

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



ENQUÊTE PUBLIQUE du 24 mars 2025 au 25 avril 2025 relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX.



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

Contenu

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

1	PARTIE INTRODUCTIVE	3
1.1	.PERIMETRE ET CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	3
1.1.1	<i>La commune</i>	<i>3</i>
1.1.2	<i>Contexte réglementaire</i>	<i>3</i>
2	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE.....	3
2.1	LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
2.2	MOTIVATION DU PROJET ET OBJECTIFS DU PROJET.....	4
2.3	LE PROJET	4
2.3.1	<i>Le PADD.....</i>	<i>4</i>
2.3.2	<i>Les objectifs</i>	<i>4</i>
2.3.3	<i>L'évaluation environnementale du projet</i>	<i>5</i>
2.3.4	<i>Les avis des Personnes Publiques Associées et la réponse du maître d'ouvrage</i>	<i>5</i>
2.4	L'INFORMATION DU PUBLIC.....	6
2.5	L'ENQUETE	6
2.5.1	<i>En amont de l'enquête</i>	<i>6</i>
2.5.2	<i>Déroulement de l'enquête.....</i>	<i>6</i>
2.6	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	7
2.6.2	<i>Type des intervenants</i>	<i>7</i>
2.6.3	<i>Synthèse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage</i>	<i>7</i>
3	LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
4	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
4.1	ÉLÉMENTS DE LA CONCLUSION.....	8
4.2	FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET DE PLU	10
4.2.1	<i>Faiblesses</i>	<i>10</i>
4.2.2	<i>Forces.....</i>	<i>10</i>
4.3	RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
4.3.1	<i>Consommation foncière.....</i>	<i>11</i>
4.3.2	<i>Décisions politiques</i>	<i>11</i>
4.3.3	<i>OAP.....</i>	<i>11</i>
4.4	AVIS MOTIVE	11

1 Partie introductive

Il s'agit d'une enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubigny-les Clouzeaux.

Elle s'est déroulée du 24 mars 2025 au 25 avril 2025, soit sur une durée de 33 jours consécutifs.

1.1 .Périmètre et contexte de l'enquête

1.1.1 La commune

Aubigny-les Clouzeaux est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2016. Elle est située à une vingtaine de kilomètres de la côte, avec un accès direct à l'autoroute A87. Aubigny-les Clouzeaux bénéficie de la synergie de ses deux bourgs séparés seulement par 6 kilomètres.

En 2025, la commune nouvelle compte 7 129 habitants, avec une croissance démographique de pratiquement 2% sur les dernières années et une densité de population relativement élevée de 135 hab./km².

En matière d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération » créée le 1er janvier 2010.

Le territoire de la commune est inclus dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal.

1.1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite :

- ♦ des codes de l'environnement, de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales,
- ♦ de la délibération du Conseil Municipal du 23 octobre 2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,
- ♦ de la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,
- ♦ de la délibération en date 17 octobre 2024 du conseil d'agglomération arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,
- ♦ de la décision n° E25000012/85 en date du 17 janvier 2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes, désignant le commissaire-enquêteur et son suppléant
- ♦ de l'arrêté communautaire n° 2025-Agglo-0030 en date du 12 février 2025 prescrivant et organisant l'enquête publique.

2 Le projet soumis à l'enquête

2.1 Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux, élaboré par le bureau d'études URBANOVA, comprend les pièces prévues à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

C'est un dossier conséquent et complet de 936 pages et de 5 plans de format A0. Hormis les redondances habituelles de ce type de dossier, sa lecture est facile.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est noté que ce dossier volumineux et complexe comprend un résumé non technique suffisamment complet et précis, ce qui n'a pas motivé la demande d'une note de présentation.

2.2 Motivation du projet et objectifs du projet

Aubigny et Les Clouzeaux disposaient chacune d'un plan local d'urbanisme (PLU).

- ♦ Le PLU d'Aubigny adopté le 20 octobre 2005,
- ♦ Le PLU des Clouzeaux adopté le 8 septembre 2010.

La révision du PLU, prescrite en conseil municipal du 23 octobre 2019 , aboutira en 2025 à un document d'urbanisme unique s'appliquant à l'ensemble de la commune nouvelle, et organisant l'accueil d'une population nouvelle de 1 100 habitants entre 2025 et 2035.

Il sera toutefois remplacé fin 2027 par le plan local d'urbanisme intercommunal qu'élabore La Roche-sur-Yon-Agglomération sur la totalité de son territoire.

2.3 Le projet

Dans ce contexte et compte tenu de l'évolution démographique du territoire communal et des projets en cours, mais aussi dans l'objectif d'adapter le PLU à un nouveau cadre légal et aux documents supra communaux, il est apparu nécessaire de prescrire une révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux

La révision du PLU permettra à la commune de construire un nouveau projet d'aménagement et de développement pour les 10 ans à venir dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire et répondre aux grands enjeux de demain, remarque faite qu'Aubigny Les Clouzeaux ne fait pas partie des communes de l'agglomération pouvant créer de nouvelles zones économiques.

2.3.1 Le PADD

Issu des conclusions du diagnostic territorial et élaboré pour répondre aux enjeux, le PADD se décline en trois axes de polarité

- ♦ **Axe 1 : les polarités**
Les mesures contenues au sein de cet axe consistent à essayer de trouver un équilibre entre les deux bourgs, afin que la commune puisse jouer pleinement son rôle au sein de l'agglomération.
- ♦ **Axe 2 : le socle du territoire**
Les mesures contenues au sein de cet axe visent à protéger les espaces naturels et agricoles, écrans paysagers et supports de biodiversité.
- ♦ **Axe 3 : le cadre de vie au quotidien**
Les mesures contenues au sein de cet axe entendent répondre aux besoins des populations en favorisant l'échelle humaine et la proximité.

2.3.2 Les objectifs

Le PADD affiche des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. En cela, il suit les objectifs nationaux définis lors du Grenelle de l'environnement.

Les objectifs de développement sont cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités agricoles et économiques, les services publics, l'habitat et les transports. Il affiche la volonté d'assurer un développement ambitieux, tout en étant responsable et respectueux de l'environnement.

- ♦ Viser un objectif de production de 620 logements en 10 ans, tous modes confondus (construction neuve, renouvellement, sortie de vacance, changement de destination...), destinés à la fois au maintien de la population en place et à l'accueil de nouveaux habitants ;
- ♦ Assurer une densité brute minimale respectant les objectifs du PLH pour les opérations d'urbanisation à vocation d'habitat : hors enveloppes urbaines, 30 logements /ha, au sein des enveloppes urbaines, 30 logements /ha en moyenne
- ♦ Modérer la consommation des terres agricoles et naturelles pour de nouvelles opérations

d'urbanisation. Pour cela, elle s'engage à diminuer de 70% environ la consommation d'espaces future par rapport à la surface consommée sur la décennie précédente (environ 100 ha sur les années 2011-2021), soit une surface maximale d'environ 30 ha pour la durée de vie du PLU (2025-2035)

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'estime que le PADD est construit dans le respect des objectifs définis par le Code de l'urbanisme et répond aux objectifs des auteurs du PLU. Je constate que de nombreux objectifs seront atteints et même dépassés aussi bien en production de logements que de consommation foncière.

En effet, le PLU de la commune d'Aubigny - Les Clouzeaux, grâce à un travail important réalisé à la fois sur la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension pour l'habitat, et l'optimisation et la rationalisation du foncier économique, conforte la place des zones agro naturelles du territoire et minimise la consommation foncière d'ensemble.

Un léger bémol toutefois au niveau des logements aidés dont les objectifs de la Loi SRU semblent difficilement atteignables.

La révision met en œuvre les objectifs du PLH 2023-2028 approuvé le 04/10/2023 qui prévoit que les communes de plus de 3500 habitants de La Roche-sur-Yon Agglomération sont à ce titre assujetties au taux de 20 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

Il est constaté qu'en 2035, les logements aidés peuvent atteindre un nombre de 649 logements aidés, ce qui représente 16,45% du nombre prévisible de logements sur la commune (3945).

A ce sujet, je considère que l'atteinte des objectifs en matière de logements aidés doit s'apprécier au niveau de l'agglomération et non pas au niveau de chaque composantes, dont l'habitat en général pavillonnaire ne facilite pas la production de ce type de logements.

2.3.3 L'évaluation environnementale du projet

Par publication sur son site, la MRAE des Pays de Loire a informé de l'absence d'avis, suite à la saisine par La Roche-sur-Yon Agglomération (Vendée), la MRAE n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 20 février 2025.

L'absence d'avis de la MRAE est extrêmement pénalisante pour le commissaire enquêteur et pour le public. Cet avis, qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale du projet, permet par l'expertise de la MRAE, d'apprécier la qualité des mesures mises en œuvre par le porteur de projet dans la séquence « Eviter Réduire Compenser ».

Il est à noter que la collectivité a déploré également l'absence d'avis de la MRAE sur le dossier de PLU ainsi que sur l'évaluation environnementale.

2.3.4 Les avis des Personnes Publiques Associées et la réponse du maître d'ouvrage

A l'exception de la Chambre de commerce et d'industrie, les PPA ont toutes répondu à la consultation en émettant un avis favorable.

La modération foncière, les zones humides l'assainissement des eaux usées, les OAP d'extension foncière et thématique, ont été les thèmes les plus abordés des différentes observations et remarques des PPA.

Elles ont, d'autre part, rappelé les préconisations propres à la gestion de leur domaine d'activité. Ces préconisations d'ordre technique, ne sont pas de nature à remettre en cause le projet, d'autant plus que les réponses apportées par le porteur de projet pourront rassurer l'ensemble des PPA. En effet, la collectivité ne ferme aucune porte dans la mesure où des compléments et modifications pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

Le SCoT a confirmé la compatibilité du PLU avec ses prescriptions.

S'agissant des remarques des PPA, principalement des remarques du Préfet, le commissaire enquêteur considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la suffisance des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage.

2.4 L'information du public

Conformément au code de l'environnement et selon l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2025-Agglom-0030 du 12/02/2025, l'affichage a été réalisé sur 19 lieux d'affichage, en particulier les OAP et les STECAL.

Cet affichage a été vérifié tout au long de l'enquête par les services techniques de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux et certifié par bureau communautaire en fin d'enquête.

L'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci. Il a été également été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la ville de LA ROCHE-SUR-YON et de la communauté d'agglomération sur le site internet de la mairie d'Aubigny-les Clouzeaux. Je considère que l'information du public réalisée est en tout point conforme aux articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement. **L'affichage des avis d'enquête a été fait de manière efficace, ce qui permet de considérer qu'avec les 2 publications dans chacun des deux journaux régionaux et les articles parus, l'information du public a été très bien assurée par la collectivité qui a utilisé des vecteurs de communication adaptés(panneau lumineux), pour preuve, la fréquentation assez importante des permanences par la population sur l'ensemble des sites.**

2.5 L'enquête

Il s'agit d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux.

Elle s'est déroulée du lundi 24 mars 2025 au vendredi 25 avril 2025 inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

2.5.1 En amont de l'enquête

2.5.1.1 Concertation préalable

La concertation préalable a contribué à faire passer les messages traduisant les obligations réglementaires en matière de gestion économe de l'espace, les problématiques de densité et les nouvelles formes urbaines en découlant.

J'estime que la concertation préalable sur la révision du PLU a été correctement menée dans le respect de la réglementation et en toute transparence.

Avec les réunions techniques et de présentation du projet aux PPA, je constate que le maître d'ouvrage a su s'entourer de tous les acteurs du territoire susceptibles d'apporter à l'élaboration du dossier technicité et expertise.

2.5.1.2 Les réunions de préparation de l'enquête

Les trois réunions avec le porteur de projet et/ou les élus, qui se sont déroulés dans un climat constructif et positif, ont permis d'arrêter l'organisation de l'enquête dans les meilleures conditions, au niveau de :

- ♦ de l'arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique,
- ♦ de l'avis d'enquête publique,
- ♦ des conditions et de la localisation de l'affichage.

La visite sur le terrain très bien préparée par le porteur de projet a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, entre autres, les OAP les plus marquantes et les STECAL.

2.5.2 Déroulement de l'enquête

J'ai conduit cette enquête publique du lundi 24 mars 2025 au vendredi 25 avril 2025, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Je me suis tenu à la disposition du public pour recevoir leurs observations et propositions lors de 8 permanences pendant lesquelles 101 personnes ont été reçues. Il est également dénombré 7 courriers et 33 mails, ainsi que le dépôt de deux pétitions.

Il est ainsi à noter une participation significative du public dont la réception a été grandement facilitée par la mise à disposition de l'application QGIS (Système d'information géographique de La-Roche-sur-Yon Agglomération).

Le public s'est déplacé aux permanences dans un flux régulier, qui a permis de maintenir une fluidité dans la réception. La dernière permanence a été particulièrement chargée.

La disponibilité et la qualité de l'aide apportées par les services de la commune sont à souligner.

2.6 Les contributions du public

2.6.1.1 Volume

Afin d'apprécier l'intérêt du public, notamment dans la fréquentation des permanences, le tableau ci-après présente les contributions déposées selon les différentes possibilités :

Dates	Personnes reçues	contributions registre	Courriers déposés	Mails reçus	Pétitions déposées
TOTAL	101	78	7	30	2

Le nombre important de personnes reçues s'explique par les groupes de personne qui sont venues dans les différentes permanences se renseigner et déposer notamment sur les OAP.

Par ailleurs, il est constaté que très peu de personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences.

2.6.2 Type des intervenants

Les contributions relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés de leurs cadres de vie et de leurs environnements.

Deux pétitions ont été déposées. D'autre part, il y a lieu de souligner quelques interventions sur des remarques générales à la révision du PLU dont la qualité est remarquable en matière de rédaction, de présentation soignée, d'organisation du texte et de références...

2.6.3 Synthèse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage

Les 122 observations ont été **traités par thèmes, dont les plus représentatifs sont les suivants** :

- ♦ **44 observations** sans effet, qui ont nécessité mon intervention, et qui 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...
- ♦ **42 observations concernant le zonage des parcelles.** Sujet particulièrement sensible dès lors que ce thème s'applique directement à la propriété. La suppression des surfaces dédiées au développement urbain (zones AU) qui baissent de manière drastique, passant de 207 ha à environ 18 ha, ainsi que le basculement de plus de 120 ha de zones anciennement constructibles qui basculent vers des zones à vocation agricole (A) ou naturelle (N) sont à l'origine de ces demandes.

Le maître d'ouvrage a répondu de manière exhaustive et argumentée à l'ensemble des observations sur le zonage qui représentent autant de cas particuliers. Il est noté que la collectivité se réserve toutefois la possibilité de réétudier certaines situations avant l'approbation du PLU. Il s'agit notamment des fonds de parcelles et de précisions réglementaires.

- ♦ **10 observations ont trait aux OAP** aussi bien en extension qu'en intensification. Ces observations concernent notamment la compensation des zones humides, l'insuffisance des prescriptions, la densité

Le maître d'ouvrage précise qu'une réflexion sera menée lors de l'aménagement global du secteur pour le Chemin du Prieuré, accès à l'OAP n°4.

- ♦ **5 observations générales** qui s'appuient pour la plupart s par un argumentaire développé et référencé. La consommation foncière, la hauteur des bâtiments, les OAP (zones humides et densité) sont les points les plus abordés. Deux de ces observations émettent

un avis défavorable sur le PLU et demandent l'annulation de la procédure.

Le maître d'ouvrage a répondu point par point et très précisément à ces observations. Il prend des engagements de modification avant l'approbation du PLU au niveau des critères de définition des boisements protégés, au niveau également de la question spécifique des hauteurs, afin de mieux encadrer les hauteurs maximales autorisées.

Il rappelle d'autre part que la réduction de 70% de consommation foncière ne contrevient nullement à l'objectif affiché par le SCoT. Ce dernier est un objectif général et ne saurait être compris comme un objectif chiffré précis, ni comme un maximum à ne pas dépasser. Au surplus, il convient de rappeler que les PLU doivent uniquement s'inscrire dans un rapport de compatibilité, et non de conformité, avec les SCoT. Le PLU est donc parfaitement légal dans son rapport au SCoT en vigueur, et ne saurait être remis en cause sur ce point.

Des modifications de zonage et des corrections d'erreurs matérielles seront réalisées avant l'approbation du PLU.

Les autres contributions n'appellent pas de commentaires particuliers. Il convient de citer deux pétitions dont l'une pour l'OAP n°1.

Pour cette dernière, je note avec satisfaction l'intégration des objectifs en logements sociaux pour chaque tranche dans les documents OAP.

3 Les remarques du commissaire enquêteur

Les remarques du commissaire enquêteur au procès-verbal de synthèse ont toutes reçues des réponses adaptées, précises et argumentées. En particulier, le maître d'ouvrage s'engage et/ou se réserve la possibilité de reprendre et revoir dans le cadre de l'approbation du dossier :

- ♦ **Au niveau des hauteurs, la réflexion afin de mieux encadrer les hauteurs maximales autorisées avant l'approbation finale du PLU** . En effet, il précise que la différenciation des secteurs (centres-bourgs, lotissements, village) sera questionnée par rapport à l'intégration de zonages spécifiques (UA, UB, UH). Le commissaire regrette que des précisions n'aient pas été apportées au niveau des OAP.
- ♦ **Au niveau de l'OAP n°1**, il précise que la répartition envisagée des logements sociaux est la suivante :
 - OAP 1A : 60 logements sociaux environ,
 - OAP 1B : 35 logements sociaux environ,
 - OAP 1C : 30 logements sociaux environ.

La répartition des logements sera intégrée aux OAP au moment de l'approbation du PLU.

4 Conclusions 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 associées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- ♦ toutes les observations recueillies et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

4.1 Éléments de la conclusion

Je constate que:

- l'enquête s'est déroulée du 24 mars 2025 au 25 avril 2025 inclus, soit une durée de 32 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- pendant ces journées, le public a pu s'exprimer sur les 2 registre papier mis à disposition au siège de l'enquête (Mairie déléguée des Clouzeaux) et en mairie déléguée d'Aubigny par courrier et/ou par courriel sur l'adresse mail dédiée,
- au cours des 8 permanences, 101 personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur,

- le dossier d'enquête publique, particulièrement volumineux, disponible en versions numérique et papier au siège de l'enquête était facilement accessible et conforme à la réglementation. Le dossier était également disponible sur les sites internet de La Roche sur Yon Agglomération et de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux. Il comportait notamment les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble des observations émises lors de la procédure de consultation.
- la concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu, notamment au travers des différentes réunions publiques, permanences, expositions et outils divers de communication mis en place pour une bonne information du public. Les réunions publiques ont rassemblé globalement 160 personnes au total.
- les annonces de l'enquête publique, publiées, sur le site internet de la commune, les affiches mises en place en mairie et sur des sites judicieusement choisis ont permis au public d'être informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur,
- L'absence d'avis de la MRAE est une situation pénalisante, aussi bien pour le commissaire enquêteur, le porteur de projet que pour le public,
- Tous les avis des PPA, en général assortis d'observations, sont favorables.
- La Roche-sur-Yon Agglomération a apporté une réponse aux observations des PPA et que ces réponses ont fait partie du dossier d'enquête publique,
- Les observations déposées ont été consultables dans les meilleurs délais de mise à jour sur le site internet de La Roche sur Yon Agglomération. Elles étaient consultables au fil de l'eau en version papier au siège de l'enquête.

J'observe que :

- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec l'aide efficace et assidue du personnel communal. Malgré quelques points de tension inévitables, les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- la fréquentation significative des permanences, ainsi que le nombre de courriels et courriers témoignent du grand intérêt de la population et des propriétaires, soucieux du devenir de leur propriété .
- Les contributions du public sur les thèmes du zonage et des OAP cumulent près de la moitié des contributions du public.
- Les autres contributions du public concernent notamment des observations générales à travers des contributions précises et argumentées ; deux d'entre elles demandent l'annulation de la procédure.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien aux PPA, au public, qu'aux remarques du commissaire enquêteur sont traitées de manière exhaustive et argumentée. Ces réponses sont de nature à apporter les éléments complémentaires pour la rédaction définitive du dossier du PLU avant son approbation.
- l'effort consenti, en matière de densité en extension urbaine, adoptée par le conseil communautaire le 5 juillet 2022, de 30 logements/ha minimum est bien supérieure à celle du SCoT (18 logements / ha).
- le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci de tenir compte des inquiétudes des différents contributeurs. Cette volonté de dialogue se manifeste à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse.
- Les capacités des différentes stations d'épuration sont suffisantes pour absorber l'augmentation de population à l'objectif de 8588 habitants en 2035.

J'estime que :

- le rythme de production de 620 logements pour les dix années à venir est cohérent avec l'évolution démographique de 1.4% retenue par le porteur de projet.
- les objectifs de développement sont également cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités économiques, les services publics,

l'habitat et les transports.

- Compte tenu des mesures prise en matière de zonage, la consommation d'espace agricole et naturel est totalement maîtrisée.
- Les mesures prise en matière environnementale, en particulier l'OAP thématique « Trame verte et bleue », sont susceptibles de conserver et protéger les facteurs identitaires du Bas Bocage tels que les haies et les boisements, et de préserver le patrimoine rural de la commune à travers son bâti et ses paysages.
- Les élus, aussi bien, au travers des réponse au PPA que du mémoire en réponse aux observations du public ont pris la mesure des attentes des services de l'Etat et du public en procédant à de nombreux ajustements et justifications.

4.2 Forces et faiblesses du projet de PLU

4.2.1 Faiblesses

- Mauvaise lisibilité du document graphique papier, en particulier pour les bourgs sans le nom des rues, et pour le reste de la commune sans le nom des voies et des communes limitrophes,
- Prescriptions minimalistes pour les OAP sectorielles, qui ne précisent que les accès et dessertes et les haies à conserver,
- Manque d'objectifs minimaux en logements des différentes tranches de l'OAP n°1 .
- Absence de descriptif précis en matière d'architecture sur les critères retenus pour le recensement des changements de destination, en particulier pour les toitures et la présence des différents réseaux à proximité.
- Aucun plan clair pour les énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.

4.2.2 Forces

- Le projet de PLU répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, hormis les énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique,
- Il est compatible avec les documents supra communaux, le SCoT du Pays Yon et Vie, le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération, le PCAET de La Roche-sur-Yon
- Il prend en compte, dans sa globalité, le nécessaire équilibre entre zones urbaines et rurales en affichant une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation du centre, de comblement des dents creuses» et de changements de destination,
- de décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles et de densité.
- Il permet la poursuite de la politique communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux, avec pour ces derniers un effort particulier dans les OAP d'intensification urbaine.
- Il conforte la place des zones agro naturelles du territoire et minimise la consommation foncière d'ensemble, zones naturelles (+ 261ha).
- Il prévoit et apporte le soutien nécessaire à la création et/ou au développement de loisirs.
- Il permet de doter le territoire d'un document d'urbanisme moderne et homogène qui permettra à la commune de AUBIGNY-LES CLOUZEUX d'atteindre les 8588 habitants à l'horizon 2035.

4.3 Recommandations du commissaire enquêteur

En premier lieu, je recommande au porteur de projet, lorsqu'il s'y engage, de réaliser les propositions et modifications envisagées dans ses réponses aux PPA et dans son mémoire en réponse au PV de

synthèse.

En second lieu, mes recommandations portent sur des points qui ont provoqué certaines opposition et incompréhension du public lors du déroulement de l'enquête.

Ces recommandations ont aussi pour but d'attirer l'attention du porteur de projet qui actuellement prépare le dossier du PLUi de la Roche sur Yon, actuellement en concertation, et dont le calendrier prévisionnel est le suivant

- ✦ 2024-2026 : construction du PLUi
- ✦ Fin 2026 : arrêt du projet
- ✦ 1er semestre 2027 : enquête publique
- ✦ Fin 2027 : approbation.

4.3.1 Consommation foncière

La densification et la très faible consommation des espaces agricoles et naturels ont permis d'atteindre voire dépasser les objectifs fixés par la réglementation (ZAN, Climat et Résilience) et les documents supra communaux. Cette situation a été obtenue en supprimant les zones 2 AU , en classant tous les villages, à l'exception de la Soulinière, en zone A et en recherchant à l'intérieur des zones U des surfaces à passer en zone N ; **je recommande de réétudier le passage des fonds de parcelle en zone N et de reconsidérer les classements de certains villages en zone constructible (la Grande Richardière par exemple)**

4.3.2 Décisions politiques

Concernant la répartition de l'habitat, le PLU prévoit 370 logements au sein de la commune déléguée d'Aubigny, et 250 au sein de celle des Clouzeaux, ce qui reflète la dernière répartition de population connue entre les 2 communes déléguées, à savoir 58% pour Aubigny et 42% pour les Clouzeaux. Cette répartition entre les 2 communes qui relève d'un choix politique qui visait à équilibrer le développement des 2 bourgs de la commune nouvelle. Cette volonté a conduit à positionner des zones AU du territoire des Clouzeaux en zones humides. **Compte tenu des contraintes environnementales et des compensations, je recommande au porteur de projet de rechercher, dans la mesure du possible , de meilleures solutions .**

4.3.3 OAP

Dans un souci d'équilibre entre l'encadrement des futures opérations et une certaine souplesse laissée aux porteurs de projets afin de ne pas bloquer lesdites opérations par des exigences excessives, il est constaté que les prescriptions écrites des OAP sont réduites à leur plus simple expression : leurs accès, les liaisons douces ainsi que la préservation des haies existantes . Cette situation n'a pas permis aux riverains de ces aménagements de prendre la mesure de ces orientations. **Aussi, je recommande au porteur de projet d' étoffer les prescriptions écrites au moins au niveau des emplacements constructibles et des espaces verts.**

4.4 Avis motivé

Pour le commissaire enquêteur, les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses.

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que j'ai pu avoir avec le public, ne permettent pas d'identifier des inconvénients notables autres que ceux évoqués dans l'analyse bilancielle.

Confrontée à la réduction de la consommation foncière, à la densification, à la préservation de la biodiversité, entre autres, le maître d'ouvrage a su traduire ces différents enjeux dans les documents du PLU ; il offrira ainsi aux aubinois-cluzéliens les garanties, en matière d'habitat, de logements sociaux, de développement économique et touristique.

Je considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées ont fait émerger un projet cohérent répondant aux objectifs qu'ils se sont assignés ainsi qu'aux enjeux du PADD.

Le projet de PLU prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du SCoT Yon et Vie et du PLH, en se révélant même plus ambitieux pour certaines d'entre elles, notamment pour les

densités en matière d'habitat.

Aussi, en prenant en compte ce qui précède,

En reconnaissant que :

- la procédure conduite respecte le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.
- le mémoire en réponse de Madame le Maire d'Aubigny-les Clouzeaux répond aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse
- le projet de PLU, bien que légèrement perfectible dans son règlement graphique dotera la commune d'Aubigny-les Clouzeaux d'un document d'urbanisme mieux adapté, permettant un développement maîtrisé et harmonieux du territoire.

En tenant compte :

- d'une prise en compte des attentes locales, notamment via un dialogue constructif avec les habitants et les élus.
- du caractère transitoire du PLU, (en attente du futur PLUi prévu pour fin 2027), qui constitue une étape utile pour encadrer le développement de la commune dans les deux années à venir.

Je formule en conséquence

un avis FAVORABLE

sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Aubigny-les Clouzeaux

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

1. **Les hauteurs.** Le règlement fixe la hauteur maximale à 14 mètres au sein de la zone U, excepté pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " pour laquelle la hauteur n'est pas réglementée. **Dans une commune où domine un habitat largement pavillonnaire, je demande que cette règle de hauteur de 14m soit revue et appliquée avec nuance selon les secteurs (centres-bourgs, lotissements, village).**

Cette différenciation doit être explicitement intégrée dans le règlement et dans les prescriptions écrites des OAP.

2. **OAP n°1 :** Le rapport de présentation fixe pour cette OAP des objectifs minimaux. **L'OAP n°1 comporte 3 tranches, je demande que Les objectifs suivants soient répartis par tranche (OAP 1A, 1B, 1C) :**

- ♦ Nombre total de logements (315),
- ♦ Pourcentage et nombre de logements sociaux (40 %, soit 125 logements),
- ♦ Densité brute minimale (30 logements/ha).

Cette ventilation apportera plus de lisibilité et de prévisibilité aux aménagements futurs.

Fait aux Sables d'Olonne, le 23/05/2025.

Le commissaire enquêteur



Claude MATHIEU