

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 085-248500340-20240930-2024_373-DE



Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

REVISION 1

DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

BILAN DE LA CONCERTATION

Septembre 2024

SOMMAIRE

1	Le cadre de la concertation.....	3
1.1	L'obligation de concertation.....	3
1.2	La procédure de révision.....	3
1.2.1	Prescription de la procédure.....	3
1.2.2	Modalités de concertation.....	3
1.3	La gouvernance.....	4
2	Le contenu de la concertation.....	4
2.1	Moyens d'information.....	4
2.2	Moyens d'expression.....	6
2.2.1	Registres de concertation.....	6
2.2.2	Demandes particulières.....	6
2.2.3	Réunions publiques.....	6
2.2.4	Exposition.....	10

1 LE CADRE DE LA CONCERTATION

1.1 L'obligation de concertation

En vertu de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du Plan local d'Urbanisme intercommunal doit faire l'objet d'une concertation. Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le conseil communautaire (art. L. 103-3). « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et proposition qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* » (art. L. 103-4).

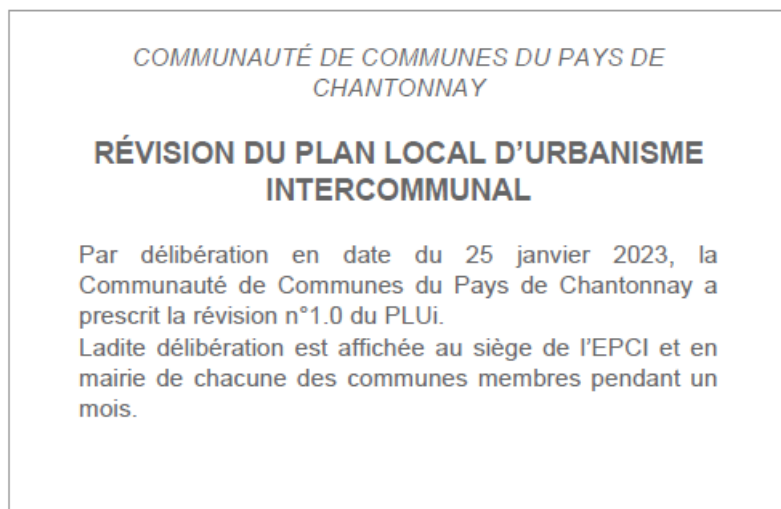
Enfin, à l'issue de la concertation, le conseil communautaire en arrête le bilan, bilan qui est joint au dossier de l'enquête publique organisée après l'arrêt du PLUi (article L. 103-6).

1.2 La procédure de révision

1.2.1 Prescription de la procédure

Par délibération en date du 25 janvier 2023, le Conseil communautaire du Pays de Chantonay a prescrit la procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et défini des modalités de concertation.

Cette délibération a fait l'objet d'un avis presse dans le journal Ouest France en date du 11 février 2023.



1.2.2 Modalités de concertation

Les modalités de concertation définies par la délibération sont les suivantes :

- Ouverture au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay et dans chacune des mairies, de registres permettant au public de consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture
- Diffusion d'information sur les supports de communication de la Communauté de communes : dossier d'information, site internet, bulletins d'information, ... avec relais sur les supports communaux et dans la presse locale
- Organisation de réunions publiques
- Mise en place d'une exposition évolutive alimentée aux phases clés de la procédure avec panneaux téléchargeables sur le site internet
- Transmission des observations ou contributions par courrier à Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, 65 avenue du général de Gaulle – BP 98 – 85111 CHANTONNAY CEDEX ou par courriel à plui@cc-paysdechantonay.fr en précisant l'objet du message « Révision 1 du PLUi du Pays de Chantonnay ».

1.3 La gouvernance

Les procédures d'évolution du document d'urbanisme sont suivies par un comité de pilotage (COFIL) composé de la Présidente de la Communauté de communes, du Vice-Président en charge de l'Aménagement et d'un représentant par commune (maire et/ou adjoint à l'urbanisme) et un comité technique (COTECH).

La procédure de révision n°1 a donné lieu à 22 réunions :

- 1 conférence des maires portant sur les modalités de concertation le 16/11/2022 ;
- 2 conseils communautaires (prescription le 25/01/2023 et débat sur le PADD le 24/04/2024 précédés des 10 conseils municipaux) ;
- 4 COTECH ;
- 13 COFIL à compter du 18/11/2022 dont 7 ateliers de travail sur 4 thématiques (villages ; économie ; OAP/Habitat ; STECAL/Règlement) ;
- 2 réunions avec les PPA (23/01/2023 et 11/07/2024).

Le suivi de la procédure a par ailleurs fait l'objet de points réguliers en bureau communautaire.

2 LE CONTENU DE LA CONCERTATION

2.1 Moyens d'information

Des informations relatives aux évolutions du document d'urbanisme sont régulièrement diffusées via les supports de communication de la Communauté de communes et relayées par le biais des communes, tels que les exemples ci-après.

2.2 Moyens d'expression

2.2.1 Registres de concertation

Un registre de concertation a été mis à disposition au siège de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay et dans chacune des mairies du territoire intercommunal.

Les registres n'ont fait l'objet d'aucune observation.

2.2.2 Demandes particulières

Une trentaine de requêtes a été réceptionnée par la Communauté de communes via courriers ou courriels au cours de la phase d'étude de la procédure de révision du PLUi portant sur les thématiques suivantes :

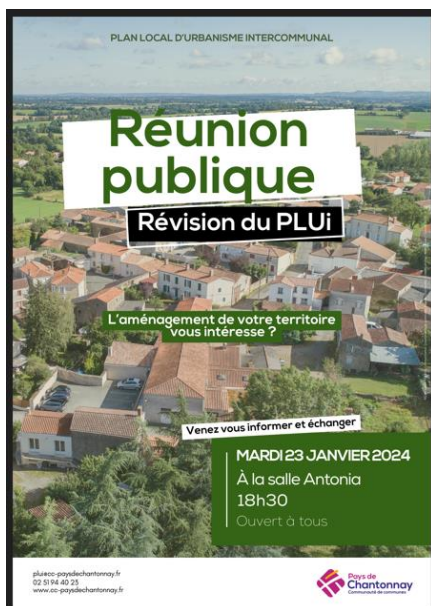
- Modification de zonage
- Habitat et OAP
- Création de STECAL
- Production d'énergie renouvelable

2.2.3 Réunions publiques

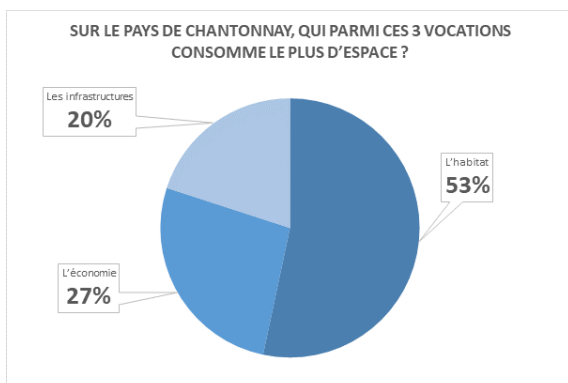
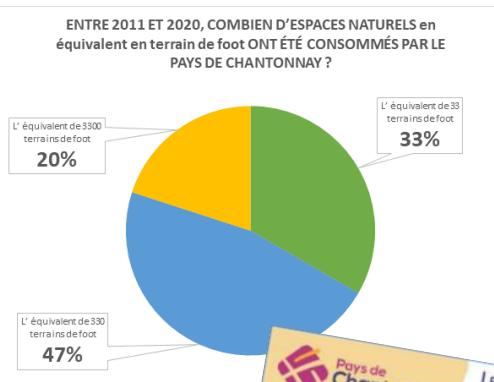
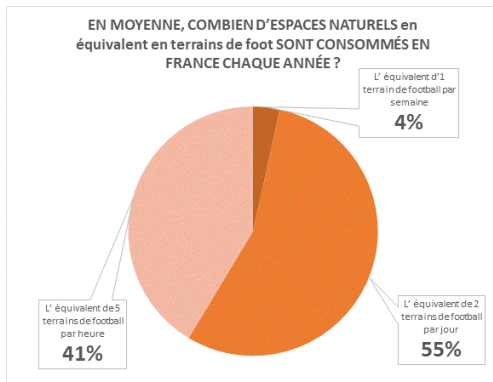
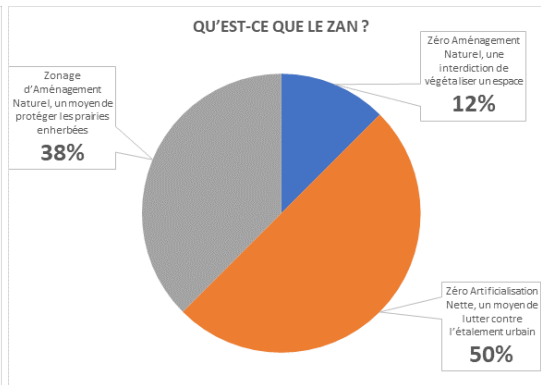
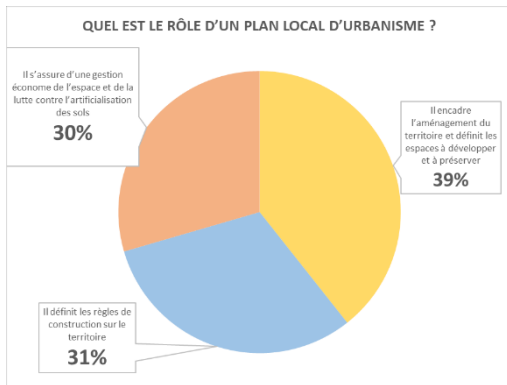
Les réunions publiques ont été précédées d'une campagne de communication via des affichages dans les communes, site internet, infos locales dans la presse, réseaux sociaux ...).

Réunion publique du 23 janvier 2024

Une première réunion publique rassemblant une quarantaine de personnes s'est tenue à la salle Antonia à Chantonnay le 23 janvier 2024 dans l'objectif de présenter les grands enjeux justifiant une procédure de révision, ainsi que le cadre réglementaire national qui s'impose à tous les documents d'urbanisme.



Un quizz de 5 questions a été remis à chaque participant dont il est ressorti les résultats ci-après :

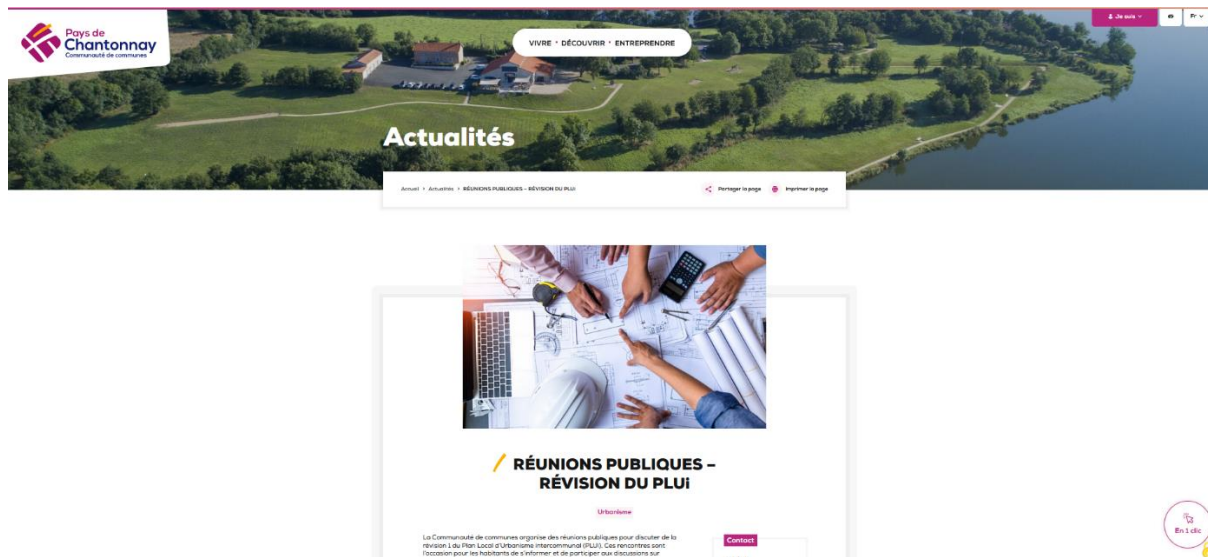


Les échanges ont porté sur les thématiques suivantes :

- **Préservation des haies bocagères.** Inquiétude sur la disparition des haies bocagères dans les villages, remplacées petit à petit par des clôtures. Il est relevé que le bocage est une caractéristique forte du paysage du Pays de Chantonnay, et que certains PLUi inventorient et intègrent l'ensemble des haies bocagères dans leur zonage, afin d'empêcher leur arrachage.
- **Densification des dents creuses dans les villages.** Interrogation sur la non-intégration des dents creuses (fonds de jardins, terrains vagues, etc.) dans les villages, et inquiétude sur leur devenir en friche.

- Prise en compte des communes en dehors du pôle de Chantonnay. Réserve quant à la politique de densification des noyaux d'habitation créant des conflits de voisinage et inquiétude de la prise en compte des autres communes de l'intercommunalité, en dehors du pôle de Chantonnay, au regard de la présentation qui semble se concentrer sur 4 villages chantonnaisiens.
- Projection des besoins en habitat par commune. Demande d'information sur l'état de la production de logements par rapport aux projections des besoins en habitat fixées en 2019.
- Construction en zone inondable. Question d'un projet d'agrandissement d'un cabanon de jardin situé en zone inondable et quelle évolution possible de la réglementation.

Réunions publiques de septembre 2024



Afin de présenter la portée plus précise de la procédure de révision, une deuxième réunion publique a été planifiée début septembre 2024 sous la forme d'une série de 4 réunions organisée de la façon suivante :

Mardi 3 septembre

- 18h à la Communauté de communes, à Chantonnay
- 20h à la salle de la Forêt, à Saint-Prouant

Mercredi 11 septembre

- 18h à la salle du Cottage, à Saint-Martin-des-Noyers
- 20h à la salle du Mitan, à Bournezeau

Ces 4 réunions ont rassemblé environ 90 personnes.

CCPC_03/09/2024



Bournezeau_11/09/2024



Les échanges ont porté sur les thématiques suivantes :

Villages :

- Inquiétude sur la mort des villages qui ne sont plus constructibles et des terrains sans usage agricoles qui vont devenir des friches.
- Question d'autres évolutions du document d'urbanisme pour rajouter d'autres villages
- Inquiétude des limites de la densification dans les bourgs et espoir de requestionner les dents creuses dans les villages dans l'avenir
- Demande si les équipements comme l'assainissement collectif ont été regardés pour déterminer des nouveaux secteurs de « villages »

Besoins en habitat et évolution de la population :

- Question de l'état de l'évolution de la population sur le territoire
- Pourquoi restreindre les surfaces à urbaniser alors qu'il manque de logements ?

Bilan de la consommation d'espace :

- Pourquoi se restreindre en surface à urbaniser alors qu'il y aurait de la marge de manœuvre par rapport aux résultats de 70 ha alors qu'on a droit à 86ha à consommer ?

Changements de destination :

- La règle de distance des 100 m à vis-à-vis d'un siège d'exploitation agricole est-elle toujours d'actualité pour l'identification des changements de destination ?
- Prudence sur les sites d'exploitation où il n'y a plus la présence de bêtes mais toujours une activité agricole pas toujours compatible avec une proximité des habitations.

Zones d'activités économiques et friches

- Souhait d'un rond-point par la commune de Saint-Martin-des-Noyers pour sécuriser les entrées-sorties pour la future extension de la zone des Fours.
- Quid de la friche DEBIEN à Saint-Martin-des-Noyers ?

Divers :

- Question de l'article de Ouest France sur acquisition de 400 ha pour le Puy du Fou dans contexte de réduction de la consommation d'espaces.

2.2.4 Exposition

Trois panneaux ont été réalisés et exposés à l'occasion de la deuxième série de réunions publiques en septembre 2024 à la Communauté de communes et sur le site internet de la Communauté de communes.



LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

- IDENTIFICATION DES ENJEUX (Jan. 2022 - Mai. 2023)
- DÉFINITION DE LA STRATÉGIE (Juin. 2023)
- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE (Été 2023)
- ARRÊT DU PLU (Automne 2023)
- AVIS DES PERS. ANNEXES PÉRIODIQUES ASSOCIÉES (Automne 2023)
- ENQUÊTE PUBLIQUE (Hiver 2023)
- APPROBATION (Hiver 2023)

POURQUOI LA RÉVISION DU PLU ?

- Tenir les engagements de l'agenda d'urbanisme...
- Tenir les conclusions du Plan de Développement...
- Tenir les engagements de l'agenda d'urbanisme...

LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PAD)
- LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES
- LES ANNEXES

UN NOUVEAU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Zoom sur la loi Climat & Résilience (juin 2021)

Une loi « portant sur le climat et l'énergie »...

UNE FORTE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES DERNIÈRES DÉCENNIES :

- 2005-2010: 14 500 hab.
- 2010-2015: 13 800 hab.
- 2015-2020: 16 000 hab.
- 2020-2021: 19 000 hab.
- 2021-2022: 22 985 hab.

173 ha* consommés par le Pays de Chantonnay entre 2011 et 2021 soit 17,3 ha/hab en moyenne

86,5 ha* d'économie d'espace maximale de 2011 à 2021

PART DES DESTINATIONS DANS LA CONSOMMATION D'ESPACE (2011-2021)

- 53,80% (Résidential)
- 36,10% (Industriel)
- 5,90% (Agriculture)
- 2,40% (Autres)

Pays de Chantonnay
Communauté de communes

LES ADAPTATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1 Une obligation d'une nouvelle forme urbaine fait en matière de régularité de la programmation en logement et en équipements : les villages (secteurs urbains identifiés au niveau de cet atlas réglementaire)

VILLAGES À RECONSIDÉRER

2 Une adaptation pour tenir compte des zones d'activités économiques (ZAE) et surfaces commerciales

C'OP'élémétoque éco-citoyenne a été complétée afin de définir plusieurs actions qui favorisent un développement économique sur le territoire du Pays de Chantonnay. Parmi celles-ci, on retrouve notamment la nécessité d'encadrer l'ensemble des niches d'activités sur le territoire. En effet, celle-ci peut permettre d'accueillir de nouveaux projets et d'établir le développement d'équipements économiques.

3 Des densités bien revues à la base dans les OAP des bourgs secondaires pour tenir compte de leur morphologie urbaine et également à celle des bourgs de proximité (15 habitants) tout en conservant les équilibres de la programmation bâtie et sa ventilation par plots.

4 Des ajustements de zones pondérées (groupes horticopes) en appui sur des assemblés bâtis existants, correction d'erreurs, etc.

POUR OBTENIR PLUS D'INFORMATIONS :
<https://www.paysdechantonnay.fr/>
1 rue de la République - 42100 Chantonnay

PLUREAL