

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE



ENQUETE PUBLIQUE

REVISION N°1 DU PLUi DU PAYS DE CHANTONNAY

Réalisée du lundi 24 février au vendredi 28 mars 2025

Commissaire Enquêteur : Jacky RAMBAUD

CONCLUSIONS MOTIVEES

AVIS

Table des matières

1. L'objet de l'enquête.....	3
2. La concertation préalable	3
3. Le projet, sa motivation et ses enjeux	3
4. Le dossier	4
5. Bilan comptable des réponses aux notifications	4
5.1. Les Personnes Publiques Associées	4
5.2. Les communes	4
6. L'enquête	5
6.1. La désignation du commissaire enquêteur.....	5
6.2. L'information du public	5
6.3. Le déroulement.....	5
7. Les enseignements de l'enquête publique	6
7.1. Le bilan par type d'avis.....	6
7.2. Le bilan par thématique retenue	6
8. L'avis de la MRAe et la réponse du Pays de Chantonnay.....	7
9. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées	8
10. Synthèse des observations du public et des associations	9
11. Bilan des Forces et faiblesses du projet de révision n°1	9
11.1. Les faiblesses.....	9
11.2. Les forces.....	9
12. Conclusions motivées.....	10
13. Avis	11

1. L'objet de l'enquête

Par délibération en date du 25 septembre 2024 le Conseil communautaire a engagé la révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay en se fixant les objectifs ci-dessous :

- ✓ Tirer les conséquences du jugement du Tribunal Administratif de Nantes concernant les "villages" ;
- ✓ Traduire les conclusions de l'étude stratégique sur les ZAE ;
- ✓ Faciliter les conditions permettant la réalisation d'opérations d'aménagement pour l'habitat, l'économie, le tourisme et des équipements ;
- ✓ Toiletter certains points du règlement (graphique et écrit) et des OAP.

L'enquête publique vise à informer et à recueillir les observations, suggestions et contributions du public, des associations et des Personnes Publiques Associées sur les modifications envisagées.

2. La concertation préalable

La concertation préalable conduite de novembre 2022 à septembre 2024 s'est appuyée sur plusieurs dispositifs pour assurer l'information et la participation du public :

- ✓ Les registres publics disponibles en mairie et au siège de la Communauté de communes
- ✓ La diffusion d'informations via le site internet, les bulletins municipaux et la presse locale ;
- ✓ Les réunions publiques organisées à différentes étapes de la procédure ;
- ✓ L'exposition d'un panneau au siège de la communauté de communes ;
- ✓ Le recueil des observations par courrier ou courriel à destination de la Présidente de la Communauté de communes.

Le bilan en a été tiré par le conseil communautaire par délibération en date du 30 septembre 2024.

3. Le projet, sa motivation et ses enjeux

Ce projet territorial de révision du PLUi s'aligne sur les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen, (SCoT approuvé en 2017), et repose sur un diagnostic approfondi des dynamiques démographiques, économiques et environnementales.

Cette révision est particulièrement motivée par la volonté de répondre positivement au jugement du tribunal administratif de Nantes afin de consolider juridiquement le PLUi sur la thématique des "villages" **sans remettre en cause l'économie générale du PADD du PLUi en vigueur.**

Elle s'inscrit dans un cadre d'aménagement durable visant à concilier les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain tout en soutenant le développement économique la préservation de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.

Les enjeux sont ceux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à savoir l'identité du territoire en affirmant le positionnement de Chantonnay, en renforçant le maillage des pôles en accord avec le tissu productif et en favorisant la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale, notamment par la qualité et la visibilité des bourgs, de la trame verte et bleue au profit d'une intégration des enjeux environnementaux, de la gestion des risques et des énergies renouvelables.

4. Le dossier

A la lecture de l'ensemble des pièces qui le composent, je constate que le dossier présenté est complet et conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Il est bien documenté.

Les documents graphiques sont de bonne qualité avec toutefois un regret sur l'absence de certains noms de lieu-dit.

5. Bilan comptable des réponses aux notifications

5.1. Les Personnes Publiques Associées

Trente notifications ont été adressées par le porteur de projet, avec en retour 10 avis exprimés dans les délais se répartissant comme suit :

- ✓ 2 favorables
- ✓ 1 avec favorable sous réserve
- ✓ 2 défavorables + 2 défavorables réceptionnés hors délai
- ✓ 2 observations sans avis

L'avis du Préfet de la Vendée, (bien que défavorable) ainsi que celui des services de l'Etat, arrivés hors délais sont réputés tacitement favorables conformément aux dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme.

Toutes les observations des PPA ont fait l'objet d'une analyse et d'un questionnement de la CC du Pays de Chantonnay.

Les réponses sont incluses dans le mémoire rédigé par le Pays de Chantonnay..

5.2. Les communes

Seules les communes de Bournezeau et de Saint Germain de Prinçay ont répondu.

Le Conseil Municipal de Saint Germain de Prinçay émet un avis favorable avec une remarque sur la parcelle F454 a englober en zone Uv.

Bien qu'arrivé hors délai, l'avis du Conseil Municipal de la commune de Bournezeau est favorable au projet.

6. L'enquête

6.1. La désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E2400213/85 en date du 13 décembre 2024 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à la révision N°1 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay.

6.2. L'information du public

L' Avis au Public se référant à l'arrêté 2025-2, format A2 est resté affiché, visible de jour comme de nuit du 5 février au 28 mars 2025 au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, dans les 11 mairies de la communauté de communes ainsi qu'à proximité des OAP et STECAL. 100 Avis d'Enquête Publique format A2 et 43 format A3 ont ainsi été affichés sur le territoire.

Le 1^{er} avis d'enquête a été publié dans Ouest France le 5 février et le 7 février dans la Vendée Agricole.

Le 2^{ème} avis d'enquête publique a été publié le vendredi 28 février dans Ouest France et La Vendée Agricole.

L'information du public a également fait l'objet d'une mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Chantonnay

6.3. Le déroulement

L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, sans incident, du lundi 24 février au vendredi 28 mars inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté 2025-2 du 31 janvier 2025, avec 11 permanences du commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, les registres d'enquête et les dossiers complets de présentation sont restés à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des 10 mairies du territoire ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Le public pouvait y consulter le dossier, déposer ses contributions dans les registres papiers ainsi que sur un registre dématérialisé : www.democratie-active.fr/plui-paysdechantonnay-revision1/.

Il pouvait adresser ses observations :

- ✓ par courriel, avec demande d'accusé de réception et en précisant la référence de l'enquête à l'adresse suivante : plui-paysdechantonnay-revision1@democratie-active.fr
- ✓ par courrier, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur et en précisant la référence de l'enquête à l'adresse du siège de l'enquête

Dans chaque mairie, un poste informatique était mis à disposition pour une consultation dématérialisée.

7. Les enseignements de l'enquête publique

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé permet de dénombrer 2207 visiteurs dont 285 uniques pour un total de 1235 téléchargements.

Bilan quantitatif des observations :

- ✓ Registre numérique : 39 dont 1 doublon.
- ✓ Registres papiers : 70, dont 5 doublons
- ✓ Soit un total de 104 observations du public

Lors de ses 11 permanences, le commissaire a reçu 55 personnes, venues prendre conseil afin de consulter les documents et de déposer leurs observations.

7.1. Le bilan par type d'avis

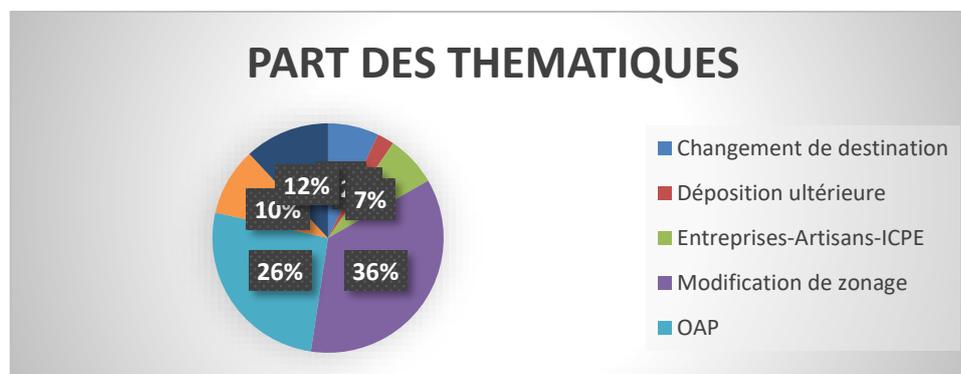
- ✓ Favorable 22%
- ✓ Défavorable 41.5%
- ✓ Non demandé 12.2%
- ✓ Ne se prononce pas 24.4%

Cette répartition n'est pas significative en termes d'avis "favorable ou défavorable au projet" du fait d'une incompréhension du public.

Plusieurs personnes m'ont expliqué avoir interprété le favorable ou le défavorable comme correspondant à l'exposé de leur propre question et non au projet de révision dans sa globalité. Les objectifs du projet de révision n°1 du PLUi n'ont pas été contestés par le public qui ne s'est intéressé qu'à l'impact de certaines OAP sur leur propriété, ainsi qu'à l'inconstructibilité de certaines parcelles en limite de zones urbanisées.

Mon attention a toutefois été attirée par l'association "Terre et Rivières", ainsi que par quelques particuliers sur la dégradation du bocage et la destruction des haies.

7.2. Le bilan par thématique retenue



Ce sont donc essentiellement les thématiques liées au zonage à la parcelle 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.

Les OAP représentent le second point d'intérêt avec notamment une pétition de 49 signataires déposants défavorables aux OAP n°14 et n°15 sur la commune de Chantonay.

Les observations relatives au zonage et aux OAP représentent 63% des contributions du public. Au-delà des contributions à la parcelle, quatre observations se sont avérées plus généralistes en attirant l'attention des élus du Pays de Chantonay sur la disparition du maillage bocager, la constatation de coupes rases et d'arrachages de haies notamment sur pentes ou à proximité de sites sensibles, avec une pratique de broyage mécanique intensif, sans considération pour la biodiversité, dénoncées à de multiples reprises.

Ces contributions témoignent d'une attente forte pour que le PLUi devienne un outil de reconquête du bocage et non un simple document de planification neutre.

Elles constituent une base pertinente pour formuler des prescriptions règlementaires claires, accompagner les pratiques vertueuses et ancrer dans le territoire une gestion paysagère responsable et respectueuse du patrimoine vivant.

8. L'avis de la MRAe et la réponse du Pays de Chantonay

La mission Régionale de l'Autorité environnementale a rendu son avis en date du 5 février 2025, assorti de 24 recommandations.

Elles sont importantes et conduisent quasiment toutes à la préservation des espaces et des ressources et au final contribuent à l'adaptation du territoire au changement climatique, même si la procédure de révision soumise à enquête publique ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi de 2019, notamment en matière de densification.

Cet avis après analyse de chaque recommandation a fait l'objet d'une réponse de la CC du Pays de Chantonay avant ouverture de l'enquête publique de façon à être intégrée au dossier mis à disposition du public.

J'ai pu constater à l'ouverture de l'enquête que les réponses du Pays de Chantonay pour chaque recommandation s'avéraient précises et documentées. Ces éléments de réponses montrent, la prise de conscience par la collectivité, de la nécessité d'améliorer le projet sur les points essentiels fléchés par l'Autorité Environnementale. (adaptation du territoire au changement climatique et amélioration sensible du projet en consommation d'espaces agricoles et naturels)

9. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

L'analyse des avis exprimés m'a permis de constater une convergence des remarques entre les personnes publiques associées, à savoir des attentes en matière de :

- ✓ Sobriété foncière et de non-respect de l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace ;
- ✓ Nécessité d'une gestion plus économe et raisonnée du foncier avec densification et limitation des extensions urbaines ;
- ✓ Création de nouvelles zones économiques peu justifiée ;
- ✓ Nécessité d'un travail de correction et d'alignement du zonage et du règlement avec les exigences réglementaires et les réalités agricoles. Souhait de reclassement de zones naturelles en zones agricoles ;
- ✓ Meilleure intégration des enjeux agricoles dans le PLUi ;
- ✓ D'OAP peu ambitieuses et trop orientées vers le modèle pavillonnaire.

Ces observations ont fait l'objet d'un questionnaire du porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

La Communauté de Communes du Pays de Chantonnay s'est employée à produire un mémoire en réponse à toutes les contributions, notamment à celles du Préfet de la Vendée et des services de l'Etat, globalement proches de celles apportées par les autres PPA tels que la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, etc..

Elle précise que "la révision en cours ne concerne que des points très ponctuels dont principalement la prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 qui nécessite de modifier le PADD du PLUi dans la mesure où celui-ci n'envisage pas les constructions nouvelles en dehors des bourgs. Une procédure de révision s'imposait. La prise en compte de ce jugement ne pouvait se faire par voie de simple modification du PLUi."

"Les observations de Monsieur le Préfet de la Vendée sur les points qui ne font pas l'objet de la révision en cours (besoin en logements, réflexion sur les formes urbaines, besoins pour les secteurs de développement économique...) seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de "climatiser" le PLUi en vigueur."

"S'agissant de l'application de la loi "climat et résilience", les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces fixés par cette loi ne peuvent trouver à s'appliquer aux PLU (article 194), avant le 22 février 2028, qu'en cas de mise en conformité du SRADDET et du SCoT."

"La circulaire du 4 août 2022 a rappelé que le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de la règle de réduction de la consommation d'espace en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans le SCoT."

"En l'occurrence, ni le SRADDET ni le SCoT n'ont décliné à leur échelle les objectifs de la loi. La loi « climat et résilience » ne saurait donc être évoquée dans le cadre de la révision en cours."

Le Pays de Chantonay considère que la plupart des observations sont hors objet de la procédure engagée et seront prises en compte lors du projet de "climatisation du PLUi".

10. Synthèse des observations du public et des associations

Les 61 observations écrites du public exposées dans le procès-verbal de synthèse ont fait l'objet d'une réponse de la CC du Pays de Chantonay.

Elles seront consultables dans le mémoire en réponse qui sera mis en ligne sur le site internet du Pays de Chantonay après remise de mon rapport, conclusions et avis à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

Les observations exprimées par le du public relèvent de problématique de zonage à la parcelle ou d'intégration non voulue dans une OAP habitat. Elles représentent plus de 60% de la totalité des contributions relevées.

Des réponses favorables ou non sont apportées par le porteur de projet dans le respect des orientations du PADD.

Je relève l'intervention de l'association "Terres et Rivières" qui constate comme d'autres auteurs particuliers la dégradation continue du bocage, notamment par des tailles de haies et des arrachages excessifs.

Le Pays de Chantonay y répond par le rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permettant au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Il renvoi à la prise en compte de mesures de protection supplémentaires lors d'une évolution prochaine du PLUi qui pourrait être celle de sa "climatisation".

11. Bilan des Forces et faiblesses du projet de révision n°1

11.1. Les faiblesses

- ✓ Une sobriété foncière jugée insuffisante ;
- ✓ Une méthode de mesure de la consommation d'espace contestée ;
- ✓ Un repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination jugé incomplet et ne prenant pas en compte les contraintes agricoles ;
- ✓ Le non-respect de la charte vendéenne de gestion économe de l'espace ;
- ✓ Des OAP jugées peu ambitieuses.

11.2. Les forces

Un projet permettant l'atteinte des objectifs fixés par la délibération de la CC du Pays de Chantonay prescrivant la révision n°1 du PLUi, par la mise en œuvre des actions ci-dessous dans le respect des orientations du PADD initial :

- ✓ Reclassement des villages de Vildé, La Tabarière, La Chataigneraie et le Fuiteau en zone Uv conformément au jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 ;
- ✓ Une OAP économie visant à renforcer l'identité productive du territoire ;
- ✓ Des OAP sectorielles "économie" à Bournezeau, Saint Martin des Noyers et Saint Prouant permettant l'accueil de nouvelles entreprises ;
- ✓ Une OAP "Loi Barnier" permettant d'optimiser le Vendéopôle de Bournezeau ;

- ✓ Des OAP "habitats" visant à optimiser le foncier constructible et à accompagner le développement démographique du territoire ;
- ✓ La création de 5 STECAL à vocation d'hébergements touristiques à l'appui systématique de constructions d'intérêt patrimonial existantes, évitant ainsi le mitage par des constructions nouvelles au sein de l'espace agricole ou naturel en vue de conforter l'animation touristique de la CCPC.
- ✓ Une OAP thématique "Trame verte et bleue" s'attachant à consolider les continuités écologiques existantes ou à les conforter via la préservation des fonctionnalités du bocage principalement. Elle vise également à développer la nature en ville.
- ✓ Une compatibilité avec les documents de rangs supérieurs tels que, le SAGE, le SDAGE, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen et le PCAET ;
- ✓ Une contribution au changement climatique, énergie et mobilité via le PCAET approuvé le 29 septembre 2021 complétant ainsi son engagement dans la transition énergétique et sa lutte contre le réchauffement climatique.
- ✓ Les élus du Pays de Chantonay proposent un projet répondant aux quatre objectifs de la révision du PLUi, cohérent et susceptible de répondre aux attentes des habitants en matière d'habitats, de développement économique, de protection des terres agricoles et naturelles et de gestion des risques, notamment inondation.

12. Conclusions motivées

Le dossier s'est avéré complet et bien documenté.

J'ai pu constater que l'information du public a été conforme aux dispositions réglementaires, que les particuliers et les associations concernés par le projet s'étaient présentés aux permanences et qu'il n'y avait eu aucune opposition d'ordre général à ce projet.

La visite des lieux m'a permis d'appréhender le territoire, tout particulièrement pour les projets d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) "habitat", "économie", "trame verte et bleue" et de STECAL. (Secteur de taille et de capacité limitée)

Durant l'enquête et plus particulièrement lors des permanences je n'ai pas constaté de problématique locale particulière, hormis pour certaines OAP "habitats" qui ont fait l'objet de réponses d'apaisement par le porteur de projet.

L'analyse bilancielle montre que pour les thèmes concernés par cette révision les forces du projet l'emportent sur les faiblesses.

J'analyse la procédure de révision du PLUi du Pays de Chantonay comme s'inscrivant dans un processus d'adaptation, (suite au jugement du TA de Nantes), ayant pour finalité la poursuite des objectifs fixés en 2019 pour l'horizon 2030-2032.

Ce projet répond à l'atteinte des 4 objectifs fixés par la décision du Conseil Communautaire. Dans le cadre de son mémoire en réponse, je constate que le Pays de Chantonay s'engage à traiter les sujets d'importance soulevés par les personnes publiques associées lors d'une prochaine révision générale destinée à "climatiser" le PLUi, visant ainsi à faire en sorte que l'aménagement du territoire ne soit plus un facteur aggravant du dérèglement climatique, mais un outil pour y faire face dans le respect des ressources environnementales.

13. Avis

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de révision n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay tel qu'il a été soumis à enquête publique.

Cet avis n'est assorti d'aucune recommandation ni réserve.

Fait aux Sables d'Olonne le mercredi 23 avril 2025

Jacky RAMBAUD

Commissaire Enquêteur

