

\*Décision n°E24000117/85 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes datée du 27 juin 2024 ;

\*Arrêté de la Présidente n°2024-13 du 24 juillet 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay

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

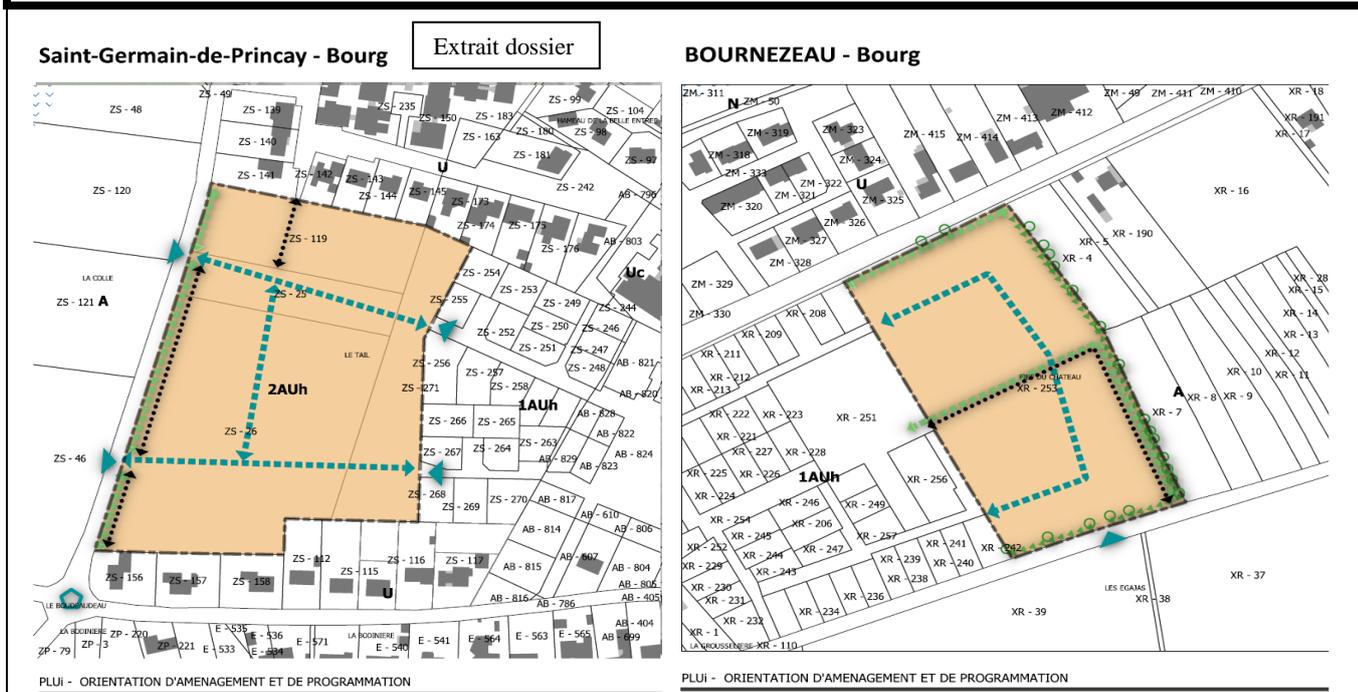
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

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

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**Destinataire (action) :** Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay (85)

**Destinataire (copie) :** Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (44)

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 – GENERALITES ET PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE .....</b>	<b>4</b>
1.1 - GENERALITES .....	4
1.2 – L'OBJET ET LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE .....	4
1.2.1 L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUh à vocation d'habitat .....	4
1.2.1-1 Zone du Tail de 4,6 hectares sur la commune de Saint-Germain-de-Prinçay .....	4
1.2.1-2 Zone du Fief du Château de 2,9 hectares sur la commune de Bournezeau.....	5
1.2.2 L'ajout de 12 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. ....	6
1.3 – CADRE JURIDIQUE .....	7
1.4 – LA CONCERTATION ET SON BILAN .....	8
141 La procédure.....	8
142 Le bilan.....	8
1.5 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION N°0.4 DU PLUi .....	8
1.5.1 Le sous-dossier de présentation et l'ensemble des avis sur le dossier,.....	8
1.5.2 Le sous-dossier « pièces administratives » .....	9
1.6 – LES AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET LES REPONSES DE LA PRESIDENTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES. ....	9
1.7 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	10
1.7.1 Délibérations des 12 juillet 2023 et 11 juillet 2024 du conseil municipal de la commune de Bournezeau .....	10
1.7.2 Délibération du conseil municipal de la commune de Rochetrejou du 10 juillet 2023.....	10
1.7.3 Délibérations de la commune de Saint Germain de Prinçay du 3 juillet 2023 et du 1 <sup>er</sup> juillet 2024) .....	10
1.7.4 Délibérations de la commune de Saint Martin des Noyers 11 juillet 2023.....	10
1.7.5 Délibération de la commune de Saint Hilaire le Vouhis du 10 juillet 2023.....	10
1.7.6 Délibération de la commune de Saint Vincent-Sterlanges du 4 juillet 2023.....	11
1.8 TABLEAU RECAPITULATIF DES DATES DE SAISINES ET DE REPONSES MRAE, PPA ET PPC. ....	11
<b>CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>12</b>
21 – ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	12
21.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	12
21.2 MODALITES DE L'ENQUETE .....	12
21.3 REUNIONS DE TRAVAIL .....	12
21.4 MESURES DE PUBLICITES.....	12
21.41 Presse .....	13
21.42 Internet .....	13
22 MISE A DISPOSITION, CONSULTATION DU DOSSIER, DEPOT DES OBSERVATIONS .....	13
23 DATES, LIEUX ET HORAIRES DES PERMANENCES .....	13
24 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS, CLIMAT DE L'ENQUETE ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	14
25 CLOTURE DE L'ENQUETE.....	14
26 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	14
<b>CHAPITRE III ANALYSE DES CONTRIBUTIONS PPA/PPC ET AVIS MRAE.....</b>	<b>15</b>
31 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	15
32 PPA/PPC .....	17

---

<b>CHAPITRE IV – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>18</b>
31 – <i>Les observations sur les registres d'enquête publique</i> .....	18
A) <i>Sur le registre de la Communauté de communes</i> .....	18
B) <i>Sur le registre de la commune de Bournezeau</i> .....	21
C) <i>Sur la commune de Saint Germain de Prinçay</i> .....	21
32 – <i>Les extraits des observations formulées par courriers ou courriels</i> .....	22
<b>V - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSE DU PORTEUR DE PROJET.....</b>	<b>26</b>
51 - SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX SECTEURS CLASSES 2 AUH. ....	26
51.1 <i>Secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain de Prinçay</i> .....	26
51.2 <i>Secteur 2AUh Fief du Château à Bournezeau</i> .....	27
51.3 <i>Démographie et logements</i> .....	27
52 – SUR LE RAJOUT DE CHANGEMENTS DE DESTINATION .....	28
52.1 - <i>Deux observations générales</i> .....	28
52.2 <i>Impacts des changements de destination sur l'environnement</i> .....	29

## **CHAPITRE 1 – GENERALITES ET PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE**

### **1.1 - Généralités**

Situé à l'Est du département de la Vendée, la communauté de communes du Pays de Chantonay réunit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 10 communes dont Chantonay, Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.

Le territoire s'étend sur une superficie de 31941 h. Le nombre d'habitants de la communauté de communes continue de progresser depuis les années 2000 au point d'approcher les 23000 habitants. Cette évolution de la dynamique démographique s'apprécie au regard du positionnement du territoire à la limite des influences de La Roche sur Yon et du système productif du Bocage Vendéen. Par ailleurs Chantonay avec plus de 8300 habitants est un pôle structurant pour le territoire et plus largement dans l'Est de la Vendée entre Les Herbiers et Fontenay le Comte.

La communauté de communes fait partie du Pays du Bocage Vendéen, syndicat mixte regroupant 6 communautés de communes du Nord-Est Vendéen, porteur notamment d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 mars 2017.

Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015, la communauté de communes du Pays de Chantonay détient la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

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

### **1.2 – L'objet et le projet soumis à l'enquête**

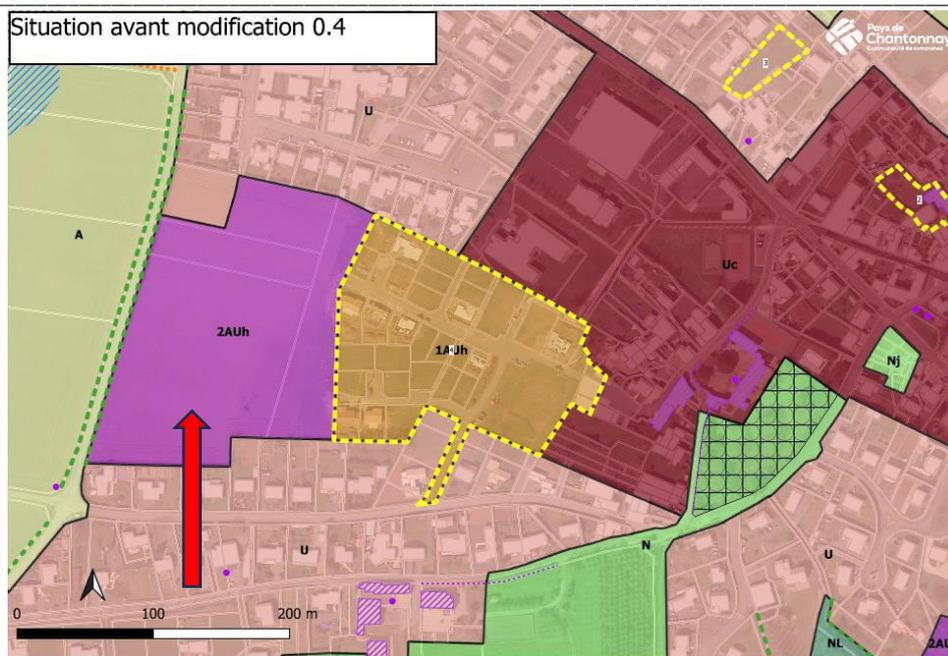
Le projet de modification n°0.4 du PLUi porte sur :

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

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

La commune de Saint-Germain de Prinçay a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Tail » dès 2008, classé en partie en zone 1AUh et en partie en 2AUh par le PLUi du Pays de Chantonay. La zone 2AUh a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 17.04.2019 dont les 35 lots ont tous fait l'objet du dépôt d'un permis de construire.

Le secteur 2AUh – ci-dessous en violet - est situé dans la stricte continuité du secteur 1AUh et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.



Ainsi propriété de la commune depuis 2016 les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation ne sont plus exploitées sur le plan agricole. Le futur aménagement est donc sans incidence sur un site d'exploitation agricole. Encadrée par une route communale à l'Ouest et des constructions existantes au Nord et au Sud, le projet est également sans incidence sur les zones de non traitement (ZNT).

L'évaluation environnementale montre notamment les compléments suivants :

- La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour intégrer les zones d'urbanisations futures (une programmation de travaux a été engagée sur le réseau pour résoudre un problème de sensibilité aux eaux parasites) ;
- Assainissement des eaux pluviales : des points noirs signalés ; des propositions de travaux d'aménagements ont été effectuées ;
- Les enjeux environnementaux reposent sur la haie au nord il est recommandé de la conserver (enjeu modéré).

Enfin le reclassement du secteur 2AUh du Tail en 1AUh nécessite la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi l'OAP n°5 sera ajoutée au cahier des OAP sectorielles Habitat.

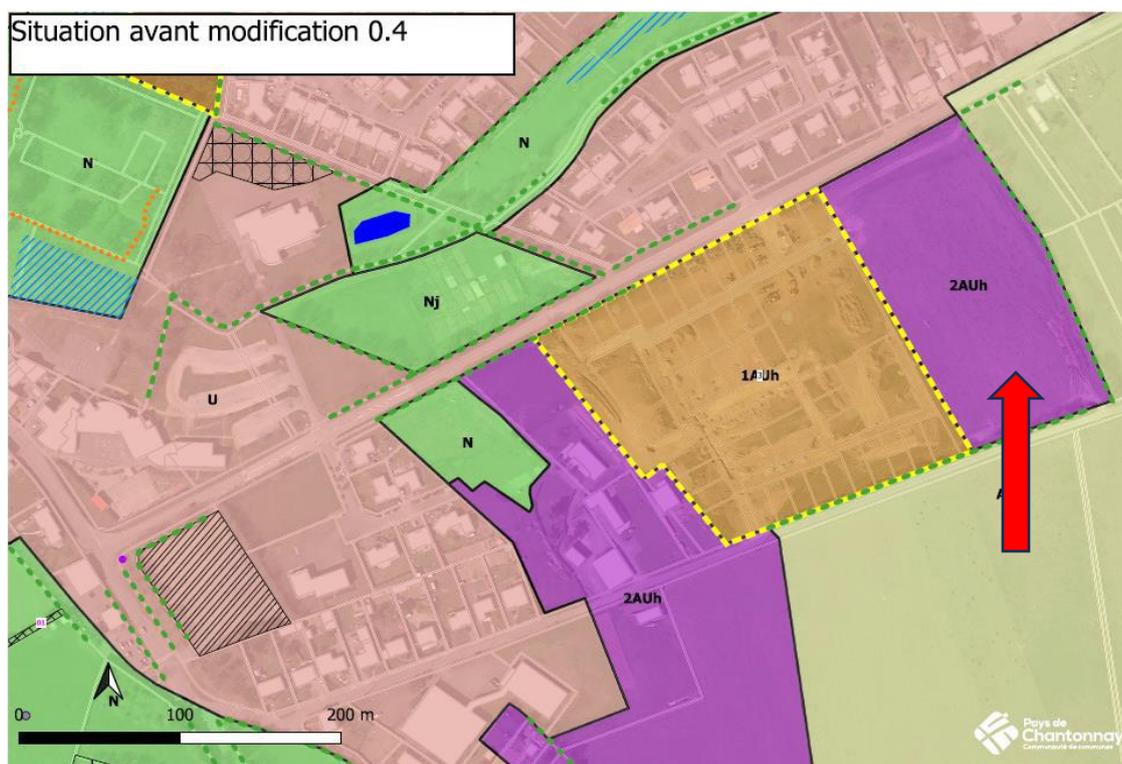
### ***1.2.1-2 Zone du Fief du Château de 2,9 hectares sur la commune de Bournezeau***

La commune de Bournezeau a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Fief du Château » en 2019, classé en partie 1AUh et en partie 2AUh par le PLUi.

La première tranche d'une surface de 3,23 ha pour 57 lots a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 15.01.2021. Les 45 lots libres sont totalement commercialisés avec dépôts de permis de construire. Le secteur 2AUh est situé dans la stricte continuité du secteur 1AUh et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.

La parcelle concernée par l'ouverture à l'urbanisation n'est plus exploitée sur le plan agricole. Avec la route de Chantonnay au Nord et la rue des Primevères au Sud, l'impact sur d'éventuelles zone de non traitement (ZNT) ne se pose que sur la délimitation Est du secteur, marquée par une haie identifiée à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement du lotissement a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en février 2020, y compris la tranche zonée 2AUh et dispensé d'étude d'impact environnemental par décision du 4 mars 2020.



L'évaluation environnementale montre notamment les compléments suivants :

- La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour intégrer l'ensemble des zones d'urbanisation futures ;
- Assainissement des eaux pluviales : des points noirs signalés ; des propositions de travaux d'aménagements ont été effectuées
- Les enjeux environnementaux reposent sur la haie 367 m/l il est recommandé de la conserver (enjeu modéré)

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

Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° (1) a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des neuf critères cumulatifs suivants :

- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate,
- Si bâti dans un hameau aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation),
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres,

- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...),
- Valeur architecturale et patrimoniale,
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...),
- Desserte par les réseaux,
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée.
- 

(1) Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

(2)

L'inventaire des bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination en secteurs A et N constitue la pièce 5.2 du PLUi.

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

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

### 1.3 – Cadre juridique

D'une part les évolutions à apporter au PLUi n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

D'autres part l'ouverture à l'urbanisation concerne deux zones à urbaniser de moins de 9 ans, créées dans le cadre du PLUi ;

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

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

## **1.4 – La concertation et son bilan**

### **141 La procédure**

- La délibération prescrivant la modification n°0.4 objet de la présente enquête publique a fait l'objet d'une publication dans la presse (journal Ouest-France du 12 janvier 2023),
- Les modalités de la concertation ont conduit à l'ouverture au siège de la communauté de communes et en mairie de registres permettant au public de consigner ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture. Le public pouvait également faire part de ses observations par message électronique à la Présidente de la communauté de communes,
- Le comité de pilotage composé de la Présidente et des maires a donné lieu à 8 réunions.

### **142 Le bilan**

Peu d'observations ; la communauté de communes a réceptionné 7 courriers concernant pour chacun une demande de rajout d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination en vue d'une création de nouveaux logements. Les registres n'ont reçus aucune observation.

## **1.5 - Composition du dossier d'enquête publique : modification n°0.4 du PLUi**

Le dossier d'enquête publique est articulé en deux parties principales : le sous-dossier de présentation et les avis auxquels est joint l'ensemble des pièces administrative ; dossier d'enquête comprenant 170 pages

### **1.5.1 Le sous-dossier de présentation et l'ensemble des avis sur le dossier,**

- La notice de présentation valant évaluation environnementale (P1-1) 87 pages,
- Le diagnostic environnemental (P1-2) 20 pages
- Les avis sur le dossier (P2)
  - Avis conforme de Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 4 août 2023, (4 pages)
  - Recours gracieux de la Présidente de la Communauté de Communes daté du 26 septembre 2023 sur la décision ci-dessus du 4 août 2023 (8 pages)
  - Courrier MRAe daté du 27 novembre 2023 cette dernière maintient son avis conforme du 4 août 2023 (3 pages)
  - Nouvel avis de la MRAe daté du 21 août 2024 (12 pages)
  - Mémoire en réponse de la communauté de communes à l'avis ci-dessus daté du 4 septembre 2024 (3 pages)
  - Département de la Vendée (Pôle Infrastructures et Désenclavements avis du 20 novembre 2023 (2 pages)
  - Chambre de métiers et de l'artisanat de la Région Pays de la Loire courriers du 3 août 2023 et du 5 juillet 2024 (2 pages)

- Délibérations du conseil municipal de la commune de Bournezeau des 12 juillet 2023 et 11 juillet 2024 (2 pages)
- Délibération du conseil municipal de la commune de Rochetrejoux du 10 juillet 2023 (2 pages)
- Délibérations de la commune de Saint Germain de Prinçay du 3 juillet 2023 et du 1<sup>er</sup> juillet 2024 (2 pages)
- Délibération de la commune de Saint Hilaire le Vouhis du 10 juillet 2023
- Délibération de la commune de Saint Vincent-Sterlanges du 4 juillet 2023.

### **1.5.2 Le sous-dossier « pièces administratives »**

- Délibération du conseil communautaire datée du 7 décembre 2022 autorisant la Présidente de la communauté de communes à prescrire la modification n°0.4 du PLUi,
- Délibération du conseil communautaire datée du 6 décembre 2023 actant la décision de la MRAe de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n°0.4 du PLUi du Pays de Chantonay,
- Document portant bilan de la concertation d'août 2024,
- Arrêté de la Présidente de la communauté de communes portant ouverture de l'enquête publique,
- Avis d'enquête publique destiné à l'affichage.

## **1.6 – Les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les réponses de la Présidente de la communauté de communes.**

*(Composition des pièces détaillées pour mieux appréhender la chronologie des pièces établies par la MRAe)*

- ❖ Avis conforme n°2023CPDL54/PDL-2023-7078 du 4 août 2023 au terme duquel la MRAe rend l'avis qui suit :  
  
*« Le projet de modification n°0.4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Chantonay est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir la communauté de communes du Pays de Chantonay. Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays de Chantonay rendra une décision en ce sens. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. »*
- Recours gracieux de la communauté de communes daté du 26 septembre 2023 en conclusion d'un document de 8 pages la Présidente de la communauté de communes conclut son recours comme suit :

« Aussi au regard de tout ce qui précède, je sollicite par la présente un recours gracieux afin que vous procédiez :

- Au retrait de la décision n°2023CPDL54/PDL-2023-7078 du 4 août 2023 ;
- A la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°0.4 du PLUi du Pays de Chantonnay. »

❖ Par courrier, adressé à la Présidente de la communauté de communes, daté du 27 novembre 2023 la MRAe dans un document de 3 pages formule la réponse suivante :

*« Après examen il apparaît que la note produite à l'appui du recours gracieux n'apporte pas d'éléments probants.*

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

*Nota :*

- *A l'issue de ce rejet et par délibération du 6 décembre 2023 la communauté de communes acte la décision de la MRAe de réaliser une évaluation environnementale sur la modification n°0.4 du PLUi,*
- *L'enquête publique, objet de la désignation du tribunal administratif de Nantes n°E23000109/85 datée du 29 juin 2023, est reportée.*

## **1.7- Avis des personnes publiques associées**

### **1.7.1 Délibérations des 12 juillet 2023 et 11 juillet 2024 du conseil municipal de la commune de Bournezeau**

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

### **1.7.2 Délibération du conseil municipal de la commune de Rochetrejoux du 10 juillet 2023**

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

### **1.7.3 Délibérations de la commune de Saint Germain de Prinçay du 3 juillet 2023 et du 1<sup>er</sup> juillet 2024)**

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

### **1.7.4 Délibérations de la commune de Saint Martin des Noyers 11 juillet 2023**

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

### **1.7.5 Délibération de la commune de Saint Hilaire le Vouhis du 10 juillet 2023**

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

### 1.7.6 Délibération de la commune de Saint Vincent-Sterlanges du 4 juillet 2023.

*Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi.*

*Nota : la Préfecture de la Vendée et la DDTM n'ont pas émis d'avis ni en 2023 ni en 2024.*

### 1.8 Tableau récapitulatif des dates de saisines et de réponses MRAe, PPA et PPC.

\* Sur les 19 saisines datées du 22 juin 2023 - 47% des organismes saisis ont répondu.

\* Sur les 19 saisines datées du 19 juin 2024 - 21% des organismes saisis ont répondu.

	Notifié le	Répondu le	Notifié le	Répondu le
Préfet	22/06/2023	/	19/06/2024	/
DDTM	22/06/2023	/	19/06/2024	/
DREAL	22/06/2023	04.08.2023	19/06/2024	21.08.2024
Président Conseil Régional PDL	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Président Conseil Départemental Vendée	22/06/2023	20/11/2023	19/06/2024	/
Président E.P.C.I. chargé du SCoT	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Président Chambre d'Agriculture	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Président Chambre des Métiers et d'Artisanat	22/06/2023	03/08/2023	19/06/2024	05/07/2024
Président Chambre de Commerce d'Industrie	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Maire de Bournezeau	22/06/2023	12/07/2023	19/06/2024	11/07/2024
Maire de Chantonnay	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Maire de Rochetrejoux	22/06/2023	10/07/2023	19/06/2024	/
Maire de Sainte Cécile	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Maire de Saint Germain de Prinçay	22/06/2023	03/07/2023	19/06/2024	01/07/20
Maire de Saint Hilaire le Vouhis	22/06/2023	10/07/2023	19/06/2024	/
Maire de Saint Martin des Noyers	22/06/2023	11/07/2023	19/06/2024	/
Maire de Saint Prouant	22/06/2023	/	19/06/2024	/
Maire de Saint Vincent Sterlanges	22/06/2023	04/07/2023	19/06/2024	/
Maire de Sigournais	22/06/2023	/	19/06/2024	/

**Nota du commissaire enquêteur :** *Les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable. (R423-59 du code de l'urbanisme)*

## **CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **21 – Organisation de l'enquête**

#### **21.1 Désignation du commissaire enquêteur**

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

#### **21.2 Modalités de l'enquête**

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

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

#### **21.3 Réunions de travail**

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

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

#### **21.4 Mesures de publicités**

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

- Au siège de l'enquête ainsi qu'à la mairie de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.
- A proximité du projet de modification n°0.4 (Secteur 2 AUh du Tail, secteur 2 AUh du Fief du Château ainsi qu'à proximité des bâtiments faisant l'objet d'un projet de changement de destination.
- Il a été établi un dossier d'affichage particulièrement précis et complet avec un plan des lieux d'affichage et un certificat d'affichage de chacune des 10 communes composant la communauté de communes.
-

## 21.41 Presse

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

- Première parution :

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

- Seconde parution :

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

## 21.42 Internet

- L'avis d'ouverture d'enquête ainsi que le dossier d'enquête sont consultables sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Chantonnay [www.cc-paysdechantonnay.fr](http://www.cc-paysdechantonnay.fr) ainsi que des communes de Bournezeau et Saint Germain de Prinçay.

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

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

Les observations et propositions pouvaient être adressées ou reçues :

Lors des 4 permanences du commissaire enquêteur,

- Sur chacun des 3 registres d'enquête publique, au siège de l'enquête à la Communauté de communes et dans les communes de Bournezeau et Saint-Germain de Prinçay.
- Par courrier au siège de l'enquête communauté de communes 65 avenue du Général de Gaulle 85111 Chantonnay
- Par courriel à l'adresse dédiée suivante : [plui@cc-paysdechantonnay.fr](mailto:plui@cc-paysdechantonnay.fr)

## 23 Dates, lieux et horaires des permanences

Permanences du commissaire enquêteur

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

## **24 Comptabilisation des observations, climat de l'enquête et participation du public**

\*L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, les échanges ont été cordiaux, aucun incident n'est à signaler.

La communauté de communes et les mairies ont mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle indépendante accessible aux personnes à mobilité réduite. Mon point de contact (chargée de mission PLUi et Habitat de la communauté de communes) et l'ensemble du personnel ont répondu positivement à mes sollicitations. J'ai pu rencontrer Madame la Présidente de la communauté de communes lors de la remise du PV de synthèse et les maires de chacune des communes concernées notamment lors de mes permanences.

\* Aucune observation déposée sur le premier point de l'objet de la modification n°04 du PLUi à savoir l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh sur le secteur du Tail à Saint-Germain de Prinçay et celui du Fief du Château à Bournezeau. Ceci est d'ailleurs en parfaite concordance avec le bilan de la concertation.

\* Les **12 observations mentionnées sur les registres d'enquête** (7 au siège de l'enquête à la communauté de communes, 2 à la mairie de Bournezeau et 3 en mairie de Saint-Germain de Prinçay) concernent des changements de destination (ou des demandes de nouveau zonage ne faisant pas l'objet de cette enquête. Les 8 ***courriers ou courriels*** constituent soit de nouvelles demandes de changement de destination ou de nouveau zonage ne figurant pas au dossier d'enquête. Quelques redondances entre les registres d'enquête et les courriers et courriels ont été constatées.

J'ai pu enfin constater que lors des entretiens il y avait confusion entre l'objet de la présente enquête (modification n°04) et la procédure de révision du PLUi envisagée en 2025.

Cela vient probablement du fait que la présente enquête publique ayant été reportée de 2023 à 2024 cette dernière a été percutée par les réunions publiques organisées, par la communauté de communes, lors de la première quinzaine de septembre 2024, sur la révision du PLUi envisagée début 2025.

## **25 Clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée le 16 octobre 2024 à 17h00. La Communauté de communes a procédé à la récupération des 2 registres et autres documents d'enquête ; ils ont été remis au commissaire enquêteur le 16 octobre 2024 vers 17h30. Ce dernier a fermé chacun des 3 registres d'enquête publique conformément à la réglementation.

## **26 Remise du procès-verbal de synthèse**

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations le 23 octobre 2024 à 15h00 à Madame Isabelle MOINET Présidente de la communauté de communes du Pays de Chantonay accompagnée par 3 de ses collaborateurs

L'objectif de ce PV de synthèse étant de donner une vision synthétique de l'enquête au porteur de projet mais aussi une connaissance aussi complète que possible des observations du public et des Personnes Publiques Associées. Il comporte également les interrogations de la commission d'enquête.

## **CHAPITRE III ANALYSE DES CONTRIBUTIONS PPA/PPC et AVIS MRAe**

### **31 Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

- ❖ Avis délibéré, n°2024ADL36/PDL-2024-7900 du 21 août 2024, sur le projet de modification n°0.4 du PLUi valant programme local de l'habitat. Dans ce document de
- ❖ 12 pages la MRAe formule les recommandations ci-dessous auxquelles la communauté de communes répond par un mémoire en réponse daté du 4 septembre 2024

1) La MRAe recommande d'analyser l'évolution des différents critères ayant servi de base à la détermination du « point mort » pour le scénario initial du PLUi.

- *La communauté de communes précise : La procédure de modification n'a pas vocation à remettre en cause les orientations du PADD, a fortiori la détermination du point mort ayant servi au scénario du PLUi.*

2) La MRAe recommande :

- de présenter à l'échelle pertinente du PLUi, le bilan des capacités de densification d'une part et celui de l'urbanisation des zones 1AUh d'autre part ;
- que soit présenté le bilan des changements de destination afin d'éclairer le besoin d'en inscrire de nouveaux au PLUi.
- *La communauté de communes précise : Le bilan des capacités de densification mené dans le cadre de la procédure de révision n°1 a été intégré dans la notice explicative valant évaluation environnementale de la procédure de modification 0.4, objet du présent avis.*
- *Le bilan des changements de destination mené à partir des permis de construire instruits par la Communauté de communes établi pour la période 2020 à juin 2024 un total de 16 permis délivrés sur l'ensemble du territoire, soit près de 70% des objectifs.*

3) La MRAe recommande :

- de développer l'analyse de la prise en compte des objectifs et règles du SRADDET dont l'approbation est intervenue postérieurement au SCoT et au PLUi ;
- de présenter l'analyse de la compatibilité du PLUi vis-à-vis du SDAGE et du PGRI du bassin Loire Bretagne révisés pour la période 2022-2027.
- *La communauté de communes précise : Le SRADDET présente différentes règles qui sont prises en compte dans le PLUi. L'analyse de la compatibilité est présentée dans l'annexe n°1 ci-après.*
- *Le SDAGE présente différentes règles qui sont prises en compte dans le PLUi et présentées dans l'annexe n°2 ci-après. Le PGRI présente différentes règles qui*

---

*sont prises en compte dans le PLUi et développées dans l'annexe n°3 (du présent mémoire en réponse).*

4) La MRAe recommande :

- de reconsidérer les choix d'ouverture à l'urbanisation tels que présentés, en l'absence de réflexion menée sur les disponibilités sur l'ensemble du territoire de
- PLUi, sans approche sur des solutions alternatives plus vertueuses ni mesure de compensation proposées ;
- de démontrer le caractère soutenable de l'inscription de 12 nouveaux changements de destination au regard du constat effectué depuis la mise en œuvre du PLUi
- *La communauté de communes précise : A l'échelle du Pays de Chantonay, les objectifs démographiques traduits dans le PADD projettent une augmentation de 275 habitants par an pour atteindre une population totale de 26 950 habitants à l'horizon 2032. Il est ainsi programmé 1 733 logements sur la durée de vie du PLUi afin de répondre aux besoins en logement d'une population croissante. Dans les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, il reste à réaliser 66 logements à Saint Germain de Prinçay et 185 logements à Bournezeau. Les densités moyennes minimales des extensions oscillent entre 15 et 23 logs / ha. Les ouvertures à l'urbanisation des deux secteurs s'inscrivent ainsi dans les objectifs fixés par le PADD et selon une programmation de logements différenciée entre les communes. Par ailleurs, la procédure de révision menée en parallèle de la présente modification n'est pas une révision générale et n'a pas vocation à remettre en cause les objectifs du PADD, mais de traiter des sujets nécessitant une telle procédure.*
- *Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des critères cumulatifs suivants : - Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate - Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation) - Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres - Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...) - Valeur architecturale et patrimoniale - Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...) - Desserte par les réseaux - Aptitude du terrain à l'assainissement autonome. - Desserte par un accès et une voie sécurisée.*

*Ces changements de destinations participent à la conservation ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine local par la transformation en habitation d'anciens bâtiments agricoles. Par ailleurs, les changements de destination n'impliquent pas d'emprise au sol supplémentaire et donc ne génèrent pas d'artificialisation, limitant ainsi les impacts de ces logements sur l'environnement.*

- 5) La MRAe recommande de réexaminer et justifier la compatibilité de la présente procédure de modification avec le PCAET du Pays de Chantonay.
  - La communauté de communes précise : *Le PCAET présente différentes règles qui sont prises en compte dans le PLUi et développées dans l'annexe 4.*
- 6) En conclusion

#### Extrait des conclusions de la MRAe :

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

Pour ces raisons et au regard d'une révision générale du PLUi déjà engagée, la MRAe s'interroge sur le besoin d'envisager dans ces conditions une ouverture de 7,5 hectares de zones initialement programmées pour une urbanisation à long terme, alors que la collectivité dispose encore de zones à urbaniser à court terme sur son territoire intercommunal, notamment sur des communes dont la production de logements est en retrait par rapport à la programmation initiale, contrairement à celle des communes de Bournezeau et de Saint Germain-de-Prinçay.

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

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

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

### **32 PPA/PPC**

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

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

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

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

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

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

Les 6 conseils municipaux ont émis à l'unanimité un avis favorable à la modification n°0.4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonay.

## **CHAPITRE IV – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

### **31 – Les observations sur les registres d'enquête publique**

#### **A) Sur le registre de la Communauté de communes**

✓ **M. SOREL Bernard** 8 rue des Bruyères 85110 – Chantonay

Nous avons fait l'acquisition le 26/01/2009 de deux parcelles de terrains YE147 et YE 148 avec un certificat d'urbanisme, nous venons de constater que la parcelle YE 147 est classée actuellement en zone non constructible. Nous souhaiterions que cette parcelle redevienne constructible.

**Le commissaire enquêteur** lui a fait connaître qu'il ne lui appartenait pas de traiter cette demande dans le cadre de l'objet de la modification n°4 du PLUi et qu'éventuellement elle pourrait être examinée lors de la prochaine révision du PLUi en 2025.

**Réponse du porteur de projet :**

*La parcelle en question est située à la Chataigneraie aux côteaux, à Chantonay. Ce secteur fait partie des 5 villages traités dans le cadre de la procédure de révision n°1 du PLUi évoluant en zone constructible. Le dossier est désormais arrêté et une enquête publique sera programmée à ce titre en début d'année 2025.*

Appréciation du commissaire enquêteur : Le porteur de projet est invité à notifier sa réponse à l'intéressé.

✓ **M. RAFIN Mathieu** 10 La Touche 85110 Saint Germain de Prinçay

Souhaiterait bénéficier d'un changement de destination des dépendances présentes à cette adresse afin de les rendre habitables à compter de la révision du PLUi envisagée en 2025. Un dossier sera déposé lors de cette prochaine enquête.

**Le commissaire enquêteur :** ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement de destination notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi.

**Réponse du porteur de projet :**

*Les bâtiments en question sont situés à la Touche, à Saint-Germain-de-Prinçay. Ce secteur fait partie des 5 villages traités dans le cadre de la procédure de révision n°1 du PLUi évoluant en zone constructible. Le dossier est désormais arrêté et une enquête publique sera programmée à ce titre en début d'année 2025.*

*Seules les constructions n'ayant pas d'usage d'habitation situées en zones A ou N nécessitent d'être répertoriées pour changer de destination en habitation. L'évolution du zonage à venir ne nécessite donc pas une identification en changement de destination.*

*La demande sera examinée*

Appréciation du commissaire enquêteur : Le porteur de projet est invité à notifier sa réponse à l'intéressé

✓ **M. et Mme DURAND Joël et Jocelyne** La Marguerite G174 à Chantonnay

Nous souhaitons porter quelques précisions concernant le commentaire porter sur le registre de ST Germain le Prinçay (*obs n° SGDP/2 totalement centrée sur la sécurité routière et plus précisément sur une limitation de vitesse et une proposition de nouvelle sortie de la propriété (celle -ci ayant déjà existé)*). A l'avenir le changement de destination de la grange pourrait répondre à de nouveaux besoins exprimés en termes de nouveaux modes d'habitat (Colocation, habitat participatif). Nous avons eu plusieurs visites de personnes qui souhaitent s'inscrire dans ce type de démarche (notre propriété étant en vente).

**Le commissaire enquêteur** ce changement de destination figure bien au dossier d'enquête publique et à mon sens remplit les conditions du PLUi (visite effectuée sur place)

**Réponse du porteur de projet :**

*Le bâtiment en question fait bien partie de la liste des rajouts dans l'inventaire des changements de destination concernés par la procédure de modification 0.4 du PLUi, sans remise en question.*

Appréciation du commissaire enquêteur : dont acte. Il peut être rappelé ici que le département de la Vendée a mentionné l'avis suivant : La Marguerite G174 Chantonnay RD52 ne bénéficie pas des conditions optimales de visibilité sur la RD52 : ***un avis défavorable est émis sur l'accès existant.***

✓ **Mme BOURRIAU Christelle** 7 l'Eperonnière 85110 Chantonnay

*Le porteur de projet voudra bien se reporter au paragraphe 32.2 ci-dessous sur les observations formulées par courrier ou courriel. (Observation en double)*

✓ **M. et Mme COTTREAU Régis** Le Pont Briquet 85110 Chantonnay

Demandons le changement de destination de nos bureaux en habitations (60m<sup>2</sup> environ). Je dépose ce jour un dossier de 8 pages format A3. Je demande à ce que ce dossier soit examiné

dans le cadre de la modification n°0.4 et si pas possible qu'il soit examiné lors de la prochaine révision du PLUi.

Le commissaire enquêteur : ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement de destination notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi et du dossier joint par M. Cottreau.

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande sera examinée*

Appréciation du commissaire enquêteur : dont acte, le porteur de projet est invité à notifier sa réponse aux intéressés.

✓ **M. GOURAUD Christophe** maire de la commune de Saint-Martin des Noyers

Souhaite que l'intégralité des parcelles YB213 et YB 214 passe en 1AU (une petite partie est malheureusement en 2AU). Mettre l'ensemble en 1AU permettrait de réaliser un seul permis d'aménager et de mettre à disposition 38 lots à bâtir et d'avoir une vision à plus long terme.

Pour moi il s'agit d'une demande de bon sens.

Le commissaire enquêteur : s'agissant d'une demande de changement de zonage cette dernière n'entre pas dans le champ de la modification n°04 du PLUi. Pourra être réexaminée lors de la révision du PLUi envisagée en 2025.

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande de rectification de zonage sur le secteur du Fromenteau à Saint-Martin-des-Noyers est traitée dans le cadre de la procédure de révision n°1 du PLUi. Le dossier est désormais arrêté et une enquête publique sera programmée à ce titre en début d'année 2025.*

Appréciation du commissaire enquêteur : **Vu.** La question n'entre pas dans le champ de la modification n°0.4

✓ **M. POIRIER Yves** 4, rue des Aublinières à l'Angle de Chantonay

Je souhaiterais modifier la situation de ma maison, ayant été construite en 2011 sur un terrain agricole puisque j'étais à l'époque agriculteur. Ayant l'impression d'être dans l'illégalité. Pour éviter d'éventuel problème lors d'une éventuelle transmission j'aimerais que le terrain soit classé en constructible. Merci d'avance.

Le commissaire enquêteur : s'agissant d'une demande de changement de zonage cette dernière n'entre pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi. Pourra être réexaminée lors de la révision du PLUi envisagée en 2025.

**Réponse du porteur de projet :**

*Le PLUi délimite des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N). La parcelle donnée en référence est classée en zone A, zone dans laquelle seules les nouvelles constructions liées à des activités agricoles et forestières sont*

**autorisées. Sont pour autant admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone (cf articles 2.1 et 3.1 des dispositions applicables aux zones agricoles du règlement du PLUi) :**

- *Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation sous conditions ;*
- *Les annexes des constructions à destination d'habitation sous conditions ;*
- *Le changement de destination en habitation des constructions existantes identifiées*
- *La réhabilitation des bâtiments existants.*

**Autrement dit, les habitations existantes en zones A et N ne nécessitent pas un classement « constructible » pour pouvoir évoluer et être cédées ou vendues en toute légalité**

Appréciation du commissaire enquêteur : Le porteur de projet est invité à notifier sa réponse à l'intéressé

## **B) Sur le registre de la commune de Bournezeau**

- ✓ **M. AVRIL Patrick** demeurant 100 Le chêne Bertin 85480 Bournezeau.

Propriétaire (en indivision) de la parcelle ZL90 zonée en A (agricole) je souhaite qu'elle soit rendue constructible (U).

Le commissaire enquêteur : s'agissant d'une demande de changement de zonage cette dernière n'entre pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi. Pourra être réexaminée lors de la révision du PLUi envisagée en 2025.

### **Réponse du porteur de projet :**

*Le changement de zonage n'entre pas dans le champ de la présente modification du PLUi.*

*A savoir que le PLUi du Pays de Chantonay s'inscrit dans un contexte national imposant une nouvelle approche de l'urbanisme avec une diminution notable de la consommation d'espace telle qu'elle a été pratiquée ces dernières décennies. Consommation d'espace qui se cumule désormais à la notion de limitation de l'artificialisation des sols. Les surfaces à urbaniser répondent aux objectifs de production de logements définis à l'échelle de l'intercommunalité et déclinés pour chacune des dix communes du territoire. Elles sont déterminées à l'appui d'une analyse des gisements fonciers potentiels dans une recherche d'optimisation et de cohérence d'aménagement. A ce jour, seuls les dix bourgs et leurs quatre bourgs secondaires sont destinés à accueillir des nouvelles habitations. Les habitations existantes hors de ces quatorze agglomérations ont pour autant des possibilités de réhabilitation, d'extension et de création d'annexes.*

*La parcelle donnée en référence classée en zone A apparaît en extension de l'enveloppe urbaine et n'a pas vocation à être déclassée*

Appréciation du commissaire enquêteur : Le porteur de projet est invité à notifier sa réponse à l'intéressé.

- ✓ **M. CHAPELEAU Bernard** demeurant La Grousselière 85480 Bournezeau

L'intéressé est venu prendre connaissance du dossier d'enquête publique.

## **C) Sur la commune de Saint Germain de Prinçay**

- ✓ **M. BOSSARD Gaël** 20 rue du Tillon 44260 Prinçay

✓ **M. BOSSARD Alain** 1, La Maison Neuve 85510 Rochetrejoux

Usufruitier et nu-proprétaire de la parcelle ZE197 La Maison Neuve sur la commune de Rochetrejoux. Demande le changement de destination de la grange située sur la parcelle ZE197. Nous confirmons que l'exploitant en place à qui on loue les bâtiments va faire valoir ses droits à la retraite fin 2024 et donc le bail va se terminer le 31 octobre 2024. Il n'y aura donc plus de présence d'animaux d'élevage dans les bâtiments existants sur cette parcelle

Le commissaire enquêteur : ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi.

**Réponse du porteur de projet :**

*Le bâtiment en question fait bien partie de la liste des rajouts dans l'inventaire des changements de destination concernés par la procédure de modification 0.4 du PLUi, sans remise en question.*

Appréciation du commissaire enquêteur : Conforme à la réponse du porteur de projet.

✓ **M. Mme DURAND Joël et Jocelyne** La Marguerite G174

*Le porteur de projet voudra bien se reporter et porter un avis global sur l'observation déposée sur le registre de la communauté de commune ci-dessus.*

✓ **M. LHOMMEDE Yohann** 85640 Mouchamps

Le porteur de projet voudra bien se reporter pour émettre son avis sur l'observation mentionnée au paragraphe 32.2. ci-dessous (doublon).

### 32 – Les extraits des observations formulées par courriers ou courriels

- **M. et Mme BOURRIAU** Benoît et Christelle 7, l'Eperonnière – 85110 (courrier de 2 pages et 5 annexes)

Demande la modification du zonage de la parcelle n°44 et sur cette dernière la création d'une nouvelle parcelle. Leur maison actuelle étant construite sur une parcelle actuellement zonée « A » ils souhaitent régulariser cette situation par un zonage « U ».

Nota : j'ai reçu Mme Bourriau le 16 octobre 2024 (Observation n°4 sur le registre d'enquête de la communauté de communes).

Le commissaire enquêteur lui a fait connaître qu'il ne lui appartenait pas de traiter cette demande dans le cadre de l'objet de la modification n°4 du PLUi et qu'éventuellement, s'agissant d'un changement de zonage, elle pourrait être examinée lors de la prochaine révision du PLUi en 2025.

**Réponse du porteur de projet :**

*Le changement de zonage n'entre pas dans le champ de la présente modification du PLUi. A savoir que le PLUi du Pays de Chantonay s'inscrit dans un contexte national imposant une nouvelle approche de l'urbanisme avec une diminution notoire de la consommation d'espace telle qu'elle a été pratiquée ces dernières décennies. Consommation d'espace qui se cumule désormais à la notion de limitation de l'artificialisation des sols. Les surfaces à urbaniser répondent aux*

*objectifs de production de logements définis à l'échelle de l'intercommunalité et déclinés pour chacune des dix communes du territoire. Elles sont déterminées à l'appui d'une analyse des gisements fonciers potentiels dans une recherche d'optimisation et de cohérence d'aménagement. A ce jour, seuls les dix bourgs et leurs quatre bourgs secondaires sont destinés à accueillir des nouvelles habitations. Les habitations existantes hors de ces quatorze agglomérations ont pour autant des possibilités de réhabilitation, d'extension et de création d'annexes.  
La parcelle donnée en référence classée en zone A n'a pas vocation à être déclassée*

Appréciation du commissaire enquêteur : Vu. La question n'entre pas dans le champ de la modification n°0.4 ; j'invite néanmoins le porteur de projet à lui communiquer sa réponse.

- **M. JAULIN Vincent** 125, la croisée de la boule 85480 Bournezeau (1 courrier et un plan cadastral)

Il souhaite faire construire une maison sur la parcelle n°72 au lieu-dit « la croisée de la boule » à Bournezeau

Le commissaire enquêteur : s'agissant d'une demande de construction sur un terrain a priori zoné en « A » le changement de zonage n'entre pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi

**Réponse du porteur de projet :**

*Le changement de zonage n'entre pas dans le champ de la présente modification du PLUi. A savoir que le PLUi du Pays de Chantonay s'inscrit dans un contexte national imposant une nouvelle approche de l'urbanisme avec une diminution notable de la consommation d'espace telle qu'elle a été pratiquée ces dernières décennies. Consommation d'espace qui se cumule désormais à la notion de limitation de l'artificialisation des sols. Les surfaces à urbaniser répondent aux objectifs de production de logements définis à l'échelle de l'intercommunalité et déclinés pour chacune des dix communes du territoire. Elles sont déterminées à l'appui d'une analyse des gisements fonciers potentiels dans une recherche d'optimisation et de cohérence d'aménagement. A ce jour, seuls les dix bourgs et leurs quatre bourgs secondaires sont destinés à accueillir des nouvelles habitations. Les habitations existantes hors de ces quatorze agglomérations ont pour autant des possibilités de réhabilitation, d'extension et de création d'annexes.  
La parcelle donnée en référence classée en zone A n'a pas vocation à être déclassée.*

Appréciation du commissaire enquêteur : Vu. La question n'entre pas dans le champ de la modification n°0.4 ; j'invite néanmoins le porteur de projet à lui communiquer sa réponse.

- **M. POUPARD Franck**, gérant SCI JEFREL 5, Les Couchauderies 85110 Saint-Prouant (2 demandes différentes sur deux courriers séparés (datés du 26 septembre 2024).

Ces deux demandes concernant un changement de destination non répertoriées au dossier d'enquête publique et un changement de zonage.

- 1) La première demande (changement de zonage) concerne une parcelle située en zone agricole située au lieu-dit Les Gornières à Saint-Prouant (propriété de la SCI JEFREL) ; parcelle référencée : section ZM n°5

M. Poupard demande que cette parcelle soit viabilisée pour accueillir une habitation et le justifie dans son courrier et à l'aide d'un extrait cadastral et d'une photographie format 21x29,7.

Le commissaire enquêteur : s'agissant d'une demande de changement de zonage cette dernière n'entre pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi. Pourra être réexaminée lors de la révision du PLUi en 2025.

**Réponse du porteur de projet :**

*Le changement de zonage n'entre pas dans le champ de la présente modification du PLUi. A savoir que le PLUi du Pays de Chantonay s'inscrit dans un contexte national imposant une nouvelle approche de l'urbanisme avec une diminution notoire de la consommation d'espace telle qu'elle a été pratiquée ces dernières décennies. Consommation d'espace qui se cumule désormais à la notion de limitation de l'artificialisation des sols. Les surfaces à urbaniser répondent aux objectifs de production de logements définis à l'échelle de l'intercommunalité et déclinés pour chacune des dix communes du territoire. Elles sont déterminées à l'appui d'une analyse des gisements fonciers potentiels dans une recherche d'optimisation et de cohérence d'aménagement. A ce jour, seuls les dix bourgs et leurs quatre bourgs secondaires sont destinés à accueillir des nouvelles habitations. Les habitations existantes hors de ces quatorze agglomérations ont pour autant des possibilités de réhabilitation, d'extension et de création d'annexes. La parcelle donnée en référence classée en zone A n'a pas vocation à être déclassée.*

Appréciation du commissaire enquêteur : Vu. La question n'entre pas dans le champ de la modification n°0.4 ; j'invite néanmoins le porteur de projet à lui communiquer sa réponse.

- 2) La seconde demande concerne deux changements de destination en logement ; parcelles distinctes mais mitoyennes n° 796, section A et n°797, section A situées au sein de la SCI JEFREL au hameau des Couchauderies sur la commune de Saint Prouand. Les justifications figurent dans le courrier auquel est jointe une fiche cadastrale des 2 parcelles et deux planches photographiques.

Le commissaire enquêteur ; ces changements de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ces changements au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande sera examinée*

Appréciation du commissaire enquêteur : Dont acte

- **Mme DE SAINT QUENTIN** Aurélie domiciliée sur la commune de Bournezeau. (Courriel daté du 9 octobre 2024)

Demande un changement de destination d'une grange en habitation sur une parcelle cadastrée WR112. Son projet est justifié dans son courrier et à l'aide d'un plan du PLUi et de deux photographies.

Nota : Mme De Saint Quentin a déjà rencontré la responsable « chargée de mission PLUi et habitats » de la communauté de communes.

Le commissaire enquêteur : ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande sera examinée*

**Appréciation du commissaire enquêteur : Dont acte.**

- **M. HEMMER Laurent** propriétaire de la parcelle WP85 sise à 100, La Commanderie sur la commune de Bournezeau (courriel daté 21 septembre 2024).

Demande le changement de destination d'une grange, de près de 400 m<sup>2</sup> dont la toiture a été restaurée, en vue d'en faire une habitation. Le courriel contient des justifications à cette demande.

Le commissaire enquêteur : ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande sera examinée*

**Appréciation du commissaire enquêteur : Dont acte.**

- **M. et Mme POIRIER Cyril** La Bobinière 85110 Chantonay (courriel daté du 15 septembre 2024) le courriel est accompagné d'un extrait de fiche cadastrale.

L'ensemble comprend une maison d'habitation, deux granges et un bâtiment annexe. Ce dernier ainsi qu'une grange ont été enregistrés comme bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les intéressés demandent le changement de destination de la 2<sup>ème</sup> grange située sur la parcelle OM 1659. Le courriel comprend un ensemble de justifications à cette demande.

Le commissaire enquêteur : ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier ce changement notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi

**Réponse du porteur de projet :**

*Le bâtiment en question fait bien partie de la liste des rajouts dans l'inventaire des changements de destination concernés par la procédure de modification 0.4 du PLUi, sans remise en question.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Avis conforme à la réponse du porteur de projet.

- **M. LHOMMEDE Yohann** 12 la Mancelière 85640 Mouchamps (courriel daté du 8 octobre 2024)

L'intéressé aurait effectué une demande de changement de destination en janvier 2023 pour transformer l'ancienne grange du 7 à la Coussotière 85110 Saint Prouant, en maison d'habitation. Il est joint 13 photos pour justifier sa demande ainsi que des informations sur l'état de cette grange en pierre.

Le commissaire enquêteur : J'ai reçu M. Lhommedé lors de ma permanence du 3 octobre 2024 à Saint Germain de Prinçay, il a déposé une observation référencée SGDP n°3 ; ce changement de destination ne figurant pas au dossier d'enquête publique je laisse le soin au porteur de projet de vérifier cette demande de changement de destination notamment au regard des 9 critères cumulatifs du PLUi.

**Réponse du porteur de projet :**

*La demande sera examinée*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Dont acte.

## **V - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSE DU PORTEUR DE PROJET**

### **51 - Sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés 2 AUh.**

#### **51.1 Secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain de Prinçay**

- Sur l'analyse des infrastructures d'assainissement (p.34 et 35 de la notice de présentation) il est noté : Afin de résoudre un problème de sensibilité aux eaux parasites une étude diagnostique a été menée en 2022 et a conduit à la programmation de travaux sur les réseaux pour 2022 et 2023.

La question posée est de savoir si en 2024 ces travaux ont effectivement été réalisés ?

**Réponse du porteur de projet :**

*Les travaux ont été réalisés en 2024, il s'agissait de travaux de réhabilitation des réseaux eaux usées et plus précisément :*

- *La reprise des regards d'étanchéité (13 regards de concernés suite au diagnostic assainissement) et le chemisage continu du collecteur et des branchements de la rue Louis Marchegay*
- *Le renouvellement du réseau et la suppression du trop-plein en amont de la station*

Appréciation du commissaire enquêteur : **Dont acte.**

-Sur l'assainissement des eaux pluviales il est indiqué : Les simulations hydrologiques ont permis de confirmer les points noirs... et identifier les dysfonctionnements pour les pluies de période de retour 20 ans. Des propositions d'aménagements ont été faites lesquelles permettent de résoudre les points noirs identifiés....

La question posée est de savoir si en 2024 ces propositions d'aménagements ont été traduites en travaux effectifs et si cela n'est pas le cas les risques éventuels sur le secteur 2AUh.

**Réponse du porteur de projet :**

*Les travaux ont été réalisés en 2021. Il s'agissait de :*

- *la réhabilitation et l'amélioration du système de collecte des réseaux d'eaux pluviales rue Edouard Majou, rue de la Métairie, Complexe sportif et Châteaubriant.*
- *le redimensionnement du réseau eaux pluviales afin que les eaux collectées du Tail puissent se déverser dans les réseaux de la rue de la Métairie.*

*La commune n'a pas connu d'épisode d'inondation depuis les travaux.*

Appréciation du commissaire enquêteur : **Dont acte**

### **51.2 Secteur 2AUh Fief du Château à Bournezeau**

- Sur l'assainissement des eaux pluviales (p.49 de la notice de présentation) : Les simulations hydrologiques ont permis de confirmer les points noirs... et identifier les dysfonctionnements pour les pluies de période de retour 20 ans. Des propositions d'aménagements ont été faites lesquelles permettent de résoudre les points noirs identifiés...

La question posée est de savoir si en 2024 ces propositions d'aménagements ont été traduites en travaux effectifs et si cela n'est pas le cas les risques éventuels sur le secteur 2AUh.

**Réponse du porteur de projet :**

*Les quelques dysfonctionnements constatés dans le cadre du zonage d'assainissement concernent un autre secteur qui n'est pas voisin du Fief du Château. L'aménagement du secteur du Fief du Château ne vient donc pas impacter la situation.*

Appréciation du commissaire enquêteur : **Dont acte.**

### **51.3 Démographie et logements**

Un des objectifs opérationnels du PLUi est notamment de développer la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) de l'ordre de 170 logements. La question posée est de savoir si dans la présente modification n°4 du PLUi et sur les 90 logements supplémentaires envisagés il y aura des LLS.

**Réponse du porteur de projet :**

*Pour les deux opérations, la création de logements sociaux a été réalisée dans le cadre de la première tranche du lotissement et il n'est pas envisagé de prévoir des logements locatifs sociaux pour la deuxième tranche objet de l'ouverture à l'urbanisation.*

Appréciation du commissaire enquêteur : Vu, il n'aurait pas été inutile de préciser le nombre de LLS réalisés dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> tranche.

## **52 – Sur le rajout de changements de destination**

### **52.1 - Deux observations générales :**

- A) Les dossiers de changement de destination sont trop succincts, une seule voire deux photos, non actualisées et au format réduit, ne permettent pas toujours d'évaluer les 9 critères cumulatifs (1) définis par le porteur de projet, comme la valeur architecturale et patrimoniale ou encore le potentiel du bâti à transformer.

Deux exemples :

\*Chantonay -La Marguerite : la photo a environ une dizaine d'années alors que de nombreux travaux de restauration postérieurs (toiture- bardage) n'ont pas été pris en compte dans le dossier d'enquête publique ; la restauration effectuée vient réellement prendre en compte les critères définis par la communauté de communes.

\*Saint Germain de Prinçay – La Jaubretière : la photo non datée paraît être prise sous son meilleur angle alors que la reconstruction semble plus s'apparenter à une nouvelle construction qu'à un changement de destination ; par ailleurs l'intérêt architectural ou patrimonial peut difficilement être regardé comme faisant partie d'une construction existante.

(1) *il est mentionné comme critère « desserte par un accès et une voie sécurisée » est-ce que selon le porteur de projet cette définition emporte « la défense incendie » (le SDIS doit-il être consulté : accès des pompiers, borne incendie, capacités des réseaux d'eau...)*

\* Il pourrait être pertinent de réexaminer les 12 demandes de changement de destination traitées au dossier d'enquête publique en y intégrant des photos actualisées

**Réponse du porteur de projet sur les 3 \* ci-dessus et le critère de desserte**

*Les demandes d'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination pour de l'habitation sont étudiées sur la base des différents critères définis lors de l'élaboration du PLUi.*

*Les informations obtenues pour chaque demande n'ont pas toutes été retranscrites dans la notice de présentation, ce qui peut donner ce côté succinct.*

*Les travaux potentiels déjà réalisés sur un bâtiment ne déterminent pas son intérêt architectural ou patrimonial. Pour les deux exemples donnés, La Marguerite à Chantonay et La Jaubretière à Saint-Germain-de-Prinçay, les bâtiments en question sont des constructions en pierres méritant chacune en ce qui les concerne d'être conservées et mises en valeur.*

*L'actualisation des photos pour l'ensemble des 12 bâtiments à rajouter dans l'inventaire des changements de destination, sera réalisée pour le dossier soumis à approbation au conseil communautaire.*

***A noter que l'identification d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination ne vaut pas accord de projet. Les demandes d'autorisation d'urbanisme pour ce type de projet sont soumises pour avis conforme à la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et font l'objet de différentes consultations.***

***En matière de défense incendie, il est précisé que le critère de desserte et de voie sécurisée prend partiellement en compte la protection contre les incendies. Cependant, la réglementation relative à la défense extérieure contre l'incendie et les règles d'urbanisme relèvent de deux régimes juridiques distincts. La distance maximale entre les points d'eau et les zones à couvrir est donc définie en fonction des enjeux de protection et des techniques opérationnelles des sapeurs-pompiers. Cette évaluation est réalisée lors du dépôt de la demande de permis de construire et validée par la consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). En outre, selon l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un permis de construire peut-être refusé s'il est susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Toutefois, si l'autorité compétente estime qu'il est possible d'assurer la conformité du projet — notamment en ce qui concerne la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) — par l'ajout de prescriptions spéciales, elle peut les imposer au lieu de refuser le permis (CE, 26 juin 2019, n° 412429). Enfin, il est difficile d'intégrer la DECI dès l'identification de bâtiments susceptibles de changement de destination, car, comme mentionné précédemment, celle-ci est définie en fonction de la nature de la construction et de son environnement.***

***Les communes sont d'ailleurs en cours d'élaboration de leurs schémas communaux de DECI, qui permettront d'affiner l'analyse des risques et d'ajuster les dispositifs en conséquence.***

***En tout état de cause, la défense incendie est vérifiée lors de la demande de permis de construire, et des prescriptions spécifiques seront appliquées si nécessaire pour garantir la sécurité incendie.***

Appréciations du commissaire enquêteur : Je partage cette réponse détaillée et exhaustive notamment sur l'actualisation des photos à réaliser par le porteur de projet et tout ce qui touche à la sécurité incendie.

## **52.2 Impacts des changements de destination sur l'environnement**

B) Outre le nombre important de constructions (247) ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination il me semble qu'au global cette situation ne vient guère en cohérence avec le PCAET notamment son annexe 3, action 3.4 sur les impacts environnementaux (réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES, réduction des distances parcourues) ainsi que sur l'atteinte des orientations stratégiques et opérationnelles (2030 : contribution à la baisse globale des consommations énergétiques de 11,9% et des émissions GES de 28,2% par rapport à 2014).

Dit autrement ces changements de destination peuvent se révéler contradictoires avec des orientations de PADD ou/et du PCAET et au vu du nombre de permis de construire délivrés (13) ne pas concourir suffisamment à la réalisation des objectifs globaux en matière de logement.

### **Réponse du porteur de projet :**

***L'identification de bâtiments pouvant changer de destinations est autorisée uniquement pour de l'habitation et participe à la conservation ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine local par la transformation d'anciens bâtiments agricoles.***

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

***Ils contribuent également à diversifier l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, la constructibilité à vocation d'habitat étant limitée aux seuls bourgs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de production de logements définis par le PLUi.***

***Enfin, la part du nombre de logements créé étant relativement faible, sa participation aux émissions de GES est en conséquence limitée, d'autant plus que ces réhabilitations respecteront les réglementations thermiques en vigueur. Il est d'ailleurs ici rappelé que la Communauté de communes contribue, par un ensemble d'actions mises en œuvre, à réduire activement ces émissions (guichet unique de l'habitat, service de location de vélos électriques, covoiturage, transport solidaire, transport à la demande, maintien de la ligne TER 14, regroupement parcellaire pour les agriculteurs, verdissement des flottes automobiles, etc.).***

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il reste pour le moins surprenant que sur ce point le dossier d'enquête se réduise à constater des incidences limitées en matière de GES sans les détailler et sans en apprécier la cohérence avec les objectifs du PCAET.

°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

A Montaigu-Vendée, le 16 novembre 2024

Le commissaire-enquêteur  
Denis GALLOIS



Conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement le commissaire enquêteur consigne ses conclusions motivées dans une présentation séparée intitulée « conclusions motivées et avis ».