

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE.
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE CHANTONNAY.**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

COMMUNAUTE
DE COMMUNES

PLUi



Pays de Chantonay

**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
DU 26 AOUT 2019 AU 27 SEPTEMBRE 2019**

Jacques Dutour

Président de la commission d'enquête

Mireille Amat

Membre de la commission d'enquête

Jean Paul Christiny

Membre de la commission d'enquête

TABLE DES MATIERES

1.	l'enquête	3
2.	La concertation préalable	4
3.	Le déroulement de l'enquête.....	4
3.1.	Affichage et publicité.....	4
3.2.	Les permanences.....	5
4.	les thèmes retenus	7
4.1.	Les OAP « habitat ».....	7
4.2.	Le zonage, l'agriculture et l'avenir des villages en zone A	8
4.2.1.	Le Zonage.....	8
4.2.2.	Les zones (A)	9
4.2.3.	Les zones (N).....	10
4.2.4.	Évolution des villages ruraux et autres lieu-dit et hameaux	10
4.2.5.	Changement de destination	11
4.3.	Les Zones humides	12
4.4.	Consommation foncière pour l'activité économique.	12
4.5.	Loi Barnier.....	13
4.6.	Les friches industrielles et commerciales.....	13
4.7.	Les STECAL	13
5.	Avis de la commission.....	15

1. L'ENQUETE

Objet de l'enquête

Les 10 communes du Pays de Chantonnay ont chacun un document régissant l'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour 8 communes et carte communale pour 2 d'entre elles. Afin de rationaliser l'urbanisme à l'échelle d'un territoire, la loi Grenelle II (12 juillet 2010) proposait de généraliser les PLU intercommunaux sans les rendre obligatoires ; cela permet de prendre en compte différents composants du territoire tels que les trames vertes et bleues, les orientations d'aménagement et de programmation pour l'habitat, de déplacement urbain....

C'est la loi Alur du 24 mars 2014 qui prévoit le transfert de la compétence urbanisme de la commune à l'intercommunalité et qui devient responsable des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Celui-ci règlemente la stratégie de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espaces, il fixe le cadre légal pour toutes les constructions et les aménagements.

Rappel des éléments essentiels du territoire

Le PLUi a été prescrit par le conseil communautaire de la Communauté des Communes du Pays de Chantonnay (CCPC) en décembre 2015. Plus de 140 réunions entre les différents acteurs du territoire (conseil communautaire, comité de pilotage, groupes de travail...) soit sur une durée de 3 ans, ont permis l'élaboration du projet de PLUi qui comportait différentes phases tels que le diagnostic, le PADD, le règlement et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Cette élaboration s'est faite en concertation rapprochée avec les communes. Pendant toute cette période, une concertation du public a eu lieu alliant une information amplement diffusée (articles de presse, bulletins municipaux et communautaires, sites internet, affichages...), des réunions publiques ainsi que des visites de terrain ("randos PLUi" et "OAP en marchant").

Suite au bilan de la concertation, le projet de PLUi a été arrêté et transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux communes membres avant d'être soumis à enquête publique.

Les axes principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi issus des objectifs du SCoT couvrant le territoire (SCoT du Pays du Bocage Vendéen) et des enjeux ressortant du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont les suivants :

1. AXE 1 : Affirmer le positionnement du territoire du Pays de Chantonnay
 - a. Valorisation de la ressource en eau symbolisée par les 3 lacs pour affirmer le territoire dans un environnement élargi
 - a. Renforcer le pôle urbain de Chantonnay au bénéfice d'une meilleure connexion aux territoires urbains
2. AXE 2 : Renforcer le mode de développement du maillage des p^les en accord avec le tissu productif
 - a. Structuration du tissu économique en cohérence avec le positionnement du territoire
 - b. Augmentation du niveau de services permise par une mutualisation et une prise en compte de l'accessibilité
 - c. Développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine
3. AXE 3 : Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale
 - a. Amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré
 - b. Trame verte et bleue mise au profit d'une intégration des enjeux environnementaux, de la gestion des risques et des énergies renouvelables

Le dossier

Enquête N°E1900076/44

Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

Les documents présentés à l'enquête étaient bien construits, aisément lisibles et compréhensibles par le public. La commission d'enquête note la qualité des documents graphiques qui sont particulièrement lisibles grâce aux couleurs correspondant aux différents zonages. Ils ont été les documents de travail les plus consultés pendant l'enquête. Le nom des rues principales dans les bourgs aurait été utile pour un meilleur repérage du public. A noter que les périmètres de captage ne figurent pas sur les cartes.

La commission d'enquête regrette que les dossiers numérique et papier n'aient pas été rigoureusement identiques. En effet, sur le site internet, certains documents tels que le bilan de la concertation, et les annexes (inventaire des zones humides, servitudes...) étaient disponibles alors qu'ils ne l'étaient pas au dossier papier. Bien que signalé par mél avant le début de l'enquête, ces documents n'ont pas été édités pour la version papier.

Toutefois, la commission d'enquête estime que cela n'a pas eu d'incidences sur la bonne information du public, pour preuve, le bilan de la concertation n'a été téléchargé que 5 fois pendant l'enquête, dont 3 ou 4 fois par les seuls membres de la commission.

2. LA CONCERTATION PREALABLE

Plus de 140 réunions entre les différents acteurs du territoire (conseil communautaire, comité de pilotage, groupes de travail...) soit sur une durée de 3 ans, ont permis l'élaboration du projet de PLUi en concertation rapprochée avec les communes.

La concertation du public a eu lieu tout au long du projet au travers d'une exposition itinérante qui a circulé dans les 10 mairies, 3 séries de 4 réunions publiques organisées entre 2017 et 2019 afin de restituer les différentes phases du PLUi sur chaque commune. Celles-ci ont rassemblé au moins 470 personnes. Un registre a été mis à la disposition du public dans chaque commune afin de recueillir ses observations qui pouvait également être transmises par courrier ou à l'aide d'une adresse mél. Il a également été rappelé l'importance de formuler les remarques particulières à l'enquête publique ou tout au moins d'aller s'y renseigner. Au total, une soixantaine de remarques de demandes particulières ont été prises en compte par le comité de pilotage en novembre 2018.

Des visites sur le terrain ont également été organisées en 2018 par la communauté des communes et par le bureau d'étude PLUREAL : trois « randos PLUi », chacune sur une partie du territoire et des « OAP en marchant » devant la complexité de certaines OAP, notamment au regard de leur localisation et de la problématique foncière.

La commission d'enquête estime que la concertation a été bien menée.

3. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Affichage et publicité

L'enquête du PLUi a été précédée d'une information importante, largement relayée, notamment au travers différents médias tel que le journal du Pays de Chantonnay de juillet 2019 distribué dans chaque boîte aux lettres, les sites internet des communes et de la communauté des communes, la page Facebook, les bulletins communaux, l'avis réglementaire dans la presse (Ouest France et la Vendée agricole). Par ailleurs, les personnes ayant fait des demandes relatives à l'urbanisme ont été averties par un courrier leur spécifiant de se rendre à l'enquête afin de s'informer. Concernant les OAP, certaines mairies ont pris l'initiative de contacter les riverains afin de les informer de l'enquête à venir. Les dates, lieux et heures des permanences ont donc été largement diffusés ; les détails du projet étaient également consultables grâce à un lien internet.

Par ailleurs 155 affiches en A3 et A2 jaunes ont été réparties dans les 10 communes, à l'entrée des bourgs, panneaux d'affichage et commerces. La commission d'enquête a pu le constater tout au long de l'enquête, force est de reconnaître que toute personne circulant dans le Pays de Chantonnay rencontrait nécessairement une ou plusieurs de ces affiches.

Il était difficile d'ignorer que celle-ci avait lieu.

Toutefois, préalablement à l'enquête, la commission d'enquête avait exprimé avec insistance la demande que l'avis d'enquête figure également sur les sites de la soixantaine d'OAP que compte le PLUi. La commission regrette que cela n'a pas été fait, notamment dans le cas d'OAP plus "sensibles" car ainsi le maître d'ouvrage aurait fait preuve de transparence.

Sur l'ensemble du territoire, l'affichage et la publicité ont permis une bonne information du public, dépassant largement les nécessités liées à la réglementation. Toutefois, la commission d'enquête déplore l'absence d'affichage dans les OAP.

3.2. Les permanences.

Dans chaque lieu de permanence, le public disposait :

- D'une version papier du dossier,
- D'un registre d'enquête pour recueillir ses observations,
- D'un ordinateur pour consulter la version numérique du dossier.

Le public pouvait également déposer ses observations :

- Sur un registre dématérialisé www.democratie-active.fr/plui-paysdechantonnay/
- Par courriel à l'adresse : plui-paysdechantonnay@democratie-active.fr
- Par courrier au siège de la communauté de communes.

Les salles choisies pour tenir les permanences étaient toutes bien adaptées : accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, suffisamment grandes avec assez de tables pour déployer de nombreuses cartes.

Les 23 permanences se sont déroulées sans problèmes. Pour chaque permanence, au moins deux commissaires enquêteurs étaient présents et le public a toujours pu être reçu sans devoir attendre de longs moments.

Les relations entre le public et les commissaires enquêteurs sont toujours restées courtoises. Si parfois quelques personnes ont montré une ferme hostilité envers certaines des mesures de ce projet, le ton est toujours resté modéré.

Se sont ainsi 229 personnes qui se sont présentées au cours des 23 permanences tenues au sein des collectivités de la Communauté de Communes durant les 33 jours de l'enquête publique. A une occasion, la permanence a été prolongée de 40 minutes.

Sur le registre dématérialisé, 5140 téléchargements et 229 visiteurs uniques ont été dénombrés. Aucune association ne s'est déplacée.

C'est un total de 140 observations ou contributions qui ont été déposées au cours de l'enquête, 42 ayant été déposées en ligne sur le registre et 98 par observations écrites et courriers déposés ou annexés sur les 11 registres papiers mis à la disposition dans les collectivités.

La publication d'une observation a dû être modérée mais le reste de son contenu a été pris en compte par la commission d'enquête.

En conclusion si les statistiques, extraites du registre dématérialisé, démontrent que l'intérêt du public a été notable, il s'avère qu'en comparaison de l'enjeu pour le territoire et une population

estimée à 22.300 habitants sa participation n'a été que modeste.

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

4. LES THEMES RETENUS

Les observations du public et les interrogations de la commission d'enquête ont pu être regroupées par thèmes qui sont au nombre de 7 :

- Les OAP "habitat"
- Le zonage
- Les zones humides, l'agriculture, l'avenir des villages en zone A
- Consommation foncière pour les zones d'activités
- La loi Barnier
- Les friches industrielles et commerciales
- Les STECAL

4.1. Les OAP « habitat »

La majorité des OAP (Orientations d'aménagements programmés) sont chargées du renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Parfois elles s'intègrent au niveau de dents creuses mais peuvent également empiéter sur des terrains déjà bâtis de propriétés relativement importantes ou empiètent sur des "fonds de jardin".

Autant la majorité de la soixantaine d'OAP dans les 10 communes de la CCPC ne pose pas de problèmes, dans certains cas, les projets d'OAP semblent mal préparés et donne une impression d'OAP de "convenance" très théoriques et sans faisabilité réelle. En effet, pour ces OAP :

- Les propriétaires ne semblent pas informés du projet et ne seront pas vendeurs
- Des problèmes techniques se sont révélés au cours de l'enquête (entrée de garage difficile, distance insuffisante avec les futures habitations, inadéquation avec la topographie du terrain...)
- Des zones humides n'ont pas été reportées sur les projets des OAP n° 1 et 4 à Ste Cécile.
- L'impact est trop important sur certaines parcelles déjà construites et qui se trouvent coupées en deux

De toutes les OAP, sans doute la n°6 de Sigournais mérite d'être évoquée tant elle a suscité d'interrogations voire d'incompréhension et d'indignation. Cette OAP s'insère sur des terrains libres de constructions mais enclavés et sans accès et englobe parfois la moitié de parcelles construites. Quasiment tous les riverains ou propriétaires impactés se sont manifestés à l'enquête et ce, dès le premier jour : 12 observations ont été portées sur le registre ainsi qu'une pétition avec 44 signatures émanant des "Propriétaires et riverains du projet d'OAP n°6, Sigournais", qui se sont regroupés opportunément à l'occasion de l'enquête. Sont évoqués la perte de tranquillité, l'atteinte au village patrimonial, l'augmentation de circulation engendrée par le projet et donc de danger sur la route et surtout l'atteinte à la propriété, car certaines parcelles seraient divisées en 2, la propriété perdant ainsi son jardin paysagé.

La commission d'enquête note également que cette OAP se situe dans le périmètre des 500 m du château et qu'une cabane de vigne répertoriée se situe également sur une des voies d'accès envisagée. La commune de Sigournais a également estimé que les contours de cette OAP devaient être modifiés en fonction de l'opposition de propriétaires.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique expressément que *"Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de*

le vendre, ou encore faire construire... L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.” La commission d'enquête traduit ceci par le fait que la CCPC n'instruira pas de procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant l'expropriation. Elle salue cette volonté d'apaisement.

Concernant les projets d'OAP, la commission d'enquête estime que :

- La majorité des OAP ne posent pas de problèmes sous réserve que les propriétaires soient informés et qu'ils soient vendeurs. Ces OAP devraient être réalisables dans le temps du PLUi
- Des règles de hauteur de construction seront définies pour chaque OAP ainsi que l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et n'adopteront pas automatiquement les hauteurs définies pour les zones 1AUh du règlement
- Les projets de lotissement privé peuvent se faire sous réserve de compatibilité avec le projet d'OAP
- Certaines OAP doivent être reconsidérées :
 - L'OAP n°2 de Sainte Cécile qui se trouve dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole. Les OAP n° 1 et 4 qui comportent des zones humides non traduites sur le document graphique
 - Les contours vus à la baisse (voir rapport d'enquête) de l'OAP n°5 de Saint Martin des Noyers
 - La suppression de l'OAP n°1 de Saint Vincent de Sterlanges, OAP de réseau, ainsi que le demande l'Etat d'autant qu'elle paraît incompatible avec la préservation d'un mur en pierre répertorié
 - L'OAP n°6 de Sigournais qui, en l'état, n'est pas réalisable. La proposition de la commune de Sigournais est intéressante mais ne résout pas l'accessibilité aux parcelles (1 seul accès, 6 m de large).

La commission d'enquête estime qu'il aurait été judicieux, avant de définir certaines OAP de tout d'abord identifier un quotient de faisabilité s'appuyant sur la maîtrise foncière, le contexte local, la configuration des terrains, la sensibilité environnementale, afin d'être en capacité de présenter des projets viables et cohérents

4.2. Le zonage, l'agriculture et l'avenir des villages en zone A

En premier lieu, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay n'est pas concernée par l'application de la Loi Littoral. A ce titre, les aménagements prévus dans le cadre des prescriptions de l'article 42 de la loi ELAN relatif à la possibilité de combler les dents creuses hors agglomération ou village ne s'appliquent pas.

4.2.1. Le Zonage

Il nous a été permis de constater que la notion même de zonage est quelques fois mal interprétée par le public, à sa décharge faut-il rappeler qu'une parcelle située en secteur N (Naturel) pourra être cultivée et qu'à contrario une autre située en secteur A (Agricole) ne le sera pas systématiquement et que dire des zones humides qui ne présentent pas de signe extérieur d'hygrométrie.

Cette terminologie, s'est avérée au cours de l'enquête, source d'incompréhension et d'interrogation de la part d'un public non averti.

A titre de simple rappel, en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) les plans locaux

d'urbanisme ne peuvent en effet autoriser que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

Seules trois exceptions sont réglementairement admises sous conditions :

- Dans les zones A et N peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus, dont notamment des bâtiments d'habitation.
- Dans les zones A, le règlement peut désigner tous les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que celle-ci ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.
- Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension. Cette extension encadrée, ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le zonage a été l'une des préoccupations majeures du public avec comme base incontournable, la consultation des documents graphiques. En contrepartie, ceux relatifs au règlement ne l'ont été que très exceptionnellement. Il a fallu faire preuve de pédagogie pour amener néanmoins certains de nos contributeurs à s'y intéresser.

4.2.2. Les zones (A)

La maîtrise de la consommation d'espace est un objectif majeur du projet de PLUi présenté, qui puise sa genèse dans le SCoT du pays du bocage Vendéen.

Les espaces exploités par l'agriculture sont généralement classés en zone A, néanmoins quand existent des enjeux paysagers ou écologiques le zonage N est retenu. Cette différence de zonage, sans interdire l'exploitation agricole, encadre de manière plus rigoureuse les droits à construire.

A ce titre, le gain de surface en secteur AU et U est significatif en comparaison des PLU actuels puisque ce sont 377 hectares qui ont été économisés. Ainsi, 30 306 hectares de zones agricoles et naturelles sont identifiés en zone A, soit 95% du territoire communautaire.

L'ensemble des terres exploitées localisées en zones urbaines et à urbaniser (1AU et 2AU) représente 70,6 hectares. Cette situation impacte 25 exploitations sur 369 (*source Chambre d'Agriculture de 2017*).

Les prescriptions du présent PLUi ne sont pas de nature à remettre en question la pérennité des exploitations agricoles.

Au cours de l'enquête publique, le zonage A est celui qui a été le plus décrié, voir contesté par les particuliers étant donné l'impact qu'il est de nature à générer sur des intérêts privés : en effet, leur parcelle préalablement en zone constructible se retrouve en zone A, non constructible.

Souvent, le tracé du zonage A au niveau des agglomérations et des bourgs secondaires est celui de l'enveloppe urbaine. Ce tracé a été effectué en respectant les prescriptions du DOO du SCoT. De fait des parcelles non exploitées, mais dans un secteur à dominante rurale se trouvent zonées en A.

Alors que l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme prescrit : *“Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles”*, des contributeurs argumentent que les notions de *“potentiel agronomique et économique”* ne s'appliquent pas à leurs parcelles, tout en occultant la notion de

“potentiel biologique” que représentent ces terrains.

Une jurisprudence existe en la matière et cite :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que si les deux parcelles en litige ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, elles sont insérées dans un secteur à dominante rurale et de caractère agricole ; que, par suite, et quelle que soit la valeur agricole des terres, leur classement en zone agricole n'est pas entaché d'erreur manifeste ; que la COMMUNE D'ASLONNES est, dès lors fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges se sont fondés sur l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation pour annuler la délibération litigieuse »¹

La commission d'enquête estime que ces villages sont à dominante rurale et qu'à ce titre les mesures prises par le maître d'ouvrage sont cohérentes avec la réglementation et avec le PADD.

Le zonage A retenu respecte les enjeux du développement durable. Il protège l'agriculture et densifie l'urbanisation dans les secteurs équipés pour la recevoir.

4.2.3. Les zones (N)

Les réservoirs de biodiversité, incluant en particulier les vallées, des boisements et les secteurs bocagers sont identifiés de manière systématique dans le PLUi, qui les protège en zone Naturelle.

Nous retiendrons que les secteurs compris dans l'atlas des zones inondables ou dans le PPRI sont classés Ni.

La superficie des zones N et Ni est de 5172 hectares soit 16% du territoire.

Les zones (N) sont généralement bien admises et identifiées comme nécessaires à la protection de la biodiversité à l'exception du monde agricole qui voudraient en voir certaines parties basculer en zone A.

La commission estime que les motifs de délimitation de la zone N exposés dans le rapport de présentation sont pertinents, et ne sont pas un frein à l'exploitation agricole. Le zonage N protège l'armature principale de la trame verte et bleue.

4.2.4. Évolution des villages ruraux et autres lieu-dit et hameaux

L'interdiction faite par la loi de construire en dehors de l'enveloppe urbaine des villes principales ou des bourgs secondaires est majoritairement ressentie, au sein d'une population rurale, comme de nature à fragiliser un développement équilibré des territoires. Ainsi, l'application stricte de cette loi est souvent mal perçue par les administrés dont certains voient leur parcelle, auparavant constructible, ne plus l'être et interprète cette modification comme une injustice. Ces situations provoquent de l'incompréhension et de la détresse à la fois morale et matérielle et sont la genèse de la majorité des observations présentées. S'ajoute à ces situations personnelles spécifiques, la crainte exprimée de voir l'inconstructibilité des « dents creuses » générer par conséquence à moyen ou long terme la mort « à petit feu » de ces villages pourtant animés par une vie sociale qui ne peut être ignorée.

A l'examen des observations présentées, les définitions de « village » et de « dent-creuse » sont souvent mal interprétées et donc mal restituées par la population et à ce titre se trouvent quelques fois dévoyées de leur définition initiale dans ces observations.

Nous retiendrons donc :

- Qu'une instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 définit un village comme “un

¹ Cour administrative d'appel de Bordeaux, 6ème chambre (formation à 3), du 30 décembre 2005, 02BX02119

Enquête N°E1900076/44

Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année qui se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité ou services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie”.

- Que le SCoT du bocage vendéen prescrit que :
 - L'enveloppe urbaine concerne les centres bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d'une même commune, qui seuls ont vocation à se développer
 - L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi, c'est à dire dans les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) ne générant pas d'impact sur l'agriculture.
- Que le concept urbanistique de dent creuse est une notion assez large, qui n'a pas véritablement de définition juridique et qu'il est couramment admis que les dents creuses sont des parcelles vierges, d'une superficie relativement modeste, entourées de constructions sur ses côtés.

Dans le cadre du présent projet présenté à l'enquête publique, la communauté de communes du Pays de Chantonay

- A identifié comme bourgs secondaires les villages correspondant aux anciennes communes qui ont fusionné avec Chantonay et Bournezeau dans les années 70. Ce qui correspond à la définition de l'instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 et à la prescription du SCoT.
- A pris la résolution de ne programmer aucune STECAL habitation, et donc de se priver de cette possibilité de dérogation.

Cette volonté était clairement énoncée au départ, et notamment dans le cadre de l'axe 3 du PADD, *“Recentrage des nouveaux logements dans les bourgs principaux et secondaires et en contrepartie la maîtrise de la constructibilité dans les villages et autres écarts et hameaux”* approuvé en délibération par l'unanimité des conseils municipaux .

Il va sans dire que cette décision est source de contestation et ce notamment en comparaison avec le projet de PLUi de la communauté de communes voisine du Pays de Pouzauges, et faisant partie du même SCoT, qui lui identifie 17 secteurs Uv à vocation habitat en milieu rural.

Le maître d'ouvrage s'appuie sur la loi et le SCoT pour définir son PADD et justifier ses choix. La commission estime que sa stratégie est cohérente et respectueuse des objectifs nationaux concernant la consommation de terres agricoles et de développement durable en limitant les déplacements induits.

4.2.5. Changement de destination

Ce sont 202 bâtiments qui ont été identifiés, selon des critères spécifiques dont l'impact sur l'agriculture, comme pouvant changer de destination. On peut rappeler qu'aucun de ces bâtiments ne doit se trouver à moins de 100 mètres d'un site ou siège d'une exploitation agricole, et qu'au-delà du PLUi le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Sur ces 4 dernières années, le rythme des permis de construire lié à ces changements de destination est de 2 par an. Dans le cadre du PLUi et selon les divers critères retenus, le coefficient de faisabilité est estimé à 10% pour ce type de gisement. Estimation cohérente correspondant à une vingtaine de bâtiments à l'échelle des dix prochaines années et ne doit, à ce titre, pas avoir d'impact particulier.

Enquête N°E1900076/44

Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

Cette thématique n'a généré que peu d'observations de la part du public. La commune de St Germain de Prinçay a sollicité dans sa délibération l'ajout d'une quinzaine de bâtiments à la liste déjà établie. Le porteur de projet s'engage dans son mémoire en réponse à les étudier.

La commission estime que ces possibilités de changement de destination n'auront que très peu d'influence sur la densification en milieu rural mais permettront de préserver le patrimoine bâti de caractère.

4.3. Les Zones humides

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire entre 2011 et 2013, relativement complet, conduit en cohérence avec les actions du SAGE en vue de leur préservation en tant que support d'une biodiversité spécifique, de leur rôle de régulateur de la ressource en eau (tant en quantité qu'en qualité), régulateur thermique, rôle tampon pour les inondations et puits de carbone. La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. A noter toutefois que l'aspect visuel extérieur de certaines zones humides n'est pas toujours en adéquation avec ses spécificités intrinsèques, d'où quelques incompréhensions du public.

Les zones humides sont par nature strictement protégées et le règlement du PLUi rappelle l'interdiction de la destruction des zones humides (*et des haies inventoriées*).

Néanmoins, dans le cadre des OAP n°1 et 4 envisagés sur la commune de Sainte Cécile et qui comportent des zones humides, les projets présentés prévoient d'appliquer la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser), sous prétexte que ces zones humides ont peu de lien fonctionnel avec les autres habitats et sont situées en limite d'un environnement « *fortement urbanisé* », terme qui nous semble exagéré pour qualifier la commune de Sainte Cécile. A noter que ces zones ne sont pas identifiées sur la représentation graphique de ces OAP.

Le dossier justifie l'atteinte à ces zones humides en indiquant qu'elles ne représentent que 0,01 % des superficies des zones humides de la Communauté de Communes et ne prévoit pas de mesures compensatoires ce qui est contraire à l'esprit du Grenelle de l'environnement de 2007, renforcé par la loi biodiversité d'août 2016, où le porteur de projet a pour obligation de parvenir à zéro perte nette de biodiversité, voire à un gain.

En page 32 de la pièce 2.7 du rapport de présentation il est indiqué que : « *Les OAP sont organisées de manière à pouvoir étudier la possibilité du maintien de surfaces de zones humides* ». Mais cela reste hasardeux et insatisfaisant, la commission estime qu'il est important de conserver les zones humides en général et notamment lors de l'aménagement des OAP ne serait-ce que pour ne pas créer de précédent, vis à vis du milieu agricole sollicitant par ailleurs la suppression de certaines zones humides.

La commission d'enquête attire l'attention sur l'enjeu que représente la protection des zones humides et préconise que l'intégralité de celles-ci soient préservées y compris dans les OAP. Les aménagements doivent en tenir compte au stade de leur planification.

4.4. Consommation foncière pour l'activité économique.

Les OAP extension de zones d'activités existantes ne sont prévues que sur les pôles d'appui :

- Bournezeau, le Vendéopole
- Saint Martin des Noyers, les Fours
- Saint Prouant, les grands Montains

Une consommation de 24 ha est prévue dont 4 ha en 2Aux. Les superficies totales prévues sont

Enquête N°E1900076/44

Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

compatibles avec le SCoT et le PADD.

La commission d'enquête incite la communauté de communes à bien respecter l'engagement du SCoT de mobiliser les réserves foncières en fonction du rythme de commercialisation (50% commercialisé).

4.5. Loi Barnier.

Une OAP sur le secteur du Vendéopole vise à utiliser des espaces verts en déplaçant la marge de recul de 100 m à 45 m de l'axe de l'autoroute. 1,15 ha seront ainsi récupérés. Les nouveaux bâtiments devront respecter les normes acoustiques spécifiques.

La commission d'enquête approuve cette mesure qui s'apparente à de la densification dans le domaine de l'activité économique.

4.6. Les friches industrielles et commerciales.

Cette problématique est très peu évoquée dans le projet soumis à l'enquête publique. Quelques observations l'évoquent, notamment celle de M. Le Thiec (RD_19).

Plusieurs friches existent sur le territoire notamment :

- Dans la zone Uxd de Saint Vincent Sterlanges, la Versenne des Ormeaux,
- La zone Uxd de la Garmitière à Saint Martin des Noyers,
- L'ancienne mine d'antimoine à Rochetjoux.

La commission d'enquête est bien consciente de la difficulté que représente une renaturation ou une réhabilitation de site industriel ou commercial.

L'État dans une instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 fixe l'objectif « Zéro artificialisation nette ». Dans cette optique les friches industrielles et commerciales deviendront des ressources foncières intéressantes à exploiter.

La commission d'enquête invite la communauté de communes, dans l'optique de futures révisions du PLUi, à s'emparer de la problématique des friches industrielles et commerciales et à se doter des outils permettant d'utiliser cette ressource.

4.7. Les STECAL

Afin de limiter le développement des hameaux et de l'habitat isolé, l'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi (article L151-13 du code de l'urbanisme) c'est à dire dans les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ne générant pas d'impact sur l'agriculture.

Les auteurs du PLUi du Pays de Chantonnay ont choisi de ne pas créer de STECAL "habitat".

En revanche, 23 STECAL à vocation économique et touristiques sont identifiés.

Des Personnes Publiques Associées sont très critiques sur la façon dont ce point est traité dans le dossier : La CDPENAF, La Chambre d'Agriculture de la Vendée, et l'État reprochent :

- De ne pas suffisamment identifier, détailler et justifier la pertinence des STECAL
- La surdimension de certains secteurs
- Que l'engagement à fournir les documents complémentaires n'est pas suffisant.

Cela conduit la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture de la Vendée à émettre un avis défavorable et l'État à compléter le sien par une stricte réserve.

La commission d'enquête a sollicité dans son procès-verbal de synthèse, un document à annexer au mémoire en réponse et qui se rajouterait au rapport de présentation, comme le demandent les services de l'État.

Le maître d'ouvrage a fourni ce document qui n'est pas encore totalement finalisé.

Il identifie toutes les STECAL du projet et les classe dans les sous-secteurs correspondant :

- Secteur Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié à l'exploitation des richesses du sous-sol,
- Secteur Nep : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements légers d'intérêt public et collectif liés et nécessaires au traitement des eaux usées et aux déchetteries.
- Secteur NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique.
- Secteur NLS : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques.
- Secteur Ntp : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique, correspondant à des ensembles bâtis à caractère patrimonial où les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent.
- Secteur Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique.
- Secteur Nv : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage.
- Secteur Nenr : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable.
- Secteur Nx : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs Nxd et Nxc.

Pour chaque catégorie, le choix d'identifier ces secteurs en STECAL est argumenté : permettre le développement d'entreprises déjà installées sur le territoire (Nc, Nx), répondre à des obligations légales (Nv), répondre aux axes du PADD (Nt et Ntp), maîtriser des risques de pollution (Nep), mettre en place des installations de type sanitaires publics ou local technique (NI et NLS), favoriser la transition énergétique (Nenr).

Le porteur de projet précise les superficies totales utilisées, la surface du bâti existant, celle des extensions possibles, il apporte une argumentation sur le caractère limité, il signale l'éventuel impact sur l'agriculture.

Ce document fournit une réponse pertinente aux interrogations de la Chambre d'Agriculture de la Vendée, de la CDPENAF et de l'État. La version qui nous a été présentée n'est pas encore finalisée et la commission d'enquête invite la communauté de communes à le compléter.

La commission d'enquête estime que le document produit en réponse concernant les STECAL répond aux interrogations formulées par les PPA.

5. AVIS DE LA COMMISSION.

Dans son ensemble le projet de PLUi n'a été que très peu contesté ou remis en cause. Ce sont essentiellement les thématiques liées au zonage et aux OAP qui ont focalisé l'attention. A ce titre, il est à noter que la quasi-totalité des personnes qui sont intervenues étaient impactées à titre personnel.

Aucune association n'a participé à l'enquête. L'intérêt général, même s'il a été abordé dans la thématique de l'urbanisation des villages, ne semble pas avoir été la priorité au regard des contributions présentées à l'enquête publique.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la procédure d'enquête publique préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du PAYS DE CHANTONNAY, la commission d'enquête :

estime, concernant l'enquête :

- que la concertation a été globalement bien menée dans des conditions conformes à la réglementation. Néanmoins elle aurait pu être optimisée sur les secteurs sensibles tels que les OAP.
- que sur l'ensemble du territoire, l'affichage et la publicité ont permis une bonne information du public, dépassant largement les nécessités liées à la réglementation. Toutefois, la commission d'enquête déplore l'absence d'affichage dans les OAP
- que l'enquête a été d'une durée suffisante et d'un nombre de permanences adapté, qui se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, de transparence et selon le calendrier prévu ce qui a permis à chacun de s'exprimer sans contrainte.
- que le dossier présenté à l'enquête était réglementaire et compréhensible même pour un public non averti, mais qui devra faire l'objet d'améliorations sur différents points tels que clarifier le règlement en matière de protection des zones humides, reporter le zonage du PPRI et les périmètres de captage sur les documents graphiques dans le cadre du dossier final qui sera présenté pour approbation.

A noter toutefois que les dossiers papier et numériques n'étaient pas rigoureusement identiques mais la commission estime, étant donné les observations déposées et le nombre de téléchargements de ces documents, que cela n'a pas eu d'incidences sur la bonne information du public

- que les échanges ont été constructifs avec le porteur de projet, comme avec le public.
- que si le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse s'est avéré circonstancié sur certaines thématiques, il nous semble avoir été laconique sur les questions posées par les PPA et n'a pas apporté de réponse systématique aux questions individuelles, se contentant d'une réponse globale.

La commission d'enquête salue la volonté d'apaisement du porteur de projet lorsqu'il s'engage à laisser la liberté aux propriétaires de terrain impactés par une OAP de le vendre ou non.

et concernant le projet de PLUi :

- que le maître d'ouvrage s'appuie sur la loi et le Scot pour définir son PADD et justifier ses choix. La commission estime que sa stratégie est globalement cohérente et respectueuse des objectifs nationaux concernant la consommation de terres agricoles et de développement durable en limitant les déplacements induits. En effet, il réduit considérablement les surfaces à urbaniser en comparaison des PLU actuels, soit un gain de 377 ha sur 460 ha initialement prévus.

- que les prévisions démographiques sont optimistes en comparaison des statistiques des années antérieures. Cette situation induit pour le porteur de projet la nécessité d'adapter ses programmes d'habitat à la réalité de l'évolution de la croissance démographique. Les OAP devront donc être cadencées dans le temps, après avoir donné priorité aux gisements fonciers existants disponibles.
- que le principe de mixité sociale est mis en avant.
- que l'OAP n°1 de Saint Vincent Sterlanges ne correspond pas aux caractéristiques réglementaires (urbanisme linéaire de réseau en extension).
- que le zonage A retenu respecte les enjeux du développement durable. Il protège l'agriculture et densifie l'urbanisation dans les secteurs équipés pour la recevoir
- que le choix de n'identifier que 4 villages principaux (bourgs historiques d'anciennes communes ayant fusionnées) et aucun autre village est cohérent avec la politique menée.
- s'engage dans la protection des zones humides du territoire en inscrivant notamment en zone naturelle (N) les principaux secteurs concernés par la présence de celles-ci même si cet engagement demande à être clarifié notamment dans le cadre de certaines OAP. En effet, la commission d'enquête estime que cette protection doit être intégrale et que les aménagements doivent en tenir compte au stade de leur planification
- que les motifs de délimitation de la zone N exposés dans le rapport de présentation sont pertinents et ces secteurs restent exploitable pour l'agriculture tout en protégeant l'armature principale de la trame verte et bleue.
- que les possibilités de changement de destination n'auront que très peu d'influence sur la densification en milieu rural mais permettront de mieux préserver le patrimoine bâti de caractère. Les déplacements induits resteront modérés
- concernant les zones économiques :
 - La commission d'enquête incite la communauté de communes à bien respecter l'engagement du SCoT à mobiliser les réserves foncières en fonction du rythme de commercialisation.
 - La commission d'enquête estime que l'annexe au mémoire fourni par la communauté des communes pour justifier les STECAL répond aux interrogations formulées par les PPA.
 - La commission d'enquête estime le choix des STECAL économique, exemple de l'entreprise Thomas, est pertinent dans la mesure où il permet de conforter la pérennité des entreprises déjà installées sur le territoire.
 - Que la dérogation à la loi Barnier s'apparente à de la densification dans le domaine de l'activité économique ce qui est une mesure positive
 - Que les friches industrielles et commerciales constituent des secteurs dont la valorisation nécessite de se doter des outils permettant leur utilisation
- l'ambition d'engager au travers le PLUi la transition écologique et énergétique en limitant les déplacements et les incidences en émissions de gaz à effet de serre est une démarche positive.

La commission d'enquête conclue :

Qu'à l'analyse du dossier d'enquête, des observations déposées à l'enquête, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, des commentaires et motifs évoqués ci-dessus, la commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Chantonnay, assorti toutefois de deux réserves :

- 1 Abandon du projet de l'OAP n°1 à Saint Vincent Sterlanges.
- 2- Respect strict des zones humides.

Fait au Perrier, le 24 octobre 2019.

Les membres de la commission d'enquête.

Dutour Jacques



Amat Mireille



Christiny Jean Paul

