

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE



ENQUETE PUBLIQUE

REVISION N°1 DU PLU_i DU PAYS DE CHANTONNAY

Réalisée du lundi 24 février au vendredi 28 mars 2025

Commissaire Enquêteur : Jacky RAMBAUD

1^{Ere} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Table des matières

1. GENERALITES	4
1.1. Le territoire et le cadre général du projet	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre juridique et réglementaire.....	5
2. LE PROJET ENJEUX NATURE ET CARACTERISTIQUES.....	5
2.1. Le contexte et les objectifs.....	5
2.2. Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement	6
2.3. La Concertation préalable	8
2.4. La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur	9
2.4.1. Le SCoT.....	9
2.4.2. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).....	10
2.4.3. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).....	10
2.4.4. Le PCAET	10
2.5. Le territoire et son organisation	11
2.6. Economie et emploi	12
2.7. L'Environnement.....	12
2.8. Mobilités	12
2.9. Les choix retenus et leur mise en œuvre	13
2.9.1. Le Règlement et les zonages	13
2.9.2. L'évaluation environnementale.....	13
2.9.3. La maîtrise de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	13
2.9.4. Pérennisation de l'activité agricole.....	13
2.9.5. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels.....	13
2.9.6. Gestion de l'eau et prévention des risques hydrologiques	14
2.9.7. Transition énergétique et qualité de l'air	14
2.9.8. Gestion des déchets et nuisances	14
2.10. Les OAP.....	14
2.10.1. Tableau du nombre d'OAP Sectorielles Habitat	15
2.10.2. Les OAP sectorielles économie.....	15
2.10.3. L'OAP Sectorielle activité	15
2.10.4. L'OAP Economie	16
2.10.5. L'OAP Trame Verte et Bleue.....	17
2.11. Les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité).....	17
2.12. Le Règlement	20
2.13. Composition du dossier d'enquête publique	20
2.13.1. Les documents de procédure :	20
2.13.2. Les pièces constitutives du dossier d'enquête publique :.....	21
2.13.3. Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête	23
2.13.4. Synthèse des réponses des avis PPA	23
3. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	25
3.1. La désignation du commissaire enquêteur	25

3.2.	L'arrêté d'ouverture d'enquête	25
3.3.	Publicité-affichage-information du public	25
3.4.	Chronologie des événements avant l'enquête	25
4.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	26
4.1.	Chronologie des événements pendant l'enquête	26
4.2.	Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête.....	26
4.3.	Déroulement.....	26
4.4.	Accueil du public	27
4.5.	Clôture de l'enquête	27
5.	AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS	27
5.1.	Avis de la MRAe	27
5.2.	Avis des PPA après notification	34
5.2.1.	Avis de la CDPENAF-Préfet de La Vendée (Résumé)	34
5.2.2.	Avis de La Chambre d'Agriculture	34
5.2.3.	Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat	35
5.2.4.	Avis du Département de la Vendée	35
5.2.5.	Avis de Vendée Eau	35
5.2.6.	Avis de RTE (Réseau de Transport Electricité)	36
5.2.7.	Avis de la SNCF	37
5.2.8.	Avis de Saint Germain de Prinçay	37
6.	AVIS REÇU HORS DELAIS	37
6.1.1.	Préfet de la Vendée-Services de l'Etat	37
6.1.2.	Commune de Bournezeau	40
7.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	40
7.1.	Etat quantitatif des observations du public	40
7.2.	Les observations détaillées du public	42
7.3.	Le Procès-verbal de synthèse-Questions du commissaire enquêteur	42
7.4.	Le mémoire en réponse aux observations des PPA	42
8.	LISTE DES PIECES DU DOSSIER	43

1. GENERALITES

1.1. Le territoire et le cadre général du projet

La Communauté de Communes du Pays de Chantonay est issue du regroupement au 1er janvier 2017 des 8 communes de la Communauté de communes historique du Pays de Chantonay :

- Chantonay, Bournezeau, Saint-Hilaire-le-Vouhis, Saint-Germain-de-Prinçay, Saint-Vincent-Sterlanges, Sigournais, Saint-Prouant, Rochetrejoux ;

Et des 2 communes historiquement rattachées à la Communauté de Commune du Pays des Essarts :

- Sainte Cécile et Saint Martin des Noyers

Le PLUi couvre le territoire de la Communauté de communes du Pays de Chantonay

Le nombre d'habitants de la CC du Pays de Chantonay continue sa progression depuis les années 2000 au point de dépasser les 23000 habitants (23 054 habitants en 2021).

Cette révision N°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay prescrite par délibération en date du 25 janvier 2023 est particulièrement motivée par la volonté 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 les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT en vigueur approuvé en 2017.

1.2. 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 Chantonay en poursuivant 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 ;
- Toilettter 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 et des Personnes Publiques Associées sur les modifications envisagées.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est prescrite au titre :

- ❖ Du Code général des collectivités territoriales ;
- ❖ le Code de l'urbanisme ;
- ❖ Du Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants ;
- ❖ Du décret n°2005-935 du 2 août 2005
- ❖ Du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;
- ❖ De l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2015 par lequel la Communauté de communes du Pays de Chantonay devient compétente en matière de documents d'urbanisme ;
- ❖ De la délibération du Conseil communautaire n° 2023-31, en date du 25 janvier 2023, prescrivant la procédure de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonay, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- ❖ Des délibérations des communes du Pays de Chantonay relatives à la tenue des débats sur le PADD au sein de leur Conseil municipal ;
- ❖ De la délibération du Conseil communautaire n° 2024-208, en date du 24 avril 2024, relative à la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil communautaire ;
- ❖ De la délibération du Conseil communautaire n°2024-373 en date du 25 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLUi ;
- ❖ De la notification aux Personnes Publiques Associées et concertées en date du 28/10/2024 pour avis sur le projet arrêté de révision 1 du PLUi ;
- ❖ De la saisine de la MRAe en date du 05/11/2024 ;
- ❖ De la saisine de la CDPENAF en date du 19/11/2024 au titre des STECAL ;
- ❖ Des listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 et 2025 ;
- ❖ De la décision n° E24000213/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 13 décembre 2024, portant désignation du commissaire enquêteur ;
- ❖ De l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2025-02 en date du 31 janvier 2025.

2. LE PROJET ENJEUX NATURE ET CARACTERISTIQUES

2.1. Le contexte et les objectifs

Le 1^{er} objectif de cette révision n°1 est de donner une suite favorable à la décision du Tribunal Administratif de Nantes du 11 mars 2021 visant à reclasser en zone Uv les villages de La Chataigneraie, de Vildé, de la Tabarière et du Fuiteau.

Il s'est avéré pour cela nécessaire de modifier le PADD actuel dans la mesure où celui-ci n'envisage pas les constructions nouvelles en dehors des bourgs, imposant ainsi une procédure de révision.

Cette procédure est également mise à profit pour toiler certains points du règlement écrit et graphique ainsi que certaines OAP "habitat", "économiques" et "activités"

Elle s'inscrit dans un cadre d'aménagement durable visant à concilier développement économique, préservation de l'environnement et amélioration du cadre de vie.

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

2.2. Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue la vision stratégique du territoire du Pays de Chantonnay pour les prochaines années. Il définit les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'économie, d'environnement et de cadre de vie.

Structuré autour de trois axes majeurs, il vise à renforcer l'attractivité du territoire tout en assurant un développement harmonieux et durable.

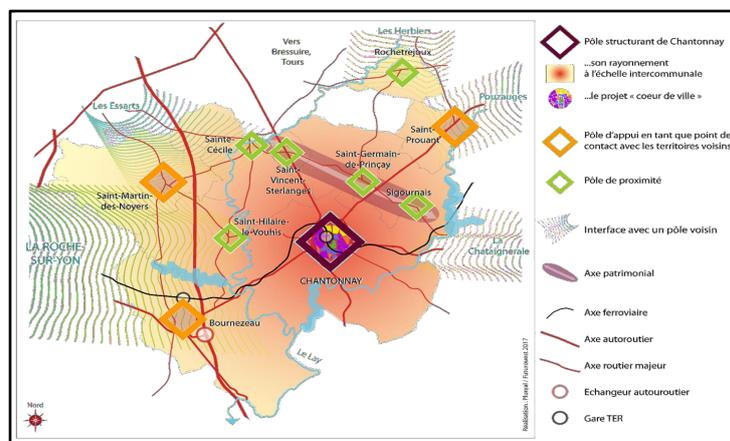
Les 3 axes sont et précisés ci-dessous :

AXE 1 : Affirmation du positionnement du Pays de Chantonnay, il se décline sous les orientations consistant :

- **A la valorisation de la ressource en eau** : Le territoire est surnommé le « *château d'eau de la Vendée* » en raison de ses trois lacs. L'eau est un élément central du développement territorial, tant pour son rôle dans l'approvisionnement en eau potable que pour son potentiel touristique.
- **Au renforcement du pôle urbain de Chantonnay au bénéfice d'une meilleure connexion aux territoires voisins** : Pour gagner en lisibilité et consolider les flux sur le territoire, il s'agit de renforcer la polarité en s'appuyant sur le pôle urbain de Chantonnay et sur les pôles d'appui de Bournezeau, Saint Prouant et Saint Martin des Noyers en mettant l'accent sur une approche qualitative du développement.

La ville doit jouer un rôle de centralité renforcé en améliorant sa connexion aux territoires voisins et en structurant son développement autour d'un aménagement qualitatif.

Les pôles du Pays de Chantonnay



AXE 2 : Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif il se décline sous les orientations consistant :

- ❖ A une structuration du **tissu économique** en cohérence avec le positionnement du territoire confortée par les 24 ha de projets prévus ;
- ❖ A Une augmentation **du niveau de services** permise par une mutualisation et une prise en compte de l'accessibilité ;
- ❖ A un développement des **capacités d'accueil** développée selon l'armature urbaine, tablant sur une progression de + **275 habitants/an**, soit un objectif de 26 950 habitants à l'horizon 2032, pour une production moyenne annuelle de l'ordre de **172 logements nouveaux**.
La production d'un parc de logements abordables et d'un parc de locatif social (10% de la production totale, localisée majoritairement à Chantonnay et dans les pôles d'appui est également prévue.

La hiérarchisation des ZAE		Le logement				
<p>Hiérarchisation des ZAE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Parc Grand Flux ● Vendôpôle Vendée Centre ● Parc vitrine de l'Ecosystème Vendéen ● ZAE du Maillage Mixte (PME/PMI) ● ZAE du Maillage Artisanal et Tertiaire (TFE) ● Vendôpôle des Esours <p>● So capacité de développement, ses disponibilités et ses réserves à articuler avec le Vendôpôle des Esours</p> <p>● So capacité à redonner les disponibilités et à renouveler l'existant</p> <p>● Leur capacité de développement coordonnée, leur disponibilité et leur renouvellement de l'existant</p> <p>● Leur disponibilité, leur renouvellement de l'existant et l'articulation de leur développement avec les sites isolés</p>		Nombre de logements construits par an		Objectif minimum 2017-2031 inclus de logements par an	Part minimum des constructions dans l'enveloppe urbaine (SCoT)	
			1999-2008 inclus	2009-2013 inclus	2014-2016 inclus	
Pôle structurant		66	36	25	65	30%
Pôle d'appui		55	45	38	58	30%
Pôle de proximité		48	34	17	48	27%
CC Pays de Chantonnay		170	115	80	172	

AXE 3: Favoriser la mise en oeuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale par :

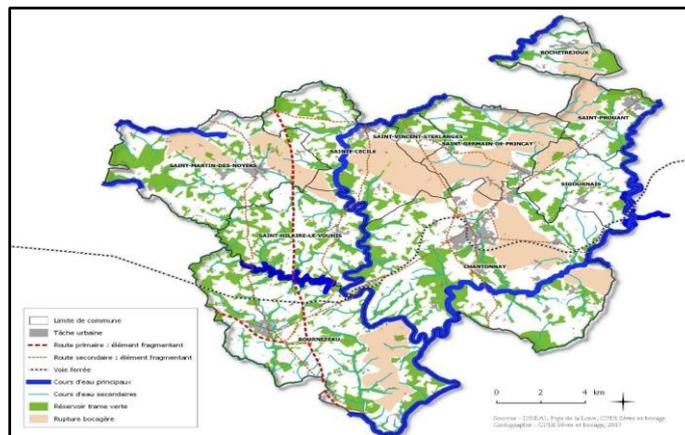
- ❖ **Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré**
Le PADD prévoit le recentrage de la production de nouveaux logements dans les bourgs principaux et dans les bourgs secondaires de Puybelliard, Saint Mars-des-Prés, Saint-Philbert-du- Pont-Charrault, Saint-Vincent-Puymaufrais et la maîtrise de la constructibilité dans les villages, écarts, hameaux, et pour les constructions isolées. Seuls les villages correspondant aux espaces urbanisés comprenant un nombre d'habitations et une densité suffisante pourront accueillir de nouvelles constructions au sein de leur enveloppe urbaine, en dehors des bourgs principaux et secondaires.

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

Les espaces naturels et agricoles sont préservés pour maintenir la biodiversité et garantir un cadre de vie de qualité.

Des mesures sont mises en place pour réduire les risques d'inondation et de pollution.

Le PADD favorise l'installation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable (solaire, méthanisation) et encourage les constructions économes en énergie.



2.3. La Concertation préalable

La concertation 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, bulletins municipaux et presse locale ;
- Les réunions publiques organisées à différentes étapes de la procédure ;
- 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.

Un cadre structuré a été mis en place pour encadrer cette révision, avec un Comité de Pilotage (COFIL) comprenant les élus locaux et les représentants des communes, un Comité Technique (COTECH) pour l'analyse des aspects techniques.

Au total 22 réunions ont été organisées, dont :

- 1 conférence des maires (16/11/2022).
- 2 conseils communautaires (25/01/2023 et 24/04/2024).
- 4 réunions techniques (COTECH).
- 13 réunions du COFIL, incluant 7 ateliers thématiques.
- 2 réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Les principaux sujets abordés et préoccupations exprimées lors de la concertation sont :

- La densification urbaine et les préoccupations quant aux conflits de voisinage engendrés et à la prise en compte de l'ensemble des communes de l'intercommunalité, et non seulement celles du pôle de Chantonnay.
- Les besoins en habitat avec une demande d'informations sur la production réelle de logements en regard des projections établies en 2019.
- La construction en zone inondable avec une interrogation sur l'évolution de la réglementation concernant les agrandissements en zones à risque.

Pour affiner les échanges avec la population, une seconde série de réunions publiques a été organisée en septembre 2024 :

- Mardi 3 septembre : Chantonnay et Saint-Prouant.
- Mercredi 11 septembre : Saint-Martin-des-Noyers et Bournezeau.

Environ 90 participants ont pris part à ces réunions

Le bilan met en évidence un processus de concertation structuré et participatif, bien que certaines préoccupations aient émergé, notamment sur la densification urbaine et la prise en compte des communes hors pôle de Chantonnay.

L'implication des citoyens et des acteurs institutionnels a permis de recueillir des observations utiles pour la poursuite de la révision du PLUi.

2.4. La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur

2.4.1. Le SCoT

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen a été approuvé le 19 mars 2017 et constitue un cadre stratégique pour l'urbanisme, l'habitat, l'économie et l'environnement. Le PLUi doit être compatible avec ce document et en décliner les orientations :

- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT :
 - Le SCoT intègre des prescriptions précisant la protection des réservoirs de biodiversité, ainsi que la continuité écologique des corridors.
 - À l'échelle du Pays de Chantonnay, les réservoirs de la Trame Verte identifiés dans le SCoT couvrent
 - 20% de la superficie du territoire.
- Densité urbaine :
 - Le PLUi assure une densité minimale conforme aux objectifs du SCoT en matière de développement urbain maîtrisé (pôles structurants : 23 logements/ha, pôles d'appui : 17 logements/ha, pôles de proximité : 15 logements/ha).
 -
- Objectifs en matière d'économie et d'urbanisation :
 - Les orientations retenues respectent la politique du SCoT visant à limiter l'étalement urbain et optimiser le foncier disponible.

2.4.2. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le PLUi prend en compte les orientations du SAGE du Lay approuvé le 4 mars 2011 et du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu, approuvé le 17 avril 2015, notamment en ce qui concerne :

- La préservation de la ressource en eau et la réduction des pollutions.
- Les objectifs de continuité écologique des cours d'eau et de gestion hydraulique du bassin.

2.4.3. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le PLUi intègre pleinement les enjeux du SDAGE Loire-Bretagne en adoptant des mesures spécifiques pour la gestion de l'eau et la préservation des milieux aquatiques :

- Protection des cours d'eau et zones humides :
 - Prise en compte de la qualité physico-chimique des eaux et des fonctions écologiques des cours d'eau.
 - Application de marges de recul de 10 mètres pour éviter l'imperméabilisation excessive.
- Gestion des risques liés à l'eau :
 - Intégration des risques d'inondation et des périmètres de protection des captages d'eau potable.

2.4.4. Le PCAET

Le PCAET de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay a été adopté le 29 septembre 2021 et définit les objectifs énergétiques et climatiques :

- Énergies renouvelables et réduction des émissions :
 - Le potentiel du territoire est estimé à 1 025 GWh, principalement en éolien (700 GWh) et photovoltaïque (163 GWh).
 - Le PLUi permet l'installation de fermes photovoltaïques et encourage les projets de méthanisation.
- Stratégie de réduction des gaz à effet de serre (GES) :
 - Objectif de -75% d'émissions de GES d'ici 2050.
 - Promotion des modes doux de déplacement et de l'efficacité énergétique des bâtiments

Le projet de révision n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay **est compatible** avec les documents de rang supérieur mentionnés ci-dessous :

Le SCoT : Respect des densités urbaines, de la lutte contre l'étalement urbain et de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Le SDAGE et le SAGE : Intégration des objectifs de protection de l'eau et de gestion durable des milieux aquatiques.

Le PCAET : Cohérence avec les objectifs climatiques et énergétiques, notamment en matière de production d'énergie renouvelable et de réduction des émissions.

2.5. Le territoire et son organisation

Le territoire est marqué par une forte identité rurale et industrielle. Il connaît une évolution contrastée. Si l'urbanisation progresse autour des pôles structurants comme Chantonnay, certaines communes rurales connaissent une stagnation.

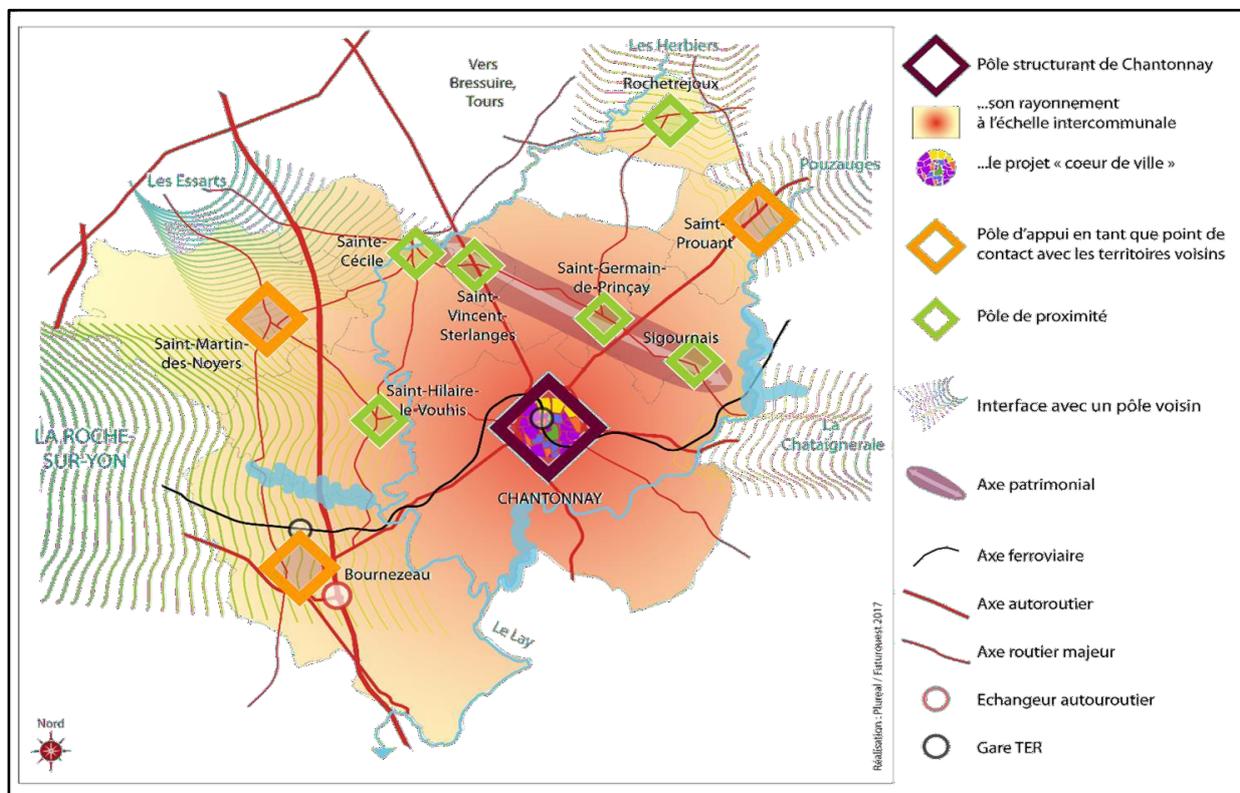
L'objectif du PLUi est d'accompagner cette croissance tout en limitant l'étalement urbain, en diversifiant l'offre résidentielle et en consolidant les activités économiques.

Il est structuré autour de pôles urbains hiérarchisés :

- **Chantonnay**, en tant que pôle structurant ;
- **Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers et Saint-Prouant** sont consolidés comme pôles secondaires.
- **Les bourgs et hameaux** font l'objet d'une gestion différenciée afin de limiter l'étalement urbain tout en maintenant une répartition équilibrée des services.

L'un des objectifs majeurs du projet est de **réduire la consommation foncière** et de promouvoir un développement plus compact et durable. Ainsi, l'urbanisation future doit privilégier :

- La densification des centres-bourgs par le renouvellement urbain.
- L'intégration de logements diversifiés dans les pôles structurants.
- Une réduction des extensions urbaines afin de préserver les espaces agricoles et naturels.



2.6. Economie et emploi

Le territoire du Pays de Chantonay bénéficie d'un tissu économique diversifié, combinant industrie, agriculture et services. Certaines mutations économiques nécessitent une adaptation des stratégies d'aménagement.

La révision du PLUi prévoit :

- Le développement des zones d'activités, avec une extension maîtrisée du Vendéopôle et la consolidation des zones artisanales et commerciales.
- Le soutien à l'agriculture, en maintenant un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles.
- L'encouragement des circuits courts et des filières locales, afin de dynamiser le commerce de proximité et de valoriser les productions locales.

Le secteur de la construction et de l'industrie connaît une évolution contrastée, avec une réduction de l'emploi industriel sur la dernière décennie, notamment à Chantonay. La révision du PLUi s'efforce de répondre à cette problématique en adaptant l'offre de foncier économique aux besoins des entreprises et en soutenant l'innovation et la diversification des activités.

2.7. L'Environnement

La préservation de l'environnement est un axe prioritaire de la révision du PLUi. Plusieurs mesures sont mises en place pour assurer un développement respectueux des ressources naturelles :

- La protection des espaces agricoles et naturels, avec une limitation de l'artificialisation des sols.
- La mise en valeur de la trame verte et bleue, en préservant les corridors écologiques, les zones humides et les cours d'eau.
- La gestion des risques naturels et technologiques, notamment les risques d'inondation et les nuisances liées aux infrastructures industrielles.

Le territoire est également engagé dans une transition énergétique avec :

- Le développement des énergies renouvelables, telles que le solaire et la méthanisation.
- La réduction des consommations énergétiques, en favorisant une urbanisation plus compacte et moins consommatrice en ressources.

Une attention particulière est portée à la qualité de l'air et à la réduction des nuisances sonores, en lien avec les infrastructures routières et industrielles.

2.8. Mobilités

L'accessibilité et les mobilités constituent un enjeu clé pour le développement du territoire. La révision du PLUi vise à :

- Améliorer les connexions entre les pôles urbains et les zones économiques, en optimisant les infrastructures existantes.

- Développer les mobilités alternatives, avec un renforcement des liaisons douces et du covoiturage.
- Favoriser l'intermodalité, en améliorant les connexions entre les différents modes de transport.

La dépendance à l'automobile reste un défi majeur, notamment pour les déplacements domicile-travail. Le PLUi encourage le développement d'initiatives visant à limiter l'usage de la voiture individuelle et à renforcer l'attractivité des modes de transport alternatifs.

2.9. Les choix retenus et leur mise en œuvre

2.9.1. Le Règlement et les zonages

Le règlement du PLUi définit plusieurs types de zones :

- Zones urbaines (U) : secteurs déjà urbanisés, destinés à l'habitat, aux commerces et aux équipements.
- Zones à urbaniser (AU) : réserves foncières destinées à une urbanisation future, encadrée par des critères de densité et de mixité fonctionnelle.
- Zones agricoles (A) : préservées pour l'exploitation agricole et forestière.
- Zones naturelles (N) : protégées pour leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Chaque zone est assortie de règles spécifiques afin de garantir un développement harmonieux et cohérent avec les objectifs du PLUi.

2.9.2. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Chantonay analyse les impacts du projet sur les milieux naturels, la biodiversité, les ressources et la qualité de vie des habitants. Elle vise à garantir un développement durable en conciliant croissance urbaine et préservation de l'environnement, pour les thèmes listé ci-après.

2.9.3. La maîtrise de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PLUi cherche à limiter l'artificialisation des sols en favorisant la densification des centres-bourgs et en encadrant les extensions urbaines. L'objectif est de préserver les terres agricoles et naturelles, en concentrant l'habitat et les activités économiques autour des pôles structurants.

2.9.4. Pérennisation de l'activité agricole

L'agriculture joue un rôle clé dans l'économie et l'identité du territoire. La révision du PLUi vise à protéger les terres agricoles en limitant leur conversion en zones constructibles. La viticulture et les circuits courts sont encouragés pour renforcer l'économie locale.

2.9.5. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Le territoire abrite des espaces écologiques sensibles, notamment des zones humides et des corridors biologiques (trame verte et bleue). L'évaluation met en évidence les risques de fragmentation des habitats liés à l'urbanisation. La Protection réglementaire des zones écologiques, le maintien des

continuités écologiques, la limitation de l'imperméabilisation des sols sont inscrits dans les objectifs de cette révision du PLUi.

2.9.6. Gestion de l'eau et prévention des risques hydrologiques

L'approvisionnement en eau potable et la gestion des eaux pluviales sont des enjeux majeurs. Le territoire est situé en amont du site Natura 2000 du Marais Poitevin. Il nécessite une vigilance accrue sur la qualité des eaux, avec la protection des captages d'eau potable, intégration des risques d'inondation dans le zonage, ainsi que des solutions d'infiltration pour limiter le ruissellement.

2.9.7. Transition énergétique et qualité de l'air

Le PLUi intègre des mesures pour réduire l'empreinte carbone du territoire en favorisant les énergies renouvelables (solaire, méthanisation) et en limitant la dépendance aux énergies fossiles. La qualité de l'air est également un enjeu, notamment en raison des infrastructures de transport.

La promotion des mobilités douces et du covoiturage, ainsi que l'intégration des énergies renouvelables dans l'aménagement du territoire sont indispensables.

2.9.8. Gestion des déchets et nuisances

L'augmentation de la population entraîne une hausse des déchets. L'objectif est d'améliorer le tri et la valorisation, tout en réduisant l'impact environnemental du transport des déchets. Les nuisances sonores et la pollution des sols sont également prises en compte.

2.10. Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement du territoire du Pays de Chantonnay en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les modalités de mise en œuvre du PLUi en encadrant le développement urbain, économique et environnemental.

Les OAP visent à :

- Limiter l'étalement urbain en densifiant les centres-bourgs.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants.
- Encadrer le développement économique en structurant les zones d'activités.
- Protéger l'environnement en intégrant la trame verte et bleue.

Les objectifs de densité varient entre 15 et 38 logements/hectare minimum. Ces objectifs ont été mis à jour en lien avec la modification des densités sur les bourgs secondaires. Plus précisément, ils varient entre 15 et 38 logements/hectare minimum sur le pôle structurant de Chantonnay, avec des densités moyennes de l'ordre de : 22,6 logements/ha si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP en renouvellement urbain et 23,8 logements/ha à l'échelle de Chantonnay si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.

Ils varient entre 15 et 25 logements/hectare minimum sur les pôles d'appui, et entre 15 et 24 logements/hectare minimum sur des communes de proximité.

Ils sont de 15 logements/hectare minimum sur les bourgs secondaires.

2.10.1. Tableau du nombre d'OAP Sectorielles Habitat

Commune	En enveloppe urbaine	En extension	Total général
Bournezeau	3	3	5
Chantonay	10	11	21
Rochetreyoux	1	2	3
Saint Germain de Prinçay	3	1	4
Sainte-Cécile	1	2	3
Saint-Hilaire-le-Vouhis	2	1	3
Saint-Martin-des-Noyers	5	2	7
Saint-Prouant	4	0	4
Saint-Vincent-Sterlanges	1	3	4
Sigournais	4	1	5
Total général	34	25	59

2.10.2. Les OAP sectorielles économie

Commune	Nom de l'OAP	Enjeux/Objectifs
Bournezeau	Vendéopôle	Accueillir de nouvelles entreprises, développer des lots de grande taille, préserver la qualité paysagère et environnementale.
Saint-Martin-des-Noyers	Les Fours	Accueillir de nouvelles entreprises valorisant un réseau de proximité, préserver la Trame verte et bleue, insérer le projet dans le bocage.
Saint-Prouant	Les Grands Montains	Accueillir de nouvelles entreprises, préserver la Trame verte et bleue, assurer la transition entre la ZAE et l'espace agricole ouvert.

2.10.3. L'OAP Sectorielle activité

Le site s'inscrit dans un triangle routier entre l'A83 à l'Est la RD 949b à l'Ouest et la rue de l'Archereau. La pente globale du site est orientée vers le Sud-Ouest.

L'A83 se situe en surplomb du site en raison du franchissement de la RD 949b au Nord et d'une voie communale au Sud.

Le site comprend une façade importante sur l'A83, de l'ordre de 620 m dont la majeure partie (470 m) est bordée par une double haie bocagère en sommet et en pied de talus (1).

Il existe donc une fenêtre unique sur la zone d'activité sur sa pointe nord, visible depuis l'autoroute avant l'arrivée sur l'échangeur de Bournezeau (2).

Le site a fait l'objet d'un aménagement global en lien avec l'arrivée de l'Autoroute et les réaménagements de voiries associées, notamment le giratoire d'entrée du site.

Les parcelles concernées constituent les espaces verts du site. Elles sont enherbées et disposent de quelques alignements d'arbres et arbres isolés. L'ambiance générale, une fois le giratoire franchit est celle des usines à la campagne (3).

Le site ne comprend pas de surface en eau permanente mais un fossé d'évacuation des eaux pluviales borde le secteur le long de la RD 949.

La zone d'activité se situe à proximité de réservoirs de biodiversité (Bocage et Bois). Le contexte est cependant très artificialisé (infrastructures routières, zones d'activités).

2.10.4. L'OAP Economie

L'OAP Économie vise à renforcer l'identité productive du territoire en structurant les zones d'activités économiques selon plusieurs niveaux.

Les pôles majeurs :

- Vendéopôle de Bournezeau : zone stratégique à l'échangeur de l'A83, favorable aux industries et à la logistique.
- Polaris à Chantonay : pôle structurant intégrant des activités industrielles, tertiaires et commerciales.

Le maillage mixte de l'écosystème vendéen

- Garantit la réactivité des entreprises vis-à-vis des grands donneurs d'ordre.
- Inclut des zones comme l'Actipôle de Benêtre et la zone des Fours à Saint-Martin-des-Noyers.

Le maillage artisanal et tertiaire de proximité

- Soutient l'économie locale par le développement de parcs d'activités artisanales au sein des communes.
- Favorise l'installation de nouvelles entreprises via des solutions de mutualisation et des incubateurs comme la pépinière d'entreprises de Benêtre à Sigournais.

Une approche qualitative des zones d'activités

- Encourager un aménagement durable en valorisant les ressources en eau et les infrastructures locales.
- Promouvoir la biodiversité à travers l'éco-pâturage, la plantation de haies bocagères et l'installation de mobilier éco-conçu.

Optimisation du foncier économique

- Priorité donnée à la densification et à la réhabilitation des zones existantes plutôt qu'à la création de nouvelles zones.

- Intégration d'outils de gestion comme L'Observatoire des Zones d'Activité Economique (OZAE) pour optimiser l'utilisation du foncier et identifier les terrains sous-exploités.
- Programme de reconquête des friches industrielles et économiques.

2.10.5. L'OAP Trame Verte et Bleue

L'objectif principal est de préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire à travers quatre axes.

Préserver le bocage

- Maintien des haies et replantation obligatoire en cas de destruction.
- Amélioration du maillage écologique en reliant les corridors bocagers et les espaces naturels.
- Promotion de la biodiversité par la plantation d'essences locales adaptées.

Continuité de la trame verte et bleue dans les zones urbanisées

- Intégration systématique des corridors écologiques dans les projets d'aménagement.
- Création d'espaces verts urbains connectés aux milieux naturels environnants.

Protection et gestion des zones humides et cours d'eau.

- Gestion des ripisylves (végétation en bord de rivière)
- Maintien et entretien des berges pour préserver la qualité de l'eau et prévenir l'érosion.
- Conservation des arbres morts et diversification des espèces végétales pour protéger la faune aquatique.

Conservation des lentilles calcaires

- Protection des pelouses calcaires, milieux rares et fragiles abritant une biodiversité spécifique.
- Maintien de l'ouverture des paysages en limitant la colonisation par les arbustes.

2.11. Les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)

On distingue les secteurs :

Secteur Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié à l'exploitation des richesses du sous-sol,

Secteur Nep : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements légers d'intérêt public et collectif liés et nécessaires au traitement des eaux usées et aux déchetteries.

Secteur NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique.

Il convient de noter que le secteur NL comprend des équipements publics de loisirs situés en continuité des agglomérations et considérés comme appartenant à l'espace urbanisé et d'autres espaces isolés en campagne considérés en tant que STECAL

Secteur NLs : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques.

Secteur Ntp : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique, correspondant à des ensembles bâtis à caractère patrimonial où les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent.

Secteur Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique.

Secteur Nv : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage.

Secteur Nenr : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable.

Secteur Nx : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs **Nxd et Nxc**.

La révision entraîne:

- la création de 5 STECAL à vocation d'hébergements touristique 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.
- La réduction de certains STECAL, notamment pour minimiser l'impact sur les zones agricoles et naturelles ;
- La clarification des règles d'implantation et de constructibilité, avec des limites précises sur l'emprise au sol et la hauteur des nouvelles constructions.

L'emprise au sol supplémentaire autorisée par STECAL se limite à 200m² et n'est pas constitutive de consommation d'ENAF.

Au regard du territoire de La Communauté de communes du Pays de Chantonay, et de ses 10 communes, ce nombre de STECAL correspond à l'esprit de la loi ALUR qui précise que les STECAL doivent être identifiés « à titre exceptionnel ».

Tableau récapitulatif sur les secteurs constitutifs de STECAL }

Secteurs et nombre de sites	Surface totale (ha)	Part des surfaces sur l'ensemble du territoire en %	Surface constitutive de consommation d'ENAF en ha	Emprises au sol cumulées des nouvelles constructions	Hauteur maximale autorisée	Implantations des constructions
Nc (2)	99,9	0,31		200m ²	Celle des constructions existantes sauf impératifs techniques	5 m de recul mini par rapport à l'alignement des voies publiques et privées
Nep (12)	14,5	0,05		L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur doit répondre aux besoins techniques liés aux modes de traitement des eaux usées.	4,50 m à l'égout sauf impératifs techniques	Le long de l'AS3 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ; Le long de la RD137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
NL (4)	13,8	0,04		50m ²	4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
NLs (4)	18,3	0,06		50m ²	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.	Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
Ntp (13)	28,4	0,09		200m ²	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.	10 m des cours d'eau
Nt (6)	7,3	0,02		200m ²	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.	
Nv (1)	1,2	0,004		50 m ²	4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	
Nenr (1)	5,6	0,02		120 m ²	4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	
Nvc (6)	14,5	0,04	1,84	Inférieures ou égales à 50% de l'emprise au sol du bâti initial.	Celle des constructions existantes	
Nxd (7) Nxdi (1)	5,5	0,02	0,24	Inférieures ou égales à 50% de l'emprise au sol du bâti initial.		

Les STECAL encadrent de manière effective les possibilités de confortation et de développement des équipements publics et collectifs, ainsi que de l'offre touristique et des entreprises isolées.

Il convient de noter qu'ils contribuent à hauteur de 2,08 ha à la consommation d'ENAF.

2.12. Le Règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay. Il est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**), 7
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser (**Titre IV**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles (**Titre V**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**)
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - ✓ une liste de plantations recommandées,
 - ✓ une liste d'espèces interdites,
 - ✓ une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N (Pièce 5.2 : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination).

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques du règlement,

2.13. Composition du dossier d'enquête publique

2.13.1. Les documents de procédure :

- ❖ L'arrêté préfectoral du 27 novembre 2015 par lequel la Communauté de communes du Pays de Chantonnay devient compétente en matière de documents d'urbanisme ;
- ❖ La délibération du Conseil communautaire n° 2023-31, en date du 25 janvier 2023, prescrivant la procédure de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- ❖ Les délibérations des communes du Pays de Chantonnay relatives à la tenue des débats sur le PADD au sein de leur Conseil municipal ;
- ❖ La délibération du Conseil communautaire n° 2024-208, en date du 24 avril 2024, relative à la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil communautaire ;
- ❖ La délibération du Conseil communautaire n°2024-373 en date du 25 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLUi ;
- ❖ De la notification aux Personnes Publiques Associées et concertées en date du 28/10/2024 pour avis sur le projet arrêté de révision 1 du PLUi ;
- ❖ De la saisine de la MRAe en date du 05/11/2024 ;
- ❖ De la saisine de la CDPENAF en date du 19/11/2024 au titre des STECAL ;
- ❖ Des listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 et 2025 ;
- ❖ De la décision n° E24000213/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 13 décembre 2024, portant désignation du commissaire enquêteur ;
- ❖ De l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2025-02 en date du 31 janvier 2025.

- ❖ De l'avis d'enquête publique ;
- ❖ Annonces légales : le 1er avis d'enquête a été publié dans Ouest France et la Vendée Agricole le mercredi 5 février 2025 et le vendredi 7 février dans la Vendée Agricole. Le 2ème avis d'enquête publique a été publié le vendredi 28 février, dans Ouest France et la Vendée agricole ;
- ❖ Les certificats d'affichages des avis d'enquête publique.

2.13.2. Les pièces constitutives du dossier d'enquête publique :

LES PIECES ADMINISTRATIVES

1. Pièce PAO Suivi des avis des Personnes Publiques
2. RTE Réseau de Transport Electricité
3. CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat
4. Vendée Eau
5. Commune de Saint Germain de Prinçais
6. Département de la Vendée
7. SNCF
8. Chambre d'Agriculture de la Vendée
9. Le Préfet de la Vendée
10. La MRAe Mission Régionale Autorité environnementale
11. Pièce 10 Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay prescrivant la révision du PLUi, et les modalités de la Concertation
12. Pièce 11 Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay sur le bilan de la Concertation et l'arrêt du projet de révision n°1
13. Pièce 12 Bilan de la concertation
14. Pièce 13 Textes régissant l'enquête publique
15. Pièce 14 Arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay sur l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay
16. Pièce 15 Avis d'enquête publique

LE RAPPORT DE PRESENTATION (élaboration par le cabinet PLUREAL)

- Pièce 2.1 Préambule
- Pièce 2.2 Actualisation du diagnostic socio-économique
- Pièce 2.3 Etat initial de l'environnement
- Pièce 2.4 Identification de la Trame Verte et Bleue
- Pièce 2.5 Diagnostic agricole
- Pièce 2.6 Explication des choix retenus
- Pièce 2.7 Incidences sur l'environnement
- Pièce 2.8 Indicateurs de suivi
- Pièce 2.9 Articulation avec les documents supra
- Pièce 2.10 Méthodologie
- Pièce 2.11 Résumé non technique
- Pièce 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièce 4.1.1 Préambule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Pièce 4.1.2 OAP Sectorielles activités
- Pièce 4.1.2b OAP Sectorielles activités Etude Loi Barnier Secteur Uxa du Vendéopôle
- Pièce 4.2.1 OAP Economie
- Pièce 4.2.2 OAP Thématique Trame verte et bleue
- Pièce 5.1 Règlement écrit
- Pièce 5.3 Liste des emplacements réservés

LES ANNEXES

- Pièce 7.1 Servitudes
- Pièce 7.1.2 Liste des servitudes
- Pièce 7.1.3 Retenue de Rochereau et Retenue de l'Angle Guignard
- Pièce non numérotée : Atlas des changements de destination

LES PLANS DE ZONAGE

- Un zonage du territoire de la communauté de communes
- Pièce n° 6.0 - C.C du Pays de Chantonnay
- Un zonage des centre-bourgs et abords immédiats
- Pièce n° 6.1 - BOURNEZEAU Nord
- Pièce n° 6.2 - BOURNEZEAU Sud
- Pièce n° 6.3 - BOURNEZEAU – Saint Vincent Puymaufrais
- Pièce n° 6.4 - CHANTONNAY Nord
- Pièce n° 6.5 - CHANTONNAY Sud
- Pièce n° 6.6 - CHANTONNAY Nord-Est
- Pièce n° 6.7 - CHANTONNAY – Saint Mars des Près
- Pièce n° 6.8 - CHANTONNAY – St Philbert du Pont Charrault
- Pièce n° 6.9 – ROCHETREJOUX
- Pièce n° 6.10 - SAINTE CECILE
- Pièce n° 6.11 - SAINT GERMAIN DE PRINCAY
- Pièce n° 6.12 - SAINT HILAIRE LE VOUHIS
- Pièce n° 6.13 - SAINT MARTIN DES NOYERS
- Pièce n° 6.14 - SAINT PROUANT
- Pièce n° 6.15 - SAINT VINCENT STERLANGE
- Pièce n° 6.16 - SIGOURNAIS
- Plan du Règlement Graphique du territoire du Pays de Chantonnay
- Pièces n° 6.27 Règlement graphique de chaque commune
- BOURNEZEAU
- CHANTONNAY
- ROCHETREJOUX
- SAINTE CECILE
- SAINTE GERMAIN DE PRINCAY
- SAINTE HILAIRE LE VOUHIS
- SAINTE MARTIN DES NOYERS
- SAINTE PROUANT
- SAINTE VINCENT STERLANGE

SIGOURNAIS

2.13.3. Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

A la lecture de l'ensemble des pièces qui le composent, le commissaire enquêteur 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 un regret sur l'absence de certains noms de lieu-dit.

2.13.4. Synthèse des réponses des avis PPA

Sur un total de 30 notifications le porteur de projet a reçu les réponses ci-dessous.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Date Notification	Date Limite Avis	Date Avis	Avis Favorable	Avis Favorable sous Réserve	Avis Défavorable	Observations sans avis	Sans Observation
PREFECTURE DE LA VENDEE	08/11/2024	08/02/2025		Avis réceptionné hors delai donc réputé tacitement favorable				
DDTM	08/11/2024	08/02/2025		Avis réceptionné hors delai donc réputé tacitement favorable				
DREAL	08/11/2024	08/02/2025						
MRAe	06/11/2024	06/02/2025	06/02/2025				X	
CDPENAF	29/11/2024		29/01/2025	X		X		
CASS	28/10/2024	28/01/2025	27/01/2025			X		
CCI 85	28/10/2024	28/01/2025						
CMA85	28/10/2024	28/01/2025	26/12/2024				X	
CONSEIL DEPARTEMENTAL VENDEE	28/10/2024	28/01/2025	20/01/2025				X	
CONSEIL REGIONAL PAYS DE LA LOIRE	28/10/2024	28/01/2025						
SCOT PAYS DU BOCAGE VENDEEN	28/10/2024	28/01/2025						
CC DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE	28/10/2024	28/01/2025						
CC DU PAYS DE POUZAUGES	28/10/2024	28/01/2025						
CC DU PAYS DE ST FULGENT LES ESSARTS	28/10/2024	28/01/2025						
CC DU PAYS DES HERBIERS	28/10/2024	28/01/2025						
CC SUD VENDEE LITTORAL	28/10/2024	28/01/2025						

	Date Notification	Date Limite Avis	Date Avis	Avis Favorable	Avis Favorable sous Réserve	Avis Défavorable	Observation sans avis	Sans Observation
COMMUNES MEMBRES DE LA CCPC								
MAIRIE DE BOURNEZEAU	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE CHANTONNAY	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE ROCHETREJOUX	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SAINTE CECILE	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SAINT GERMAIN DE PRINCAIS	28/10/2024	28/01/2025	13/01/2025	X				
MAIRIE DE SAINT HILAIRE LE VOUHIS '	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SAINT MARTIN DES NOYERS	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SAINT PROUANT	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SAINT VINCENT STERLANGES	28/10/2024	28/01/2025						
MAIRIE DE SIGOURNAIS	28/10/2024	28/01/2025						
PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES								
SNCF	28/10/2024	28/01/2025	24/01/2025				X	
RTE	28/10/2024	28/01/2025	10/12/2024				X	
VENDEE EAU	28/10/2024	28/01/2025	10/01/2025		X			

Soit sur 10 avis exprimés (hormis les hors délais) :

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

3. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. 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.

3.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté N° 2025-2, Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay a prescrit l'enquête publique organisant les modalités relatives aux permanences du commissaire enquêteur à la publicité, l'affichage et l'information du public.

3.3. Publicité-affichage-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 lundi 24 février au vendredi 28 mars 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 selon le plan ci-dessous :

Le plan des affichages est joint en annexe.

Le 1^{er} avis d'enquête a été publié dans Ouest France le 5 février 2025 et le 7 février 2025 dans la Vendée.

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

Le public pouvait exprimer ses observations, soit par courrier postal, soit par inscription sur le registre dématérialisé, soit par inscription dans les registres papiers disponibles en mairies, soit par courriel à l'adresse internet dédiée à cet effet, mentionnée dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête publique-

3.4. Chronologie des événements avant l'enquête

Lundi 16 décembre 2024 : réception par le Commissaire Enquêteur de sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de Nantes sous le N° E24000213/85;

Jeudi 9 janvier 2025: à 9 heures réunion de présentation du projet et de ses enjeux par Madame YOU Chargée de mission PLUi et Habitat en présence de Monsieur Jean-François ROUHAUD, avocat, cabinet LEXCAP (en visio), Madame Chantal BARBEAU, PLUREAL (en visio), Madame Corinne PREAULT, responsable pôle Aménagement et Environnement de la CC du Pays de Chantonnay, Monsieur Diégo RODRIGUEZ, responsable service ADS de la CC du Pays de Chantonnay.

Vendredi 7 février 2025 : publication de l'arrêté 2025-02, affichage des avis d'enquête publique ;

Jeudi 13 février : visite des lieux et paraphe des dossiers et des 11 registres d'enquête publique en vue de l'ouverture le lundi 24 février à 14h.

Mercredi 5 février : publication du 1^{er} avis dans Ouest France.

Vendredi 7 février : publication du 1^{er} avis dans la Vendée Agricole.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Chronologie des événements pendant l'enquête

Lundi 24 février 2025 : 1^{ère} permanence au siège de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay de 14h à 17h. 3 courrier reçus et 8 Visiteurs

Mercredi 26 février : 2^{ème} permanence en mairie de Sainte Cécile de 9h à 12h. 6 visiteurs.

3^{ème} permanence en mairie de Saint Germain de Prinçay de 14h à 17h. 1 courrier et 8 visiteurs.

Lundi 3 mars : 4^{ème} permanence en mairie de Saint Martin des Noyers de 9h à 12h. 8 visiteurs.

5^{ème} permanence en mairie de Bournezeau de 14h à 17h. 7 visiteurs

Jeudi 13 mars : 6^{ème} permanence en mairie de Saint Hilaire le Vouhis de 9h à 12h. 2 visiteurs.

7^{ème} permanence en mairie de Saint Vincent Sterlanges de 14h à 17h. Pas de visites.

Mardi 25 mars : 8^{ème} permanence en mairie de Saint Prouant de 9h à 12h . 1 courrier et 4 visiteurs.

9^{ème} permanence en mairie de Sigournais de 14h à 17h. 4 visiteurs. 4 visiteurs.

Vendredi 28 mars : 10^{ème} permanence en mairie de Rochetreyoux de 9h à 12h. 1 courrier, 1 visiteur.

11^{ème} et dernière permanence au siège de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay de 14h à 17h. 2 courriers, 1 pétition et 7 visiteurs.

Clôture de l'enquête publique à 17h00.

4.2. Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête

Mercredi 2 avril à 11h30 :

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté 2025-2, le commissaire enquêteur remet son procès-verbal de synthèse en mains propres à Madame Isabelle MOINET, Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay en présence de Madame YOU Chargée de mission PLUi et Habitat, de Madame Corinne PREAULT, responsable pôle Aménagement et Environnement de la CC du Pays de Chantonnay et de Monsieur Diégo RODRIGUEZ, responsable service ADS de la CC du Pays de Chantonnay, afin de lui communiquer les observations écrites et orales recueillies durant l'enquête, en l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai maximal de 15 jours.

Le 17 avril 2025, réception via internet du mémoire en réponse signé par la Présidente du Pays de Chantonnay. Le document original est réceptionné par courrier en recommandé le **19 avril 2025**.

Mercredi 23 avril à 11h30 :

1. Remise du dossier d'enquête publique, du registre, du rapport, des conclusions et avis à Madame YOU Chargée de mission PLUi et Habitat.
2. Transmission du rapport, conclusions et avis au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

4.3. 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 bureaux. Les observations du public étaient accessibles sur les sites Internet du Pays de Chantonnay.

Le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, pendant la phase préparatoire, durant l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences.

4.4. Accueil du public

Durant toute la durée de l'enquête, il était assuré au siège de la communauté de communes du Pays de Chantonnay pendant les heures habituelles d'ouverture au public.

Un poste informatique ainsi que le dossier papier et son registre étaient à la disposition des personnes voulant consulter le projet de Révision n°1 du PLUi dans chacune des 10 communes du Pays de Chantonnay.

4.5. Clôture de l'enquête

Le vendredi 28 mars à 17h, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté 2025-2 le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture des registres d'enquête publique.

5. AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS

5.1. Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 5 février 2025 a rendu son avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Chantonnay, qui concerne 10 communes et environ 23 000 habitants. Cet avis ne donne pas d'opinion favorable ou défavorable au projet, mais vise à améliorer la prise en compte de l'environnement et à informer le public.

Parmi les points essentiels elle constate que l'analyse de l'état initial souffre de plusieurs lacunes relatives à la description des milieux naturels et de l'assainissement collectif et individuel.

Au regard des évolutions récentes, le scénario de croissance retenu, reconduit à l'identique celui du PLUi de 2019, apparaissant très optimiste, avec une consommation foncière dédiée à l'habitat qui interroge au regard des niveaux de densité encore trop faibles.

Les espaces consacrés au développement économique demeurent trop élevés pour inscrire le PLUi dans la trajectoire de réduction par deux de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

La préservation des milieux naturels, des paysages, des espaces boisés, de la trame bocagère nécessite d'être renforcée.

La protection de la ressource en eau nécessite d'être assurée par une prise en compte des servitudes des périmètres de protection.

La MRAe recommande une prise en compte approfondie de ses observations. L'avis de la MRAe a fait l'objet d'un mémoire en réponse qui reprend chaque recommandation de l'avis et apporte les éclaircissements et éléments de justification adaptés.

Ces éléments seront développés dans les pièces correspondantes du dossier de PLUi.

Recommandations de la MRAe	Proposition de réponse
<p>2.1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement <i>La MRAe recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — de préciser l'ampleur et la fréquence des dysfonctionnements des deux stations d'épuration les plus importantes du territoire, celle de Pré Bretault à Chantonnay et celle route de Mareuil à Bournezeau ; — de préciser le taux d'installations d'assainissement individuel non conformes et la part qu'elles représentent en termes de population desservie. 	<p>La STEP de Chantonnay est sujette à des déversements dans le milieu : une mise en demeure de réaliser des travaux en 2025 a été effectuée par l'Etat.</p> <p>Ces dysfonctionnements n'affectent pas la capacité de traitement des effluents supplémentaires induits par la densification de 4 villages et le passage de 1AUE à 1AUH prévus par la révision du PLUi.</p> <p>Un audit de la STEP sera conduit ainsi que des travaux sur le poste d'entrée, la déconnexion d'avaloirs et des travaux de réduction des eaux claires parasites.</p> <p>En fonction des conclusions de l'audit, le dimensionnement du bassin tampon préconisé pourra être précisé puis inscrit au programme prévisionnel d'investissement pour 2026.</p> <p>Les objets de la procédure de révision du PLUi n'ont pas de lien avec les désordres indiqués pour la STEP de Bournezeau. Le PLUi est en vigueur et continue de s'appliquer. La révision partielle en débat ne concerne pas les dispositions du PLUi qui ne connaissent aucune évolution.</p> <p>Un tableau des conformités des assainissements non collectif sur le territoire est disponible dans le Rapport Public sur la Qualité du Service (RPQS) et est joint en annexe n°1 au présent mémoire.</p>
<p><i>La MRAe recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — de présenter une cartographie de localisation des sites Natura 2000 vis-à-vis du territoire en intégrant le site du Marais Poitevin et en rappelant les principales caractéristiques et enjeux de préservation associés ; — de rappeler les principales caractéristiques des ZNIEFF du territoire et les facteurs influençant leur évolution ; — de présenter une cartographie à même d'établir le lien entre le périmètre de la SCAP143 « Vallée du Lay à La Tabarière » et sa prise en compte dans la trame verte et bleu définie à l'échelle du Pays de Chantonnay. 	<p>L'analyse des incidences sur les sites NATURA 2000 sera complétée par celle sur la Directive Habitat « Marais Poitevin ». Les conclusions de l'évaluation environnementale ne sont pas remises en cause : les liens fonctionnels du territoire avec le site NATURA 2000 s'effectuant principalement via le réseau hydrographique.</p> <p>Les compléments sur les ZNIEFF du territoire seront effectués dans l'état initial de l'environnement.</p> <p>Les objets de la procédure de révision du PLUi ne prévoient pas de revenir sur la trame verte et bleue. Les modifications apportées au zonage et au règlement en lien avec les objets de la révision ne remettent pas en cause la volonté de préserver la vallée du Lay à la Tabarière et donc avec la Stratégie de Création des Aires Protégées.</p>

<p><i>La MRAe recommande d'actualiser l'analyse de l'état initial consacrée à l'air, l'énergie et le climat à partir des données plus récentes et d'exposer les enjeux, en lien avec la planification urbaine, concernant la vulnérabilité du territoire face au changement climatique</i></p>	<p>Le bilan à mi-parcours du PCAET permettra d'actualiser les données du territoire du diagnostic du rapport de présentation.</p> <p>Pour autant, les actions mises en place nécessitent un temps long avant d'en mesurer l'impact.</p>
<p>2.2 Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes <i>La MRAe recommande de reprendre la partie consacrée à l'articulation du PLUi avec l'ensemble des orientations et dispositions du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 ainsi que du point de vue du SAGE du bassin du Lay notamment pour les aspects relatifs à la préservation de la qualité des eaux superficielles.</i></p>	<p>Les données ont été actualisées.</p>
<p>2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables <i>La MRAe recommande de compléter la démarche de justification des choix par rapport aux réels besoins du territoire à confronter aux objectifs du SCoT.</i></p>	<p>Le contenu de la procédure de révision du PLUi ne porte pas sur la remise en cause des orientations du PLUi de 2019.</p>
<p>2.4 Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables</p> <p><i>La MRAe recommande :</i> — de renforcer l'analyse des incidences vis-à-vis du site Natura 2000 du Marais poitevin, relié à son réseau</p>	<p>Les précisions sont apportées dans le point 2.1 ci-avant concernant l'analyse des incidences sur le site NATURA 2000 du Marais Poitevin et l'assainissement des eaux usées.</p> <p>En complément, on rappellera les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de réhabilitation de la STEP de Sainte Cécile ont été réalisés depuis l'approbation de l'élaboration du PLUi. - Le syndicat mixte du bassin versant du Lay mène actuellement une étude de modélisation des flux bactériologiques sur le bassin du Lay dans laquelle la STEP de Bournezeau est identifiée comme déversant et

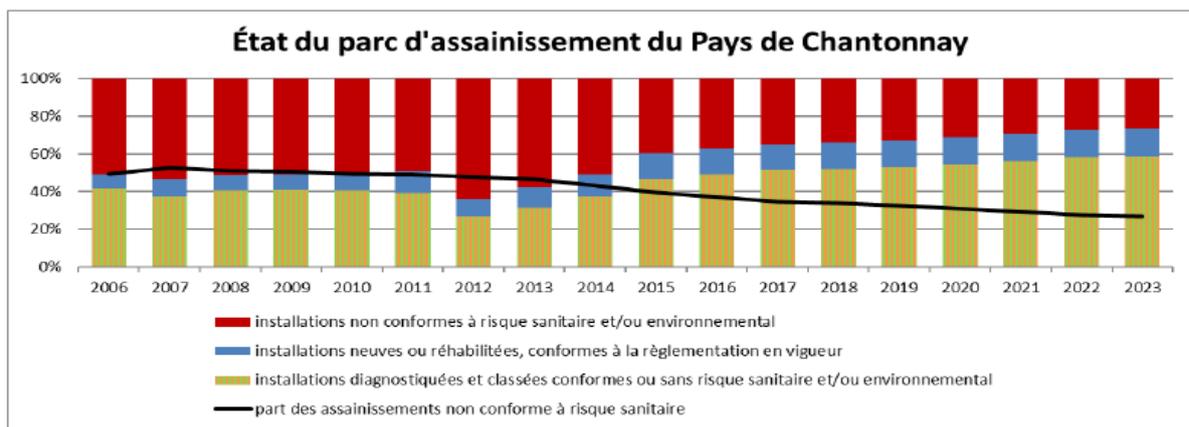
<p><i>hydrographique, dans lequel s'opèrent des rejets de stations d'épuration non conformes en performance ;</i></p> <p><i>— d'exposer l'argumentation du point de vue de l'absence d'alternative de moindre impact au choix du tracé de la voie de contournement sud-ouest de Saint-Prouant ;</i></p> <p><i>— de présenter une analyse argumentée visant à démontrer le caractère non notable des effets induits du PLUi sur les zones naturelles recouvrant les réservoirs et corridors écologiques du territoire.</i></p>	<p>pouvant impacter la zone NATURA 2000. Des travaux concernant la lutte contre les eaux claires parasites sont en cours de réalisation. La capacité de traitement de cette STEP n'est pas remise en question.</p> <p>Les objets de la procédure de révision du PLUi ne concernent pas le projet de contournement de Saint-Prouant.</p> <p>Les objets de la procédure de révision du PLUi ne remettent pas en cause les mesures de protection de la trame verte et bleue, motivant en particulier la mise en place de la zone N, la protection des haies, boisements et zones humides.</p>
<p>2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement</p> <p><i>La MRAe recommande d'enrichir le dispositif de suivi consacré à l'environnement notamment en ce qui concerne les travaux et aménagements permis sous conditions et/ou de manière restreinte en zones naturelles ainsi que sur la trame boisée non concernée par une identification particulière au titre des dispositions du PLUi.</i></p>	<p>Dans la mesure où la révision entraîne la création de STECAL, il peut être envisagé de créer un indicateur de suivi pour « les travaux et aménagements permis sous conditions et/ou de manière restreinte en zones naturelles ».</p> <p>Concernant la trame boisée non concernée par une identification particulière au titre des dispositions du PLUi : le PLUi ne dispose pas des outils pour pouvoir mener cette évaluation, considérant que l'évolution sort de son champ d'application.</p> <p>La CCPC apporte cependant les précisions suivantes concernant le renforcement du suivi en termes d'assainissement et du bocage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le transfert de la compétence Assainissement à la CCPC puis à Vendée Eau au 1/01/2025 permettra d'obtenir des données et indicateurs sur la capacité des STEP du territoire tels que prévus par le RPQS. • Dans le cadre du PCAET, une action de connaissance des milieux boisés avec une collaboration du CNPF a permis d'établir un état des lieux. Des accompagnements sont proposés aux propriétaires pour la moitié des communes du territoire. Dans le cadre de la mise en place d'une filière locale bois-bocage, la prise en charge financière par la collectivité de plans de gestion durable des haies permettra également de parfaire la connaissance puis d'envisager des actions d'entretiens et de plantations, dans un objectif de confortation de la trame bocagère.

<p>3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p><i>La MRAe recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — de rehausser le niveau d'ambition en termes de densité de logements pour les différentes typologies de pôles ; — de tenir compte des espaces encore disponibles dans les zones d'activités pour une évaluation plus juste du besoin en foncier à vocation économique. 	<p>Ces recommandations ne correspondent pas aux objets de la procédure de révision du PLUi.</p>
<p>3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti</p> <p><i>La MRAe recommande d'intégrer au dispositif de suivi un ou des indicateurs relatifs aux constructions et aménagements autorisés sous conditions en zones naturelles.</i></p>	<p>Cf 2.5 ci-avant</p> <p>Dans la mesure où la révision entraîne la création de STECAL, il peut être envisagé de créer un indicateur de suivi pour « les travaux et aménagements permis sous conditions et/ou de manière restreinte en zones naturelles ».</p>
<p>Zones humides</p> <p><i>La MRAe recommande d'annexer au dossier les éléments de méthodologie et les inventaires validés par les commissions locales de l'eau des SAGE concernés.</i></p> <p><i>La MRAe recommande que le règlement fasse référence de manière explicite à la notion d'espace périphérique proche des zones humides telle qu'indiquée au SDAGE en vigueur et à prendre en compte dans le but d'en préserver l'intégrité des fonctionnalités.</i></p>	<p>La méthodologie d'inventaire des zones humides est celle basée sur les cahiers des charges rédigés par les SAGE concernés.</p> <p>La notion d'espace périphérique proche des zones humides nécessite d'apporter des précisions qui ne sont pas dans les objets de la délibération de prescription de la révision du PLUi, pour pouvoir faire l'objet d'une traduction réglementaire opérante dans le PLUi.</p>
<p>Boisements et plantations</p> <p><i>La MRAe recommande de renforcer les dispositions en matière de préservation des boisements et de la trame bocagère au-delà des seuls éléments identifiés à ce stade au plan de zonage</i></p>	<p>Cf point 2.5</p>

<p>Sites, paysages et patrimoine</p> <p><i>La MRAe recommande, pour chaque bâtiment identifié au titre d'une certaine qualité architecturale pouvant donner lieu à un changement de destination, de présenter l'analyse ayant conduit à les retenir au regard des critères cumulatifs énoncés.</i></p>	<p>L'inventaire a été réalisé par les communes sur la base des critères définis et repris dans le rapport de présentation.</p>
<p>Assainissement et ressource en eau</p> <p><i>La MRAe recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>d'annexer l'intégralité des arrêtés de déclaration d'utilité publique des trois captages du territoire et conformément aux dispositions générales du règlement d'en assurer le report sur le plan de zonage ;</i> — <i>que soient intégrées, dans le règlement écrit, les indications relatives aux coefficients d'imperméabilisation des sols à prendre en compte en zone U et AU de chaque commune ;</i> — <i>d'indiquer les actions engagées ou programmées par la collectivité afin de garantir la mise en conformité des deux stations d'épuration non conformes en termes de performance avant la poursuite du développement urbain des zones concernées.</i> 	<p>L'annexe des servitudes sera complétée.</p> <p>Coefficients d'imperméabilisation : Ce type d'évolution n'entre pas dans les objets de procédure de révision du PLUi.</p> <p>Assainissement cf point 2.5</p>
<p>3.3 Prise en compte des risques naturels d'inondation</p> <p><i>La MRAe recommande d'annexer au dossier la servitude relative eu PPRI Lay Amont et de mettre en compatibilité les dispositions réglementaires (graphiques et écrites) du PLUi avec cette servitude.</i></p>	<p>L'annexe des servitudes comprendra le PPRI. Le lien vers le PPRI est le suivant : https://www.vendee.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Plans-de-prevention-des-risques-naturels-PPRI-PPRL/PPR-Inondation/Lay-Amont/PPRI-du-Lay-Amont-approuve-le-18-fevrier-2005</p> <p>Il convient de rappeler qu'un indice i a été mis en place sur les secteurs concernés par la servitude lors de l'élaboration du PLUi</p>

<p>3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité</p> <p><i>La MRAe recommande de préciser comment le PLUi s'est saisi des objectifs du PCAET, et comment il contribue à leur atteinte notamment en termes de réduction des émissions de GES au travers du développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, d'un aménagement urbain plus sobre en énergie, d'augmentation des puits de carbone et de développement des énergies renouvelables.</i></p>	<p>La transposition du PCAET n'entre pas dans les objets de la délibération de prescription de la révision du PLUi</p>
---	--

Annexe n°1 : tableau des conformités des ANC



Analyse du Commissaire Enquêteur

La MRAe émet 24 recommandations à prendre en compte à l'issue de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi qui sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire.

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 ne remet pas en cause les orientations du PLUi de 2019, notamment en matière de densification (cf 3.1)

Bien que certaines questions soient considérées "comme ne correspondant pas aux objets de la procédure de révision du PLUi" les réponses de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay s'avèrent 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)

5.2. Avis des PPA après notification

5.2.1. Avis de la CDPENAF-Préfet de La Vendée (Résumé)

Lors de l'examen du projet de PLUi en date du 15 janvier 2025, les membres de la commission ont émis un **avis favorable** à :

- La délimitation à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées;
- Au titre des extensions des habitations existantes et annexes à ces habitations en zones A et N (L.152-12 CU) à l'exception de la partie du règlement ne répondant pas à la doctrine de la charte de gestion économe de l'espace pour les constructions inférieures à 150 m².

Un **avis défavorable** à :

- La méthode retenue pour établir le besoin en logements et les surfaces en extension qui en découlent en se rapprochant de celles constatées sur les périodes précédentes ;
- Une réflexion plus poussée sur les formes urbaines est attendue devant conduire à des densités plus ambitieuses ;
- le besoin pour les secteurs de développement économique qui doit être mieux justifié notamment pour les réserves prévues au SCoT.

Analyse du commissaire enquêteur

Les motifs conduisant pour partie à un avis défavorable sont précis. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes de la CDPENAF?

5.2.2. Avis de La Chambre d'Agriculture

Par courrier en date 25 janvier 2025 la Chambre d'agriculture transmet l'avis de la profession agricole.

L'avis est favorable sur l'identification des STECAL à conditions que des éléments soient apportés sur 3 STECAL, (Chêne Bertin, Nenr à St Prouant et un Nc) ainsi que sur l'absence d'impact sur l'activité agricole.

L'avis défavorable porte principalement sur les éléments suivants :

- Besoins de développement mal évalués.
- Absence de traitement des incidences agricoles et des compensations.
- Zonage à corriger (zones N à reclasser en A)
- Règlement : restrictions injustifiées sur les logements de fonction et annexes agricoles, nécessité d'autoriser certains travaux liés à l'exploitation (exhaussements, affouillements) et formulations non conformes à la Charte de gestion économe de l'espace.
- Règlement à adapter selon les observations. (Distance de 5 m avec haies/arbres trop restrictive, formulation sur zones humides à adapter selon la réglementation ERC en vigueur.

Analyse du commissaire enquêteur

Comme pour la CDPENAF l'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur des éléments parfois sensiblement identiques.

Les intentions du Pays de Chantonnay seront questionnées dans le cadre du PV de synthèse.

5.2.3. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

Par courrier en date 19 décembre 2024 la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire transmet un son analyse sur le projet de révision n°1 du PLUi.

Elle n'émet pas d'avis mais constate l'absence d'entrave à l'activité artisanale dans cette révision du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur

Cet avis n'appelle pas d'observation particulière.

5.2.4. Avis du Département de la Vendée

Le Conseil Départemental émet les recommandations techniques ci-après :

1. Classement en zone N de l'Espace Naturel Sensible (ENS) du « Fief du Rocher » à Chantonnay, en raison de sa haute valeur environnementale.
2. Demande similaire pour les secteurs « Fief de la Chauvetière » et « Le Moulin » à Sigournais, du fait de leur valeur patrimoniale.
3. Pour « Chantonnay - OAP 3 », privilégier l'accès par le giratoire existant.
4. Pour « Sigournais - OAP 2 », recommander un accès par la voie communale et non par un cheminement doux.
5. Sur Saint-Martin-des-Noyers, prévoir un aménagement spécifique sur la RD52 pour la zone 2AUh à l'ouest du bourg.
6. Modifier la formulation réglementaire concernant les accès aux routes départementales pour y inclure les zones en et hors agglomération, et harmoniser ce chapitre avec le règlement départemental de voirie.
7. Pour l'atlas des changements de destination, soumettre les conversions de granges en bordure de RD aux mêmes règles que les constructions neuves.
8. Enfin, il est recommandé d'anticiper les conditions d'accès aux futures zones constructibles afin d'éviter des complications lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur

Le Conseil Départemental n'émet pas d'avis sur le projet de révision n°1 du PLUi, mais une liste de recommandations techniques précises. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes du Conseil Départemental?

5.2.5. Avis de Vendée Eau

Vendée Eau a adressé un document réceptionné le 10 janvier 2025, qui liste les arrêtés de DUP des périmètres de protection du territoire et émet quelques prescriptions sur les sites AEP inclus dans le projet :

L'Angle Guignard :

- *La carrière de Pont Charron tout renouvellement d'exploitation doit faire l'objet d'un avis favorable d'un hydrogéologue agréé. Autorisation de déboisement pour extension de l'activité de la carrière : seules les activités d'extraction y sont autorisées. Défrichement au fur et à mesure des besoins.*
- *La base de loisirs de Touchegray située dans le PPRS (Rapproché sensible), toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction,*
- *Le site de Moulin Neuf est situé dans le PPRS et pour partie dans la bande des 50m. Toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction, elles devront être envisagées sur la partie hors bande des 50m*

La retenue AEP de Rochereau, avec son secteur NL

- *Base de loisirs de La Morlière ; Cette base de loisir de La Morlière est située dans le PPRS (Rapproché Sensible) et pour partie dans la bande des 50m. Toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction, elles devront être envisagées sur la partie hors bande des 50m :*

La retenue AEP de la Vouraie.

Vendée Eau émet donc un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses remarques visant à protéger les zones listées ci-dessus.

Analyse du commissaire enquêteur

L'avis de Vendée Eau est précis et documenté. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay sur la prise en compte des remarques exprimées?

5.2.6. Avis de RTE (Réseau de Transport Electricité)

L'avis de RTE (adressé au Préfet de la Vendée) précise que sur le territoire du Pays de Chantonnay sont implantées les liaisons aériennes 90 000 volts suivantes :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUPUY-PUYBELLIARD
- Ligne aérienne 90kV N0 1 ESSARTS-MERLATIERE-PUYBELLIARD
- Ligne aérienne 90kV N0 1 POUZAUGES-PUYBELLIARD

RTE attire l'attention du Pays de Chantonnay sur les observations ci-dessous :

- Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'occupation du sol.
- L'importance des servitudes qui doivent être parfaitement identifiées pour des raisons de sécurité et d'opposabilité notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol.
- Le règlement fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par le Pays de Chantonnay.

Analyse du commissaire enquêteur

RTE n'émet pas d'avis mais des recommandations notamment en matière de sécurité, de servitudes et de réglementation. Celles-ci n'appellent pas d'observation particulière.

5.2.7. Avis de la SNCF

Par courrier en date du 24 janvier 2025, la SNCF n'émet pas d'avis sur le projet de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay.

Le document de 8 pages rappelle ce que sont les contraintes ferroviaires du fait des lignes traversant le territoire.

Les servitudes d'utilité publique sont rappelées, ainsi que les dispositions à proximité des passages à niveau, ainsi que les contraintes de maîtrise de la végétation et l'incompatibilité des espaces boisés classés avec la servitude T1.

SNCF Réseau souhaite inscrire 3 emplacements réservés dans les documents d'urbanisme : les PIG, (Programme le périmètre de considération ainsi que les MGDU. (Mesures Éventuelles de Gestion Durable de l'Urbanisation)

La nécessité de consulter SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire est rappelée.

Analyse du commissaire enquêteur

Les exigences sont précises. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes de la SNCF?

5.2.8. Avis de Saint Germain de Prinçay

Par délibération en date du 13 janvier 2025, le Conseil Municipal à l'unanimité émet un avis favorable pour la révision n°1 du PLUi avec une remarque sur le contour de la parcelle F454, celle-ci doit être englobée dans la zone Uv.

Analyse du commissaire enquêteur

La remarque de la commune sur la parcelle F454 est précise. Quelle est la position du Pays de Chantonnay sur cette demande?

6. AVIS REÇU HORS DELAIS

6.1.1. Préfet de la Vendée-Services de l'Etat

Ces documents réceptionnés hors délais sont réputés favorables conformément aux dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme qui précise que l'avis sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis pourtant défavorable est réputé favorable.

Avis du Préfet de la Vendée (résumé de l'avis)

Le Préfet de la Vendée par courrier en date du 14 février 2025, réceptionné hors délai, tenant compte des remarques importantes des services de l'Etat a émis un **avis défavorable**.

Il apparaît que le projet de révision n°1 du PLUi est insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet devra évoluer.

Le Préfet de la Vendée considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, portant sur les points résumés ci-dessous :

Une sobriété foncière insuffisante, car le projet ne respecte pas l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace, fixé par la loi Climat et Résilience, faute de SRADDET à jour au 22 novembre 2024. Le recours aux enveloppes maximales du SCoT (ancien et peu ambitieux) est jugé inadapté.

Une économie d'espace à renforcer est attendue par une réduction significative des surfaces dédiées aux extensions urbaines tant pour l'habitat que pour les zones d'activités économiques, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La méthode de mesure de la consommation d'espace observée et planifiée doit être révisée pour mieux distinguer les espaces réellement consommés, et ainsi évaluer plus justement les efforts de sobriété accomplis.

Sur le plan démographique, les projections ne tiennent pas compte des dernières données de l'INSEE, ce qui entraîne un surdimensionnement des besoins en logements. Il convient de revoir ces hypothèses et de réduire les zones constructibles.

Les OAP : l'intensification de l'urbanisation doit passer par des OAP plus abouties, intégrant des formes urbaines durables et innovantes, ainsi qu'une densification significative des zones constructibles.

Besoins économiques un effort de justification est demandé notamment en cas de dépassement des enveloppes prévues par le SCoT.

Annexe à l'avis de l'Etat

Observations de fond (résumé des observations)

1. Consommation d'espace :
Le projet affiche une consommation d'espace excessive (84 ha) sans réelle stratégie de modération, ni mise en relation avec les consommations passées. Il ne respecte pas pleinement l'esprit de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.
2. Diagnostics à compléter :
Les volets agricole et forestier du diagnostic sont jugés insuffisants. Ils manquent d'informations sur les mesures compensatoires, les surfaces concernées et leurs caractéristiques.
3. Prévisions démographiques surestimées :
La croissance projetée (+1,1 %/an) est supérieure aux tendances réelles (+0,6 %/an), entraînant une surévaluation des besoins en logements. Le taux de vacance et les formes urbaines alternatives ne sont pas pris en compte.
4. OAP peu ambitieuses :
Les Orientations d'Aménagement manquent de déclinaisons concrètes et favorisent un modèle pavillonnaire peu économe en foncier. Une densité plus forte et une mixité urbaine sont attendues.
5. Activités économiques :
La création de nouvelles zones (24 ha) n'est pas suffisamment justifiée au regard du potentiel existant (30 ha) partiellement aménagé. Une analyse plus fine des besoins est nécessaire.
6. Commerce :
Les extensions commerciales ne sont pas conditionnées à la réutilisation de surfaces déjà

artificialisées, ce qui contrevient aux prescriptions de la loi Climat. Le règlement doit être ajusté.

7. Changement de destination :
Le repérage des bâtiments à réhabiliter (213) est partiel et ne prend pas en compte certaines contraintes agricoles et techniques (ZNT, DECI). Un travail plus rigoureux est requis.
8. Risques :
Les documents graphiques manquent de clarté sur les zones à risques. Des contradictions existent entre le PLUi et le PPRI, appelant une mise en cohérence complète.

Remarques techniques (Résumé des observations)

1. Référentiels obsolètes
Le projet repose sur des documents caducs (anciens SDAGE, PGRI, PCAET), ce qui rend l'analyse de compatibilité incertaine avec les orientations actuelles. Le SCoT 2023 souligne un écart non pris en compte entre objectifs et consommation foncière.
2. Adaptation au changement climatique
Une meilleure intégration de la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) est conseillée. Les actions de verdissement urbain, de gestion des eaux, de développement des énergies renouvelables et de mobilité douce doivent être renforcées pour accroître la résilience du territoire.
3. Nuisances et risques
La prise en compte des nuisances sonores est partielle. Des servitudes, telles que celle du gaz à Sigournais, ne sont pas intégrées. Un inventaire élargi des risques est requis.
4. Mobilités
L'absence d'un recensement des places de stationnement est notée. Les documents existants Plan de Mobilité Simplifié, (DMS) , Schéma Directeur Cyclable (SDC) doivent guider les aménagements (pôles d'échanges, covoiturage, mobilités douces, urbanisme de proximité).
5. Pollutions atmosphériques, sonore et lumineuse
Le traitement des nuisances lumineuses et sonores reste perfectible (trame noire, zones tampons). Les pollutions de l'air et des sols (BASIAS, BASOL) sont insuffisamment prises en compte.
6. Défense contre les incendies
Les données sur les réseaux de défense incendie sont incomplètes ou datées. Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie, (RDDECI) est daté du 29/08/2017 alors que l'annexe sur la défense incendie vise un document daté de 1991. Cette annexe ne présente aucune information sur l'existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, (SCDECI) appelant à une mise à jour conforme aux responsabilités municipales.
7. Zonage et règlement
Des erreurs cartographiques sont relevées. Le règlement écrit ne mentionne pas les obligations de stationnement vélo. Certaines servitudes d'utilité publique sont absentes ou incompatibles avec le zonage.
8. Espaces agricoles, naturels et forestiers
La charte GEE doit être respectée dans les projets d'extension. L'encadrement de la diversification agricole mérite d'être renforcé selon l'avis de la CDPENAF.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations soulevées par l'avis du Préfet ainsi que celles mentionnées dans l'annexe à l'avis de l'Etat sont résumées ci-dessous.

L'avis étant réputé favorable, il appartient toutefois au Pays de Chantonnay d'y apporter la réponse qu'elle juge nécessaire.

6.1.2. Commune de Bournezeau

Par délibération en date du 11 février 2025, le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré décide d'émettre un avis favorable au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Analyse du commissaire enquêteur

Cet avis n'appelle pas de remarque particulière.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**7.1. Etat quantitatif des observations du public**

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

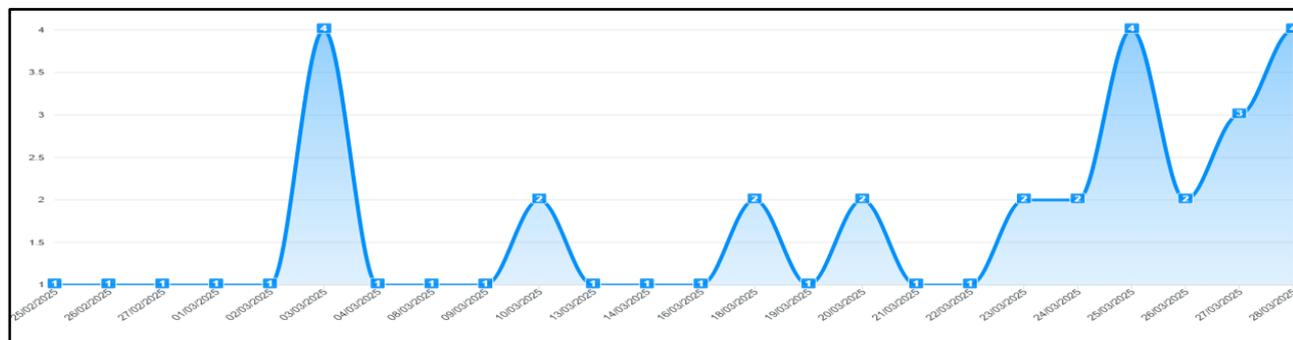
Observations :

Registre numérique : 39 dont 1 doublon.

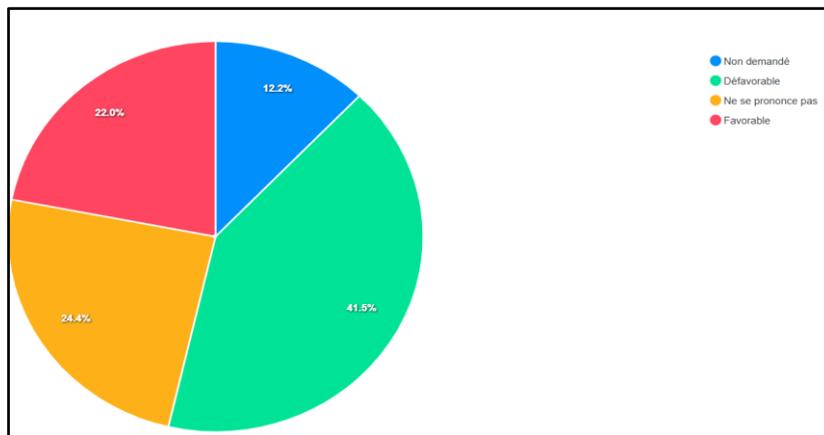
Registres papiers : 70, dont 5 doublons

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.

Courbe des dépositions par jour

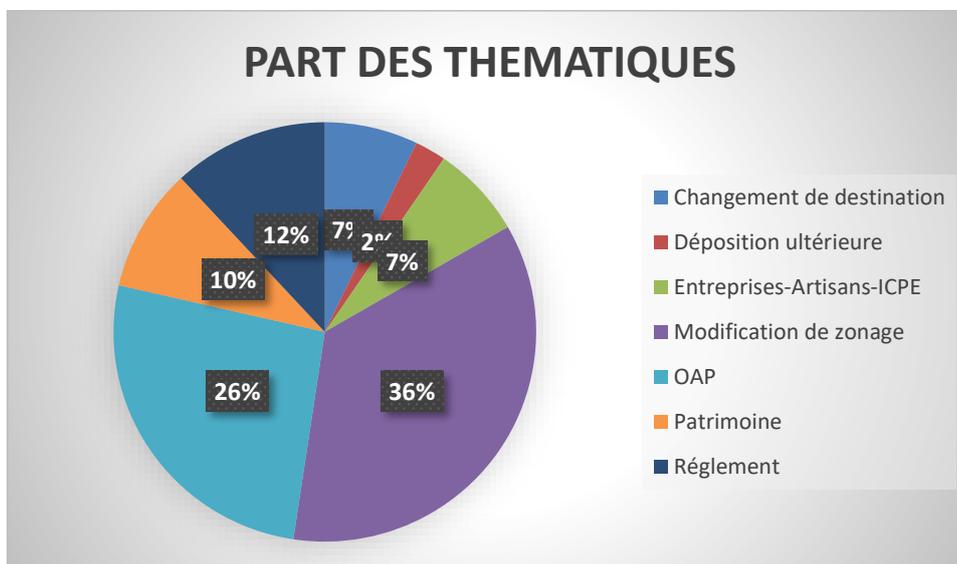
Répartition par type d'avis : Favorable (rouge 22%) Défavorable (vert 41.5%), Non demandé (bleu 12.2%) Ne se prononce pas (marron 24.4%)



Ce graphe n'est pas significatif en termes d'avis "favorable ou défavorable au projet" du fait d'une incompréhension du public. Plusieurs personnes ont interprétés le favorable comme correspondant à l'exposé de leur propre question!

Dans son ensemble le projet de PLUi n'a été que très peu contesté ou remis en cause par le public.

Les observations par thématiques



Ce sont essentiellement les thématiques liées au zonage à la parcelle et aux OAP qui ont focalisé l'attention. A ce titre, il est à noter que la quasi-totalité des personnes qui sont intervenues étaient impactées à titre personnel.

Les OAP représentent le second point d'intérêt avec notamment une pétition défavorable aux OAP 14 et 15 sur la commune de Chantonnay. (49 signatures)

7.2. Les observations détaillées du public

Elles sont toutes inscrites dans le procès-verbal de synthèse afin d'être prises en compte par la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay dans le cadre de son mémoire en réponse.

7.3. Le Procès-verbal de synthèse-Questions du commissaire enquêteur

Dans le délai imparti après la clôture du registre d'enquête, le 2 avril 2025, le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées a été remis à Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay en l'invitant à produire dans un délai de 15 jours ses observations aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur. Afin de forger ses conclusions motivées avant avis, celui-ci souhaite obtenir les réponses du Pays de Chantonnay sur les observations et préconisations formulées par les Personnes Publiques Associées. Ainsi qu'aux contributions du public.

7.4. Le mémoire en réponse aux observations des PPA

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été réceptionné par le commissaire enquêteur, par courriel dans les délais impartis le 17 avril 2025, confirmé par courrier postal en recommandé avec accusé de réception le 19 avril 2025.

**Il répond à la totalité des questions formulées, s'avérant précis et documenté.
Il est joint en annexe au présent rapport.**

Ce jour, le commissaire enquêteur remet dans les délais impartis à Madame Isabelle MOINET les registres d'enquête, le dossier, les pièces annexes, son rapport et dans un document séparé ses conclusions motivées et avis sur le projet de révision N°1 du PLUi.

Une copie de ce rapport d'enquête, des conclusions motivées et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait aux Sables d'Olonne, le mercredi 23 avril 2025

Jacky RAMBAUD

Commissaire Enquêteur



8. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

ENQUÊTE PUBLIQUE POUR REVISION N°1 DU PLU DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER		
Dossier d'enquête publique (1204 pages de documents)		
1.2 Bilan de la concertation	09/2024	11
1.3 Textes régissant l'enquête publique	22/01/2025	24
2.1 Préambule au rapport de présentation	22/01/2025	7
2.2 Actualisation du diagnostic socio-économique	22/01/2025	5
2.3 Etat initial de l'environnement	22/01/2025	112
2.4 Identification de la trame verte et bleue	22/01/2025	53
2.5 Diagnostic agricole	22/01/2025	109
2.6 Explication des choix retenus	22/01/2025	135
2.7 Incidences sur l'environnement	22/01/2025	38
2.8 Les indicateurs de suivi	22/01/2025	7
2.9 Articulation avec les documents supra	22/01/2025	28
2.10 Méthodologie	22/01/2025	6
2.11 Résumé non technique	22/01/2025	63
3 Projet d'Aménagement et d développement durable	22/01/2025	30
4.1.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation	22/01/2025	159
4.1.2 OAP Sectorielle activités	22/01/2025	11
4.1.2b OAP Sectorielles activités Loi Barnier	22/01/2025	8
4.2.1 OAP Economie	22/01/2025	10
4.2.2 OAP Thématique trame verte et bleue	22/01/2025	23
5.1 Règlement écrit	22/01/2025	111
5.2 Atlas des changements de destination	22/01/2025	205
5.3 Liste des emplacements réservés	22/01/2025	8
6 Plans de Zonage Règlement graphique – arrêt PLUi 6.1 Bournezeau Nord, 6.2 Bournezeau Sud, 6.3 Bournezeau-Saint Vincent Sterlanges, 6.4 Chantonmay Nord, 6.5 Chantonmay Sud, 6.6 Chantonmay Nord-Est, 6.7 Chantonmay Saint Mars des Prés, 6.8 Chantonmay-Saint Philbert du Pont Charrault, 6.9 Rochetretjoux, 6.10 Sainte Cécile, 6.11 Saint Germain de Prinçay, 6.12 Saint Hilaire le Vouhis, 6.13 Saint Martin des Noyers, 6.14 Saint Prouant, 6.15 Saint Vincent Sterlanges, 6.16 Sigournais	Octobre 2024	17 plans
6.27 Règlement Graphique : Bournezeau, Chantonmay, Sainte Cécile, Saint Germain de Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis, Saint Martin des Noyers, Saint Prouant, Rochetretjoux, Sigournais, Saint Vincent Sterlanges	Octobre 2024	10 plans
7.1 et 7.1.1 Plan des servitudes	22/01/2025	1
7.1.2 Liste des servitudes	22/01/2025	6

7.1.3 Retenue d'eau de Rochereau	22/01/2025	13
7.1.3 Retenue de l'Angle Guignard-Carrière du Pont Charron	22/01/2025	18
7.3 Classement sonore des infrastructures	22/01/2025	2
7.4 Plan simple de gestion CRPF	22/01/2025	1
PIECES ADMINISTRATIVES	Date émission	Nombre de Pages
Délibération du Conseil communautaire n°2023-31prescrivant la procédure de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation	27/01/2023	3
Délibération du Conseil communautaire n°2024-208 relative à la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Communautaire	24/04/2024	3
Délibération du Conseil communautaire n°2024-373 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay	30/09/2024	3
Notifications aux personnes publiques associées et concertées pour avis sur le projet de révision n°1 du PLUi	28/10/2024 et 08/11/2024	30 notifications
La saisine de la MRAe	05/11/2024	1
La saisine de la CDPENAF au titre des STECAL	19/11/2024	1
Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes n°E24000213/85	13/12/2024	1
Arrêté n° 2025-02 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	31/01/2025	5
Avis d'enquête publique	31/01/2025	1
Plan des 143 affichages d'avis d'enquête publique (photos aériennes)	31/01/2025	4
Attestations Médialex 1 ^{er} et 2 ^{ème} affichages	31/01/2025	6
1ères annonces légales Ouest France	05/02/2025	1
2ème annonce légale Vendée Agricole	07/02/2025	1
2ème annonce légale Ouest France et La Vendée Agricole	28/02/2025	1
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MRAe		
Avis délibéré de la MRAe	05/02/2025	19
Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	22/03/2025	8
Avis du Préfet de la Vendée	14/02/2025	2
Annexe à l'avis de l'Etat	14/02/2025	8
CDPENAF	29/01/2025	2
SNCF	20/01/2025	8
RTE	09/12/2025	6
Vendée Eau	10/01/2025	6
Département de la Vendée	16/01/2025	2
CMA Chambre des Métiers et de l'artisanat	19/12/2024	1
Chambre d'Agriculture de la Vendée	25/01/2025	3
Commune de Bournezeau	12/02/2025	2
Commune de Saint Germain de Prinçay	15/01/2025	1

DOCUMENTS D'ENQUÊTE		
Registres d'enquête de 24 feuillets paraphés et signés du commissaire enquêteur avec pièces jointes pour chaque commune de la CCPC : Chantonnay, Bournezeau, , Chantonnay, Sainte Cécile, Saint Germain de Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis, Saint Martin des Noyers, Saint Prouant, Rochetrejoux, Sigournais, Saint Vincent Sterlanges	28/03/2025	11
Procès-verbal de synthèse	02/04/2025	51
Mémoire en réponse	17/04/2025	57
Certificats d'affichages CC Pays de Chantonnay, Bournezeau, , Chantonnay, Sainte Cécile, Saint Germain de Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis, Saint Martin des Noyers, Saint Prouant, Rochetrejoux, Sigournais, Saint Vincent Sterlanges	28/03/2025	11
Rapport	23/04/2025	44
Conclusions motivées et avis	23/04/2025	11