

*Décision n°E24000117/85 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes datée du 27 juin 2024 ;
*Arrêté de la Présidente n°2024-13 du 24 juillet 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative
au projet de modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay

DEPARTEMENT DE LA VENDEE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY

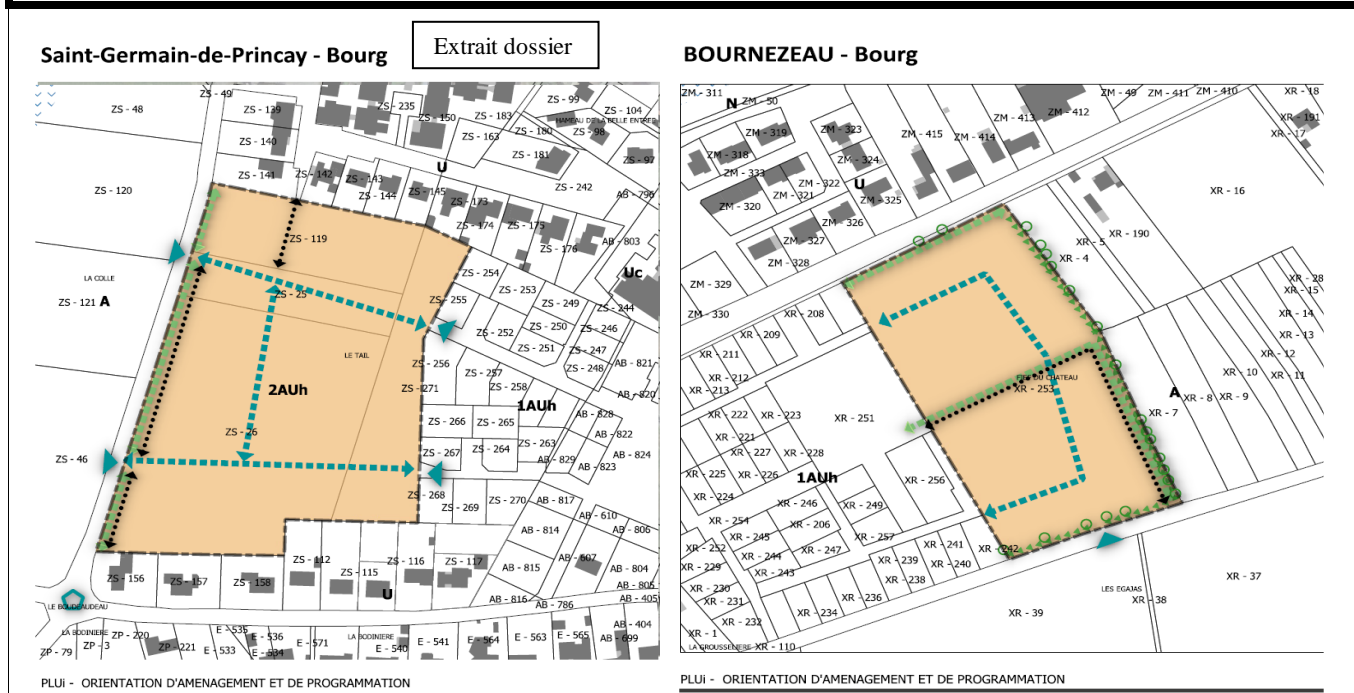
ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 16 septembre 2024 à 09h00 au mercredi 16 octobre 2024 à 17h00

**RELATIVE A LA MODIFICATION n°0.4 DU PLUi DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY CONCERNANT :**

***L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX SECTEURS 2AUh
*LE RAJOUT DE BÂTIMENTS DANS L'INVENTAIRE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION**

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS



Destinataire (action) : Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay

Destinataire (copie) : Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – GENERALITES ET PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE	3
1.1 – GENERALITES SUR LA MODIFICATION	3
1.2 - LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE	3
1.2.1 <i>L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUh à vocation d'habitat</i>	3
1.2.1-1 Zone du Tail de 4,6 hectares sur la commune de Saint-Germain-de-Prinçay	3
1.2.1-2 Zone du Fief du Château de 2,9 hectares sur la commune de Bournezeau	3
1.2.2 <i>L'ajout de 12 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</i>	4
1.3 – CADRE JURIDIQUE	4
CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
21 – ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
21.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
21.2 MODALITES DE L'ENQUETE	5
21.3 REUNIONS DE TRAVAIL	5
21.4 MESURES DE PUBLICITES	5
21.41 <i>Presse</i>	6
21.42 <i>Internet</i>	6
22 MISE A DISPOSITION, CONSULTATION DU DOSSIER, DEPOT DES OBSERVATIONS	6
23 DATES, LIEUX ET HORAIRES DES PERMANENCES	6
III – SYNTHESE DE L'EXAMEN DES OBSERVATIONS	6
31 MRAE ET SERVICES DE L'ETAT.....	6
32 PPA/PPC	8
33 DU PUBLIC	9
IV – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS	9
41-ANALYSE BILANCIELLE DE LA MODIFICATION N°04 DU PLUI.....	9
➤ LES POINTS FAIBLES OU/ET DE VIGILANCE DU PROJET	9
➤ LES FORCES DU PROJET	10
42 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10

CHAPITRE 1 – GENERALITES ET PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

1.1 – Généralités sur la modification

Situé à l'Est du département de la Vendée, la communauté de communes du Pays de Chantonay réunit, depuis le 1^{er} janvier 2017, 10 communes dont les communes de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du Pays de Chantonay le 11 décembre 2019. Par délibération motivée en date du 7 décembre 2022 le conseil communautaire a prescrit la présente modification n°0.4 du PLUi.

Le PLUi du Pays de Chantonay, en vigueur depuis janvier 2020, est élaboré pour une période de 10 ans. Sans appellation PLUIH, un volet Habitat a été travaillé à l'appui des projections d'évolution démographique aboutissant à une programmation de logements à produire d'ici 2030. Ceci sur l'ensemble du territoire intercommunal avec des objectifs différenciés selon les catégories de pôle définies.

Compte tenu d'une part du contexte démographique d'autre part de la faisabilité foncière au sein des zones U des communes de Bournezeau et Saint-Germain de Prinçay le choix s'est porté sur deux secteurs classés 2AUh.

1.2 - Le projet soumis à l'enquête

1.2.1 L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUh à vocation d'habitat

1.2.1-1 Zone du Tail de 4,6 hectares sur la commune de Saint-Germain-de-Prinçay

- La commune de Saint-Germain de Prinçay a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Tail » dès 2008, classé en partie en zone 1AUh et en partie en 2AUh par le PLUi du Pays de Chantonay.
- Le secteur 2AUh est situé dans la continuité du secteur 1AUh actuellement aménagé et totalement commercialisé et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.
- Les enjeux environnementaux reposent sur la haie au nord il est recommandé de la conserver (enjeu modéré).

1.2.1-2 Zone du Fief du Château de 2,9 hectares sur la commune de Bournezeau

- La commune de Bournezeau a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Fief du Château » en 2019, classé en partie 1AUh et en partie 2AUh par le PLUi.
- La première tranche d'une surface de 3,23 ha pour 57 lots a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré le 15.01.2021. Les 45 lots libres sont totalement commercialisés avec dépôts de permis de construire. Le secteur 2AUh est situé dans la continuité du secteur 1AUh et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.

- Les enjeux environnementaux reposent sur la haie 367 m/l il est recommandé de la conserver (enjeu modéré).

1.2.2 L'ajout de 12 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des neuf critères cumulatifs suivants :

- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate,
- Si bâti dans un hameau aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation),
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres,
- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...),
- Valeur architecturale et patrimoniale,
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...),
- Desserte par les réseaux,
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée.

Ainsi 12 bâtiments non répertoriés font l'objet de projet de transformation en habitation nécessitant de compléter l'atlas. Bien entendu les photos des bâtiments susceptibles de changer de destination ne sont pas reproduites ici ; elles peuvent être consultées, avec un argumentaire, dans la notice de présentation valant évaluation environnementale page 59 à 69. (Pièce n°1 du dossier d'enquête publique). Seule leur localisation est mentionnée ci-dessous :

- Bournezeau : l'Oiselière de Saint Vincent Puymaufrais VM39,
- Chantonnay : Puybelliard AD 82 et 83, (2 bâtiments)
- Chantonnay : La Marguerite G 174,
- Chantonnay : La Bobinière M 1659,
- Chantonnay : Rue Jacques Berreau AE 6,
- Rochetretjoux : La Maison Neuve ZE 197,
- Saint Germain de Prinçay : Les Roches Baritaud AC 236,
- Saint Germain de Prinçay : La Jaubretière ZK 101,
- Saint Germain de Prinçay : Les Sauvineres C 133,
- Saint Germain de Prinçay : Les Fournils B 618,
- Sigournais : Chassais A 227.

1.3 – Cadre juridique

D'une part les évolutions à apporter au PLUi n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. D'autre part l'ouverture à l'urbanisation concerne deux zones à urbaniser de moins de 9 ans, créés dans le cadre du PLUi.

Ainsi la procédure entre bien dans le champ d'une modification et plus précisément des articles L.153-36 et L.153-37 du code de l'urbanisme. La procédure de modification étant engagée à l'initiative de la Présidente de la communauté de communes du Pays de Chantonay.

La notification du projet a été adressée aux personnes publiques associées dans le cadre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernés par la modification.

CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21 – Organisation de l'enquête

21.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000117/85 en date du 27 juin 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Denis GALLOIS, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « le projet de modification 0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Chantonay ». Monsieur Claude MONNIOT est désigné simultanément en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

21.2 Modalités de l'enquête

Par arrêté n°2024-13 daté du 24 juillet 2024 de Mme la Présidente de la communauté de communes du Pays de Chantonay, portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification 0.4 du PLUi, l'enquête publique a été organisée du lundi 16 septembre 2024 à 09h00 au mercredi 16 octobre 2024 à 17h00, soit durant 31 jours consécutifs :

- au siège de l'enquête : communauté de communes 65 avenue du Général de Gaulle 85111 Chantonay
- à la mairie de Bournezeau (85480) 1bis Place des Papillons,
- à la mairie de Saint Germain de Prinçay (85110) Place de la mairie.

21.3 Réunions de travail

Pour les besoins de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé aux réunions suivantes :

- Jeudi 18 juillet 2024 : Communauté de communes pour la préparation de l'enquête (arrêté d'ouverture d'enquête, vérification de la complétude du dossier) ; le commissaire enquêteur suppléant était également présent.
- Jeudi 5 septembre 2024 : Communauté de communes Paraphe des 3 dossiers et registres d'enquête publique
- Lundi 9 septembre 2024 : Communauté de communes : visite des lieux concernés par le projet et des locaux de permanence et mise en place des dossiers d'enquête.

21.4 Mesures de publicités

Un avis au public se référant à l'arrêté n°2024-13 daté du 24 juillet 2024 cité ci-dessus, prescrivant les modalités de l'enquête publique, a été affiché dans les délais légaux :

- Au siège de l'enquête ainsi qu'à la mairie de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.
- A proximité du projet de modification n°0.4 (Secteur 2 AUh du Tail, secteur 2 AUh du Fief du Château ainsi qu'à proximité des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination.

21.41 Presse

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux :

- Première parution :

- Ouest-France édition Vendée du vendredi 30 août 2024
- Vendée Agricole du vendredi 30 août 2024

- Seconde parution :

- Ouest-France édition Vendée du vendredi 20 septembre 2024
- Vendée Agricole du vendredi 20 septembre 2024

21.42 Internet

- L'avis d'ouverture d'enquête ainsi que le dossier d'enquête sont consultables sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Chantonnay www.cc-paysdechantonnay.fr ainsi que sur les sites des communes de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.

22 Mise à disposition, consultation du dossier, dépôt des observations

Le dossier en version « papier » et en version « numérique » sur un ordinateur ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête durant les 31 jours de l'enquête publique aux heures d'ouverture de la mairie ; il en est de même pour les communes de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.

Les observations et propositions pouvaient être adressées ou reçues :

- Sur chacun des trois registres d'enquête publique,
- Par courrier au siège de l'enquête communauté de communes 65 avenue du Général de Gaulle 85111 Chantonnay
- Par courriel à l'adresse dédiée suivante : plui@cc-paysdechantonnay.fr

23 Dates, lieux et horaires des permanences

Permanences du commissaire enquêteur

DATES	LIEUX	HORAIRES
Lundi 16 septembre 2024	Communauté de communes	9h00 – 12h00
Vendredi 20 septembre 2024	Mairie de Bournezeau	15h00 – 18h00
Jeudi 03 octobre 2024	Mairie de St Germain de Prinçay	9h00 – 12h00
Mercredi 16 octobre 2024	Communauté de communes	14h00 – 17h00

III – SYNTHÈSE DE L'EXAMEN DES OBSERVATIONS

31 MRAe ET SERVICES DE L'ÉTAT

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La MRAe s'est prononcée trois fois sur le projet de modification n°04 :

- Le 4 août 2023 en rendant l'avis suivant : ***Le projet de modification n°0.4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Chantonnay est***

susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement **et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable**, à savoir la communauté de communes du Pays de Chantonnay. Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays de Chantonnay rendra une décision en ce sens. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. »

- Le 27 novembre 2023, et suite à un **recours gracieux** de Madame la Présidente de la communauté de communes daté du 26 septembre 2023 **demandant notamment de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°0.4 du PLUi du Pays de Chantonnay, la MRAe conclut : Après examen il apparaît que la note produite à l'appui du recours gracieux n'apporte pas d'éléments probants. 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.** »

Nota :

- *A l'issue de ce rejet du recours gracieux et par délibération du 6 décembre 2023 la communauté de communes acte la décision de la MRAe de réaliser une évaluation environnementale sur la modification n°0.4 du PLUi,*
 - *L'enquête publique, objet de la désignation du tribunal administratif de Nantes n°E23000109/85 datée du 29 juin 2023, est reportée.*
- Le 21 août 2024 la MRAe produit un avis délibéré n°2024APDL36/PDL-2024-7900

Les principales observations formulées ci-dessous ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la communauté de communes inséré au dossier d'enquête publique et de questions du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse. Pour faciliter la compréhension des recommandations de la MRAe, sont exposés ci-dessous, les conclusions de la MRAE et celles de la communauté de communes.

Extrait des conclusions de la MRAe :

L'évaluation environnementale du projet de modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay n'a pas conduit à une évolution convaincante de la justification du projet de développement urbain proposé par rapport à la saisine de la MRAe pour avis conforme ayant abouti à une soumission à évaluation environnementale. Le dossier est ainsi largement perfectible du point de vue de l'argumentation des choix opérés à l'échelle pertinente du territoire intercommunal, de l'absence de prise en compte de certains plans et programmes approuvés postérieurement au SCoT et au PLUi d'une part et du PCAET de la collectivité d'autre part

Sur le fond, l'absence de réflexion en matière de solutions alternatives au mode de développement de type habitat pavillonnaire individuel et l'accroissement régulier du nombre de changements de destination sont préjudiciables pour l'environnement tant du point de vue de la consommation d'espace, de la contribution aux effets du changement climatique que des pressions qui s'exerceront par la suite sur les autres espaces naturels et agricoles.

Pour ces raisons et au regard d'une révision générale du PLUi déjà engagée, la MRAe s'interroge sur le besoin d'envisager dans ces conditions une ouverture de 7,5 hectares de zones initialement programmées pour une urbanisation à long terme, alors que la collectivité dispose encore de zones à urbaniser à court terme sur son territoire intercommunal, notamment sur des communes dont la production de logements

est en retrait par rapport à la programmation initiale, contrairement à celle des communes de Bournezeau et de Saint Germain-de-Prinçay.

Extrait de la réponse de la Communauté de communes dans son mémoire en réponse spécifique à l'avis de la MRAe

A l'échelle du Pays de Chantonay, les objectifs démographiques traduits dans le PADD projettent une augmentation de 275 habitants par an pour atteindre une population totale de 26 950 habitants à l'horizon 2032. Il est ainsi programmé 1 733 logements sur la durée de vie du PLUi afin de répondre aux besoins en logement d'une population croissante. Dans les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, il reste à réaliser 66 logements à Saint Germain de Prinçay et 185 logements à Bournezeau. Les densités moyennes minimales des extensions oscillent entre 15 et 23 logts / ha. Les ouvertures à l'urbanisation des deux secteurs s'inscrivent ainsi dans les objectifs fixés par le PADD et selon une programmation de logements différenciée entre les communes.

Par ailleurs, la procédure de révision menée en parallèle de la présente modification n'est pas une révision générale et n'a pas vocation à remettre en cause les objectifs du PADD, mais de traiter des sujets nécessitant une telle procédure.

Enfin sur les changements de destination la communauté de communes indique : Ces changements de destinations participent à la conservation ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine local par la transformation en habitation d'anciens bâtiments agricoles.

Par ailleurs, les changements de destination n'impliquent pas d'emprise au sol supplémentaire et donc ne génèrent pas d'artificialisation, limitant ainsi les impacts de ces logements sur l'environnement.

32 PPA/PPC

✓ Département de la Vendée (Pôle Infrastructures et Désenclavements) avis du 20 novembre 2023

- OAP Bournezeau – secteur du Fief du Château : *il convient que les accès se fassent par les voies internes de la 1^{ère} tranche du lotissement.*
- Rajout de changement de destination :
 - La Marguerite G174 Chantonay RD52 ne bénéficie pas des conditions optimales de visibilité sur la RD52 : *un avis défavorable est émis sur l'accès existant.*
 - Rue Jacques Berreau AE6 Chantonay RD960b : il est émis un avis défavorable par l'accès existant le plus éloigné du giratoire.

D'une manière générale, l'étude, en amont, des conditions d'accès des futures zones, qui seront classées constructibles, est indispensables afin d'éviter des difficultés administratives et techniques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (CU, DP et PC)

✓ Chambre de métiers et de l'artisanat de la Région Pays de la Loire courriers du 3 août 2023 et du 5 juillet 2024

En compatibilité avec le DOO du SCOT du Bocage vendéen et n'ayant aucune incidence sur le PADD, La CMA Région Pays de La Loire n'émet donc pas d'avis contraire à l'ouverture à urbanisation des zones 2AUh du Tail de Saint Germain de Prinçay et du lotissement du Fief du Château à Bournezeau ainsi que de l'ajout du changement de destination du bâtiment. L'absence de réel changement de nature de la zone à aménager n'entrave pas les activités artisanales

- ✓ Délibérations des conseils municipaux des communes de Bournezeau-Rochetjoux-Saint Germain de Prinçay-Saint Hilaire le Vouhis – Saint Martin des Noyers-Saint Vincent Sterlanges

Les 6 conseils municipaux ont émis à l'unanimité un avis favorable à la modification n°04 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay.

- ✓ Il est rappelé que les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable. (R423-59 du code de l'urbanisme)

33 DU PUBLIC

Aucune observation ne concerne l'objet principal de cette modification n°04 à savoir l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh sur le secteur du Tail à Saint-Germain de Prinçay ou celui du Fief du Château à Bournezeau.

Les **12 observations mentionnées sur les registres d'enquête (dont un doublon -requête enregistrée sur deux registres différents)** concernent soit des changements de destination (figurant ou non au dossier d'enquête) soit des demandes de nouveau zonage (ces dernières n'ayant aucun lien avec l'objet de la modification n°04 du PLUi)

Les **8 courriers ou courriels (dont deux doublons : observations déposées sur un registre d'enquête et par courrier ou courriel)** constituent soit de nouvelles demandes de changement de destination ou de nouveau zonage ne figurant pas au dossier d'enquête.

Nota : il y a eu confusion du public entre l'objet de la présente modification n°04 du PLUi et la prochaine révision de ce même document programmée en 2025 ; cette prochaine révision ayant déjà fait l'objet de réunions publiques début septembre 2024 organisées par la communauté de communes.

IV – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

41-ANALYSE BILANCIELLE DE LA MODIFICATION N°04 DU PLUI

➤ LES POINTS FAIBLES OU/ET DE VIGILANCE DU PROJET

- Un faible intérêt de la population pour cette enquête concernant les changements de destination ou des changements de zonage sans lien avec l'objet de l'enquête. Par contre aucune observation du public sur les zones 2AUH de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay touchant à l'amélioration de l'offre de logements,
- Les réserves de la MR Ae qui estime que l'évaluation environnementale du projet de modification n°0.4 n'a pas conduit à une évolution convaincante de la justification du projet de développement urbain proposé par rapport à la saisine de la MR Ae,
- Les PPA/PPC des services de l'Etat (Préfecture, DDTM, Chambre d'Agriculture) n'ont pas fait parvenir leur réponse motivée ni en 2023 ni en 2024,

- OAP Bournezeau secteur du Fief du Château le Département de la Vendée souhaite que les accès se fassent par les voies internes de la 1^{ère} tranche du lotissement,
- Changement de destination, sur Chantonnay prendre en compte les avis défavorables du Département sur les accès existants concernant la RD52 (La Marguerite G174) et la RD960b (rue Jacques Berreau AE6).

➤ LES FORCES DU PROJET

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture notamment en ce qui concerne la publicité, l'information du public, les différentes modalités de dépôt des observations,
- Le dossier soumis à l'enquête publique est de bonne facture, compréhensible, complet et accessible au public,
- Les permanences se sont tenues dans une ambiance courtoise et sans incident,
- Les modifications apportées par le présent projet respectent les orientations du PADD et du SCoT,
- La procédure est bien dans le champ d'une modification et plus précisément des articles L.153-36 et L.153-37 du code de l'urbanisme. La procédure de modification étant engagée à l'initiative de la Présidente de la communauté de communes du Pays de Chantonnay,
- Les deux secteurs 2AUh sont situés dans la stricte continuité d'un secteur 1AUh urbanisé et correspondent à la deuxième tranche d'un lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur,
- Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) assure la qualité environnementale et la prévention des risques, elle prend en compte la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- Les infrastructures d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) disposent d'une capacité suffisante pour intégrer les zones d'urbanisations futures,
- Dans son mémoire en réponse le porteur de projet s'engage à actualiser les photos pour l'ensemble des 12 bâtiments à rajouter dans l'inventaire des changements de destination et vérifier lors de la demande permis de construire les prescriptions spécifiques à la défense incendie.

42 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur ce dossier d'enquête où la MRAe a été amenée à émettre trois avis avec à chaque fois les réponses du porteur de projet, j'observe que les appréciations peuvent ne pas être semblables probablement en raison d'une inflation législative et réglementaire récente, pas toujours transposées dans les documents de planification, de conception et d'urbanisme au moment de l'enquête (Année d'approbation des documents : SRADDET (février 2022) ; SCoT (mars 2017 avec maintien en vigueur approuvé en 2023) ; PLUi (décembre 2019).

A titre d'exemple les déclinaisons de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi dite « Climat et Résilience ») peuvent ne pas être pris en compte formellement dans le SCoT et le PLUi. Le point positif sur ce sujet réside néanmoins dans l'application du PCAET, document stratégique et opérationnel au niveau intercommunal, depuis 2021.

La MRAe a, dans son avis conforme du 3 août 2023, conclu que le projet de modification n°0.4 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et que le projet doit être soumis à évaluation environnementale. Je constate que le bilan de cette évaluation environnementale mentionne simplement des risques limités car déjà pris en compte à travers les critères de localisation des deux zones 2AUh et dans les dispositions générales du règlement. J'ajoute que les deux OAP viennent renforcer la prise en compte des enjeux (biodiversité, limitation GES).

Enfin concernant l'ajout de changements de destination dans les bourgs et sans en détailler les avantages (conservation et mise en valeur du patrimoine - pas d'emprise au sol supplémentaire - pas d'artificialisation – diversification de l'offre – participation aux objectifs de production de logements) il ressort que sur les 247 bâtiments déjà recensés et susceptibles de changer de destination le rythme annuel de délivrance des permis de construire est de l'ordre de 2 par an. Une nouvelle réflexion pourrait être engagée sur l'accroissement du nombre de changements de destination et leur cohérence avec le PCAET. (Annexe 3, action 3.4 sur les impacts environnementaux) ainsi que leur impact réel sur la diversification de l'offre en matière de logements

+°+°+°+°+°+°+°+°

Au vu de l'analyse bilancielle, ci-dessus, où les éléments de bilan sur les forces du projet l'emportent sur les points initialement considérés comme faibles ou à améliorer ; ou ni le public ni les services de l'Etat ni les PPA/PPC ne viennent contester l'intérêt de cette modification du PLUi.

Au vu également du dossier d'enquête complet, accessible au public, du rapport d'enquête avec tous les éléments d'appréciation, du mémoire en réponse du porteur de projet et de mes conclusions motivées ci-dessus

J'émet un avis favorable, à la demande de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Chantonnay

A Montaigu-Vendée, le 16 novembre 2024.
Le commissaire-enquêteur Denis GALLOIS

