

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

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



**RAPPORT 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

1. SOMMAIRE.

1.	Sommaire.....	2
2.	Objet de l'enquête.....	4
3.	le cadre juridique de l'enquête publique.....	4
4.	Présentation du projet de PLUi.....	5
4.1.	Le territoire.....	5
4.2.	L'environnement.....	8
4.2.1.	La maîtrise de la consommation d'espace.....	8
4.2.2.	La pérennisation de l'activité agricole.....	8
4.2.3.	La préservation de la trame verte et bleue.....	9
4.2.4.	Incidences Natura 2000.....	9
4.2.5.	Le cycle de l'eau.....	9
4.2.6.	Paysage et patrimoine.....	9
4.2.7.	Qualité de l'air et Energie.....	10
4.2.8.	Les risques et les nuisances.....	10
4.2.9.	Conclusion de l'évaluation environnementale.....	10
4.3.	Le PADD du PLUi.....	10
4.4.	La Compatibilité du PLUi par rapport aux documents de niveau supérieur.....	17
4.4.1.	Compatibilité avec le SCoT du bocage vendéen.....	17
4.4.2.	Compatibilité avec les SAGE.....	17
4.5.	Les OAP.....	18
4.6.	Le règlement.....	20
4.6.1.	Le règlement écrit.....	20
4.6.2.	Le règlement graphique :.....	23
4.6.3.	Les annexes des changements de destination :.....	24
4.7.	Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	24
5.	Concertation préalable.....	27
6.	Composition du dossier présenté à l'enquête.....	29
7.	L'affichage et la publicité.....	31
7.1.	Dans la Presse :.....	31
7.2.	L'affichage.....	31
7.3.	Sur Internet.....	32
8.	Dispositifs mis en place pour recueillir les avis du public.....	32
8.1.	Les registres papiers.....	32

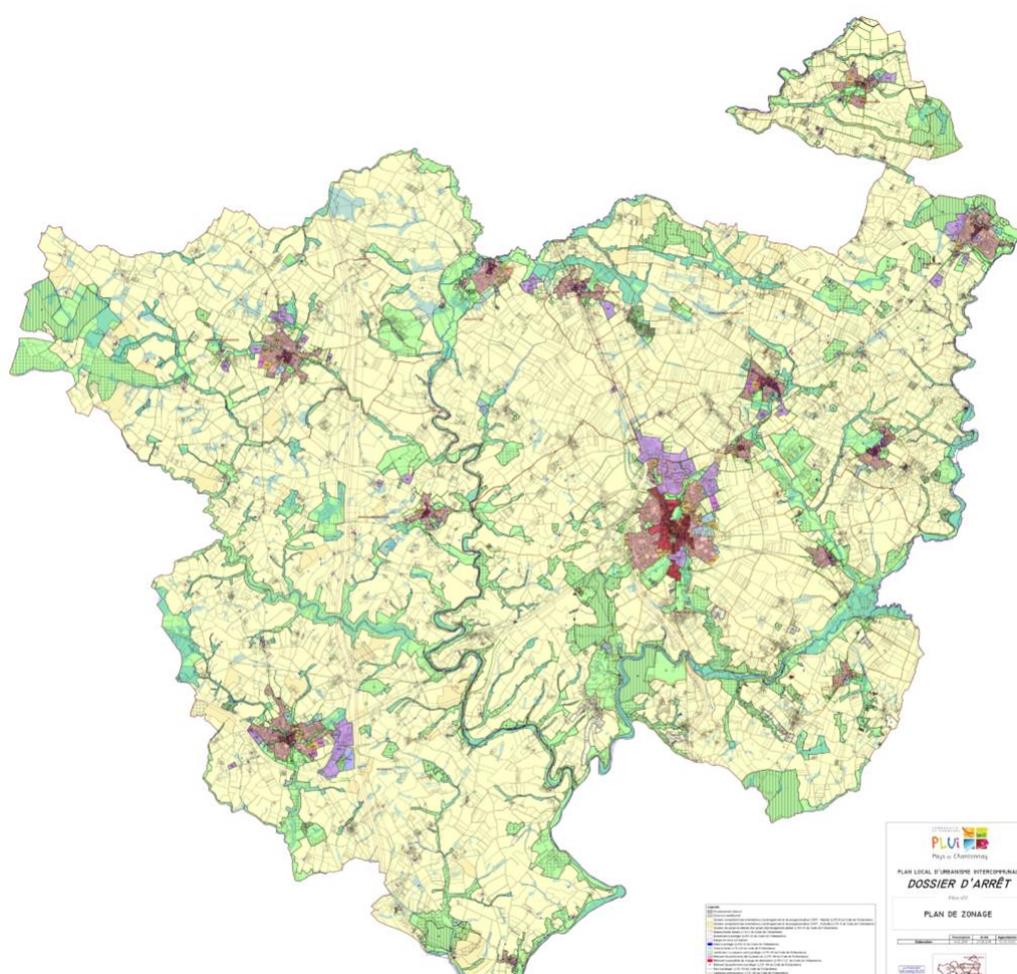
8.2.	Le registre électronique.....	33
8.3.	Le courrier.....	33
8.4.	L'adresse courriel.....	33
9.	Agenda.....	33
9.1.	Avant l'enquête.....	33
9.2.	L'enquête.....	34
9.3.	Après l'enquête.....	38
10.	Etude des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	38
11.	Analyse des observations.....	41
11.1.	Etude quantitative des observations.....	41
11.2.	Analyse des observations du public.....	42
11.2.1.	Remise en cause du projet.....	42
11.2.2.	Demandes de boucher les dents creuses dans les villages et avenir des villages.....	45
11.2.3.	Demandes de modification de zonage.....	50
11.2.4.	Demandes de modification des périmètres de l'enveloppe urbaine.....	63
11.2.5.	Demandes de modification des périmètres de centralité.....	69
11.2.6.	Demandes concernant les OAP.....	70
11.2.7.	Demandes concernant les emplacements réservés.....	87
11.2.8.	Demandes concernant les STECAL.....	88
11.2.9.	Demandes concernant le règlement.....	90
11.2.10.	Les changements de destination.....	92
11.2.11.	Demandes diverses.....	99
12.	Annexes.....	108
12.1.	Le Procès-verbal de synthèse des observations.....	108
12.2.	Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	108
12.3.	Création d'un chapitre 5.2.5 sur les STECAL dans la pièce 2.6 du rapport de présentation.	108

2. OBJET DE L'ENQUETE.

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 permettait 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 règle 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'espace, il fixe le cadre légal pour toutes les constructions et les aménagements.

C'est le projet du document de PLUi du Pays de Chantonnay qui est mis à l'enquête.



3. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Les principales références réglementaires relatives à cette enquête sont les suivantes :

- . Articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.
- . Articles L.151-1 et suivants, L.153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Enquête N°E1900076/44

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

. Ordonnance n° 2016-1060 du 03 Août 2016 relative à l'information et la participation du public.

. Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2019.

. Arrêté n° 2019-8 en date du 05 Août 2019 de M. le Président de la communauté de Commune du Pays de Chantonnay, portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Chantonnay.

4. PRESENTATION DU PROJET DE PLUI.

4.1. Le territoire.

➤ Le pays de Chantonnay

Les huit communes de la communauté des communes historique du Pays de Chantonnay se sont regroupées en janvier 2017 incluant deux communes du pays des Essarts, Sainte Cécile et Saint Martin des Noyers a posteriori, constituant ainsi la communauté des communes du Pays de Chantonnay (CCPC).

Suivant les spécificités de chaque commune, le territoire s'organise à partir d'un pôle urbain structurant (Chantonnay), un maillage autour de pôles secondaires d'appui (Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers, Saint Prouant) et des pôles de proximité (Rochetretoux, Saint-Germain-de-Prinçay, Saint-Hilaire-le-Vouhis, Saint-Vincent-Sterlanges, Sainte Cécile et Sigournais).

➤ Le pôle structurant : Chantonnay

8387 hectares, 8291 habitants (2016)

La CCPC s'articule autour de la ville de Chantonnay desservie par des axes routiers importants tels que l'autoroute A83, la RD 137 et RD949 ainsi que par la voie ferrée reliant Tours aux Sables d'Olonne et passant par la Roche-sur-Yon.

Grâce à un sous-sol riche et varié, la ville a été marquée par son passé minier (mine de charbon, fours à chaux) avec la carrière de Pont-Charron (amiante).

Chantonnay regroupe la majorité des services et des équipements de toute la CCPC. Elle regroupe les trois-quarts des commerces et quasiment toutes les grandes surfaces.

La croissance démographique, élevée vers les années 2000-2010 (0,82%), connaît aujourd'hui, un fort ralentissement (0,09%). Malgré cela, les prévisions des besoins en habitations ainsi que retenus dans le cadre du SCoT, se basent sur une augmentation de la population de 1,4 %/an, soit un besoin de 651 logements sur 10 ans. Une densité de 17 à 38 logements à l'hectare est retenue pour les différents OAP envisagés, sachant qu'une densité minimale de 19 logements est préconisée par le SCoT.

Grâce à sa situation stratégique proche d'axes routiers, cette commune constitue le pôle économique de la CCPC avec des entreprises importantes telles que Fleury Michon, Doux (qui vient de fermer), Pubert et Gautier qui y sont installées. La ville regroupe plus de la moitié des emplois de la CC. L'évolution de l'emploi, bien que plus faible qu'au début des années 2000, reste néanmoins élevée (0,71%) par rapport au reste de la Vendée (0,39%) ou des Pays-de-la-Loire (0,36%).

➤ Les pôles d'appui :

- **Bournezeau**

6108 hectares, 3326 habitants

Bournezeau, qui se situe au plus proche de la Roche-sur-Yon est la porte d'entrée du territoire. Sa connexion directe avec l'échangeur de l'A83 a permis le développement d'une importante zone économique, le Vendéopôle. Ce pôle d'appui possède une importante offre de services-équipements et un contre bourg commerçant. Le centre historique est traversé par une coulée verte (rivière La Doulaye).

Dans sa partie Nord, en limite avec Saint Hilaire le Vouhis, coule la Vouraie. Un barrage, géré par vendée Eau, est construit sur cet affluent du Lay.

- **Sainte Martin des Noyers**

4149 hectares, 2321 habitants

Situé à l'Ouest de communauté de communes, assez éloignée de Chantonay, Saint Martin des Noyers est déjà tourné vers la Roche-sur-Yon. Un hameau s'est étendu à l'ouest du bourg, en urbanisation de réseau, la Garmitière.

A noter dans ce hameau la présence d'une grande friche industrielle : les abattoirs Debien.

L'entreprise Thomas et Fils, abattage et découpe de volailles, emploie 160 personnes.

Deux rivières ont leur source à Saint Martin des Noyers : l'Yon, affluent du Lay et la Boulogne qui alimente le lac de Grandlieu et la Loire. Le territoire de la commune est donc couvert par 2 SAGE.

- **Saint Prouant**

1295 hectares, 1585 habitants

La commune de Saint-Prouant est située au nord-est du département de la Vendée, dans le bas bocage Vendéen, à mi-chemin entre les communes de Chantonay et de Pouzauges, mais également à 15 km au sud des Herbiers et 40 km à l'est de La Roche-sur-Yon.

Le bourg est traversé du sud-ouest au nord-est par l'axe routier principal de la D 960 bis Chantonay/Pouzauges) et du sud-est au nord-ouest par la D 113 (Mouchamps/Mouilleron-en-Pareds).

Sur le plan environnemental, la commune dénombre trois ZNIEFF dont deux de type 1, dispose d'un inventaire des zones humides et des haies et est impactée par le risque d'inondation le long de la rivière du Grand Lay (PPRI approuvé en Janvier 2005). Elle ne comprend pas de zone NATURA 2000.

L'habitat est constitué à près de 94% de résidences principales dont essentiellement des habitations individuelles. La vacance de l'habitat est de l'ordre de 3%, taux relativement faible.

Plus de 80 % de la population se situe dans la catégorie active, en situation stable durant ces 5 dernières années, avec néanmoins un taux de chômage de 7,6% en augmentation sur cette même période.

En décembre 2016, Saint-Prouant comptait 76 entreprises sur le territoire de sa commune, réparties dans les secteurs de l'industrie, la construction, le commerce et services aux commerces et particuliers.

➤ Les pôles de proximité :

- **Rochetrejoux**

1101 hectares, 942 habitants

Enquête N°E1900076/44

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

Située à l'extrémité nord-est de la CCPC, cette petite commune d'un peu moins de 1000 habitants est caractérisée par son passé minier. En effet, l'exploitation de l'antimoine (deuxième site en France) a eu lieu entre 1907 à 1926 laissant des bâtiments caractéristiques de cette époque et une course d'orientation de VTT (courses de l'Antimoine) annuelle portant le nom du minéral. La commune est arrosée par le Petit Lay constituant ainsi un espace naturel sensible relevé par le projet de PLUi.

Rochetroux, est la commune la plus éloignée de Chantonay. Ses habitants sont d'avantage tournés vers les Herbiers.

- **Sainte Cécile.**

3205 hectares, 1605 habitants

Sainte Cécile est au nord de la communauté de communes. Elle est traversée par le Petit Lay. Elle est concernée par le risque inondation. Les secteurs identifiés dans le PPRI ou l'atlas des zones inondables sont identifiés Ui et Uei. De nombreuses zones humides sont identifiées dans la commune. L'étude complémentaire menée lors de l'élaboration de ce projet de PLUi a cartographié quelques zones humides isolées dans des OAP.

L'entreprise Rabaud, spécialisée dans la conception et la fabrication de matériel agricole emploie 185 personnes.

- **Saint Germain de Prinçay.**

2476 hectares, 1503 habitants

La commune de Saint Germain de Prinçay est située au nord-est à quelques kilomètres de l'agglomération de Chantonay à hauteur de l'intersection de la Départementale 960 bis et de la D39. Sur le plan environnemental, la commune ne dénombre qu'une ZNIEFF de type 1 et dispose d'un inventaire des zones humides et des haies à protéger. Elle ne comprend pas de zone NATURA 2000.

L'habitat est constitué à près de 90% de résidences principales. Le parc se compose presque essentiellement d'habitations individuelles. Le taux des logements vacants est de 5,9%.

Près de 70% de la population se situe dans la catégorie active, situation légèrement en augmentation ces dernières années, avec néanmoins un taux de chômage de 6,9%.

En décembre 2017, Saint Germain de Prinçay comptait 51 entreprises sur le territoire de sa commune, réparties dans les secteurs de l'industrie, la construction, le commerce et services aux commerces et particuliers, avec une évolution en dents de scie sur ces dernières années.

- **Saint Hilaire le Vouhis**

2918 hectares, 1050 habitants

La commune de Saint-Hilaire-le-Vouhis se situe à l'Est du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay, à 25 km de La Roche-sur-Yon. Le territoire communal relève du Bas-Bocage, limité à l'est par le Petit Lay, et à l'ouest et au sud par son affluent, la Vourais dont le lac représente un important espace naturel sensible pourvu d'un périmètre de protection de captage d'eau et qui alimente la Vendée en eau potable.

Entre 2011 et 2016, l'augmentation de la population est de 7,75%, un taux bien supérieur à la moyenne nationale et du département, avec une densité de population proche de 40 hab/km².

L'activité économique locale est drainée par la zone d'activités de l'Actipôle de la Vourais.

- **Saint Vincent Sterlanges**

4570 hectares, 788 habitants

Le bourg de Saint Vincent Sterlanges est traversé par un axe routier important, la RD 137 (Nantes – Bordeaux). A la différence des autres communes, Saint Vincent Sterlanges offre peu d'emplois.

Paradoxalement, c'est la commune qui possède le meilleur taux d'évolution de la population de la

Enquête N°E1900076/44

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

communauté de communes (2,2% annuel sur la période 2008-2014).

- **Sigournais**

1846 hectares, 884 habitants

Située à 7 kilomètres à l'est de Chantonnay, cette petite commune est caractérisée par son riche patrimoine bâti et notamment par un château du XV^{ème} siècle, site classé présentant fossés et donjon. Deux autres châteaux plus récents, le Château neuf et le Château de la Jordronnière en site inscrits, présentent, notamment pour le deuxième, un très beau parc. Mûrs anciens, jardins en balcons parcourent cette petite commune de caractère attirant de nombreux touristes.

Le lac de Rochereau, un des trois lacs de retenue de la CCPC, se trouve à l'est de la commune et constitue un espace naturel sensible pourvu d'un périmètre de protection de captage d'eau. En effet, ce lac constitue un des lacs alimentant la Vendée en eau potable.

4.2. L'environnement.

4.2.1. La maîtrise de la consommation d'espace.

Le territoire est marqué par le modèle de « L'industrie à la campagne ». La dynamique de l'activité économique tire la croissance du territoire. L'impact sur la consommation d'espace est important. Que ce soit pour l'habitat ou pour les activités économiques, de vastes secteurs se sont développés en extension, en prenant des terres agricoles.

La maîtrise de la consommation d'espace est un objectif majeur de ce projet. Le SCoT du pays du bocage Vendéen opérationnalise cet objectif. La communauté de communes du Pays de Chantonnay s'approprie ces outils en :

- Privilégiant l'enveloppe urbaine

Elle 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.¹

- En fixant une densité minimale de logement supérieure à celle demandée dans le SCoT
- Et en ayant recours systématiquement aux OAP pour toute opération de plus de 2000 m².

Le gain est important. Sur les 8 communes disposant d'un PLU, 377 hectares sont ainsi récupérés :

	PLU historiques ³	Projet de PLUi (mars 2019)	Différence
Surfaces AU des PLU en vigueur	624.6 ha		
Surfaces AU urbanisées 1 ^{er} janvier 2018	164.7 ha		
Total (zones U et AU)	459.9 ha	82.5 ha	-377.4 ha

Concernant la maîtrise de la consommation foncière pour les activités économiques, la consommation de 24 hectares est conforme aux spécifications du SCoT (42 hectares maximum). A noter une recherche d'optimisation du foncier à travers l'étude de la loi Barnier sur le Vendéopôle.

4.2.2. La pérennisation de l'activité agricole.

Le PLUi identifie 30306 hectares de zones agricoles et naturelles, soit 95% du territoire communautaire.

377 hectares ont été retirés des zones U et AU. Certes cela inclut des écarts qui sont bâtis, mais

¹ DOO du SCoT du Bocage Vendéen Page 37

Enquête N°E1900076/44

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

participe à renforcer la destination agricole du foncier dans ces secteurs. L'ensemble des terres exploitées localisées en zones urbaines et à urbaniser (1AU et 2AU) représente 70,6 hectares. Cela impacte 25 exploitations.

Les espaces exploités par l'agriculture sont généralement classés en zone A. Quand existent des enjeux paysagers ou écologiques le zonage N est retenu qui n'interdit pas leur exploitation par l'agriculture mais encadre de manière plus rigoureuse les droits à construire. (Cela sans interdire l'exploitation agricole encadre de manière plus rigoureuse les droits à construire).

La constructibilité en secteur agricole est fortement encadrée : absence de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Aménagement Limité) habitat et prise en compte des exploitations pour le changement de destination.

L'enjeu majeur que représente l'agriculture est bien traduit dans le PADD, dans le zonage, dans les OAP et dans le règlement.

4.2.3. La préservation de la trame verte et bleue.

Le SCoT identifie des réservoirs de biodiversité, incluant en particulier les vallées, des boisements et des secteurs bocagers. De manière systématique, le PLUi les protège en zone Naturelle.

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. Le règlement fixe des prescriptions de manière à protéger ces zones.

Le PLUi s'inscrit dans une démarche non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame Verte et bleue, ce qui constitue un vecteur d'attractivité pour le territoire.

Pour réaliser deux OAP sur la commune de Sainte Cécile, le projet prévoit d'appliquer la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Les zones humides identifiées, en limite d'un environnement fortement urbanisé, ont peu de lien fonctionnel avec les autres habitats.

4.2.4. Incidences Natura 2000

Etant donnée la distance du territoire aux sites Natura 2000 (Près de 7 kilomètres à vol d'oiseau entre les sites Natura 2000 et la limite Sud du territoire), le dossier conclut à l'absence d'impact sur les habitats et les espèces ayant justifié ce classement.

4.2.5. Le cycle de l'eau

Le territoire du Pays de Chantonnay est souvent appelé « Le Château d'eau de la Vendée » pour sa ressource en eau potable. Les barrages de la Vouraie, de Rochereau, de l'angle Guignard permettent le stockage de 12 millions de mètres cube d'eau brute. Le territoire est largement excédentaire par rapport à ses besoins.

Les périmètres de protection de l'angle Guignard et de Rochereau sont en cours de révision.

La qualité des eaux de surface est un enjeu prioritaire du SAGE du Lay.

Les parties les plus sensibles bénéficient d'un classement en zone naturelle N sur le règlement.

Concernant la gestion des eaux usées, le zonage d'assainissement sera soumis à enquête publique dans les mois qui viennent.

4.2.6. Paysage et patrimoine.

La préservation du patrimoine naturel et des paysages est portée par le PADD, à la fois pour des motifs écologiques, de cadre de vie et d'identité du territoire.

Plusieurs dispositions opérationnalisent cet objectif : Un zonage N, Ni ou Np protecteur pour les fonds de vallée, les sites identifiés, l'inventaire des haies, des arbres remarquables, des boisements, prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le cadre des projets d'aménagement...

4.2.7. Qualité de l'air et Energie

Le renforcement de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines, au plus près des pôles de commerce et de services, permettra de limiter les déplacements motorisés. La promotion des déplacements doux y contribuera également. Le choix de dynamiser le pôle structurant, Chantonnay, renforce cette évolution. Ces actions permettent de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Le PLUi permet les projets autour des énergies renouvelables sous réserve de ne pas nuire à l'agriculture ni dégrader les paysages. Plusieurs projets d'énergie renouvelable existent sur le territoire : projet éolien autorisé ou en cours, ferme photovoltaïque au sol sur un ancien CET, unité de méthanisation en fonctionnement à Chantonnay.

4.2.8. Les risques et les nuisances.

Le territoire du Pays de Chantonnay est concerné par les risques suivants :

- Inondation. C'est le principal risque naturel, avec un enjeu particulier dans le bourg de Sainte Cécile et le long du Lay.
- Rupture de barrage.
- Risque minier avec les stériles sur l'ancien site de la mine de Rochetretjeux.
- Risque de retrait-gonflement de l'argile sur certains terrains.
- Sismicité.
- Le radon

D'une manière générale chacun de ces risques est bien pris en compte dans le PLUi (inconstructibilité de certains secteurs, conformité avec les prescriptions du PPRI, information du public).

Le règlement prévoit des normes d'isolation acoustique renforcée dans les périmètres de voisinage d'infrastructures de transport terrestre.

4.2.9. Conclusion de l'évaluation environnementale.

Le dossier du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay n'identifie pas d'incidence négative majeure sur l'environnement, et à ce titre, il n'est pas nécessaire d'entrer dans une démarche de type ERC.

A noter que l'avis de l'autorité environnementale n'a pas donné d'avis sur ce dossier.

4.3. Le PADD du PLUi

Remarque préliminaire :

Le conseil communautaire de la Communauté de Commune du Pays de Chantonnay a débattu sur deux versions du PADD. La première le 6 décembre 2017 et la seconde le 12 décembre 2018 afin d'approfondir et compléter les réflexions via certaines traductions réglementaires qui nécessitent des ajustements et pour prendre en compte des remarques de l'État sur le PADD Version 1

Dans son cadre général, la démarche du PLUi s'inscrit dans le prolongement du projet de territoire de l'intercommunalité et du SCoT du Pays du Bocage Vendéen. Elle affirme ainsi une stratégie

Enquête N°E1900076/44

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

d'aménagement de long terme et conduit à une articulation du PADD autour de trois dimensions :

- La projection du territoire à une échelle large.
- La définition d'objectifs stratégiques à l'échelle du territoire.
- L'application au travers de leviers d'aménagement pour la mise en œuvre.

Compte tenu d'une part des éléments de cadrage issus du SCOT du Pays du bocage vendéen, des ambitions et des objectifs de l'élaboration du PLUi et d'autre part des enjeux ressortissant du diagnostic et de l'état des lieux de l'environnement, les orientations générales du PADD sont traduites selon les trois axes suivants :

- Affirmer le positionnement du Pays de Chantonnay.
- Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif.
- Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale.

➤ AXE 1: AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DU PAYS DE CHANTONNAY.

Ce premier axe exprime le socle du projet intercommunal dans sa volonté de renforcer la place du territoire dans le Pays du Bocage Vendée.

La place de « l'eau » dans le territoire et le rôle structurant du pôle de Chantonnay dans le bassin de vie constituent l'ossature à partir de laquelle s'organise la mise en œuvre des deux autres axes du PADD.

1.1 Valorisation de la ressource en eau pour affirmer le territoire dans un environnement élargi, qui se répartit autour des trois thèmes suivants :

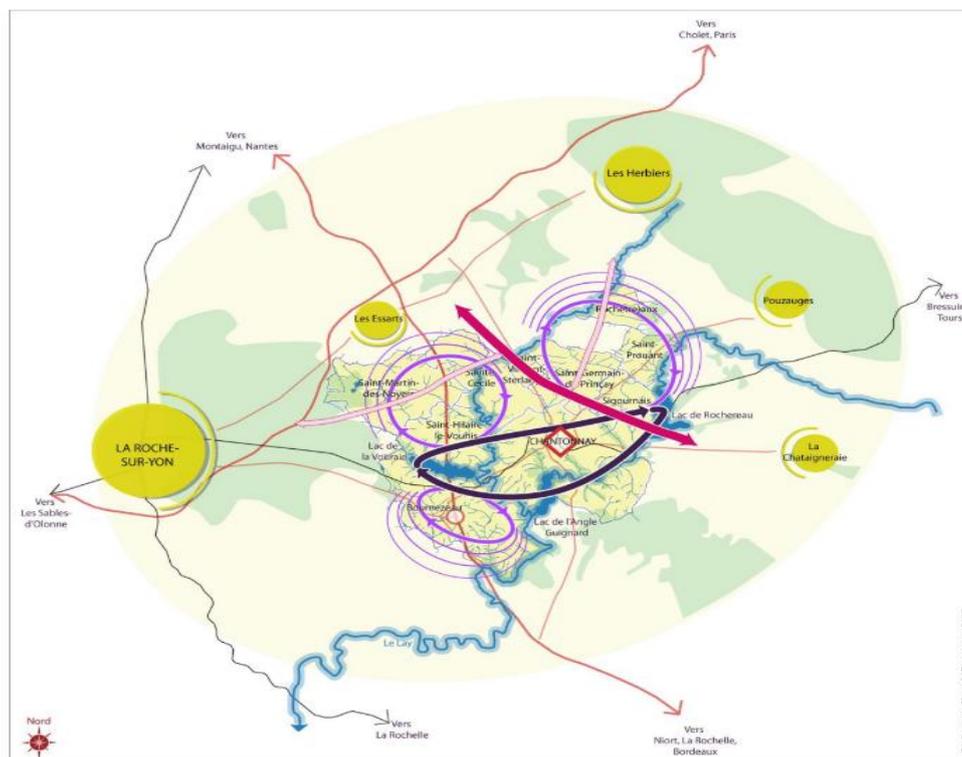
- **Les trois lacs de Rochereau, l'Angle Guignard et de la Vourai** qui constituent un atout touristique majeur du Pays de Chantonnay qui valorise la protection de la ressource en eau.
- **Un maillage de services au profit d'une vocation touristique et de loisirs pour tous, s'appuyant sur :**
 - Des pôles de loisirs thématiques porteurs d'un maillage de sentiers pédestres, cyclables et équestres.
 - Une offre d'hébergements et de restauration touristiques, d'animations et d'événementiels.
 - La valorisation les portes d'entrée du territoire depuis les axes routiers, les pôles d'appui, l'échangeur autoroutier, la gare de Chantonnay...
 - Une desserte numérique, notamment avec le Wifi depuis l'espace public et une amélioration constante du référencement du territoire autour d'une image de qualité partagée avec les différents opérateurs touristiques.

En prise directe avec les trois lacs, la mise en valeur des singularités du territoire s'intéresse aux différents patrimoines comme les vallées du Grand Lay et du Petit Lay, la qualité des cœurs de bourgs patrimoniaux et châteaux, les anciennes mines, les demeures des bourgs et autres écarts .

- **Un intérêt patrimonial** révélé par l'eau, les bourgs et le paysage

La conjonction entre les trois lacs, les équipements locaux à vocation touristique et l'axe patrimonial mettent en scène la ruralité en renouvelant son image.

La trame verte et bleue trouve dès lors sa place pour servir de support à des projets qualitatifs :



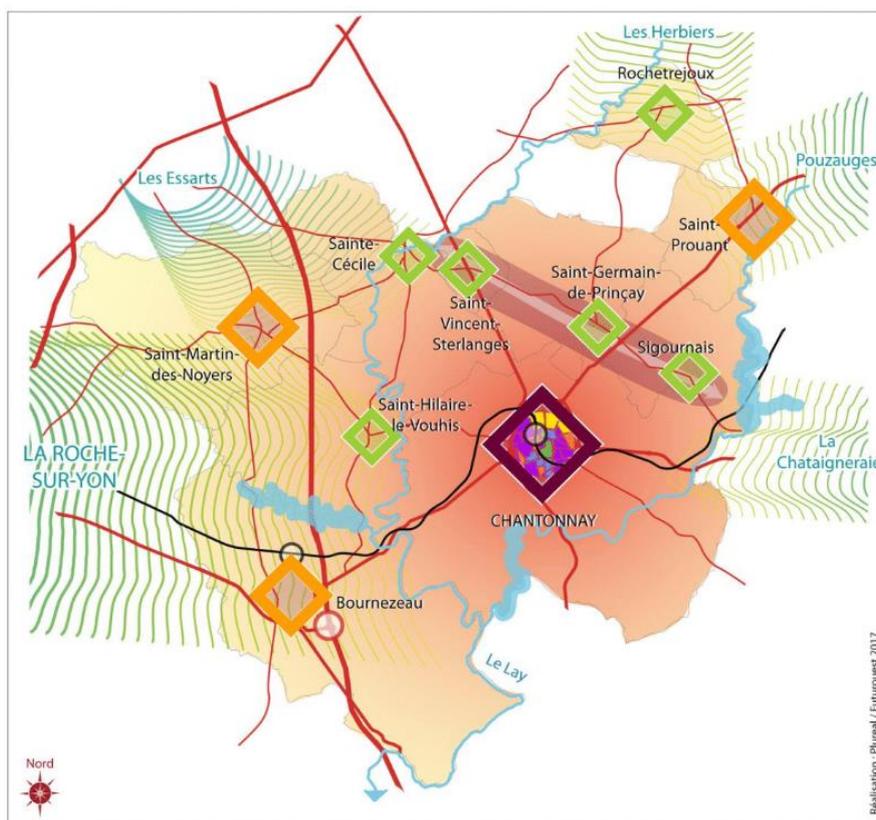
<p>Le « château d'eau de la Vendée »</p> <ul style="list-style-type: none"> Les 3 lacs Le Lay La place centrale de l'eau dans le territoire Un foisonnement du végétal au profit des paysages 	<p>Un sens de l'accueil organisé</p> <ul style="list-style-type: none"> Le sentier des 3 lacs L'axe patrimonial et ses ramifications Des boucles supports Le pôle urbain de Chantonmay 	<p>Une immersion par les flux</p> <ul style="list-style-type: none"> Interface active avec un pôle voisin Axe ferroviaire Axe autoroutier Axe routier majeur Echangeur autoroutier
---	--	--

1.2 Renforcement du pôle urbain de Chantonmay au bénéfice d'une meilleure connexion aux territoires voisins.

Le Pays de Chantonmay est traversé par des axes structurants majeurs à l'échelle régionale, comme l'Autoroute A83 (Nantes-Niort), la RD 137 (axe nord-sud) et la RD 960B (axe ouest-est).

Pour gagner en lisibilité et consolider les flux attirés sur le territoire, les enjeux seront de préciser le rôle de chacun des types de pôles structurant, d'appui et de proximité dans le développement de la communauté de communes avec pour leviers :

- Chantonmay comme pôle structurant pour son bassin de vie.
- L'organisation du lien entre le centre-ville et la périphérie.
- La connexion du pôle urbain avec le territoire.
- Un projet d'organisation territoriale soutenue par une meilleure reconnaissance des vocations des pôles d'appui et de proximité



Cette volonté se traduit par une affirmation des pôles avec une délimitation des zones d'urbanisation futur (1AU et 2AU) à vocation d'habitat et mise en place d'OAP sectorielles amenant :

- 36% de l'offre en logement sur le pôle principal
- 35% de l'offre en logement sur les pôles d'appui
- 29% de l'offre sur les pôles de proximité.

➤ AXE 2: RENFORCER LE MODE DE DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE DES POLES EN ACCORD AVEC LE TISSU PRODUCTIF.

2.1 Une structuration du tissu économique en cohérence avec le positionnement du territoire.

Dans le prolongement du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, le projet de territoire approuvé en 2015 consolide une stratégie collective de développement économique basée notamment sur un maillage du territoire à partir de quatre types de zones d'activités économiques qui sont :

- Parc Grand Flux – Vendéopole (12 ha à zoner en extension)
- Parc vitrine de l'Écosystème Vendéen.
- Maillage mixte (5 ha à zoner en extension)
- Maillage artisanal et tertiaire (7 ha à zoner en extension)

Le développement économique s'appuie sur une offre de services mutualisés à destination des entreprises qui peuvent s'implanter au sein des ZAE comme dans le tissu urbain. La desserte numérique sur le territoire intercommunal est de nature à faciliter le déploiement de ces entreprises et en particulier les Très Petites Entreprises (TPE) dont la localisation est favorisée dans le tissu urbain.

Les surfaces de projets économiques à l'horizon 2030 sont :

Enquête N°E1900076/44

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

- Près de 30 ha de disponibilité, soit 15% de la surface économique équipée.
- Environ 24 ha de surfaces de projets, soit 12% en plus de surfaces économiques.

Dans le même temps, le territoire intercommunal se caractérise par une économie agricole très présente qui s'appuie sur une force productive en lien direct avec l'industrie agro-alimentaire, une mobilisation autour de productions labellisés, une organisation spécifique afin de soutenir la fonction du territoire de «château d'eau» de la Vendée, la diversification de l'économie agricole et son ancrage dans le territoire et une lisibilité du projet urbain du territoire afin de contenir la consommation des terres agricoles.

2.2 Une augmentation d'un niveau de services permise par une mutualisation et une prise en compte de l'accessibilité.

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay constitue la feuille de route des actions communautaires inscrites dans le cadre du PLUI au côté des initiatives locales des autres porteurs de projets selon trois axes majeurs qui sont :

- La reconnaissance du Pays de Chantonnay comme territoire dynamique et innovant.
- La réalisation de projets fédérateurs et porteurs de lien social à la fois pour l'épanouissement de la jeunesse, la qualification de l'offre d'équipements et services et le dynamisme des centres bourgs.
- La capacité à faire vivre le projet de territoire dans le respect des identités communales et l'appropriation de ce projet de territoire par les acteurs locaux.

Le projet de territoire trouve sa transcription au sein du PLUI dans sa capacité à impulser une dynamique de planification. A partir de l'armature territoriale, le maillage de l'offre en équipements et services s'appuie de fait sur sa logique.

2.3 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine.

Le PADD table sur une progression de 275 habitants/an, soit un objectif de 26950 habitants à l'horizon de 2032.



Les objectifs de production moyenne annuelle de nouveaux logements sont de l'ordre de 172, dont la production d'un parc de logements abordables et de locatifs sociaux (10% de la production totale) localisée majoritairement à Chantonnay et dans les pôles d'appui.

Le PADD pose également le principe d'une maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat à travers des objectifs de densité minimale pour les opérations à vocation de logements et à travers un objectif de production de logements dans les enveloppes urbaines.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle passe par une diversification de l'offre de logements en s'appuyant sur des objectifs qualitatifs et de modération foncière :

Pôles	Nombre de logements construits par an			Objectif 2017-2031 inclus de logements par an	Part des constructions dans l'enveloppe urbaine (SCoT)
	1999-2008 inclus	2009-2013 inclus	2014-2016 inclus		
Structurant	66	36	25	65	30%
D'appui	55	45	38	58	30%
De proximité	48	34	17	48	27%
CCPC	170	115	80	172	

Cet exercice conduit à revoir à la marge les objectifs démographiques dans la mesure où les résultats du recensement pour l'année 2014 attestent, par rapport à la situation connue au moment de l'élaboration du SCoT, d'un moindre développement démographique (notamment pour Chantonay), d'une baisse plus forte de la taille moyenne des ménages et d'un accroissement de la vacance.

L'objectif de croissance démographique sur la Communauté de Communes du Pays de Chantonay passe ainsi de 1,2% par an envisagé dans le SCoT à 1,1% par an avec une atténuation de 0,1 point sur chaque catégorie de pôle :

- De 1,4% à 1,3% par an à Chantonay,
- De 1,3% à 1,2% par an dans les pôles d'appui,
- De 1,0% à 0,9% par an dans les pôles de proximité.

➤ AXE 3 : FAVORISER LA MISE EN OEUVRE DES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA STRATEGIE TERRITORIALE.

3.1 Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré.

Il s'agit de rendre visibles les bourgs au sein de leur enveloppe urbaine et selon leur composition d'accueil, en y recentrant le développement urbain et en particulier la production de nouveaux logements.

L'arrivée de nouvelles populations au plus près des équipements et autres services et commerces devraient générer un renouvellement de la fréquentation qui devraient induire le renforcement du dynamisme des centres bourgs.

La production de nouveaux logements va s'effectuer par le biais d'opérations de renouvellement urbain, de densification au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et d'extensions urbaines insérées au sein d'une enveloppe naturelle.

Les modalités d'organisation de ce développement, qui doivent être attentives à l'articulation entre centre ancien et extensions récentes se devront d'être à la fois économes en espace et qualitatives.

La production de logements neufs s'effectue dans les agglomérations principales et dans les bourgs secondaires. L'armature urbaine du Pays de Chantonay se caractérise par la présence de communes associées, à Chantonay et à Bournezeau, qui sont des entités urbaines ayant une configuration de bourg et constituant des centralités de dimensions plus restreintes ou bourgs secondaires. Il s'agit de **Puybelliard, Saint-Marc-des-Prés, Saint Philbert-du-Pont-Charrault, Saint-Vincent-Puymaufrais.**

Ceux-ci pourront être confortés en y accueillant des logements nouveaux au sein de leur enveloppe urbaine et dans des extensions urbaines limitées... L'intégration des projets urbains dont ils font l'objet répond aux mêmes objectifs qualitatifs que ceux des bourgs principaux.

Enfin, la lisibilité des qualités du territoire repose sur la maîtrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs (écarts, hameaux, constructions isolées). Seules les constructions existantes à usage d'habitation pourront s'étendre et disposer d'annexes nouvelles à

condition de s'insérer dans le paysage naturel ou agricole. Néanmoins le patrimoine bâti inventorié pourra changer de destination.

3.2 La trame verte et bleue mise au profit d'une intégration des enjeux environnementaux de la gestion des risques et des énergies renouvelables.

La Trame Verte et Bleue : Pour affirmer les qualités du territoire

Le Pays de Chantonnay possède un patrimoine naturel de qualité qui s'appuie sur les vallées remarquables, des boisements majeurs, des espaces accueillant des espèces patrimoniales, un bocage « originel » et des zones humides. Le PLUi agit à plusieurs niveaux en vue de conserver une double fonctionnalité à la Trame Verte et Bleue du territoire (écologique et d'usage) en vue de s'inscrire dans une préservation durable des qualités du territoire pour les affirmer clairement.

L'affirmation des qualités du territoire repose sur l'aspiration à offrir des paysages ruraux variés, vivants, lisibles, en confortant des ambiances de « nature » à partir de la trame verte et bleue.

Ces éléments servent également de support à une image de qualité et au renforcement de l'attractivité de la Communauté de Communes en direction d'une population nouvelle plus diversifiée et en vue d'une offre touristique de qualité.

La Trame Verte : Concilier fonctionnalité écologique et fonctionnalité d'usage

La préservation des fonctionnalités écologiques de la Trame Verte du territoire s'effectue à travers :

- Le maintien, le renforcement de la qualité des paysages et des ambiances de « nature » en évitant notamment le fractionnement des sites reconnus, en préservant les continuités paysagères existantes et en les développant. Plus particulièrement, la préservation, voire le renforcement des continuités de nature seront recherchés
- Le renforcement de l'accessibilité aux paysages du territoire
- L'entretien et le renouvellement d'un bocage fonctionnel pour l'agriculture, tout en prenant en compte les objectifs qualitatifs en termes de protection de la ressource en eau et de paysage

La Trame Bleue : Concilier fonctionnalité écologique et fonctionnalité d'usage

La fonction de « château d'eau de la Vendée » met au premier plan la protection de la ressource en eau. Elle nécessite des ambitions fortes en termes de préservation tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans le même temps, le thème de l'eau est un fil conducteur pour consolider l'attractivité du territoire à l'appui du patrimoine associé.

Il s'agit également de mettre en place les conditions pour s'adapter aux aléas naturels représentés principalement par le risque d'inondation en réduisant la vulnérabilité du bâti existant et en n'exposant pas de nouvelles populations dans les zones à risques. La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est étroitement liée à la gestion de la trame bleue.

Les énergies renouvelables : Comme vecteur de développement

L'engagement en faveur du développement des énergies renouvelables s'inscrit dans un cadre plus large de réduction des pollutions atmosphériques et de limitation de la vulnérabilité au changement climatique en cohérence avec la loi de transition énergétique.

L'engagement en faveur des énergies renouvelables est aussi un vecteur de développement notamment économique via la consolidation d'une économie circulaire à l'échelle locale et l'affirmation d'un territoire innovant.

Le futur PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) accompagnera plus explicitement la mise en

œuvre de ces orientations, à travers son programme d'actions destiné à accompagner les projets autour des énergies renouvelables, de la rénovation énergétique des bâtiments, les changements de pratiques dans les domaines de la mobilité, de la consommation à destination des habitants, des actifs, des organisations ... Il s'agira de poursuivre et de faciliter les projets d'installations d'ENR (éolien, photovoltaïque, méthanisation...) tout en s'assurant de la pérennité des sources naturelles du territoire qui contribuent à son développement, en particulier les sols (productions agricoles) et le bocage potentiellement valorisable sous forme de bois-énergie et de leur insertion dans les paysages ruraux et urbains de la Communauté de Communes.

Les orientations d'aménagement urbain en faveur de la transition énergétique

Cela consiste d'une manière générale à limiter les besoins en énergie fossile dans le fonctionnement du territoire au sens large ainsi que et des logements, des équipements, des entreprises, des visiteurs et à travers les modalités d'organisation des formes urbaines renouvelées ou créées.

4.4. La Compatibilité du PLUi par rapport aux documents de niveau supérieur.

4.4.1. Compatibilité avec le SCoT du bocage vendéen

L'étude du PLUi au regard du SCoT amène les observations suivantes :

- L'organisation en pôle structurant, d'appui et de proximité correspond à celle décrite dans le DOO du SCoT. A noter que lors du SCoT la commune de Saint Martin des Noyers était pôle d'appui dans le Pays des Essarts. Depuis, cette commune a rejoint la communauté de communes du Pays de Chantonay.
- La trame verte et bleue a été conçue dans le respect des prescriptions du SCoT et prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). L'identification des corridors écologiques, des réservoirs de biodiversité et des ruptures de continuité a permis l'élaboration d'un zonage et d'une réglementation protectrice.
- Le DOO prescrit que « *Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.* ». Il illustre cette prescription par des exemples. Les documents graphiques du PLUi respectent parfaitement cet objectif. Parfois, le public dans ses observations a manifesté la désapprobation à cette politique.
- Les prescriptions du DOO concernant les objectifs de densité minimale de logement sont non seulement respectées, mais souvent le PLUi va plus loin : 23 pour le pôle structurant (prévision de 19 par le SCOT) ; 18 pour les pôles d'appui (prévision de 17 par le SCOT) ; 15 pour les pôles de proximité (prévision de 15 par le SCOT)
- Le PLUi utilise les possibilités prévues par le SCoT en secteur agricole pour valoriser le milieu rural : extension d'habitation, construction d'annexe, création de logement de fonction agricoles.
- Le SCoT prescrit d'éviter l'urbanisation de réseau.

4.4.2. Compatibilité avec les SAGE

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 fixe des orientations qui, traduites sous forme de programme d'action sont transposées dans les SAGE et dans les autres plans et programmes dont les PLU. Le territoire est principalement couvert par le SAGE de l'Estuaire du Lay et secondairement par le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grandlieu au nord de la commune de Saint-Martin des Noyers.

Le PLUi intègre pleinement les enjeux du SDAGE et des SAGE.

Néanmoins une attention particulière devra être portée sur les contrôles des dispositifs d'assainissement que ce soit collectif ou individuel comme demandé par la CLE du SAGE de l'estuaire du Lay.

Lorsqu'un projet tel qu'une OAP impacte des zones humides, à Sainte Cécile notamment (OAP n° 1 et 4), la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » devra en limiter au maximum les impacts.

4.5. Les OAP

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation principales d'habitat du projet sont destinés à recevoir l'essentiel des logements nécessaires à la satisfaction des besoins de diversité du logement du PLUi.

➤ OAP Sectorielles habitat.

• Bournezeau.

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Enveloppe urbaine	16	0,95ha	15
2	Enveloppe urbaine	18	0,51ha	9
3	Extension	15	4,48ha	65
4	Enveloppe urbaine	25	2,00ha	50
5	Extension	18	0,56ha	10

• Chantonnay.

N°	Nature	Densité minimale	Superficie (ha)	Nombre de logements
1	Enveloppe urbaine	19	0.84	16
2	Enveloppe urbaine	21	1.50	32
3	Enveloppe urbaine	24	1.87	45
4	Enveloppe urbaine	19	1.20	23
5	Enveloppe urbaine	25	0.64	16
6	Enveloppe urbaine	20	0.82	16
7	Enveloppe urbaine	38	1.43	54
8	Enveloppe urbaine	19	0.98	19
9	Enveloppe urbaine	25	3.49	88
10	Extension	22	3.58	80
11	Enveloppe urbaine	32	0.38	12
12	Enveloppe urbaine	20	1.48	29
13	Enveloppe urbaine	37	0.41	15
14		17	0.12	2
15	Extension	20	1.87	37
16	Extension	20	0.20	4
17	Enveloppe urbaine	20	0.15	3
18	Enveloppe urbaine	20	0.25	5
19	Enveloppe urbaine	20	0.30	6
20	Extension	20	0.59	12
21	Extension	19	0.21	4

• Rochetrejoux.

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	15	2.59	39
2	Extension	15	1.15	17
3	Enveloppe urbaine	16	0.58	9

- **Saint Germain de Prinçay.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	19	0,36 ha	7
2	Enveloppe urbaine	15	0,13 ha	2
3	Enveloppe urbaine	15	0,13	2
4	Extension	15	2,34	35

- **Saint Hilaire le Vouhis.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	18	1,04	19
2	Extension	22	1,44	15
3	Enveloppe urbaine	19	0,36	7

- **Saint Martin des Noyers.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Enveloppe urbaine	16	0,85ha	14
2	Enveloppe urbaine	17	0,36ha	6
3	Extension	17	3,65ha	63
4	Enveloppe urbaine	19	0,43ha	8
5	Enveloppe urbaine	34	0,61ha	21
6	Enveloppe urbaine	17	0,81	14

- **Saint Prouant.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	17	1,7	19
2	Enveloppe urbaine	19	0,21	4
3	Enveloppe urbaine	18	0,28	5
4	Enveloppe urbaine	20	0,89	18
5	Enveloppe urbaine	19	0,27	5
6	Enveloppe urbaine	18	0,17	3

- **Saint Vincent Sterlanges.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	16	0,5ha	8
2	Enveloppe urbaine	15	0,33ha	5
3	Extension	15	1,1ha	17
4		17	0,42	7

- **Sainte Cécile**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Extension	16	0,96ha	15
2	Extension	16	2,93ha	48
3	Enveloppe urbaine	24	0,46ha	11
4	Enveloppe urbaine	16	2,23ha	36

- **Sigournais.**

N°	Nature	Densité minimale	Superficie	Nombre de logements
1	Enveloppe urbaine	15	0.33	5
2	Extension	16	0.57	9
3	Enveloppe urbaine	17	0.24	4
4	Enveloppe urbaine	15	0.41	6
5	Enveloppe urbaine	17	1.05	18

➤ **OAP sectorielles activités.**

- Le pôle majeur du Vendéopole sur la commune de Bournezeau doit s'étendre vers le sud, Consommation : 12ha.
- Une OAP de 1,15 ha est créée sur le même site. Elle est obtenue en dérogeant à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier) en ramenant de 100 mètres à 45 mètres le recul par rapport aux voies suivantes : A 83 et RD 649b. Cela permet d'utiliser d'actuels espaces verts pour installer de nouvelles entreprises.
- Une OAP concerne l'extension de la ZAE les Fours sur la commune de Saint Martin des Noyers
Consommation : 1ha.
- Une OAP concerne l'extension de la ZAE les Grands Montains sur la commune de Saint Prouant.
Consommation : 3ha.

4.6. Le règlement

Le PLU comporte un **règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Il est de nature, entre-autre, à préciser l'affectation des sols ; définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ; déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ; préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ; identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, etc. à mettre en valeur, ...

Il se compose d'un document de 105 pages pour la partie écrite, de 27 documents au format A0 pour la partie graphique et de 203 pages pour la partie annexe des changements de destination.

4.6.1. Le règlement écrit

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay. Il y est décrit avec précision les prescriptions, obligations et interdictions. Ainsi les opérations créant des logements se doivent de respecter les densités brutes minimales suivantes :

- 23 Logements à l'hectare pour le pôle structurant.

Enquête N°E1900076/44

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

- 18 Logements à l'hectare pour les pôles d'appui.
- 15 Logements à l'hectare pour les pôles de proximité.

Le territoire y est délimité par zones :

- U = Les zones urbaines.
- AU = Les zones à urbaniser.
- A = Les zones agricoles.
- N = Les zones naturelles et forestières

Les zones U :

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est un secteur à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil de nouveaux équipements collectifs, qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers

En secteur U1 et Uc1, pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux et/ou à des logements intermédiaires.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en secteurs et sous-secteurs, en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Secteurs U1, Uc, U1c et Uj = Zone urbaine
- Secteurs Ue et Sous-secteur Uec = Zones urbaines à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs.
- Secteur Ut = Zones urbaines à vocation principale d'hébergement touristique.
- Secteur Ux, décliné en 5 sous-secteurs : Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc = Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques.

Les Zones à Urbaniser AU :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la Communauté de communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles représentent une surface de 97 hectares.

La délimitation des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) à vocation d'habitat et mise en place d'OAP conduit:

- À 36% de l'offre en logement sur le pôle principal.
- À 35 % de l'offre en logement sur les pôles d'appui.
- À 29 % de l'offre en logement sur les pôles de proximité.

Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

(1AU) Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations

d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ainsi, la vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement d'ensemble afin de rechercher une cohérence. Le secteur 1AUh comprend un sous-secteur 1AUh1 qui se distingue par une hauteur maximale supérieure à celle du secteur 1AUh.

(2AU) Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation. Cette démarche nécessitera une nouvelle enquête publique.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Secteurs 1AUh, 1AUhc et 1AUh1 = Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouverts à l'urbanisation.
- Secteur 2AUh = Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermé à l'urbanisation.
- Secteur 1AUe = Zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs, ouvert à l'urbanisation.
- Secteur 1AUx et sous-secteurs 1AUxa, 1AUxcet 1AUxd = Zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, ouvert à l'urbanisation
- Secteur 2AUx = Zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, fermé à l'urbanisation.

Les Zones Agricoles A :

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend un secteur permettant de répondre à la diversité agricole locale.

- Secteur Av = Secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- Secteur Ai = Secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A »

Les Zones Naturelles N :

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Secteur Ni = Secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.
- Secteur Nj = Secteur destiné à la protection des ensembles de jardins attenants aux bourgs.
- Secteur Nc = Secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Nf = Secteur correspondant aux boisements soumis à un plan simple de gestion.
- Secteur Nep = Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements du service public de l'assainissement 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 d'activités de plein air de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique.
 - Il comprend un sous-secteur NLs à vocation de loisirs et sportive nécessitant des installations spécifiques.
- Secteur Np = Secteur destiné à la protection des ensembles patrimoniaux remarquables, non constitutifs de STECAL.
- Secteur Nt = Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'hébergement touristique et de loisirs. Il comprend un sous-secteur Ntp correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique et de loisirs.
- Secteur Nv = Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.
- Secteur Ns = Secteur destiné à l'accueil d'installation de stockage de déchets inertes, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Nenr = Secteur destiné à l'accueil d'installation photovoltaïque au sol, non constitutif d'un STECAL.
- 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.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

4.6.2. Le règlement graphique :

Les documents graphiques bénéficient d'une rapide accessibilité puis d'une lecture facilitée par la Enquête N°E1900076/44

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

mise en couleur des différents zonages, l'identification des différents lieu-dits et une légende détaillée.

Ils sont tous au format A0 (841mm x 1189mm)

Légende

	Emplacement réservé
	Zone non aedificandi
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Habitat (L151-6 du C
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Activités (L151-6 du C
	Espace boisé classé (L113-1 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Marge de recul Loi Barnier
	Mare à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Jardin/parc ou espace vert à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Élément de patrimoine bâti à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment susceptible de change de destination (L151-11,2° du Code de l'Urbanisme)
	Élément de patrimoine à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Mur à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Linéaires commerciaux (L151-16 du Code de l'Urbanisme)
	Chemin à protéger (L151-38 du Code de l'Urbanisme)
	Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Site archéologique
	Secteur affecté par le bruit - voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Catégorie 2
	Secteur affecté par le bruit - voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Catégorie 3

Trois types de représentation graphique sont présentés :

1°/ Un zonage global qui quadrille l'ensemble du territoire de la communauté de communes qui permet au premier regard d'appréhender le positionnement géographique de l'ensemble des communes du Pays de Chantonay à l'échelle 1/25 000.

2°/ Un zonage des centre-bourgs et abords immédiats de chacune des communes à l'échelle 1/2500

3°/ Un zonage de l'ensemble du territoire de chacune des communes. Le format est toujours le même (A0). Selon les dimensions de la commune, l'échelle de la carte varie : de 1/6 000 au 1/14 000.

4.6.3. Les annexes des changements de destination :

Ce document présente le recensement de 202 bâtiments du patrimoine bâti identifiés comme susceptibles de changer de destination et devenir habitation. Ceux-ci y sont localisés à partir de la commune, le lieu-dit et la référence de parcelle sur lequel ils se trouvent.

Chaque localisation est complétée par une vue de l'implantation du bâtiment dans son environnement, et à quelques exceptions près d'une vue du bâtiment lui-même.

4.7. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

➤ L'Etat:

Monsieur le Préfet de la Vendée a fait part des observations de l'Etat. Ces observations sont assorties d'une annexe de 15 pages.

Un Avis favorable est donné sur le projet d'élaboration du PLUi sous la stricte réserve de justifier les

STECAL. Il est attendu un volet spécifique justifiant le caractère exceptionnel de celles-ci. Pour la sécurisation juridique du PLUi, la réciprocité avec les exploitations agricoles doit être prise en compte.

Le PADD doit clarifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces pour le développement économique.

Bien que respectant les objectifs du SCoT, il est attendu que les OAP proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à la densification urbaine afin de traduire les volontés affichées dans le PADD.

La justification des besoins demande à être précisée et justifiée.

Le zonage PPRi doit être joint en annexe.

Le règlement doit clarifier les dispositions en matière de protection des zones humides.

➤ La CDPENAF :

Celle-ci donne un Avis défavorable motivé par :

- L'absence de justification des STECAL.
- Le non-respect du taux à 30% pour les extensions et de la distance de 20 m maxi pour les annexes.

➤ La Chambre d'agriculture de la Vendée.

Celle-ci donne un Avis défavorable et demande :

- D'expliquer le calcul pour atteindre le besoin de 1761 logements.
- Quelle est la stratégie pour développer Chantonnay.
- Comment définir le potentiel urbanisable de 761 logements.
- De préciser la définition de la densité.
- D'augmenter le nombre de changements de destination.
- De détailler et justifier les STECAL et de réduire 3 STECAL.
- De retravailler les incidences agricoles et engager le travail sur les compensations.
- De reclasser plusieurs secteurs N en A.
- D'adapter le règlement des zones A et N.

Quelques remarques de la Chambre d'Agriculture sont inexploitable, car concernant le Pays de Pouzauges.

➤ La chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée :

Elle donne un Avis favorable avec des réserves et demande :

- D'autoriser en zone U des activités qui ne génèrent pas de nuisances.
- D'étendre à toutes les communes la délimitation des linéaires commerciaux interdisant les changements de destination vers l'«habitat », et la limiter dans le temps (5 ans).
- De réduire les périmètres de centralité qui sont parfois trop grands, notamment à Chantonnay, Saint Prouant, Saint Germain de Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis.

La CCI approuve l'instauration d'un seuil de surface de vente de 300 m² en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter dans les zones d'activité.

➤ La chambre des Métiers et de l'artisanat des pays de la Loire - Vendée :

Elle donne un Avis favorable avec réserve :

Enquête N°E1900076/44

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

- La CMA Vendée est défavorable à la prescription interdisant les activités inférieures à 300 m² en zone d'activité. Une marge d'appréciation et de souplesse est demandée.

➤ Commune de Bournezeau

Avis favorable avec quelques remarques et ajustements concernant les documents graphiques.

➤ Commune de Chantonnay

Avis favorable

➤ Commune de Sainte Cécile

Avis favorable avec quelques ajustements concernant des haies, et la photo d'un bâtiment.

➤ Commune de Rochetrejoux.

Avis favorable sans réserve sur les OAP et le règlement.

Demande quelques ajustements.

➤ Commune de Saint Germain de Prinçay.

Avis favorable sous réserves :

- De rendre constructibles les dents creuses dans les villages.
- De rajouter des bâtiments dans la liste de ceux pouvant changer de destination.

➤ Commune de Saint Hilaire le Vouhis.

Avis favorable avec Réserves :

- Elargir le périmètre de centralité.
- Rendre constructible une dent creuse dans un village.
- Diminuer la densité de logements dans les OAP de sa commune.

➤ Commune de Saint Martin des Noyers.

Avis favorable avec réserves :

- Rajouter un changement de destination.
- Remettre ou rajouter 4 emplacements réservés.
- 3 modifications de zonage.
- 4 modifications concernant les OAP.

➤ Commune de Saint Prouant.

Avis favorable sans réserve.

Demande de quelques ajustements :

- Modification du périmètre de l'OAP n°3
- Supprimer un STECAL.
- Modification du périmètre de centralité.
- Corriger quelques erreurs.

➤ Commune de Saint Vincent Sterlanges.

Avis favorable avec réserves :

- Supprimer l'OAP n°3 (2AUh).
- Passer la densité minimale de logements de 17 à 15 logements à l'hectare pour l'OAP n°4.

➤ Commune de Sigournais.

Enquête N°E1900076/44

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

Avis favorable assorti de 24 réserves. Les réserves concernent la commune et :

- Le règlement.
 - Le zonage A et N.
 - La modification du périmètre urbain.
 - Les OAP n°6 et n°2.
 - Les emplacements réservés.
 - Le bouchage de dents creuses dans deux villages.
- La région des Pays de la Loire.

Elle n'a pas d'observation à formuler.

- Le Syndicat mixte du Pays du Bocage vendéen (SCoT)

Avis favorable

- Le Pays d'Yon et Vie

Avis favorable

- La commune de la Chaize le Vicomte communauté de communes voisine.

Pas d'avis

- Communauté de communes du Pays des Herbiers.

Avis favorable

- L'institut National de l'Origine et de la Qualité.

« Pas de remarque à formuler »

- Centre Régional de la propriété forestière.

Avis favorable sous réserve de rappeler l'importance du bois d'œuvre et du bois énergie dans le PLUi

- RTE

Sans avis, rappelle les servitudes et propose des ajustements au règlement.

- GRT Gaz

Sans avis, rappelle les servitudes liées au transport du gaz.

- Syndicat Mixte du marais Poitevin bassin du Lay.

Le projet est cohérent avec le SAGE du Lay. Invite à bien appliquer la démarche ERC à Sainte Cécile.

- Vendée eau

Pas d'observation

- Le département de la Vendée

Cet avis est arrivé hors délais. Le département n'émet pas d'avis mais apporte des éléments variés en rapport avec la voirie gérée par le département.

5. 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.,

Enquête N°E1900076/44

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

en différentes phases, le diagnostic, le PADD, le règlement et les OAP. Cette élaboration s'est faite en concertation rapprochée avec les communes.

Le diagnostic agricole a été confié à la Chambre d'Agriculture et celui des Trames verte et bleue au CPIE (Centre Permanent d'Initiatives pour L'Environnement) Sèvre et Bocage. Ce travail a également associé élus, acteurs de l'économie agricole, représentants des chasseurs, des pêcheurs et des associations environnementales.

La concertation du public, rendue obligatoire par la loi SRU, a pour but d'informer la population tout au long de l'élaboration du projet pour rendre compte de son avancement, lui permettre de s'approprier le projet et recueillir ses observations avant le stade de l'enquête publique. Le bilan de la concertation fait partie intégrante du dossier présenté à l'enquête.

Divers moyens ont été utilisés pour faire savoir que la concertation avait lieu : information dans la presse, sur les sites internet des communes et de la CCPC, dans le bulletin communautaire distribué dans chaque boîte aux lettres, dans les bulletins municipaux, via les réseaux sociaux, par affichage... Une exposition itinérante de 6 panneaux a été mise en place début 2018, lors d'une série de réunions publiques et qui a circulé dans les 10 mairies jusqu'au mois de juin. Deux panneaux consacrés aux OAP et au règlement ont été émis lors d'une autre série de réunions publiques en février 2019.

Au total 3 séries de 4 réunions publiques ont été organisées entre 2017 et 2019 afin de restituer les différentes phases du PLUi sur chaque commune. Elles ont rassemblé au moins 470 personnes. Les interrogations émises concernaient les liens entre PLU et PLUi, les rôles propres à chaque pôle, le resserrement des zones constructibles et notamment dans les villages, les objectifs de densité, la gestion des OAP, la mobilisation des friches industrielles, les transports en commun (chaque commune devra être desservie par un transport en commun d'ici 2020), les trames vertes et bleues et notamment la protection des haies. Lors de ces réunions, il a été rappelé qu'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 comptabilisées sur les registres et ont été présentées au comité de pilotage en novembre 2018.



Trois « randos PLUi », chacune sur une partie du territoire, ont été organisées au printemps 2018 ouvertes à tous, avec déplacement en car et pause déjeuner offerte afin de mener une démarche participative proche du terrain et susciter les réactions des participants. Une campagne de communication par voie d'affichage dans les communes, mailing, articles de presse... précédait ces événements.

Par ailleurs, le bureau d'étude Plureal avait également organisé des « OAP en marchant » devant la complexité de certaines OAP, notamment au regard de leur localisation et de la problématique foncière. Trois marches réalisées le 11 décembre 2018 sur les communes de St Martin des Noyers, Bournezeau et Sigournais, associaient élus, agents de la commune, le CAUE, L'ABF, l'EPF, la DDTM et les riverains.



6. COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE.

- Le sommaire.
- Pièce n° 01 – LES PIECES ADMINISTRATIVES
 - Pièce n° 1.1 Porté à connaissance version numérique seulement
Bilan de la concertation
 - Pièce n° 1.2 Délibérations
- Pièce n° 02 – LE RAPPORT DE PRESENTATION
 - Pièce n° 2.1 Préambule
 - Pièce n° 2.3 Diagnostique transverse
 - Pièce n° 2.3 Etat initial de l'environnement
 - Pièce n° 2.4 Identification de la trame verte et bleue
 - Pièce n° 2.5 Diagnostique agricole
 - Pièce n° 2.6 Explication des choix retenus
 - Pièce n° 2.7 Incidences sur l'environnement
 - Pièce n° 2.8 Articulation avec les documents supra
 - Pièce n° 2.9 Eléments méthodologiques
 - Pièce n° 2.10 Résumé non technique et indicateur de suivi
 - L'inventaire des zones humides version numérique seulement
- Pièce n° 03 – LE PROJET D'AMMAGEMENT ET DE DEVOLLEPEMENT DURABLES
- Pièce n° 04 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 - Pièce n° 4.1 OAP sectorielles.
 - Pièce n° 4.1.1 OAP Sectorielles habitat
 - Pièce n° 4.1.2 OAP sectorielles activités
 - Pièce n° 4.1.3 OAP Sectorielles activités (Loi Barnier)
 - Pièce n° 4.1.4 OAP sectorielles activités.

- Pièce n° 4.2 OAP thématiques.
 - Pièce n° 4.2.1 OAP Economie
 - Pièce n° 4.2.2 OAP TVB
- Pièce n° 05 – REGLEMENT ECRIT
 - Pièce n° 5.1 Le règlement
 - Pièce n° 5.2 Atlas des changements de destination
- Pièce n° 06 – PLAN DE ZONAGE
 - 1°/ Un zonage du territoire de la communauté de communes
 - Pièce n° 6.0 - C.C du Pays de Chantonnay
 - 2°/ Un zonage des centre-bourgs et abords immédiats
 - Pièce n° 6.1 - BOURNEZEAU Nord
 - Pièce n° 6.2 - BOURNEZEAU Sud
 - Pièce n° 6.3 - BOURNEZEAU – Saint Vincent Puymaufrais
 - Pièce n° 6.4 - CHANTONNAY Nord
 - Pièce n° 6.5 - CHANTONNAY Sud
 - Pièce n° 6.6 - CHANTONNAY Nord-Est
 - Pièce n° 6.7 - CHANTONNAY – Saint Mars des Près
 - Pièce n° 6.8 - CHANTONNAY – St Philbert du Pont Charrault
 - Pièce n° 6.9 – ROCHETREJOUX
 - Pièce n° 6.10 - SAINTE CECILE
 - Pièce n° 6.11 - SAINT GERMAIN DE PRINCAY
 - Pièce n° 6.12 - SAINT HILAIRE LE VOUHIS
 - Pièce n° 6.13 - SAINT MARTIN DES NOYERS
 - Pièce n° 6.14 - SAINT PROUANT
 - Pièce n° 6.15 - SAINT VINCENT STERLANGE
 - Pièce n° 6.16 - SIGOURNAIS
 - 3°/ Un zonage de l'ensemble du territoire de chacune des communes
 - Pièce n° 6.17 - BOURNEZEAU
 - Pièce n° 6.18 - CHANTONNAY
 - Pièce n° 6.19 – ROCHETREJOUX
 - Pièce n° 6.20 - SAINTE CECILE
 - Pièce n° 6.21 - SAINT GERMAIN DE PRINCAY
 - Pièce n° 6.22 - SAINT HILAIRE LE VOUHIS
 - Pièce n° 6.23 - SAINT MARTIN DES NOYERS
 - Pièce n° 6.24 - SAINT PROUANT
 - Pièce n° 6.25 - SAINT VINCENT STERLANGE
 - Pièce n° 6.26 - SIGOURNAIS
- Pièce n° 07 – ANNEXES Version numérique seulement.
 - Pièce n° 7.1 Servitudes
 - Pièce n° 7.1.1 Plan des servitudes
 - Pièce n° 7.1.2 Liste des servitudes
 - Pièce n° 7.2 Annexes sanitaires
 - Pièce n° 7.2.1 Réseau des servitudes
 - Pièce n° 7.2.2 Liste des servitudes
- Pièce n° 08 – PIECES ADMINISTRATIVES DE L'ENQUETE

- PA1 Arrêté CCPC n° 2019-8
- PA2 Avis enquête publique
- PA3 Avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les documents uniquement en version numérique, la commission d'enquête avait demandé par courriel, le premier juillet, que les versions papier et numérique soient identiques. Il n'a pas été donné suite à cette requête.

7. L’AFFICHAGE ET LA PUBLICITE.

7.1. Dans la Presse :

- Le premier avis est paru dans Ouest France, édition de la Vendée et dans la Vendée Agricole du vendredi 9 août 2019.
- Le second avis est paru dans Ouest France, édition de la Vendée du 27 août 2019 et dans la Vendée Agricole du 30 août 2019.
- Le journal de la communauté de communes, distribué dans toutes les boîtes aux lettres du territoire a annoncé l'enquête dans son édition numéro 53 de juillet 2019.
- Les journaux et les feuilles d'information de plusieurs communes du Pays de Chantonnay ont également annoncé l'enquête.

7.2. L’affichage .

L'avis a été affiché en 155 endroits sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Chantonnay. A la fin de l'enquête, les maires des 10 communes concernées ont pour charge de fournir un certificat d'affichage à l'autorité organisatrice de l'enquête.

	Nb A2	Nb A3	Lieux
CCPC	1	2	siège
Bournezeau	2		mairie + mairie bourg secondaire
	6		entrées de bourg
	2		aire de covoiturage
		1	salle du Mitan
		15	commerces et autres
Chantonnay	2	2	mairie + 3 mairies bourgs secondaires
	1	2	Les Arcades + Les Halles
	6		entrées de bourg
		11	villages
	1		aire de covoiturage
	1		déchetterie
		1	salle Antonia
		1	Touchegray
Rochetrejoux	1		mairie
	6		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Sainte-Cécile	1		mairie
	4		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Saint-Germain-de-Prinçay	1		mairie
	4		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Saint-Hilaire-le-Vouhis	1		mairie
	5		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Saint-Martin-des-Noyers	1		mairie
	6		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Saint-Prouant	1		mairie
	5		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Saint-Vincent-Sterlanges	1		mairie
	4		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
Sigournais	1		mairie
	6		entrées de bourg
		1	salle des fêtes
		5	commerces et autres
	70	85	

7.3. Sur Internet.

L'enquête est annoncée sur le site Internet de la communauté de communes du Pays de Chantonay ainsi que sur les sites internet des communes.

La communauté de communes du Pays de Chantonay est présente sur Facebook et est suivie par 1521 personnes. L'avis d'enquête a été publié sur ce réseau social le 29 août 2019.

8. DISPOSITIFS MIS EN PLACE POUR RECUEILLIR LES AVIS DU PUBLIC.

8.1. Les registres papiers.

Dans chacune des 10 mairies du territoire et dans les locaux de la communauté de commune du Pays de Chantonay, un registre papier coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête a été mis à disposition du public.

Le dossier papier était consultable par le public dans tous ces sites. Un poste informatique était également à sa disposition pour consulter le dossier en version numérique.

Enquête N°E1900076/44

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

8.2. Le registre électronique.

Le registre géré par la société Micropulse était disponible à partir de l'adresse : www.democratie-active.fr/plui-paysdechantonnay/ .

Le public pouvait déposer des observations et y joindre des fichiers. Les formats de fichiers acceptés étaient .pdf, .jpg, png, et .gif. Les personnes qui ont déposé en utilisant un autre format de fichier ont toutes été prévenues.

La version numérique du dossier ainsi que les observations des registres papier étaient consultables sur le site du registre électronique.

8.3. Le courrier.

Le public pouvait envoyer ses observations par courrier au siège de l'enquête, à l'attention de la « commission d'enquête ».

8.4. L'adresse courriel.

Les observations courriel étaient reçues à l'adresse :

plui-paysdechantonnay@democratie-active.fr

9. AGENDA

9.1. Avant l'enquête.

➤ 16 mai 2019.

Réunion dans les locaux de la communauté de communes du pays de Chantonay de la commission d'enquête et des représentants de la collectivité.

- Présentation du projet.
 - Le territoire.
 - L'historique du projet.
 - Les choix retenus.
- Préparation de l'enquête.
 - Les dates.
 - Les lieux d'enquête.
 - Les permanences.
 - Le registre dématérialisé.
 - L'affichage et la publicité.

➤ 01 juillet 2019.

Réunion de la commission d'enquête au Perrier.

- Analyse du dossier.
- Préparation rdv du 19 août.
- Plan du rapport.
- Répartition des tâches.
- Le travail sur le « cloud ».

- Gestion du registre dématérialisé.
- Consignes aux communes.

➤ 19 août 2019.

Réunion de la commission d'enquête dans les locaux de la communauté de communes du Pays de Chantonay.

- Entretien avec Madame You, chargée du PLUi auprès de la communauté des communes, sur quelques points du dossier.
- Emargement des dossiers et des registres.
- Initiation au logiciel GeoVendée.
- Visite des lieux, avec Madame You. Tout le territoire a été parcouru.

9.2. L'enquête.

Assez systématiquement, les commissaires enquêteurs ont, avant chaque permanence effectué une visite sur le terrain, notamment sur le lieu des OAP.

➤ 26 août 2019.

- Première permanence. 9h00 – 12h00 Communauté de communes du pays de Chantonay.

Une salle de réunion très vaste a été mis à notre disposition.

Nombre de visiteurs :8

Nombre d'observations écrites : 2 dont 2 avec remise de documents.

- Seconde permanence. 14h00-17h00 Mairie de Sigournais.

La salle mise à notre disposition permet de recevoir le public dans de bonnes condition.

Nombre de visiteurs : 15

Nombre d'observations : 7 dont 6 avec remise de documents.

Après la permanence, les trois commissaires enquêteurs se sont rendus sur le site de l'OAP N°6 qui suscite beaucoup d'inquiétude.

➤ 29 août 2019.

- Troisième permanence. 9h00 - 12h00 en Mairie de Saint Germain de Prinçay

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil, suffisamment spacieuse et dont la configuration intérieure n'a pas nécessité d'aménagement spécifique. Aucun incident n'a été à déplorer.

Nous avons eu l'occasion d'échanger sur le projet avec M. Paillat Dominique adjoint à l'urbanisme.

Nombre de visiteurs : 10

Nombre d'observations écrites : 03 dont 3 avec remise de documents.

- Quatrième permanence. 14h00-17h00 en Mairie de Rochetjoux

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil qui présente les mêmes caractéristiques que celle de Saint Germain de Prinçay.

Nous nous sommes entretenus du projet PLUi avec M. Christian BOISSINOT Maire de la commune.

Nombre de visiteurs : 02

Nombre d'observations écrites : 00

➤ 3 septembre 2019.

Enquête N°E1900076/44

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

- Cinquième permanence. 9h00 – 17h00 à Bournezeau.

La permanence s’est tenue dans une salle attenant à la mairie. Elle est bien indiquée, et accessible aux PMR. Les tables mises à notre disposition permettent de déployer les cartes dont nous avons besoin.

Nombre de visiteurs : 16

Nombre d’observations : 6 dont 2 avec remise de documents.

- Sixième permanence – Saint Martin des Noyers.

Dans la salle du conseil municipal.

Nombre de visiteurs : 18

Nombre d’observations : 5 dont 4 avec remise de documents.

➤ 06 Septembre 2019.

- Septième Permanence. 9h00 - 12h00 en Mairie de Saint Hilaire le Vouhis

La permanence s’est tenue dans la salle du conseil, suffisamment spacieuse et dont la configuration intérieure n’a pas nécessité d’aménagement spécifique. Aucun incident n’a été à déplorer.

Nous avons été accueillis puis échanger sur le projet par M. BUREAU Jean Maire de la commune.

Nombre de visiteurs : 01

Nombre d’observations écrites : 02 (Dont une déposée sur le registre hors permanence)

- De 14h00 à 15h30, les commissaires enquêteurs se sont réunis dans les locaux de la CCPC. Avec madame You, ils ont fait le point sur le déroulement de l’enquête.
- Huitième Permanence. 16h00-19h00 en Mairie de Saint Prouant.

La permanence s’est tenue dans la salle du conseil qui présente les mêmes caractéristiques que celle de Saint Hilaire le Vouhis.

Nous avons reçu la visite de monsieur Yannick Soulard, maire de Saint Prouant qui a présenté les objectifs de sa commune.

Nombre de visiteurs : 05

Nombre d’observations écrites : 1 dont 1 avec remise d’un document.

➤ 10 septembre 2019.

- Neuvième permanence. 9h00-12h00 Salle à l’office de tourisme au lieu de la mairie de Chantonay. (Bien fléché)

Nombre de visiteurs : 19

Nombre d’observations écrites : 4 dont 3 avec remise de documents

- Dixième permanence. 14h00-17h00 Saint-Vincent Sterlanges

Nombre de visiteurs : 5

Nombre d’observations écrites : 3 dont 2 avec remise de documents.

➤ 13 septembre.

- Onzième permanence. 9h-12h Mairie de Saint Cécile.

Nombre de visiteurs : 11

Nombre d’observations : 4 dont 2 dans les jours qui ont précédé cette permanence. 1 document remis.

Visite de monsieur le Maire.

- Réunion de deux commissaires enquêteurs dans les locaux de la CCPC. Echange avec madame You sur le déroulement de l'enquête. 14h-15h30
- Douzième permanence. 16h – 19h Mairie de Bournezeau. Dans une salle annexe, bien fléchée et accessible aux PMR.

17 visiteurs. Passage de Monsieur Cyrille Guibert Maire. De la commune

03 observations avec remise de documents.

➤ 17 septembre.

- Treizième permanence. 09 heures 00 / 12 heures 00 en Mairie de Saint Prouant.

Nombre de visiteurs : 02

Nombre d'observations : 00

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs, dans la même salle que celle utilisée précédemment.

- Quatorzième permanence. 14 heures 00 / 17 heures 00 au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay.

Nombre de visiteurs : 03

Nombre d'observations : 03 dont 02 déposées à l'accueil dans les jours qui ont précédé la présente permanence. 01 document nous a été remis au cours de la permanence.

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Nous avons eu l'occasion d'échanger, sur divers sujets, avec Mme YOU et enregistré la visite de M. Jean-Jacques Delaye Président de la CdC du Pays de Chantonay.

➤ 19 septembre.

- Quinzième permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Saint Vincent Sterlanges.

Nombre de visiteurs : 02

Nombre d'observations : 02

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Les sujets abordés ont porté essentiellement sur les zonages. Nous avons reçu la visite de M. Bernard Blanchard Maire de la commune, avec qui nous avons échangé sur les particularités de sa commune et les spécificités du PLUi.

- Seizième permanence. 14 heures 00 à 17 heures 40 en Mairie de Sigournais.

Nombre de visiteurs : 10

Nombre d'observations : 04 dont une pétition signée par 41 personnes.

La publication d'une observation a été modérée car elle contenait des propos diffamatoires.

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Dans la commune les observations se cristallisent sur la configuration de l'OAP n° 06 qui génère une vive opposition des riverains. Nous avons reçu la visite de M. Michel GIRAUD Maire de la commune. L'heure de clôture de la permanence a été dépassée en raison de la présence de plusieurs personnes encore présentes dans les locaux.

➤ 20 septembre.

- Réunion de la commission d'enquête.
 - Le point sur les observations.
 - Les problématiques posées par le public.
 - La rédaction du PV de synthèse.

➤ 21 septembre.

- Dix-septième permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Chantonnay

Nombre de visiteurs : 22

Nombre d'observations : 07 dont 03 déposées sur le registre depuis la clôture de la permanence précédente.

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Le site de celle-ci a été déporté dans les locaux du syndicat d'initiative distant de quelques mètres de la mairie et dont l'itinéraire a fait l'objet d'un fléchage spécifique.

Les sujets abordés portent essentiellement sur les modifications de zonage et les OAP.

➤ 23 septembre.

- Dix-huitième permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Rochetrejoux

Nombre de visiteurs : 4

Nombre d'observations : 0

- Dix-neuvième permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Saint Germain de Prinçay. Monsieur Daniel Chasseriau est venu lors de cette permanence. Il a déposé une observation sur le registre.

Nombre de visiteurs : 11

Nombre d'observations : 8

➤ 25 septembre.

- Vingtème permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Martin des Noyers

Nombre de visiteurs : 19

Nombre d'observations : 03

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Le site de celle-ci est similaire à celui mis à notre disposition lors de la permanence précédente dans cette commune. Les sujets abordés portent essentiellement sur les zonages et conception des OAP. Nous y avons reçu la visite du Maire de la commune.

- Vingt et unième permanence. 14 heures 00 à 17 heures 00 en Mairie de Sainte Cécile.

Nombre de visiteurs : 05

Nombre d'observation : 01

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Dans les mêmes conditions que la permanence précédente. L'intérêt des visiteurs c'est porté sur les OAP. Nous y avons reçu la visite du Maire de la commune.

➤ 27 septembre.

- Vingt deuxième permanence. 09 heures 00 à 12 heures 00 en Mairie de Saint Hilaire le Vouhis

Nombre de visiteur : 01

Nombre d'observation : 00

Permanence assurée par deux commissaires enquêteurs. Le site de celle-ci est similaire à celui mis à notre disposition lors de la permanence précédente dans cette commune. Le seul sujet abordé porte sur le zonage A. Nous y avons reçu la visite du Maire de la commune.

- Vingt troisième permanence. 14 heures 00 à 17 heures 30 au siège de la Communauté des Communes de Chantonnay, en salle du conseil.

Nombre de visiteurs : 24

Enquête N°E1900076/44

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

Nombre d'observation : 16

Permanence assurée par trois commissaires enquêteurs. Dans les mêmes conditions que la permanence précédente. L'intérêt des visiteurs a été relativement divers, mais une nouvelles fois les sujets portant sur le zonage et les OAP ont dominés les échanges. Nous y avons reçu la visite du Président de la Communauté de Commune, M. Jean-Jacques Delaye.

L'enquête publique s'est terminée ce 27 Septembre 2019 à 17 heures 30.

9.3. Après l'enquête.

➤ Le mardi 1 octobre

- Réunion de la commission d'enquête.

Rédaction du PV de synthèse.

- Réception par un envoi Chronopost des registres. Ils ont été vérifiés et clos par le président de la commission d'enquête.

➤ Le jeudi 3 octobre.

- Réunion de la commission d'enquête.

Rédaction du PV de synthèse. Envoi d'une version numérique à la CCPC.

➤ Le Vendredi 3 octobre.

- Remise du PV de synthèse dans les locaux de la CCPC, en présence de Monsieur Jean-Jacques Delay président de monsieur Louis-Marie Giraudeau Vide président et maire de Bournezeau.

➤ Le vendredi 18 octobre.

- Réception de la version numérique du mémoire en réponse.

➤ Le mardi 22 octobre

- Réception de la version papier du mémoire en réponse.

➤ Les 19 et 22 octobre.

- Réunions de la commission d'enquête.

10. ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

De nombreux commentaires émis par les PPA recourent les observations du public, surtout les avis des communes. Afin d'éviter les redites, ces points sont étudiés avec le travail thème par thème dans l'analyse des observations du public.

Néanmoins, les avis de 3 PPA sont soit défavorables, soit assorti d'une stricte réserve.

Ils sont étudiés dans les paragraphes qui suivent.

Les textes apparaissant en bleu correspondent aux réponses fournies par le maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

➤ La CDPENAF :

Avis défavorable.

- Absence de justification des STECAL.
- Non-respect du taux à 30% pour les extensions et de la distance de 20 m maxi pour les annexes.

➤ La Chambre d'agriculture de la Vendée.

Enquête N°E1900076/44

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

Avis défavorable :

- Expliquer le calcul pour atteindre le besoin de 1761 logements.
- Quelle stratégie pour développer Chantonnay.
- Comment définir le potentiel urbanisable de 761 logements.
- Préciser la définition de la densité.
- Augmenter le nombre de changements de destination.
- Détailler et justifier les STECAL.
- Réduire 3 STECAL.
- Retravailler les incidences agricoles et engager le travail sur les compensations.
- Reclasser plusieurs secteurs N en A.
- Adapter le règlement des zones A et N.

Plusieurs sont favorables avec réserves dont :➤ **Les services de l'État****Avis favorable sous stricte réserve de justifier les STECAL.**

Néanmoins l'avis est assorti de recommandations afin d'améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

Le PADD doit clarifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces pour le développement économique.

Bien que respectant les objectifs du SCoT, il est attendu que les OAP proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à la densification urbaine. Cela afin de traduire les volontés affichées dans le PADD.

La justification des besoins demande à être précisée et justifiée.

Le zonage PPRi doit être superposé dans les documents graphiques.

Le règlement doit clarifier les dispositions en matière de protection des zones humides.

La commission d'enquête attire tout particulièrement l'attention sur les STECAL.

Il est reproché :

- De ne pas suffisamment détailler et justifier de la pertinence des STECAL.
- L'insuffisance de l'argumentaire sur les STECAL.
- La surdimension de certains secteurs.
- L'engagement à fournir les documents complémentaires ne suffit pas.
- Il est demandé :
- Un volet spécifique dans le rapport de présentation pour justifier le caractère exceptionnel des STECAL comprenant la localisation, le descriptif précis des secteurs concernés.
- *Dans le souci de sécurisation juridique du PLUi, l'analyse devra être complétée en prenant également en compte les périmètres de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles afin de préciser les possibilités de construction.²*
- De justifier les autres secteurs non reconnus comme STECAL. (Nenr, Nep, Nv, NI, et Nls..)

Comment interprétez-vous ces avis ? Envisagez-vous d'y répondre ?**Réponse du maître d'ouvrage.**

² Annexe de l'avis de monsieur le Préfet de la Vendée.

Enquête N°E1900076/44

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

Le dossier d'approbation va intégrer les remarques de forme et de fond. Concernant plus précisément les modalités de gestion des extensions des constructions et des annexes en zone A et N, la communauté de communes s'est engagée lors de la CDPENAF à réduire de 30 à 20 m la distance maximale entre l'annexe et la construction principale.

La commission d'enquête prend acte, mais regrette de ne pas connaître les décisions finales.

Concernant les STECAL , la commission d'enquête sollicite un document en annexe du mémoire en réponse, à rajouter dans le rapport de présentation, comme le demandent les services de l'État.

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette partie a fait l'objet d'un projet de rédaction. Il reste des points qui doivent faire l'objet d'un examen approfondi. Le projet de justification des STECAL est porté à la connaissance de la commission d'enquête.

Position de la commission d'enquête.

Ce document 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 NLI : 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 installées sur le territoire (Nc, Nx), répondre à de 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 NLI), favoriser la transition énergétique (Nenr).

Enquête N°E1900076/44

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

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. La commission d'enquête invite la communauté de communes à le compléter.

11. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Remarque de la commission d'enquête.

Dans les pages qui suivent, les réponses du maître d'ouvrage apparaissent en bleu. Pour certaines d'entre elles, il n'y en a pas. La communauté de communes n'en a pas fourni. Elle renvoie à une étude ultérieure en commission.

La commission d'enquête donne alors sa position sans connaître celle du maître d'ouvrage.

Afin d'éviter des redites, la communauté de communes dans son mémoire en réponse énonce des « **Précisions d'ordre général numérotées de 1 à 5 en réponse à des thématiques différentes** » Des renvois vers ces précisions apparaissent à de nombreux endroits du document.

11.1. Etude quantitative des observations.

La présente étude quantitative s'appuie sur les trois marqueurs suivants :

1°/ Le registre dématérialisé :

Il dénombre 5.140 téléchargements, et 229 visiteurs uniques.

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.

Une seule observation a été modérée.

Le graphique ci-après démontre le nombre de connections sur le dossier dématérialisé mis en ligne. Il est sans équivoque que l'intérêt pour le projet présenté est resté stable et peu actif sur les trois premiers mois, alors qu'il s'est cristallisé au cours des dernières semaines.



2°/ La fréquentation des permanences.

Se sont 229 personnes qui se sont présentées au cours des 23 permanences tenues au sein des collectivités de la Communauté de Communes durant le temps de l'enquête publique.

3°/ L'analyse par thème des observations par la commission d'enquête.

Enquête N°E1900076/44

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

Ce sont au final **13** thèmes qui ont été retenus par la commission d'enquête afin de synthétiser les observations présentées par le public. Néanmoins il est régulièrement apparu que dans un même thème plusieurs pôles d'intérêt étaient identifiés.

Thématiques	Observations	Ratio
Contestation globale	8	4.60%
Sans objet	6	3.45%
Changement de destination	9	5.17%
'Dents creuses' avenir des villages	12	6.90%
Modification de zonage	45	25.86%
Zone humide	6	2.87%
Le règlement	6	3.45%
Divers	20	11.49%
OAP	40	22.99%
ICPE	4	2.30%
Sécurité	4	2.30%
Emplacements réservés	5	2.87%
STECAL	2	1.15%
Enveloppe urbaine	8	4.60%

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.

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

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

11.2. Analyse des observations du public.

11.2.1. Remise en cause du projet.

Rares sont les personnes qui remettent en cause tout le projet. En règle générale, quand un avis défavorable est émis, la justification se trouve dans une demande bien précise concernant une parcelle.

CH_01 et CH_02. M. Francis Santagne et Mme Diguier Catherine	2 courriers de 2 pages chacun Ils estiment que le projet va à l'encontre de l'objectif affiché de limiter l'étalement urbain. Ils parlent de « <i>mesures cosmétiques</i> ». Ils déplorent que l'effort soit demandé aux particuliers en laissant les entreprises consommer de grands espaces. Ils critiquent l'emplacement retenu pour des équipements publics structurants. (EHPAD, groupe scolaire, ...) qui vont contribuer à étaler la commune. Ils affirment que le seul objectif au classement agricole de certaines parcelles est de favoriser l'implantation d'un parc éolien.
---	---

	« La ville continue à s'étendre vers le Nord et vers le Sud, telle une pieuvre, contrairement à l'objectif de limiter l'étalement urbain, et vous n'y changez rien »
--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

La remarque ci-dessus concerne plus particulièrement la ville de Chantonnay.

Précision d'ordre général n°1 :

La réponse apportée par la communauté de communes vise à rappeler les modalités d'élaboration des règles du PLUi.

Il est rappelé que le PLUi résulte de réflexions traduites en premier lieu dans le PADD. Celui-ci spatialise le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay et se traduit par des efforts très importants de la maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat comme pour le développement économique.

En outre, il doit être compatible avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen qui définit un cadre de développement où le Pays de Chantonnay a un rôle à jouer.

D'autre part, le projet vise à conforter le tissu économique du Pays de Chantonnay à travers une offre diversifiée tant en typologie de ZAE que de services aux entreprises. La consolidation de l'emploi sur le territoire permet en conséquence de faciliter l'accueil des habitants et d'assurer une offre en équipements pour une population également diversifiée.

La commission d'enquête prend acte.

RD_03 RD_22 M. GERBAUD Arthur	Il est défavorable au projet du PLUi du Pays de Chantonnay, dans sa version actuelle et remet en cause la préférence donnée à l'habitat identifié comme destiné à changer de destination Si l'objectif de la collectivité était de lutter contre l'étalement urbain, il aurait été plus judicieux et vertueux de permettre le comblement de quelques dents creuses dans ces espaces urbanisés. Le classement des enveloppes déjà urbanisées des grands villages en zone agricole (non justifié sur le plan législatif) est contestable tant juridiquement que moralement
RD_19 Le Thiec	Il demande d'utiliser les friches industrielles avant de prendre d'autres terres.

Réponse du maître d'ouvrage.

Il n'est pas donné de préférence aux changements de destination. La Chambre d'Agriculture sur le thème demande d'ailleurs que d'avantage de changements de destination soient intégrés dans la production de logements pour réduire les besoins en logements nouveaux sous forme de consommation foncière. Les justifications concernant les modalités de prise en compte des changements de destination sont rappelées dans la pièce 2.6 du rapport de présentation page 76.

Précision d'ordre générale n°2 :

Devenir des dents creuses en zone agricole et naturelle.

Les zones constructibles et à urbaniser pour l'habitat doivent traduire les orientations du PADD en termes d'objectifs chiffrés de production de nouveaux logements.

Enquête N°E1900076/44

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

Ces objectifs chiffrés sont ambitieux au regard des évolutions récentes de la démographie de la CCPC, et de maîtrise de l'étalement urbain. Le PADD affiche également des objectifs qualitatifs en termes de traduction spatiale de ces objectifs parmi lesquels :

Axe 3 FAVORISER LA MISE EN OEUVRE DES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

3.1 UNE AMELIORATION DE LA QUALITE ET DE LA VISIBILITE DES BOURGS PAR UN URBANISME INTEGRE

- Rendre visible les bourgs au sein de leur enveloppe naturelle et selon leur capacité d'accueil,
- La cohérence entre l'armature territoriale et l'accueil des nouveaux logements. »

Plus précisément, l'orientation relative à la cohérence entre l'armature urbaine et l'accueil de nouveaux logements contient les dispositions suivantes :

Le recentrage de la production de logements neufs dans et en continuité de ces bourgs est justifié par :

- la volonté d'assurer un développement démographique en cohérence avec le PADD et le SCOT
- le respect des équilibres quantitatifs affichés dans le PADD entre renouvellement urbain et extensions.

Cette disposition répond donc à la nécessité de rapprocher les habitants des équipements, services et emplois présents dans les bourgs.

Cette orientation répond pleinement aux enjeux de maîtrise des besoins en déplacements consommateurs d'énergies fossiles en conformité avec le cadre législatif.

Cette orientation a donc justifié le « dézonage » d'espaces antérieurement constructibles pour l'habitat dans les documents d'urbanisme communaux existants et situés hors des bourgs principaux et secondaires.

Ce dézonage est contesté dans plusieurs demandes individuelles. D'autres demandes individuelles souhaitent la constructibilité de parcelles en dehors des bourgs principaux et des bourgs secondaires.

Dans les secteurs « dézonés » et dans d'autres ensembles bâtis situés en dehors des bourgs principaux et secondaires, on relève la présence de parcelles non bâties en dents creuses, à priori sans usage et par ailleurs sans enjeux agricoles.

Dans ces secteurs non constructibles, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire.

Le « dézonage » abouti au classement en zone A ou N de ces ensembles bâtis. Certaines demandes individuelles contestent ce classement considérant que la vocation générique des zones A et N ne traduit pas l'occupation du sol dominante de ces secteurs.

Les zonages A ou N ont été retenus « par défaut » sur les ensembles bâtis hors des bourgs principaux et secondaires, considérant que les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'envisager un zonage spécifique. En effet, la loi ALUR proscrit le « pastillage » et n'admet que des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL).

En conséquence, les demandes individuelles formulées pour la thématique 3.2.1 n'ont pas été des demandes concernant le zonage d'un secteur ou d'une parcelle mais ont été des critiques ou

remises en cause de certains objectifs qui n'ont pas amené de formulation de demandes réelles. Ces remarques trouvent leur réponse dans la précision d'ordre général n°1 et n°2. Les demandes individuelles formulées pour la thématique 3.2.2 ont toutes été refusées et n'appellent pas de concertation plus importante avec la communauté de communes ou les communes concernées.

Extrait du PADD:

La cohérence entre l'armature territoriale et l'accueil des nouveaux logements

La production de logements neufs (hors changement de destination) s'effectue dans les agglomérations principales (bourgs des communes des pôles d'appui et des pôles de proximité et agglomération de Chantonay) et dans les bourgs secondaires.

L'armature urbaine du Pays de Chantonay se caractérise effectivement, de par l'histoire des communes, par la présence de communes associées, à Chantonay et à Bournezeau, qui sont des entités urbaines ayant une configuration de bourg et constituant des centralités de dimension plus restreinte ou bourgs secondaires. Il s'agit de Puybelliard, Saint-Marc-des-Prés, Saint Philbert du-Pont-Charrault, Saint-Vincent-Puymaufrais.

Ces bourgs secondaires peuvent être confortés en y accueillant des logements nouveaux au sein de leur enveloppe urbaine et dans des extensions urbaines limitées... L'intégration des projets urbains dont ils font l'objet répond aux mêmes objectifs qualitatifs que ceux des bourgs principaux.

D'autre part, la lisibilité des qualités du territoire repose sur la maîtrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs :

- autres écarts, hameaux, constructions isolées : seules les constructions existantes à usage d'habitation pourront s'étendre et disposer d'annexes nouvelles à condition de s'insérer dans le paysage naturel ou agricole

- le patrimoine bâti inventorié pourra changer de destination.

Position de la commission d'enquête.

La réponse est cohérente avec la question posée. La démarche entreprise est bien décrite.

11.2.2. Demandes de boucher les dents creuses dans les villages et avenir des villages

Une instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 définit un village comme "un 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"

Le concept urbanistique de dent creuse est une notion assez large, qui n'a pas véritablement de définition juridique. Ainsi, il est couramment admis que les dents creuses sont des parcelles vierges,

Enquête N°E1900076/44

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

d'une superficie relativement modeste, entourées de constructions sur ses côtés.

Il semble que la notion de dent creuse ne soit quelques fois dévoyée de la destination initiale, et qu'il soit ainsi effectué un amalgame avec la loi littoral. Ainsi le simple fait d'identifier une dent creuse dans un village, ne constitue pas à lui seul un motif d'exemption

Pour mémoire, 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 (CINASPIC).

Seules trois exceptions sont réglementairement envisageables sous conditions :

- Dans ces 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.
- 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 ce changement de destination 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.

Plusieurs observations et notamment celles de MM. Bordage (BZ_05), Gilles (BZ06), Garnier Jean Claude (CC_05), Arthur Gerbaud (RD_03) souhaiteraient un reclassement des villages (en **A**) en zone urbaine ; ces derniers indiquent que plusieurs recours ont lieu auprès du Tribunal Administratif de Nantes concernant le PLU de Chantonay pour la constructibilité des villages. Celui-ci n'a pas encore statué.

Le PLUi de Pouzauges est également en cours d'élaboration, pourtant la constructibilité de certains villages est maintenue. La commission d'enquête se demande, alors que ces territoires sont très proches géographiquement, et font partie du même SCoT, comment peut-on expliquer ces différences ?

Réponse du maître d'ouvrage :

[Cf Précision d'ordre générale n°2 :](#)

Avenir des villages.

Il se doit d'être rapporté que dans le présent contexte, pour la majorité des personnes rencontrées, l'engagement conduit en vue de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels est appréhendé comme une mesure qui conduira inéluctablement vers la mort annoncée des villages et la désertification en territoire rural. Monsieur Garnier Jean Claude (CC_05) écrit : « ce projet annonce la mort en silence des villages ». Il demande le retour de 4 villages de Chantonay en zone Uv comme dans le PLU de 2005. Il effectue une comparaison de Vilde, le Fuiteau, la Chataigneraie aux Coteaux, La Tabarière, avec Puybelliard qui est lui zoné U et Uc.

Peut-on craindre cette « mort annoncée des villages » ? Quelles actions sont prévues pour lutter contre la désertification rurale ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête N°E1900076/44

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

Précision d'ordre générale n°3 :

La collectivité est totalement soucieuse de la vitalité des bourgs comme des « villages ». En effet, le règlement du PLUi prévoit que pour toutes les habitations existantes non liées aux exploitations agricoles en zone A ou N, des possibilités d'extension et de création de nouvelle annexe soient possibles.

En outre, un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé et permet aussi par ce biais d'accueillir de nouveaux logements.

Enfin, c'est particulièrement dans ces zones A et N que l'on trouve de grands terrains autour des habitations existantes.

Pour mémoire, les axes du PADD visent un territoire attractif et dynamique (patrimoine, paysage, activités économiques, services et équipements dont mobilité, habitat diversifié).

Position de la commission d'enquête.

Nous estimons que le porteur de projet a écrit un PADD très vertueux, au regard de la réglementation, et notamment en matière de consommation d'espace et de diminution des déplacements, ce qui explique les choix opérés : L'identification en tant que bourg secondaire est limitée à d'anciennes communes qui ont fusionné dans les années 70.

La commission d'enquête n'a pas d'objection spécifique à formuler.

Demandes individuelles.

Les avis proposés sont motivés par les précisions d'ordre général

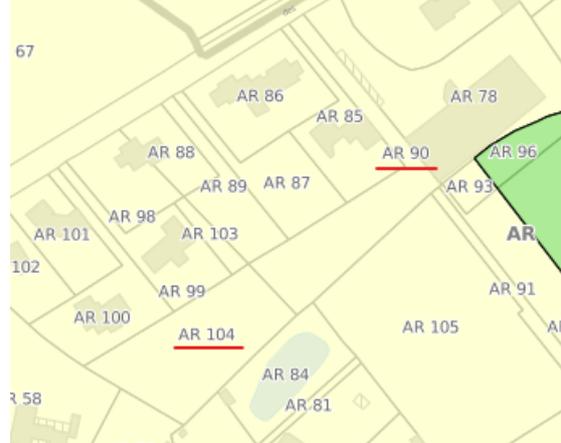
- **Commune de Bournezeau.**

<p>BZ_07 Jaulin Vincent</p>	<p>2 plans joints Demande à laisser constructibles les parcelles . Actuellement zoné Nhc</p>	
---------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Chantonay**

<p>CC_17</p> <p>M. DELCOURT Bernard</p>	<p>Courrier de 1 page Parcelle AR104 & AR90 CHANTONAY</p> <p>Il estime que ces deux parcelles doivent être considérées comme des dents creuses et ne comprend pas qu'elles ne soient pas identifiées comme constructibles alors qu'elles l'étaient en 2016.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Rue des Barettes hors agglomération entre la route de Saint Hilaire et la route de Saint Martin.
Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Sainte Cécile.**

<p>SC_04 M. Marcellier Louis Marie</p>	<p>Joint 1 plan Parcelles ZV 106, 107, 108 et 109</p>	
--	--	---

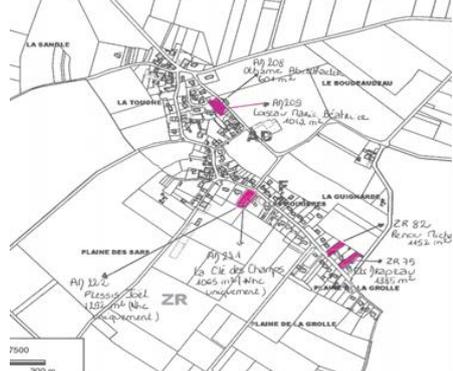
Réponse du maître d'ouvrage :

Le Tail

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Saint Germain de Princay.**

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (Le 03 Juin 2019)</p>	<p>Avoir la possibilité de combler « les dents creuses » dans les villages qui sont actuellement urbanisables et qui ne servent pas au milieu agricole. (Avec pour exemple un terrain enclavé entre deux habitations au village de la Touche actuellement classé en zone U de notre PLU) afin de permettre ainsi une densification de ces zones.</p>
---	--

<p>SGP_05 " anonyme"</p> <p>SGP_11 M. CHASSERIEAU Daniel (Maire de la Commune)</p>	<p>1 plan joint</p> <p>Il est identifié plusieurs dents creuses dans les villages de La Touche et de la Sangle .</p> <p>Demande de combler les dents creuses dans les villages notamment de La Plaine et de La Touche (Actuellement zonage A)</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

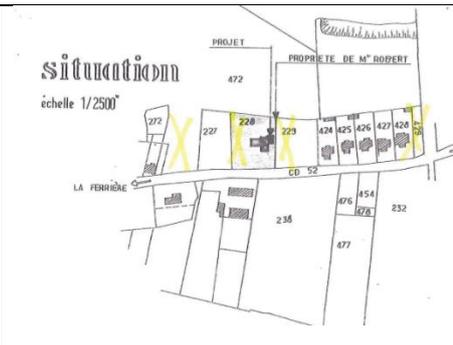
- Commune de Saint Hilaire le Vouhis .

<p>Délibération du Conseil Municipal de Saint Hilaire le Vouhis (Le 15 Juillet 2019)</p>	<p>Permettre la constructibilité d'une dent creuse au lieu-dit La Garenne</p>	
---	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

- Commune de Saint Martin des Noyers.

<p>SMN_01 Plusieurs propriétaires de la Garmitière</p>	<p>Dossier de 6 pages avec CU négatif de 2017, plans, photos et article presse sur « Bimby » Demandent de boucher les dents creuses afin de densifier l'habitat. Parcelles AM 26-28-29-35</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

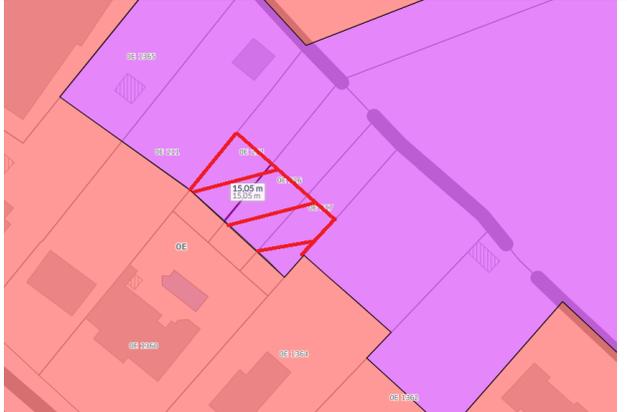
Position de la commission d'enquête.

Pour toutes ces demandes individuelles, nous estimons que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont cohérentes avec les choix opérés dans le PADD.

11.2.3. Demandes de modification de zonage

Les demandes portent essentiellement sur le positionnement en zone A de nombreuses surfaces initialement constructibles. La notion zone Agricole est souvent mal comprise, le public l'associant systématiquement à une exploitation agricole.

- **Commune de Bournezeau**

RD_15 Barreau Christiane.	Ils ont choisi cet emplacement, car éloigné des lotissements. Ils demandent un recul de 15 m de la zone 2AUh. Demande limitée au droit de la parcelle. Parcelles OE 212 et 217.	
---------------------------------	--	--

Envisagez-vous de modifier le tracé de ce secteur 2AUh ?

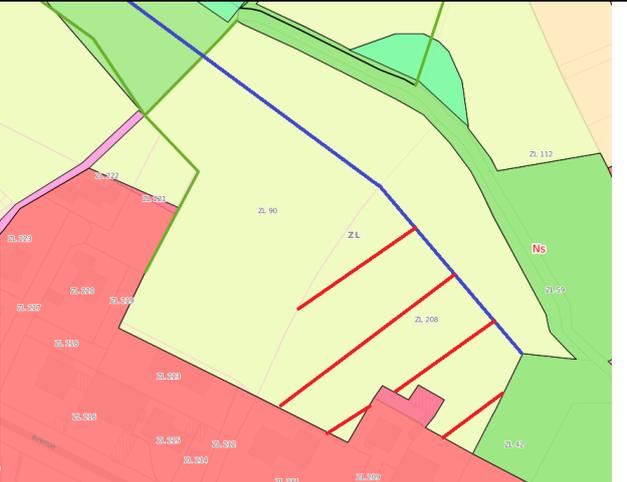
Réponse du maître d'ouvrage.

La zone 2AUh nécessite une ouverture à l'urbanisation et ne signifie pas que le terrain sera construit demain.

Cette demande fera l'objet d'un examen approfondi.

Position de la commission d'enquête.

Un alignement du tracé serait souhaitable.

BZ_03 Guilbaud Michel	Parcelle ZL 208 et non A 946. Figure dans la zone d'assainissement collectif <i>En bleu l'ancienne limite de la zone 2AU</i> <i>Hachuré rouge la parcelle en question.</i>	
-----------------------------	---	--

Envisagez-vous de recréer cette zone 2AU ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre générale n°5 ci-après sur l'enveloppe urbaine

La commission d'enquête prend acte.

Enquête N°E1900076/44

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

<p>BZ_04 Esgonnière Louis</p>	<p>1 plan joint Secteur du Thibeuf. 2 choses sont demandées : 1 – inclure les bâtiments dans la zone N. (F495) Zone hachurée en rouge. 2 choisir un zonage permettant des activités touristiques comme la Corbe ou le Chêne Bertin, soit Ntp (STECAL)</p>	
---------------------------------------	--	--

Pensez-vous donner suite à ces demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

Ancienne maison du gardien liée à un parc avec ensemble bâti d'intérêt patrimonial à vocation touristique, à mettre en Nt

La commission d'enquête prend acte.

<p>BZ_01 Famille Grimbard</p>	<p>Demande à revenir en Nhc. Zoné A au PLU actuel</p>	
-----------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf précisions d'ordre générale n°1 et 2 La Noue Libaud

La commission d'enquête prend acte.

- **Commune de Chantonay**

Enquête N°E1900076/44

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

<p>CH_03 Et CC_22 Entreprise Charrier TP</p>	<p>Courrier de 4 pages dont 3 plans L'entreprise utilise cette ancienne carrière appartenant à M. Barillé en tant que ISDI. Les parcelles 65 et 66 faisaient partie de leur autorisation préfectorale 18 DRCTAJ/1-591 . Au dernier PLU la parcelle 65 a été classée en zone humide (fond de carrière) et ne peut plus être comblée. L'entreprise demande à ce que la parcelle 65, ne soit plus classée zone humide.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

La demande d'extension de la zone Ns, qui concerne les parcelles 65 et 67 (et non 66), n'est pas recevable car elle n'est pas conforme à l'autorisation d'exploiter. Cette évolution reprend celle qui a été affichée dans le PLU révisé de Chantonnay. Le PLU n'a pas à modifier l'inventaire des zones humides

La commission d'enquête prend acte.

<p>CC_07 M. DAVID Mickaël</p>	<p>Parcelle WE13 Le Fuiteau à CHANTONNAY Conteste le nouveau zonage concernant sa parcelle.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2

La commission d'enquête prend acte.

<p>CC_16</p> <p>GAEC La Hulette</p>	<p>Courrier de 1 page</p> <p>Parcelle YH15, 16,17,18,19,20,22,24,25,2 et YB18 soient réintégréés dans un zonage A et non en zone naturelle</p>	
-------------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Ce secteur des rives du Lay cumule des enjeux environnementaux : zone inondable, zone humide. Et il s'inscrit dans la trame bleue du PLUi.

Le zonage N ne remet pas en cause le caractère cultivable des parcelles.

La commission d'enquête prend acte.

<p>CH_07</p> <p>M. Thierry Carcaud</p>	<p>1 plan joint.</p> <p>Demande la constructibilité de la parcelle AE 4 (Bel-Air la Grolle)</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

La commission d'enquête prend acte.

<p>CH_08</p> <p>M. Jean-Yves Fort</p>	<p>Souhaite diviser sa parcelle AR 23 aujourd'hui classée en A pour construction de maison. Non exploitable par un agriculteur</p>	
---------------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Rue des Barettes hors agglomération entre la route de Saint Hilaire et la route de Saint Martin.

La commission d'enquête prend acte.

<p>CH_10</p> <p>M.et Mme Grimaud</p>	<p>Souhaitent rendre constructible une partie de la parcelle BC 18 et créer un chemin d'accès qui desservirait également un projet de construction dans la parcelle BC 16</p>	
--------------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

Position de la commission d'enquête.

Favorable à ce qu'un zonage permettant de réaliser ce chemin d'accès soit adopté.

<p>CH_11</p> <p>Les propriétaires concernés par la zone Nj, MM Dallemagne, Marin, Moisson, Leglat, Paillereau, Villain</p>	<p>2 pages dont 1 plan A Saint Mars des prés, près de la rue de la Petite Plaine. Demandent à reclasser leurs « fonds de jardin » en zone U, tel que c'est le cas à Chantonay ou St Philbert</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi en vue de son éventuelle transformation en Uj.

La commission d'enquête prend acte.

<p>CC_10</p> <p>Mme REAU Séverine</p>	<p>Parcelles OM 1768 et OM 1770</p> <p>Conteste le zonage NJ de la parcelle 1768 et demande son retour en UV comme sa parcelle 1770</p>	
---------------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête N°E1900076/44

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

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2

La commission d'enquête prend acte.

CH_12 M. Schwab	XL64 (Puissault), sortir la réserve de substitution de la zone N	
	XP3 au Puysault sortir une partie de la parcelle de la zone N pour extension bâtiment agricole	

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

La commission d'enquête prend acte.

CC_02 Mme HERMOUET Nathalie	1 plan cadastral joint Parcelles OK509, OK510, OK511 et OK679 Saint Vincent de Puymaufrais. <i>Demande à ce que ses parcelles deviennent constructibles.</i>	
--------------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2

La commission d'enquête prend acte.

<p>CH_16</p> <p>Mme Chabot Yvette</p>	<p>Courrier de 1 page.</p> <p>Demande que les parcelles M 1800, 1801,1802 et 1803 redeviennent constructibles dans leur ensemble comme avant le PLU de 2018.</p>	
---------------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis défavorable](#)

[Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>RD_23</p> <p>M. BRIEAU Marc</p>	<p>Aimerait savoir si les parcelles XW 39 et 46 (Commune de CHANTONNAY) peuvent passer en zone constructible.</p>	
------------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis défavorable](#)

[Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2](#)

La commission d'enquête prend acte.

• **Commune de Saint Martin des Noyers**

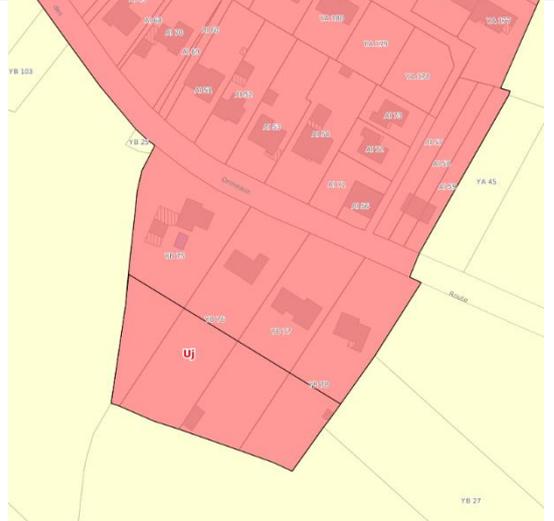
<p>SMN_05 M. Ludovic Ripaud.</p> <p>Commune de Saint Martin des Noyers (délibération du 25 juillet 2019)</p>	<p>Courrier de 1 page.</p> <p>Afin de regrouper les 2 sites de l'entreprise, demande un nouveau zonage sur les parcelles AD 190 et 191.</p> <p>La mécanique (site 2) pourrait rejoindre la carrosserie (site 1)</p> <p>La commune suggère un zonage Uxd.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande a été étudiée avec la commune et la communauté de communes. La commune a proposé une délimitation dans sa délibération.

Cette délimitation sera retenue et sera classée en Uxd.

La commission d'enquête prend acte.

RD_26 M. Blais Claude	Demande que soit supprimé le zonage Uj soit supprimé pour la parcelle YB77	
--------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

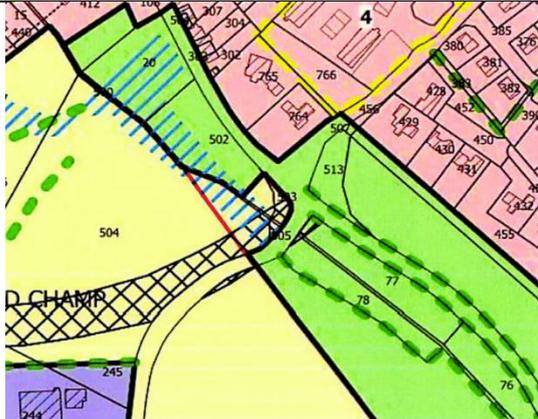
Proposition d'avis défavorable

Le secteur Uj

Cf rapport de présentation (pièce 2.9) « Sa délimitation repose également sur un principe concernant la gestion des fonds de parcelles bâties situées à sa périphérie. Il est retenu de maîtriser la densité d'urbanisation sur les transitions urbain/agricole et urbain/naturel afin de gérer l'intégration paysagère des agglomérations et de maintenir une certaine perméabilité écologique. De plus, ces fonds de parcelles ne sont pas considérés comme gisements fonciers. Pour ce faire, il ne sera pas possible de procéder à des divisions parcellaires de type « bimby » sur les parcelles profondes situées en limite des enveloppes urbaines : il est retenu de maintenir la possibilité de construire (extensions, annexes) sur une profondeur de 20 m au-delà de la construction existante. Au-delà de cette bande de 20 m, le reste de l'unité foncière ou du fond de jardin pourra cependant accueillir des constructions annexes et éventuellement un assainissement individuel. Ces fonds de jardins seront classés en Uj. »

La commission d'enquête prend acte.

- **Commune de Saint Prouant.**

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 mai 2019)</p>	<p>Rond-point de Monsireigne, mettre la zone N au droit.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

En cohérence avec la délimitation de la zone humide

La commission d'enquête prend acte.

- Commune de Saint Germain de Prinçay.

<p>SGP_01 M. & Mme MAZOUÉ</p>	<p>Courrier de 2 pages dont 1 plan Demande de réintégrer les parcelles ZO 85 et ZO 43 en zone 1AU comme elles l'étaient initialement</p>	
---	--	---

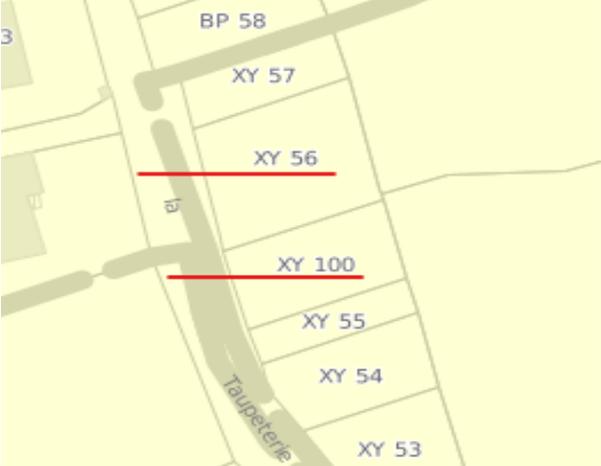
Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Précision d'ordre général n°4 :

Les zones AU ont été dimensionnées à l'appui des orientations définies dans le PADD pour l'accueil de l'habitat et en réponse aux orientations en termes d'économie du foncier. Il n'est donc pas envisageable d'étendre la zone AU.

La commission d'enquête prend acte.

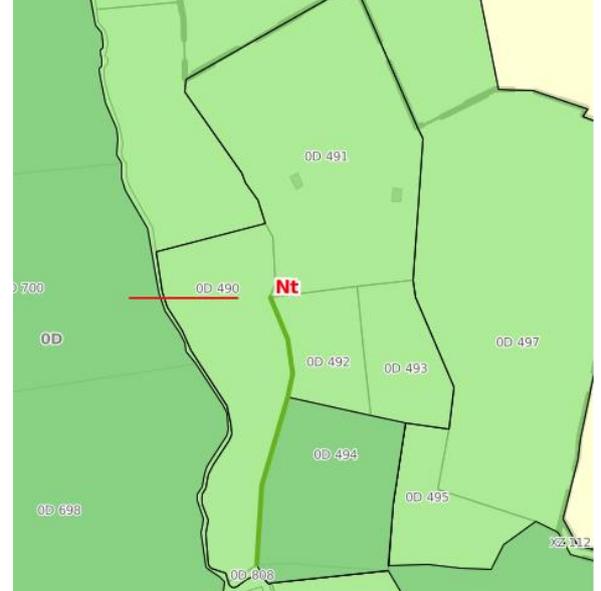
<p>CC_03 M et Mme PASQUEREAU</p>	<p>Courrier 1 page Parcelles n° XY56 et XY100 Demandant (depuis le PLU de 2015) et dossier à l'appui une dérogation pour rendre constructible leurs parcelles en zonage A.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre général n°1 et 2

La commission d'enquête prend acte.

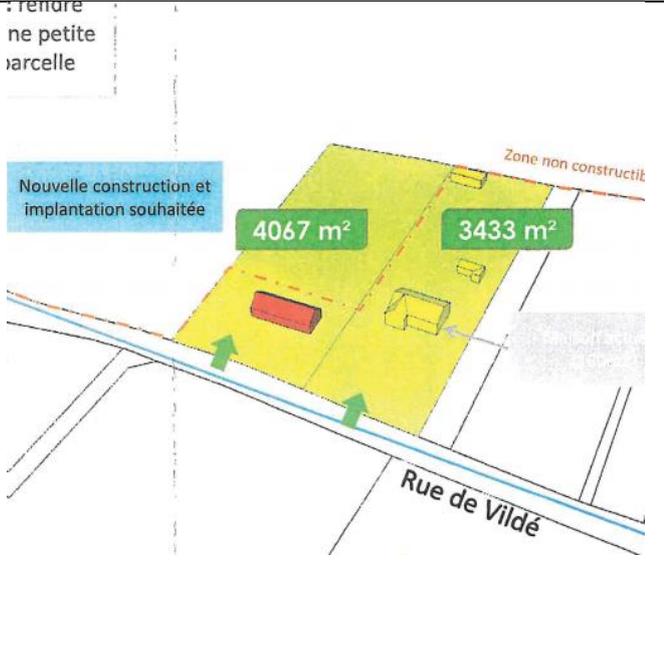
<p>CC_04 M. ROGER</p>	<p>Dossier de 11 pages dont un diaporama sur le Moulin neuf. Parcelle n° OD 490 Le Moulin Neuf</p> <p>En vue de réhabiliter l'activité du camping, il sollicite l'extension du zonage Nt pour la totalité de la parcelle 490, dont la partie nord est exclue. (Elle est actuellement en N et était en Nr dans le précédent PLU)</p>	
---------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

S'inscrit dans le périmètre de protection sensible de la retenue de l'Angle Guignard, dont l'enquête publique est en cours.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi

La commission d'enquête prend acte.

<p>CC_05</p> <p>M. GARNIER Jean- Claude</p>	<p>Dossier de 24 pages. Dont plans, photos aériennes, CU de 1980, extrait jurisprudence.</p> <p>1) Retour des 04 principaux villages de Chantonay en zone Uv comme dans le PLU de 2005.</p> <p>2) Retour de la parcelle ZE38 (village de Vilde) pour une surface de 600M2 en zone Uv afin de pouvoir réaliser un projet personnel. Parcelle n° ZE 38</p> <p>Retour de la parcelle ZE38 (village de Vilde) pour une surface de 600M2 en zone Uv afin de pouvoir réaliser un projet personnel.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

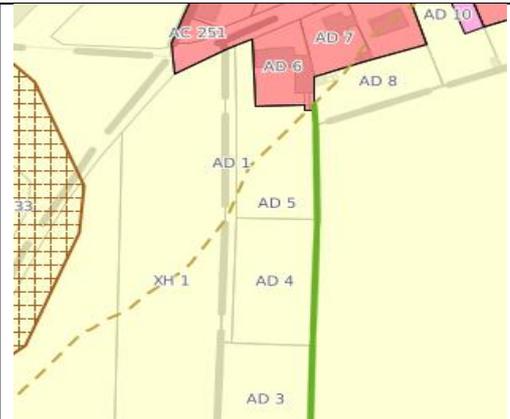
[Proposition d'avis défavorable Cf Précision d'ordre général n°1, 2 et 3](#)

[Vildé – extension ; recours contentieux sur PLU de Chantonay](#)

Position de la commission d'enquête.

Déjà dans le PLU de 2005, cette parcelle n'était pas en zone Uv.

Même si Vildé était en zone Uv, le tracé de l'enveloppe urbaine en respectant les prescriptions du SCoT exclurait cette parcelle.

<p>CC_12</p> <p>Mme BOURDET Marie Bernard</p>	<p>Parcelles AD5 et AD1 – Puybelliard</p> <p>Conteste le zonage actuel des parcelles AD1 et AD5</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage

[Proposition d'avis défavorable](#)

[Cf Précision d'ordre général n°1 et 2](#)

La commission d'enquête prend acte.

- **Commune de Sainte Cécile**

Enquête N°E1900076/44

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

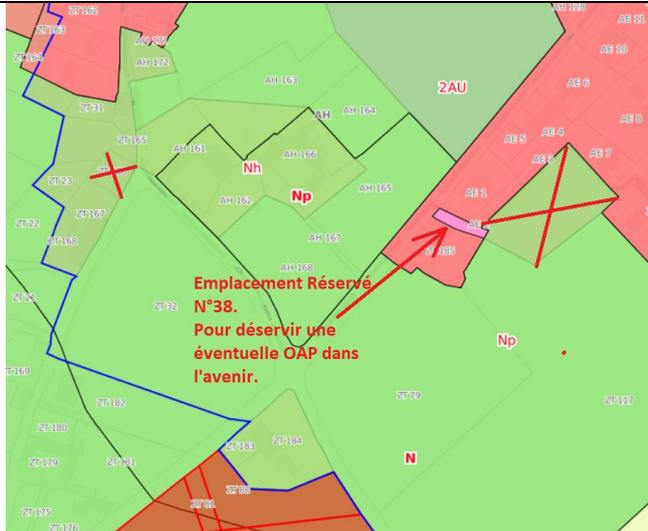
<p>RD_16 M. et Mme LECHAIGNE Thomas GILBERT Aurore</p>	<p>Parcelles YB 94 et 97 Notre habitation est implantée principalement sur la zone Nh (ancien PLU), constructible, mais également une partie sur la zone N, non constructible. Ainsi, nous vous sollicitons afin de pouvoir étendre la zone Nh sur l'intégralité de nos parcelles 94 et 97.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

Erreur de zonage à rectifier – zonage N avec possibilités d'évolution et d'extension

La commission d'enquête prend acte.

<p>RD_37 RD_38 RD_39 May Prate</p>	<p>Demande que les parcelles ZT 166 et ZT 117 restent constructibles En hachuré, la parcelle ZT 166 et la partie actuellement constructible de la ZT 117</p>	
--	---	--

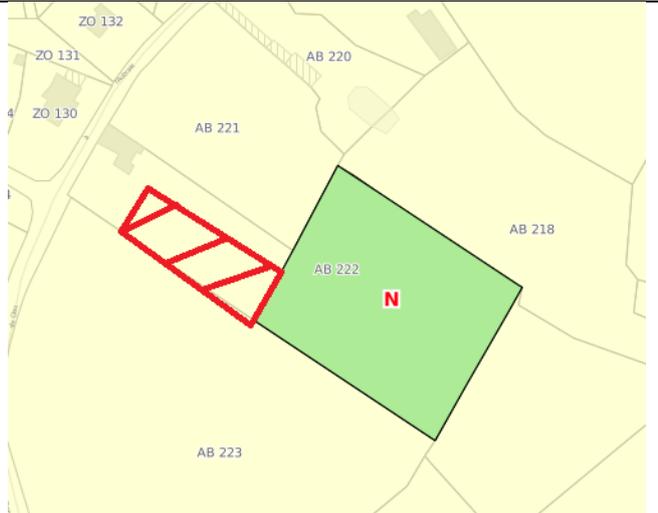
Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Garder l'emplacement réservé pour ne pas enclaver la ZT 117

La commission d'enquête prend acte.

- Commune de Saint Vincent Sterlanges.

SVS_05 M.Loiseau Gabriel	Sur la parcelle AB 222, étendre la zone N vers le Nord Est. Ce secteur correspond à une zone de remblais.	
-----------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

11.2.4. Demandes de modification des périmètres de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine, selon le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, correspond à :

« Une délimitation, une ligne continue, qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle 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. »

La limite de la zone U s'appuie sur la limite de l'enveloppe urbaine.

Les demandes de modification de ce tracé, dans le cadre de la présente enquête publique, sont présentées par des particuliers mais également par les collectivités dans le cadre des réserves émises à l'occasion des avis délibérés des conseils municipaux des communes du Pays de Chantonnay

Les contributions présentées dans le cadre de cette thématique démontrent que plusieurs tracés semblent être de nature à prêter à interprétation, voir à contestation et à ce titre demandent à être explicités.

Le tracé est parfois compliqué, avec des créneaux et de quasi-enclaves.

A ce titre la commission d'enquête sollicite du porteur de projet :

1°/ De rappeler brièvement la méthodologie et les marqueurs retenus dans la stratégie qui a conduit à déterminer la délimitation des périmètres de l'enveloppe urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage :

[Cf Précisions d'ordre général n°2 et 3](#)

[Précisions d'ordre générale n°5 :](#)

« PROCESSUS D'IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE »

Enquête N°E1900076/44

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

L'enveloppe urbaine, selon le SCoT du Pays du Bocage Vendéen correspond à « une délimitation, une ligne continue, qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle 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. ».

La délimitation des enveloppes urbaines résulte d'un premier repérage mené avec l'EPF pour les communes du Pays de Chantonnay, avant l'arrivée de Saint Martin des Noyers et de Sainte Cécile, pour lesquelles l'identification a été menée dans le cadre de la mission PLUi.

Elle comprend les agglomérations principales et les « villages » qui correspondent aux anciennes communes associées ou déléguées de Chantonnay : Puybelliard, Saint Philbert du Pont Charrault, Saint Mars des Prés et de Bournezeau : Saint Vincent Puymaufrais. Elle est destinée à être classée en zone U au règlement graphique.

Seuls ces secteurs peuvent recevoir des constructions nouvelles au sein de leur enveloppe urbaine et en extension de celle-ci. Ce choix répond en particulier à la volonté du PADD d'améliorer la qualité et la visibilité des bourgs.

La définition de l'enveloppe urbaine intègre les continuums bâtis depuis les centralités des agglomérations et répond à la nécessité de ne pas favoriser l'étalement urbain le long des voies, quel que soit leur niveau de desserte en eau, électricité et assainissement. »

2°/ De répondre individuellement aux observations présentées au cours de l'enquête et synthétisées ci-après :

(Dans les demandes individuelles qui suivent les secteurs dont il est demandé la réintégration dans l'enveloppe urbaine sont hachurés)

• **Commune de Chantonnay.**

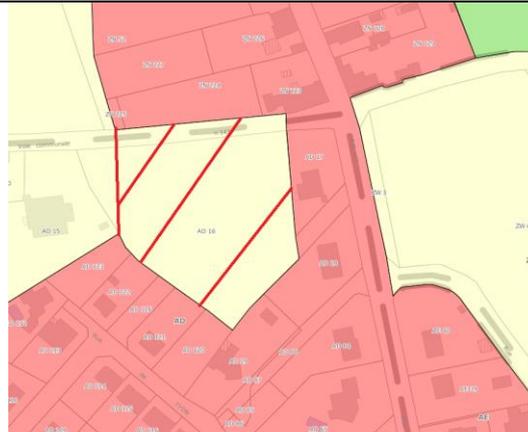
<p>CC_11 M. AVRIL Claude</p>	<p>Parcelles AD10 – Puybelliard Demande à ce que sa parcelle intègre l'enveloppe urbaine et pose la question " pourquoi préempter 247m² pour une sortie rue des Tilleuls qui n'a pas lieu d'être et accidentogène "</p>	
--------------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable avec maintien de l'emplacement réservé pour préserver l'accès aux arrières

La commission d'enquête prend acte.

• **Commune de Saint Germain de Prinçay**

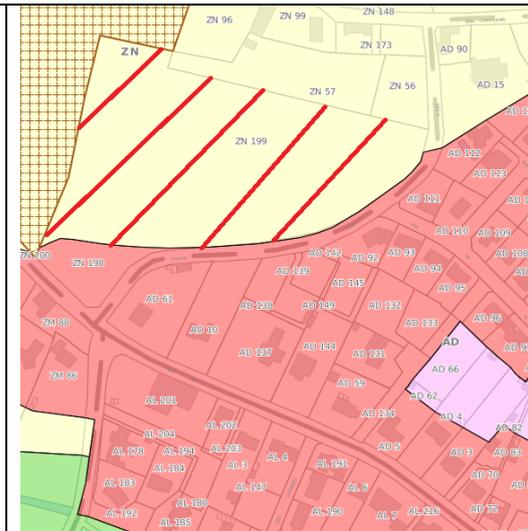
<p>SMN_07 indivision Cossard Calleau</p>	<p>Courrier de 10 pages avec photos, vues aériennes, plans. Demandent que la parcelle AD 16 soit incluse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle est entourée de constructions et raccordée à tous les réseaux</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

La commission d'enquête prend acte.

<p>SMN_06 M. Cossais Cyrille</p>	<p>Courrier de 2 pages avec vue aérienne. Demande que sa parcelle ZN 199 soit incluse dans l'enveloppe urbaine. Actuellement elle est zonée Ai</p>	
--	--	---

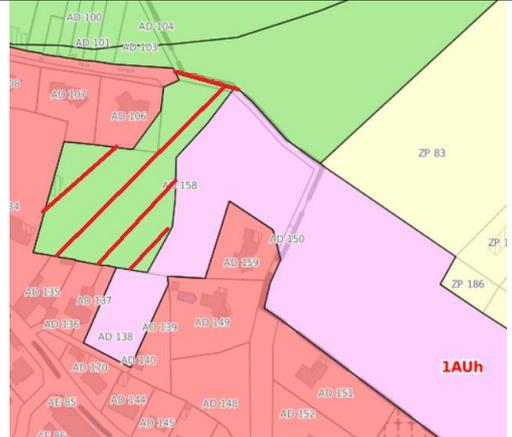
Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

La commission d'enquête prend acte.

- **Commune de Saint Cécile.**

<p>SMN_03 RD_08 RD_11 RD_14</p>	<p>Dans le secteur NE du bourg, intégrer la parcelle AD158 dans l'enveloppe urbaine. Conteste l'existence de la zone humide.</p>	
---	--	--

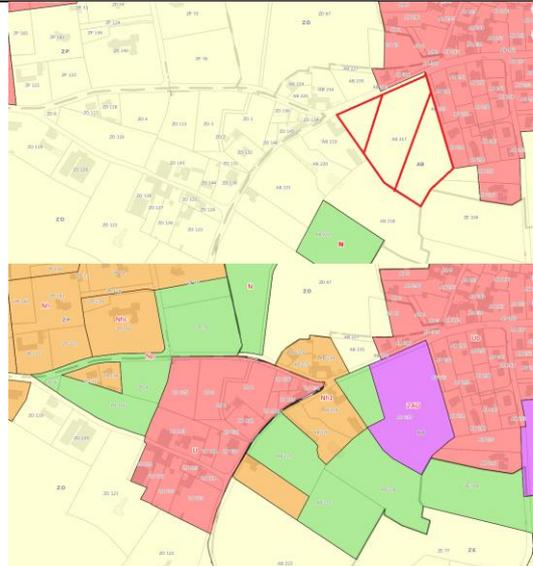
Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

L'inventaire des zones humides ne peut être contesté à ce stade.

La commission d'enquête prend acte.

• **Commune de Saint Vincent Sterlanges**

<p>SVS_06 M. Jouteau Michel Marie</p>	<p>Courrier de 9 pages avec photos, vue aérienne et plan Demande que la parcelle AB 217 reste constructible. Le zonage de ce secteur a beaucoup évolué. En haut le projet de PLUi. En bas l'actuel PLU. La parcelle est hachurée en rouge.</p>	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

La commission d'enquête prend acte.

• **Commune de Sigournais**

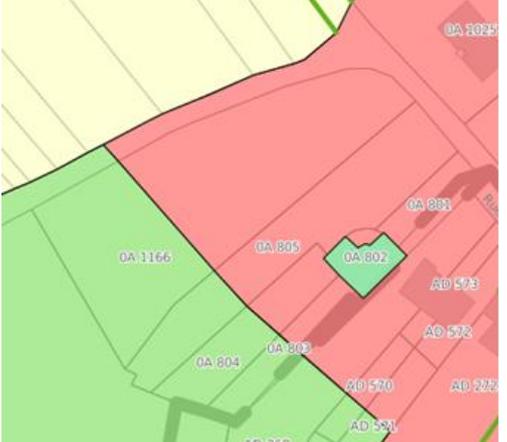
<p>SIG_05 M. Guédon La commune de Sigournais appuie cette demande</p>	<p>Fief de la Gasse, parcelles 354 et 355 Courrier de 2 pages Il demande la constructibilité de ses parcelles qui étaient préalablement constructibles. Ses parcelles ne peuvent être exploitées par un agriculteur.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis défavorable](#)

[Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>CC_14 M. et Mme COULAIS David et Isabelle</p>	<p>Courrier de 13 pages avec plans, PA, copie de carte communale, arrêté du maire du 25 juillet 2018 Parcelle OA 1166 SIGOURNAIS Conteste la modification de zonage d'une partie de sa parcelle qui impacte le permis d'aménager (2 lots) obtenu au printemps 2019. Il évoque une inégalité entre les traitements car la parcelle AD135 alors inconstructible l'est devenue.</p>	
---	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>RD 6 M. Chevalier Didier</p>	<p>Demande que les parcelles AD 570 571 572 573 et 268 (en partie) redeviennent constructibles comme sur la carte communale.</p>	
---	--	--

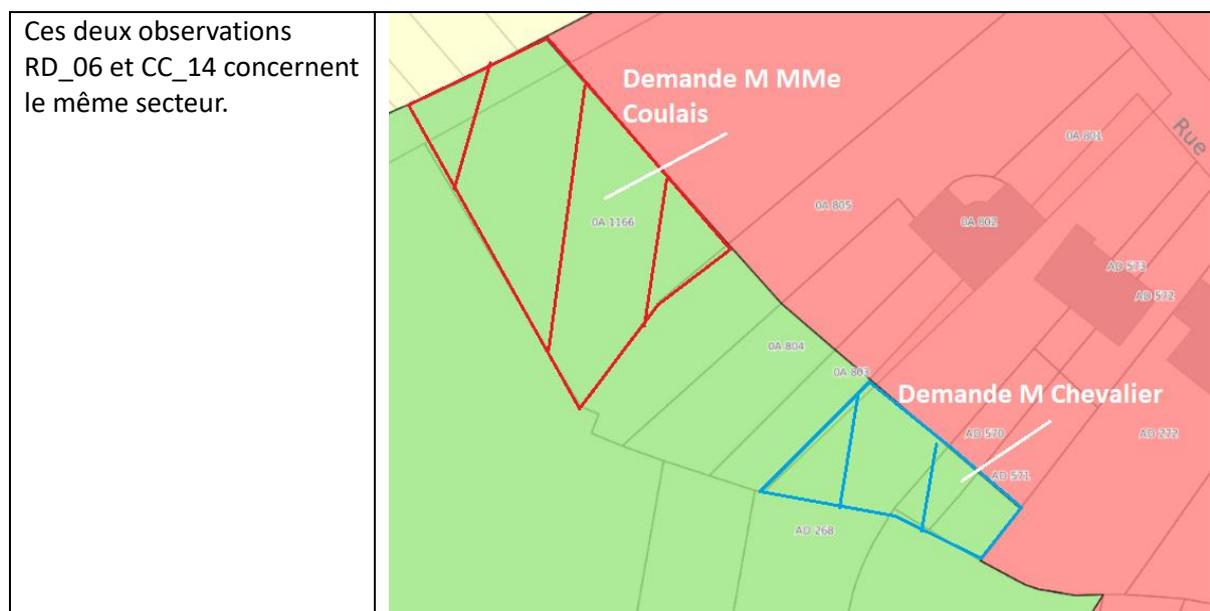
Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête N°E1900076/44

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

Proposition d'avis favorable au classement en Uj

La commission d'enquête prend acte.



11.2.5. Demandes de modification des périmètres de centralité.

- Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)</p>	<p>Rue de la Frérie à St Hilaire le Vouhis, élargir le périmètre de la centralité jusqu'au foyer des jeunes et la salle des fêtes.</p> <p><i>(Le nouveau périmètre sollicité est surligné en rouge)</i></p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

La commission d'enquête prend acte.

- Commune de SAINT PROUANT .

Enquête N°E1900076/44

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

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)</p>	<p>Demande de modification des limites du périmètre du nouveau cœur de bourg et matérialisation d'un secteur de projet en attente d'un aménagement global (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

11.2.6. Demandes concernant les OAP.

Mis à part les points particuliers soulevés par les propriétaires des parcelles impactées par les OAP, la commission d'enquête s'interroge sur un point soulevé à plusieurs reprises au cours de l'enquête : lors de la "ballade sur OAP", il leur avait été assuré qu'il n'y aurait pas d'habitations R+1 construites. Or, le règlement indique bien qu'en zone 1AUh, des bâtiments R+2 + combles ou Attique (soit pas plus de 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) peuvent être construits. La commission estime que le descriptif des OAP est trop vague et ne permet pas de donner l'assurance aux riverains que des bâtiments tels que le permettrait le règlement ne soient construits.

Pourriez-vous clairement indiquer si de telles constructions sont possibles dans les OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage.

La règle de hauteur est un maximum dans l'article 1 du règlement. Rien n'oblige à aller à ce maximum. Cette règle permet une mixité des formes bâties (cf. remarque DDTM).

Mais la typologie « logement individuel » (à rappeler dans les OAP) rend incohérent des constructions à R+2+attique. Il sera donc rappelé explicitement dans le préambule du cahier des OAP la correspondance entre hauteur maximum et typologie d'habitat.

Quelques OAP prévoient du collectif et la règle des hauteurs doit donc le permettre.

Position de la commission d'enquête.

Fournir des précisions écrites dans le dossier des OAP rassurera les riverains.

Plusieurs personnes nous ont signalé qu'il leur avait été proposé d'aménager eux-mêmes les parcelles dont ils sont propriétaires. Soit seul, soit en s'associant avec leurs voisins.

Est-ce une politique de la communauté de communes, et à ce titre de quelles aides (financières, techniques) peuvent bénéficier des propriétaires qui se lancent dans l'aménagement d'une OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête N°E1900076/44

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

Cela n'est pas une politique de la communauté de communes, les propriétaires sont libres d'aménager eux-mêmes leurs parcelles seul ou en groupe. Mais pour autant le ou les projet(s) d'aménagement doivent suivre les OAP. Les propriétaires peuvent obtenir des conseils auprès de la communauté de communes ou encore du CAUE. Les maîtres d'œuvre, les lotisseurs ainsi que les promoteurs sont aussi des professionnels qui doivent apporter leur aide aux porteurs de projet dans le respect du cadre réglementaire.

La commission d'enquête prend acte.

La commission d'enquête s'interroge sur la conception de certaines OAP où pour obtenir une surface suffisante à la réalisation du projet il est prévu d'empiéter sur des parcelles déjà construites impactant ainsi des jardins aménagés et touchant une population résidente constituée de familles ayant fait le choix de vie de venir s'installer en milieu rural.

Vu l'hostilité rencontrée, la faisabilité de certaines opérations ne semble-t-elle pas difficilement réalisable ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'intégration dans les OAP de jardins de parcelles déjà construites permet à terme de ne pas enclaver ces jardins.

En outre, les dispositions suivantes seront transcrites dans le préambule des OAP Habitat.

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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 nature des remarques sur les OAP nécessite un examen approfondi de chaque OAP concernée.

Toutefois, 3 demandes nécessitent d'ores et déjà un pré-positionnement de la communauté de communes compte-tenu de leur impact sur la programmation de logements des communes concernées :

- **Saint Martin des Noyers**
- **Sainte Cécile**
- **Sigournais**

Position de la commission d'enquête.

Nous notons que nos interrogations sur la faisabilité de certaines OAP sont prises en compte.

Enquête N°E1900076/44

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

Notamment : par l'affirmation qu'un « *propriétaire peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite* » ce qui traduit la volonté du porteur de projet de ne pas avoir recours à une procédure de DUP, et par conséquence d'expropriation.

La commission salue cette volonté d'apaisement.

- **Commune de Bournezeau.**

- **OAP n°3**

<p>BZ_10 et BZ_11 M et Mme Chapeleau</p>	<p>1 plan joint dans chaque courrier. Habitants de la Grousselière ils signalent une zone humide, une mare, des hangars existants, ils proposent un nouveau tracé et demandent à conserver l'accès à leur maison.</p>	
--	---	--

Position de la commission d'enquête.

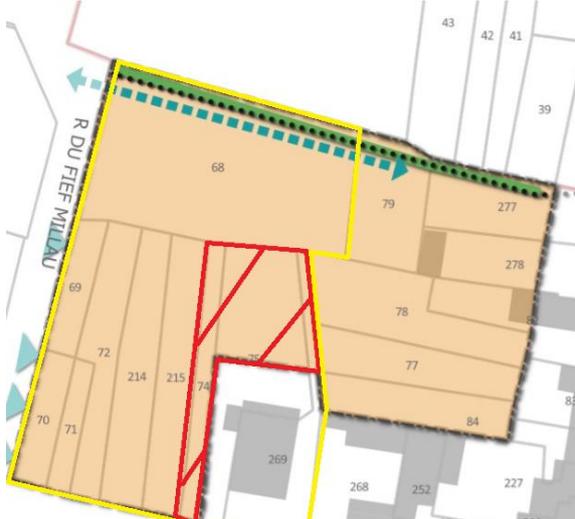
Une vérification sur la présence effective d'une zone humide s'avère nécessaire avant de finaliser le projet d'OAP.

- **OAP n° 05**

<p>BZ_09 Dellapina Bruno.</p>	<p>Joint 1 plan Pour l'OAP N°5 propose une modification de la liaison douce. Demande qu'elle soit réservée aux piétons et interdite aux cyclos et vélos)</p>	
---------------------------------------	--	--

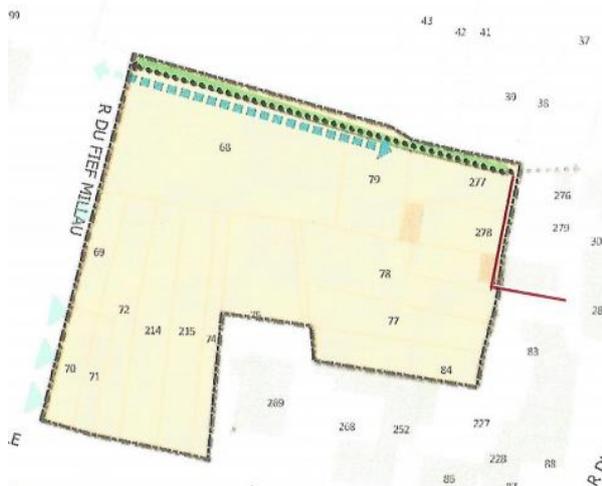
Position de la commission d'enquête.

Ce tracé devra être étudié. La question de séparer piétons et cyclistes dans les voies douces mérite d'être étudié globalement pour de nombreux aménagements ;

<p>CC_15 M. STOFFEL Denis</p>	<p>Propriétaire des parcelles à l'ouest du secteur. Périmètre jaune. Il demande que les parcelles AD 74 et 75 soient retirées de l'OAP afin que la maison (AD 69) reste vendable.</p>	
---------------------------------------	--	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début de paragraphe sur les OAP.

<p>RD_25 M. BRUNEAU Anthony</p>	<p>Demande de modifier le cheminement pédestre de l'OAP n° 05 de la commune de BOURNEZEAU, en le faisant passer par les parcelles 277 et 278 et non la 276 à des fins de sécurité.</p>	
---	--	---

Position de la commission d'enquête.

Lors de la finalisation du projet, la sécurité devra guider l'organisation générale de la voirie.

- **Commune de Chantonay**
- **OAP n° 13**

<p>CH_04 M. Brochard</p>	<p>Propriétaire des parcelles 16 et 17, OAP 13 (près de la gare). Il n'était pas au courant (problème de succession), terrain en pente, difficilement exploitable pour ce projet.</p>	
------------------------------	---	--

La commission d'enquête ne se prononce pas.

- **OAP n° 06**

RD_24 M. LERSTEAU Marc	S'oppose au principe de l'OAP n° 06 CHANTONAY et tout particulièrement à son dispositif de desserte qui utilise le chemin dont il est copropriétaire et fait l'objet de l'emplacement réservé n° 20. Il propose une desserte par la rue de la tuilerie.	
---------------------------------	---	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

- **OAP n° 06**

RD_21 M. MMe GUILMINEAU LEROY Christelle	S'opposent au principe de l'OAP n° 06 CHANTONNAY et tout de l'emplacement réservé n° 20, chemin dont ils sont copropriétaires.	
--	--	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

– **OAP n° 11**

<p>RD_29 Mme LEFEVRE Héloïse</p>	<p>L'inventaire qui a été fait précise qu'actuellement le site est occupé par un terrain de jeu extérieur (paniers de basket, buts)". En tout état de cause ce terrain n'est plus aménagé de la sorte depuis des années</p> <p>Il est sollicité que ce terrain soit réhabilité pour les jeunes du quartier plutôt que d'y construire des logements.</p>	
--	---	--

Position de la commission d'enquête.

Cet aménagement n'est plus en état.

- **OAP n° 12**

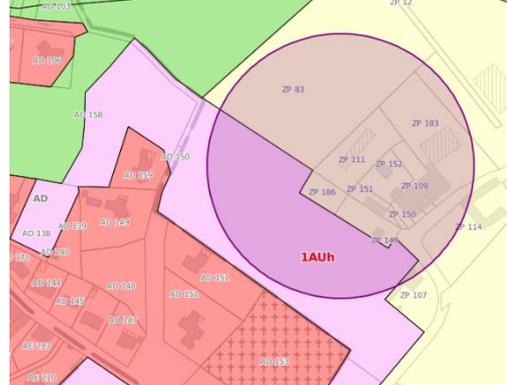
<p>RD_18 Mme ALLETRU Christelle</p>	<p>S'oppose à l'OAP n° 12 CHANTONNAY , elle s'interroge sur l'augmentation du trafic routier, une sortie rue de la Sicre non adaptée, la tranquillité à venir du quartier, des difficultés de stationnement mais également de promouvoir de nouvelles constructions à moins de 700 m d'un parc éolien avec les nuisances connues sur la santé ?</p>	
---	---	---

Position de la commission d'enquête.

Comme pour toutes les OAP, l'insertion dans l'environnement tiendra compte de la sécurité, du voisinage, des cônes de vue, et du stationnement.

- **Commune de Sainte Cécile.**

- **OAP n°2**

<p>SC_02 M. Boudeau Serge RD_32 pour la chambre d'agriculture.</p>	<p>L'exploitant et la Chambre d'Agriculture demandent le respect d'une distance de 100 m entre les bâtiments agricoles et les habitations. L'impact sur l'OAP est considérable.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

La situation de l'exploitation agricole doit être précisée par la commune Il est rappelé que la commune de Ste Cécile ne dispose que de très peu d'alternative en termes d'extensions urbaines : PPRI, zones humides, réservoirs de biodiversité, enjeux agricoles, paysages

Position de la commission d'enquête.

Dans la situation actuelle, cette OAP n'est pas faisable.

- **Commune de Saint Germain de Prinçay**

– OAP n°1

<p>SGP_09 Mrs MERLET Germain et Jean</p>	<p>Courrier de 4 pages dont 2 plans Parcelles 85,88,101, 102,103 et 104 – OAP n° 01 Demandent que la parcelle n° 104 ne soit pas enclavée et qu'un accès aménagé dans l'OAP soit identifié à ce titre.</p>	
---	--	---

Position de la commission d'enquête.

Une OAP n'a pas vocation à enclaver une parcelle. L'accès à na N°104 devra être maintenu.

- **Commune de Saint Hilaire le Vouhis.**

– OAP n°1

Ajuster le périmètre de l'OAP au périmètre du permis d'aménager.
Revenir à une densité de 15 logements à l'hectare et non 18.



Position de la commission d'enquête.

Pendant sa durée de validité, le permis d'aménager devient la règle d'aménagement de cette OAP

— OAP n°3

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis. (15 Juillet 2019)</p>	<p>Revenir à une densité de 15 logements à l'hectare et non 18.</p>
--	---

Position de la commission d'enquête.

La densité de 15 logements par hectare définie dans le PADD est une densité minimale en conformité avec les préconisations du SCoT. Néanmoins le paysage urbain se doit d'être respecté en fonction des spécificités locales et de densifier quand cela est possible.

- **Commune de Saint Martin des Noyers.**

— OAP n°1

RD_35 famille Nicoleau	Propriétaires de la parcelle AL 174, ils demandent qu'elle soit sortie de l'OAP. Ils l'ont viabilisée et souhaitent terminer leur projet (2 lots)	
------------------------------	--	--

Position de la commission d'enquête.

Le maître d'ouvrage écrit : *les propriétaires sont libres d'aménager eux-mêmes leurs parcelles seul ou en groupe. Mais pour autant le ou les projet(s) d'aménagement doivent suivre les OAP.*

Dans le contexte, la parcelle ne peut pas être sortie de l'OAP, mais la famille Ricolleau peut donc mener un projet qui respecte les principes de l'OAP.

– OAP n°5

Cette OAP est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sa forme est compliquée. Elle est composée pour partie par des « fonds de jardin ». Des propriétaires refusent de voir leur propriété amputée pour réaliser cette opération.

SMN_04 Boisseleau Paule et Anne	Courrier de 2 pages. Porte atteinte au droit de propriété. Pose des problèmes de sécurité La commune peut faire ailleurs.	
---------------------------------------	--	--

Commune de SMN dans son avis	<p>Supprimer les parcelles 52 et 179. Réduire l'emprise sur les fonds de jardin.</p> <p>En hachuré rouge, ce que la commune propose de retirer.</p>	
------------------------------	--	--

Envisagez-vous de modifier l'emprise de cette OAP pour satisfaire ces demandes.

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

Réduction de l'épaisseur de l'OAP.

La densité sera abaissée pour rester sur du pavillonnaire classique malgré la continuité directe avec le centre bourg, l'école... sur la bande des fonds de jardins.

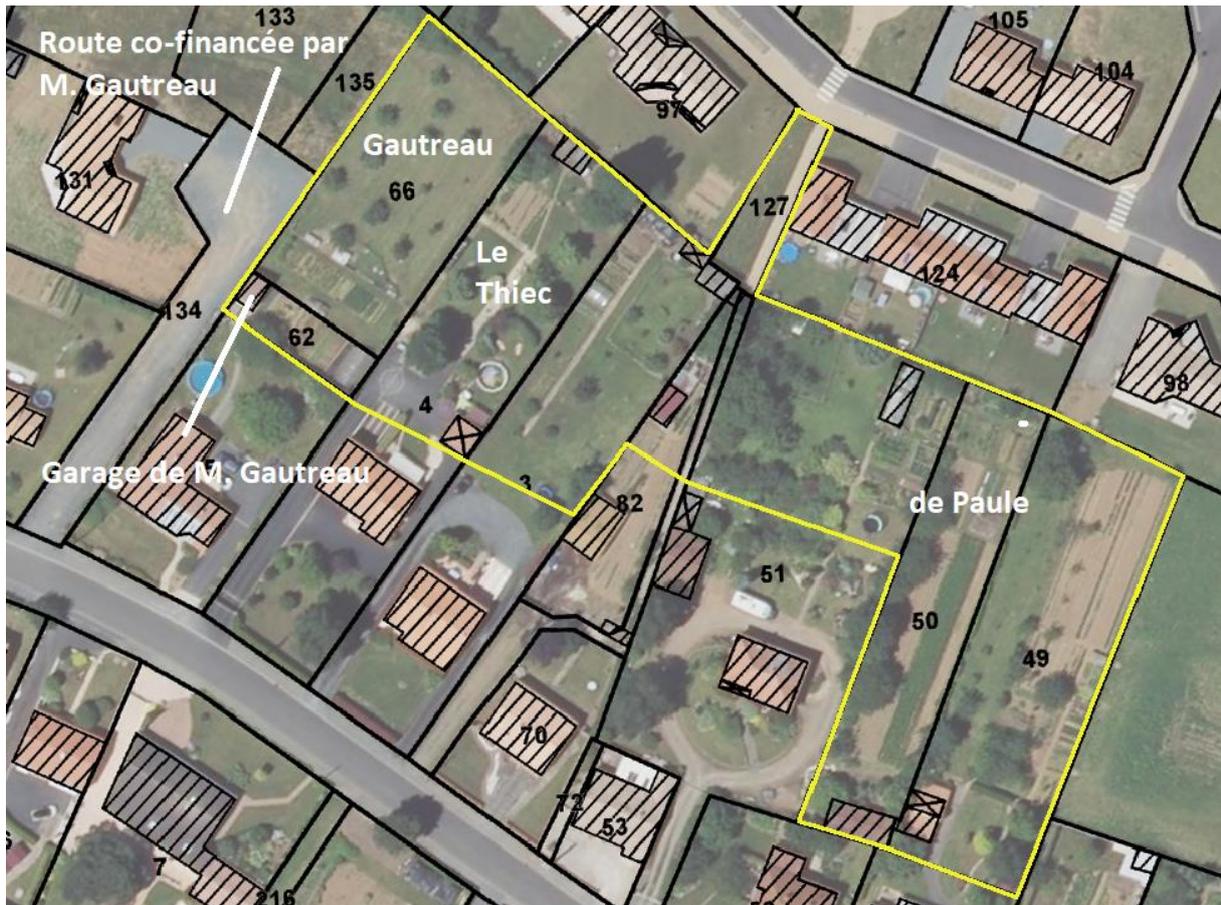
La modification de l'OAP entraîne une diminution du nombre de logements

La commission d'enquête prend acte.

– OAP n°6

Elle est également à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et utilise des « fonds de jardin ». Plusieurs observations la concernent. La commune a également émis une réserve.

SMN_02 M. de Paule Claude	<p>Courrier de 1 page. Pour les parcelles AD 49 – 50 – 51. Souligne que la pente du terrain imposera un système de relevage des eaux usées. Il s'oppose à la vente de ses terrains, ainsi que son beau-frère.</p>
RD_40 M. Le Thiec Ludovic	<p>Parcelle AD 4. Avec le tracé actuel de l'OAP, il ne pourra plus sortir sa voiture du garage.</p>
CC_09 M Gautreau Alain	<p>Il a obtenu un permis d'aménager. Il a participé au financement de la voirie (43 000 €). L'OAP bloque son projet d'un ou deux lots sur la parcelle AD 66. Le tracé de l'OAP lui fait perdre son garage (parcelle AD 62)</p>
SMN	<p>La commune de Saint Martin des Noyers Demande de réduire l'emprise des parcelles AD 3 et AD 4 (Les personnes ne peuvent plus accéder à leurs sous-sol)</p>



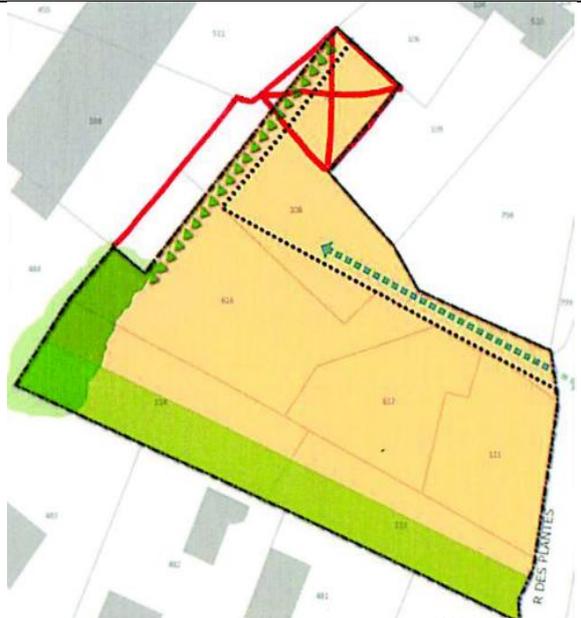
Position de la commission d'enquête.

Le maître d'ouvrage écrit : *les propriétaires sont libres d'aménager eux-mêmes leurs parcelles seul ou en groupe. Mais pour autant le ou les projet(s) d'aménagement doivent suivre les OAP.*

Dans le contexte, la parcelle de monsieur Gautreau ne peut pas être sortie de l'OAP, mais il peut mener un projet qui respecte les principes de l'OAP.

Le tracé doit être revu afin de maintenir l'accès aux garages.

- **Commune de SAINT PROUANT.**
 - **OAP n°3**

<p>Délibérations du conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)</p>	<p>Sortir la parcelle 107 de l'OAP et faire correspondre les limites de l'OAP aux limites des parcelles n° 616 et n° 108. La haie existante sur cette parcelle sera à conserver dans le cadre d'un aménagement.</p>	
---	---	--

Position de la commission d'enquête.

Ne connaissant pas la justification de cette demande, la commission ne se prononce pas.

- **Commune de Saint Vincent Sterlanges.**

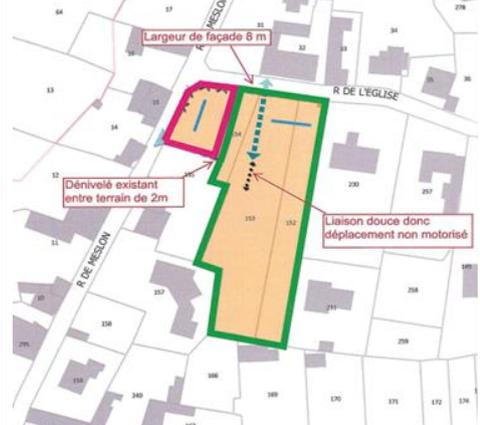
- **OAP n°1**

<p>L'État avis du 17 juillet 2019</p>	<p>Ici, nous aurons un aménagement de type linéaire le long de la rue. <i>« Il convient de rompre avec cet urbanisme de réseau »</i> La suppression de cette OAP est demandée.</p>	
---------------------------------------	--	--

Position de la commission d'enquête

Nous partageons la position de l'État. Ce type d'urbanisation de réseau n'a plus lieu n'exister dans le contexte actuel. D'autant que la présence d'un mur à protéger est difficilement conciliable avec la déserte des logements.

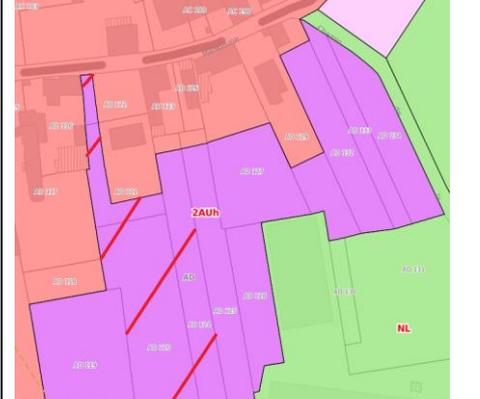
- **OAP n°2**

<p>CC_20</p> <p>M. CHAIGNEAU Richard</p>	<p>Dossier de 4 pages avec 2 plans OAP n° 02 St Vincent Sterlange</p> <p>Impacté par le périmètre de l'OAP n° 02 de St Vincent Sterlange, il estime que de nombreuses incohérences rendent ce projet irréalisable, à noter qu'il existe un dénivelé de 02 mètres entre les deux parcelles qui la composent. Il demande à ce titre l'abandon du projet.</p>	
--	--	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

– OAP n°3

<p>SVS_01 et SVS_02 M. Drouet Yannick et Mme. Drouet Michèle</p>	<p>Ils déclarent s'opposer fermement à la vente de leurs parcelles. AD_124 AD 120 121 et 122 Le garage deviendrait inaccessible 2 courriers de 2 pages.</p> <p><i>Les parcelles concernées sont hachurées en rouge.</i></p>	
--	--	---

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

<p>CC_08 M et Mme Blanchard</p>	<p>Propriétaire des parcelles AC 104 et 105 (hachurées en rouge), ils s'opposent à cette OAP. Il y a des tranchées filtrantes et ont eux-mêmes un projet.</p>	
-------------------------------------	---	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

- **Commune de Sigournais**

- **OAP n°1**

<p>SIG_07 SIG_11</p> <p>M. Jacques DABIN</p>	<p>Courrier de 3 pages avec plan, copie d'une lettre au maire de Sigournais, .. Propriétaire des parcelles AD 747, 748 et 758, il s'oppose à leur urbanisation</p>	
--	--	--

Position de la commission d'enquête.

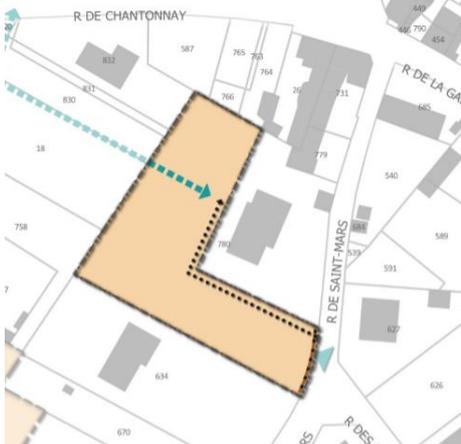
La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

<p>SGP_04</p> <p>Signature illisible</p>	<p>Parcelle AD671</p> <p>Opposition à l'OAP n°01 en raison d'un jardin aménagé, d'un forage et d'un mur en pierres à protéger.</p> <p>Opposition à l'OAP n°03 les limites en seraient trop proches de sa parcelle</p>	
--	---	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

- **OAP n°3**

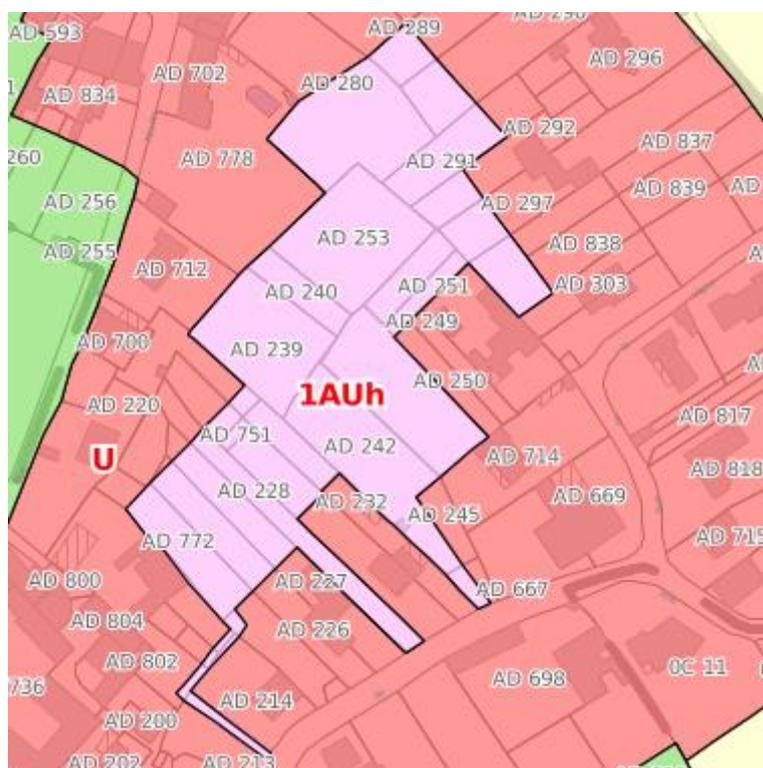
<p>SGP_04</p> <p>Signature illisible</p>	<p>Parcelle AD780</p> <p>Opposition à l'OAP n°03 dont les limites seraient trop proches de sa parcelle Demande que les limites soient à 8 mètres de la maison</p>	
--	---	--

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

– OAP n°6

Cette OAP est située dans une enclave et est en partie constituée par des "fonds de jardins" et quelques terrains libres de constructions. L'accès y est difficile et nécessite de créer un chemin d'accès. Nombre de résidents de ce secteur sont venus à l'enquête, pour la plupart opposés à l'implantation de cette OAP, soit pour ne pas céder une partie de leur terrain auxquels ils tiennent, soit pour préserver leur tranquillité, ce qui initialement était leur objectif lorsqu'ils se sont installés à Sigournais.



M. et Mme Baudry (SIG_01 Courrier de 1 page). Propriétaires de la parcelle AD291, s'opposent à céder les 2/3 de leur jardin. Ils proposent éventuellement de céder une bande de terrain de 2,50 m de large pour créer un accès piétonnier. Dans une seconde observation (SP_01 courrier de 1 page) le couple BAUDRY confirme s'opposer à toute option prise sur son terrain.

Enquête N°E1900076/44

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

M. et Mme Guédon (SIG_02 Courrier de 1 page et RD_31). Propriétaires des parcelles AD 226 et 227 sont opposés à perdre la moitié de leur terrain (1652 m²) à cette OAP et perdre leur tranquillité.

M.GABORIEAU et Mme PAULEAU (SGP_03 1 plan joint) s'opposent catégoriquement à l'OAP, estimant que le projet qui impacte le fond de leur terrain compromet leur tranquillité (parcelle AD297).

M. Thierry Ouvrard (SIG_06) propose de réduire la taille de cette OAP.

M. et Mme SICOT François et Virginie (CC_06 Courrier de 3 pages avec plan) s'oppose au projet en raison des nuisances prévisibles qu'il est de nature à générer et tout particulièrement au niveau des voies de desserte du projet totalement inappropriées (Parcelles 243 et 244) . Précise la présence d'une cabane de vigne menacée par le projet.

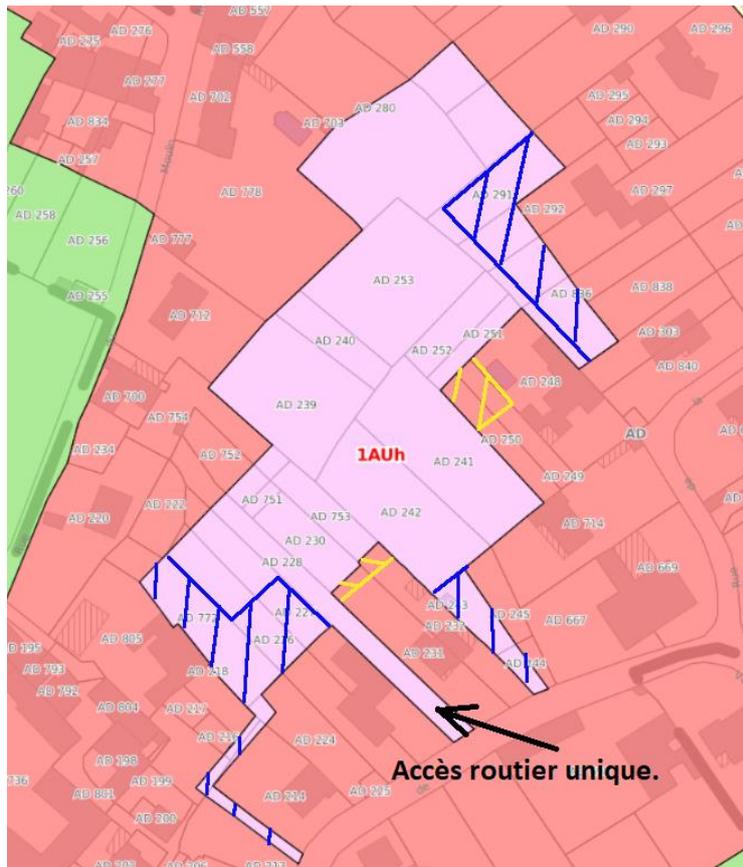
M. Aurélien Guédon (SIG_08) s'oppose à céder sa parcelle AD772 et perdre ses arbres fruitiers et sa tranquillité.

M et Mme Macé (SIG_09) s'opposent à l'OAP pour préserver leur tranquillité et du risque de voir des habitations R+1 s'élever.

M et Mme Favreau (SIG_12) dans un courrier de 2 pages s'opposent à l'OAP car le village va perdre son âme. Les propriétaires seront spoliés.

Mme Martine Ruaudel (RD_33) se demande « *pourquoi vouloir à tout prix faire la ville à la campagne* ». Elle propose : « *Cet espace pourrait être aménagé autrement qu'avec des maisons* »

Ensuite une **pétition** (SIG_10) de 3 pages, émanant des "Propriétaires et riverains de l'OAP n°6 Haut du Bourg" a été adressée à la commission d'enquête, signée par 43 personnes contre cette OAP qui remet en question la tranquillité des lieux, augmenterait la circulation routière et donc le danger notamment en zone proche d'une école et d'un accueil périscolaire et ne prend pas en compte l'environnement patrimonial du lieu.



La commune de **Sigournais** dans son avis émet 8 réserves. La commission d'enquête a reporté ces propositions pour obtenir ce nouveau tracé.

En hachuré bleu, ce qu'elle retire en hachuré jaune, ce qu'elle rajoute.

Réponse maître d'ouvrage :

La proposition de la commune de Sigournais est retenue de retirer les parcelles hachurées du périmètre de l'OAP. La question reste posée du classement qui leur sera attribué.

Position de la commission d'enquête.

La situation présente trouve une partie de sa réponse dans les commentaires du porteur de projet et de la commission d'enquête en début du paragraphe sur les OAP.

Le projet présenté par la commune est loin de répondre aux objections des riverains. De plus l'accès unique (de 6 mètres de large) ne permet pas la réalisation d'une route à double sens avec les trottoirs, les aménagements nécessaires, et à ce titre nous semble difficilement réalisable, d'autant que l'OAP est dans le périmètre de protection du château

<p>SIG_11 M. DABIN Jacques</p>	<p>Opposé à plusieurs OAP sur Sigournais, il indique d'autres parcelles libres où les implanter.</p>	
---	--	--

Réponse maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Il s'agit de la partie patrimoniale du bourg de Sigournais.

Enquête N°E1900076/44

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

11.2.7. Demandes concernant les emplacements réservés.

- **Commune de Chantonay**

<p>CH_13 M et Mme Godreau</p>	<p>Propriétaires de la parcelle BD50 attenante à l'OAP12 à Chantonay, proposent de supprimer l'emplacement réservé 34 (liaison douce) et de déplacer le chemin le long du terrain de la gendarmerie. Ainsi il sortirait directement dans la coulée verte existante et leur permettrait de vendre une partie de leur parcelle. Sinon, est-il possible de conserver les arbres ?</p>	 <p>Le plan cadastral illustre la situation géographique de la parcelle BD50 (en rouge) adjacente à l'OAP 12 (en rose). Une 'Liaison douce' est indiquée par une double flèche noire. Le terrain de la gendarmerie est également visible.</p>
-----------------------------------	--	--

Réponse maître d'ouvrage :

[Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi](#)

La commission prend acte.

- **Commune de Sainte Cécile.**

<p>RD_36 M. René Pelon</p>	<p>Demande qu'un Emplacement Réservé soit créé sur le futur tracé d'un contournement de Sainte Cécile. Demande qu'un emplacement réservé soit créé pour une seconde lagune. Celle actuelle étant bientôt saturée.</p>
--------------------------------	---

Réponse maître d'ouvrage :

[Proposition d'avis défavorable](#)

[Pas de possibilité de créer un emplacement réservé à l'issue de l'enquête publique.](#)

La commission prend acte.

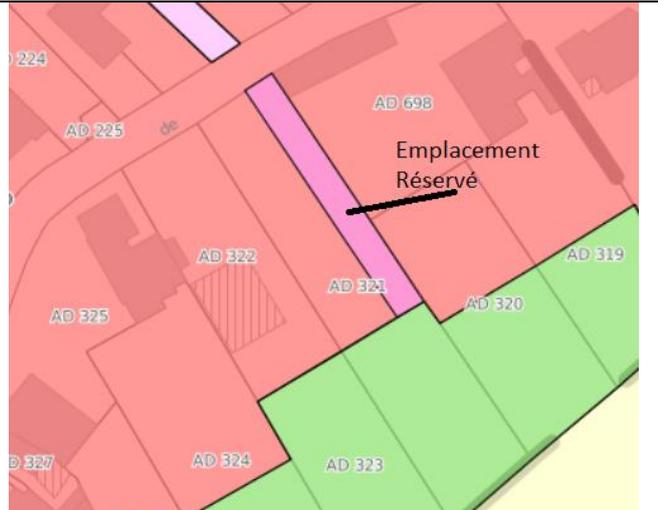
<p>RD_13 M Gaboriau patrice</p>	<p>Demande la suppression d'un emplacement réservé pour installer un espace vert avec accès à la vallée du Petit Lay Il signale qu'un espace vert existe déjà et que 5 voies permettent de rejoindre la vallée.</p>
-------------------------------------	---

Réponse maître d'ouvrage :

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission prend acte.

- **Commune de Sigournais.**

<p>SIG_04 M. et Mme Fouillé, propriétaires des parcelles AD 319 320 321 698</p>	<p>Dossier de 26 pages. Demandent à enlever un espace réservé sur la parcelle AD321 car il était destiné à accéder à une OAP qui n'existe plus. Nuirait aux chouettes chevêches installées dans la grange.</p>	
---	--	--

Concernant le même emplacement réservé, la commune de Sigournais dans son avis demande de placer cet Emplacement Réserve en limite des parcelles AD 321 et AD 322. Elle demande également de placer les parcelles au sud en zone A. Ceci afin de permettre, lors de la prochaine révision du PLUi, la création d'une OAP.

Envisagez-vous de modifier ou de supprimer cet emplacement réservé.

Réponse du maître d'ouvrage.

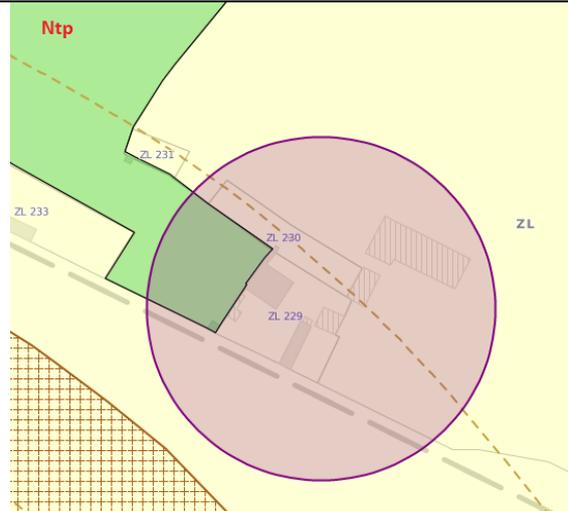
[Proposition d'avis favorable au déplacement tel que souhaité par la commune](#)

La commission prend acte.

11.2.8. Demandes concernant les STECAL.

Quelques STECAL font l'objet d'observations particulières.

- **Commune de Bournezeau.**
 - STECAL Ntp du chêne Bertin

<p>La chambre d'agriculture demande d'appliquer la règle de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation agricole voisine. Effectivement, la zone Ntp est impactée par cette limite de 100 m.</p>	
---	--

Quelle réponse donnez-vous à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis favorable](#)

Enquête N°E1900076/44

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

(03 juin 2019)

Réponse du maître d'ouvrage.[Proposition d'avis favorable.](#)**La commission prend acte.**

- Pour le secteur Nenr de Saint Prouant **La Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande que soit démontré que les surfaces sont dégradées et ne peuvent pas revenir à l'agriculture. Elle affirme qu'elles sont actuellement exploitées.

Réponse du maître d'ouvrage.

[Vendée énergie, porteur de projet, va être sollicité pour préciser l'argumentaire concernant les enjeux agricoles de la parcelle](#)

La commission prend acte.

- Commune de Saint Hilaire le Vouhis.

La **Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande que le zonage Nc de la carrière de Saint Hilaire le Vouhis soit modifié, car ne correspondant pas à l'arrêté préfectoral. Il faudrait retirer la parcelle ZH25.

SHV_02	L'exploitant remet la copie de l'arrêté 10-DRCTAJ/1599.
M. Charpentier	Cette parcelle est bien dans l'arrêté préfectoral.

La commission d'enquête prend acte.

– Le Plessis

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (Le 15 Juillet 2019)</p>	<p>Intégrer la totalité des bâtiments de l'entreprise dans la zone Nxc</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :[Proposition d'avis favorable](#)**La commission prend acte.****11.2.9. Demandes concernant le règlement.**

Enquête N°E1900076/44

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

Le règlement du PLUi est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il fixe les conditions d'utilisation de chaque parcelle du territoire, en précisant notamment les destinations et sous-destinations, les caractéristiques des constructions, les contraintes appliquées.

Les observations concernant le règlement sont soit des demandes de renseignements, (la lecture n'en est pas toujours aisée) soit des demandes de modification d'un point précis.

Il n'y a pas de contestation globale du règlement.

La **Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande :

- De supprimer la distance minimale de 5 mètres entre de nouvelles constructions et des haies ou arbres existants.
- La suppression page 28 de « La destruction des zones humides est interdites » puisqu'il existe la démarche ERC.
- Interdire en zone A les centrales photovoltaïques.

La demande concernant les haies est à mettre en regard de l'observation BZ_12 de monsieur le Maire de Bournezeau. Il demande que les haies soient protégées de manière rigoureuse en zone A

Réponse du maître d'ouvrage.

Les points abordés par la Chambre d'Agriculture méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.

Position de la commission d'enquête.

Les mesures destinées à préserver l'environnement (haies, arbres, zones humides, ...) doivent être absolument maintenues.

La transition énergétique est un objectif national. Les mesures qui peuvent freiner son développement doivent être évitées.

La **CDPENAF** demande :

- La généralisation du taux de 30% pour les extensions d'habitation existantes et la distance d'implantation des annexes en zone A et N à 20 mètres maximum.

Réponse du maître d'ouvrage.

La communauté de communes s'est engagée lors de la CDPENAF à réduire de 30 à 20 m la distance maximale entre l'annexe et la construction principale.

La commission d'enquête prend acte.

CH_06	Il est demandé (signature illisible) de modifier le règlement en ce qui concerne les clôtures et plus particulièrement qu'il ne soit pas obligatoire de végétaliser une clôture grillagée en limite séparative ni de devoir déposer une déclaration préalable pour une clôture non visible de l'espace publique. Le code de l'urbanisme le permet
-------	---

Les points abordés concernant l'écriture du règlement méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.

La commission d'enquête prend acte, mais regrette de ne pas connaître les décisions finales.

- **Commune de Bournezeau.**

<p>BZ_08 Bernereau Guy</p>	<p>Courrier de 4 pages dont plan Souhaite savoir si son terrain (parcelle A 685) est « piscinable » Il lui a été dit que la proximité du lac de la Vouraie pourrait influencer sur cette autorisation.</p>	
------------------------------------	--	---

Quelle est l'influence des périmètres de protection sur la constructibilité de piscine ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi

La commission prend acte.

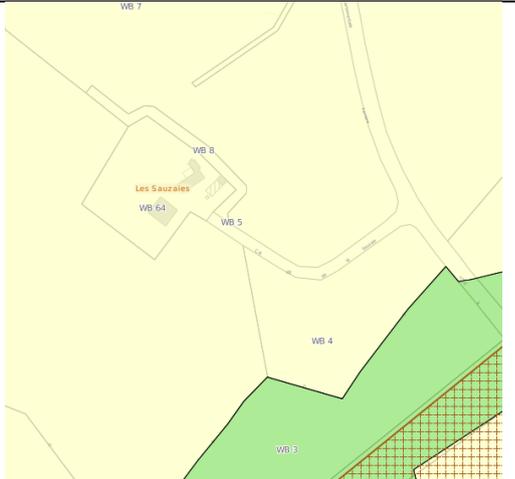
11.2.10. Les changements de destination.

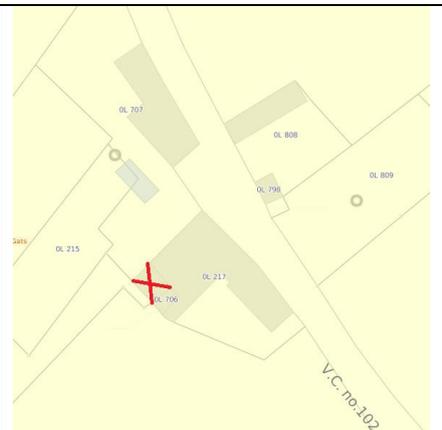
Les bâtiments proposés vont être réexaminés sur la base de la grille des critères de choix rappelée dans le rapport de présentation

La commission d'enquête prend acte, mais regrette de ne pas connaître les décisions finales.

- **Commune de Bournezeau.**

<p>BZ_02</p>	<p>Bâtiment avec un permis de construire obtenu en 1960. Parcelle A 296. Demande que soit accepté en changement de destination. <i>Bâtiment identifié par la croix rouge.</i></p>	
--------------	---	--

<p>RD_41 M. Delanot Emmanuel</p>	<p>Demande que la grange sur la parcelle WB 64 soit repérée comme pouvant changer de destination.</p>	
--	---	--

<p>CC_19 Mme Razafindramboa</p>	<p>Demande de pouvoir transformer la petite grange de 40 m² de sa propriété en atelier.</p>	
-------------------------------------	--	---

- **Commune de Sainte Cecile.**

<p>SC_05 M. Tessier Michel</p>	<p>Dossier 9 pages avec CU de 2015, plans, photos Village de la Marzelle. Demande qu'elle puisse changer de destination.</p>	
------------------------------------	--	--

RD_34 Mme Claire Breaud Florian Lagrange	Parcelle ZH 293. Achetée en 2016. CU positif de 2011. Souhaitent continuer à réhabiliter cette ancienne maison. Dossier de 11 pages avec photos sur ce bâtiment	
--	--	--

- **Commune de Rochetrejoux.**

ROCH_01 M. Loizeau	Exploitant (parcelle ZA104), il souhaite vendre la maison à étage de sa mère (ZA102) et réhabiliter la maison attenante à la grange. Elle sera à moins de 100 m de l'exploitation.	
-----------------------	--	---

- **Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS**

SHV_01 Mme LIBAUDIERE	Demande la réhabilitation en habitation du bâtiment, dont elle est propriétaire, implanté sur la parcelle n° ZW132 . La proximité d'une exploitation agricole pose problème.	
---	---	--

Analyse de la Commission d'Enquête :

Selon nos informations, le bâtiment en question était initialement une habitation qui a été déclassée à la demande de son propriétaire pour des raisons fiscales.

Aujourd'hui, le bâtiment est identifié au PLUi, en Pièce n° 05.02 du dossier d'enquête, dans la partie " Changement de Destination ".

La proximité d'une exploitation agricole pose problème.

Commentaire du maître d'ouvrage :

- **Commune de SAINT GERMAIN DE PRINCAY**

Enquête N°E1900076/44

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

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Montagne, Parcelles n° C541 et 542.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Montagne, Parcelle n° C540.</p>	
--	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C260.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C045.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C261.</p>	
---	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C279 (Dépendances attenantes à l'habitation)</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

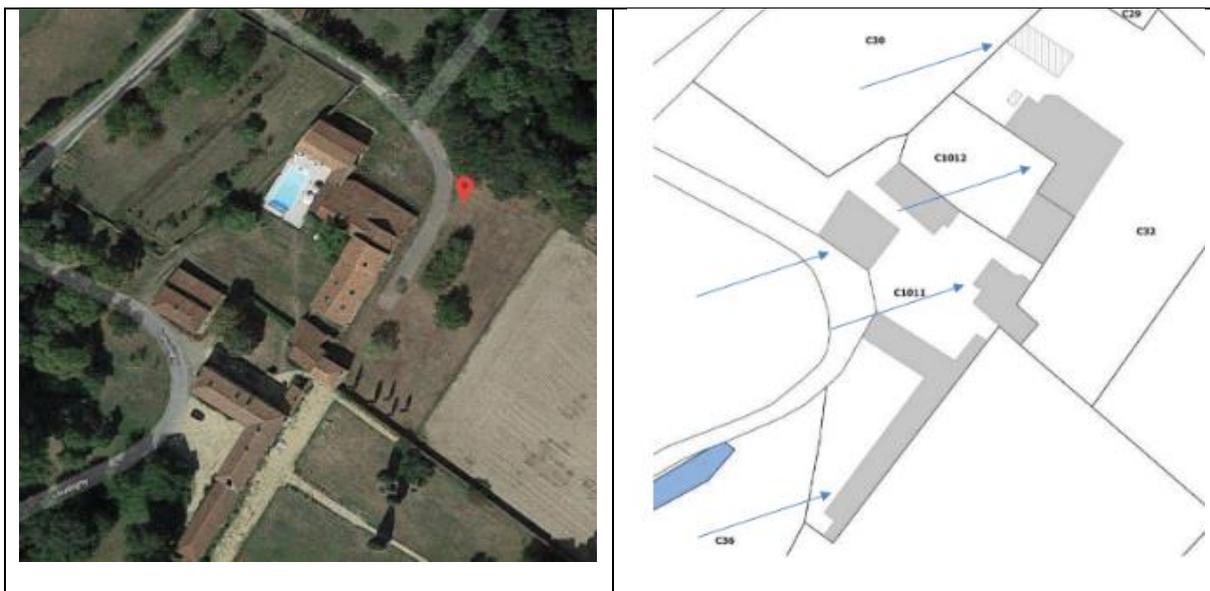
<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Touche, Parcelle n° AD135.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

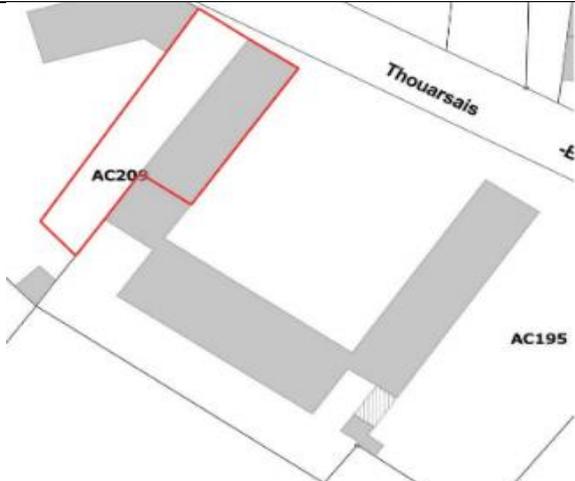
<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de Froutin, Parcelles n° D715, D716 et D717. (Logis avec dépendances).</p>
	

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment de Lousigny, Parcelles C32, C1011 et C1012. (Ensemble de bâtiments)</p>
--	---

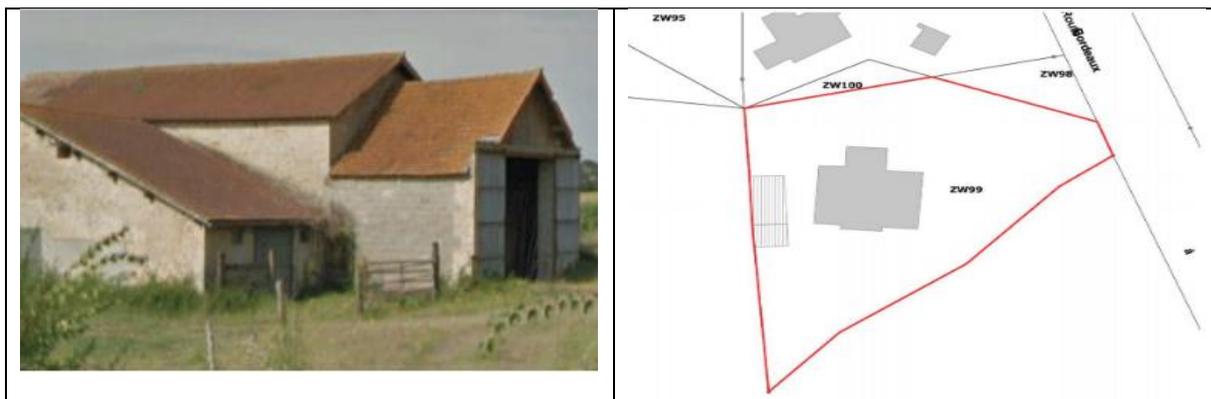


Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 Juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment des Roches Baritaud, Parcelle n° AC209.</p>
	

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment de Chateaubriand, Parcelle n° ZW99.</p>
--	---



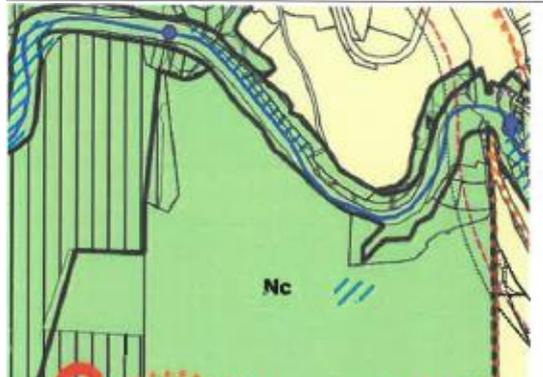
Réponse du maître d'ouvrage :

• **COMMUNE DE SIGOURNAIS**

<p>SIG_03 et CC_21 M. et Mme Violleau</p>	<p>Le moulin neuf, Sigournais, parcelle 131 (près du Lac) Ils veulent continuer à réhabiliter cette grange Courrier de 4 pages dont 2 plans</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

11.2.11. Demandes diverses.

<p>RD_30 Déposé par M. Pineau pour M. J. Henry directeur des carrières Kleber Moreau à Pont Charron (arrêté préfectoral 5-DRCLE/1-283)</p>	<p>Dépôt d'un dossier de 10 pages.</p> <p>1- A quoi correspond le "décroché" entouré de rouge ? Sur le terrain, il n'existe pas de dénivelé.</p> <p>2- La zone humide répertoriée correspond au bassin de collecte d'eaux pluviales. Il ne peut s'agir d'une zone humide à protéger car lorsque la carrière sera en fin d'exploitation, le travail des pompes n'existera plus. A supprimer.</p> <p>La mare (entourée de rouge) est indiquée comme devant être protégée dans le PLUi alors qu'elle a été intégrée à l'arrêté d'exploitation de la carrière et fait l'objet d'une mesure de compensation. Elle ne peut être protégée.</p>	 <p>secteur classé en zone « N » (ICPE existante admise, observation 2.1)</p>  <p>ce secteur est concerné par l'arrêté préfectoral d'autorisation et est physiquement en exploitation.</p>  <p>secteur classé en mare à protéger</p>
--	---	---

Par ailleurs, M. Henry indique des incohérences dans la rédaction du règlement :

Concernant, les distances des constructions vis-à-vis des axes routiers (loi Barnier), page 23 du règlement (Chapitre 1, paragraphe 4), l'interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, alors que page 38 (Chapitre 5, dispositions spécifiques au domaine autoroutier et routier départemental), seules les serres agricoles sont citées en exceptions. Une correction s'impose.

Réponse du maître d'ouvrage :

Enquête N°E1900076/44

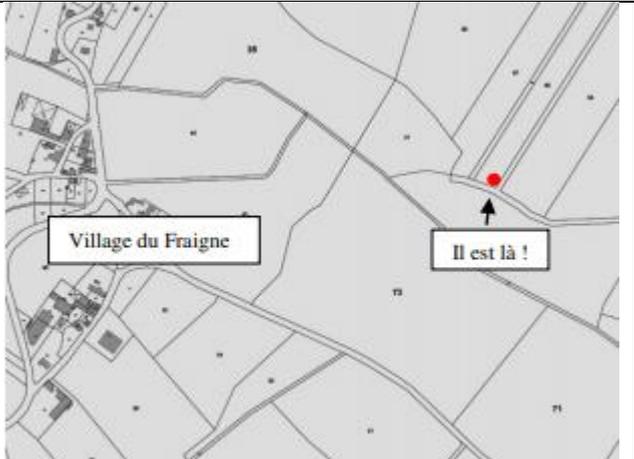
Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

La commission d'enquête prend acte.

➤ Identification des Arbres remarquables

RD_20 M. GABORIEAU Patrice	Demande à classer un orme situé en périphérie du village de Fraigne .	
----------------------------------	---	--

Commentaire de la commission d'enquête : s'il s'agit effectivement d'un orme de cette taille, il revêt un caractère scientifique certain car résistant à la graphiose. A signaler.

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

➤ Réhabilitation des friches

RD_19 M. LETHIEC Ludovic	Avant de prendre les terrains des administrés, réhabilitez les friches industrielles comme l'abattoir DERIEN ou le terrain en face de l'école Pierre Monnereau cela évitera d'avoir des ronces et des orties sur le trottoir .
--------------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir les précisions d'ordre général. De plus, le secteur est maintenu en zone d'activité pour permettre sa réutilisation.

La commission d'enquête prend acte.

RD_4, RD_05, RD_10, RD_27 A. Dekert & B. Rozycki	Demandent que leur parcelle devienne constructible. La présence d'une ICPE agricole à proximité pose un problème. Ils contestent le zonage A du secteur. Le hameau a un certain cachet et demande à être protégé. Ils joignent à leur demande Un dossier important contenant entre autre le jugement en référé du 28 juin 2019 suspendant l'exécution du certificat d'urbanisme négatif délivré le 11 février 2019 délivré par le maire de sainte Cécile.
---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Enquête N°E1900076/44

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

[Proposition d'avis défavorable](#)

Le hameau ne justifie pas suffisamment d'intérêt patrimonial pour être classé en Np.

La commission d'enquête prend acte.

➤ Rectification

CC_13	Exploitant agricole – lieu dit Bel Air Ste Cécile qui apporte des précisions sur le document graphique.
M. Leroux Regis	1/ Le buisson au sud de la parcelle STE CECILE parcelles 187 & 188, RD 38 en zone A est trop long . 2/ Pas de buisson entre les parcelles 32 et 182 zone N sur le route de ST MARTIN DES NOYERS. La zone humide sur la parcelle 32 est inexistante. 3/ La zone humide de la parcelle 68 en zone A est trop importante. 4/ La zone humide de la parcelle 129 en zone A est trop importante.

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis favorable concernant la modification des haies sous réserve de vérification](#)

Les périmètres des zones humides ne peuvent pas être modifiés à ce stade.

La commission d'enquête prend acte.

CC_18 M. Collin	Dans un courrier de 8 pages avec plans et présentation des travaux de 2013. A Bournezeau, le ruisseau Le Menardeau a été reprofilé en 2013. Il est mal positionné sur le plan, et du coup, la zone non aedificandi est également mal placée.
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.

[Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi](#)

La commission d'enquête prend acte.

CH 12 M. Schwab	Parcelle XH 26 à Chantonnay. La haie au sud de la parcelle n'existe plus (accord DDTM), à corriger. Souhaiterait déplacer le chemin d'accès pour contourner la parcelle par le nord.	
--------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>SGP_06</p> <p>M. BOUDEAU Boris</p>	<p>ST GERMAIN DE PRINCAY</p> <p>Signale</p> <p>1/ La présence d'un étang au lieu dit la Montagne (autorisé en 2015)</p> <p>2/ La zone humide des Basses Thénies a été drainée depuis 1984 et n'existe plus</p> <p>3/ Les chemins à protéger dans le secteur des Basses Thénies n'existent plus. (Achat en cours délibération du conseil acceptée pour la vente !)</p> <p>Demande :</p> <p>1/ A quoi correspond la zone archéologique des Boudauderies (ZE139)</p>
---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

[Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>SVS_03 M. Loiseau</p>	<p>Signale l'absence d'une haie sur les parcelles AD 2 et 3 à Saint Vincent Sterlanges.</p>	
------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Princay (Le 03 Juin 2019)</p>	<p>1/ Erreurs à rectifier :</p> <p>Corriger la légende des Plans de zonage objet des pièces n° 6.11 et 6.21 afin d'y ajouter : Les haies à protéger, les murs à protéger, le patrimoine à protéger.</p> <p>Ajouter le zonage Np relatif à la station d'épuration (Uniquement sur la pièce n° 6.21)</p> <p>Dans les changements de destination, au village de la Touche la Parcelle AD254 a été identifiée au lieu de la Parcelle AD264</p> <p>Dans le document relatif aux changements de destination, concernant le lieu-dit Les Roches Baritaud, Parcelles n° C176 et C177 la première photographie correspond à un autre bâtiment et devra-être retirée.</p>
--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

[Proposition d'avis favorable](#)

La commission d'enquête prend acte.

Enquête N°E1900076/44

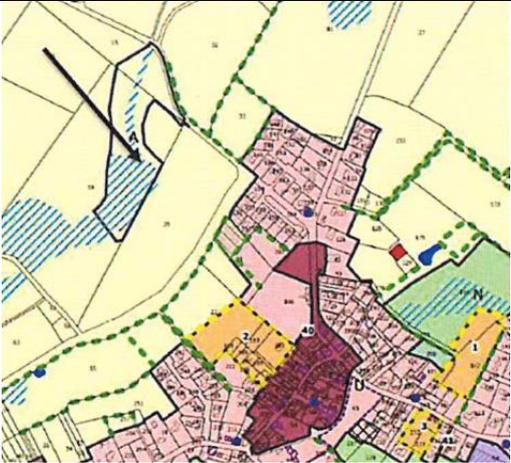
Arrêté N°2019-8 du 5 août 2019 de Monsieur le Président de la CCPC.

Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)	1/ Erreur à rectifier : Dans le lotissement BELLEVILLE 2 extension hachuré les bassins d'orage des parcelles n° 448, 509 et 526. Station d'épuration à intégrer sur le plan de zonage en Nep.
---	---

Réponse du maître d'ouvrage :[Proposition d'avis favorable](#)**La commission d'enquête prend acte.**

Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)	1/ Erreur à rectifier : Cimetière rue de la Frérie, ajouter la représentation graphique du cimetière sur le plan de zonage.
---	--

Réponse du maître d'ouvrage :[Proposition d'avis favorable](#)**La commission d'enquête prend acte.**

Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)	Supprimer la zone délimitée identifiée A, qui se trouve déjà à l'intérieur du zonage A	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :[Proposition d'avis favorable](#)**La commission d'enquête prend acte.**

CH_09 Mme Loizeau	Courrier de 1 page Demande à transformer un local commercial situé 85 rue nationale, Chantonnay, en appartement. Elle a déjà un acquéreur potentiel. Il y a déjà un appartement au 1 ^{er} étage.
-------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable :

Présence d'un linéaire commercial qui ne permet pas la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement.

La commission prend acte.

CH_14 M. Mercier	Demande pour quelles raisons les espaces pressentis pour les futures éoliennes ne figurent pas sur les cartes ?
---------------------	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Les éoliennes sont des équipements collectifs ou d'intérêt public admis en zone A et N.

CH_15 Mme Roger, M. Pete	Courrier de 5 pages avec photos et poème sur l'arbre. La haie (AT226) qui allait être protégée vient d'être arrachée. Quel recours contre le promoteur ?	
--------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Ce n'est pas du ressort de l'enquête publique et ni l'approbation du PLUi

La commission d'enquête confirme ce fait.

SC_06 M. Raud Yannick	Demandera un logement de fonction sur le GAEC Le Lambert
--------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Ce n'est pas du ressort de l'enquête publique et ni l'approbation du PLUi.

La commission d'enquête confirme ce fait.

RD_07 MM. Lionel et Michel Gauducheau	Propriétaires des parcelles OA 72 et 73 au Fournil, sont prêts à céder au prix de la terre agricole ces parcelles à la commune pour qu'elle puisse les rendre constructibles	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre général n°1 et 2

La commission d'enquête prend acte.

Les commentaires, conclusions et avis de la commission d'enquête sur le projet de PLUi de la communauté de communes du pays de Chantonay apparaissent dans la seconde partie de ce rapport.

Fait au Perrier le 24 octobre 2019.

Les membres de la commission d'enquête.

Dutour Jacques

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Amat Mireille

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop that curves under the name and then back up to the right.

Christiny Jean Paul

A handwritten signature in black ink, characterized by a large, vertical loop on the left side and a smaller loop on the right, with a long horizontal stroke at the bottom.

12. ANNEXES.

- 12.1. Le Procès-verbal de synthèse des observations.**
- 12.2. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.**
- 12.3. Création d'un chapitre 5.2.5 sur les STECAL dans la pièce 2.6 du rapport de présentation.**