

# 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.**



## RAPPORT D'ENQUÊTE

**Claude MATHIEU**  
Commissaire enquêteur

**Destinataires :**

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Madame le maire d'Aubigny-Les Clouzeaux.

# Table des matières

<b>1</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>4</b>
1.1	PRESENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE D'AUBIGNY-LES CLOUZEUX	4
1.2	OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE	4
1.2.1	<i>Objet</i>	4
1.2.2	<i>Contexte de l'enquête et procédure administrative</i>	5
1.3	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
1.4	CONCERTATION PUBLIQUE	6
1.4.1	<i>Modalités de la concertation publique</i>	6
1.4.2	<i>Bilan de la concertation publique</i>	6
1.4.3	<i>Concertation avec d'autres partenaires</i>	6
<b>2</b>	<b>DOSSIER D'ENQUETE</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET DE PLU</b>	<b>9</b>
3.1	CONTEXTE	9
3.2	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
3.3	LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	10
3.3.1	<i>Concernant le potentiel en énergie renouvelable :</i>	11
3.3.2	<i>Concernant la situation démographique :</i>	11
3.3.3	<i>Concernant l'évolution du foncier :</i>	11
3.4	LE PADD	11
3.4.1	<i>Préambule</i>	11
3.4.2	<i>Les grandes orientations du PADD</i>	11
3.4.3	<i>Les objectifs</i>	12
3.5	LES OUTILS DU PLU	14
3.5.1	<i>Le règlement écrit</i>	14
3.5.2	<i>Le règlement graphique</i>	16
3.6	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	17
3.6.1	<i>Incidences du projet de PLU sur les composantes environnementales</i>	18
3.6.2	<i>Bilan des incidences du PLU sur les composantes environnementales</i>	18
3.6.3	<i>Incidences sur le réseau Natura 2000 :</i>	18
3.7	COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE	18
3.7.1	<i>Les indicateurs de suivi</i>	19
3.8	LES OAP	19
3.8.1	<i>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielle, « Extension urbaine »</i>	19
3.8.2	<i>OAP équipement</i>	20
3.9	LES STECAL	22
3.9.1	<i>Zone AEP à Pont Ravaud</i>	22
3.9.2	<i>Zone NT à la Soulinière</i>	22
<b>4</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>22</b>
4.1	CADRE REGLEMENTAIRE	22
4.2	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
4.3	PREPARATION DE L'ENQUETE	23
4.3.1	<i>Démarches en amont</i>	23
4.3.2	<i>Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête</i>	24
<b>5</b>	<b>RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>25</b>
6.1	ACCUEIL DU PUBLIC	25
6.2	FREQUENTATION DU SITE INTERNET	25
6.3	LES PERMANENCES	26
6.4	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	26
6.5	TYPE DES INTERVENANTS	26
6.6	CLOTURE DE L'ENQUETE ET REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	27
6.7	MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	27
6.8	FIN D'ENQUETE	27

<b>7</b>	<b>AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES .....</b>	<b>27</b>
7.1	AVIS DE LA MRAE.....	27
7.2	AVIS PPA .....	28
7.2.1	État par DDTM.....	28
7.2.2	Avis CDPÉNAF .....	28
7.2.3	Chambre d'agriculture .....	28
7.2.4	Chambre des Métiers .....	29
7.2.5	Le Conseil départemental .....	29
7.2.6	SCOT YON et VIE .....	29
7.2.7	Centre national de la propriété forestière .....	30
7.2.8	Vendée Eau.....	30
7.2.9	RTE.....	30
7.3	LES REPONSES DE LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION.....	30
<b>8</b>	<b>LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE .....</b>	<b>35</b>
8.1	ANALYSE QUANTITATIVE .....	35
8.1.1	Volume global des observations.....	35
8.2	ANALYSE QUALITATIVE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	35
8.2.1	Les observations sans effet.....	35
8.2.2	Les modifications de zonage.....	36
8.2.3	Les OAP.....	47
8.2.4	Changements de destination.....	50
8.2.5	Les bois classés.....	51
8.2.6	Divers.....	52
8.2.7	Lotissement VALOT (contribution n° R AU 22) .....	55
8.3	LES PETITIONS.....	56
8.3.1	OAP N° 1, tranche C (Annexe 3).....	56
8.3.2	Lotissement de la Tournerie (Annexe 4).....	57
8.4	LES OBSERVATIONS GENERALES.....	57
8.4.1	Contribution M 20, M. VANTOMME Pascal .....	58
8.4.2	Contribution M 26, M. JEDOR Gilles .....	59
8.4.3	Contribution M 27, M. RATIER Sébastien.....	60
8.4.4	Contribution M 30, M. PEROYS Jacques.....	61
8.4.5	Contribution R LC 37, Mme RIVALIN Andrée par Me LENFANT, son conseil.....	62
<b>9</b>	<b>LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>63</b>
9.1	LE POTENTIEL D'ENERGIE RENOUVELABLE .....	63
9.2	OBJECTIF EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE ET DENSITES .....	64
9.3	LOGEMENTS AIDES.....	65
9.4	LES CHANGEMENTS DE DESTINATION .....	66
9.5	LE REGLEMENT ECRIT.....	66
9.5.1	Hauteur.....	66
9.5.2	Coquille.....	67
9.6	LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	67
9.7	LES INDICATEURS DE SUIVI .....	68
9.8	LES OAP .....	68
9.9	LES STECAL .....	70
9.10	LES GRANGES .....	70
<b>10</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER DEFINITIF .....</b>	<b>71</b>

# 1 Présentation générale de l'enquête publique

## 1.1 Présentation succincte de la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEAUX

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.

Deux pôles commerciaux neufs, deux médiathèques inaugurées en 2021, un espace de loisirs remarquable sur l'ancienne carrière des Clouzeaux sont à la disposition des habitants.

Outre l'autoroute A87, qui passe au nord du territoire communal, la commune est desservie par les anciennes routes nationales RN 160 et RN 747 (actuelles RD 760 et RD 747). Par contre, il est noté que le territoire n'est pas desservi par le réseau ferré.

En matière d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération » créée le 1er janvier 2010, précédemment dénommée Communauté de Communes du "Pays Yonnais", qui regroupe 13 communes, totalisant quelques 100 000 habitants.

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./km<sup>2</sup>

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.

Aubigny et Les Clouzeaux disposaient chacune d'un plan local d'urbanisme (PLU). Leur révision générale, engagée depuis 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.

## 1.2 Objet et contexte de l'enquête et procédure administrative

### 1.2.1 Objet

Le conseil municipal, lors de sa séance du 23 octobre 2019, a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'harmoniser les documents d'urbanisme des deux communes déléguées, et de projeter la commune sur les 10 prochaines années. Le cabinet d'études Urbanova a été retenu pour accompagner la commune sur ce dossier.

Cette délibération du conseil municipal définit les objectifs à poursuivre, ainsi que les modalités de concertation publique.

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge de ce dossier.

La révision du PLU a pris en compte les évolutions législatives impactant l'urbanisme depuis les lois dites Grenelle, puis la loi ALUR, et intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière notamment. En effet, avant d'atteindre, in fine, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, la loi impose aux collectivités de tendre vers la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de moitié par rapport à la décennie précédente, et ce au niveau national.

Les dispositions et orientations des documents supra communaux suivants ont également alimenté la révision du PLU :

- ♦ le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, révisé le 11 février 2020,
- ♦ le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, approuvé le 23 mai 2017,
- ♦ le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglomération, adopté le 29 septembre 2022.

### 1.2.2 Contexte de l'enquête et procédure administrative

Les différentes étapes de la révision du PLU indiquent notamment la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative :

1. **Prescription** de l'élaboration du PLU par le conseil municipal de la commune de Aubigny-Les Clouzeaux délibération du 23 octobre 2019.
2. 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,
3. **Etudes** : le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires. La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial destiné à brosser le portrait du territoire, faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses, émerger les enjeux et définir les grands objectifs qui fonderont le projet pour les 10 ans à venir. Ces études ont conduit à l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)
4. Le **PADD** : Le PADD est la pièce centrale du PLU, ce document traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. **Le dernier débat sur le PADD a été organisé le 21/02/2024** au sein du Conseil municipal d'Aubigny-Les Clouzeaux, puis en Bureau communautaire le 21/03/2024.
5. **Le PLU a été arrêté par le conseil communautaire par délibération en date du 17 octobre 2024**. Cette délibération tire le bilan de la concertation et acte la fin de la phase d'étude.
6. A partir du 12/11/2024 se réalise **la consultation** :
  - ♦ des personnes publiques,
  - ♦ de l'Autorité environnementale (MRAE),
  - ♦ la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
7. **Enquête publique** : le PLU est soumis à **enquête publique** organisée selon les dispositions du code de l'environnement.

Nous sommes ICI

### 1.3 Mission du commissaire enquêteur

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

**Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Président de La Roche sur Yon-Agglomération de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.**

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient au commissaire enquêteur de rendre compte de la mission qui lui a été confiée, en fournissant, **après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**. La concertation préalable

## 1.4 Concertation publique

### 1.4.1 Modalités de la concertation publique

Conformément aux articles L. 103-2 à 103-4 du Code de l'Urbanisme et dès la prescription de l'enquête publique, la commune a ouvert la concertation publique préalable à la révision générale, associant les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée afin de permettre l'information des habitants, le recueil de leurs attentes et l'élaboration d'un projet partagé selon les modalités suivantes :

- organisation d'au moins 2 réunions publiques,
- parution d'articles dans le magazine municipal, le site Internet et la presse,
- réalisation d'une exposition dans les mairies déléguées,
- ouverture d'un registre tenu sur les 2 mairies déléguées aux heures d'ouverture.

D'autre part, certaines réunions spécifiques seront organisées : agriculteurs, acteurs économiques,...

### 1.4.2 Bilan de la concertation publique

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription. Elle a notamment été ponctuée par :

- la mise en place d'un atelier participatif avec les habitants le 15/09/2020, visant à dresser un diagnostic de la commune (« notre commune aujourd'hui »)
- l'organisation de 2 réunions publiques :
  - ♦ la 1ère, le 01/02/2024, présentant la démarche engagée, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD avant débat ;
  - ♦ la 2nde, le 26/06/2024, présentant le projet de zonage, de règlement et les OAP.
- la parution d'articles dans le bulletin municipal, la presse locale et la mise en ligne d'informations sur le site Internet et les réseaux sociaux de la commune
- une exposition évolutive en mairie présentant de façon synthétique la démarche, le planning, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD, le projet de zonage, les OAP,
- la mise à disposition d'un registre dans chaque mairie déléguée, destiné à recevoir les observations du public (3 observations ont été recensées en mairie déléguée des Clouzeaux, 2 observations ont été recensées en mairie d'Aubigny).
- des échanges directs avec les habitants



Les réunions publiques ont rassemblé 160 personnes au total, et se sont déroulées dans un climat serein : 90 personnes environ lors de la 1ère réunion, 70 personnes environ lors de la 2nde. Les habitants ont été informés de la tenue de ces réunions par une communication via le site Internet de la commune, un affichage dans la mairie et à la mairie déléguée, des articles dans la presse locale, dans le bulletin, ou encore les réseaux sociaux.

### 1.4.3 Concertation avec d'autres partenaires

Parallèlement, des réunions techniques et de présentation du projet ont été organisées notamment avec les acteurs de la commune (associations, acteurs économiques, exploitants agricoles, etc) les 31 août et 21 septembre 2020, et les personnes publiques associées les 9 mars 2021, 17 janvier 2024 et 12 juin 2024.

### **Commentaire du commissaire enquêteur sur la concertation publique**

*Le commissaire enquêteur estime que la concertation préalable sur la révision du PLU a été correctement menée dans le respect de la réglementation et en toute transparence.*

*Elle 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.*

*Avec les réunions techniques et de présentation du projet aux PPA, le commissaire enquêteur 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 Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Aubigny-Les Clouzeaux , élaboré par le bureau d'études URBANOVA, comprend les documents suivants :

### **1 Pièces administratives (196 pages)**

#### 1a - Délibérations (46 pages)

- ◆ Délibération du conseil municipal du 23/10/2019 prescrivant la révision du PLU
- ◆ Délibération du conseil communautaire du 06/07/2021 actant le transfert de compétence PLU à La Roche-sur-Yon Agglomération
- ◆ Délibération du conseil municipal du 21/02/2024 relative au débat sur le PADD
- ◆ Délibération du bureau communautaire du 21/03/2024 relative au débat sur le PADD
- ◆ Délibération du conseil municipal du 09/10/2024 tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet de PLU
- ◆ Délibération du bureau communautaire du 17/10/2024 tirant le bilan de la concertation (en annexe) et arrêtant le projet de PLU

#### 1b - Consultations

##### 1b1 - Procès-verbaux des réunions PPA (86 pages)

- ◆ PV réunion PPA 09/03/2021
- ◆ PV réunion PPA 17/01/2024
- ◆ PV réunion PPA 12/06/2024

##### 1b2 - Avis des PPA (50 pages)

- ◆ Avis des Personnes Publiques Associées :
- ◆ Préfecture / RTE
- ◆ CDPENAF
- ◆ Chambre d'Agriculture
- ◆ Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- ◆ Département de la Vendée
- ◆ Pays Yon et Vie
- ◆ CNPF
- ◆ Vendée Eau
- ◆ Réponses et observations du maître d'ouvrage sur les avis

##### 1c - Pièces de procédure (14 pages)

- ◆ Désignation commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes
- ◆ Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique
- ◆ Avis d'enquête publique
- ◆ Attestations Médialex de parution de l'avis d'enquête dans la presse
- ◆ Plans de localisation des affichages des avis d'enquête

## **2 Rapport de présentation (410 pages)**

- Livret 1 - Etat initial de l'environnement (91 pages)
- Livret 2 - Diagnostic territorial (94 pages)
- Livret 3 - Partie justificative du rapport de présentation (71 pages)
- Livret 4 - Evaluation environnementale (73 pages)
- Livret 5 - Résumé non technique (81 pages)

## **3 PADD (11 pages)**

## **4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (89 pages)**

- 4.1 - OAP sectorielle Extension urbaine
- 4.2 - OAP thématique Trame Verte et Bleue
- 4.3 - OAP thématique Habitat Intensification urbaine et mixité sociale

## **5 Règlement (58 pages et 8 plans)**

- 5a - Pièces graphiques
  - ♦ 3 Plans A0 1/2500e
  - ♦ 5 Plans A0 1/5000e
- 5b - Pièces écrites

## **6 Annexes (230 pages)**

6a - Servitudes d'utilité publique :

- ♦ AC1
- ♦ I4
- ♦ PM1 (PPRI)
- ♦ T1
- ♦ I3
- ♦ Tableau des servitudes
- ♦ 3 cartes des SUP

6b - Annexes :

- ♦ Assainissement
- ♦ Déchets
- ♦ Risque plomb
- ♦ ZAC
- ♦ PDIPR
- ♦ ZNIEFF
- ♦ Taxe aménagement
- ♦ Classement sonore
- ♦ Eau potable

## **7 Eléments informatifs : (31 pages)**

- 7.1 - Sites archéologiques
- 7.2 - Atlas des zones inondables (AZI)

### ***Commentaire du commissaire enquêteur :***

*Le dossier 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.*

## 3 Présentation du projet de PLU

### 3.1 Contexte

La commune d'Aubigny-Les Clouzeaux, créée par arrêté préfectoral le 1er janvier 2016, s'est engagée dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 23 octobre 2019, afin de disposer d'un document d'urbanisme unique et harmonisé sur les deux communes déléguées. En effet, le PLU d'Aubigny a été approuvé le 3 mars 2005, et le PLU des Clouzeaux adopté le 10 septembre 2010.

A travers cette révision de PLU, la commune affiche l'ambition d'un développement équilibré des deux bourgs dans l'optique de conforter l'attractivité d'Aubigny-Les Clouzeaux au regard de sa localisation entre la ville-centre et le littoral.

Le futur document d'urbanisme, élaboré pour les 10 années à venir, devra permettre d'assurer un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, dans un souci de gestion économe de l'espace, et dans le respect des objectifs législatifs nationaux et des réglementations locales s'imposant à lui. Il devra également répondre aux enjeux de production de logement lié à l'accueil de nouvelles populations et à la décohabitation, ainsi qu'aux enjeux de mobilité durable, et d'offre en services, équipements et loisirs.

Un diagnostic réalisé sur le territoire communal pendant la phase d'études a permis de dégager les principaux enjeux du territoire, qui ont alimenté la réflexion sur les orientations d'aménagement de la commune de demain. Celles-ci seront inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document central du PLU traduisant la stratégie d'aménagement du territoire.

### 3.2 L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement traite les domaines suivants :

- Le cadre physique,
- le milieu naturel,
- le paysage de bocage et ses composantes
- les ressources, les risques nuisances et pollutions.

Au niveau de ce dernier paragraphe, il convient d'apporter plus de précisions sur l'alimentation en eau potable et les réseaux de collecte et de traitement des eaux pluviales et usées.

#### ♦ L'alimentation en eau potable

La commune d'Aubigny-les-Clouzeaux dépend de deux Unités de Distribution : Aubigny et le réservoir Four Est.

Pour le premier, l'eau provient de la retenue de Marillet, de la retenue de Graon et de la retenue d'Angle Guignard et pour le second, l'eau provient de la retenue de Graon et de la retenue d'Angle Guignard.

Les périmètres de protection de ces retenues n'interceptent pas la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur note que « les périmètres de protection de ces retenues n'interceptent pas la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux ». Pour autant, la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux est dotée d'une carrière dont l'exploitation a cessé, la carrière de la Vigne, qui a été mise en eau pour un traitement de l'eau brute à l'usine du Jaunay, afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable du nord-ouest de la Vendée.*

#### ♦ La gestion des eaux pluviales

Sur le territoire d'Aubigny-les-Clouzeaux, la gestion des eaux pluviales est une compétence exercée par La Roche sur Yon Agglomération.

Dans les deux bourgs, les eaux pluviales sont collectées via des grilles avaloir et sont rejetées plus loin dans le milieu naturel.

Dans les zones résidentielles, on peut observer des bassins de gestion des eaux pluviales. Ceux-ci ont pour objectif de pouvoir collecter les eaux issues de grosses pluies et de pouvoir les

rejeter avec un débit régulé vers le milieu naturel.

Hors zone urbaine, les eaux ruissellent suivant la topographie et sont parfois interceptées par des fossés avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

#### ♦ L'assainissement collectif

La gestion de l'assainissement collectif est prise en charge par La Roche-sur-Yon Agglomération. Il y a sur la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux, trois stations d'épurations. Les eaux usées de la commune déléguée des Clouzeaux sont collectées et renvoyées via une poste de refoulement pneumatique vers la station d'épuration de La Roche-sur-Yon.

Station d'épuration	Localisation de la station	Provenance des eaux de la commune	Capacité nominale	Charge entrante maximale en 2022
La Toumerie	Aubigny	Aubigny	3 000 EH	2 141 EH
La Soulinière	Les Clouzeaux	La Soulinière	500 EH	210 EH
Moulin Grimaud	La Roche sur Yon	Les Clouzeaux	83 333 EH	102 746 EH
La Landette	Les Clouzeaux	ZAC de La Landette	125 EH	Non connue. Charge à traiter estimée à 113 EH.

*Synthèse des capacités de traitement des eaux usées de la commune d'Aubigny-Les-Clouzeaux*

Un projet de réalisation d'une nouvelle station d'épuration est en cours sur le territoire intercommunal, rendu officiel par signature du projet par le Président de la Roche-sur-Yon Agglomération le 21 mai 2024. La nouvelle station traitera les eaux usées des communes de La Roche-sur-Yon, Aubigny-Les-Clouzeaux (plus précisément les eaux de la commune déléguée des Clouzeaux) et Mouilleron-le-Captif. D'une capacité de 120 000 équivalents habitants (extensible à 160 000 EH), sa mise en service est prévue pour fin 2028.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'assainissement des eaux usées est une thématique déterminante dans l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, les réseaux et les systèmes d'assainissement doivent être en capacité de traiter les eaux usées de la population en place au risque de générer une pollution des eaux superficielles du territoire. Le document d'urbanisme devra donc s'assurer de l'adéquation entre les systèmes de traitement des eaux usées et les objectifs d'accueil des communes. La mise en service de la nouvelle station d'épuration contribuera à cet objectif, dans l'attente les capacités actuelles semblent suffisantes pour absorber les eaux usées des extensions urbaines.*

#### ♦ L'assainissement non collectif

Le bilan SPANC 2019 fourni par ses services fait état de 818 installations dont 313 sont non conformes. Cela représente un taux de non-conformité de 38 %.

### 3.3 Les principaux éléments du diagnostic

Le diagnostic présente un état des lieux du territoire à la date de l'arrêt du projet de PLU.

- ♦ Les principaux éléments du diagnostic :
- ♦ un patrimoine naturel de qualité,
- ♦ une population en forte augmentation depuis 50 ans, jeune et présentant principalement un profil familial,
- ♦ un parc de logements globalement récent dont la dynamique est soutenue, présentant peu de vacance et une carence en logements aidés
- ♦ un tissu économique dynamique (commerces de proximité, ZAE, agriculture)
- ♦ une offre d'équipements et de services développée pour une commune péri urbaine
- ♦ des mobilités principalement axées sur la voiture permises par un maillage viaire dense
- ♦ une surface urbanisée en progression rapide depuis les années 1960

Les éléments suivants méritent un développement plus complet :

### 3.3.1 Concernant le potentiel en énergie renouvelable :

Malgré un potentiel solaire intéressant, seules des installations privées existent ; bien que l'éolien soit favorable, les différentes réglementations limitent la mise en œuvre.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La loi pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit de mettre en place des zones d'accélération sur le territoire. Grâce à cette loi, les communes peuvent désormais définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. Il ne me semble pas que lors de la révision de son PLU, la commune ait personnalisé des zones d'accélération.*

### 3.3.2 Concernant la situation démographique :

Une population de 7069 habitants sur une superficie communale de 52,49 km<sup>2</sup>, soit une densité de population relativement élevée de 135 hab./km<sup>2</sup> ; une commune polarisée par l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon représente un « pôle urbain intermédiaire » selon l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays Yon et Vie ;

Depuis 50 ans la population est en forte augmentation (+2,3% / an) dans un contexte élargi favorable ; l'essor démographique est possiblement voué à ralentir ; il est noté :

- ♦ une population relativement jeune ;
- ♦ une taille moyenne des ménages reste élevée ;
- ♦ un profil familial affirmé ;
- ♦ une répartition socio professionnelle proche de la répartition nationale ;
- ♦ une distribution des revenus assez égalitaire.

### 3.3.3 Concernant l'évolution du foncier :

- ♦ Une part relativement réduite d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et en baisse rapide ;
- ♦ une surface urbanisée ayant progressé très vite depuis les années 1960 ;
- ♦ une consommation foncière d'environ 100 ha sur les dix dernières années (2/3 pour l'habitat, 1/3 pour l'économie) ;
- ♦ 4/5ème des parcelles urbanisées « hors enveloppes » ; 4ha de « dents creuses » jugées mobilisables : environ 40 granges susceptibles de changer de destination vers l'habitat ;
- ♦ un taux de vacance faible (moins de 4 %) ;
- ♦ peu ou pas de friches économiques.

## 3.4 Le PADD

### 3.4.1 Préambule

**Le diagnostic et les enjeux qui en découlent ont servi de base pour la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

**D'après sa définition réglementaire, le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).**

### 3.4.2 Les grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux a été conçu dans le respect de l'armature urbaine au sens du SCoT.

Le PADD se matérialise par 3 grands axes :

- ♦ **Axe 1 : Les polarités**

- ♦ **Axe 2 : Le socle du territoire**
- ♦ **Axe 3 : Le cadre de vie du quotidien**

### 3.4.2.1 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. Ce premier axe se décline en 4 grandes orientations :

- ♦ Prolonger l'unification du territoire communal amorcée avec la création de la commune nouvelle,
- ♦ Renforcer le dialogue avec la ville centre et l'agglomération dans son ensemble,
- ♦ S'inscrire dans la dynamique économique du territoire élargi,
- ♦ Affirmer l'identité de la commune nouvelle comme levier de développement, tout en respectant la spécificité de chaque ancienne commune.

### 3.4.2.2 Axe 2 : le socle du territoire

Les mesures contenues au sein de cet axe visent à protéger les espaces naturels et agricoles, écrins paysagers et supports de biodiversité. Ce deuxième axe se décline en 6 orientations :

- ♦ Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé,
- ♦ Protéger l'activité agricole,
- ♦ Préserver la trame verte et bleue, comme support de la biodiversité, garante de qualité des eaux et d'intérêt paysager,
- ♦ Affirmer la qualité paysagère de la commune, tant en milieu agro-naturel qu'urbain,
- ♦ Prendre en compte l'environnement, les risques et les nuisances dans les choix d'urbanisation,
- ♦ Valoriser les ressources naturelles du territoire.

### 3.4.2.3 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. Ce troisième axe se décline en 4 grandes orientations :

- ♦ Répondre à la diversité des besoins de chacun,
- ♦ Renforcer l'attractivité des bourgs,
- ♦ Aménager de nouveaux quartiers plus denses, en harmonie avec l'environnement existant,
- ♦ Favoriser les déplacements de proximité et limiter les déplacements routiers.

## 3.4.3 Les objectifs

### 3.4.3.1 Objectif démographique à l'horizon 2035

#### ♦ Production de logements

L'objectif de 8588 habitants en 2035 nécessite la construction de 620 logements sur 10 ans (160 nouveaux logements pour le maintien de la population en place (point de stabilité) et 460 nouveaux logements pour l'accueil de nouveaux habitants). Cet objectif est basé sur un taux de croissance de 1.4% par an.

Il sera atteint selon la répartition suivante et une densité à l'ha de 30 logements :

	Création logements PLU	Enveloppe urbaine	Changements de destination	Hors enveloppe urbaine
Aubigny	372	44	13	315
Les Clouzeaux	248	65	7	176
<b>Total commune</b>	<b>620</b>	<b>109</b>	<b>20</b>	<b>491</b>

Ce total de 620 logements répond aux objectifs. La densité en extension urbaine, imposée par le Schéma prospectif du foncier économique, adopté par le conseil communautaire le 5 juillet 2022, de 30 logements / ha minimum est également atteint, et dépasse largement l'objectif du SCOT de 18 logements par hectare

**L'indice d'optimisation fixé par le SCOT à 24 logements / ha qui passerait à un minimum de 31 logements / ha**

#### ♦ Logements aidés

La commune d'Aubigny-Les Clouzeaux est concernée à terme par l'obligation légale de proposer au moins 25% de logement social parmi les résidences principales de son territoire. **En 2024 la commune atteignait un taux de 9,06% de logements sociaux.**

Le PLH en vigueur prévoit, la création d'environ 24 logements locatifs sociaux par an. Décliné sur la durée de vie du PLU (2025-2035), cela correspondrait à un objectif de création de 242 logements locatifs sociaux.

Le PLU répond à cette obligation de la manière suivante :

Au sein des nouvelles zones à urbaniser (zones AU), les OAP sectorielles "Extension Urbaine" mettent en place les règles ci-dessous : Sur Aubigny, un objectif de 40% de logements locatifs sociaux (LLS), soit un minimum de 125 logements sociaux sur les 315 logements prévus en zone AU Sur Les Clouzeaux, un objectif de 35% de LLS, soit un minimum de 61 logements sociaux sur les 126 logements prévus en zone AU

A ces 186 logements sociaux prévus en zone AU sur la durée du PLU (2025-2035) s'ajoutent environ 103 logements sociaux déjà programmés ou en cours de programmation en zone U, dans les dents creuses notamment. L'OAP thématique « Intensification urbaine et mixité sociale » décline cet objectif. **Au total, le PLU prévoit la création de 289 LLS sur les 620 logements prévus sur la période 2025-2035, soit un taux de 47% de nouveaux LLS parmi les nouveaux logements créés.**

#### 3.4.3.2 Objectif en matière de consommation foncière

Au total, le projet de PLU prévoit la consommation foncière suivante :

- ♦ Pour l'économie : 4,4 ha au sein des enveloppes urbaines et 0 hectare en extension,
- ♦ Pour l'habitat : 3,6 ha au sein des enveloppes urbaines et 16,4 ha en extension,
- ♦ Pour les équipements : 2,1 ha en extension,
- ♦ Pour les STECAL : 2 ha artificialisés

Au regard des 99 hectares consommés sur les dix dernières années de référence, le PLU prévoit de consommer environ 28 hectares, soit une diminution globale de plus de 70 % par rapport à la consommation observée sur la décennie 2011-2021.

**Si l'on s'intéresse plus précisément à la consommation foncière hors des enveloppes urbaines, on passe d'environ 80 ha à 18,5 ha, soit une diminution de 77% de la consommation foncière en extension. Cette consommation en baisse traduit l'effort de modération de la consommation foncière accomplie par le PLU, en accord avec les orientations exprimées dans les documents-cadres supérieurs (Loi Climat et Résilience, SRADDET Pays de la Loire, SCoT du Pays Yon et Vie).**

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur constate que de nombreux objectifs seront atteints et même dépassés aussi bien en production de logements que de consommation foncière.*

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

*La révision du PLU d'Aubigny Les Clouzeaux 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).*

#### 3.4.3.3 Consommation d'espaces

Il est rappelé que, conformément au SCOT, le PLU ne prévoit presque aucune consommation foncière à vocation économique sur la période 2025-2035 : aucune création ou extension de ZAE, création d'un STECAL « Hébergement » uniquement.

Le PLU a fait le choix de consacrer 93% du territoire aux zones naturelles et agricoles, dont presque 73% pour les espaces agricoles (zone A) et 20% pour les zones naturelles (zone N).

Afin de mesurer l'évolution que représente le PLU par rapport aux documents d'urbanisme existants, à savoir les PLU respectifs des deux communes « historiques » d'Aubigny (PLU approuvé en 2005) et des Clouzeaux (PLU approuvé en 2010), il est utile de comparer les surfaces de zonage de ces différents documents.

Plus actuels		Projet de PLU 2025-2035		Différence surface (ha)
Zone	surface (ha)	Zone	surface (ha)	
<b>Zones A</b>	<b>3 961,3</b>	<b>Zones A</b>	<b>3 823,5</b>	<b>-137,8</b>
A	3 663,5	A	3 811,4	
An	105,6	AEP	0,4	
Ap	192,1	Az	11,6	
<b>Zones AU</b>	<b>207,8</b>	<b>Zones AU</b>	<b>18,4</b>	<b>-189,4</b>
1AU	52,0	AU	16,3	
1AUh	18,8	AUEP	2,1	
1AUz	47,3			
AUL	15,9			
2AU	70,7		-	
2AUL	3,0		-	
<b>Zones N</b>	<b>831,4</b>	<b>Zones N</b>	<b>1 092,8</b>	<b>+ 261,4</b>
N	332,2	N	1 049,5	
Nc	21,6	NEP	13,5	
Nh	177,2	Nj	27,7	
Nj	0,5	NT	2,0	
NL	14,2		-	
Np	285,6		-	
<b>Zones U</b>	<b>264,8</b>	<b>Zones U</b>	<b>330,6</b>	<b>+ 65,8</b>
Ua	16,4	U	233,3	
Ub	167,9	UC	11,0	
Ue	31,5	UE	67,8	
Uh	27,3	UEP	18,5	
UL	12,2		-	
Us	5,9		-	
Uv	3,6		-	
<b>Total général</b>	<b>5 265</b>	<b>Total général</b>	<b>5 265</b>	<b>-</b>

Il ressort de ce comparatif que la surface considérée comme déjà urbanisée (zone U ou équivalent) est légèrement en hausse (+ 66 ha) dans le projet de PLU 2025-2035 par rapport aux PLU existants, ce qui s'explique par le fait que l'urbanisation a progressé depuis l'entrée en vigueur des PLU actuels. Les surfaces dédiées au développement urbain (zones AU) baissent de manière drastique, passant de 207 ha à environ 18 ha, soit une baisse de 189 ha environ.

Dans le même temps, ce sont plus de 120 ha de zones anciennement constructibles qui basculent vers des zones à vocation agricole (A) ou naturelle (N).

En conclusion, 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.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*En conclusion, 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.*

### **3.5 Les outils du PLU**

#### **3.5.1 Le règlement écrit**

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU a été rédigé en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 3.5.1.1 Le zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

#### ♦ Zones U

- ✚ La zone U correspond aux zones urbaines des centres-bourgs et de certains hameaux importants. La zone U a pour but le renforcement des centralités urbaines en facilitant le renouvellement urbain.
- ✚ La zone UC correspond aux zones urbaines dédiées à l'habitat mais également à la restauration, au commerce de détail et à l'artisanat au sein des centres-bourgs.
- ✚ La zone UE correspond aux zones d'activités économiques ainsi qu'aux activités économiques isolées majeures.
- ✚ La zone UEP concerne les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.

#### ♦ zones AU :

- ✚ La zone AU : correspond aux zones à urbaniser, à vocation prioritaire d'habitat, mais pouvant aussi accueillir une certaine mixité de fonction.
- ✚ La zone AUEP : correspond aux zones à urbaniser dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.

#### ♦ zones A

- ✚ La zone A correspond aux zones à vocation agricole. La zone A permet la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles.
- ✚ La zone AEP correspond aux zones à vocation agricole permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. **Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)**
- ✚ La zone Az est un secteur agricole, à proximité du tissu urbain, situé à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Belle Etoile, à Aubigny.

#### ♦ Zones N

- ✚ La zone N correspond aux zones à dominante naturelle, englobant les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers, mais aussi les zones de respiration et de convivialité dans les centralités urbaines.
- ✚ La zone NEP correspond à des zones naturelles permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ✚ La zone Nj est un secteur naturel, au cœur ou en continuité du tissu urbain, à vocation de jardins familiaux ou de parcs urbains.
- ✚ La zone NT correspond à des zones naturelles à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques. **Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)**

Pour chaque zone sont appliquées les dispositions suivantes :

- ♦ Dispositions spécifiques applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- ♦ Dispositions communes à toutes les zones du règlement,

### 3.5.1.2 Les dispositions générales

#### ♦ éléments de patrimoine : identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Éléments de petit patrimoine bâti ou non bâti, immeubles remarquables,
- Sites bâtis remarquables, secteurs, hameaux, quartiers, îlots remarquables,

#### ♦ 6 typologies d'éléments sont à protéger pour motifs d'ordre écologique ou paysager au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les zones humides,
- Des arbres isolés
- Des alignements d'arbres
- Des haies
- Des boisements

- Des plans d'eau naturels
- ♦ Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination : **au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé, à condition, notamment, **que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé,***

*Page 92 du diagnostic territorial : L'élaboration d'un PLU est l'occasion de s'interroger sur les bâtiments agricoles (ou autre) susceptibles de changer de destination. Cela peut être le cas, donc, d'anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole, **de belle facture architecturale, .....***

*Les critères architecturaux (toitures, murs, ouvertures, ...), les matériaux employés ne sont pas définis dans le dossier de présentation.*

- ♦ linéaires et locaux commerciaux **au titre de l'Article L151-16 du Code de l'Urbanisme** :  
« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »
- ♦ les emplacements réservés : **au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme** :

N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Elargissement à 10m de la rue de la Cure	Commune	497
2	Elargissement à 11 m de la Grand Rue	Commune	224
3	Elargissement à 12 et 13 m de la Grand Rue	Commune	377
4	Création d'un passage piéton	Commune	560
5	Aménagement sécurisation du carrefour, village Morteveille	Commune	160
6	Elargissement de voirie, rue St Laurent	Commune	95
7	Création d'une aire de covoiturage	Commune	3734
8	Aménagement de carrefour	Commune	1497
9	Aménagement de la zone naturelle de loisirs	Commune	6564
10	Aménagement de carrefour	Commune	1577
11	Aménagement espaces publics	Commune	1775
12	Aménagement d'une halte ferroviaire	Commune	9689
13	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées à la Vergne	Commune	4110
14	Elargissement de la voie en alignement sur l'espace voisin	Commune	50
15	Aménagement d'un carrefour	Commune	1790
16	Elargissement de l'intersection entre la rue Prévert et la rue de la Minée	Commune	40

- ♦ les zones inondables (atlas des zones inondables) : Les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables de l'Yon ont été reportées sur le plan de zonage par des zones hachurées et sont soumises à des règles particulières.

#### *3.5.2 Le règlement graphique*

Le règlement graphique se présente sous la forme de huit plans au format AO :

- trois planches à l'échelle du 1/2500<sup>e</sup> pour les bourgs des Clouzeaux et d'Aubigny, et les villages de la Soulinière, de la Tignonnière et de la Landette,
- cinq planches à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup> pour le reste des communes.

Pour l'ensemble des plans, la légende présente les prescriptions et les différents zonages :

PRESCRIPTIONS	
	Arbre remarquable protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Changement de destination au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Élément de petit patrimoine protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Immeuble remarquable protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Alignement d'arbres protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Haie protégée au titre de l'art. L151.23 du Code Urbanisme
	Linéaire Commercial au titre de l'art. L 151-16 du Code Urbanisme
	Boisement protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Emplacement réservé au titre de l'art. L151-41 du Code Urbanisme
	Plan d'eau naturel protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Zone humide protégée au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
	Secteur couvert par une OAP « Intensification et mixité urbaine »
	Secteur couvert par une OAP « Extension urbaine »
	Site bâti remarquable protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
ZONAGE	
	U - Zone urbaine dédiée à l'habitat et à une certaine mixité fonctionnelle (commerce, équipements, économie)
	UC - Zone urbaine dédiée à l'habitat, la restauration, le commerce de détail et l'artisanat
	UE - Zone d'activités économiques
	UEP - Zone réservée aux équipements publics
	AU - Zone à urbaniser dédiée à l'habitat, aux équipements publics et aux bureaux
	AUEP - Zone à urbaniser dédiée aux équipements publics
	A - Zone à vocation agricole
	AEP - Zone à vocation agricole permettant ponctuellement l'accueil d'équipements publics (STECAL)
	Az - Secteur agricole situé à l'intérieur de la ZAC de la Belle Etoile à Aubigny
	N - Zone à dominante naturelle, englobant les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers
	Nj - Secteur naturel à vocation de jardins familiaux ou de parcs urbains
	NEP - Zone à vocation naturelle permettant ponctuellement l'accueil d'équipements publics (STECAL)
	NT - Zone naturelle à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques (STECAL)

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, (cf la légende), nous comprenons aisément que la lecture des plans sera d'emblée difficile. Elle en sera d'autant plus difficile que l'échelle au 1/2500<sup>ème</sup> pour les bourgs et du 1/5000<sup>ème</sup> pour le reste de la commune ne sont pas adaptées, que le nom des voies et des communes n'apparaît sur le plan d'ensemble, également la possibilité immédiate de connaître la référence cadastrale du bien en cause. Le maître d'ouvrage a mis à la disposition du commissaire enquêteur l'application QGIS, à jour du projet de PLU.

**Cette mise à disposition a facilité grandement et heureusement la réception du public où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle.**

Nous imaginons aisément les difficultés du public qui viendra consulter le dossier hors permanence.

Pour que les règlements écrit et graphique soient en parfaite similitude, il semble que des corrections doivent être apportées à la légende des plans pour les prescriptions :

\* Changement de destination L 151-11 au lieu de L 151-23,

\* Élément de petit patrimoine et immeuble remarquable protégés, L 151-19 au lieu de L 151-23

### **3.6 Évaluation environnementale**

La révision du PLU d'Aubigny-Les-Clouzeaux est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R104-11 du Code de l'urbanisme.

### 3.6.1 Incidences du projet de PLU sur les composantes environnementales

Les incidences du PLU ont été analysées sur les six thématiques suivantes :

- ✦ Incidences sur les milieux naturels : 2 zones AU, situées autour du bourg des Clouzeaux, se superposent à des zones humides dont projets sont susceptibles d'en occasionner la destruction Au regard des surfaces impactées à l'échelle de l'ensemble des zones humides de la commune et des mesures mises en place, **les incidences résiduelles du PLU sur les zones humides sont donc très faibles. Pour les autres composantes, l'incidence est nulle.**
- ✦ Incidences sur les paysages et le cadre de vie : par les mesures et les orientations prises, le PLU contribue à ce que les incidences sur les paysages et le cadre de vie soient positives et/ou nulles.
- ✦ Incidences sur les risques et les nuisances : Le PLU a une incidence négligeable voire nulle vis-à-vis des risques et nuisances.
- ✦ Incidences sur la ressource en eau : **Il est noté une incidence négative vis-à-vis du traitement des eaux usées, dans l'attente de l'extension des capacités.**
- ✦ Incidences sur la qualité de l'air : Le PLU a une incidence positive. S'agissant des énergies renouvelables, Le PLU autorise les dispositifs de production et d'économie d'énergie à la condition qu'ils s'intègrent dans le cadre bâti et naturel existant (cœur de bourg, bâtiments isolés, plaine agricole...). **Le document n'identifie ainsi pas de secteur spécifique mais il laisse l'opportunité de développer les dispositifs d'énergies renouvelables.**
- ✦ Incidences sur le confort de vie et la santé : Le PLU a une incidence négligeable et/ou positive.

### 3.6.2 Bilan des incidences du PLU sur les composantes environnementales

Le PLU met en place plusieurs mesures visant à améliorer la qualité de l'air : la dynamisation des bourgs, le rapprochement des commerces, services et équipements de la population, le développement des modes de déplacement doux (cyclables, piétonniers) et mutualisés (covoiturage, transports en commun), mais aussi les dispositions en faveur d'une conception bioclimatique des bâtiments et du développement des énergies renouvelables.

Ces mesures de portée environnementale n'altèrent pas le confort de vie et la santé de la population : le PLU projette de répondre à 100% des besoins en logements résultant de la croissance démographique, de maintenir et développer l'économie et l'emploi, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la santé de la population.

### 3.6.3 Incidences sur le réseau Natura 2000 :

Le PLU d'Aubigny-les-Clouzeaux n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur le réseau Natura 2000.

## 3.7 Compatibilité du PLU révisé avec les plans et programmes de portée supérieure

Le présent chapitre expose la compatibilité du PLU avec :

- ✦ Le SCoT du Pays Yon et Vie
- ✦ Le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération
- ✦ Le PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération

Il présente également la compatibilité du PLU avec les documents approuvés ultérieurement au SCoT, à savoir :

- ✦ Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022 (par ailleurs plus récent que les deux SAGE du territoire,
- ✦ le SAGE Lay approuvé en 2011 et le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers approuvé en 2015, avec lesquels le SCoT de 2020 s'est inscrit dans un rapport de compatibilité)
- ✦ Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 15 mars 2022

Le PLU d'Aubigny-Les-Clouzeaux est compatible avec l'ensemble de ces documents en termes de :

- ✦ Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✦ Atteinte des objectifs de production de logements,
- ✦ Paysages, mise en valeur des entrées de ville et des lisières urbaines,
- ✦ Valorisation des espaces de nature en ville, végétalisés et perméables,

- ✦ Préservation des continuités écologiques,
- ✦ Protection de la ressource en eau,
- ✦ Gestion des eaux pluviales,
- ✦ Prévention des risques, notamment d'inondation,
- ✦ Performance énergétique et réhabilitation du bâti existant,
- ✦ Développement des énergies renouvelables,
- ✦ Mobilité et développement des modes de déplacements doux,
- ✦ .....

### 3.7.1 Les indicateurs de suivi

Une gamme d'éléments de suivi est mise en place pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

La commune d'Aubigny-Les-Clouzeaux sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (recensement, comptage...).

Une synthèse de ces données sera effectuée conformément à ce qui est exigé par l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'évaluation environnementale fait apparaître une grande majorité d'incidences nulles et/ou positives sur les composantes environnementales analysées de manière exhaustive. Des bémols sont notés au niveau des zones humides, des secteurs dédiés aux énergies renouvelables et du traitement des eaux usées. Des précisions du maître sont attendues quant à la prise en compte de ces constats.*

## 3.8 Les OAP

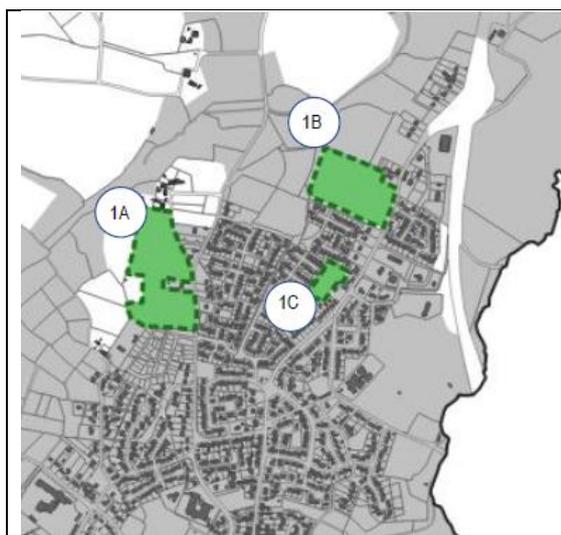
Trois types d'OAP ont été développées sur les territoire d'Aubigny-Les Clouzeaux.

### 3.8.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielle, « Extension urbaine »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs en extension, zonés en « zones à urbaniser » à vocation d'habitat (AU) et d'équipements publics (AUÉP).

#### 3.8.1.1 Le bourg d'Aubigny

Une OAP sectorielle « habitat » sur le bourg d'Aubigny qui fait l'objet de trois phasages différents



#### **Objectifs minimaux pour les trois tranches :**

**Logements :** Densité brute en logt/ha : 30

Nombre de logements minimum à construire : 315

**Logements sociaux :**

Pourcentage de logements sociaux : 40%

Nombre de logements sociaux minimum à construire : 125

**Phasage A :** Echéance niveau 1 (à court terme)

Cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLU pour être déposée.

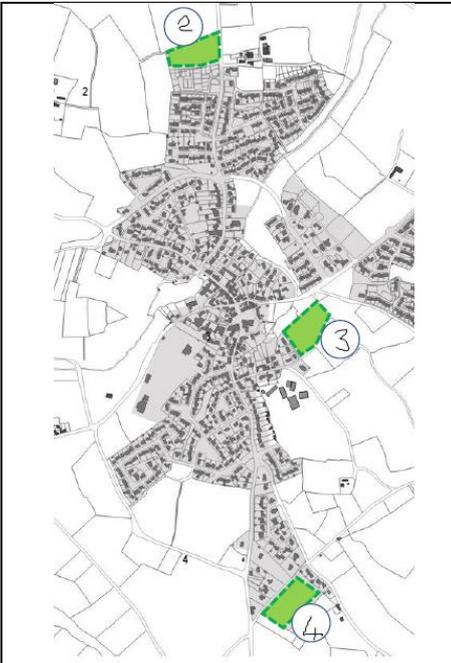
**Phasage B :** Echéance niveau 2 (à moyen terme)

Cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLU (sur les 3 premières années suite à l'approbation).

**Phasage C :** Echéance niveau 3 (sur la durée de vie du PLU). Cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLU, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt.

#### 3.8.1.2 Le bourg des Clouzeaux

Trois OAP « habitat » sont définies sur le bourg des Clouzeaux numérotés 2, 3 et 4.

	<b>Objectifs minimaux pour les trois tranches :</b> <b>OAP 2</b> <b>Logements :</b> Densité brute en logt/ha : 30 Nombre de logements minimum à construire : 53 <b>Logements sociaux :</b> Nombre de logements sociaux minimum à construire : 19 <b>Phasage 2 :</b> Echéance niveau 1 (à court terme)
	<b>OAP 3</b> <b>Logements :</b> Densité brute en logt/ha : 30 Nombre de logements minimum à construire : 52 <b>Logements sociaux :</b> Nombre de logements sociaux minimum à construire : 18 <b>Phasage B :</b> Echéance niveau 2 (à moyen terme)
	<b>OAP 4</b> <b>Logements :</b> Densité brute en logt/ha : 30 Nombre de logements minimum à construire : 68 <b>Logements sociaux :</b> Nombre de logements sociaux minimum à construire : 24 <b>Phasage C :</b> Echéance niveau 3 (sur la durée de vie du PLU)

### 3.8.2 OAP équipement

Deux OAP équipements sont définis sur les bourgs d'Aubigny et des Clouzeaux.

#### 3.8.2.1 OAP 1

	Le terrain est situé à l'Est du bourg d'Aubigny, à la lisière de la zone urbanisée. Surface totale 1,47 ha. <b>La zone a vocation à accueillir un cimetière</b> , la temporalité est une échéance de niveau 2, c'est-à-dire à moyen terme
--	--

#### 3.8.2.2 OAP 2

	Le terrain est situé à l'Est du bourg des Clouzeaux, à la lisière de la zone urbanisée, derrière le cimetière existant. Surface totale 0,6 ha. La zone a vocation à accueillir l'extension du cimetière existant. Phasage : Echéance niveau 3, (sur la durée de vie du PLU)
---	--

#### 3.8.2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique : « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »

Les articles L.151-6-2 et L 156-7 du code de l'urbanisme définissent pour les OAP les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et pour protéger les franges urbaines et rurales. »

- ◆ La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques
- ◆ Les franges urbaines : un espace de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles
- ◆ La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique
- ◆ La palette végétale détermine les espèces préconisées et les espèces interdites.

### 3.8.2.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique Habitat « Intensification urbaine et mixité sociale »

Cette orientation s'applique à tous les gisements fonciers (dents creuses) situés en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée dans tous les projets d'aménagements et notamment dans la création des lotissements.

Elle permet de donner un cadre global pour tout type de gisement foncier mobilisable à vocation d'opérations d'habitat, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

27 gisements sont identifiés sur la commune :

	Nombre de gisements en intensification couverts par l'OAP	Nombre de logements à créer
<b>BOURG D'AUBIGNY</b>	13	60
MOBILISABLE	10	32
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE	3	28
<b>BOURG DES CLOUZEUX</b>	6	33
MOBILISABLE	6	33
<b>LA SOULINIÈRE</b>	8	37
MOBILISABLE	7	29
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE	1	8
<b>Total général</b>	<b>27</b>	<b>130</b>

130 logements sont donc à créer, avec un minimum de 33 logements sociaux.

#### **Commentaire 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.*

*Au niveau des principes définis, les prescriptions se limitent aux accès et dessertes, ainsi qu'à la préservation des haies et/ou à la compensation des zones humides.*

**Quid des types de logements de logements attendus, quid de leurs positionnements, quid de leurs hauteurs, quid d'un plan d'épandage?**

**Le maître d'ouvrage pense-t-il que ces prescriptions sont suffisantes pour donner de la visibilité aux riverains pour l'aménagement de de ces différentes OAP ?**

*L'inventaire des Zones Humides déjà existant pour Aubigny a été complété par un inventaire sur Les Clouzeaux, dont l'inventaire a été finalisé en 2024. Ces inventaires ont permis de finaliser le choix des zones à urbaniser par les communes (en évitant le plus possible d'impacter les zones humides recensées).*

**Pour autant, les OAP 2 et 3 sont partiellement et totalement en zone humide, alors que d'autres possibilités existent sur la commune (partie non retenue en OAP cde la ZAC de la Belle Étoile).**

*Dans certaines OAP, les prescriptions, pourtant limitées n'ont pas été suivies « les principes de voies ou d'accès doivent être systématiquement reliés aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement ..... et éviteront d'être en impasse ».*

**Qu'en pense le maître d'ouvrage, notamment pour l'OAP n°1, tranche A et C ?**

*L'OAP n°1 prévoit la production de la moitié des logements, d'une part, seule une densité globale pour les trois sites est prévue, d'autre part la ventilation par site des 315 logements n'est pas non plus précisée.*

**Ces précisions cruciales sont attendues dans les prescriptions des différentes tranches de cette OAP.**

### 3.9 Les STECAL

Le PLU prévoit 2 STECAL. Ces deux STECAL correspondent à des zones du règlement :

#### 3.9.1 Zone AEP à Pont Ravaud

La zone AEP correspond aux zones à vocation agricole permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dédié à un équipement public en. Il s'agit de la Crèche, « Petipatapon »

#### 3.9.2 Zone NT à la Soulinière

La zone NT correspond à des zones naturelles à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) consacré au (Tourisme Hébergement) pour le Château de La Générie (2 ha)

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

##### **Page 29 du livret 3 et page 49 du résumé non technique :**

*« superficie du territoire de la commune d'Aubigny - Les Clouzeaux est d'environ 5 265 hectares. Le PLU a fait le choix de consacrer 93% du territoire aux zones naturelles et agricoles, dont presque 73% pour les espaces agricoles (zone A) et 20% pour les zones naturelles (zone N). Au sein de ces zones, on dénombre un seul STECAL (NT) dont la consommation foncière se monte à environ 2 ha. »*

*Le règlement parle de 2 STECAL pour les zones AEP et NT.*

*Il conviendra de mettre en concordance les différents documents du projet.*

#### **Commentaire global du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier**

*Facile en lecture, bien présenté, le public a pu s'approprier le dossier sans grande difficulté. Sa logique et sa cohérence sont appréciables, néanmoins certains aspects méritent des précisions de la part du maître d'ouvrage. Ces demandes de précisions font l'objet du § 9 « Remarques du commissaire enquêteur ».*

## 4 Organisation de l'enquête

### 4.1 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- ♦ du code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.151-1 et suivants, L.153-14 et suivants, R.153-3 et suivants,
- ♦ du code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-8 et suivants,
- ♦ 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 du Conseil Municipal du 9 octobre 2024 prenant acte du bilan de la concertation publique et sollicitant La Roche-sur-Yon-Agglomération en vue de l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme,
- ♦ 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-Agglom-0030 en date du 12 février 2025 prescrivant

l'enquête publique.

## 4.2 Désignation du commissaire enquêteur

A la requête de Monsieur le Président de La Roche-sur-Yon-Agglomération en date du 09/01/2025 et par décision n° E25000012/85 du 15 janvier 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, a désigné Monsieur Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux.

## 4.3 Préparation de l'enquête

### 4.3.1 Démarches en amont

- Avec le maître d'ouvrage

#### La réunion du 06/02/2025

Cette réunion s'est déroulée en mairie des Clouzeaux, y assistaient :

- ♦ Michelle GRELLIER, Maire d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Jany GUERET, Adjoint à l'Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Soledad MELON, Directrice générale des services d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Rémi CLISSON, Responsable du service Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Nathalie MONJARET, Chef de projet Planification Urbaine, La Roche-sur-Yon Agglomération,
- ♦ Alicia DALLET, Chargé de mission planification, La Roche-sur-Yon Agglomération,
- ♦ Claude MATHIEU, commissaire-enquêteur,
- ♦ Bernard JANAILHAC, commissaire-enquêteur suppléant.

Cette réunion qui avait pour objet la planification de l'enquête a été l'occasion :

- de fixer les grandes lignes de l'organisation de l'enquête en concertation avec le commissaire enquêteur (début et fin d'enquête, nombre, lieux et dates des permanences, utilisation d'un registre dématérialisé,...)
- de réfléchir aux conditions et lieux d'affichage et d'information du public,
- de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet, ....),
- conditions de dépôt des observations,
- d'arrêter un calendrier pour les différentes réunions et formations préalables à l'enquête.

Un compte rendu a été établi par Madame MONJARET (cf annexe 7).

#### Réunion du 06/10/2023

Cette réunion en mairie d'Aubigny, été consacrée à la présentation des grandes lignes du projet de PLU, en présence de :

- ♦ Michelle GRELLIER, Maire d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Jany GUERET, Adjoint à l'Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Claude MATHIEU, commissaire-enquêteur,
- ♦ Bernard JANAILHAC, commissaire-enquêteur suppléant.

Madame MONJARET a présenté le projet à l'aide d'un diaporama très bien préparé qui a permis aux commissaires enquêteurs d'appréhender facilement le projet dans sa totalité.

Les sujets suivants ont été abordés :

- ♦ Les OAP
- ♦ Les STECAL
- ♦ Les logements aidés,
- ♦ Les critères de granges.

La réunion a été suivie de la visite sur le terrain de 10h 30 à 12h 30. Cette visite sur le terrain a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, entre autres, les OAP sectorielles les plus marquantes et les STECAL, certains emplacements réservés et un lotissement en cours.

(cf compte rendu en annexe 8)

Le paraphe des documents, en mairie des Clouzeaux, s'est poursuivi par une réunion entre Mesdames MONJARET et DALLET et Monsieur MATHIEU, commissaire enquêteur, afin de réaliser la mise au point définitive du dossier d'enquête avant sa mise en ligne sur le site internet de la commune :

- ♦ Numérotation,
- ♦ Complétude,
- ♦ Similitude entre le dossier papier et dématérialisé.

et de rappeler les principales fonctionnalités de QGIS, application-support du SIG de La Roche-sur-Yon Agglomération.

#### 4.3.2 Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête

L'arrêté communautaire n° N° 2025-Agglom-0030 du 12/02/2025, organisant l'enquête publique et en portant ouverture, comprend 10 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après :

- ♦ L'objet de l'enquête publique ;
- ♦ La publicité de l'enquête ;
- ♦ Les conditions de déroulement de l'enquête,
- ♦ Les modalités de consignations des observations du public ;
- ♦ Les permanences du commissaire Enquêteur ;
- ♦ Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

##### 4.3.2.1 Dates, durée de l'enquête et permanences

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique du lundi 24 mars 2025 au vendredi 25 avril 2025 inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir leurs observations et propositions lors des 8 permanences indiquées dans le tableau ci-dessous.

Lieux	Date	Jour	Horaire	Jours et heures d'ouverture
<b>Mairie déléguée des CLOUZEUX</b> 23 rue Haxo Les Clouzeaux (siège de l'enquête)	24 mars	Lundi	14H00-17h30	▪ <b>Lundi</b> : 8h30 à 12h30 / 14h à 17h30 ▪ <b>Mardi, jeudi, vendredi</b> : 14h à 17h30 ▪ <b>Mercredi</b> : 8h30 à 12h30
	4 avril	Vendredi	16H00-19h00	
	16 avril	Mercredi	9H00-12H30	
	25 avril	Vendredi	14H00-17h30	
<b>Mairie d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX</b> 20 Grand' rue Aubigny	28 mars	Vendredi	9H00-12H30	▪ <b>Lundi, mardi, jeudi, vendredi</b> : 8h30 à 12h30 ▪ <b>Mercredi</b> : 8h30 à 12h30 / 14h à 17h30
	2 avril	Mercredi	14H00-17h30	
	12 avril	Samedi	9H00-12H00	
	22 avril	Mardi	9H00-12H30	

##### 4.3.2.2 Publicité de l'enquête

#### AFFICHAGE

Selon l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2025-Agglom-0030 du 12/02/2025, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble du territoire de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux :

- ♦ **8 lieux d'affichage** sont dénombrés sur le territoire de l'ancienne commune d'**Aubigny** dans l'enveloppe urbaine, 1 en mairie, les autres à des endroits sensibles, en particulier les OAP sectorielles.
- ♦ **7 lieux d'affichage**, sur le territoire de l'ancienne commune des **Clouzeaux** selon les mêmes errements que pour Aubigny.

Le contrôle de l'affichage a été réalisé lors de la visite sur le terrain du 10/03/2025, mais également tout au long de l'enquête, par les services de la mairie de Aubigny-Les Clouzeaux et par le commissaire enquêteur.

L'accomplissement de cet affichage a été certifié, le 06/05/2025 par Monsieur Thierry GANACHAUD, 5<sup>ème</sup> vice-Président de La-Roche-sur-Yon Agglomération.

## PAR VOIE DE PRESSE

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 :

Journaux	1 <sup>er</sup> avis	2 <sup>ème</sup> avis
OUEST FRANCE	4/03/2025	25/03/2025
JOURNAL du PAYS YONNAIS	6/03/2025	27/03/2025

## PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique a été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Roche Agglomération et sur le site internet de la mairie d'Aubigny-Les Clouzeaux.

## 5 Recueil des avis des Personnes publiques associées et consultées et de l'Autorité environnementale

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) suite à l'arrêt du PLU de la commune de Aubigny-Les Clouzeaux, conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Les avis qui comprennent des observations, préconisations, réserves et/ou des observations, seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations, en § 8.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
Conseil Régional des Pays de la Loire	12/11/2024	26/11/2024	Favorable
Préfet par DDTM	12/11/2024	21/01/2025	Favorable avec observations
Chambre d'Agriculture	12/11/2024	22/01/2025	Favorable avec observations
CNPF	12/11/2024	26/11/2024	Favorable avec observations
Chambre de Commerce et Industrie	12/11/2024		Tacite réputé favorable
Chambre des Métiers	12/11/2024	21/03/2025	Tacite réputé favorable
Syndicat du Pays Yon et Vie	12/11/2024	08/02/2025	Favorable avec suggestions
Conseil Départemental	12/11/2024	13/01/2025	Tacite réputé favorable
Vendée Eau	12/11/2024	06/01/2025	Favorable avec suggestions
CDPENAF	12/11/2024	29/01/2025	Favorable
MRAe - DREAL des Pays de la Loire	12/11/2024		Pas d'avis
RTE réseau de transport d'électricité	12/11/2024	03/12/2024	Uniquement des préconisations

## 6 Déroulement de l'enquête

### 6.1 Accueil du public

Les salles des mariages ont été mises à la disposition du commissaire enquêteur. J'ai pu y recevoir le public dans les meilleures conditions. Cette salle équipée de tout le matériel de rétroprojection, était, en outre susceptible de recevoir les PMR.

L'accueil a été excellent, et les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant au commissaire enquêteur toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

### 6.2 Fréquentation du site internet

La page Internet dédiée à l'enquête sur le site de l'Agglo a été vue 321 fois par 281 visiteurs. Ci-dessous, la répartition par jour (avec un gros pic les 24 et 25 mars, lancement de l'enquête).



### 6.3 Les permanences

Au cours des 8 permanences, 101 personnes ont été reçues.

La réception du public a été grandement facilitée par la mise à disposition de l'application QGIS. Cette application mise à jour des zonages du PLU a été utilisée à la satisfaction de tous de préférence au règlement graphique dont le découpage et la lisibilité ne facilitaient en aucune sorte les recherches. 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.

Pour cette dernière permanence les horaires de réception ont été dépassés de 1h 00.

### 6.4 Les contributions du public

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	Mairie	Personnes reçues	contributions registre	Courriers déposés	Mails reçus	Pétitions déposées
24/03/2025	Les Clouzeaux	10	8	2		
28/03/2025	Aubigny	9	7	1		
02/04/2025	Aubigny	9	9		2	
04/04/2025	Les Clouzeaux	14	11	1		
12/04/2025	Aubigny	13	8		3	
16/04/2025	Les Clouzeaux	17	14			
22/04/2025	Aubigny	12	7	1	11	2
25/04/2025	Les Clouzeaux	17	14	2	14	
<b>TOTAL</b>		<b>101</b>	<b>78</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>2</b>

Le nombre important de personnes reçues s'explique par les groupes de personnes 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.

**Soit un total de 117 contributions.**

Une grande partie des contributions du public ont été émises par les particuliers sur le devenir de leurs propriétés. Un traitement « à la parcelle » a donc été nécessaire, traitement particulièrement lourd qui demande des recherches importantes.

### 6.5 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...

#### **Remarques du commissaire enquêteur**

*Le nombre de contributions peut paraître important. Ce chiffre est à relativiser dans la mesure où beaucoup de propriétaires sont, dans un premier temps, venus se renseigner et par la suite ont fait parvenir leurs contributions, soit par courrier soit par courriel.*

*Cette attitude a généré un nombre important d'observations sans effet.*

## 6.6 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le vendredi 25 avril 2025 à 18h 30, Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur, a clôturé les registres déposés en mairie d'AUBIGNY et des CLOUZEUX en présence de Madame GRELLIER, maire d'AUBIGNY-LES-CLOUZEUX, de M. GUERET, adjoint, en charge de l'urbanisme et de Madame MONJARET, en charge du dossier à La Roche-sur-Yon- Agglomération. L'échange qui a suivi cette clôture a permis d'évoquer les conditions de la réception du public, l'échantillon des observations et les pétitions déposées.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le mercredi 30 avril 2025, il a remis le procès-verbal de synthèse à Mesdames GRELLIER, et Madame MONJARET, en présence de :

- ♦ Soledad MELON, DGS d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Rémi CLISSON, Responsable du service Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux,
- ♦ Alicia DALLET, Chargée de mission planification, La Roche-sur-Yon Agglomération,

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de l'Agglomération dispose de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

## 6.7 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressé en courrier recommandé au président du commissaire enquêteur le 19/05/2025.

**Une version électronique de ce mémoire lui avait été adressée le 14/05/2025.**

## 6.8 Fin d'enquête

Après réception le 14/05/2025, par voie électronique, du mémoire en réponse, puis le 19/05/2025 par courrier recommandé, le commissaire enquêteur a pu établir le présent rapport d'enquête, les deux conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 23/05/2025 à Madame Michelle GRELLIER, maire d'Aubigny-les Clouzeaux.

Un exemplaire a été transmis en dématérialisé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

# 7 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et consultées

La liste des Personnes Publiques Associées et consultées, sollicitées sur le projet de PLU, qui ont répondu conformément à la réglementation, figure dans le tableau récapitulatif paragraphe 3 du présent rapport. Leur réponse figure bien au dossier comme le prévoit l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

L'analyse par le commissaire enquêteur fait l'objet de ce paragraphe. ,

## 7.1 Avis de la MRAe

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.

### Révision du plan local d'urbanisme d'Aubigny-les-Clouzeaux (85)

Information d'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

Publiée le 21 février 2025 / PDL-2024-8315

2025APDL10

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*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 ».*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La collectivité ne peut que déplorer également l'absence d'avis de la MRAE sur le dossier de PLU ainsi que sur l'évaluation environnementale.

### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

## **7.2 Avis PPA**

### **7.2.1 État par DDTM**

Par courrier du 21/01/2025, Monsieur le Préfet émet un avis favorable sur le projet. Il estime que celui-ci prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable et respecte les grandes orientations du SCoT Yon et Vie, en se révélant même plus ambitieux pour certaines d'entre elles, notamment pour les densités en matière d'habitat.

Toutefois, plusieurs aspects du projet nécessitent des ajustements, notamment sur la prise en compte des risques naturels, la cohérence avec la mobilité durable, l'adaptation au changement climatique et la sécurité incendie.

D'autre part, le rapport ne précise pas si le plan de zonage des eaux usées sera mis en cohérence avec le projet de PLU, notamment pour les nouveaux secteurs des Clouzeaux.

### **7.2.2 Avis CDPÉNAF**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 15 janvier 2025, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre de l'article L .151-12 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L .151-13 du même code relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

**Les membres de la commission ont pris acte de la qualité du dossier présenté et par conséquent, à l'issue des débats, ont émis un avis favorable.**

### **7.2.3 Chambre d'agriculture**

Par courrier en date du 22/01/2025, la Chambre d'agriculture a fait connaître son avis favorable au projet de PLU à la stricte condition que ses observations soient prises en compte. Les observations ont trait notamment dans les items suivants :

- ◆ Principes généraux et points de vigilance :  
Justifier les besoins fonciers en priorisant le renouvellement urbain (dents creuses, friches industrielles) avant toute ouverture de nouvelles zones à urbaniser.  
De minimiser les impacts sur l'activité agricole et de prévoir des compensations lorsque ces impacts sont inévitables.
- ◆ Prévisions démographiques et habitat  
Demande une évaluation précise des incidences agricoles et des compensations pour la perte de foncier agricole.
- ◆ Modifications demandées sur le règlement des zones agricoles et naturelles (A et N)  
*Zone A (agricole) : autoriser les installations de stockage et d'entretien du matériel agricole*

- pour les CUMA.
- ♦ Revoir la réglementation sur les logements de fonction agricoles en conformité avec la Charte de Gestion Économe de l'Espace.
- ♦ Autoriser les exhaussements et affouillements en zone agricole.
- ♦ *Zone N (naturelle)* : autoriser les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.

#### 7.2.4 *Chambre des Métiers*

Par courrier en date du 21/03/2025, la Chambre des Métiers a transmis son avis favorable assorti de quelques observations

- ♦ les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » soient exclusivement autorisées dans la zone UC du règlement du PLU, ce qui restreint fortement les opportunités d'implantation pour ces activités. Pourquoi ne pas l'autoriser aussi plus largement dans la zone U qui est censée être « dédiée à l'habitat et à une certaine mixité fonctionnelle (commerce, équipement, économie) » si l'on se réfère à la légende du plan de zonage.
- ♦ le règlement des zones AU ne prévoit aucune destination pour l'artisanat et plus généralement pour les activités économiques, à l'exception des bureaux.
- ♦ Concernant la zone A, nous exprimons un point de vigilance pour les activités artisanales implantées dans les hameaux et les écarts. Elles doivent pouvoir s'y maintenir.
- ♦ Le PLU doit aussi permettre l'implantation d'espaces de travail qui s'inscrivent dans de nouveaux modèles d'écosystème et répondent aux nouvelles tendances observées dans l'artisanat (et plus largement dans les très petites entreprises). Ces évolutions font émerger des concepts hybrides, multifonctionnels, (activités artisanales et/ou bureaux et/ou logements ; atelier partagé + coworking + showroom mutualisé ; tiers-lieu).

#### 7.2.5 *Le Conseil départemental*

Par courrier du 13/01/2025, le Conseil départemental a donné un avis favorable tout en exprimant une demande de modification de zonage pour les emprises des RD 747 et 280.

#### 7.2.6 *SCOT YON et VIE*

Par courrier du 05/02/2025, le SCOT YON et VIE a émis un avis favorable assorti de quelques observations.

- ♦ Zones humides : Il convient de démontrer, dans le PLU, de quelle manière l'évitement a été envisagé : recherche d'autres sites... de mesurer l'impact au regard de la qualification de la zone et quelles solutions de compensation peuvent être mises en place. De façon plus générale, l'OAP thématique pourrait prévoir un paragraphe spécifique aux zones humides.
- ♦ OAP thématique : L'OAP recommande la mise en place d'une marge de recul de 5 m par rapport aux cours d'eau et fossés. En accord avec la prescription du SCOT, la protection gagnerait à être renforcée par une traduction réglementaire de cette marge de recul.
- ♦ Activité économique :  
Le PLU gagnerait à autoriser l'activité économique dans les centres urbains pour contribuer à leur animation et à leur attractivité.  
Afin d'optimiser la consommation foncière, le PLU (OAP ou règlement) pourrait prévoir des dispositions en faveur de l'optimisation de la consommation d'espace, du bon dimensionnement des parcelles, de la mutualisation des espaces, de la compacité et de la verticalité des constructions.
- ♦ Agriculture  
il conviendrait de montrer de quelle manière le PLU répond aux objectifs du SCOT de maintien des conditions d'exploitation agricole et de préservation des capacités foncières de production :
- ♦ Cheminements doux  
Les cheminements doux présents sur le territoire pourraient faire l'objet de protections au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 7.2.7 Centre national de la propriété forestière

Par courrier en date du 26/11/2024, le CNPF a transmis son avis favorable au projet de PLU assorti de quelques remarques :

- ♦ l'absence de considération des petits bois qui n'ont pas été considérés comme réserve de biodiversité
- ♦ absence de promotion des documents de gestion durable

### 7.2.8 Vendée Eau

Par courriel du 06/01/2025, doublé par celui du 28/03/2025, Vendée Eau a transmis son avis sur le projet de PLU. Cet avis est assorti de quelques observations :

- ♦ La commune est concernée par un projet de protection autour de la carrière de la Vigne, qui servira de nouvelle ressource en eau. Ce projet impose certaines règles pour préserver la qualité de l'eau : il limite notamment la possibilité de construire, interdit la création de nouveaux cimetières ou parkings polluants, encadre l'agriculture et restreint l'utilisation de produits chimiques. Vendée Eau demande que ces règles soient déjà prises en compte dans le futur PLU, pour éviter les conflits entre aménagements urbains et protection de l'eau. Elle souhaite aussi que les limites de cette zone de protection soient clairement visibles sur les plans, pour bien informer les habitants.
- ♦ une des zones (appelée NEP) est trop limitée en surface constructible pour les équipements liés à l'eau, et elle demande qu'on enlève cette restriction. Elle rappelle aussi qu'il ne faut pas construire trop près des grandes canalisations ou des châteaux d'eau, afin d'assurer leur bon fonctionnement. Enfin, elle signale que deux zones du bourg ne sont pas encore reliées au réseau public d'eau potable, et qu'une extension devra être prévue.

Toutes ces remarques visent à garantir un bon équilibre entre développement de la commune et protection durable de la ressource en eau pour tous.

### 7.2.9 RTE

Le 03/12/2024, RTE a répondu au Préfet qui avait sollicité son avis le 20/11/2024. RTE rappelle les lignes aériennes présentes sur le territoire de la commune et les servitudes d'utilité publiques qui s'y rattachent.

## 7.3 Les réponses de LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION

Il est précisé que les textes intégraux des avis exprimés et des réponses du porteur de projet (justifications des choix et modifications proposées) étaient à disposition du public en mairie pendant l'enquête dans le dossier administratif, § 1.6.2 et sur le site internet de la Roche sur Yon agglomération. <https://larochesuryon.fr/actualites/plu-daubigny-les-clouzeaux-avis-denquete-publique/>

Dans les tableaux ci-après sont regroupées par thèmes et synthétisées, d'une part les observations sur lesquelles sont basés les avis des PPA désignées au § 8.3 et d'autre part les modifications que la ville de LA ROCHE-SUR-YON pourrait apporter à son projet.

Pour ce faire, les PPA ont été numérotées ainsi :

- ♦ Monsieur le Préfet, auteur n°1,
- ♦ Chambre d'agriculture, auteur n°2,
- ♦ Chambre des métiers et de l'artisanat, auteur n°3,
- ♦ Département, auteur n°4,
- ♦ SCOT « Yon et Vie », auteur n°5,
- ♦ Vendée Eau, auteur n°6.

Il est noté que La Roche-Sur-Yon Agglomération n'a pas répondu directement à RTE qui émettaient principalement des recommandations et préconisations.

Le maître d'ouvrage précise que les différents courriers n'ont pas pour objectif de répondre à toutes les remarques des PPA dans la mesure où des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans les avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

Thème	Observations formulées		Réponses et modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
Zones de protection	Vendée Eau demande que les règles pour préserver la qualité de l'eau soient déjà prises en compte dans le futur PLU, pour éviter les conflits entre aménagements urbains et protection de l'eau et souhaite que les limites de cette zone de protection soient clairement visibles sur les plans. une des zones (appelée NEP) est trop limitée en surface constructible pour les équipements liés à l'eau, et elle demande qu'on enlève cette restriction. Elle rappelle aussi qu'il ne faut pas construire trop près des grandes canalisations ou des châteaux d'eau, afin d'assurer leur bon fonctionnement.	6	S'agissant d'une servitude d'utilité publique, le PLU sera mis à jour lorsque les périmètres de protection auront été validés. Néanmoins, l'étude en cours sera mentionnée dans le rapport de présentation .Concernant la réglementation de la zone Nep, STECAL dédié à la carrière de la Vigne, le Code de l'Urbanisme impose d'intégrer une emprise au sol dans le règlement du PLU, d'où la surface de 100 m <sup>2</sup> prévue dans le document. Enfin, après vérification, le périmètre de 10 m autour du réservoir du Four concerne en grande partie la propriété de Vendée Eau. Votre demande d'inscription d'une zone non aedificandi sera étudiée et soumise à l'avis du comité de pilotage, qui statuera sur l'ensemble des demandes avant l'approbation du PLU.
Urbanisme et Consommation Foncière	<p>* Absence de données actualisées : L'absence de présentation de la consommation foncière depuis la loi Climat et Résilience empêche une évaluation précise des efforts de modération sur la période 2021-2031.</p> <p>* Manque de diversité dans les formes urbaines : Les schémas d'aménagement se concentrent trop sur les accès, la voirie et la préservation des haies, sans encourager suffisamment des formes urbaines variées.</p>	1  1	<p>* La collectivité veillera à y répondre dans la mesure du possible, en s'appuyant notamment sur les données officielles de « mon diagnostic artificialisation » portant sur l'observation des années 2021 et 2022.</p> <p>* Le fait que les OAP ne soient pas prescriptives en termes de formes urbaines relève d'un choix politique visant à ne pas imposer de typologies aux porteurs de projets afin de permettre la créativité et de la souplesse sur les futurs projets. La densité de 30 logements par hectare intégrée dans le PLU s'avère déjà assez contraignante et imposera d'elle-même une réflexion des promoteurs et bailleurs sur les formes urbaines à proposer pour pouvoir répondre à l'objectif de densification du territoire, tout en préservant le cadre de vie des habitants. Cela nécessite alors de réinventer le modèle d'habitat de demain. Cette observation sera toutefois soumise à l'avis du comité de pilotage avant l'approbation du PLU.</p>
Règlement et zonage	<p>* Zones A et N (Agricoles et Naturelles) Changements de destination sous-évalués : Le repérage des granges mutables pour transformation en logements est jugé insuffisant. L'absence de critères tels que les zones de non-traitement (ZNT) ou les plans d'épandage reporte la faisabilité des projets à une phase trop tardive.</p> <p>* Omission du secteur AEP (multi-accueil Petit Patapon) : Il n'est pas évoqué dans la justification des choix du rapport de présentation, ce qui nécessite un complément d'information.</p>	1  1	<p>La collectivité a fait le choix d'identifier les granges mutables du territoire au regard de critères architecturaux, mais aussi au regard de l'absence d'exploitations agricoles à proximité. Les ZNT, s'appliquant aux exploitants agricoles, n'ont pas été retenues comme critères de sélection par la commune. Même si le changement de destination d'une grange ne doit pas compromettre l'activité agricole, il existe des solutions qui peuvent être envisagées et proposées, soit par l'exploitant agricole concerné, soit par le propriétaire de la grange (plantation de haie, création d'un cheminement, délimitation de la parcelle, etc). Il paraîtrait ainsi dommageable de ne pas offrir la possibilité de réhabiliter des granges quand des solutions peuvent être trouvées, d'autant que leur reconversion évite de ponctuer le paysage rural de friches agricoles. Pour rappel, les granges font partie du patrimoine rural, en tant que témoins de l'activité agricole du territoire.</p> <p>Je vous informe que des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans votre avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.</p>
	<p>3. Gestion des Risques Absence de prise en compte du risque inondation : Malgré la nouvelle cartographie de l'aléa inondation fournie en juillet 2024, le PLU ne mentionne pas ces risques, notamment pour le bourg des Clouzeaux, où des prescriptions auraient dû être intégrées.</p> <p>Non-report des nouvelles zones à risque sur le règlement graphique : En attendant l'approbation du</p>	1  1 et 5	<p>La collectivité s'attachera à compléter les documents du PLU sur le sujet du risque inondation. La prescription du PPRI sera mentionnée dans le rapport de présentation.</p>

Thé	Observations formulées		Réponses et modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
	<p>futur PPRi, ces zones auraient dû être intégrées pour garantir une meilleure prévention.</p> <p>4. Assainissement et Gestion des Eaux Incohérence avec le plan de zonage d'assainissement : Le rapport ne précise pas si le plan de zonage des eaux usées sera mis en cohérence avec le projet de PLU, notamment pour les nouveaux secteurs des Clouzeaux.</p>	1 et 6	<p>La collectivité étudiera la possibilité d'intégrer des dispositions réglementaires relatives aux EnR pour mieux encadrer les possibilités d'installation des dispositifs.</p> <p>le zonage d'assainissement sera révisé, mais la temporalité sera différente de celle du PLU, d'autant qu'il englobera également les modifications d'autres communes de l'Agglomération.</p>
Remarques techniques	<p><b>5. Mobilité et Développement Durable</b> Absence d'objectifs clairs sur la mobilité durable : Le PLU ne reprend pas les objectifs du SCoT (ex : doublement des déplacements en modes actifs, réduction des trajets motorisés). Manque de dispositions pour la mobilité douce : Aucune mesure concrète n'est prévue pour favoriser la marche et le vélo ou améliorer le partage de l'espace public.</p> <p><b>6. Adaptation au Changement Climatique et Environnement</b> Non-intégration de la TRACC (+4°C en 2100) : Le PLU ne prend pas encore en compte la trajectoire de réchauffement climatique prévue pour la France. Absence d'exigences sur les espaces verts : Aucune obligation minimale d'espaces verts et de sols perméables pour lutter contre la chaleur urbaine et le ruissellement n'est prévue. Pas de plan clair pour les énergies renouvelables : Le zonage des énergies renouvelables (EnR) est encore en cours de définition et n'est pas intégré au PLU.</p> <p><b>7. Sécurité et Défense contre l'Incendie</b> Manque d'informations sur les équipements existants : Aucune précision sur la conformité du réseau incendie avec les extensions prévues. Absence d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) : Ce manque peut entraîner une incompatibilité avec certaines zones d'urbanisation.</p> <p><b>8. Règlement écrit</b> <b>Logements des agriculteurs</b> : en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement s'affinera à également n'autoriser l'édification de l'habitation « de fonction » qu'après celle des bâtiments d'exploitation.</p> <p>P33 phrase à revoir : La densité résidentielle, hors enveloppes urbaines, retenue par le PLU est de 30 logements / hectare, à l'intérieur des enveloppes urbaines comme en extension règlement : zone Nt, la destination « logement » ne pourrait-elle pas permettre des divisions parcellaires et ainsi la création d'un ou plusieurs nouveaux logements sans rapport avec la vocation touristique ? clarifier la limite des 400 m2 : au total ou pour chaque construction ? Protection du patrimoine bâti L.151-19 au lieu de L. 151-23 comme indiqué dans le plan de zonage, idem 151-11 pour le changement de destination des granges, mauvaises références réglementaires</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>5</p> <p>2</p>	<p>J'ai également pris note de l'absence de présentation des enjeux de mobilité durable liés au SCoT et de la justification de la compatibilité du PLU avec ceux-ci. Le rapport de présentation sera complété en ce sens et présentera les outils et mesures en faveur des mobilités douces intégrés au PLU.</p> <p>Les dispositions visant l'adaptation au changement climatique seront également explicitées dans le rapport de présentation (mise en place d'un zonage Nj contribuant à la réduction des îlots de chaleur, création d'une OAP thématique « nature en ville », implantation possible de projets EnR en zone agricole, etc). Par ailleurs, la commune, comme toutes les communes de l'Agglomération, a engagé une réflexion et une concertation sur les zones d'accélération des EnR, au regard de la loi APER.</p> <p>La commune vous rejoint sur le sujet de la défense incendie, qui devra conditionner l'autorisation d'urbanisme. Cependant, tout comme pour les ZNT, en cas d'absence de défense extérieure contre l'incendie, des solutions peuvent être proposées lors du dépôt du permis de construire. Il est à noter que la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux s'engage dans l'élaboration d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie. Dans ce cadre, un diagnostic sera réalisé et aboutira à des propositions et un plan d'investissement pluriannuel.</p> <p>Vos suggestions concernant les logements de fonction des exploitants agricoles seront soumises à l'avis du comité de pilotage.</p>

Thème	Observations formulées		Réponses et modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
	<p><b>Règlement de la zone A :</b></p> <p><b>P 43 :</b> Nous demandons le rajout des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA).</p> <p><b>P 45 :</b> Nous demandons la réécriture du règlement en ce qui concerne la localisation du logement de fonction comme cela est indiqué dans la Charte de Gestion Econome de l'espace.</p> <p><b>P 43 :</b> Nous demandons le rajout des exhaussements et affouillements en zone agricole. ☑ Règlement de la zone <b>N</b> : nous demandons que les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole soient autorisés.</p> <p><b>9. Autres Points Techniques</b></p> <p>Non-prise en compte de la pollution sonore et atmosphérique : Aucune mesure pour protéger les habitations du bruit routier ni pour encourager des revêtements routiers réduisant bruit et chaleur.</p> <p>Insuffisance des règles pour le raccordement numérique : Le règlement ne prévoit pas suffisamment l'obligation de fibrage des nouvelles constructions selon les dernières exigences légales.</p> <p>Absence de mesures contre la pollution lumineuse : Le PLU ne propose pas de restrictions sur l'éclairage public et commercial, ni de zones de protection du ciel nocturne.</p>	1	<p>J'ai bien pris note de votre demande d'intégration de dispositions réglementaires. Celles-ci seront soumises au comité de pilotage, qui statuera sur l'ensemble des observations avant l'approbation du PLU.</p> <p>Ces observations seront soumises à l'avis du comité de pilotage.</p>
Règlement	<p>Concernant la zone A, nous exprimons un point de vigilance pour les activités artisanales implantées dans les hameaux et les écarts. Elles doivent pouvoir s'y maintenir.</p> <p>Nous constatons aussi que le règlement des zones AU ne prévoit aucune destination pour l'artisanat et plus généralement pour les activités économiques, à l'exception des bureaux.</p> <p>l'artisanat (y compris commercial) devrait aussi pouvoir trouver sa place dans d'éventuelles futures opérations de renouvellement urbain. Alors pourquoi ne pas l'autoriser aussi plus largement dans la zone U qui est censée être « dédiée à l'habitat et à une certaine mixité fonctionnelle (commerce, équipement, économie) » si l'on se réfère à la légende du plan de zonage.</p> <p>Supprimer le zonage N appliqué sur l'emprise des RD 747 et 280, et notamment à proximité des parcelles : YC 133, YC22, YC139, YC144, YD294, YD131, YD 126, YD125, 239, ZK14.</p>	3 3 3 4	<p>Les zones d'activités du territoire permettent le maintien et le développement des activités artisanales existantes, mais qu'elles n'autoriseront pas l'implantation de nouveaux artisans commerçants, au regard des grandes orientations du futur schéma de développement commercial intercommunal en cours de validation par La Roche-sur-Yon Agglomération. La création de commerce et d'artisanat commercial ne sera possible que dans les centralités commerciales (bourgs d'Aubigny et des Clouzeaux) et les zones d'activités dédiées principalement au commerce (aucune zone commerciale sur la commune).</p> <p>L'artisanat affilié à l'industrie, quant à lui, sera autorisé dans les bourgs et les zones UE d'Aubigny-Les Clouzeaux.</p> <p>J'ai pris bonne note du point de vigilance concernant le maintien des activités artisanales dans les hameaux et de votre observation sur le côté monofonctionnel des futures zones AU.</p> <p>J'ai bien pris note de votre demande de modification de zonage sur l'emprise des RD 747 et 280. Toutefois, les infrastructures routières ne sont pas préposées à un zonage en particulier mais sont classées dans le zonage dominant, le règlement permettant la réalisation d'équipements publics, quelle que soit la zone.</p> <p>Aussi, un zonage agricole ou naturel permettra les interventions nécessaires sur les emprises et aux abords des infrastructures routières. Par ailleurs, la zone naturelle a été délimitée au regard de la Trame Verte et Bleue, en suivant une logique environnementale d'ensemble. Une modification de son périmètre viendrait impacter la cohérence des continuités écologiques et les rendre moins lisibles.</p>

Thème	Observations formulées		Réponses et modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
Trame verte et bleue	Elle repose notamment sur un inventaire des zones humides qui a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. 953 ha ont été répertoriés, ce qui représente une surface importante rapportée à la superficie communale et donc une contrainte pour le développement urbain.	5	Sur la question des zones humides, je me permets de rappeler ici que l'inventaire réalisé sur Les Clouzeaux dans le cadre de la révision du PLU a abouti à l'identification de 581,5 hectares de zones humides, représentant 22 % du territoire communal. Inscrites sur le plan de zonage du projet de PLU, celles-ci ont fortement contraint les possibilités de développement du bourg des Clouzeaux, et ont amené les élus à revoir leur projet communal. Cette contrainte couplée à la dureté foncière et à la volonté de maintenir une proximité entre l'habitat, les services, les équipements et les mobilités a abouti à l'inscription de secteurs toutefois concernés par la présence de zones humides. Les mesures d'évitement seront intégrées au rapport de présentation à travers la présentation des différents secteurs étudiés puis écartés. L'objectif de permettre aux futurs habitants d'accéder aux services et mobilités de proximité y sera également développé. Il est à noter que les mesures de réduction et de compensation des zones humides seront proposées et réalisées dans le cadre de l'aménagement des sites, et par conséquent ne figurent pas au PLU.
Trame verte et bleue	L'OAP recommande la mise en place d'une marge de recul de 5 m par rapport aux cours d'eau et fossés. En accord avec la prescription du SCOT, la protection gagnerait à être renforcée par une traduction réglementaire de cette marge de recul. Le PLU gagnerait à analyser les choix des zones d'extension au regard des moyens de déplacements à disposition (transport en commun, mobilités douces notamment) afin de démontrer la mise en œuvre des objectifs du PADD (Axe 3 4). Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour élargissement de voies, dans les centres urbains. Ces élargissements doivent se faire au service des modes doux et non de la voiture afin de favoriser ces modes de déplacement, et doivent s'inscrire dans une logique de liaison entre les principaux pôles d'habitats, les équipements, les commerces et les services.	5	L'OAP TVB pourra être complétée sur la question des zones humides, pour rappeler les dispositions visant à leur protection, ainsi que la démarche ERC. Par ailleurs, les marges de recul concernant les berges des cours d'eau seront intégrées dans le règlement du PLU. J'entends complètement votre proposition de protection des cheminements doux sur le territoire. C'est pourquoi, le plan de zonage intégrera dans les protections Loi Paysages les principaux cheminements tels que les sentiers de randonnée.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION. Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique.*

***Les réponses apportées** sont particulièrement explicites et argumentées.*

*Les zones humides, la consommation foncière, les OAP se sont révélées les observations les plus prégnantes.*

*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.*

*Il est noté que des dispositions visant l'adaptation au changement climatique seront également explicitées dans le rapport de présentation (mise en place d'un zonage Nj contribuant à la réduction des îlots de chaleur, création d'une OAP thématique « nature en ville », implantation possible de projets EnR en zone agricole, etc). A noter également que le plan de zonage intégrera dans les protections Loi Paysages les principaux cheminements tels que les sentiers de randonnée et des corrections apportées au règlement.*

*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.*

## 8 Les observations formulées pendant l'enquête

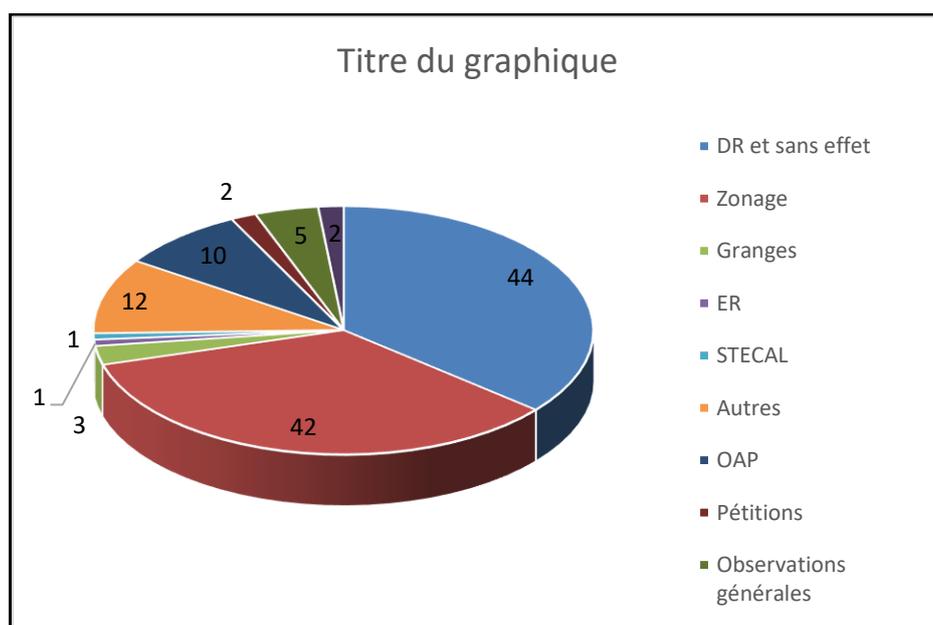
### 8.1 Analyse quantitative

#### 8.1.1 Volume global des observations

Le tableau et le graphique ci-dessous précisent la ventilation des observations selon les différents thèmes.

122 observations (**Annexe 2**) ont été collectées

DR et sans effet	Zonage	Granges	ER	STECAL	Autres	OAP	Pétitions	Observations générales	EBC
44	42	3	1	1	12	10	2	5	2



Il est noté un nombre de 44 observations classées sans effet, bien qu'ayant nécessité l'intervention du commissaire enquêteur lors de la réception du public.

### 8.2 Analyse qualitative des observations du public

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 2. Cette liste est classée selon la date de dépôt de l'observation.

Dans les différents tableaux de traitement des observations, le dépôt de la contribution est indiqué sous les différentes rubriques :

- M : déposée par mail,
- R LC : déposée sur le registre des Clouzeaux,
- R AU : déposée sur le registre d'Aubigny.
- C : courrier par la poste.
- C LC : déposé en mairie des Clouzeaux,
- C AU : déposé en mairie d'Aubigny.

#### 8.2.1 Les observations sans effet

Ces 44 **observations** sont classées 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...

La liste de ces observations, qui ont nécessité l'intervention du commissaire enquêteur, peut être consultée en **annexe 1**.

### 8.2.2 Les modifications de zonage

Ces 42 **observations** sont précises et indiquent une volonté marquée de changement de zone. Elles sont illustrées par un extrait de plan.

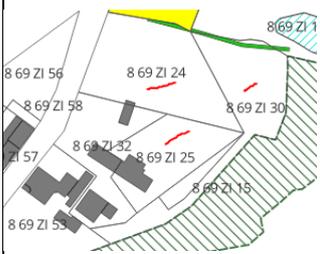
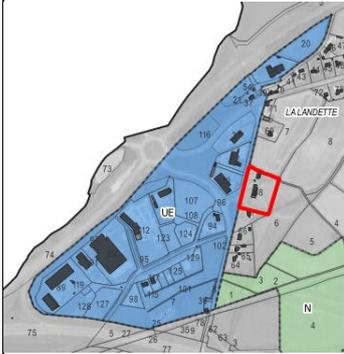
Le maître d'ouvrage a donné son avis à chaque observation. Pour la plupart d'entre elles, la motivation de son avis est identique et rappelée ci-dessous :

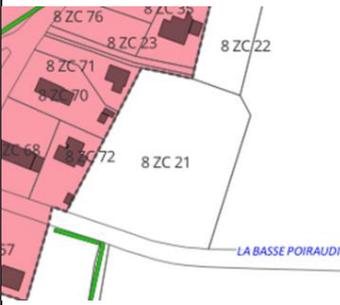
**Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain. Cela consiste notamment à limiter la constructibilité aux principales enveloppes urbaines de la commune, dans une logique d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements publics, ainsi que d'évitement du mitage en zone rurale.**

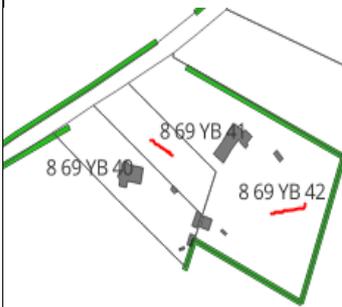
Aussi, dans le tableau de traitement des observations, le texte sera remplacé par la mention :

#### Motivation habituelle

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 1	Indivision MASSON, MASSON Daniel	Demande une modification de zonage en zone constructible pour les parcelles 69 ZX 53, 73 et 74		<b>Motivation habituelle</b> La parcelle 53 prenant place à proximité d'un hameau classé en zone A (Agricole) et les parcelles 73 et 74 au sein d'une N (zone naturelle) et de ce fait non constructibles, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles non bâties n'est donc pas envisageable.
CLC 1	CHOPIN Daniel	Par ce courrier, il renouvelle la demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée 69 YA 91. Ce terrain est raccordé à tous les réseaux.		<b>Motivation habituelle</b> La parcelle 91 prenant place au sein d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle non bâtie n'est donc pas envisageable.
CLC 2	REZEAU Rémi pour la SCI IM-MOBILIX	Demande que la parcelle 8 ZO 39 soit classée constructible. Ce terrain est impropre à un usage agricole et adapté à la construction d'une maison.		<b>Motivation habituelle</b> La parcelle 39 prenant place au sein d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle non bâtie n'est donc pas envisageable.

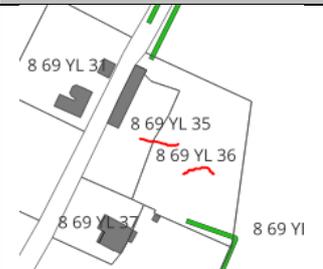
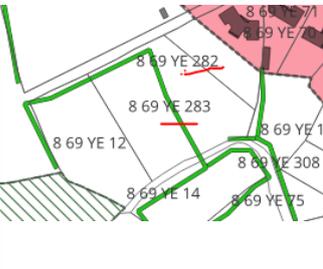
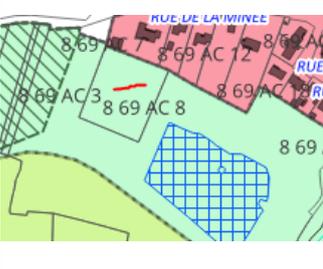
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 4	URVOY Michel	Demande le classement en zone constructible des parcelles dont il est propriétaire à la Vézau-dière, cadastrées 69 ZI 24, 30, 35 et une partie de la 25.		<b>Motivation habituelle</b> Les parcelles citées (hormis la parcelle 35, non trouvée sur le secteur) prenant place à proximité d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles quasi intégralement non bâties n'est donc pas envisageable.
R LC 6	BRO-CHARD Pascal	Demande que la parcelle 69 ZW 68 possède un classement qui permettrait de créer dans un bâtiment annexe un deuxième logement pour leur fils.		<b>Motivation habituelle</b> La parcelle citée prenant place au sein d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable. Le règlement de la zone A autorise la construction d'annexes et/ou extensions à l'habitation principale existante, dès lors que cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire. De façon similaire, il n'est pas autorisé de créer de logements supplémentaires au sein de bâtiments annexes existants. <b>La collectivité se réserve le droit de préciser le règlement écrit afin de le rendre plus explicite sur ce point.</b>
R LC 7	LEAUTE Joël et Bruno	Demande le classement de la parcelle 69 YB 2 en constructible.		<b>Motivation habituelle</b> La parcelle citée prenant place en extension d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable.
R AU 1	ARNAUD Christophe	Demande la confirmation que son permis d'aménager déposé le 01/03/2024 et signé favorablement en avril 2024 est toujours valable et permettra et maintient les parcelles 8 YE 44 en constructible.		Concernant la validité d'un Permis d'Aménager, la règle générale est la suivante : Le permis d'aménager a une durée de validité de 3 ans. Il est périmé si les travaux n'ont pas commencé dans les 3 ans ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus plus d'1 an consécutif. <b>A condition que les travaux commencent dans le délai de 3 ans, les droits associés au Permis d'Aménager, accordé en avril 2024, sont donc valables jusqu'en avril 2027.</b> Le délai de validité peut théoriquement être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé, mais une prolongation ne sera pas possible en l'espèce, puisque le nouveau PLU entrera en vigueur fin 2025.

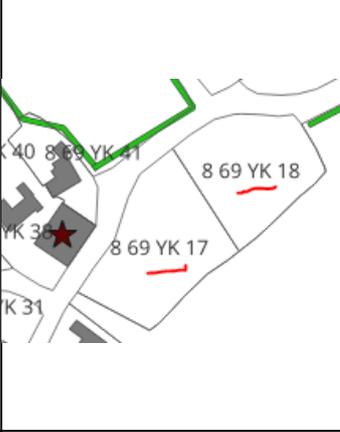
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R AU 2	CHA-TEIGNER Jean-Marc pour Indivision BON-NAUD, CHA-TEIGNER	Demande que la parcelle 8 ZC 21, contigüe à la zone constructible et entourée de maisons déjà construites soit classée en constructible. Souhaite être informé des dates de la concertation concernant le projet du PLU de l'agglomération.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.</p> <p>Concernant la procédure de concertation pour le PLUi en cours d'élaboration, les Agglo-Yonnais seront informés de l'organisation de réunions publiques par voie de presse ou sur le site Internet de l'Agglomération. Des registres de concertation ont été ouverts dans chaque commune de l'Agglomération, permettant aux habitants d'y inscrire leurs demandes ou remarques éventuelles.</p>
R AU 3	BÉCAUD Éric	Demande que son terrain 8 ZI 122, soit constructible. Un bâtiment y est déjà construit.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>La parcelle 122 prenant place au sein d'une zone N (Naturelle) et à proximité d'un hameau classé en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible), même partiel, de cette parcelle n'est donc pas envisageable.</p>
R AU 5	GAUVRIT Émile	Demande que la parcelle 8 ZA 76 soit rétablie en totalité constructible comme sur le PLU en vigueur et conformément au CU n° 085 008 23 YO 115		<p>Ces fonds de parcelles dont fait partie la parcelle ZA 76 sont intégrés à la zone urbaine au PLU en vigueur.</p> <p>Ils en ont été extraits pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière.</p> <p>Cette parcelle étant déjà bâtie, il est toutefois possible d'y construire annexes et/ou extensions à l'habitation principale existante, dès lors que cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire.</p> <p><b>La collectivité se réserve toutefois la possibilité de réétudier le zonage de ces fonds de parcelle avant l'approbation du PLU.</b></p>
R AU 6	MARTINEAU Boris	Demande que les parcelles 69 YB 110 (surtout) et 112 soient classées en constructible, étant desservies par tous les réseaux et impropres à une activité agricole.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.</p>

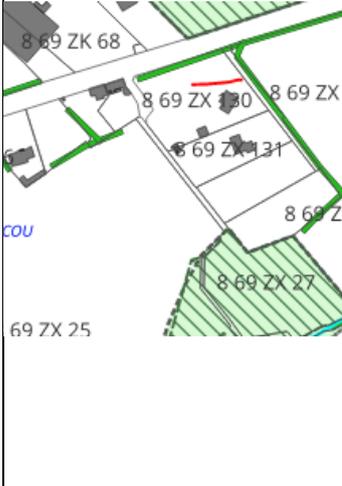
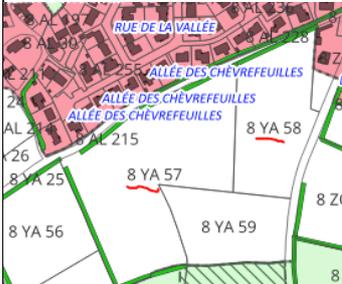
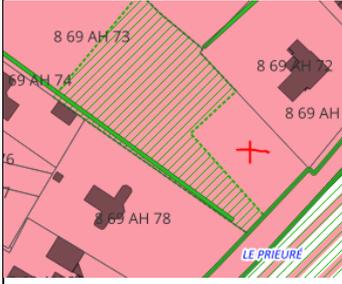
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R AU 12	M. et Mme THIRION Jean	S'étonnent que les parcelles 69 YB 41 et 42 soient en zone agricole et demandent qu'elles soient dorénavant en zone constructible.		<b>Motivation habituelle</b> Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.
R AU 13	PROUTEAU Freddy	Se renseigne sur la parcelle 8 ZP 83, divisée depuis en 110 et 111. Je constate qu'elle est classée en zone agricole et s'étonne de ce classement dans la mesure où sont implantés sur la parcelle 5 maisons d'habitation et des dépendances à usage personnel. Une copropriété se construit sur la parcelle voisine 8 AE 186, dont 8 logements (16 fenêtres) donneront directement sur la terrasse de ma résidence principale. J'envisage de déplacer celle-ci à la place des dépendances, c'est pourquoi, je demande que la parcelle 8 ZP 83 soit constructible.		Ces 2 parcelles sont aujourd'hui classées en zone U au PLU en vigueur. Toutefois, un site d'exploitation horticole est présent sur la parcelle ZP 111, ce qui a conduit à une modification du zonage en A. <b>En fonction de l'évolution de l'urbanisation sur ce secteur, le futur PLUi, en cours d'élaboration, pourra, le cas échéant, réexaminer le zonage affecté à ce secteur.</b>
R AU 14	PROUTEAU Freddy	Demande qu'une partie de la parcelle 8 YD 52, le long de la route soit classée en constructible, bénéficiant de tous les réseaux.		<b>Motivation habituelle</b> Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.

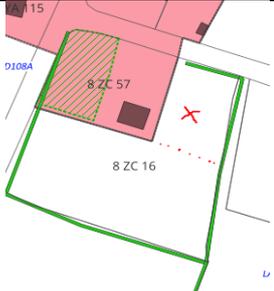
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M 2	POUPEAU Christine	<p>Constata que le terrain appartenant au consort Poupeau : 069 ZV 175 est classé en zone agricole et en totalité en zone humide. Au PLU actuellement en vigueur, la parcelle jouxtant les lotissements est placée en zone constructible, c'est pourquoi je vous demande instamment que le classement en zone constructible soit maintenu pour cette partie de la parcelle. Des projets d'aménagement ont déjà été envisagés. Des lotisseurs et des acheteurs sont également intéressés.</p> <p>Aussi nous ne comprendrions pas quelle raison ce terrain qui possède toute viabilité et toute possibilité de branchement au réseau ne soit pas maintenu constructible.</p>		<p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Par ailleurs, une Zone Humide a été identifiée sur l'intégralité de la parcelle. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.</p>
C LC 3	PROUTEAU Philippe	<p>Demande que la parcelle 69 ZK 75 soit classée en constructible. Cette parcelle répond typiquement au critère "dent creuse" énoncé dans les objectifs de révision du PLU: elle est en effet encadrée d'habitations .</p>		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>La parcelle citée prenant place au sein d'un hameau isolé, peu dense, et classé en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable.</p>
RLC 9	REMAUD Daniel	<p>Constata que la parcelle 69 ZX 52 est en zone agricole. Demande son passage en constructible.</p>		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>La parcelle citée prenant place au sein d'un hameau isolé, peu dense, et classé en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable</p>

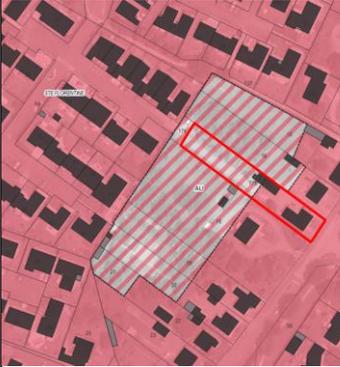
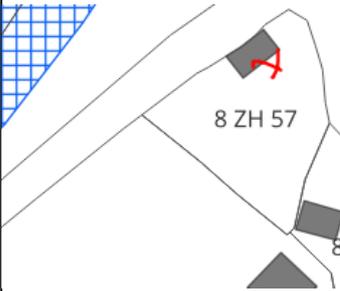
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 13	Mme RICHARD Annick	Demande que la parcelle YB 105 soit classée totalement en constructible.		<p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.</p> <p>Au sein de la partie Sud, classée en zone U, il est autorisé de créer des logements supplémentaires. En partie Nord, classée en zone A, il est autorisé de construire annexes et/ou extensions à l'habitation principale existante, dès lors que cela n'a pas pour effet de créer de logement supplémentaire.</p> <p><b>La collectivité se réserve toutefois la possibilité de réétudier le zonage de ces fonds de parcelle avant l'approbation du PLU.</b></p>
R LC 16	COLIN Emmanuel	Demande que la façade routière de la parcelle 8 ZH 138 soit constructible pour ainsi assurer la continuité d'habitation au lieu-dit le Moulin de la Frogerie		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>La parcelle citée prenant place au sein d'un hameau isolé, peu dense, et classé en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable</p>
R LC 17	BARRIENTOS Virginie	Réitère la demande de voir classer en constructible les parcelles 69 ZI 41 et 42 pour y construire une maison pour notre fille.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.</p>
R AU 20	Mme NECA-CHEVALLIER	Demande que la parcelle 69 ZK 20 devienne constructible.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>La parcelle citée prenant place au sein d'un hameau isolé, peu dense, et classé en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable</p>
R AU 23	FOUCAUD Mathilde	Propriétaire des parcelles 8 YB 88 et 89, demande la possibilité de construire un garage sur la parcelle YB 89. Les possibilités d'agrandissement sur la parcelle YB 88 étant limitées.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.</p> <p>En revanche, la parcelle 88 étant déjà bâtie, et les parcelles 88 et 89 formant a priori une unité foncière, il est autorisé de construire annexes (donc garage) et/ou extensions à l'habitation principale existante, <b>dès lors que cela n'a pas pour effet de créer de logement supplémentaire.</b></p>

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 27 Bis	GAUTRON Jean-Pierre	Réitère sa demande du 15/02/2023 de voir la partie des parcelles 69 YL 35 et 36 en bordure de voie classées en constructible		<b>Motivation habituelle</b> Les parcelles citées prenant place dans une zone très faiblement urbanisée et classée en zone A (Agricole), le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable.
R LC 28	PETIT Michel	Demande que les parcelles 69 YE 282 et 283, compte tenu de leurs situations et des besoins de la commune en zone constructible soient classés en constructibles pour la construction cde plusieurs maisons.,		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur. <b>Par ailleurs, rappelons que le SCoT proscrit l'extension des enveloppes urbaines de type « hameaux » et « formes complexes modernes » dont fait partie le hameau de la Soulinière.</b>
R LC 31	LEBON Charles	Demande que la parcelle 69 AC 8 soit classée en constructible		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Par ailleurs, le PLU a classé la parcelle concernée en zone Nj (secteur naturel, au cœur ou en continuité du tissu urbain, à vocation de jardins familiaux ou de parcs urbains.) Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.
R LC 32	Mme CHARRIER Marie-France	Propriétaire de la parcelle 69 YB 88, constate qu'elle est classée en partie en zone naturelle. Ne comprend pas pourquoi et demande que la totalité de la parcelle soit classée en constructible.		La parcelle citée a été classée très majoritairement en zone U constructible. Seul le Nord de la parcelle n'a pas été classé en U, selon la logique retenue pour la détermination du périmètre des enveloppes urbaines constructibles, à savoir : intégrer en zone constructible les fonds de parcelles situées en lisière d'urbanisation dans la limite maximum de 25m à partir du bâti existant. Ce fonds de parcelle a donc été classé en zone N en partie Nord. Il est à noter que, au sein de ce fonds de parcelle, classé en N, "les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire." La construction de nouveaux logements est donc autorisée sur la parcelle citée, sur environ 2/3 de sa surface (partie Sud classée en U), et la construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la partie Nord classée en N. <b>La collectivité se réserve toutefois la possibilité de réétudier le zonage de ces fonds de parcelle avant l'approbation du PLU.</b>

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
C LC 4	M et Mme GUESNE Sylvie	La demande concerne mon terrain 069 YB 106 en zone agricole A. Ma requête a pour objet un classement en zone U permettant sa constructibilité. Pourquoi exclure ce champ de la zone U constructible, alors qu'une partie est déjà construite et qu'il fait face à de nombreuses habitations ?		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible du village de La Soulinière restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur. <b>Par ailleurs, rappelons que le SCoT proscrit l'extension des enveloppes urbaines de type « hameaux » et « formes complexes modernes » dont fait partie le hameau de la Soulinière.</b>
M 6	CRAIPEAU Sébastien	Demande que la situation communiquée par le service urbanisme soit rétablie en Juillet 2024 pour la parcelle 8 AE 8, c'est à dire une partie en constructible le long de la voie et une partie en zone naturelle.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.
M 8	Mme BOISSEAU Sigrid	Demande que les deux terrains 69 YK17 et 18 passent constructibles, comme l'avait demandé l'ancien propriétaire. Dans ce cas pouvez-vous m'expliquer pourquoi Monsieur Kevin Mazoué est en train de faire construire sa maison sur un terrain agricole (référence cadastrale 069ZR0023) "aux boules" aux Clouzeaux, terrain qui est plus éloigné du centre bourg que mes terrains?		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.
M 9	M et Mme CHEVOLEAU Jean-Charles et Geneviève	Nous demandons que la parcelle 8 ZH 100 soit classée en constructible. Elle est enclavée entre 2 parcelles construites et 2 routes, de plus les réseaux nécessaires pour une viabilisation sont présents : eau, électricité, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain. Cela consiste notamment à limiter la constructibilité aux principales enveloppes urbaines de la commune, dans une logique d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements publics, ainsi que d'évitement du mitage en zone rurale. Le terrain cité prenant place au sein d'une zone très faiblement urbanisée classée en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles non bâties n'est donc pas envisageable.

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M 13	FÉTIVEAU Fabrice représentant la famille de René FÉTIVEAU	Demande que la parcelle 69 ZX 130 soit classée en constructible. De plus les parcelles 132 et 133 appartiennent à la famille, Monsieur Christian GUELINEAU et Madame Hélène TOUVRON, ceux-ci souhaiteraient aussi que ces parcelles deviennent constructibles ce qui était la raison initiale du partage de ces terres par notre grand-père,		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain. Cela consiste notamment à limiter la constructibilité aux principales enveloppes urbaines de la commune, dans une logique d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements publics, ainsi que d'évitement du mitage en zone rurale. Les terrains cités prenant place au sein d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de ces parcelles n'est donc pas envisageable. En revanche, la parcelle 130 étant déjà bâtie, il y est autorisé de construire annexes (donc garage) et/ou extensions à l'habitation principale existante, dès lors que cela n'a pas pour effet de créer de logement supplémentaire.
M 15	Mme BOS-SARD Isabelle, Mme Guérin Andrée et Melle Guérin Stéphanie	Nous réitérons notre proposition par courrier en date du 29 mai 2024, pour laquelle nous n'avons pas eu de réponse. Nous demandons que nos deux terrains 8 YA 57 et 58 soient classés dans une zone permettant de les aménager en lotissement.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.
M 16	Madame KLEPPER et M. GUILLET	Parcelle 8 YA 25, demande son passage en constructible. Cette parcelle étant accolée au lotissement, nous ne comprenons pas pourquoi elle ne pourrait pas devenir constructible ?		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.
R AU 26	POISSONNET Gilles	Parcelle 69 AH 73. Une partie de la parcelle est prévue en OAP d'intensification urbaine, ce qui a pour effet de découper une parcelle le long du chemin du Prieuré. Le propriétaire demande si cette parcelle conserve toute sa constructibilité.		L'OAP « Intensification Urbaine » présente sur la parcelle n'a pas d'effet sur la constructibilité de la partie de la parcelle non couverte par l'OAP. La parcelle étant située en totalité en zone urbaine constructible (U), la création de nouveaux logements y est possible.

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R AU 27	PAPIN Roger	La propriété de M. PAPIN est divisée par la limite de commune entre La Boissière des Landes et Aubigny- Les Clouzeaux. Il réitère ses nombreuses demandes pour que la partie sur Aubigny soit classée constructible.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain. Cela consiste notamment à limiter la constructibilité aux principales enveloppes urbaines de la commune, dans une logique d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements publics, ainsi que d'évitement du mitage en zone rurale. Le terrain cité prenant place au sein d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable.
M 18	Mme CHÊNE Ginette, Mme Marquet et Mme CHARRIER	Demandent que les parcelles 69 YB 87, 88 et 859 soient classées totalement en constructibles		Ces 3 parcelles ont été classées très majoritairement en zone U constructible. Seul le Nord de ces parcelles n'a pas été classé en U, selon la logique retenue pour la détermination du périmètre des enveloppes urbaines constructibles, à savoir : intégrer en zone constructible les fonds de parcelles situées en lisière d'urbanisation dans la limite maximum de 25m à partir du bâti existant. Ces fonds de parcelle ont donc été classés en zone N en partie Nord. Il est à noter que, au sein de ces fonds de parcelle, classés en N, "les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire." La construction de nouveaux logements est donc autorisée sur les parcelles citées, sur environ 2/3 de sa surface (partie Sud classée en U), et la construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la partie Nord classée en N. <b>La collectivité se réserve toutefois la possibilité de réétudier le zonage de ces fonds de parcelle avant l'approbation du PLU.</b>
M 21	NICOLAIZEAU Dany	Je demande que la partie de la parcelle 8 ZC 16, jouxtant la parcelle 8ZC 57 (qui se trouve sur la route de la basse Poiraudière (rue du pont)), soit classée constructible		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements. Aussi, la zone constructible restera dans l'enveloppe proposée sur ce secteur.

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M 22	NICOLAIZEAU Dany	Une partie de la parcelle 8 AH 175 est destinée à être intégrée à l'OPA 1 tranche C. Est-ce que mes parents ou leur héritiers peuvent vendre l'arrière de cette parcelle individuellement ?		<p>Du point de vue du PLU, le fond de la parcelle AH 175 peut être vendu librement. Le nouveau propriétaire, s'il souhaite l'urbaniser, devra toutefois respecter les dispositions contenues dans l'OAP.</p> <p>A noter que cette <b>parcelle fait également partie d'une Zone d'Aménagement Concertée toujours en cours (ZAC de la Belle Etoile)</b>, ce qui peut imposer quelques contraintes au nouveau propriétaire, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect du plan d'aménagement de la ZAC : Toute construction, démolition ou transformation doit s'intégrer au programme établi (gabarits, alignements, usages, etc.).</li> <li>- Encadrement du permis de construire : La délivrance peut être conditionnée à la signature d'une convention ou à la réalisation d'infrastructures.</li> <li>- Risques d'expropriation : Dans certains cas, la collectivité ou l'aménageur public/privé peut engager une procédure d'expropriation si le projet l'exige.</li> <li>- Gel temporaire des constructions : À certaines étapes, un droit de préemption ou un gel des permis peut s'appliquer.</li> </ul>
M 25	DU RÉAU Florent	Propriétaire de la parcelle ZH 57 sur laquelle existe un bâtiment à usage d'habitation qui a été habité. Je projette dans les années à venir de réhabiliter ce logement selon les normes actuelles. Le changement des classements des zonages à l'occasion du nouveau PLU va-t-il gêner mon projet de réhabilitation ?		<p>Le terrain est situé en zone A. Le règlement du PLU autorise la destination "Habitat" mais interdit la création de nouveaux logements.</p> <p>Les réhabilitations de logements déjà <b>existants</b>, ainsi que leurs annexes <b>sans création de nouveau logement</b> à l'intérieur, sont possibles. De manière similaire le règlement de la zone A autorise la construction d'annexes et/ou extensions nouvelles à l'habitation principale existante, <b>dès lors que cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire.</b></p> <p><b>La collectivité se réserve le droit de préciser le règlement écrit afin de le rendre plus explicite sur ce point</b></p>
M 28	FERRÉ Pierre Henri pour M. ORSON-NEAU	Complète par des plans explicatifs d'implantation des nouveaux bâtiments sur la parcelle YD 253 (cf la contribution R AU 9) qu'il souhaite en constructible pour réaliser ce projet		<p>Le dossier ne fait apparaître aucun projet économique (industriel ou commercial), il s'agit juste d'une intention de construire un bâtiment "industriel ou commercial", sans préciser quelle serait l'entreprise concernée, ni son projet.</p> <p><b>La collectivité décide de ne pas procéder à la création d'un STECAL « Economique » à cet endroit, au vu de l'absence de projet économique formalisé.</b></p>

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 40	GIRAUDEAU Jacques	Demande que le terrain 8 ZA 95 soit classé constructible. Il est raccordé à tous les réseaux et entouré de maisons.		<p>Cette parcelle se situe dans le périmètre global de la ZAC de la Belle Etoile.</p> <p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements.</p> <p>C'est pourquoi cette parcelle a été reclassée en zone agricole Az, l'indice z désignant le périmètre de ZAC. L'aménagement de ces zones Az pourra être envisagé lors de l'élaboration du PLUi de La Roche-sur-Yon Agglomération, pour répondre aux besoins en logements de la décennie suivante.</p> <p>Aussi, la collectivité décide de maintenir inchangée la zone constructible définie dans le cadre de ce projet de PLU.</p>
R LC 41	MUZARD Luc	Demande le classement de la parcelle 69 YA 76 en constructible.		<p><b>Motivation habituelle</b></p> <p>Le terrain cité prenant place en extension d'un hameau classé en zone A (Agricole) et de ce fait non constructible, le classement en zone U (zone urbaine constructible) de cette parcelle n'est donc pas envisageable.</p>

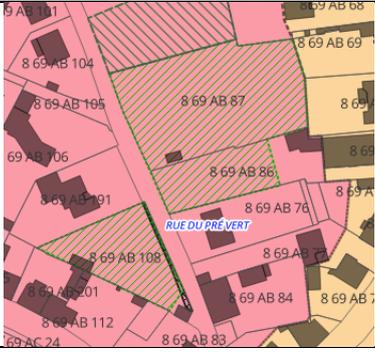
### Position du commissaire enquêteur

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.

### 8.2.3 Les OAP

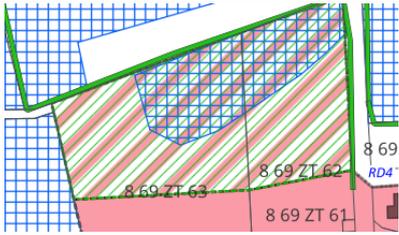
Huit contributions concernent les OAP.

#### 8.2.3.1 OAP « Intensification urbaine ».

N°	Auteur	Observations	Plan
M 4	TESSON Régis	Propriétaire en indivision avec ma sœur des parcelles 69 AB 87 et 69 AB 108 qui supportent au projet une OAP « intensification urbaine », Il est patent que la rue du pré vert n'est pas dimensionnée pour recevoir un trafic de voitures qu'impliquerait les constructions encouragées par ces OAP.	

N°	Auteur	Observations	Plan
		Je précise aussi que ma sœur et moi n'avons nullement l'intention de vendre nos parcelles dans l'immédiat et dans le futur et que nous souhaitons conserver celles-ci comme poumons verts de l'agglomération. Ainsi, je vous sollicite pour faire retirer de la zone OAP nos 2 parcelles sur la base des arguments cités ci-dessus.	<p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>Une OAP a pour but d'encadrer une opération de construction <b>dans l'hypothèse où les propriétaires des parcelles concernées décideraient de vendre ou de construire</b>. La présence d'une OAP n'impose en tant que telle aucune obligation de vendre ou de construire. Les propriétaires des parcelles citées sont libres de maintenir leurs parcelles dans leur état actuel, c'est-à-dire non bâties, pendant toute la durée de vie du PLU.</p>

### 8.2.3.2 OAP « Extension urbaine »

N°	Auteur	Observations	Plan
M 23	GOURAUD Jacques	Concerne l'OAP n°2. Demande que soit tenu compte de la zone humide pour réduire la constructibilité en fonction de la superficie constructible et réellement affectée à la construction, et cela tout particulièrement pour la parcelle ZT 173. En ce qui concerne la desserte de ce secteur à lotir, nous demandons aussi que l'accès par le lotissement « Les Chênes Verts » soit aménagé pour préserver la sécurité et la quiétude des habitants du lotissement Les Chênes Verts.	 <p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>Concernant les zones AU sur lesquelles des zones humides sont présentes, la commune a pleinement intégré la logique d'évitement lors de la définition du zonage. Les choix d'ouverture à l'urbanisation ont été contraints par la rareté du foncier mobilisable : de nombreux terrains alternatifs étaient figés d'un point de vue foncier, soit également concernés par des enjeux environnementaux, soit trop éloignés des équipements structurants. Le classement des OAP 2 et 3 a donc été opéré en connaissance de cause, en tenant compte des inventaires récents, et avec la volonté de mettre en œuvre les mesures de compensation et d'encadrement réglementaire prévues par la loi (notamment au titre de la loi sur l'eau).</p> <p>Les densités résidentielles prévues seront également maintenues. L'aménagement et la sécurisation de l'accès seront travaillés dans le cadre de l'aménagement global du secteur à urbaniser.</p>
R LC 34	Mme POISSONNET Aurélie	S'interroge sur la compensation des zones humides des OAP 2 et 3 et désire des précisions.	<p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>Concernant les zones AU sur lesquelles des zones humides sont présentes, la commune a pleinement intégré la logique d'évitement lors de la définition du zonage. Les choix d'ouverture à l'urbanisation ont été contraints par la rareté du foncier mobilisable : de nombreux terrains alternatifs étaient figés d'un point de vue foncier, soit également concernés par des enjeux environnementaux, soit trop éloignés des équipements structurants. Le classement des OAP 2 et 3 a donc été opéré en connaissance de cause, en tenant compte des inventaires récents, et avec la volonté de mettre en œuvre les mesures de compensation et d'encadrement réglementaire prévues par la loi (notamment au titre de la loi sur l'eau).</p> <p>La compensation respectera les exigences réglementaires du SDAGE Loire-Bretagne, qui sont par ailleurs listées dans la règle protégeant les zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Située dans le même sous bassin versant</li> <li>- Equivalente en termes de fonctionnalité</li> <li>- Equivalente en termes de biodiversité</li> </ul> <p>A défaut, elle portera sur une surface au moins égale à 200% de la surface de zone humide détruite.</p>

N°	Auteur	Observations	Plan
R LC 35	BOURGUEIL Guy	L'OAP n°4 se situe sur un site archéologique; les caractéristiques de l'OAP n'en parlent pas. S'inquiète pour la circulation future et le devenir environnemental du Chemin du Prieuré inadapté pour recevoir un tel accroissement de circulation.	<p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>Il y a effectivement un secteur archéologique recensé sur le site de la DRAC. Toutefois, la présence d'un site archéologique n'empêche pas l'aménagement d'un secteur. Comme pour tout projet d'aménagement, les opérations futures doivent être menées en lien avec les services compétents de l'État (notamment la DRAC), conformément au Code du patrimoine. Ce point relève des procédures réglementaires en aval du PLU, qui ne préjuge pas des prescriptions archéologiques qui pourront être formulées à l'occasion des projets concrets. Concernant les enjeux de circulation, le Chemin du Prieuré a été identifié comme un point de vigilance. Des aménagements adaptés pourront être envisagés parallèlement à la réalisation de l'OAP. Le PLU fixe ici un cadre général et une orientation à long terme ; les modalités précises d'accès et de circulation seront étudiées à l'échelle opérationnelle, en tenant compte des capacités existantes et des exigences de sécurité. Aucun élément ne justifie à ce stade une remise en cause de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.</p>
R LC 42	M et Mme MIGNEN Jean-Pierre	Conteste l'OAP n°2 sur les parcelles ZT 143 et 173. Cette OAP se trouve dans le périmètre des abords du logis de la Gautronnière inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il demande le retrait de cette OAP et le classement de ces parcelles en zone naturelle.	<p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>La parcelle est effectivement située dans le périmètre de protection du Logis de la Gautronnière, tout comme une majorité des zones d'habitat de la Poiraudière. La covisibilité entre le Logis et la zone d'habitat projetée est faible et, au demeurant, ce périmètre ne rend pas la zone inconstructible.</p> <p><b>La commune décide de maintenir son choix initial quant à la localisation de l'OAP N°2.</b></p>
M3	TESSON Régis	Représente par ce mail Monsieur De Feriet Stéphane, propriétaire de la parcelle 69 ZT 18 sur la commune de Les Clouzeaux . La lecture du projet modificatif du PLU fait apparaître que les parcelles voisines 69 ZT 173 et 69 ZT 658 (parties des anciennes parcelles 69ZT63 et 69ZT62) entrent dans le périmètre de constructibilité (OAP2 de la commune de Les Clouzeaux) alors que la parcelle 69ZT18, pourtant mieux exposée et plus facilement aménageable, ne l'est pas... Les parcelles 69 ZT 173 et 69 ZT 658 sont à l'inverse des pentes pour les écoulements et la collecte des eaux usées, malgré ce qui est écrit dans le rapport prescrit le 23/10/2019 et celles-ci entrent dans le périmètre de protection du château de la Gautronnière, château classé monument historique. La zone OAP 2 entre dans le périmètre des 500m de protection des monuments classés... Il est proposé de mettre dans une OAP une partie de la parcelle 69 ZT18. Cette parcelle est desservie par la Rue de Bruxelles du lotissement voisin (Aménagement prévu pour cela par la mairie lors de la réalisation du lotissement, il y a quelques années).	 <p><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <p>La proposition est intéressante, mais la parcelle ZT 18 est couverte intégralement par une Zone Humide, tandis que les parcelles actuellement couvertes par l'OAP N°2 ne le sont que partiellement.</p> <p><b>La commune décide de maintenir son choix initial quant à la localisation de l'OAP N°2.</b></p>

N°	Auteur	Observations	Plan
R AU 26	POISSONNET Gilles	D'autre part, il demande, compte tenu de l'OAP sur la parcelle 69 YN 1, si le chemin du Prieuré ne pourra pas être mis en sens unique dans le sens Route d'Aubigny-route de Nieul.	<b>Avis du maître d'ouvrage</b> Ni une OAP, ni un PLU de manière générale, ne peuvent définir le sens de circulation sur les routes adjacentes au secteur couvert par une OAP. En revanche, une réflexion sur le sens de circulation du chemin en question pourra être menée dans le cadre de l'aménagement global du secteur.
R LC 19	PRAUD Nicolas, BERNAU-DEAU Céline, OUVRARD Pascale et AUZANNEAU Olivier	Ces propriétaires de la Mazouinière sont riverains de l'OAP n°4. 1- Ils estiment que les dispositions spécifiques trop peu prescriptives ne leur permettent pas d'apprécier quel sera l'impact sur leurs propriétés en termes d'implantation des bâtiments, ils attendent plus d'information sur le projet. 2- D'autre part, ils demandent des précisions quant à l'échéancier avec la proximité du PLU. 3- Ils estiment également que cette parcelle est humide, non cultivée l'hiver car inondée. 4- Enfin, ils demandent quelle sera la circulation prévue chemin du Prieuré compte tenu du passage régulier des agriculteurs et des vélos	 <b>Avis du maître d'ouvrage</b> 1/ Les dispositions de l'OAP sont volontairement peu prescriptives afin de conserver une souplesse d'aménagement compatible avec les exigences actuelles de densification. Elles permettent néanmoins de cadrer les grandes intentions d'aménagement, tout en laissant une marge d'adaptation aux porteurs de projet. Des études plus détaillées interviendront à l'échelle opérationnelle, et seront l'occasion de partager les éléments avec les riverains concernés. 2/ Phasage : Echéance niveau 3 (sur la durée de vie du PLU) Cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLU, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt. Il est en effet possible que le futur PLU entre en vigueur avant l'urbanisation effective de ce secteur d'OAP. 3/ Il n'y a pas de Zone Humide recensée sur cette parcelle. L'OAP sera donc maintenue. 4/ Enfin, la circulation sur le chemin du Prieuré fera l'objet d'une étude à l'échelle des projets futurs, de manière à préserver les usages existants (agricoles, doux) et assurer la sécurité de tous. À ce stade, ces éléments ne remettent pas en cause l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Une réflexion sur le sens de circulation du chemin en question pourra être menée dans le cadre de l'aménagement global du secteur.

### Position du commissaire enquêteur

Dont acte, 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.

### 8.2.4 Changements de destination

Il est dénombré 3 observations sur ce thème

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 5	Indivision RICHARD	Demande que la grange cadastrée 8 YA 53 et 54 soit pastillée "changement de destination". Elle possède tous les critères patrimoniaux demandés, murs en pierres, toit en tuiles.	 	Pour rappel, le règlement du PLU dispose : "Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé, à condition : -Que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit compatible avec le milieu environnant, -Que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé, -Et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site." <b>Au regard de l'état de ruine constaté concernant cette grange, celle-ci ne peut pas être inscrite au titre des granges mutables.</b>

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 11	BUTON Auguste	Renouève sa demande pour que la grange située sur la parcelle 69 YD 6 bénéficie du pastillage "changement de destination". S'inquiète du devenir de la stabulation cadastrée 69 YD 222 face au permis de construire de Monsieur Renou qui se situe à moins de 20m.		
M 17	MO- REAU Emmanuel	Propriétaire d'une grange dans le village de la Charrie; demande que ce bâtiment puisse être réhabilité.	 	 

**Les matériaux de construction de cette grange ne lui confèrent pas de caractéristiques patrimoniales ni architecturales d'intérêt. C'est pourquoi, elle n'a pas été identifiée au titre des granges mutables.**  
Par ailleurs, aucun site d'exploitation générant un périmètre de réciprocité n'a été identifié sur ce secteur. Le devenir de la stabulation n'est donc pas remis en question.

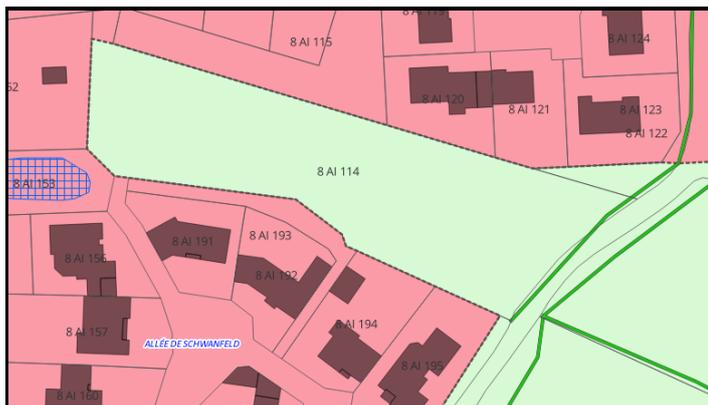
**Le bâtiment identifié sur le plan ci-contre (parcelle 90) est déjà réhabilité en habitation. La demande porte plus probablement sur la grange située immédiatement au Nord de cette parcelle, sur les parcelles 53 et 54 déjà évoquées plus haut.**  
Pour rappel, le règlement du PLU dispose : "Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé, à condition :  
-Que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit compatible avec le milieu environnant,  
-Que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé,  
-Et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site."  
**Au regard de l'état de ruine constaté concernant cette grange, celle-ci ne peut pas être inscrite au titre des granges mutables.**

### 8.2.5 Les bois classés

N°	Auteur	Observation
R AU 17	Madame VANSON	13, allée Valentin Craipeau, Aubigny-Les Clouzeaux
M 5	MERCIER Pierre	34, allée de Schwanfeld, Aubigny-Les Clouzeaux

Ces deux contributions émanent de riverains de la parcelle 8 AI 114. Ils constatent que cette parcelle

est en zone naturelle et déplorent que le bois présent sur celle-ci ne soit pas protégé au titre de de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, afin de lutter contre le déboisement.



### Réponse du maître d'ouvrage

Les EBC du PLU en vigueur apparaissent hétérogènes au regard des critères de délimitation utilisés. En effet, les EBC en vigueur concernent :

- Des espaces ouverts, non boisés
- Des petits boisements isolés dans l'enveloppe urbaine
- Des espaces aménagés (lieux de stockage, potagers, jardins...)
- Des plantations de conifères
- Des boisements constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale, et à ce titre également repérés dans le cadre des études de la révision par les bureaux d'études.

Par ailleurs, les EBC imposent la destination forestière du sol, autrement dit le défrichement y est interdit, ce qui peut constituer une contrainte pour les interventions justifiant d'un intérêt collectif, sanitaire, de sécurité, etc. en milieu urbain. La suppression ultérieure d'un EBC nécessite la révision du PLU. Afin d'assurer une homogénéité dans les critères de définition des boisements protégés, il a été décidé de protéger les boisements mixtes ou constitués d'un mélange de feuillus, formant un réservoir de biodiversité et contribuant à la dispersion des espèces sur le territoire (trame verte).

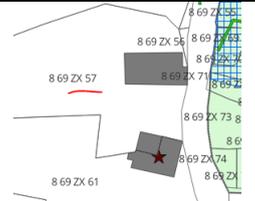
A ce titre, le boisement de la parcelle AI 114 peut justifier un classement au titre des espaces boisés protégés (mélange de feuillus et conifères, formant une continuité écologique avec la coulée verte à l'ouest). La règle associée interdit les arrachages, sauf raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés. C'est pourquoi, au moment de l'approbation du PLU, sur la parcelle AI 114, le boisement existant sur la moitié Ouest sera protégé au titre de l'article L151-23 du CU. La partie Est de la parcelle correspond à un plan d'eau bordé de haies. Sur cette partie, il est proposé de prolonger la protection des haies déjà affichée dans le PLU arrêté, qui couvre le corridor boisé à l'Est de la parcelle.

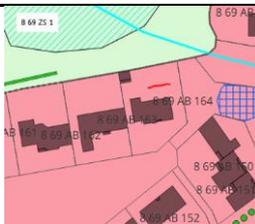
De plus, il est à noter que la parcelle est déjà classée en zone N, qui interdit toute nouvelle construction.

### 8.2.6 Divers

Ci-dessous 13 observations qui n'entrent pas précisément dans les principaux thèmes. Le maître d'ouvrage voudra bien y apporter les précisions utiles.

N°	Auteur	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 1	Indivision MASSON, MASSON Daniel	Demande des précisions concernant l'emplacement réservé sis sur les parcelles 69 ZX 7 et 8 et demande quand seront réalisées les travaux pour la création de la lagune.		La collectivité va réexaminer cet Emplacement Réservé en lien avec la Direction Eau et assainissement de l'Agglomération.

N°	Auteur	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 1	Indivision MASSON, MASSON Daniel	Demande si le règlement permet de construire une piscine sur la parcelle 69 ZX 57		En zone A et N, les piscines, dès lors qu'elles constituent une extension ou une annexe à de l'habitat existant, sont autorisées.
R AU 2	CHATEIGNER Jean-Marc pour Indivision BONNAUD, CHATEIGNER	Souhaite être informée des dates de la concertation concernant le projet du PLU de l'agglomération.		Le PLU en cours d'élaboration est actuellement en phase d'étude. Les Agglo-Yonnais seront informés de l'organisation de réunions publiques par voie de presse ou sur le site Internet de l'Agglomération. Des registres de concertation ont été ouverts dans chaque commune de l'Agglomération, permettant aux habitants d'y inscrire leurs demandes ou remarques éventuelles.
R LC 11	BUTON Auguste	S'inquiète du devenir de la stabulation cadastrée 69 YD 222 face au permis de construire de Monsieur Renou qui se situe à moins de 20m.		Aucun site d'exploitation générant un périmètre de réciprocité n'a été identifié sur ce secteur. Le devenir de la stabulation n'est donc pas remis en question. Aucun projet d'assainissement n'est prévu.
M 12	Mme GUIGNARD Sandra	Mon mari et moi souhaiterions savoir si la mitoyenneté dans la nouvelle tranche de lotissement de la Belle Etoile sera obligatoire ? Nous souhaitons acheter un terrain sur cette tranche mais ne souhaitons pas être mitoyen.		Concernant la mitoyenneté, l'OAP "Extension Urbaine" qui couvre les secteurs de la ZAC de la Belle Etoile (OAP 1A, 1B, 1C) sur Aubigny prévoit 2 recommandations : -"Favoriser les implantations du bâti en limite séparative (mitoyenneté) sur au moins un des pignons de la construction." -"Encourager la mise en œuvre de formes urbaines variées ". Parmi celles-ci figurent notamment les maisons de ville, dont une des caractéristiques est la mitoyenneté. Ces 2 points étant des recommandations, la mitoyenneté ne sera donc pas obligatoire au sein de la ZAC de la Belle-Etoile. A noter toutefois que l'OAP impose une densité minimale de 30 logements/ha, ce qui incitera fortement à mettre en place des formes urbaines compactes, comme par exemple l'habitat mitoyen.
R LC 22	M. BOURSEREAU Sébastien.	Propriétaire de la parcelle 69 AB 163, je remarque que la haie à protéger s'arrête avant ma parcelle. Je demande confirmation que la servitude de 3 m qui grevait mon fonds de parcelle est supprimée.		La commune confirme que la parcelle N°163, située en zone U, n'est grevée d'aucune prescription entravant sa constructibilité, et ne contient notamment aucune prescription de type « haie protégée ».
M 24	Mme BOISDÉ Michelle	Le nouveau PLU doit être défini pour quelle date, soumis au vote du conseil municipal ? une validation préfectorale ?		L'approbation du PLU est prévue au bureau communautaire du 16/09/2025 (date sous réserve). Le PLU ne sera exécutoire qu'après transmission à la Préfecture, publication sur le Géoportail de l'Urbanisme et publicité.

N°	Auteur	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M 25	DU RÉAU Florent	Souhaite développer sur les parcelles 69 YH 6 pour 9,346 hectares et 69 YH 7p pour 1,8272 hectares ( zone de la Generie) un parc photovoltaïque. Le projet est-il possible sur ces parcelles.		<p>En ce qui concerne le photovoltaïque au sol, la loi APER impose la réalisation d'un document cadre proposé par les Chambres d'Agriculture. Celui-ci doit permettre d'identifier les terrains agricoles et forestiers réputés incultes (type friches, anciennes carrières, secteurs pollués, délaissés routiers) ou non exploités depuis au moins 10 ans. Cela signifie qu'en dehors de ces secteurs, aucun parc photovoltaïque ne pourra être autorisé.</p> <p>A ce jour, les premiers éléments issus du document cadre porté par la Chambre d'Agriculture n'ont pas identifié ces parcelles comme pouvant recevoir un projet de panneaux photovoltaïques au sol.</p> <p>En ce qui concerne l'agrivoltaïsme, seul un exploitant agricole pourra déposer une demande auprès de la CDPENAF.</p> <p>La collectivité invite le requérant à se rapprocher de la Chambre d'Agriculture.</p>
R LC 33	Mme MÉTHION Catherine	Déplore que la réglementation actuelle concentre l'habitat dans et autour des bords. Désapprouve l'éolien qui saccage les campagnes. Pensons plutôt à isoler les établissements publics. Protégeons nos espaces ruraux ;		<p>La commune a fait le choix de centrer son développement urbain sur les centralités existantes afin de limiter l'étalement et préserver les espaces agricoles.</p> <p>Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui fixe des objectifs en matière d'économie d'énergie, traduite dans le PLU à travers notamment la possibilité d'installer des dispositifs d'énergies renouvelables, une réflexion sur les formes urbaines, etc.</p> <p>Les communes de l'Agglomération travaillent sur la délimitation de zones d'accélération de production d'EnR, conformément à la loi APER. Des périmètres favorables à l'implantation d'éoliennes seront ainsi proposés, en tenant compte de toutes les contraintes urbanistiques, paysagères, environnementales et de sécurité. Ces périmètres seront soumis à l'accord de la Préfecture, avant intégration dans les documents d'urbanisme.</p>
R LC 36	M et Mme BLUTEAU Michaël	Propriétaire de la parcelle 8 ZS 74, projette de rénover la dépendance en habitation. Est-ce possible, sinon pourquoi ? Pour le moins pouvons-nous la rénover en dépendance?		<p>Le terrain est situé en zone A. Le règlement du PLU autorise la destination "Habitat" mais interdit la création de nouveaux logements. Les réhabilitations de logements ou d'annexes déjà existants est donc possible, dès lors que cela ne débouche pas sur la création d'un nouveau logement.</p> <p><b>La collectivité se réserve le droit de préciser le règlement écrit afin de le rendre plus explicite sur ce point.</b></p>
R LC 38	BURNELEAU Jérôme	Propriétaire de la parcelle 69 AB 164, demande si la servitude de 3 m qui existait en fonds de parcelle existe toujours.		<p>La commune confirme que la parcelle N°164, située en zone U, n'est grevée d'aucune prescription entravant sa constructibilité, et ne contient notamment aucune prescription de type « haie protégée ».</p>

N°	Auteur	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R LC 39	COTTE Samuel	Demande confirmation de la possibilité de rénover un bâtiment annexe sur la parcelle 69 YD 282		Le terrain est situé en zone A. Le règlement du PLU autorise la destination "Habitat" mais interdit la création de nouveaux logements. Les réhabilitations de logements ou d'annexes déjà existants est donc possible, dès lors que cela ne débouche pas sur la création d'un nouveau logement. <b>La collectivité se réserve le droit de préciser le règlement écrit afin de le rendre plus explicite sur ce point.</b>
R LC 45	GOULPEAU Robert	Demande que la parcelle 8 YE 98 puisse être desservie par le chemin de la Renardière. (cj PJ)		Le fait que le chemin soit classé en zone A n'interdit pas la pérennisation du chemin existant ou des réseaux à proximité. Le zonage régit essentiellement les constructions ou installations, pas les voiries. Les parcelles classées en U longées par ce chemin peuvent tout à fait être densifiées, indépendamment du classement de ce chemin en zone U. En conclusion, la parcelle 8 YE 98 pourra bien être desservie par le chemin de la Renardière, même si celui-ci demeure classé en zone A.

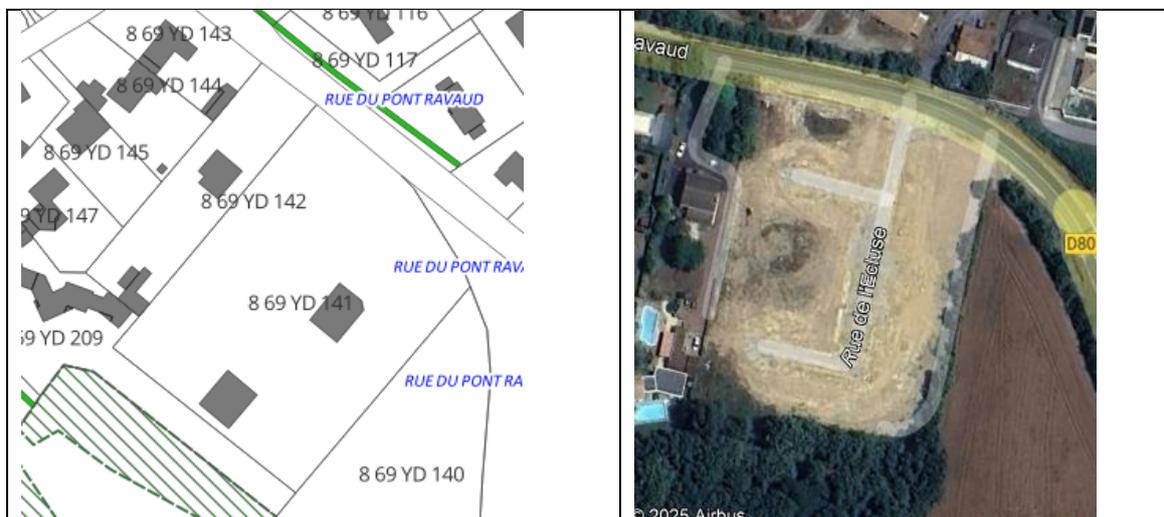
### Position du commissaire enquêteur

Dont acte

#### 8.2.7 Lotissement VALOT (contribution n° RAU 22)

Monsieur VALOT constate que la parcelle 69 YD 141 (divisée depuis) sont en zone agricole. Il estime que ce zonage est totalement inapproprié dans la mesure où est réalisé sur ces parcelles un lotissement approuvé et achevé.

Aussi, il demande de revoir ce classement ou bien de mettre en place un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permet les constructions.



### Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la validité d'un Permis d'Aménager, la règle générale est la suivante :

Les travaux de viabilisation associés à un Permis d'Aménager doivent être entrepris dans un délai de 3 ans à compter de la notification d'autorisation de la mairie, ou au-delà des 3 ans, ne pas être interrompus plus d'1 an consécutif (ce délai de 3 ans peut théoriquement être prolongé 2 fois pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé).

Ainsi, le permis d'aménager est donc périmé si les travaux n'ont pas commencé dans les 3 ans (hors prolongation) ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus plus d'1 an consécutif.

Dans le cas du lotissement de Monsieur Vallot, les travaux de viabilisation sont achevés depuis le 29/09/2023 (conformément à la DAACT déposée).

Concernant la cristallisation des droits à construire sur les parcelles concernées par un permis d'aménager :

La délivrance d'un permis d'aménager permet de cristalliser les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa délivrance pour les constructions futures sur le périmètre du lotissement pendant un délai de 5 ans **à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement**.

Durant ces 5 ans, les permis de construire déposés dans le périmètre peuvent bénéficier des règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager, même si elles ont évolué depuis. En l'occurrence, les droits à construire sur les terrains concernés par le permis d'aménager sont figés jusqu'au 29 septembre 2028. Il reste donc environ 3 ans pour que les permis de construire soient déposés et acceptés dans ce périmètre, avant que les terrains ne soient plus urbanisables.

Ce délai semblant raisonnable, **la collectivité décide donc de laisser le secteur concerné en zone A (agricole) et de ne pas procéder à la création d'un STECAL.**

### Position du commissaire enquêteur

Dont acte

## 8.3 Les pétitions

### 8.3.1 OAP N° 1, tranche C (Annexe 3)

<b>RAU 28</b>	22-avr.	Mme VRIGNAUD Liliane	Signataire de la pétition des "habitants de la rue Louis Blériot " vient à titre personnelle indiquer sa désapprobation totale à ce projet qui va accroître la circulation dans une impasse non dimensionnée pour une telle affluence
<b>M 26</b>	24-avr	JEDOR Gilles	Appuie la pétition contre l'OAP n°1 , tranche C.
<b>M 7</b>	17-avr.	Mme JEDOR Catherine pour les habitants cde la rue Louis Blériot	Dépôt d'une pétition concernant l'OAP n°1, tranche C

Cette pétition a été déposée les « Habitants de la rue Louis Blériot » concerné par l'OAP n°1, tranche C. (cf annexe 3)



Selon le rapport de présentation, l'accès se ferait par la rue Louis Blériot et aboutirait à une impasse, contrairement aux recommandations des dispositions générales et orientations des OAP. Dans le texte de la pétition, ils développent, entre autres, un argumentaire sur la sécurité, une atteinte à l'environnement et la dévaluation immobilière de leurs biens

D'autre part, l'objectif de 315 logements avec 40% de logements sociaux n'est pas décliné par tranche, ce qui ne donne aucune visibilité aux riverains quant aux nombres de logements sur la tranche C.

Enfin, en matière d'échéancier, la temporalité est difficile à apprécier compte tenu de la proximité du PLUi des 13 communes de l'agglomération.

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune a bien pris connaissance des remarques concernant l'accès par la rue Louis Blériot et les inquiétudes exprimées sur les impacts supposés du projet. Le scénario d'aménagement retenu a été travaillé pour s'insérer dans le tissu urbain existant, en tenant compte des contraintes topographiques.

La configuration du site rend complexe l'organisation d'une desserte autrement qu'en impasse à cet endroit précis. Rappelons que les orientations générales d'aménagement (OAP) permettent un certain degré de souplesse dans leur mise en œuvre.

Concernant le programme de logements, la répartition fine entre tranches au sein l'OAP N°1 est consultable au sein du projet de ZAC. La part de logements sociaux est un objectif global sur l'ensemble de l'opération et sera respectée dans sa globalité.

Enfin, concernant le phasage de l'OAP 1 tranche C, le PLU prévoit une échéance de niveau « 3 » : Cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLU, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt. Il est en effet possible que le futur PLU entre en vigueur avant l'urbanisation effective de ce secteur d'OAP.

L'échéancier des OAP peut ainsi se comprendre de la sorte :

-Echéance de niveau 1 : 1 à 3 ans

-Echéance de niveau 2 : 3 à 6 ans

- Echéance de niveau 3 : 6 à 10 ans

Cette précision sera intégrée au sein des documents d'OAP.

Par ailleurs, pour la réalisation effective des différentes tranches de la ZAC, la commune et l'agglomération s'engagent à organiser des réunions de concertation avec les riverains.

Concernant la ventilation des logements sur les 3 secteurs de la ZAC de la Belle Etoile, à ce jour, il est prévu d'y réaliser 190 lots libres et 125 logements sociaux sur les 315 logements prévus au total.

En ce qui concerne plus particulièrement les logements sociaux, la répartition envisagée est la suivante :

-OAP 1A : 60 logements sociaux environ

-OAP 1B : 35 logements sociaux environ

-OAP 1C : 30 logements sociaux environ

Ces données pourront faire l'objet d'ajustements au moment de la réalisation.

Ces objectifs seront intégrés au sein des documents d'OAP.

### 8.3.2 Lotissement de la Tournerie (Annexe 4)

Cette pétition a été déposée par mail le 25 avril 2025 par M et Mme GEAY Joël (**M 29**)



Les pétitionnaires demandent que la parcelle 8 AI 64, espace vert du lotissement de la Tournerie, soit classée en zone naturelle.

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune donnera une suite favorable à cette demande. La parcelle 8 AI 64, identifiée comme espace vert au sein du lotissement de la Tournerie, sera classée en zone naturelle (N) dans la version du PLU soumise à l'approbation. Ce classement permettra de garantir la vocation paysagère et écologique de cet espace et d'en préserver durablement les qualités au bénéfice des riverains et du cadre de vie du quartier.

### Position du commissaire enquêteur

Dont acte. S'agissant de l'OAP n°1, le commissaire note avec satisfaction l'intégration des objectifs en logements sociaux pour chaque tranche dans les documents OAP.

## 8.4 Les observations générales

Ces observations générales sont pour la plupart appuyées par un argumentaire développé

#### 8.4.1 Contribution M 20, M. VANTOMME Pascal

Dans un mémoire de 30 pages, il argumente ses observations générales sur le PLU, en matière d'environnement, de densification urbaine, de règlement, d'OAP.... Il désapprouve l'introduction d'une hauteur de 14 m pour les constructions dans les zones urbaines centrales et d'extensions récentes ; il désapprouve également la mixité habitat avec commerce et artisanat dans les zones U et UC, ainsi que la suppression du plus haut niveau de protections réglementaire des bois: Il cite les cas du secteur de la Civrenière et du bois compris entre l'allée Valentin Craipeau et l'allée de Schwanfeld à Aubigny.

Dans l'intérêt général, il demande l'abandon de la procédure en cours et la reprise des études, en raison d'erreurs d'appréciation et du coût déraisonnable que le projet de PLU ferait subir au territoire et aux habitants et du manque d'évaluation de ces conséquences négatives.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité salue ce travail d'analyse approfondie. Néanmoins, la commune tient à rappeler que la révision du PLU est le fruit d'une démarche longue, structurée et démocratique, engagée depuis plusieurs années. Elle s'est appuyée sur des études techniques, des ateliers participatifs, des réunions publiques, ainsi que sur une concertation étroite avec les personnes publiques associées. Le projet présenté traduit des choix politiques et urbanistiques assumés : accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant l'étalement urbain, promouvoir la sobriété foncière et garantir un cadre de vie de qualité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), adopté en conseil municipal, a fixé une orientation claire : favoriser une densification modérée et maîtrisée, prioritairement dans les centralités et les secteurs bien desservis. Ce projet de PLU ne vise donc pas une densification "brutale" ou "non encadrée", mais une évolution progressive du tissu urbain, en cohérence avec les principes du SCoT et les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

Concernant les observations relatives à la déréglementation ou la simplification excessive du règlement, il convient de rappeler que la clarté et la lisibilité des règles ont été recherchées afin de garantir une meilleure appropriation du document par les citoyens et les professionnels. Cette simplification ne signifie en aucun cas une absence de cadre : les règles définies permettent d'encadrer les formes urbaines tout en favorisant l'adaptation aux contextes et aux besoins contemporains.

Par ailleurs, la réforme du Code de l'Urbanisme et du contenu du PLU de 2016 visaient une simplification de la réglementation des PLU, dans l'optique d'un urbanisme négocié favorisant le projet.

S'agissant des remarques relatives à l'uniformisation des zones ou à la mixité des fonctions urbaines, il convient de rappeler que, à l'échelle d'un territoire fusionné et en mutation, il convient de garantir une cohérence réglementaire tout en permettant une certaine souplesse.

Sur les enjeux environnementaux, le PLU vise bien la préservation des continuités écologiques, le développement de la nature en ville et l'adaptation au changement climatique. Nous entendons également les interrogations relatives à la suppression de certains Espaces Boisés Classés. Une réflexion sera menée sur ce point, en mobilisant le cas échéant d'autres outils de protection plus adaptés en fonction des contextes. Par ailleurs, il est utile de rappeler que les boisements évoqués ont été classés en zone N (naturelle) dans ce projet de PLU, ce qui a pour effet de les préserver de l'urbanisation.

Les EBC du PLU en vigueur apparaissent hétérogènes au regard des critères de délimitation utilisés. En effet, les EBC en vigueur concernent :

- Des espaces ouverts, non boisés
- Des petits boisements isolés dans l'enveloppe urbaine
- Des espaces aménagés (lieux de stockage, potagers, jardins...)
- Des plantations de conifères
- Des boisements constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale, et à ce titre également repérés dans le cadre des études de la révision par les bureaux d'études.

Par ailleurs, les EBC imposent la destination forestière du sol, autrement dit le défrichement y est interdit, ce qui peut constituer une contrainte pour les interventions justifiant d'un intérêt collectif, sanitaire, de sécurité, etc. en milieu urbain. La suppression ultérieure d'un EBC nécessite la révision du PLU.

Afin d'assurer une homogénéité dans les critères de définition des boisements protégés, il a été décidé de protéger les boisements mixtes ou constitués d'un mélange de feuillus, formant un réservoir de biodiversité et contribuant à la dispersion des espèces sur le territoire (trame verte).

Concernant la parcelle AI 114, au moment de l'approbation du PLU, le boisement existant sur la moitié Ouest sera protégé au titre de l'article L151-23 du CU. La règle associée interdit les arrachages, sauf raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés.

La partie Est de la parcelle correspond à un plan d'eau bordé de haies. Sur cette partie, il est proposé de prolonger la protection des haies déjà affichée dans le PLU arrêté, qui couvre le corridor boisé à l'Est de la parcelle.

Sur la question spécifique des hauteurs, et bien que la commune reste attachée à la diversification des formes urbaines permettant l'accueil de logements variés, nous avons entendu les inquiétudes exprimées. En conséquence, un travail de réflexion afin de mieux encadrer les hauteurs maximales autorisées est en cours d'étude, et les règles afférentes seront revues et précisées d'ici à l'approbation finale du PLU. La différenciation des secteurs (centres-bourgs, lotissements, village) sera questionnée en parallèle par rapport à l'intégration de zonages spécifiques (UA, UB, UH).

En revanche, l'ensemble des autres grandes orientations du PLU – qu'il s'agisse des densités, de la structuration des zones, du principe de mixité fonctionnelle ou de la simplification réglementaire – traduisent une volonté politique claire et ne seront pas significativement modifiées d'ici à l'approbation, d'autant que ces orientations répondent majoritairement aux objectifs des documents supra-communaux ou de la loi.

Enfin, il est utile de préciser que les données mobilisées pour l'élaboration du PLU sont celles disponibles et opposables au moment de la rédaction. Le PLU ne constitue pas un outil figé, mais pourra évoluer, dans le cadre légal, à mesure que les politiques nationales, les enjeux locaux et les dynamiques territoriales l'exigeront.

#### 8.4.2 Contribution M 26, M. JEDOR Gilles

Remarques nombreuses sur l'état environnemental du bourg d'Aubigny et de cette situation qui serait aggravée par ce nouveau PLU.

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### - **Projet démographique trop ambitieux par rapport au dimensionnement des services publics :**

Le projet démographique inscrit dans le PLU se fonde sur une croissance modérée, réaliste et conforme aux orientations du PLH. Il vise à répondre aux besoins d'accueil des populations tout en préservant la qualité de vie et la maîtrise de l'urbanisation. Ce développement est prioritairement concentré à proximité des secteurs déjà équipés et urbanisés, permettant une optimisation des services publics existants. Le dimensionnement des infrastructures fera l'objet d'un suivi attentif, avec des ajustements possibles en lien avec les collectivités compétentes. Ce scénario permet également de garantir le dynamisme des équipements scolaires, associatifs et commerciaux.

Par ailleurs, la commune mène actuellement 2 projets importants de développement des équipements publics, à savoir la rénovation de l'école publique et l'extension de la salle des sports, tous deux sur la commune déléguée d'Aubigny.

##### - **Zones AU trop éloignées du centre-bourg et nécessitant le recours à un véhicule motorisé :**

Concernant les OAP 1A, 1B et 1C situées sur la commune déléguée d'Aubigny, ces secteurs correspondent à des tranches non encore réalisées de la ZAC de la Belle Etoile démarrée en 2006. Le positionnement des zones AU (et des OAP correspondantes) a donc été déterminé en grande partie par la présence de cette ZAC toujours en cours. Par ailleurs, à l'échelle de la commune toute entière, le choix des futures zones à urbaniser a été mené en étudiant toutes les alternatives possibles, et en tenant compte de nombreux facteurs (contraintes environnementales, disponibilité des terrains, etc).

- **Zone AU de la ZAC (OAP 1C) décrite comme problématique car positionnée au sein d'un secteur à la fois considéré comme trop dense et source de biodiversité :**

- L'OAP « 1C » correspond à une tranche non encore réalisée de la ZAC de la Belle Etoile démarrée en 2006.

- Par ailleurs, il s'agit d'une dent creuse importante située au cœur du tissu urbain. Le positionnement de cette OAP a donc été déterminé en grande partie par la présence de cette ZAC toujours en cours .

#### 8.4.3 Contribution M 27, M. RATIER Sébastien

Remarques sur les OAP, au niveau de la densité qui aurait dû être modulée selon les OAP, au niveau de la localisation des OAP excentrées et en zones humides. Enfin, au niveau de la P9 du documents des OAP, au 2)b, le calcul de la densité de l'exemple n'est pas juste.

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### - documents graphiques des OAP :

Les orientations d'aménagement sectorielles en "extension urbaine" ont été définies en concertation avec les élus communaux et les services de l'Agglomération, 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. Les densités minimales fixées dans ces OAP l'ont été conformément aux orientations prises par l'Agglomération (SPFE, puis le PLH) en matière de densité (à savoir de 30logts/ha « par opération »), par ailleurs les contextes urbains des différents secteurs sont globalement similaires.

Il est à noter que la densité des 30 logements / ha doit s'appliquer à chaque projet lorsqu'il s'agit d'extension urbaine, consommatrice de foncier naturel, agricole et forestier, mais qu'une souplesse est accordée en enveloppe urbaine, où il est évident que cette densité ne peut être appliquée systématiquement, et qu'une modulation doit alors être envisagée. En enveloppe urbaine, la densité s'applique donc au global.

##### -Proximité des zones AU par rapport aux centres-bourgs

Le choix de localisation des nouvelles zones à urbaniser (zones AU) s'est fait en tenant compte de multiples contraintes : proximité aux équipements publics en premier lieu (moins de 10 minutes à pied par rapport au cœur de bourg), présence d'une ZAC toujours en cours sur la commune déléguée d'Aubigny, contraintes environnementales (présence de Zones Humides notamment), capacité de desserte, disponibilité foncière. Les scénarios prévoyant d'implanter des zones AU de façon plus rapprochée par rapport aux cœurs de bourg ont été étudiés, mais il n'a pas été possible d'y donner une suite favorable.

##### -OAP 2 et 3 et présence de zones humides :

Le choix de localisation des nouvelles zones à urbaniser (zones AU) s'est fait en tenant compte de multiples contraintes : proximité aux équipements publics en premier lieu, présence d'une ZAC toujours en cours sur la commune déléguée d'Aubigny, contraintes environnementales (présence de Zones Humides notamment), capacité de desserte, disponibilité foncière. Les scénarios prévoyant d'implanter des zones AU de façon plus rapprochée par rapport aux cœurs de bourg ont été étudiés, mais n'ont pas débouché sur des solutions viables.

Sur la commune des Clouzeaux, la présence de zones humides inventoriées en 2023 a fortement contraint les choix de développement de la commune.

Toutefois, la présence de zones humides n'empêche pas l'aménagement de ces secteurs, dans le respect des dispositions réglementaires intégrées au règlement du PLU et de la démarche Eviter, réduire, Compenser (ERC).

Enfin, concernant l'itinéraire Vendée Vélo évoqué dans la remarque, celui-ci sera inscrit dans l'OAP correspondante.

##### - Densités uniformes sur les 2 communes déléguées

Les densités minimales fixées dans ces OAP l'ont été conformément aux orientations prises par l'Agglomération (SPFE, puis le PLH) en matière de densité (à savoir de 30logts/ha « par opération »), par ailleurs les contextes urbains des différents secteurs sont globalement similaires.

**- P9 du documents des OAP, le calcul de la densité de l'exemple n'est pas juste.**

Il s'agit d'une erreur matérielle. Il est proposé de la corriger comme suit :

*Exemple : pour un secteur d'une superficie de 4600m<sup>2</sup> :*

$$4600 \times 30 / 10000 = 13,8$$

*Donc, l'aménagement de ce secteur devra prévoir la production de 14 logements minimum.*

#### 8.4.4 Contribution M 30, M. PEROYS Jacques

Remarques générales sur le PLU au niveau de la densité, des zones humides, des zones d'activité économiques et autres.....

#### Réponse du maître d'ouvrage

##### **-Densités :**

Le PLU respecte les orientations récentes adoptées par La Roche / Yon Agglomération, à laquelle appartient la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux. Les densités minimales fixées antérieurement ont effectivement été revues à la hausse et sont désormais de 30 logements/ha pour une commune comme Aubigny-Les Clouzeaux. Ces nouvelles densités émanent du PLH 2023-2028 avec lequel le PLU se doit d'être compatible. Par ailleurs, les densités minimales imposées par le SCoT en vigueur (15 et 18 logements/ha) sont des seuils minimums. Le PLU est donc en droit d'intégrer des densités supérieures, et est donc bien compatible avec le SCoT en vigueur.

##### **-Zones Humides :**

Le code de l'environnement définit les zones humides comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (article L211-1). Les Bureaux d'études qui procèdent à l'inventaire des zones humides s'appuient sur des critères réglementaires précis pour identifier ces zones. La présence permanente d'eau n'est en tout état de cause pas un critère nécessaire ou suffisant pour établir le classement d'un terrain en zone humide.

##### **-Répartition de l'habitat entre les 2 communes déléguées :**

"Conformément au Schéma Prospectif du Foncier Economique (SPFE) de La Roche sur Yon Agglomération, adopté en juillet 2022, le PLU 2025-2035 a prévu de maintenir les zones d'activités économiques (ZAE) existantes sur la commune dans leur emprise actuelle et ne prévoit ni extension de ZAE existante, ni création de nouvelle ZAE, que ce soit sur la commune déléguée d'Aubigny ou celle des Clouzeaux.

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 relativement fidèlement 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 relève d'un choix politique qui visait à équilibrer le développement des 2 bourgs de la commune nouvelle.

##### **-Emplacement réservé :**

L'Emplacement Réservé auquel il est fait référence est probablement l'Emplacement Réservé N°8 ("



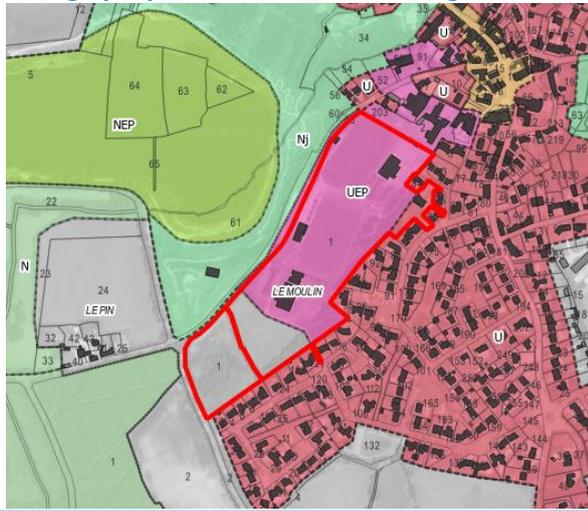
Aménagement de carrefour"). Cet emplacement réservé a pour but de sécuriser le carrefour, notamment pour le passage des cyclistes dans le cadre de l'itinéraire « Vendée Vélo »

Un éventuel "futur lotissement" à l'Est ne fait actuellement pas partie des projets de la commune, et ne figure aucunement dans ce PLU, ce qui ne nécessite pas d'extension de l'Emplacement Réservé mentionné.

Il est à noter, de surcroît, que la partie sud-est de la parcelle n° 2 est concernée par une zone humide.

- **parcelle contiguë à la salle de sport des Clouzeaux été déclassée en zone agricole**

La zone anciennement "UL" est dorénavant zonée "UEP" dans le nouveau PLU, mais est effectivement plus restreinte. Suite à cette remarque, **la collectivité a décidé toutefois de modifier légèrement le zonage proposé, et d'inscrire l'intégralité de la parcelle n°69 AE 01 en zone UEP.**



#### 8.4.5 Contribution R LC 37, Mme RIVALIN Andrée par Me LENFANT, son conseil.

Propriétaire de la parcelle 8 ZA 28 fait des observations générales sur la révision du PLU au niveau de la révision de la surface constructible, de la notion de zone naturelle ; sollicite un avis défavorable sur la révision du PLU, pour le moins une réserve concernant une modification du zonage de cette parcelle

#### Réponse du maître d'ouvrage



**-Sur les observations générales ayant trait à la réduction de la surface constructible sur le territoire communal :**

Le Scot du Pays Yon et Vie "préconise de tendre vers une réduction de 50% de la consommation foncière" durant la durée de vie du PLU (10 ans) par rapport à la dernière décennie connue. Il s'agit d'une "préconisation de tendre vers" un objectif global.

Afin d'être en cohérence avec ses objectifs démographiques établis de manière raisonnable, le PLU a déterminé un objectif de consommation foncière modéré. Comparé aux dernières années passées, où l'urbanisation a fortement progressé, cet objectif raisonnable induit une réduction de 70% par rapport à la décennie 2011-2021.

Cette réduction de 70% 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.

Par ailleurs, le zonage du PLU doit correspondre aux objectifs fixés en termes de production de logements et d'accueil de population. Le PLU doit donc inscrire à travers le zonage les surfaces correspondant aux besoins et ne peut en aucun cas aller au-delà de cet objectif. Par conséquent, même si l'enveloppe théorique permettait à la commune d'afficher une consommation d'espaces NAF supérieure, le respect des objectifs l'en a contraint.

#### **-Sur l'erreur manifeste d'appréciation, voire l'erreur de droit résultant du classement de la parcelle ZA n°28 en zone naturelle,**

Le PLU a procédé à une analyse approfondie afin de déterminer la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune, afin notamment de délimiter le contour des zones Naturelles (N). La parcelle ZA 28 s'inscrit dans un ensemble plus vaste, considéré comme riche d'un point de vue environnemental, et nécessitant d'être protégé au moyen d'un zonage adapté, en l'occurrence une zone N.

En effet, la parcelle est une prairie formant une continuité écologique avec le maillage bocager et les boisements voisins. L'alternance de milieux ouverts et boisés, les milieux de lisières, sont des habitats favorables à la biodiversité (par exemple : rapaces, passereaux des milieux ouverts à semi-ouverts, mammifères...). En outre, la parcelle est traversée par une zone humide qui renforce les enjeux tant pour la biodiversité qu'en termes de fonctionnalité des sols. Cette parcelle constitue donc un enjeu écologique qui justifie un zonage N.

#### **-Présence d'une « zone inondable » en fond de parcelle :**

Le PLU fait effectivement apparaître une Zone Humide protégée en partie Ouest. Le PLU ne fait nullement mention d'une zone inondable sur cette parcelle. En effet, celle-ci n'est pas affectée par l'AZI de l'Yon. Le requérant confond vraisemblablement les deux notions de zone inondable et de zone humide. La demande est donc sans objet.

#### **Position du commissaire enquêteur**

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.

## **9 Les remarques du commissaire enquêteur**

Les remarques des commissaires enquêteurs sont issues de l'analyse du dossier, des différents avis émis par les PPA, ainsi que des observations du public

### **9.1 Le potentiel d'énergie renouvelable**

La loi pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit de mettre en place des zones d'accélération sur le territoire. Grâce à cette loi, les communes peuvent désormais définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes

les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. **Il ne me semble pas que lors de la révision de son PLU, la commune ait personnalisé des zones d'accélération.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui fixe des objectifs en matière d'économie d'énergie, traduite dans le PLU à travers notamment la possibilité d'installer des dispositifs d'énergies renouvelables, une réflexion sur les formes urbaines, etc.

Les zones d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAENR), introduites par la loi APER de mars 2023, ne relèvent pas directement du contenu d'un PLU.

Leur définition est en cours, et fait l'objet d'une démarche distincte, conduite par la commune en lien avec les services de l'État, et donne lieu à une concertation spécifique. Des périmètres favorables à l'implantation d'éoliennes seront ainsi proposés, en tenant compte de toutes les contraintes urbanistiques, paysagères, environnementales et de sécurité. Ces périmètres seront soumis à l'accord de la Préfecture, avant intégration dans les documents d'urbanisme.

#### Position du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, il est noté que les zones d'accélération sont en cours de définition. Le commissaire enquêteur s'étonne que le maître d'ouvrage ne cite que les éoliennes dans sa réponse. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque (au sol, sur bâtiment), le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, les réseaux de chaleur, etc. Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.

### 9.2 Objectif en matière de consommation foncière et densités

Dans un contexte général de fort dynamisme démographique et de desserrement des ménages, la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux **a fait le choix de limiter autant que possible** l'impact de l'habitat sur la consommation foncière, grâce à un grand effort d'optimisation et de rationalisation. En effet, le PLU prévoit de limiter fortement l'extension urbaine dédiée à l'habitat, puisqu'il met en place une diminution de 67 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaines, celle-ci passant de plus de 50 ha à 16,4 ha sur une période identique de 10 ans.

**La réduction est largement supérieure aux objectifs fixés par le SCOT de tendre vers une réduction de 50%.**

En matière de densité, le projet affiche également des densités supérieures à celles préconisées par le SCOT (15 logts/ha), avec une moyenne de 30 logts/ha correspondant au PLH et aux orientations du schéma prospectif du foncier économique de La Roche-sur-Yon agglomération, **ce qui va évidemment dans le bon sens, mais crée des contraintes importantes.**

Le maître d'ouvrage voudra bien préciser pourquoi avoir choisi de limiter autant la consommation foncière ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'élaboration d'un PLU ne repose pas en premier lieu sur une logique foncière, mais sur des objectifs démographiques. Le projet de PLU d'Aubigny – Les Clouzeaux s'inscrit ainsi dans une démarche structurée : à partir d'un objectif de population, sont déclinés des besoins en logements — à la fois pour maintenir les habitants actuels et accueillir de nouveaux ménages —, puis seulement en troisième lieu, les besoins en consommation foncière. L'effort de densité s'inscrit dans une logique intercommunale, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les orientations fixées à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, le zonage du PLU doit correspondre aux objectifs fixés en termes de production de logements et d'accueil de population. Le PLU doit donc inscrire à travers le zonage les surfaces correspondant aux besoins et ne peut en aucun cas aller au-delà de cet objectif.

Par conséquent, même si l'enveloppe théorique permettait à la commune d'afficher une consommation d'espaces NAF supérieure, le respect des objectifs l'en a contraint.

La forte réduction de la consommation foncière s'explique par un contexte local particulier : la commune a connu ces dernières années un développement démographique soutenu, générant une consommation importante de foncier. Ce rythme n'est toutefois pas soutenable à long terme. Le ralentissement prévu est donc une projection réaliste et maîtrisée, dans le respect des équilibres territoriaux et environnementaux.

Les densités minimales fixées dans le PLU l'ont été conformément aux orientations prises par l'Agglomération (SPFE, puis le PLH) en matière de densité (à savoir de 30logts/ha « par opération »).

Il est à noter que la densité des 30 logements / ha doit s'appliquer à chaque projet lorsqu'il s'agit d'extension urbaine, consommatrice de foncier naturel, agricole et forestier, mais qu'une souplesse est accordée en enveloppe urbaine, où il est évident que cette densité ne peut être appliquée systématiquement, et qu'une modulation doit alors être envisagée. En enveloppe urbaine, la densité s'applique donc au global.

Ces nouvelles densités émanent du PLH 2023-2028 avec lequel le PLU se doit d'être compatible. Les densités minimales imposées par le SCoT en vigueur (15 et 18 logements/ha) sont des seuils minimums. Le PLU est donc en droit d'intégrer des densités supérieures, et est donc bien compatible avec le SCoT en vigueur.

**Le rapport de présentation sera complété sur le sujet de la densité pour clarifier les objectifs fixés en lien avec les documents supra-communaux.**

#### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

### *9.3 Logements aidés*

Le commissaire enquêteur constate que de nombreux objectifs seront atteints et même dépassés aussi bien en production de logements que de consommation foncière.

Un léger bémol toutefois au niveau des logements aidés dont les objectifs de la Loi SRU ne sont pas atteints.

La révision du PLU d'Aubigny Les Clouzeaux 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).**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le PLU répond aux obligations contenues dans le PLH 2023-2028 de la manière suivante :

Le PLU prévoit la création de 289 LLS sur les 620 logements prévus sur la période 2025-2035, soit un taux de 47% de nouveaux LLS parmi les nouveaux logements créés.

Ce taux, élevé, permettra effectivement d'atteindre l'objectif de 16,4% de logements sociaux sur la commune en 2035, à comparer avec le taux de 9% constaté en 2024.

Ainsi, si l'objectif de 25% de logements sociaux ne sera manifestement pas atteint en 2035, la commune consent néanmoins à un effort très important pour s'en rapprocher, puisqu'elle compte passer d'un taux de 9% à plus de 16% en un peu plus d'une décennie, et prévoit pour cela que pendant une décennie presque un nouveau logement sur deux soit un logement social (47%).

**Par ailleurs, il sera procédé à une correction d'erreur matérielle décelée page 30 de l'OAP « Intensification » : Le secteur N°8 (« Trichet / rue de l'Océan ») prévoit la construction de 4 logements sociaux et non de 23 comme indiqué par erreur.**

### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

L'effort de la commune est appréciable au niveau de la production des logements aidés et lui permet d'être en cohérence avec le PLH 2023-2028, tout en demeurant en deçà des objectifs de la Loi SRU. A ce sujet, le commissaire enquêteur estime que l'atteinte des objectifs 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.

## *9.4 Les changements de destination*

Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé, à condition, notamment, que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé,

Page 92 du diagnostic territorial : L'élaboration d'un PLU est l'occasion de s'interroger sur les bâtiments agricoles (ou autre) susceptibles de changer de destination. Cela peut être le cas, donc, d'anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole, de belle facture architecturale, ..... Les critères architecturaux (toitures, murs, ouvertures, ...), les matériaux employés ne sont pas définis dans le dossier de présentation. **Le commissaire enquêteur s'interroge sur la procédure de choix des 40 granges repérées.**

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Lors de l'élaboration de ce PLU, voici les critères qui ont été retenus pour le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination :

- Anciens bâtiments agricoles (n'ayant plus d'usage agricole, présentant une belle facture architecturale : murs en pierre, charpente bois, ...)
- Anciens bâtiments artisanaux ou industriels (menuiserie, forge, briqueterie, laiterie...)
- Situés hors des bourgs et hameaux urbanisables (hors des zones U qui, elles, permettent le changement de destination)
- Situés à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole en cours d'exploitation
- Ne nécessitant pas d'extensions de réseaux

**Le rapport de présentation sera complété au moment de l'approbation du PLU pour intégrer ces critères de choix.**

### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte. Le commissaire enquêteur note avec satisfaction la mise à jour annoncée du rapport de présentation.

## *9.5 Le règlement écrit*

### *9.5.1 Hauteur*

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 règlementée. Il est précisé que des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement. Cette hauteur de 14m correspond à des immeubles de 4 niveaux + combles aménageables ou attiques. Le maître d'ouvrage voudra bien apporter les précisions suivantes :

- ♦ La modulation des hauteurs sera cohérente avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement. Comment appliquer cette modulation sachant que l'habitat est majoritairement pavillonnaire avec des niveaux ne dépassant pas le R+1 ?
- ♦ L'objectif en matière de logement se situe à 620 logements, dont 491 en extension urbaine. Cette hauteur de 14m, qui contribue à la densification urbaine, s'appliquera-t-elle également dans les OAP Extension urbaine?

- ♦ Le village de la Soulinière est en zone U où sont dénombrés des gisements mobilisables pour 37 logements. Ces logements seront-ils, pour partie, collectifs avec des hauteurs de 14m ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Sur la question spécifique des hauteurs, et bien que la commune reste attachée à la diversification des formes urbaines permettant l'accueil de logements variés, un travail de réflexion afin de mieux encadrer les hauteurs maximales autorisées est en cours d'étude, et les règles afférentes seront revues et précisées d'ici à l'approbation finale du PLU. La différenciation des secteurs (centres-bourgs, lotissements, village) sera requestionnée en parallèle par rapport à l'intégration de zonages spécifiques (UA, UB, UH).

#### Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction que le porteur de projet poursuit sa 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 requestionnée 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.

#### 9.5.2 Coquille

Page 22 du livret 3 concernant la Partie justificative, n'est-il pas prématuré de parler de PLUi ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le document final soumis à l'approbation. Le bon terme est « PLU » et non « PLUi ».

#### Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

#### 9.6 Le règlement graphique

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, (cf la légende), nous comprenons aisément que la lecture des plans sera d'emblée difficile. Elle en sera d'autant plus difficile que les échelles au 1/2500ème pour les bourgs et du 1/5000ème pour le reste de la commune ne sont pas adaptées, que le nom des voies et des communes n'apparaît sur le plan d'ensemble. Devant ce constat, le maître d'ouvrage a mis à la disposition du commissaire enquêteur l'application QGIS, à jour du projet de PLU. Cette mise à disposition a facilité grandement et heureusement la réception du public, où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle. **Pour que les règlements écrit et graphique soient en parfaite similitude, il semble que des corrections doivent être apportées à la légende des plans pour les prescriptions :**

- ♦ **Changement de destination L 151-11 au lieu de L 151-23,**
- ♦ **Élément de petit patrimoine et immeuble remarquable protégés, L 151-19 au lieu de L 151-23.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un erreur matérielle. Les plans ont été corrigés et affichent désormais la légende suivante :

-  Changement de destination au titre de l'art. L151-11 du Code Urbanisme
-  Élément de petit patrimoine protégé au titre de l'art. L151-19 du Code Urbanisme
-  Immeuble remarquable protégé au titre de l'art. L151-19 du Code Urbanisme
-  Site bâti remarquable protégé au titre de l'art. L151-19 du Code Urbanisme

## Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

### 9.7 Les indicateurs de suivi

Une gamme d'éléments de suivi est mise en place pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

La commune d'Aubigny-Les-Clouzeaux sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (recensement, comptage...).

Une synthèse de ces données sera effectuée conformément à ce qui est exigé par l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale fait apparaître une grande majorité d'incidences nulles et/ou positives sur les composantes environnementales analysées de manière exhaustive. **Des bémols sont notés au niveau des zones humides, des secteurs dédiés aux énergies renouvelables et du traitement des eaux usées. Des précisions du maître d'ouvrage sont attendues quant à la prise en compte de ces constats.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

Pour assurer un suivi des incidences potentielles du document d'urbanisme, les indicateurs suivants ont été mis en place :

- Zones humides :

Un indicateur « surface de zones humides (inventaires SAGE) » vise à suivre les surfaces de zone humide issues des inventaires du SAGE, effectives et non dégradées par l'urbanisation. Les surfaces identifiées à l'application du PLU sont de 952,7 ha. Au regard des projets portés par le PLU prenant place sur des zones humides, ce chiffre est susceptible d'évoluer à 950,4 ha. Avec mise en place de mesures de réduction en phase opérationnelle, il est envisageable de maintenir davantage de surface en zone humide.

Un second indicateur vise à suivre l'application du PLU sur les zones humides : « surface de compensation zone humide créée depuis l'approbation du PLU ». Cet indicateur est complémentaire au premier, qui concerne les zones humides identifiées dans le cadre des inventaires communaux. Il vise à suivre les surfaces de zone humide créée dans le cadre de la compensation des projets.

- Secteurs dédiés aux énergies renouvelables : Le PLU n'identifie pas de secteur spécifique mais il laisse l'opportunité de développer les énergies renouvelables. En cohérence avec les outils réglementaires du document d'urbanisme, les indicateurs visent le suivi de la création de nouvelles éoliennes et de nouveaux panneaux photovoltaïques sur le territoire.

- Traitement des eaux usées : L'évaluation environnementale détaille les capacités des stations d'épuration de la commune, qui ont été jugées satisfaisantes. Le PLU intègre ainsi un indicateur « capacité résiduelle des stations gérant les eaux usées communales », qui vise à identifier la conformité des stations de traitement au regard des charges en entrée.

## Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

### 9.8 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.

- ♦ Au niveau des principes définis et malgré un encouragement à des formes urbaines variées,

les prescriptions se limitent aux accès et dessertes, ainsi qu'à la préservation des haies et/ou à la compensation des zones humides.

Quid des types de logements de logements attendus, quid de leurs positionnements, quid de leurs hauteurs, quid d'un plan d'épandage ?

**Le maître d'ouvrage pense-t-il que ces prescriptions sont suffisantes pour donner de la visibilité aux riverains pour l'aménagement de ces différentes OAP ?**

- ♦ L'inventaire des Zones Humides déjà existant pour Aubigny a été complété par un inventaire sur Les Clouzeaux, dont l'inventaire a été finalisé en 2024. Ces inventaires ont permis de finaliser le choix des zones à urbaniser par les communes (en évitant le plus possible d'impacter les zones humides recensées).

**Pour autant, les OAP 2 et 3 sont partiellement et totalement en zone humide, alors que d'autres possibilités existent sur la commune (partie non retenue en OAP de la ZAC de la Belle Étoile).**

- ♦ Dans certaines OAP, les prescriptions, pourtant limitées n'ont pas été suivies « *les principes de voies ou d'accès doivent être systématiquement reliés aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement ..... et éviteront d'être en impasse* ».

**Qu'en pense le maître d'ouvrage, notamment pour l'OAP n°1, tranche A et C ?**

- ♦ L'OAP n°1 prévoit la production de la moitié des logements, d'une part, seule une densité globale pour les trois sites est prévue, d'autre part la ventilation par site des 315 logements n'est pas non plus précisée.

**Ces précisions cruciales sont attendues dans les prescriptions des différentes tranches de cette OAP.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

La vocation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est d'offrir un cadre souple et adaptable, en cohérence avec la règle de compatibilité qui les régit. Dans un contexte où les exigences en matière de densité sont croissantes, les OAP ont été volontairement conçues avec un degré de prescription modéré afin de ne pas figer les projets et permettre des ajustements au cas par cas, notamment pour tenir compte des contraintes techniques, environnementales et foncières propres à chaque site.

Concernant les zones AU sur lesquelles des zones humides sont présentes, la commune a pleinement intégré la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) lors de la définition du zonage, en essayant au maximum d'appliquer la logique d'évitement. Les choix d'ouverture à l'urbanisation ont été contraints par la rareté du foncier mobilisable : de nombreux terrains alternatifs étaient figés d'un point de vue foncier, soit également concernés par des enjeux environnementaux, soit trop éloignés des équipements structurants. Le classement des OAP 2 et 3 a donc été opéré en connaissance de cause, en tenant compte des inventaires récents, et avec la volonté de mettre en œuvre les mesures de compensation et d'encadrement réglementaire prévues par la loi (notamment au titre de la loi sur l'eau).

S'agissant de l'OAP n°1 (tranches A et C), la configuration du site impose des contraintes d'aménagement importantes. La réalisation d'une desserte en impasse résulte moins d'un choix que d'une contrainte topographique. L'objectif de connexion aux voies périphériques a été recherché dans la mesure du possible.

Enfin, l'objectif de production de logements et de densité est bien établi à l'échelle de l'ensemble de la zone d'aménagement (ZAC Belle Étoile, soit tranches A, B et C de l'OAP n°1), conformément aux règles d'urbanisme en vigueur et au PLH 2023-2028 qui impose cette densité sur chaque secteur d'extension. La répartition des logements étant connue, celle-ci sera intégrée aux OAP au moment de l'approbation du PLU.

A ce jour, il est prévu d'y réaliser 190 lots libres et 125 logements sociaux sur les 315 logements prévus au total.

En ce qui concerne plus particulièrement les logements sociaux, la répartition envisagée est la suivante :

-OAP 1A : 60 logements sociaux environ

-OAP 1B : 35 logements sociaux environ

-OAP 1C : 30 logements sociaux environ

Ces données pourront faire l'objet d'ajustements au moment de la réalisation.

Enfin, il convient de rappeler le fait que la commune a souhaité que le développement de la commune soit équilibré, et qu'il y ait une répartition la plus équitable possible des zones AU entre les 2 communes déléguées, ce qui explique que la ZAC de la commune déléguée d'Aubigny ne soit pas la seule zone de développement prévue dans ce PLU.

#### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte, remarque faite que le souhait d'un développement équilibré des deux communes déléguées a contraint le porteur de projet à situer des zones AU en partie ou totalement sur des zones humides .

Le maître d'ouvrage précise d'autre part que pour l'OAPn°1, la répartition envisagée 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.

### *9.9 Les STECAL*

Page 29 du livret 3 et page 49 du résumé non technique : « superficie du territoire de la commune d'Aubigny - Les Clouzeaux est d'environ 5 265 hectares. Le PLU a fait le choix de consacrer 93% du territoire aux zones naturelles et agricoles, dont presque 73% pour les espaces agricoles (zone A) et 20% pour les zones naturelles (zone N). Au sein de ces zones, on dénombre un seul STECAL (NT) dont la consommation foncière se monte à environ 2 ha. »

Le règlement parle de 2 STECAL pour les zones AEP et NT.

**Il conviendra de mettre en concordance les différents documents du projet.**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il s'agit d'une erreur matérielle. Le Rapport de présentation sera corrigé comme suit :

Le projet de PLU compte **2 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**. Ces secteurs correspondent :

- à un secteur naturel à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques, zoné en **NT**.
- à un secteur à vocation agricole permettant ponctuellement l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, zoné en **AEP**.

#### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

### *9.10 Les granges*

De nombreux agriculteurs retraités sont venus se renseigner sur le devenir de leurs bâtiments agricoles, en particulier leurs granges.

Ils ont bien assimilé que 40 granges avaient été pastillées « changements de destination ».

Par contre, ils sont restés dubitatifs sur le fait que seulement 20 d'entre elles font partie du potentiel d'objectifs de 620 logements. Ils s'interrogent .....

## Réponse du maître d'ouvrage

En se basant sur la dynamique relativement faible constatée en période récente sur la commune en matière de production de logements via des changements de destination (une dizaine au cours de la dernière décennie écoulée), le PLU d'Aubigny - Les Clouzeaux ne fixe pas d'objectif chiffré précis concernant la production de logement via les changements de destination. En revanche, le PLU fixe un objectif global de 20 logements à produire en renouvellement urbain sur la durée de vie du PLU (2025-2035), lequel inclut à la fois les sorties de vacance, les réhabilitations de friches et les créations de logements via des changements de destination.

## Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

## 10 Composition du dossier définitif

Les pièces nouvelles apportées au dossier d'enquête publique arrêté le 17/10/2024 pour constituer le dossier définitif sont en italiques et en gras.

Désignation Pièce	Nu- méro	Date émission	Nombre de Pages
Deux registres d'enquête de 24 feuillets paraphés et signés du commissaire enquêteur avec pièces jointes et courriers pour chaque commune déléguée d'Aubigny et des Clouzeaux .		25/04/2025	2
Rapport d'enquête		23/05/2025	94
Mémoire en réponse de la Roche-sur-Yon agglomération		14/05/2025	70
Conclusions et avis motivé sur le PLU		23/05/2025	13
Certificat d'affichage		06/05/2025	1
<b>Pièces administratives, délibérations</b>			
Annexe délibération de l'arrêt du projet (bureau communautaire) ; Bilan de la concertation		17/10/2024	16
Délibération de l'arrêt du projet (bureau communautaire) ; Bilan de la concertation		17/10/2024	6
Délibération du bureau communautaire, débat PADD		21/03/2024	10
Délibération du conseil municipal, transfert de compétence		06/07/2021	3
Délibération du conseil municipal, bilan de la concertation		09/10/2024	4
Délibération du conseil municipal, débat PADD		21/02/2024	4
Délibération du conseil municipal, prescription de la révision générale du PLU		23/10/2019	3
<b>Pièces administratives, procès-verbaux des réunions PPA</b>			
PV réunion PPA 9/03/2021		9/03/2021	6
PV réunion PPA 12/06/2024		12/06/2024	65
PV réunion PPA 17/01/2024		17/01/2024	15
<b>Pièces administratives, avis des PPA et réponse du maître d'ouvrage</b>			
Avis des PPA		25/04/2025	41
Réponses du maître d'ouvrage		25/04/2025	9
<b>Pièces administratives, pièces de procédure</b>			
Arrêté communautaire n° 2025-A-030 en date du 12/02/2025 prescrivant et organisant l'enquête publique.		12/02/2025	4
Attestations Médialex		13/02/2025	6
Avis d'enquête publique.		21/03/2025	1

Désignation Pièce	Nu- méro	Date émission	Nombre de Pages
Désignation du commissaire enquêteur par le TA		16/01/2025	1
Plan de localisation des affiches d'enquête publique		21/03/2025	2
<b>Rapport de présentation</b>			
Livret 1 - Etat initial de l'environnement (91 pages)		21/03/2025	91
Livret 2 - Diagnostic territorial (94 pages)		21/03/2025	94
Livret 3 - Partie justificative du rapport de présentation (71 pages)		21/03/2025	71
Livret 4 - Evaluation environnementale (73 pages)		21/03/2025	73
Livret 5 - Résumé non technique (81 pages)		21/03/2025	81
<b>PADD</b>			
PADD		21/03/2025	11
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>			
OAP sectorielle Extension urbaine		21/03/2025	36
OAP thématique Trame Verte et Bleue		21/03/2025	25
OAP thématique Habitat Intensification urbaine et mixité sociale		21/03/2025	28
<b>Règlement</b>			
Pièces graphiques : 3 Plans A0 1/2500 <sup>e</sup> , 5 Plans A0 1/5000 <sup>e</sup>		21/03/2025	8
Pièces écrites		21/03/2025	58
<b>Annexes</b>			
Servitudes d'utilité publique (		21/03/2025	80
Annexes		21/03/2025	150
<b>Éléments informatifs</b>			
Sites archéologiques		21/03/2025	6
Atlas des zones inondables		21/03/2025	25

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur portant sur le projet de PLU font l'objet de deux documents séparés conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON, le 23/05/2025,

**Le commissaire enquêteur**

**Claude MATHIEU**

# ANNEXES

- 1. Liste des observations « sans effet », classées par date de dépôt,**
- 2. Liste de la totalité des observations classées par date de dépôt,**
- 3. Textes et signatures de la pétition « Les habitants de la rue Louis Blériot.**
- 4. Texte et signatures du lotissement de la Tournerie.**
- 5. PV de synthèse,**
- 6. Mémoire en réponse,**
- 7. Compte rendu de la réunion du 06/02/2025.**
- 8. Lieux visités sur le terrain le 10/03/2025**

## Annexe 1

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observations
<b>R LC 2</b>	24-mars	CHOPIN Daniel	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Dépose un courrier
<b>R LC 3</b>	24-mars	REZEAU Rémi pour la SCI IM-MOBILIX	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Dépose un courrier
<b>R LC 8</b>	24-mars	LUCAS Jean-Marie	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur le classement de la parcelle 69 ZI 53.
<b>CAU 1</b>	25-mars	VRIGNAUD Loïc	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Hors champ PLU
<b>RAU 4</b>	28-mars	CHEVOLEAU Jean-Charles	La Boissière des Landes	85430	Se renseigne sur la parcelle 8 ZH 100 et annonce l'envoi d'un mail.
<b>RAU 7</b>	28-mars	Madame ORIEUX	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Est venue se renseigner sur la parcelle 8 YA 97.
<b>M 1</b>	2-avr.	CHAYEIGNER Jean-Marc pour Indivision BONNAUD, CHATEIGNER	Angers	49000	Double emploi avec R AU 2
<b>RAU 10</b>	2-avr.	Madame KLEPPER et M. GUILLET	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur la parcelle 8 YA 25 et demande son passage en constructible. Annoncent un prochain mail
<b>RAU 11</b>	2-avr.	Madame PAVAGEAU	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur les parcelles 8 YA 22 et 8 AL 27; elles sont constructibles.
<b>RAU 15</b>	2-avr.	BONNAMY Joël	La Tranche sur Mer	85350	Se renseigne sur la parcelle YK 35. Cette parcelle est constructible
<b>RAU 16</b>	2-avr.	Société LAMOTTE	NANTES	44000	Se renseigne quant aux perspectives de constructions immobilières.
<b>RAU 8</b>	2-avr.	Madame POUPEAU Christine pour l'indivision POUPEAU	Landeronde	85150	Est venue se renseigner sur la parcelle 69 ZV 175 et annonce un mail.
<b>RAU 9</b>	2-avr.	M. ORSONNEAU et M. FERRÉ, architecte	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne et annonce sur la parcelle 69 YD 253, un mail explicatif de la demande de passage en constructible.
<b>R LC 10</b>	4-avr.	PROUTEAU Philippe	LYON	69007	Dépose un courrier
<b>R LC 12</b>	4-avr.	REMAUD Daniel	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Sont venus se renseigner sur la parcelle 69 YL41.
<b>R LC 14</b>	4-avr.	CHARIÉ Michel	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur la zone de la Soulinière.
<b>R LC 15</b>	4-avr.	TESSON Régis	NANTES	44000	Se renseignent sur les parcelles 69 AB 87 et 108 et désapprouvent leurs classement OAP d'intensification urbaine. Annonce un mail
<b>R LC 19</b>	4-avr.	LEBON Michel	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Est venu se renseigner sur la destination de trois parcelles et j'ai obtenu le renseignement
<b>RAU 18</b>	12-avr.	FÉTIVEAU Fabrice	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur les parcelles familiales 69 ZK 130 et suivantes. Annonce un mail argumenté.
<b>RAU 19</b>	12-avr.	PAQUEREAU Willy,	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur les parcelles 8 ZR 120 et 122. Elles sont en zone naturelle
<b>RAU 21</b>	12-avr.	Habitants de la rue Louis Blériot	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur l'OAP 1, tranche C. Annoncent une pétition et un mail.
<b>RAU 24</b>	12-avr.	DU RÉAU Florent	NANTES	44000	Se renseigne sur les propriétés familiales et annonce une contribution par mail.
<b>RAU 25</b>	12-avr.	Mme et M. TRICOT Jacques	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur la parcelle 8 ZH 102. Cette parcelle est classée en zone agricole. Déploire que la parcelle 8 ZH 89 soit classée en zone d'activités économiques, auraient apprécié qu'elle soit classée également en agricole
<b>R LC 20</b>	16-avr.	Mme BOISSEAU Sigrid	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Est venu se renseigner sur les parcelles 69 YK 17 et 18.
<b>R LC 21</b>	16-avr.	Mme DOUSSELI Émilie pour les riverains de la rue Louis Blériot	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Demande de précisions pour la procédure de dépôt de la pétition.
<b>R LC 23</b>	16-avr.	M et Mme CHOPIN Daniel	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Sont venus se renseigner sur le prochain PLUi.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observations
<b>R LC 24</b>	16-avr.	PICORIT André	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Propriétaire de la parcelle 69 YN 1 est venu pour confirmation que, dans le dossier arrêté, cette parcelle supporte bien une OAP
<b>R LC 25</b>	16-avr.	GOURAUD Jacques	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Est venu se renseigner sur l'OAP n°2
<b>R LC 26</b>	16-avr.	M et Mme GUESNE Sylvie	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Dépose et commente un courrier.
<b>R LC 27</b>	16-avr.	Mme RICHARD Corine	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur les parcelles 8 AL1 et 2. Ces parcelles sont en zone agricole.
<b>R LC 29</b>	16-avr.	M et M:me PICHAUD	Montaigu Vendée	85600	Se renseigne sur leur propriété. Toutes les terres sont classées agricoles.
<b>R LC 30</b>	16-avr.	CRAIPEAU Sébastien	Angliers	17540	Se renseigne sur la parcelle 8 AE 8. Annonce un mail.
<b>M 10</b>	17-avr.	M et Mme CHEVOLEAU Jean-Charles et Geneviève	La Boissière des Landes	85430	Double emploi avec M 9.
<b>M 11</b>	17-avr.	NICOLAIZEAU Dany	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Demande de RDV.
<b>M 14</b>	18-avr.	TOUVRON André représentant les intérêts de Madame Hélène TOUVRON née FÉTI-VEAU	La Roche sur Yon	85000	Double emploi avec M 13.
<b>C LC 5</b>	22-avr.	JÉDOR Catherine	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Courrier de dépôt d'une pétition. Double emploi avec M 7
<b>M 17</b>	22-avr.	TESSON Régis	NANTES	44000	Demande de confirmation de la réception des mails
<b>M 19</b>	22-avr.	PAPIN Roger	La Boissière des Landes	85430	Double emploi, identique R AU 27
<b>R AU 29</b>	22-avr.	Messieurs BUCHET, BONNEAU et DAVID	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseignent sur le devenir de granges leurs appartenant. Elles sont toutes pastillées en "changements de destination"
<b>R AU 30</b>	22-avr.	Mme MARQUET Colette	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Dépose un courrier
<b>R AU 31</b>	22-avr.	Mmes MARQUET, CHÉNE ET CHARRIER	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Annoncent un mail de désapprobation et de mécontentement sur le classement d'une partie de leurs parcelles en zone naturelle
<b>R AU 32</b>	22-avr.	NICOLAIZEAU Dany	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur les parcelles 8 ZC 16 et 8 AH 175. Il annonce un mail.
<b>R LC 43</b>	25-avr	CALLEAU Guy	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Se renseigne sur leurs propriétés.
<b>R LC 44</b>	25-avr	GEAY Joël	Aubigny-Les Clouzeaux	85430	Dépose une pétition, double emploi avec M 29

## Annexe 2

N°	Date	Auteur	Observations
<b>C LC 1</b>	24-mars	CHOPIN Daniel	Par ce courrier, il renouvèle la demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée 69 YA91. Ce terrain est raccordé à tous les réseaux.
<b>C LC 2</b>	24-mars	REZEAU Rémi pour la SCI IMMOBILIX	Demande que la parcelle 8 ZO 39 soit classée constructible. Ce terrain est impropre à un usage agricole et adapté à la construction d'une maison.
<b>R LC 1</b>	24-mars	Indivision MASSON, MASSON Daniel	Demande une modification de zonage en zone constructible pour les parcelles 69 ZX 53, 73 et 74 et demande des précisions concernant l'emplacement réservé sis sur les parcelles 69 ZX 7 et 8 et demande quand seront réalisées les travaux pour la création de la lagune. Il demande également si le règlement permet de construire une piscine sur la parcelle 69 ZX 57
<b>R LC 2</b>	24-mars	CHOPIN Daniel	Dépose un courrier
<b>R LC 3</b>	24-mars	REZEAU Rémi pour la SCI IMMOBILIX	Dépose un courrier
<b>R LC 4</b>	24-mars	URVOY Michel	Demande le classement en zone constructible des parcelles dont il est propriétaire à la Vézaudière, cadastrées 69 ZI 24, 30, 35 et une partie de la 25.
<b>R LC 5</b>	24-mars	Indivision RICHARD	Demande que la grange cadastrée 8 YA 53 et 54 soit pastillée "changement de destination". Elle possède tous les critères patrimoniaux demandés, murs en pierres, toit en tuiles.
<b>R LC 6</b>	24-mars	BROCHARD Pascal	Demande que la parcelle 69 ZW 68 possède un classement qui permettrait de créer dans un bâtiment annexe un deuxième logement pour leur fils.
<b>R LC 7</b>	24-mars	LEAUTE Joël et Bruno	Demande le classement de la parcelle 69 YB 2 en constructible.
<b>R LC 8</b>	24-mars	LUCAS Jean-Marie	Se renseigne sur le classement de la parcelle 69 ZI 53.
<b>CAU 1</b>	25-mars	VRIGNAUD Loïc	Hors champ PLU
<b>RAU 1</b>	28-mars	ARNAUD Christophe	Demande la confirmation que son permis d'aménager, déposé le 01/03/2024 et signé favorablement en avril 2024, est toujours valable et permettra le maintien des parcelles 8 YE 44 en constructible.
<b>RAU 2</b>	28-mars	CHATEIGNER Jean-Marc pour Indivision BONNAUD, CHATEIGNER	Demande que la parcelle 8 ZC 21, contigüe à la zone constructible et entourée de maisons déjà construites soit classée en constructible. Ce terrain est plat, tout en haut du coteau et déjà desservie par la petite route bitumée de la Poiraudière. Souhaite être informée des dates de la concertation concernant le projet du PLU de l'agglomération.
<b>RAU 3</b>	28-mars	BÉCAUD Éric	Demande que son terrain 8 ZI 122, soit constructible. Un bâtiment y est déjà construit.
<b>RAU 4</b>	28-mars	CHEVOLEAU Jean-Charles	Se renseigne sur la parcelle 8 ZH 100 et annonce l'envoi d'un mail.
<b>RAU 5</b>	28-mars	GAUVRIT Émile	Demande que la parcelle 8 ZA 76 soit rétablie en constructible comme sur le PLU en vigueur et conformément au CU n° 085 008 23 YO 115
<b>RAU 6</b>	28-mars	MARTINEAU Boris	Demande que les parcelles 69 YB 110 (surtout) et 112 soient classées en constructible, étant desservies par tous les réseaux et impropres à une activité agricole.
<b>RAU 7</b>	28-mars	Madame ORIEUX	Est venue se renseigner sur la parcelle 8 YA 97.
<b>M 1</b>	2-avr.	CHAYEIGNER Jean-Marc pour Indivision BONNAUD, CHATEIGNER	Double emploi avec RAU 2
<b>M 2</b>	2-avr.	POUPEAU Christine	Constata que le terrain appartenant au consort Poupeau : 069 ZV 175 est classé en zone agricole et en totalité en zone humide. Au PLU actuellement en vigueur, la parcelle jouxtant les lotissements est placée en zone constructible, c'est pourquoi je vous demande instamment que le classement en zone constructible soit maintenu pour cette partie de la parcelle. Des projets d'aménagement ont déjà été envisagés. Des lotisseurs et des acheteurs sont également intéressés. Aussi nous ne comprendrions pas quelle raison ce terrain qui possède toute viabilité et toute possibilité de branchement au réseau ne soit pas maintenu constructible.
<b>RAU 10</b>	2-avr.	Madame KLEPPER et M. GUILLET	Se renseigne sur la parcelle 8 YA 25 et demande son passage en constructible. Annonce un prochain mail
<b>RAU 11</b>	2-avr.	Madame PAVAGEAU	Se renseigne sur les parcelles 8 YA 22 et 8 AL 27 ; elles sont constructibles.
<b>RAU 12</b>	2-avr.	M. et Mme THIRION Jean	S'étonnent que les parcelles 69 YB 41 et 42 soient en zone agricole et demandent qu'elles soient dorénavant en zone constructible.
<b>RAU 13</b>	2-avr.	PROUTEAU Freddy	Se renseigne sur la parcelle 8 ZP 83, divisée depuis en 110 et 111. Je constate qu'elle est classée en zone agricole et s'étonne de ce classement dans la mesure où sont implantés sur la parcelle 5 maison d'habitation et des dépendances à usage personnel. Une

N°	Date	Auteur	Observations
			copropriété se construit sur la parcelle voisine 8 AE 186, dont 8 logements (16 fenêtres) donneront directement sur la terrasse de ma résidence principale. J'envisage de déplacer celle-ci à la place des dépendances, c'est pourquoi, je demande que la parcelle 8 ZP 83 soit constructible.
<b>R AU 14</b>	2-avr.	PROUTEAU Freddy	Demande qu'une partie de la parcelle 8 YD 52, le long de la route soit classée en constructible, bénéficiant de tous les réseaux.
<b>R AU 15</b>	2-avr.	BONNAMY Joël	Se renseigne sur la parcelle YK 35. Cette parcelle est constructible
<b>R AU 16</b>	2-avr.	Société LAMOTTE	Se renseigne quant aux perspectives de constructions immobilières.
<b>R AU 8</b>	2-avr.	Madame POUPEAU Christine pour l'indivision POUPEAU	Est venue se renseigner sur la parcelle 69 ZV 175 et annonce un mail.
<b>R AU 9</b>	2-avr.	M. ORSONNEAU et M. FERRÉ, architecte	Se renseigne et annonce sur la parcelle 69 YD 253, un mail explicatif de la demande de passage en constructible.
<b>C LC 3</b>	3-avr.	PROUTEAU Philippe	Demande que la parcelle 69 ZK 75 soit classée en constructible. Cette parcelle répond typiquement au critère "dent creuse" énoncé dans les objectifs de révision du PLU : elle est en effet encerclée d'habitations.
<b>R LC 10</b>	4-avr.	PROUTEAU Philippe	Dépose un courrier
<b>R LC 11</b>	4-avr.	Mme et M. BUTON Auguste	Renouève sa demande pour que la grange située sur la parcelle 69 YD 6 bénéficie du pastillage "changement de destination", S'inquiète du devenir de la stabulation cadastrée 69 YD 222 face au permis de construire de Monsieur Renou qui se situe à moins de 20m.
<b>R LC 12</b>	4-avr.	REMAUD Daniel	Sont venus se renseigner sur la parcelle 69 YL41.
<b>R LC 13</b>	4-avr.	Mme RICHARD Annick	Demande que la parcelle YB 105 soit classée totalement en constructible.
<b>R LC 14</b>	4-avr.	CHARIÉ Michel	Se renseigne sur la zone de la Soulinière.
<b>R LC 15</b>	4-avr.	TESSON Régis	Se renseignent sur les parcelles 69 AB 87 et 108 et désapprouvent leurs classement OAP d'intensification urbaine. Annonce un mail
<b>R LC 16</b>	4-avr.	COLIN Emmanuel	Demande que la façade routière de la parcelle 8 ZH 138 soit constructible pour ainsi assurer la continuité d'habitation au lieu-dit le Moulin de la Frogerie
<b>R LC 17</b>	4-avr.	BARRIENTOS Virginie	Réitère la demande de voir classer en constructible les parcelles 69 ZI 41 et 42 pour y construire une maison pour notre fille.
<b>R LC 18</b>	4-avr.	PRAUD Nicolas, BERNAUDEAU Céline, OUVRARD Pascale et AUZANNEAU Olivier	Ces propriétaires de la Mazouinière sont riverains de l'OAP n°4. Ils estiment que les dispositions spécifiques trop peu prescriptives ne leurs permettent pas d'apprécier quel sera l'impact sur leurs propriétés en termes d'implantation des bâtiments, ils attendent plus d'information sur le projet. D'autre part, ils demandent des précisions quant à l'échéancier avec la proximité du PLUI . Ils estiment également que cette parcelle est humide, non cultivée l'hiver car inondée. Enfin, ils demandent quelle sera la circulation prévue chemin du Prieuré compte tenu du passage régulier des agriculteurs et des vélos
<b>R LC 19</b>	4-avr.	LEBON Michel	Est venu se renseigner sur la destination de trois parcelles et j'ai obtenu le renseignement
<b>R LC 9</b>	4-avr.	REMAUD Daniel	Constata que la parcelle 69ZX 52 est en zone agricole. Demande son passage en constructible.
<b>M3</b>	9-avr.	TESSON Régis	Demande que la parcelle dans une OAP une partie de la parcelle 69ZT18. Cette parcelle est desservie par la Rue de Bruxelles du lotissement voisin (Aménagement prévu pour cela par la mairie lors de la réalisation du lotissement, il y a quelques années).
<b>M4</b>	10-avr.	TESSON Régis	Demande que les parcelles 69 AB 87 et 108 ne soient pas classées en OAP intensification urbaine.
<b>R AU 17</b>	11-avr.	Madame VANSON	Constata que la parcelle 8 AI 114 est en zone naturelle. Déploire que le bois présent sur cette parcelle ne soit pas protégé au titre de de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
<b>M 5</b>	12-avr.	MERCIER Pierre	Constata que la parcelle 8 AI 114 est en zone naturelle. Déploire que le bois présent sur cette parcelle ne soit pas protégé au titre de de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, afin de lutter contre son déboisement.
<b>R AU 18</b>	12-avr.	FÉTIVEAU Fabrice	Se renseignent sur les parcelles familiales 69 ZK 130 et suivantes. Annonce un mail argumenté.
<b>R AU 19</b>	12-avr.	PAQUEREAU Willy,	Se renseigne sur les parcelles 8 ZR 120 et 122. Elles sont en zone naturelle
<b>R AU 20</b>	12-avr.	Mme NECA-CHEVALLIER	Demande que la parcelle 69 ZK 20 devienne constructible.
<b>R AU 21</b>	12-avr.	Habitants de la rue Louis Blériot	Se renseignent sur l'OAP 1, tranche C. Annoncent une pétition et un mail.
<b>R AU 22</b>	12-avr.	VALOT Serge représentant la société C.PORA, aménageur et l'indivision VALOT.	Constata que les parcelles 69 YD 141 et 142 (divisées depuis) sont en zone agricole. Ce zonage est totalement inapproprié dans la mesure où se réalise sur ces parcelles un lotissement approuvé et achevé. Demande le classement en zone adéquate oula mise en place d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
<b>R AU 23</b>	12-avr.	FOUCAUD Mathilde	Propriétaire des parcelles 8 YB 88 et 89, demande la possibilité de construire un garage sur la parcelle YB 89. Les possibilités d'agrandissement sur la parcelle YB 88 étant limitées.

N°	Date	Auteur	Observations
<b>R AU 24</b>	12-avr.	DU RÉAU Florent	Se renseigne sur les propriétés familiales et annonce une contribution par mail.
<b>R AU 25</b>	12-avr.	Mme et M. TRICOT Jacques	Se renseigne sur la parcelle 8 ZH 102. Cette parcelle est classée en zone agricole. Déplore que la parcelle 8 ZH 89 soit classée en zone d'activités économiques, auraient apprécié qu'elle soit classée également en agricole
<b>C LC 4</b>	16-avr.	M et Mme GUESNE Sylvie	La demande concerne mon terrain 069 YB 106 en zone agricole A. Ma requête a pour objet un classement en zone U permettant sa constructibilité. Pourquoi exclure ce champ de la zone U constructible, alors qu'une partie est déjà construite et qu'il fait face à de nombreuses habitations ?
<b>M 6</b>	16-avr.	CRAIPEAU Sébastien	Demande que la situation communiquée par le service urbanisme soit rétablie en Juillet 2024 pour la parcelle 8 AE 8, c'est à dire une partie en constructible le long de la voie et une partie en zone naturelle.
<b>R LC 20</b>	16-avr.	Mme BOISSEAU Sigrid	Est venu se renseigner sur les parcelles 69 YK 17 et 18.
<b>R LC 21</b>	16-avr.	Mme DOUSSELI Émilie pour les riverains de la rue Louis Blériot	Demande de précisions pour la procédure de dépôt de la pétition.
<b>R LC 22</b>	16-avr.	M. BOURSERAU Sébastien.	Propriétaire de la parcelle 69 AB 163, je remarque que la haie à protéger s'arrête avant ma parcelle. Je demande confirmation que la servitude de 3 m qui grevait mon fonds de parcelle est supprimée.
<b>R LC 23</b>	16-avr.	M et Mme CHOPIN Daniel	Sont venus se renseigner sur le prochain PLUi.
<b>R LC 24</b>	16-avr.	PICORIT André	Propriétaire de la parcelle 69 YN 1 est venu pour confirmation que dans le dossier arrêté, cette parcelle supporte bien une OAP
<b>R LC 25</b>	16-avr.	GOURAUD Jacques	Est venu se renseigner sur l'OAP n°2
<b>R LC 26</b>	16-avr.	M et Mme GUESNE Sylvie	Dépose et commente un courrier.
<b>R LC 27</b>	16-avr.	Mme RICHARD Corine	Se renseigne sur les parcelles 8 AL1 et 2. Ces parcelles sont en zone agricole.
<b>R LC 27 Bis</b>	16-avr.	GAUTRON Jean-Pierre	Réitère sa demande du 15/02/2023 de voir la partie de ces parcelles YL 36 et 35 en bordure de voie classées en constructible
<b>R LC 28</b>	16-avr.	PETIT Michel	Demande que les parcelles 69 YE 282 et 283, compte tenu de leurs situations et des besoins de la commune en zone constructible soient classés en constructibles pour la construction de plusieurs maisons.
<b>R LC 29</b>	16-avr.	M et M:me PICHAUD	Se renseigne sur leur propriété. Toutes les terres sont classées agricoles.
<b>R LC 30</b>	16-avr.	CRAIPEAU Sébastien	Se renseigne sur la parcelle 8 AE 8. Annonce un mail.
<b>R LC 31</b>	16-avr.	LEBON Charles	Demande que la parcelle 69 AL 8 soit classée en constructible
<b>R LC 32</b>	16-avr.	Mme CHARRIER Marie-France	Propriétaire de la parcelle 69 YB 88, constate qu'elle est classée en partie en zone naturelle. Ne comprend pas pourquoi et demande que la totalité de la parcelle soit classée en constructible.
<b>M 10</b>	17-avr.	M et Mme CHEVOLEAU Jean-Charles et Geneviève	Double emploi avec M 9.
<b>M 11</b>	17-avr.	NICOLAIZEAU Dany	Demande de RDV.
<b>M 12</b>	17-avr.	Mme GUIGNARD Sandra	Mon mari et moi souhaiterions savoir si la mitoyenneté dans la nouvelle tranche de lotissement de la Belle Etoile sera obligatoire? Nous souhaitons acheter un terrain sur cette tranche mais ne souhaitons pas être mitoyen.
<b>M 7</b>	17-avr.	Mme JEDOR Catherine pour les habitants de la rue Louis Blériot	Dépôt d'une pétition concernant l'OAP n°1, tranche C
<b>M 8</b>	17-avr.	Mme BOISSEAU Sigrid	Demande que les deux terrains 069YK17 et 18 passent constructibles. L'ancien propriétaire monsieur Martineau avait aussi fait des réclamations dans ce sens, mais toujours refusées. Dans ce cas pouvez-vous m'expliquer pourquoi Monsieur Kevin Mazoué est en train de faire construire sa maison sur un terrain agricole ( référence cadastrale 069ZR0023) "aux boules" aux Clouzeaux, terrain qui est plus éloigné du centre bourg que mes terrains ?
<b>M 9</b>	17-avr.	M et Mme CHEVOLEAU Jean-Charles et Geneviève	Nous demandons que la parcelle 8 ZH 100 soit classée en constructible. Elle est enclavée entre 2 parcelles construites et 2 routes, de plus les réseaux nécessaires pour une viabilisation sont présents :eau, électricité, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.
<b>M 13</b>	18-avr.	FÉTIVEAU Fabrice représentant la famille de René FÉTIVEAU	Demande que la parcelle 69 ZX 130 soit classée en constructible. De plus les parcelles 132 et 133 appartiennent à la famille, Monsieur Christian GUERINEAU et Madame Hélène TOUVRON, ceux-ci souhaiteraient aussi que ces parcelles deviennent constructibles ce qui était la raison initiale du partage de ces terres par notre grand-père,
<b>M 14</b>	18-avr.	TOUVRON André représentant les intérêts de Madame Hélène TOUVRON née FÉTIVEAU	Double emploi avec M 13.

N°	Date	Auteur	Observations
<b>M 15</b>	19-avr.	Mme BOSSARD Isabelle, Mme Guérin Andrée et Melle Guérin Stéphanie	Nous réitérons notre proposition par courrier en date du 29 mai 2024, pour laquelle nous n'avions pas eu de réponse. Nous demandons que nos deux terrains 8 YA 57 et 58 soient classés dans une zone permettant de les aménager en lotissement. C'est un projet qui ouvre de belles possibilités de construction dans un havre de paix j'espère que cette fois nous aurons une réponse favorable. Si vous ne voulez pas qu'il soit vendu en lotissement communal nous pourrions les vendre à des investisseurs privés par contre il faut votre aval. <b>NOUS VOUS DEMANDONS DE BIEN ETUDIER NOTRE DOSSIER</b>
<b>C LC 5</b>	22-avr.	JÉDOR Catherine	Courrier de dépôt d'une pétition. Double emploi avec M 7
<b>M 16</b>	22-avr.	Madame KLEPPER et M. GUILLET	Parcelle 8 YA 25, demande son passage en constructible. Cette parcelle étant accolée au lotissement, nous ne comprenons pas pourquoi elle ne pourrait pas devenir constructible ?
<b>M 17</b>	22-avr.	TESSON Régis	Demande de confirmation de la réception des mails
<b>M 17</b>	22-avr.	MOREAU Emmanuel	Propriétaire d'une grange dans le village de la Charrie; demande que ce bâtiment puisse être réhabilité.
<b>M 18</b>	22-avr.	Mme CHÊNE Ginette, Mme Marquet et Mme CHARRIER	Demandent que les parcelles 69 YB 87, 88 et 859 soient classées totalement en constructibles
<b>M 19</b>	22-avr.	PAPIN Roger	Double emploi, identique R AU 27
<b>R AU 26</b>	22-avr.	POISSONNET Gilles	Parcelle 69 AH 73. Une partie de la parcelle est prévue en OAP d'intensification urbaine, ce qui a pour effet de découper une parcelle le long du chemin du Prieuré. Le propriétaire demande si cette parcelle conserve toute sa constructibilité. D'autre part, il demande, compte tenu de l'OAP sur la parcelle 69 YN 1, si le chemin du Prieuré ne pourra pas être mis en sens unique dans le sens Route d'Aubigny-route de Nieul
<b>R AU 27</b>	22-avr.	PAPIN Roger	La propriété de M. PAPIN est divisée par la limite de commune entre La Boissière des Landes et Aubigny- Les Clouzeaux. Il réitère ses nombreuses demandes pour que la partie sur Aubigny soit classée constructible.
<b>R AU 28</b>	22-avr.	Mme VRIGNAUD Liliane	Signataire de la pétition des "habitants de la rue Louis Blériot " vient à titre personnelle indiquer sa désapprobation totale à ce projet qui va accroître la circulation dans une impasse non dimensionnée pour une telle affluence
<b>R AU 29</b>	22-avr.	Messieurs BUCHET, BON- NEAU et DAVID	Se renseignent sur le devenir de granges leurs appartenant. Elles sont toutes pastillées en "changements de destination"
<b>R AU 30</b>	22-avr.	Mme MARQUET Colette	Dépose un courrier
<b>R AU 31</b>	22-avr.	Mmes MARQUET, CHÊNE ET CHARRIER	Annoncent un mail de désapprobation et de mécontentement sur le classement d'une partie de leurs parcelles en zone naturelle
<b>R AU 32</b>	22-avr.	NICOLAIZEAU Dany	Se renseigne sur les parcelles 8 ZC 16 et 8 AH 175. Il annonce un mail.
<b>M 20</b>	23-avr	VANTOMME Pascal	Observations générales sur le PLU, en matière d'environnement, de densification urbaine, de règlement, d'OAP, Désapprouve l'introduction d'une hauteur une hauteur de 14 m pour les constructions dans les zones urbaines centrales et d'extensions récentes ; désapprouve la mixite habitat avec commerce et artisanat dans les zones U et UC; désapprouve la suppression du plus haut niveau de protections réglementaire des bois: Cas du secteur de la Civrenière et du bois compris entre l'allée Valentin Craipeau et l'allée de Schwanfeld à Aubigny. Dans l'intérêt général, je demande l'abandon de la procédure en cours et la reprise des études, en raison d'erreurs d'appréciation et du coût déraisonnable que le projet de PLU ferait subir au territoire et aux habitants et du manque d'évaluation de ces conséquences négatives.
<b>M 21</b>	23-avr	NICOLAIZEAU Dany	Je demande que la partie de la parcelle 8 ZC 16, jouxtant la parcelle 8ZC57( qui se trouve sur la route de la basse Poiraudière ( rue du pont )), soit classée constructible
<b>M 22</b>	23-avr	NICOLAIZEAU Dany	Une partie de la parcelle 8 AH 175 est destinée à être intégrée à l'OPA 1 tranche C. Est-ce que mes parents ou leur héritiers peuvent vendre l'arrière de cette parcelle individuellement?
<b>M 23</b>	23-avr	GOURAUD Jacques	Concerne l'OAP n°2. Demande que soit tenu compte de la zone humide pour réduire la constructibilité en fonction de la superficie constructible et réellement affectée à la construction, et cela tout particulièrement pour la parcelle ZT 173. En ce qui concerne la desserte de ce secteur à lotir, nous demandons aussi que l'accès par le lotissement « Les Chênes Verts » soit aménagé pour préserver la sécurité et la quiétude des habitants du lotissement Les Chênes Verts.
<b>M 24</b>	23-avr	Mme BOISDÉ Michelle	Le nouveau PLU doit être défini pour quelle date, soumis au vote du conseil municipal ? une validation préfectorale ?
<b>R LC 33</b>	23-avr	Mme MÉTHION Catherine	Déplore que la réglementation actuelle concentre l'habitat dans et autour des bords. Désapprouve l'éolien qui saccage les campagnes. Pensons plutôt à isoler les établissements publics. Protégeons nos espaces ruraux
<b>R LC 34</b>	23-avr	Mme POISSONNET Aurélie	S'interroge sur la compensation des zones humides des OAP 2 et 3.
<b>M 25</b>	24-avr	DU RÉAU Florent	Souhaite développer sur les parcelles 69 YH 6 pour 9,346 hectares et 69 YH 7p pour 1,8272 hectares ( zone de la Generie) un parc photovoltaïque. Le projet est-il possible

N°	Date	Auteur	Observations
			sur ces parcelles. D'autre part, propriétaire de la parcelle ZH 57 sur laquelle existe un bâtiment à usage d'habitation qui a été habité et qui n'est plus habité. Je projette dans les années à venir de réhabiliter ce logement selon les normes actuelles. Le changement des classements des zonages à l'occasion du nouveau PLU va-t-il gêner mon projet de réhabilitation ?
<b>M 26</b>	24-avr	JEDOR Gilles	Remarques nombreuses sur l'état environnementale du bourg d'Aubigny et de cette situation qui serait aggravée par ce nouveau PLU; Appuie la pétition contre l'OAP n°1 , tranche C.
<b>M 27</b>	24-avr	RATIER Sébastien	Remarques sur les OAP, au niveau de la densité qui aurait dû être modulée selon les OAP, au niveau de la localisation des OAP excentrées et en zones humides. Enfin, au niveau de la P9 du documents des OAP, au 2)b, le calcul de la densité de l'exemple n'est pas juste.
<b>R LC 35</b>	24-avr	BOURGUEIL Guy	L'OAP n°4 se situe sur un site archéologique; les caractéristiques de l'OAP n'en parlent pas. S'inquiète pour la circulation future et le devenir environnemental du Chemin du Prieuré inadapté pour recevoir un tel accroissement de circulation.
<b>M 28</b>	25-avr	FERRÉ Pierre Henri pour M. ORSONNEAU	Complète par des plans explicatifs d'implantation des nouveaux bâtiments sur la parcelle YD 253 la contribution R AU 9
<b>M 29</b>	25-avr	GEAY Joël	Dépose une pétition pour demander que la parcelle 8 AI 64, espace vert du lotissement de la Tournerie soit classé en zone naturelle.
<b>M 30</b>	25-avr	PEROYS Jacques	Remarques générales sur le PLU au niveau de la densité, des zones humides, des zones d'activité économiques et autres.....
<b>R LC 36</b>	25-avr	M et Mme BLUTEAU Michaël	Propriétaire de la parcelle 8 ZS 74 projette de rénover la dépendance en habitation. Est-ce possible, sinon pourquoi? Pour le moins pouvons-nous la rénover en dépendance?
<b>R LC 37</b>	25-avr	Mme RIVALIN Andrée représenté par Me LENFANT Thibaud et M. CAILLARD, agent immobilier.	Propriétaire de la parcelle 8 ZA 28 fait des observations générales sur la révision du PLU au niveau de la révision de la surface constructible, de la notion de zone naturelle; sollicite un avis défavorable sur la révision du PLU, pour le moins une réserve sur concernant une modification du zonage de cette parcelle (cf PJ)
<b>R LC 38</b>	25-avr	BURNELEAU Jérôme	Propriétaire de la parcelle 69 AB 164, demande si la servitude de 3 m qui n'existait en fonds de parcelle existe toujours.
<b>R LC 39</b>	25-avr	COTTE Samuel	Demande confirmation de la possibilité de rénover un bâtiment annexe sur la parcelle 69 YD 282
<b>R LC 40</b>	25-avr	GIRAUDEAU Jacques	Demande que le terrain 8 ZA 95 soit classé constructible. Il est raccordé à tous les réseaux et entouré de maisons.
<b>R LC 41</b>	25-avr	MUZARD Luc	Demande le classement de la parcelle 69 YA 76 en constructible.
<b>R LC 42</b>	25-avr	M et Mme MIGNEN Jean-Pierre	Conteste l'OAP n°2 sur les parcelles ZT 143 et 173. Cette OAP se trouve dans le périmètre des abords du logis de la Gautronnière inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il demande le retrait de cette OAP et le classement de ces parcelles en zone naturelle.
<b>R LC 43</b>	25-avr	CALLEAU Guy	Se renseigne sur leurs propriétés.
<b>R LC 44</b>	25-avr	GEAY Joël	Dépose une pétition, double emploi avec M 29
<b>R LC 45</b>	25-avr	GOULPEAU Robert	Demande que la parcelle puisse être desservie par le chemin de la Renardière. (cf. PJ)

## PROJET OAP N°1 TRANCHE C



Pétition contre l'accès de l'AOP N°1 Tranche C  
(cf. pétition jointe au dossier)

**NON à la transformation de notre  
impasse en route de passage !**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur chargé de  
l'enquête publique sur le PLU d'Aubigny – Les Clouzeaux

---

## Courrier de protestation contre le projet d'ouverture de l'impasse en route de passage

Objet : Protestation contre le projet d'ouverture de l'impasse en route de passage

Madame, Monsieur,

Nous, les habitants de la rue Louis Blériot, vous adressons ce courrier pour exprimer notre désapprobation et protester fermement contre le projet d'ouverture de notre impasse en route de passage.

Nous avons choisi de vivre dans cette impasse afin de bénéficier de la tranquillité et de la sécurité qu'elle offre actuellement à nos familles. Malheureusement, nous craignons que ce projet entraîne des conséquences lourdes et néfastes pour notre qualité de vie. Voici les principaux points qui nous préoccupent :

1. **Sécurité** : La sécurité de nos enfants, des piétons et des cyclistes qui utilisent actuellement l'impasse serait gravement compromise. Nos enfants jouent en toute sécurité dans cette impasse, et la présence accrue de véhicules représenterait un danger constant. Ce cadre de vie serein et sécurisé est une priorité pour nous, et nous souhaitons le préserver pour le bien-être de nos familles.
2. **Perte de tranquillité** : L'ouverture de l'impasse générerait une augmentation inévitable du trafic motorisé, ce qui entraînerait des nuisances sonores accrues, une pollution de l'air intensifiée et une dégradation générale de notre cadre de vie. Nos enfants et nous-mêmes jouissons actuellement d'un environnement paisible et sécurisé, et l'augmentation du trafic mettrait en péril cette sérénité.
3. **Atteinte à l'environnement** : Les travaux nécessaires pour transformer l'impasse en voie de passage ainsi que le trafic généré auraient un impact négatif sur la biodiversité locale et les

espaces verts. Notre quartier est actuellement un havre de paix pour la faune et la flore, et nous souhaitons préserver cet équilibre précieux.

4. **Dévalorisation immobilière** : La transformation de l'impasse en voie de transit ferait perdre l'attrait et la valeur de nos habitations. Nous avons investi dans nos maisons en raison de la tranquillité et de la sécurité offertes par l'impasse, et ce projet pourrait compromettre sérieusement ces aspects, entraînant une dévalorisation significative de nos biens immobiliers.

Nous sollicitons par la présente un **débat public** afin de recueillir nos arguments et de discuter de ce projet avec les autorités compétentes. Nous souhaitons également demander ce qui adviendrait de nos stationnements et pourquoi un accès n'est pas envisagé sur la rue du commandant Cousteau plutôt que dans notre impasse.

Nous espérons que vous tiendrez compte de notre protestation et de nos préoccupations légitimes. Nous sommes à votre disposition pour discuter de ces points lors d'un débat public et trouver des solutions qui préservent la qualité de vie de tous les habitants de la rue Louis Blériot.

D'autre part, nous déplorons que l'objectif de 315 logements avec 40% de logements sociaux, ne soit pas décliné par tranche, ce qui ne donne aucune visibilité aux riverains quant au nombre de logement pour la Tranche C.

En matière d'échéancier, la temporalité est difficile à apprécier compte tenu de la proximité du PLUi des 13 communes de l'agglomération.

Dans l'attente de votre réponse favorable, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Les habitants de la rue Louis Blériot,

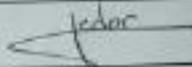
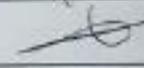
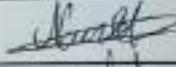
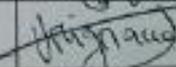
Nous demandons :

- 1 - L'abandon pur et simple de ce projet
- 2 - L'ouverture d'un autre accès
- 3 – La préservation du caractère résidentiel, sécurisé et apaisé de notre impasse
- 4 – L'organisation d'une réunion publique pour entendre la voix des riverains

Ci-joint à ce courrier, vous trouverez la pétition signée des habitants de notre impasse.

PETITION CONTRE LE PROJET DE ROUTE  
COMMUNICANTE ENTRE LES RUES  
DU COMMANDANT COUSTEAU ET LOUIS BLERIOT  
Dossier : OAP n° 1 - Tranche C

HABITANTS DE LA RUE LOUIS BLERIOT

NUMERO	NOM	PRENOM	SIGNATURE
4	JEDOR	Catherine	
18	VINCENT	Crane	
16	TXIA CHA HEU	HEULISA	
14	ELIE	Ferdinand Léonilla	
12	MALLET	Esther	
2	AAUGOST	Mathieu	
10	PLANCHET	Alexis	
22	NAULET	dominique	
1	VILAIN	Séverine	
7	LEPAUCARD	Floriane	
3	TAUOECCE	Elodie	
6	VENIEN	Alice	
20	Docemuy	Veronique	
8	ORIGNAUD	Silviane	
5	FAUFOUX	Cleimonte	
9	POTHIER	Anthony	

## A l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur de la révision du PLU Aubigny-Les Clouzeaux

Nous soussignés demandons que la parcelle AI n° 64 située Allée Verte à Aubigny soit classée au nouveau Plan Local d'Urbanisme en zone naturelle, afin de garantir la pérennité de l'espace vert existant depuis la création du lotissement, conformément à la réglementation.

Fait à Aubigny, le 16 avril 2025

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	PARCELLE	SIGNATURE
GEAY	Isabelle et Joël	Allée Verte AUBIGNY	56	
MARIONNEAU CHAIGNE	Monique Bernard et Marie Claude	25 rue Augustin Bacquet 1 Rue Emile Raynaud	68 63	 
NAVARRÉ Sévérine		3 rue Gilda Raynaud 85430 Aubigny	62	
TESSIER	Joël	5, rue G. Raynaud	61	
JAHIN	Christian	16 Rue du Moulin de la Jarnie	60	
Potier	Gisèle	12 rue du Moulin de la Jarnie	58	
Boureau Fat	Edith	10. Rue du Moulin de la Jarnie	53	

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	PARCELLE	SIGNATURE
RIGAUD	Mathieu	21 Rue Augustin BACQUA 85430 AUBIGNY	66	
MORINEAU	Noémie	14 rue du Moulin de la Jarnie 85430 AUBIGNY	59	
VRIGNAUD	Nichelle	8 impasse M. Verger AUBIGNY	40	
BOCQUIER	Annick et Christian	23 Rue Augustin Bacqua 85430 AUBIGNY	67	
GRELLIER	Aline	2 imp Maurice Verger 85430 Aubigny	37	
PRIOUREAU	Anita	4 impasse Maurice Verger	38	
GAGNAIRE	PASCAL	10 impasse MAURICE VERGER	41	
PERANDEZ Fátim	Jocelyne Luísa	10 Impasse Maurice Verger 15 Allée Verte	41 54	 

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

## Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

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  
CLOUZEAUX.



**PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE**

Claude MATHIEU  
Commissaire enquêteur

---

Décision TA Nantes n° E25000012/85 en date du 17/01/2025  
Arrêté communautaire n° 2025-Agglom-0030 du 12/02/2025

1

## Table des matières

1	Introduction.....	3
2	Avis MRAE et PPA.....	3
2.1	MRAE.....	3
2.2	PPA.....	3
3	Déroulement de l'enquête.....	4
3.1	Les observations du public.....	4
3.2	Type des intervenants.....	4
4	Les observations du public.....	5
4.1	Les observations sans effet.....	5
4.2	Les modifications de zonage.....	5
4.3	Les OAP.....	12
4.3.1	OAP « Intensification urbaine ».....	12
4.3.2	OAP « Extension urbaine ».....	12
4.4	Changements de destination.....	14
4.5	Les « Bois classés ».....	15
4.5.1	Divers.....	15
4.5.2	Lotissement VALOT( metre n° ).....	17
4.6	Les pétitions.....	17
4.6.1	OAP n°1, tranche C.....	17
4.6.2	Lotissement de la Tournerie.....	18
4.7	Les observations générales.....	18
4.7.1	Contribution M 20, M. VANTOMME Pascal.....	18
4.7.2	Contribution M 26, M. JEDOR Gilles.....	18
4.7.3	Contribution M 27, M. RATIER Sébastien.....	18
4.7.4	Contribution M 30, M. PEROYS Jacques.....	19
4.7.5	Contribution R LC 37, Mme RIVALIN Andrée par Me LENFANT, son conseil.....	19
5	Remarques du commissaire enquêteur.....	19
5.1.1	Le potentiel d'énergie renouvelable.....	19
5.1.2	Objectif en matière de consommation foncière et densités.....	19
5.1.3	Logements aidés.....	20
5.1.4	Les changements de destination.....	20
5.1.5	Le règlement écrit.....	20
5.1.6	Le règlement graphique.....	21
5.1.7	Les indicateurs de suivi.....	21
5.1.8	Les OAP.....	21
5.1.9	Les STECAL.....	22
5.1.10	Les granges.....	22

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 mercredi 30 avril 2025.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, 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.

Fait en deux exemplaires, le 30 avril 2025.

**Claude MATHIEU**  
Commissaire enquêteur

Et réceptionné par Mme Michelle GRELLIER, maire d'Aubigny-Les Clouzeaux et par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant.

Nathalie MONJARET

Le mémoire en réponse est un document séparé.

Il a été établi avec comme support le procès-verbal de synthèse.

Ci-dessous, le courrier de transmission signé par le vice-président de LA ROCHE-SUR-YON Agglomération en charge de l'urbanisme



Direction Aménagement, Urbanisme,  
Habitat et Hébergement  
Service Planification et Politique  
Foncière

N/Réf. : NM 2025.100  
Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr  
Tél. 02 51 47 47 51

Monsieur Claude MATHIEU  
8 ter rue des Normands  
La Chaume  
85100 LES SABLES D'OLONNE

Objet : Enquête publique PLU Aubigny-Les Clouzeaux  
Mémoire en réponse aux observations recueillies  
(en PJ)

La Roche-sur-Yon, le 14/05/2025

Monsieur,

Vous avez été désigné comme commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 mars au 25 avril 2025 inclus.  
Celle-ci portait sur le projet de révision générale du PLU d'Aubigny-Les Clouzeaux.

Suite à la clôture de cette procédure et à la transmission, le 30 avril dernier, du procès-verbal de synthèse des observations que vous avez recueillies pendant l'enquête publique, vous trouverez en pièce jointe le mémoire en réponse de la collectivité, qui vous apportera des éléments complémentaires afin de vous permettre de finaliser la rédaction de votre rapport.

En espérant que ces informations vous apporteront les précisions attendues, je reste à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Signé numériquement le 14/05/2025  
par Ganachaud Thierry  
5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



---

ENQUETE PUBLIQUE PLU  
Réunion du 6 février 2025  
Compte-rendu

---

Présents :

Claude MATHIEU, commissaire-enquêteur  
Bernard JANAILHAC, commissaire-enquêteur suppléant  
Michelle GRELLIER, Maire d'Aubigny-Les Clouzeaux  
Jany GUERET, Adjoint à l'Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux  
Soledad MELON, Directrice générale des services d'Aubigny-Les Clouzeaux  
Rémi CLISSON, Responsable du service Urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux  
Nathalie MONJARET, Chef de projet Planification Urbaine, La Roche-sur-Yon Agglomération  
Alicia DALLET, Chargé de mission planification, La Roche-sur-Yon Agglomération

Diffusion du compte-rendu à tous les participants et au bureau d'études Urbanova

---

• Avis des PPA et de la MRAe :

- ⇒ La date limite de réception des avis PPA est le 12 février.
  - ⇒ L'avis de la MRAe devrait être émis au plus tard le 18 février (avec un décalage de quelques jours par rapport à l'envoi à la collectivité).
  - ⇒ Des courriers de réponses aux observations des PPA seront à envoyer avant le démarrage de l'enquête et seront à intégrer au dossier d'enquête (prévoir temps de rédaction des courriers, validation et signature).
- Le bureau d'études Urbanova travaille sur la synthèse et l'analyse des observations des PPA.

• Organisation de l'enquête publique :

- ⇒ Période d'enquête : du 24 mars au 25 avril 2025
- ⇒ Dates des permanences :
  - lundi 24/03 : 14h à 17h30, en mairie des Clouzeaux
  - vendredi 28/03 : 9h à 12h30, en mairie d'Aubigny
  - mercredi 02/04 : 14h à 17h30, en mairie d'Aubigny
  - vendredi 04/04 : 16h à 19h, en mairie des Clouzeaux
  - samedi 12/04 : 9h à 12h, en mairie d'Aubigny
  - mercredi 16/04 : 9h à 12h30, en mairie des Clouzeaux
  - mardi 22/04 : 9h à 12h30, en mairie d'Aubigny
  - vendredi 25/04 : 14h à 17h30, en mairie des Clouzeaux
- ⇒ Le siège de l'enquête publique sera la mairie déléguée des Clouzeaux. Les permanences auront lieu dans les 2 mairies (Aubigny et Les Clouzeaux) dans les salles du conseil municipal, afin de permettre la projection de plans et documents. (*salles à réserver aux dates des permanences*)  
Le Wifi public sera accessible pour les permanences de l'enquête.
- ⇒ Un registre papier sera mis à disposition du public dans les 2 mairies. Aucun registre dématérialisé en sera mis en place.
- ⇒ Un ordinateur sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête (Les Clouzeaux).
- ⇒ Le dossier numérique sera mis en ligne sur le site de La Roche-sur-Yon Agglomération. Un lien sera fait sur le site Internet de la commune vers le site de l'Agglomération.
- ⇒ Une adresse mail dédiée à l'enquête sera créée ([revisionplu@aubignylesclouzeaux.fr](mailto:revisionplu@aubignylesclouzeaux.fr)).

- ⇒ Les lieux d'affichage des avis d'enquête seront proposés à la commune et au commissaire-enquêteur (cartographie en cours de réalisation), avec a minima :
  - Les 2 panneaux d'affichage des mairies
  - Les entrées de bourg principales
  - Les secteurs d'OAP
  - La Soulinière (sur panneau d'affichage)
  - Les STECAL
  - etc
 La cartographie des lieux d'affichage sera jointe au dossier d'enquête.  
 L'Agglomération fournira les avis d'enquête en format A2, sur papier jaune, plastifiés. La commune se chargera de les mettre en place sur le terrain et en mairies (07/03 au plus tard).
- ⇒ Les annonces légales paraîtront dans les journaux Ouest France et le Journal du Pays Yonnais. L'Agglomération se charge de la commande auprès de Médialex.  
 Les dates seront transmises à la commune et au commissaire-enquêteur ultérieurement.
- ⇒ Mise à disposition de QGIS pendant l'enquête (projet QGIS en cours de préparation).
- Réunions préparatoires à l'enquête publique :
  - ⇒ 10/03 à 9h (RDV en mairie d'Aubigny) : Visite sur le terrain (circuit à transmettre à la commune et au commissaire-enquêteur au préalable) : la vérification de la mise en place des panneaux d'avis d'enquête sera faite en même temps.
  - ⇒ Paraphe du dossier d'enquête : date à prévoir.
- Réunions post enquête publique :
  - ⇒ 30/04 à 15h, en mairie déléguée des Clouzeaux : Remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.
  - ⇒ 23/05 à 15h, en mairie déléguée des Clouzeaux : Remise du rapport d'enquête, de l'avis et des conclusions
- Assemblées délibérantes :
  - ⇒ 09/07 : conseil municipal d'Aubigny-Les Clouzeaux : avis avant approbation du PLU
  - ⇒ Septembre (date non connue) : approbation du PLU au bureau communautaire
- Présentation du projet de PLU aux commissaires-enquêteurs



Compte-rendu réunion 10/03/2025 – Présentation de la révision du PLU et visite sur le terrain

Présents : Monsieur Mathieu Claude, Monsieur JANAILHAC Bernard, Madame GRELLIER Michelle, Monsieur Jany GUERET, Madame MONJARET Nathalie, Madame DALLET Alicia, Madame FREZET Jessica, Monsieur CLISSON Rémi

Les lieux suivants ont été présentés aux commissaires enquêteurs lors de la visite :

- Emplacements réservés Grand -Rue
- Allée de l'Aubier – Terrain Trichet – Lieu répertorié en tant qu'OAP intensification urbaine
- Village de la Charrie – Grange non retenue
- OAP extension urbaine – Belle- Etoile (tranche 5 et suivantes)
- Vérification de la présence des avis d'enquêtés (rue Louis Blériot et rue Galilée)
- Extension du Cimetière – Contrôle de la présence de l'avis d'enquête
- Village les Gâts et Colette (présence de granges répertoriées comme mutables)
- La Tignonnaire (zone artisanale)
- Emplacements réservés en vue d'une aire de covoiturage (Les quatres-vents)
- Extension de la micro-crèche (Pont Ravaud) – (contrôle de la présence de l'avis d'enquête)
- Lotissement Valot (Zone A au projet du PLU ; PA délivré en 2022)
- Village de la Soulinière (contrôle de la présence de l'avis d'enquête)
- Château de la Générie – STECAL (parking + orangerie)
- Extension du cimetière des Clouzeaux + contrôle de l'avis d'enquête
- OAP Extension urbaine – La Poiraudière (contrôle de la présence de l'avis d'enquête)
- OAP Extension urbaine – La Grange
- OAP Extension urbaine – Le Prieuré