3.2.2 Les demandes de renseignements

Ces observations correspondent à des demandes dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition et/ou une demande particulière. Le commissaire enquêteur a toujours renseigné le public sur le zonage de leurs propriétés et les contraintes réglementaires.

N°	Date	Auteur	Observation
R 1	25-mai	GABORIT Christelle	Propriétaires des parcelles B 995, 1178 et autres, classées en zone A , Mme GABORIT se renseigne sur les possibilités d'agrandissement de son logement et la construction d'une piscine couverte
R 2	25-mai	CHAUVEAU Françoise	Propriétaire à Touvent de la parcelle C 1745 en zone A, se renseigne sur les possibilités de la construction d'un 2ème logement sur la parcelle.
R 3	25-mai	Mme et M TESSIER Marcel	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles
R 6	25-mai	COURTOIS Danielle et Christian	Propriétaires des parcelles en zone A, C2286, 1658 et 1659 au village du Pay, se renseignent sur les possibilités de construction en zone A et de transformation du hangar (C 1658) en habitation.
R 7	25-mai	RENOUF Claude	Se renseigne sur le zonage des parcelles A 1060 et 601
R 8	25-mai	VIAUD Éric	Se renseigne sur le zonage du village du Pay et sur le classement de la parcelle C 507.
R 9	2-juin	MAGNAC-TRAMONI Michelle	Se renseigne sur le zonage des parcelles C 361 et 427 dont elle est usufruitière. Ces parcelles sont classées en zone UA

N°	Date	Auteur	Observation
R 10	2-juin	ROBIN Yves	Se renseigne sur le classement des parcelles A 1132 et 1134. Ces parcelles sont en zone A
R 16	18-juin	RABAUD Michel	Se renseigne sur des terrains, au lieu-dit Tortereau appartenant à ses parents, parcelles C 2547 et 2548
R 28	28-juin	PAPIN Hervé	Se renseigne sur les possibilités de construction des parcelles B 1203 et voisines.

Commentaire du commissaire enquêteur

La lecture du règlement écrit pour les zones A précise que les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve :

- *d'une emprise au sol maximale de 50 m², hors piscine,*
- *d'une distance maximale de 20 m entre les points les plus proches de l'habitation ou d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU,*
- *de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.*

Le maître d'ouvrage précisera d'une part, si les piscines non couvertes sont admises sans restriction, d'autre part quelle est sa position en matière de piscine couverte (annexe ou pas).

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement écrit précise en zone A et N que l'emprise au sol maximale de 50 m² pour les annexes ne prend pas en compte les piscines, ce qui signifie que celles-ci ne sont pas limitées en matière d'emprise au sol. Elles restent toutefois conditionnées à la distance maximale de 20 mètres de l'habitation ou d'une annexe existante.



L'écriture telle que proposée dans le règlement écrit correspond à celle demandée par la CDPENAF et la charte agriculture et urbanisme du département. La formulation ne fait pas de distinction entre les piscines couvertes et non couvertes, qui restent exclues de la disposition sur l'emprise au sol maximale.



3.2.3 Les modifications de zonage

Ces 10 **observations** évoquent la volonté des propriétaires de changer de zones.

Les observations suffisamment précises et indiquant une volonté marquée de changement de zone sont illustrées par un extrait de plan.



Elles sont classées par date de dépôt.

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R 3	Mme et M TESSIER Marcel	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles, actuellement en UA et N		Les parcelles mentionnées comme une large partie de ce secteur sont concernées par le risque inondation comme précisé dans le rapport de présentation (p242). La zone a été réduite pour limiter l'exposition de nouvelles personnes à ce risque. Les zones inondables ont été cartographiées par la DREAL depuis l'approbation du premier PLU, ce qui explique le basculement de plusieurs parcelles de la zone U vers la zone N.
R 10	ROBIN Yves	Propriétaire de la parcelle C 781, classée partie en zone UB et partie en zone A, il demande s'il peut viabiliser un second terrain constructible sur cette parcelle.		Il sera possible de viabiliser un terrain sur la partie de la parcelle C 781 positionnée en zone UB, le reste de la parcelle classé en zone agricole (A) n'étant pas constructible.

R 26	MATHÉ Marie-Thérèse	Propriétaire des parcelles C 438 et C 1988, elle se renseigne sur les possibilités de construction dans le contexte du sursis à statuer sur un périmètre d'opération d'aménagement.		Les deux parcelles mentionnées sont constructibles et localisées en zone UA pour une très large majorité, exceptée une bande de 5 mètres en fond de jardin (pas d'évolution par rapport au PLU en vigueur). Ces deux parcelles ne sont également pas concernées par une périmètre d'opération d'aménagement.
R 27	MATHÉ Anne-Marie	Souhaite que la parcelle C 977 à Tortereau soit constructible		La parcelle mentionnée est isolée au sein des espaces agricoles et naturels de la commune. La stratégie adoptée par la commune et affirmée dans le PADD, vise à renforcer le bourg de la commune. De ce fait, les nouvelles constructions sont amenées à être réalisées au sein du bourg ou en extension de celui-ci. Il n'est pas possible réglementairement et juridiquement de procéder au passage en zone constructible des deux parcelles mentionnées.

3.2.4 Le règlement



Ces observations questionnent le maître d'ouvrage sur des points règlementaires.

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
1 R 13	HENNION Florent et Édith	Ils constatent que les parcelles C388 et 389 sont classées en zone UB et N pour partie. Ils envisagent d'agrandir leur habitation. Cet agrandissement est prévu avec un toit plat. Est-ce possible ? Le règlement de la zone UB manque de précisions.		Le règlement n'interdit pas spécifiquement les constructions ou extensions avec des toits plats, ce qui permet, sous condition de viser une bonne intégration au sein du tissu urbain existant, de pouvoir envisager au sein de la zone UB des constructions et/ou extensions avec des toits plats.
2 R 15	CANTIN Christophe et Dominique	Demandent la confirmation de la possibilité de lotir la parcelle C 1381		La parcelle C 1381, est localisée au sein de la zone UB, elle est d'ores et déjà constructible au PLU en vigueur et le sera également après l'approbation de la révision. La parcelle C1381 fera l'objet d'une OAP en vue de l'approbation de la révision du PLU. Un projet de lotissement y a été envisagé et a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce qui explique pourquoi le secteur n'a pas fait l'objet d'une OAP pour l'arrêt de la procédure. Néanmoins le permis d'aménager n'a pas été accepté. Pour garantir que le secteur respecte les orientations du PADD en matière de densité, une OAP sera créée et intégrée au dossier avant l'approbation.

3.2.5 Les OAP

Ces observations intéressent :

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

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R 12	BÉLLIER Marie-Paule et Guy	Propriétaire de la parcelle C464, une partie de cette parcelle est englobée dans l'OAP de la Burelière. La délimitation projetée ne leur convient pas Ils demandent que soit revue cette limite (cf plan joint). Ils s'interrogent également sur la pérennité de l'accès à leur parcelle et des raccordements aux différents réseaux.		<p>La délimitation de l'OAP sera revue pour correspondre à la limite demandée. Une station de géothermie est installée sur cette partie de la parcelle et justifie la nécessité de revoir la délimitation de l'OAP.</p> <p>L'accès existant pourra être conservé lors de l'aménagement du secteur ciblé par l'OAP. Concernant les différents réseaux ceux-ci pourront être adaptés dans le cadre de l'opération, si cela s'avère nécessaire. Dans tous les cas, les possibilités d'accès et la desserte par les différents réseaux des constructions existantes ne seront pas remises en question par l'opération d'aménagement qui pourrait avoir lieu sur le secteur OAP dit de la Burelière</p>
R 17	CHAUCHET	Propriétaire de terrains situés dans l'OAP de la Burelière, souhaite connaître la date à laquelle sont prévus les travaux d'aménagement de cette zone		Il n'est pas possible de définir précisément quand les travaux d'aménagement débuteront sur ce secteur. Une fois l'approbation de la révision du PLU actée en conseil communautaire et celui-ci exécutoire, l'OAP pourra être mise en œuvre sous réserve de respecter les principes d'aménagement édictés.



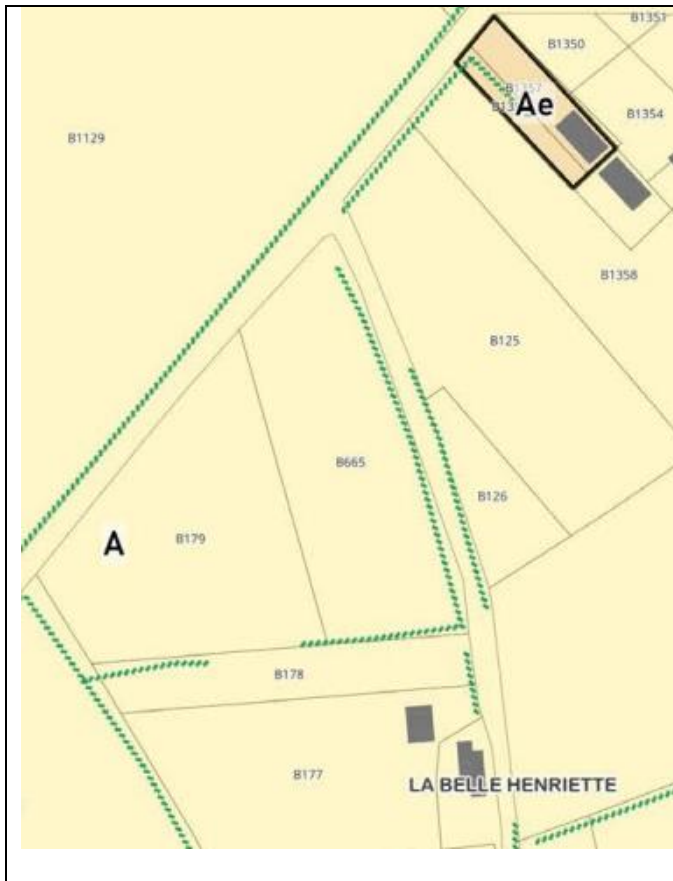
Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de parcelles représente une superficie de 3 000 m². Au vu de la localisation, ce secteur ne peut être considéré comme une dent creuse mais comme une extension de l'urbanisation générant de la consommation d'espace agricole et ou naturel. Pour ce faire, des choix ont été réalisés dans la localisation des zones AU, privilégiées au sud du bourg à proximité de l'école et d'autres équipements publics. Il n'était pas possible de positionner d'autres surfaces en extension afin de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole fixés dans le PADD

Par ailleurs le secteur était cultivé par le passé et a toujours été constructible dans le PLU en vigueur, sans avoir fait l'objet pour autant de projet de construction.

3.2.7 La Belle Henriette

Il s'agit des observations R 4, R 23 et C 3



Monsieur NACIVET est propriétaire des parcelles section B 176, 177, 178 pour une superficie totale de 12 152 m² au lieu-dit la Belle Henriette.

Monsieur NACIVET est propriétaire-exploitant desdites parcelles et y exerce depuis 2004 une activité de paysagiste et de services d'aménagement paysager (aménagement et conception de jardins, abattage, élagage ...).

Il a créé en janvier 2019 un second établissement professionnel, régulièrement déclaré auprès du Répertoire des Entreprises et des Etablissements et enregistré auprès des services de la Mutualité sociale agricole de Loire-Atlantique-Vendée pour une activité agricole de pépinière « jeunes plants » sur une superficie de 0,75 hectares.

Le projet de PLU prévoit un nouveau zonage Ae lié aux activités artisanales existantes et isolés en campagne.

Monsieur NACIVET demande que le zonage de la BELLE HENRIETTE soit revu et prenne en compte la présence de son activité économique de paysagiste au sein d'un zonage Ae sur les parcelles 177 et 178, au même titre que le zonage Ae appliqué sur la propriété de Monsieur RABILLÉ, parcelles B 1352, 1355 et 1357.

Réponse du maître d'ouvrage

La démarche de création d'un STECAL ne peut se faire que dans le cadre d'un passage en CDPENAF, passage qui a été effectué par la commune après l'arrêt du PLU. D'ici à l'approbation, il n'est pas possible juridiquement de créer un nouveau STECAL, procédure strictement encadrée par le code de l'urbanisme.

D'autre part le code de l'urbanisme demande que les STECAL soit délimité à titre exceptionnel et la CDPENAF de Vendée demande que les périmètres soient limités en surface.

Le porteur de projet vient de créer une activité à Moutiers-les-Mauxfaits et est par ailleurs en contentieux avec la commune sur les parcelles mentionnées dans son observation. Ce contentieux vise par ailleurs à démontrer que son activité correspond bien à une activité agricole ce qui ne serait pas en adéquation avec la demande d'établissement d'un STECAL pour une activité artisanale. Il est rappelé que la zone agricole est spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles.

4 Les remarques du commissaire enquêteur

La lecture du dossier, puis sa synthèse pour les besoins du rapport ont fait naître chez le commissaire enquêteur des interrogations et des demandes de précisions sur un certain nombre de points :

- ✦ L'assainissement et la capacité de la station d'épuration,
- ✦ La place du résumé non technique
- ✦ Les OAP et le référentiel foncier.
- ✦

Par ses premières réponses aux PPA et à la MRAE, la CCVGL a, d'ores et déjà, apporté les réponses précises et les arguments adaptés à la plupart de ces interrogations et remarques.

Les remarques du commissaire enquêteur, ci-dessous, n'ont pas été abordées.

4.1 Le dossier d'enquête

4.1.1 Règlement graphique

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, l'échelle du 1/3000 paraît tout à fait adaptée. Les plans sont lisibles et comportent la référence cadastrale et le nom des lieux-dits

Commentaire du commissaire enquêteur

La lecture du règlement graphique aurait pu être améliorée par la dénomination des voies et sur le plan d'ensemble par le nom des communes limitrophes.

Certaines planches n'ont pas d'emplacements réservés ; la présence dans leurs légendes des emplacements réservés complexifie l'appropriation du document.

Un document annexe donnant pour chaque village la planche correspondante aurait amélioré les recherches.

Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations seront prises en compte pour l'édition des plans de zonage du dossier d'approbation de la révision générale du PLU.

4.1.2 Règlement écrit

La composition du dossier d'arrêt du projet de révision 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

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).*

Réponse du maître d'ouvrage

Les emplacements réservés et les STECAL font l'objet d'une liste, respectivement sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU et L.151-11 2° du CU feront l'objet d'une liste au sein du rapport de présentation dans les chapitres leur étant dédiés dans la partie justification des choix.

4.2 Les OAP

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.

4.2.1 Règlement graphique et rapport de présentation

Commentaire du commissaire enquêteur

Il existe une ambiguïté entre le règlement graphique et le rapport de présentation. La légende des différentes planches précise le zonage suivant pour les zones AU.



Ce hachurage intéresse les zones AU ; pour autant, seules deux zones portent la mention AU, il s'agit des deux OAP en extension.

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.

Le maître d'ouvrage voudra bien donner des précisions sur ce constat et expliquer cette différence.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit 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.

La délimitation d'OAP sur des zones U et des zones AU explique le différentiel de surface entre secteur couvert par une OAP et zone AU.

4.2.2 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Commentaire du commissaire enquêteur

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP n'est pas précisé. Les seules précisions concernent les OAP en extension pour lesquelles l'urbanisation de la rue des Combes précèdera celle de l'OAP Sud Bourg. Rien n'est précisé pour les OAP en densification. Seront-elles réalisées avant celles en extension ?

Le maître d'ouvrage voudra bien donner des précisions sur ce constat.

Réponse du maître d'ouvrage

Lors de la révision du PLU de Poiroux, le choix a été réalisé de permettre l'urbanisation des secteurs en densification directement après l'approbation de la procédure. L'objectif étant de favoriser en priorité leur urbanisation par rapport aux secteurs en extension dont l'urbanisation a été fléchée dans le cadre des OAP et comme le demande le code de l'urbanisme.

Une mention pourra être ajoutée au secteur OAP pour bien préciser ce positionnement au sein de l'échéancier prévisionnel.

4.3 Les OAP et le référentiel foncier

En pages 56 et 125, le rapport de présentation précise, qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, après un travail fin d'analyse, en complémentarité avec la commune, le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha :

- ♦ 2,8 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements.

- 1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans ce décompte, l'OAP des Justices semble avoir été oubliée.

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements
Secteur en densification			
La Burelière	1,4	15	21
Les Justices	0.4	15	6
Total densification	1.8	15	27

D'autre part, le commissaire enquêteur s'étonne que la parcelle C 1381, sur laquelle existe un projet de lotissement n'ait pas été traitée en OAP, ce qui aurait permis de respecter la densité de 15 logements à l'ha et ainsi de limiter la construction de pavillons.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle C1381 fera l'objet d'une OAP en vue de l'approbation de la révision du PLU. Un projet de lotissement y a été envisagé et a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce qui explique pourquoi le secteur n'a pas fait l'objet d'une OAP pour l'arrêt de la procédure. Néanmoins le permis d'aménager n'a pas été accepté. Pour garantir que le secteur respecte les orientations du PADD en matière de densité, une OAP sera créée et intégré au dossier avant l'approbation.

4.4 La modération de la consommation d'espace

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L.151-4 indique que « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le travail réalisé identifie 2,8 hectares de potentiel en diffus.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que les espaces retenus ne soient pas clairement identifiés, c'est pourquoi il s'interroge sur :

- ♦ certaines parcelles (par ex 1) qui sur le référentiel foncier sont non retenues, au motif de « déjà utilisé et/ou construit », alors qu'elles sont vides de toutes constructions.*
- ♦ La parcelle 2, qui potentiellement validée n'a, semble-t-il, pas été retenue.*



Enfin, et bien qu'il soit patent que le choix du porteur de projet de se déterminer dépend de son libre arbitre, il semble, à l'aune d'autres exemples du référentiel foncier, qu'il existe une sous valorisation du potentiel constructible en dents creuses.

Cette situation a conduit à qualifier des zones AU en extension d'une superficie supérieure aux zones AU en densification.

Réponse du maître d'ouvrage

De nombreuses parcelles sont retenues comme « déjà construites » et vide de toute construction, néanmoins elles font bien l'objet d'un projet et d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager) déposée et accordée. C'est le cas de l'exemple 1 sur la carte ci-dessus.

Concernant l'exemple 2, celui-ci a bien été retenu comme un potentiel de densification mais qui au vu de sa superficie ne fait pas l'objet d'une OAP. Il est considéré comme un potentiel de densification spontané ou diffus (estimation à 40 logements sur l'ensemble des potentiels retenus sur la commune).

Lors de l'étude du référentiel foncier, le choix a été fait de ne pas retenir l'argument de la rétention foncière pour exclure un gisement foncier dans le calcul du potentiel de densification. Au total la programmation de logement comporte autant de logement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (67) qu'à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (69) (cf programmation de logements p.159) du rapport de présentation.

4.5 La réponse de la CCVGL

Commentaires du commissaire enquêteur

Les remarques formulées par le département semblent avoir été éludées.

♦ *la compatibilité d'un projet de base nautique à Finfarine avec la conservation des milieux et espèces nécessite d'être approfondie.*

♦ *la modification de classement en zone NI (naturelle loisirs à vocation nautique), à l'aval immédiat du barrage de Finfarine mériterait une évaluation plus précise eu égard aux enjeux identifiés en matière de biodiversité.*

♦ *La protection des prairies naturelles justifierait d'un classement en zonage N (exemple : N pastoral), au moins sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1.*

♦ *Dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle station d'épuration, et en fonction des choix techniques qui seront effectués lors des études préalables, des réserves foncières pourront être nécessaires.*

♦ *Les pistes cyclables dont un plan est joint.*

Les deux premières ont été traitées avec d'autres auteurs.

Par contre, le porteur de projet vaudra bien se positionner sur les 3 remarques auxquelles il n'a pas répondu.

Il vaudra bien également préciser comment il prendra en compte ses engagements.

Réponse du maître d'ouvrage

Des compléments vont être réalisés dans l'évaluation environnementale concernant la compatibilité avec le périmètre de captage d'eau potable. Des compléments pourront être effectués sur la conservation des milieux et des espèces si des éléments ou données sont transmises par le département. Il est rappelé que le zonage NI dispose de très peu de droits à construire affectés pour justement préserver le caractère naturel de cet espace. Il est rappelé que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que la MRAe n'a pas fait de retours particuliers sur cette zone.

La méthodologie de délimitation de la zone N est explicitée dans le rapport de présentation p.142. La commune est largement concernée par des ZNIEFF de type 1 et de type 2, ce qui n'a pas pu être un critère prépondérant pour délimiter la zone naturelle. Le choix a été fait de prendre en compte l'occupation du sol agricole ou naturelle des espaces. Les zones A et N étant des zones globalement inconstructibles et protectrices des milieux agricoles et naturels qu'elles recouvrent.

La communauté de communes Vendée Grand Littoral, n'a pas fait part de besoins spécifiques pour la matérialisation d'un emplacement réservé pour la construction d'une nouvelle station d'épuration. La commune est déjà propriétaire du terrain où sera réalisée la nouvelle station et le mettra à disposition de Vendée Grand Littoral pour la construire.

Concernant le plan joint des pistes cyclables, celui-ci pourra être intégré dans le rapport de présentation dans la partie du diagnostic territorial dédiée aux mobilités.

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer à Monsieur le Président de la Communauté de communes « VENDÉE GRAND LITTORAL » les observations reçues à l'occasion de l'enquête publique sur le projet de PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été **remis et commenté le 1^{er} juillet 2022**, soit 3 jours après la fin de l'enquête

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président dispose de quinze jours pour présenter ses observations, dans un mémoire en réponses. Celles-ci, qui engagent le porteur de projet, seront prises en compte dans le rapport de la Commission d'enquête.

Fait en deux exemplaires, le 1^{er} juillet 2022.

Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur



Et réceptionné par la Président de la Communauté de communes « VENDÉE GRAND LITTORAL »
ou son représentant.

Le 1^{er} juillet 2022.

ANNEXE

1. LISTE DES OBSERVATIONS, classées par date et n° d'enregistrement

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
R 1	25-mai	GABORIT Christelle	POIROUX	85440	Propriétaires des parcelles B 995, 1178 et autres, classées en zone A, Mme GABORIT se renseigne sur les possibilités d'agrandissement de son logement et la construction d'une piscine couverte
R 2	25-mai	CHAUVEAU Françoise	POIROUX	85440	Propriétaire à Touvent de la parcelle C 1745 en zone A, se renseigne sur les possibilités de la construction d'un 2ème logement sur la parcelle.
R 3	25-mai	Mme et M TESSIER Marcel	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles
R 4	25-mai	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	Demande que les parcelles B 177 et B 178 dont il est propriétaire soient classées en zone Ae (STECAL économique). Il précise qu'il est pépiniériste paysagiste, n°SIRET 45307996400020.
R 5	25-mai	CHARRIER Michel, LUCAS Jacqueline, PONTOREAU Marie-Thérèse	POIROUX	85440	Se renseignent sur la procédure d'élaboration du PLU. Ils annoncent un prochain courrier et/ou mail.
R 6	25-mai	COURTOIS Danielle et Christian	POIROUX	85440	Propriétaires des parcelles en zone A, C2286, 1658 et 1659 au village du Pay, se renseignent sur les possibilités de construction en zone A et de transformation du hangar (C 1658) en habitation.
R 7	25-mai	RENOUF Claude	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage des parcelles A 1060 et 601
R 8	25-mai	VIAUD Éric	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage du village du Pay et sur le classement de la parcelle C 507.
R 9	2-juin	MAGNAC-TRAMONI Micheline	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage des parcelles C 361 et 427 dont elle est usufruitière. Ces parcelles sont classées en zone UA
R 10	2-juin	ROBIN Yves	POIROUX	85440	Propriétaire de la parcelle C 781, classée partie en zone UB et partie en zone A, il demande si il peut viabiliser un second terrain constructible sur cette parcelle. Se renseigne également sur le classement des parcelles A 1132 et 1134. Ces parcelles sont en zone A
R 11	2-juin	RICHARD Patrick	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 1763 et 1765, demande le classement de ces parcelles viabilisées en zone UB
R 12	2-juin	BÉLLIER Marie-Paule et Guy	POIROUX	85440	Propriétaire de la parcelle C464, ils constatent qu'une partie de cette parcelle est englobée dans l'OAP de la Burelière. La délimitation projetée ne leur convient pas dans la mesure où elle supprimerait son installation de géothermie. Ils demandent que soit revue cette limite (cf plan joint). Ils s'interrogent également sur la pérennité de l'accès à leur parcelle et des raccordements aux différents réseaux.
R 13	2-juin	HENNION Florent et Édith	POIROUX	85440	Ils constatent que les parcelles C388 et 389 sont classées en zone UB et N pour partie. Ils envisagent d'agrandir leur habitation. Cet agrandissement est prévu avec un toit plat. Est-ce possible ? Le règlement de la zone UB manque de précisions.
R 14	2-juin	VILAIN Michel	NESMY	85310	Demande que la parcelle B 802 dont il est propriétaire soit classée en zone constructible étant desservie par tous les réseaux.
R 15	2-juin	CANTIN Christophe et Dominique	POIROUX	85440	Demandent la confirmation de la possibilité de lotir la parcelle C 1381; Demandent également que les parcelles C 1995 et 1742, achetées en 2015 en terrain à bâtir soient de nouveau constructibles
M 1	6-juin	CANTIN Dominique			Doublon avec l'observation R 15, fournit les pièces justificatives à sa demande pour les parcelles C 1742 et 1995
M 2	9-juin	POIROUX Didier			Demande de RDV
R 16	18-juin	RABAUD Michel	POIROUX	85440	Se renseigne sur des terrains, au lieu-dit Tortereau appartenant à ses parents, parcelles 2547 et 2548
R 17	18-juin	CHAUCHET	POIROUX	85440	Propriétaire de terrains situés dans l'OAP de la Burelière, souhaite connaître la date à laquelle sont prévus les travaux d'aménagement de cette zone
R 18	18-juin	ROBIN Daniel	AUBIGNY	85430	Demande le passage en zone UB des parcelles C 773 et C 772 partie (cf plan joint)
R 19	18-juin	LUCAS Claude	POIROUX	85440	Demande que les parcelles A 1076 et 1129 qui possèdent tous les réseaux et étaient prédominamment en zone constructible soient de nouveau classées en UB; ne comprend pas la détermination de l'enveloppe urbaine.
R 20	18-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	Annonce un prochain courrier pour le zonage de la parcelle A 1076
R 21	23-juin	LUCAS Alexandre	POIROUX	85440	Dépôt d'un courrier
R 22	23-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	Dépôt d'un courrier
R 23	23-juin	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	S'étonne que la révision du PLU ne prévoit pas de zone d'activité. S'étonne qu'une zone Ae puisse être créée sur la parcelle de Monsieur RABILLÉ alors qu'une procédure est en cours devant le TA.

°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
C 1	23-juin	LUCAS Alexandre	POIROUX	85440	A rapprocher de l'observation R 19. Évoque un manque d'information sur la procédure de révision du PLU; Ne comprend toujours pas que les parcelles A 1129 et 1131 impropres à une quelconque exploitation agricole, puissent être classées en zone A, alors que la parcelle C 827, actuellement cultivé, est classée en zone AU.
C 2	23-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	A rapprocher de l'observation R 19 et du courrier 1. Ne comprend pas qu'une partie de la parcelle A 1076, impropre à une quelconque exploitation agricole, puisse être classée en zone A. Argumente avec des textes et articles du code de l'urbanisme et de la Loi ALUR au niveau du développement de la dynamique du territoire; évoque l'accès à cette parcelle par un chemin privé.
C 3	24-juin	Cabinet SEBAN Atlantique, pour Monsieur NACIVET			A rapprocher des observations R 4 et 23; Le cabinet d'avocats formalisent et argumentent les précédentes observations de Monsieur NACIVET;
R 24	28-juin	RICHARD Patrick	POIROUX	85440	Annule son observation du 02/06/2022 n°R 11.
R 25	28-juin	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	Le permis d'aménager de l'OAP des Combes a été délivré sans attendre l'approbation et notamment la prise en compte des engagements de la Communauté de communes de conditionner la délivrance des perla station d'épuration prévue au 1er semestre 2023 soit opérationnelle
R 26	28-juin	MATHÉ Marie-Thérèse	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 438 et C 1988, elle se renseigne sur les possibilités de construction dans le contexte du sursie à statuer sur un périmètre d'opération d'aménagement.
R 27	28-juin	MATHÉ Anne Marie	POIROUX	85440	Souhaite que la parcelle C977 à Tortereau soit constructible
R 28	28-juin	PAPIN Hervé	POIROUX	85440	Se renseigne sur les possibilités de construction des parcelles B 1203 et voisines.
R 29	28-juin	TOUVRON Christopher	POIROUX	85440	Proriétaire des parcelles C2248 et 2283, remarque qu'une partie de ces parcelles est intégrée dans l'OAP. La cession de ces parties de parcelles fera l'objet de discussions.