



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale

## Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire

Service connaissance des territoires et évaluation  
Division évaluation environnementale

Réf. : 2023-7078 Modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes  
du Pays de Chantonnay (85)  
Recours sur l'avis conforme émis par la MRAe le 4 août 2023

Nantes, le 27 novembre 2023

**Le président de la Mission Régionale de  
l'Autorité Environnementale Pays de la Loire**

à

**Madame Isabelle MOINET,  
Présidente de la communauté de communes  
du Pays de Chantonnay**

Par courrier, reçu le 29 septembre 2023, vous formulez un recours gracieux à l'encontre de l'avis conforme, pris le 4 août 2023, en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme sur le projet de modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay.

Après examen il apparaît que la note produite à l'appui du recours gracieux n'apporte pas d'élément probant.

- Pour Saint-Germain-de-Prinçay, les compléments fournis dans le cadre du recours gracieux s'attachent principalement à revenir sur des éléments déjà abordés dans le dossier initial, à ce titre :
  - la commercialisation des lots libres du lotissement de La Bodinière n'entraîne pas nécessairement à très court terme la construction de logements dans la mesure où ils n'ont pas encore fait l'objet de demandes de dépôts de permis de construire, et vont donc le moment venu contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements ;
  - il est indiqué que la commune n'a pas encore souhaité, préalablement à cette modification, engager de réflexion sur la mobilisation potentielle de deux des quatre dents creuses dont elle dispose de la maîtrise foncière ;
  - la division parcellaire opérée pour un gisement identifié et les divisions parcellaires pour les secteurs d'OAP 2 et 3 vont participer à l'atteinte de l'objectif de production de logements ;
  - pour le secteur d'OAP 1, le dossier n'apporte aucune information quant aux leviers que compte actionner la collectivité pour mobiliser ce foncier à considérer comme prioritaire ;
  - quand bien même le dossier affirme que la demande de logements reste toujours aussi forte, il n'apporte aucun nouvel argument quant à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité du secteur 2AUh du Tail, qui représente à lui seul quatre années de production de logements.

- Pour Bournezeau :
  - si les éléments complémentaires rappellent qu'un permis d'aménager a été délivré en juin dernier pour le secteur d'OAP n°4, la commercialisation des 38 lots n'en est qu'à ses débuts, l'établissement public foncier (EPF) de Vendée gardant par ailleurs la maîtrise foncière du reste de ce secteur correspondant à une dizaine de logements, ce qui est de nature à contribuer à l'objectif de production de logements ;
  - le dossier n'indique pas les outils que la collectivité compte mobiliser pour procéder à la maîtrise foncière permettant de libérer le secteur d'OAP 2 représentant 9 logements ainsi que pour la quinzaine de dents creuses et autres gisements mobilisables au sein de remembrements parcellaires ;
  - pour le secteur OAP 1 correspondant à une propriété communale, le dossier indique des enjeux environnementaux forts qui nécessitent un temps de réflexion et d'étude important. Il met ainsi en évidence une insuffisance de l'évaluation environnementale du PLUi pour un secteur pourtant programmé prioritairement par rapport au secteur 2AUh.
- Pour les deux secteurs 2AUh dont il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation (secteurs du Tail et du Fief du Château), le dossier initial comme les compléments attestent d'aucune intention de proposer des inflexions nécessaires en termes de densité et de formes urbaines, en reconduisant le modèle de développement du PLUi établi certes en compatibilité avec le SCoT mais dont les objectifs établis en la matière en 2017 étaient eux-mêmes peu ambitieux et qui méritent aujourd'hui d'être appréciés à l'aune des exigences introduites par la loi climat et résilience<sup>1</sup>, sans renvoyer ces réflexions au stade opérationnel à la charge des porteurs de projet.
- Quand bien même les compléments rappellent que l'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et qu'une OAP thématique « Trame verte et bleue » s'est attachée à consolider les continuités écologiques et à développer la nature en ville, il apparaît nécessaire que soient appréciées comment, au travers des OAP sectorielles à établir pour ces deux secteurs, ces mesures en faveur de la biodiversité seront intégrées.
- De la même manière, en cohérence avec les actions du plan climat air énergie territorial (PCAET), il apparaît utile que soient justifiés les choix de développement urbain du point de vue de la maîtrise des émissions de gaz à effet de serres et du déstockage de carbone, notamment au regard des résultats obtenus dans ces domaines depuis la mise en œuvre du PLUi et du PCAET.
- En ce qui concerne l'accroissement du nombre de constructions pouvant faire l'objet de changement de destination, les logements produits dans le cadre cette transformation sont davantage à considérer comme du comblement de dents creuses que relevant du renouvellement urbain. S'ils n'entrent pas dans le calcul de la consommation d'espace, il n'en demeure pas moins que le rythme de ces changements déjà opérés depuis la mise en œuvre du PLUi est le double de celui de l'hypothèse formulée initialement et que par conséquent cet accroissement proposé contribue à amplifier ce phénomène au détriment d'un urbanisme plus dense et davantage orienté vers les centralités des bourgs.
- Le complément indiquant que la révision n°1 du PLUi prescrite par ailleurs, ne pouvant manifestement pas intégrer ces changements portés par la demande de modification n°0.4, il en résulte une exigence renforcée quant à la nécessité de procéder à une évaluation environnementale ;

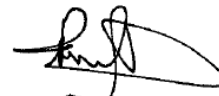
---

<sup>1</sup> LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La MRAe des Pays-de-la-Loire, après en avoir délibéré en séance collégiale du 20 novembre 2023, vous informe du maintien de son avis conforme notifié le 20 juillet 2023.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe.

Pour la MRAe,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Fauvre', written in a cursive style.

Daniel FAUVRE