

# DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE



## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

Le projet de PLUiH du Pays de La Châtaigneraie  
et

L'étude des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire

Réalisée du 16 août au 22 septembre 2023

### 1<sup>Ere</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

### 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Etabli par la commission d'enquête :

Président : Jacky RAMBAUD

Membres : Rémi ABRIOL, Philippe GAUBERT

## Table des matières

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | PREAMBULE .....   | 5  |
| 2.      | GENERALITES.....  | 5  |
| 2.1.    | Présentation de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie .....                                 | 5  |
| 2.2.    | Les deux objets de l'enquête publique unique .....  | 5  |
| 2.2.1.  | Le PLUiH.....   | 5  |
| 2.2.2.  | Les PDA.....  | 5  |
| 2.3.    | Le cadre juridique de l'enquête de l'enquête publique .....   | 6  |
| 2.4.    | La composition du dossier PLUiH .....   | 6  |
|         | Le dossier PLUiH a été élaboré par l'atelier URBANOVA.....  | 6  |
| 2.5.    | La composition du dossier des PDA .....   | 7  |
|         | Dossier d'arrêt de 119 pages comprenant : .....   | 7  |
| 2.6.    | Concertation préalable.....   | 7  |
| 2.6.1.  | Modalités de la concertation .....  | 7  |
| 2.6.2.  | Les actions menées.....   | 8  |
| 2.6.3.  | Le bilan de la concertation .....   | 9  |
| 3.      | ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....   | 9  |
| 3.1.    | Désignation de la commission d'enquête.....   | 10 |
| 3.2.    | Préparation de l'enquête .....  | 10 |
| 3.2.1.  | Démarches en amont.....   | 10 |
| 3.2.2.  | L'arrêté d'ouverture .....  | 11 |
| 3.2.3.  | Les permanences de la commission d'enquête.....   | 11 |
| 3.2.4.  | Information du public, publicité et affichage.....  | 12 |
| 4.      | SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COMMUNES<br>ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE..... | 13 |
| 5.      | LE PLUIH .....  | 14 |
| 5.1.    | Le rapport de présentation.....   | 14 |
| 5.2.    | L'Etat initial de l'environnement et Analyse Paysagère .....  | 14 |
| 5.2.1.  | Les ressources naturelles.....  | 15 |
| 5.2.2.  | Identification des risques majeurs.....   | 16 |
| 5.2.3.  | Nuisances et sources de pollution .....   | 18 |
| 5.2.4.  | Les enjeux paysagers et environnementaux.....   | 20 |
| 5.3.    | Le diagnostic territorial .....   | 20 |
| 5.3.1.  | Un accroissement démographique à conforter.....   | 20 |
| 5.3.2.  | D'une urbanisation extensive vers l'intensive.....  | 21 |
| 5.3.3.  | Vers une optimisation de la consommation foncière .....   | 22 |
| 5.3.4.  | Le cadrage SCoT et l'ambition démographique du territoire .....   | 23 |
| 5.3.5.  | Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité .....  | 24 |
| 5.3.6.  | Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières .....                       | 25 |
| 5.3.7.  | L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur .....  | 25 |
| 5.3.8.  | La vie locale dépendante des petites villes .....   | 26 |
| 5.3.9.  | Transports et Mobilité.....   | 26 |
| 5.3.10. | Les activités économiques .....   | 26 |
| 5.3.11. | L'agriculture .....   | 28 |
| 5.3.12. | Le Patrimoine.....  | 29 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 5.4.    | Le diagnostic commerce.....   | 29 |
| 5.5.    | Justification du projet Politique.....  | 30 |
| 5.6.    | Le PADD.....  | 31 |
| 5.6.1.  | Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire .....                                      | 31 |
| 5.6.2.  | Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée.....   | 32 |
| 5.6.3.  | Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur .....     | 33 |
| 5.7.    | Le règlement.....   | 34 |
| 5.8.    | Les Orientations d'aménagements et de programmation (OAP) .....   | 35 |
| 5.8.1.  | Les OAP thématiques :.....  | 35 |
| 5.8.2.  | Les OAP sectorielles :.....   | 35 |
| 5.9.    | Les STECAL .....  | 36 |
| 5.10.   | Le Diagnostic Habitat.....  | 38 |
| 5.10.1. | Les caractéristiques du parc de logements .....   | 38 |
| 5.10.2. | Les différentes réponses aux besoins spécifiques .....  | 39 |
| 5.10.3. | La situation énergétique de l'habitat,.....   | 41 |
| 5.10.4. | Les aides sociales au logement .....  | 41 |
| 5.10.5. | Les dynamiques récentes de l'habitat .....  | 41 |
| 5.10.6. | Bilan du territoire de la CCPLC.....  | 43 |
| 5.11.   | Le Programme d'Orientation et d'actions Habitat (POA).....  | 44 |
| 5.11.1. | Les indicateurs .....   | 52 |
| 5.12.   | Conformité avec les documents supra-communaux.....  | 54 |
| 6.      | ETUDE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DU TERRITOIRE .....                             | 54 |
| 6.1.    | Les articles du Code du patrimoine :.....   | 54 |
| 6.2.    | Les éléments de la procédure .....  | 56 |
| 6.3.    | État actuel.....  | 56 |
| 6.4.    | Les dossiers .....  | 56 |
| 6.5.    | Les schémas de modification .....   | 56 |
| 6.5.1.  | Le château fort de Bazoges-en-Pareds .....  | 56 |
| 6.5.2.  | La maison du peintre Félix Lionnet à La Châtaigneraie.....  | 57 |
| 6.5.3.  | L'église Notre-Dame-de-l'Assomption de Menomblet. ....  | 58 |
| 6.5.4.  | L'église et le manoir du Vigneau à Mouilleron-Saint-Germain. ....   | 59 |
| 6.5.5.  | Le moulin à vent à Mouilleron-Saint-Germain.....  | 60 |
| 6.5.6.  | L'église de Saint-Pierre du Chemin. ....  | 61 |
| 6.6.    | Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires.....   | 62 |
| 6.7.    | Bilan de la consultation des propriétaires ou affectataires .....   | 63 |
| 7.      | DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....   | 63 |
| 7.1.    | Les permanences .....   | 63 |
| 7.2.    | L'accueil du public .....   | 68 |
| 8.      | ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUÊTE .....   | 68 |
| 9.      | RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLUiH.....                      | 69 |
| 9.1.    | Avis du Préfet :.....   | 69 |
| 9.2.    | Annexe des observations des services de l'Etat.....   | 70 |
| 9.3.    | Avis de la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ..... | 75 |
| 9.4.    | Avis de la Chambre d'Agriculture .....  | 77 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 9.5.     | Avis du Centre National de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire ..... | 79  |
| 9.6.     | Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H).....               | 79  |
| 9.7.     | L'avis du Conseil départemental .....  | 80  |
| 9.8.     | Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire : .....                              | 80  |
| 9.9.     | Avis d'Hatéis Habitat.....   | 80  |
| 9.10.    | Avis de RTE .....  | 81  |
| 9.11.    | Avis de GRTgaz .....   | 81  |
| 9.12.    | Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO).....                       | 82  |
| 9.13.    | Avis de La Chambre de Commerce et d'Industrie.....                                 | 82  |
| 9.14.    | Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....                             | 84  |
| 9.15.    | Avis des organismes de coopération intercommunale limitrophes :.....               | 84  |
| 9.16.    | Autres avis sollicités et demeurés sans réponse : .....                            | 85  |
| 9.17.    | Avis des communes.....   | 85  |
| 9.17.1.  | ANTIGNY : .....  | 85  |
| 9.17.2.  | BAZOGES EN PAREDS : .....  | 85  |
| 9.17.3.  | CEZAIS :.....  | 86  |
| 9.17.4.  | CHEFFOIS :.....  | 86  |
| 9.17.5.  | LA CHÂTAIGNERAIE : .....   | 86  |
| 9.17.6.  | LOGE FOUGEREUSE : .....  | 86  |
| 9.17.7.  | MARILLET : .....   | 87  |
| 9.17.8.  | MENOMBLET : .....  | 87  |
| 9.17.9.  | MOUILLERON SAINT GERMAIN : .....   | 87  |
| 9.17.10. | SAINTE HILAIRE DE VOUST .....  | 88  |
| 9.17.11. | SAINTE MAURICE DES NOUES : .....   | 88  |
| 9.17.12. | SAINTE MAURICE LE GIRARD : .....   | 88  |
| 9.17.13. | SAINTE PIERRE DU CHEMIN : .....  | 88  |
| 9.17.14. | SAINTE SULPICE EN PAREDS : .....   | 88  |
| 9.17.15. | TERVAL : .....   | 88  |
| 9.17.16. | THOUARSAIS-BOUILDROUX : .....  | 89  |
| 10.      | AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....                   | 89  |
| 11.      | REPONSE DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE A L'AVIS DE LA MRAE.....                       | 90  |
| 12.      | PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE .....                              | 99  |
| 12.1.    | Procès-verbal de synthèse .....  | 99  |
| 12.2.    | Mémoire en réponse .....   | 99  |
|          | Liste des pièces du dossier d'enquête publique unique .....                        | 100 |

## 1. PREAMBULE

Le présent rapport a été rédigé dans le cadre d'une enquête publique unique arrêtée par le Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie et portant sur :

- Le projet de PLUiH du Pays de La Châtaigneraie;
- L'étude des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire;

## 2. GENERALITES

### 2.1. Présentation de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Créée en 2000, la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie rassemble aujourd'hui 16 communes et 16 071 habitants. Elle assure les missions d'intérêt général que lui ont confiées les communes membres pour le service de la population de son territoire.

### 2.2. Les deux objets de l'enquête publique unique

#### 2.2.1. Le PLUiH

Le Conseil communautaire du Pays de La Châtaigneraie a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi par délibération en date du 25 janvier 2017.

Il a, le 31 janvier 2018, pris une délibération, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;

L'intérêt pour le Pays de La Châtaigneraie est de réaliser un document commun traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie et de tourisme traduits dans les objectifs fixés lors de cette prescription.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat, ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2023.

L'enquête publique unique se déroulera du Mercredi 16 août au vendredi 22 septembre 2023, soit 38 jours consécutifs.

#### 2.2.2. Les PDA

La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018 permet à l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale de proposer un périmètre de protection adapté autour des monuments historiques. Ce périmètre remplace le rayon arbitraire de 500 m autour des monuments historiques.

La création d'un périmètre délimité permet de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie au titre des abords.

Ces périmètres sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, après délibérations des conseils municipaux de Bazoges en Pareds, Mouilleron Saint Germain, Saint Pierre du Chemin, La Châtaigneraie et Menomblet ont fait l'objet d'un avis favorable. L'Architecte des Bâtiments de France a également émis un avis favorable en précisant que les périmètres sont soumis à enquête publique pouvant se dérouler conjointement à l'enquête PLUiH.

Par délibération en date du 16 mars 2023 le Conseil Communautaire a approuvé les périmètres délimités des abords des monuments historiques ;

Dans le cas présent, l'enquête publique porte sur la création de 6 périmètres délimités des abords :

1 à Bazoges-en-Pareds, 2 à Mouilleron-Saint-Germain, 1 à Saint Pierre-du-Chemin, 1 à La Châtaigneraie, 1 à Menomblet.

### **2.3. Le cadre juridique de l'enquête de l'enquête publique**

L'enquête publique unique est prescrite au titre :

- Du Code général des collectivités territoriales ;
- Du Code de l'urbanisme ;
- Du Code du patrimoine ;
- Du Code de l'environnement ;
- De la délibération du Conseil communautaire n° C017/2017 en date du 25 janvier 2017, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les modalités de collaboration avec les communes membres de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie (charte de gouvernance) ainsi que les modalités de concertation ;
- De la délibération du Conseil Communautaire n° C009/2018 en date du 31 janvier 2018, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;
- De la délibération du Conseil communautaire n° C053/2023 en date du 16 mars 2023, arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat.
- De la délibération du Conseil Communautaire n° C054/2023 en date du 16 mars 2023 approuvant les périmètres délimités des abords des monuments historiques ;
- Des pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;
- De la décision n°E23000059/85 de désignation d'une commission d'enquête en date du 14 avril 2023 par le président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jacky RAMBAUD (président), Monsieur Rémi ABRIOL (titulaire) et Monsieur Philippe GAUBERT (titulaire) en qualité de commissaires enquêteurs ;

### **2.4. La composition du dossier PLUiH**

#### **Le dossier PLUiH a été élaboré par l'atelier URBANOVA**

Il se présente sous la forme de chemises numérotées :

1. Pièces administratives
  - 1a - délibérations
  - 1b – consultations
2. Diagnostics et rapport : Livret 1 : Diagnostic de présentation, Livret 2 : Etat initial de l'environnement, Livret 3 : Diagnostic Volet Habitat, Livret 4 : Rapport de présentation, Livret 5 : Evaluation Environnementale, Livret 6 : Résumé Non Technique ;
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ;
5. Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA) ;
6. Règlement
  - 5a- Pièces graphiques ;
  - 5b - Pièces écrites ;

## 7. Annexes

### 6a-SUP (Servitudes d'Utilité Publique ; 6b-Annexes

- Assainissement
- Carrières
- Classement sonore
- Déchets
- Droit de Prémption Urbain (DPU)
- ZNIEFF
- ZPD
- ENS
- Eau potable
- Plomb
- PDIPR & Programme Vendée Vélo
- Périmètre minier
- Informations des sols

## 8. Eléments informatifs

- Archéologie

## 2.5. La composition du dossier des PDA

### Dossier d'arrêt de 119 pages comprenant :

- Fiche sur la méthodologie et philosophie de chaque PDA ;
- Fiche objectifs et enjeux pour chaque monument ;
- Cartographies des nouveaux périmètres proposés.

## 2.6. Concertation préalable

### 2.6.1. Modalités de la concertation

Par délibération du 25 janvier 2017, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs, validant la charte de gouvernance et approuvant les modalités de concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire.

A l'issue de la phase de diagnostic qui a révélé la problématique majeure de l'habitat sur le Pays de la Châtaigneraie, par délibération du 31 janvier 2018 le conseil communautaire a étendu la portée du PLUi à un PLUiH, pour qu'il ait valeur de « Programme local de l'habitat », afin de traiter ainsi simultanément les politiques d'aménagement et de l'habitat.

Outil au service des projets, ce 1<sup>er</sup> PLUiH traduit les souhaits de développement, d'aménagement et de programme d'habitat du territoire pour les 10 ans à venir. Il a été élaboré en s'appuyant sur une démarche de concertation forte et impliquant au maximum la population et les acteurs du territoire.

Par délibération du 18 février 2021, la CCPLC a approuvé sa nouvelle charte de gouvernance, avec les instances suivantes, toutes concernées par la concertation relative au PLUiH :

- « le conseil communautaire (...) prescrit les modalités de concertation » ;

- « les conseils municipaux sont informés sur les avancements du PLUiH (...) et réunis sur des thématiques (habitat, mobilité, environnement, paysage, développement économique...) et/ou par groupes de communes » ;
- « un groupe de travail PLUiH (COPIL), [mis en place suite aux élections municipales de juillet 2020], composé du président de la CCPLC et des 2 vice-présidents en charge des pôles « aménagement et environnement » et « développement et rayonnement », organise les réflexions thématiques et géographiques, organise la concertation avec le public, examine (...) les observations du public (...) » ;
- « la conférence des maires élargie (...) est réunie aux grandes étapes du PLUiH pour prendre connaissance et échanger sur l'avancement du projet ».

Par délibération du 16 mars 2023, la CCPLC a arrêté le bilan de la concertation du PLUiH du Pays de la Châtaigneraie, ainsi que son projet de PLUiH, et décidé de soumettre celui-ci pour avis aux Personnes Publiques Associées, et de tenir le dossier du PLUiH à disposition au siège de la CCPLC

Cette concertation a donc été menée depuis le diagnostic (2017) jusqu'à l'arrêt du projet (mars 2023). De nombreux ateliers de travail et d'échange ont été organisés sur les différents secteurs du territoire. **Le travail sur le zonage**, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation a été mené en plénière avec le COPIL, mais aussi sous forme de rencontres dans chaque commune, pour affiner le projet à une échelle plus locale.

### **2.6.2. Les actions menées**

En matière de concertation, les actions suivantes ont été menées :

- Information dans la presse locale : 29 parutions entre décembre 2016 et janvier 2023.
- Information sur le site internet de la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie (CCPLC), avec page spécifique, et de ses communes membres, ainsi que sur les réseaux sociaux,
- Mise en place d'une adresse mail spécifique [plui@ccplc.fr](mailto:plui@ccplc.fr) permettant au public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet,
- Information dans les bulletins périodiques communautaires et communaux : 5 parutions dans le *CCPLC Mag*, et parutions dans les bulletins municipaux,
- Information dans la Newsletter de la CCPLC, vers 450 inscrits à cette lettre,
- Affichage à l'hôtel communautaire et dans les mairies, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêts), et flyers réguliers à destination des communes,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure dans chaque commune et au siège de la CCPLC ; **67 remarques collectées, ayant donné lieu à réponse**,
- Organisation de réunions publiques générales ou thématiques par commune, par pôle géographique ou pour le territoire ; 2 réunions publiques aux étapes-clés :
  - 16/12/2020 en visio (20 participants) pour présenter le projet de PADD,
  - 14/12/2022 en présentiel (70 participants) pour présenter le règlement et les OAP,



### **3.1. Désignation de la commission d'enquête**

Par courrier en date du 28 mars 2023, le Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique.

Par décision n°E23000059/85 en date du 14 avril 2023 le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

En qualité de Président : Monsieur Jacky RAMBAUD

En qualité de membres titulaires : Monsieur Rémi ABRIOL et Monsieur Philippe GAUBERT ;

Monsieur Rémi ABRIOL est chargé d'assurer la présidence en cas d'empêchement de Monsieur Jacky RAMBAUD.

### **3.2. Préparation de l'enquête**

#### **3.2.1. Démarches en amont**

A réception de la désignation du Tribunal Administratif un contact téléphonique est pris le mardi 11 avril avec Madame Christelle FLEURY, Responsable du service Urbanisme, Habitat, Mobilité et Environnement, à la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie, chargée de l'organisation de l'enquête publique unique.

Une première réunion téléphonique se tient le mardi 18 avril 2023. Y participaient Monsieur VILLA, Directeur Général Adjoint des Services, Madame FLEURY, Responsable du service Urbanisme, Habitat, Mobilité et Environnement, Monsieur RAMBAUD, Président de la Commission d'enquête. L'objet de la réunion est d'aborder le contexte de l'enquête à venir. Une réunion de présentation du projet de PLUiH-PDA et de planification est fixée pour le mercredi 3 mai.

La réunion du 3 mai a pour objet la présentation du projet sous son angle politique par Messieurs Valentin JOSSE, Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie et Monsieur Christian GUENION, Vice-Président de la CCPLC, en charge de l'aménagement et de l'environnement.

Y assistaient : Monsieur VILLA, Madame FLEURY, ainsi que les membres de la commission d'enquête : Monsieur Rémi ABRIOL, Monsieur GAUBERT et Monsieur RAMBAUD.

A l'issue de la présentation du projet, la réunion s'est poursuivie par la planification de l'enquête, l'examen des modalités de publicité, la définition du nombre et des lieux de permanences, la décision d'utiliser un registre dématérialisé et de se réunir le lundi 3 juillet.

Le lundi 3 juillet est mis à profit pour valider le planning des permanences, rédiger un projet d'arrêté, d'avis d'enquête publique et d'élaborer le plan d'affichage. Y assistaient : Monsieur VILLA, Madame FLEURY, ainsi que les membres de la commission d'enquête : Monsieur Rémi ABRIOL, Monsieur GAUBERT et Monsieur RAMBAUD.

Le lundi 10 juillet est consacré à la réception des dossiers "papiers" par les commissaires enquêteurs et à la visite des lieux organisées par M. VILLA. Y participaient Monsieur Christian GUENION, Vice-Président de la CCPLC M. VILLA, M. ABRIOL, M. GAUBERT et M. RAMBAUD.

La visite des lieux a été consacrée aux secteurs les plus significatifs dans le cadre du projet de PLUiH, à savoir les OAP, les STECAL, les PDA.

Les projets d'arrêté, d'avis d'enquête et d'avis de presse ont fait l'objet d'un nouvel examen entre le représentant du porteur de projet et la commission d'enquête. De même pour les lieux d'affichages des avis et le nombre d'affiches destinées à informer le public.

Mercredi 9 août, réunion de la commission au siège de l'enquête, pour paraphe des dossiers et des 18 registres papiers. La fin de matinée est consacrée à une rapide prise en main du registre dématérialisé "Préambules".

L'après-midi est employée à la visite des mairies de Marillet, Saint Hilaire de Voust, Loge Fougereuse, Cezais et Thouarsais Bouildroux. Lors de ces visites, le dossier et le registre d'enquête propres à la commune sont remis soit au Maire, à un adjoint en présence du personnel d'accueil. Les lieux destinés aux permanences sont visités et leur accessibilité vérifiée.

Jeudi 10 août, la journée est également consacrée à la visite des mairies par la commission d'enquête pour dépôt des dossiers, registres et visite des locaux à Bazoges en Pareds, La Tardière (Terval), Antigny, Saint Maurice le Girard, Saint Sulpice en Pareds, Saint Maurice des Noues, La Chapelle aux Lys (Terval), Cheffois, Menomblet, Saint Pierre du Chemin, Breuil Barret (Terval), La Châtaigneraie.

### 3.2.2. L'arrêté d'ouverture

L'arrêté intercommunal A23-106 en date du 7 juillet 2023, prescrivant et arrêtant l'organisation de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat, sur la création de 6 périmètres délimités des abords (PDA), (1 à Bazoges-en-Pareds, 1 à La Châtaigneraie, 1 à Menomblet, 2 à Mouilleron-Saint-Germain, 1 à Saint Pierre-du-Chemin).

Il précise :

- L'objet de l'enquête publique unique ;
- La mission de la Commission d'enquête ;
- La liste des pièces du dossier qui seront à disposition du public ;
- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- L'adresse internet du registre dématérialisé ;
- Les modalités de consignations des observations du public ;
- Les permanences des Commissaires Enquêteurs ;
- Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

### 3.2.3. Les permanences de la commission d'enquête

|                   |   |
|-------------------|---|
| ANTIGNY           | Mercredi 20 septembre de 15h00 à 18h00  |
| BAZOGES-EN-PAREDS | Mercredi 13 septembre de 9h30 à 12h30   |
| CEZAIS            | Mercredi 16 août de 15h30 à 18h30   |
| CHEFFOIS          | Mercredi 13 septembre de 13h30 à 16h30  |
| LA CHÂTAIGNERAIE  | Mercredi 16 août de 9h30 à 12h30 Mercredi 6 septembre de 15h00 à 18h00 Vendredi 22 septembre de 14h00 à 17h00 |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| LOGE FOUGEREUSE              | Lundi 21 août de 9h30 à 12h30   |
| MARILLET                     | Mercredi 23 août de 14h00 à 17h00                                     |
| MENOMBLET                    | Mercredi 6 septembre de 9h00 à 12h00                                  |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN     | Jeudi 17 août de 9h00 à 12h00 Vendredi 1er septembre de 15h00 à 18h00 |
| SAINT HILAIRE-DE-VOUST       | Mercredi 20 septembre de 9h00 à 12h00                                 |
| SAINT MAURICE-DES-NOUES      | Mercredi 30 août de 9h30 à 12h30                                      |
| SAINT MAURICE-LE-GIRARD      | Mardi 5 septembre de 15h00 à 18h00                                    |
| SAINT PIERRE-DU-CHEMIN       | Lundi 18 septembre de 9h30 à 12h30                                    |
| SAINT SULPICE-EN-PAREDS      | Mercredi 30 août de 15h00 à 18h00                                     |
| TERVAL/ Breuil-Barret        | Mardi 5 septembre de 9h30 à 12h30                                     |
| TERVAL / La Chapelle-aux-Lys | Jeudi 14 septembre de 15h00 à 18h00                                   |
| TERVAL / La Tardière         | Vendredi 8 septembre de 14h30 à 17h30                                 |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX        | Vendredi 8 septembre de 9h30 à 12h30                                  |
|                              | Mercredi 23 août de 9h30 à 12h30                                      |

### 3.2.4. Information du public, publicité et affichage

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal N°A23-106, les avis ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole, 1<sup>ère</sup> parution le vendredi 21 juillet, 2<sup>ème</sup> parution le 18 août 2023.

Du 21 juillet au 22 septembre, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux extérieurs des 16 communes du Pays de La Châtaigneraie.

Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant 85 points d'affichages.

L'avis a également été affiché sur les panneaux lumineux de la ville de La Châtaigneraie.

L'arrêté ainsi que l'avis d'enquête publique précisait : "Les observations du public seront accessibles sur le site Internet précité, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête. Les observations transmises par courriels ou par lettres ou sur les registres papier seront insérées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous. Les données personnelles type

adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes reçues."

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4760>.

#### 4. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COMMUNES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

| STRUCTURE   | DATE RECEPTION AR | DATE DE SIGNATURE DE L'AVIS | DATE DE RECEPTION DE L'AVIS   | TYPE AVIS                      |
|---|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| DOTM en tant que secrétariat de la CDPENAF                                | 23/03/2023        | 08/06/2023                  | Voir mail CF                  | Défavorable                    |
| DREAL des Pays de la Loire  | 24/04/2023        | 22/06/2023                  | Réception sur leur plateforme | Projet inabouti et perfectible |
| DOTM DE LA VENDEE   | 23/03/2023        | 19/06/2023                  | 27/06/2023                    | Défavorable                    |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE  | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| CONSEIL REGIONAL DES PAYS DE LA LOIRE                                     | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  | 24/03/2023        | 19/06/2023                  | 26/06/2023                    | Favorable avec réserves        |
| CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDEE  | 24/03/2023        | 19/06/2023                  | 26/06/2023                    | Défavorable                    |
| CHAMBRE DES METIERS DE LA VENDEE  | 24/03/2023        | 06/06/2023                  | 13/06/2023                    | Favorable                      |
| CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE - Délégation Régionale du CNPF | 27/03/2023        | 19/06/2023                  | 29/06/2023                    | Défavorable                    |
| INAO - Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes              | 24/03/2023        | 24/04/2023                  | 28/04/2023                    | Favorable                      |
| SYNDICAT MIXTE FONTENAY SUD VENDEE DEVELOPPEMENT                          | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN                                  | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FONTENAY-VENDEE                            | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL                                | 25/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POULZAISES                              | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRE AUTISE                                | 28/03/2023        |                             |                               |                                |
| PETR DU PAYS DE GATINE  | 27/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOCAGE BRESSUIRAIS                             | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY                              | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| UDAP de Vendée  | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| EPF   | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| COPIE   | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| CAJIE 85  | 27/03/2023        |                             |                               |                                |
| ADILE 85  | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| HABITAT HUMANISME   | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| VENDEE EXPANSION  | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES PARTENAY GATINE                                    | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| SOLHA VENDEE  | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| HATEIS HABITAT  | 27/03/2023        | 21/06/2023                  | 21/06/2023                    | Favorable                      |
| ILPO VENDEE   | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| PODELIHA  | 24/03/2023        |                             |                               |                                |
| VENDEE HABITAT  | 23/03/2023        |                             |                               |                                |
| VENDEE LOGEMENT   |                   |                             |                               |                                |
| Mairie DE ANTIGNY   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE BAZOGES EN PAREDS   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable avec réserves        |
| Mairie DE CEZAIS  | 24/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE CHEFFOIS  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable avec réserves        |
| Mairie DE LA CHATAIGNERAIE  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE TERVAL  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable avec réserves        |
| Mairie DE LOGE-FOUGEREUSE   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable avec réserves        |
| Mairie DE MARILLET  | 25/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE MENOMBLET   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable avec réserves        |
| Mairie DE MOUILLERON ST GERMAIN   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE SAINT HILAIRE DE VOUST  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE SAINT MAURICE DES NOUES   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE ST MAURICE LE GIRARD  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE ST PIERRE DU CHEMIN   | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE ST SULPICE EN PAREDS  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| Mairie DE THOUARSAIS-BOULDROUX  | 23/03/2023        |                             |                               | Favorable                      |
| RTE   | Pas d'envoi       |                             | 24/04/2023                    | Remarques                      |
| Gaz de France   | Pas d'envoi       |                             | 16/05/2023                    | Souhaite rencontre             |
| VENDEE EAU  |                   |                             |                               | Renvoi à l'enquête publique    |

## LES PROJETS SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

### 5. LE PLUIH

#### 5.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est l'une des pièces constitutives du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH).

Il a pour fonctions principales d'analyser l'état initial de l'environnement, d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement, d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

#### 5.2. L'Etat initial de l'environnement et Analyse Paysagère

##### Les zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel.

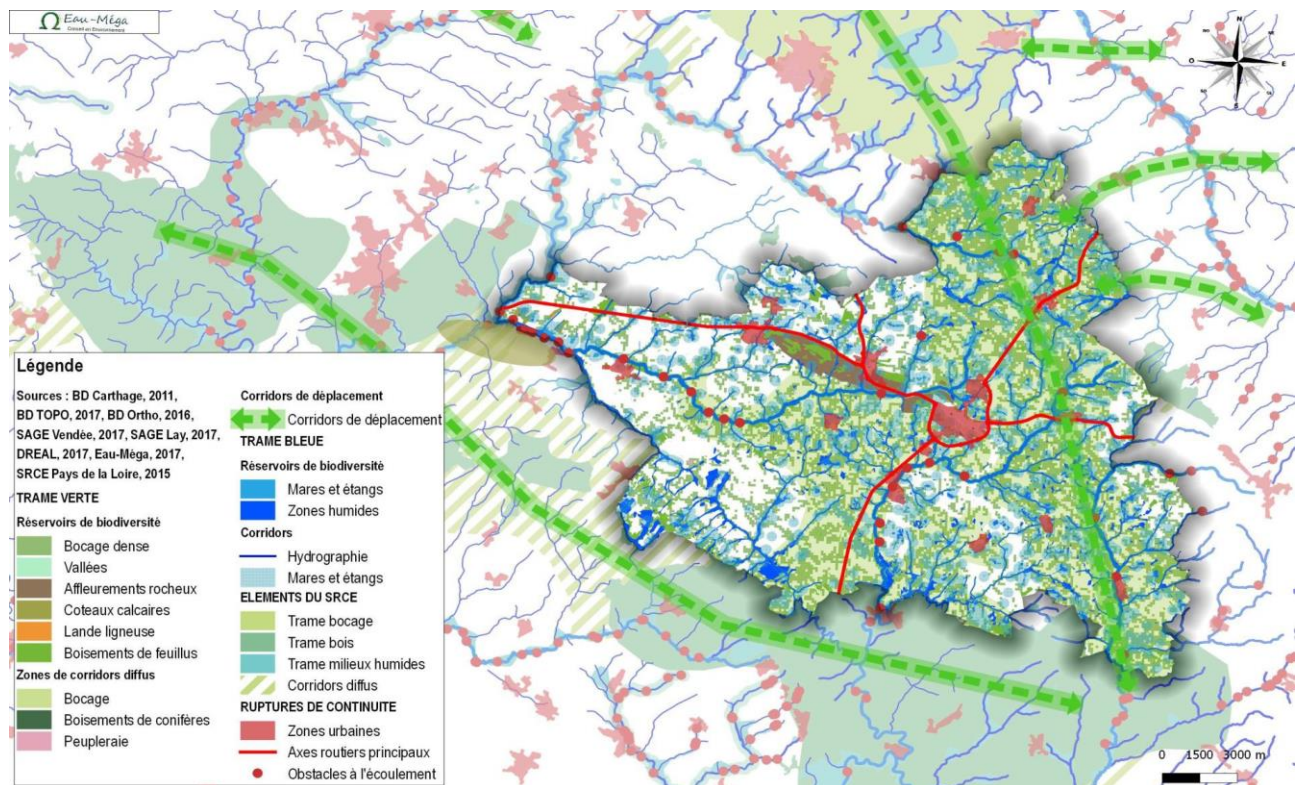
Il n'existe aucun site Natura 2000 à moins de 5 km de la Communauté de Communes.

Plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles, tels que la Colline des Moulins, le Rocher de Cheffois, l'Etruyère.

On note la présence de 6 ZNIEFF de type 1 et de 6 ZNIEFF de type 2.

##### La Trame Verte et Bleue

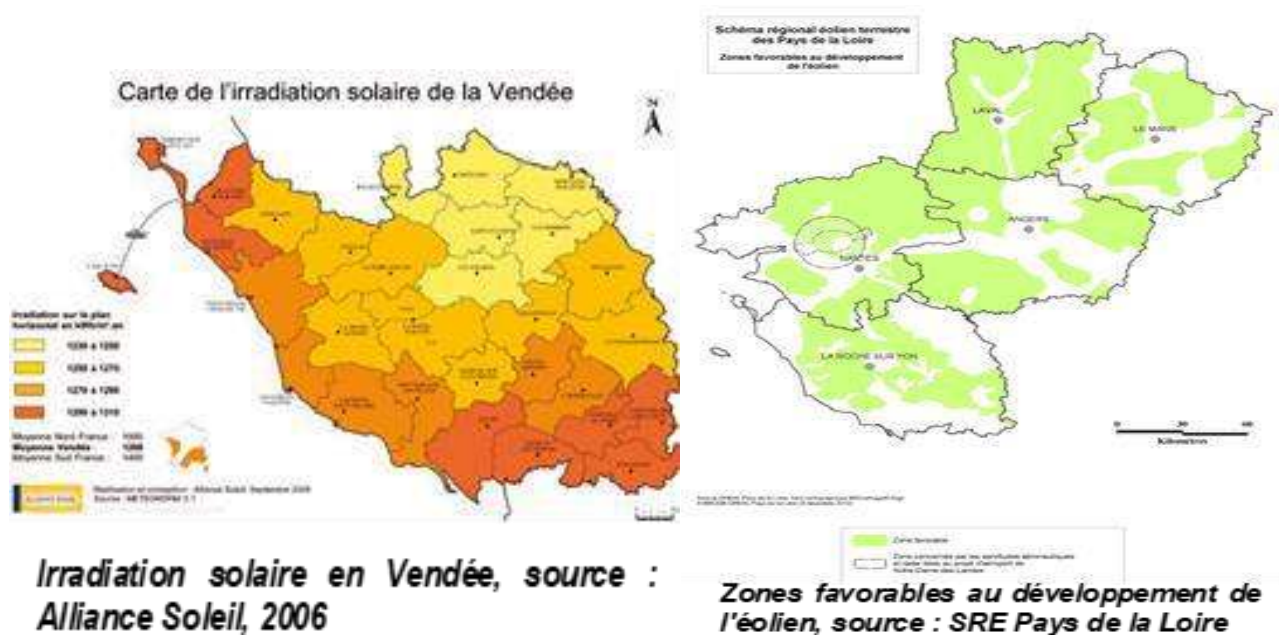
La carte suivante présente la synthèse de la trame verte et bleue. On y retrouve les composantes de la trame verte (bocage dense, bocage ouvert, boisements, vallées alluviales, coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides, mares, étangs, ...)





Les zones favorables ont été définies dans le cadre d'une analyse multicritères, par croisement du potentiel (ressource éolienne) et des contraintes (protection paysagère et patrimoniale, préservation de la biodiversité, respect des contraintes et servitudes techniques).

Les zones favorables ainsi définies concernent des parties généralement importantes du territoire, sans qu'il soit possible, à cette échelle, de mettre en évidence de manière fine les contraintes de proximité présentes dans le secteur géographique qu'elles recouvrent. Cette analyse a donné la carte suivante.



### 5.2.2. Identification des risques majeurs

|                          | Risque inondation | Risque mouvement de terrain | Risque sismique | Risque météorologique | Risque rupture de barrage | Risque TMD | Risque minier |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------|
| Antigny                  | x                 | x                           | x               | x                     |                           | x          | x             |
| Bazoges en Pareds        | x                 | x                           | x               | x                     | x                         | x          |               |
| Breuil Barret            |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Cezais                   |                   | x                           | x               | x                     |                           | x          | x             |
| Chapelle aux Lys         | x                 |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Chataigneraie            | x                 |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Cheffois                 |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Loge Fougereuse          | x                 |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Marillet                 | x                 |                             | x               | x                     |                           | x          | x             |
| Menomblet                | x                 | x                           | x               | x                     |                           | x          |               |
| Mouilleron Saint Germain |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Saint Maurice des Noues  |                   |                             | x               | x                     |                           | x          | x             |
| Saint Maurice le Girard  |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Saint Pierre du Chemin   | x                 | x                           | x               | x                     |                           | x          |               |
| Saint Sulpice en Pareds  |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |
| Saint-Hilaire de Voust   | x                 |                             | x               | x                     |                           | x          | x             |
| Tardière                 |                   | x                           | x               | x                     |                           | x          |               |
| Thouarsais Bouildroux    |                   |                             | x               | x                     |                           | x          |               |

Les documents qui encadrent le risque inondations :

- Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) : Vendée et Lay Amont
- Plan d'Actions pour la Protection contre les Inondations (PAPI) de la Sèvre Nantaise

**a) Risque mouvement de terrain**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou lié à l'activité de l'homme (anthropique).

- **Le retrait/gonflement des argiles** : L'aléa retrait/gonflement des argiles est estimé moyen au droit des vallées alluviales et au Sud-Ouest du territoire sur les communes de Cezais, Saint-Sulpice-en-Pareds et de Bazoges-en-Pareds.
- **Les glissements de terrains.**
- **Les effondrements de cavités souterraines** : 16 cavités souterraines et 6 effondrements sont recensés au droit de la Communauté de Communes.
- **Les coulées boueuses et torrentielles.**

**b) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Le territoire de la Communauté de Communes héberge les installations classées suivantes :

| Commune               | Régime         | Bovins | Carrières | Industries | Porcs | Volailles | Total général |
|-----------------------|----------------|--------|-----------|------------|-------|-----------|---------------|
| ANTIGNY               | Autorisation   |        | 1         | 2          |       | 3         | 6             |
|                       | Enregistrement |        |           | 1          | 1     |           | 2             |
| BAZOGES EN PAREDS     | Autorisation   |        |           |            |       | 4         | 4             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 1     |           | 1             |
| BREUIL BARRET         | Autorisation   |        |           |            |       | 1         | 1             |
| CEZAIS                | Autorisation   |        |           |            |       | 2         | 2             |
| CHEFFOIS              | Autorisation   |        |           | 1          |       | 4         | 5             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 2     |           | 2             |
| LA CHAPELLE AUX LYS   | Autorisation   |        |           |            | 1     |           | 1             |
| LA CHATAIGNERAIE      | Autorisation   |        |           | 4          |       |           | 4             |
| LA TARDIERE           | Autorisation   |        |           | 1          |       | 4         | 5             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 4     |           | 4             |
| LOGE FOUGEREUSE       | Autorisation   |        |           |            |       | 1         | 1             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 1     |           | 1             |
| MENOMBLET             | Autorisation   |        |           |            |       | 4         | 4             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 1     |           | 1             |
| MOUILLERON EN PAREDS  | Autorisation   |        |           | 2          |       | 4         | 6             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 2     |           | 2             |
| ST GERMAIN L AIGILLER | Autorisation   |        | 1         |            |       |           | 1             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 1     |           | 1             |
| ST HILAIRE DE VOUST   | Autorisation   |        |           |            |       | 1         | 1             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 4     |           | 4             |
| ST MAURICE DES NOUES  | Autorisation   | 1      |           |            |       | 2         | 3             |
|                       | Enregistrement |        |           |            | 2     |           | 2             |

Aucune activité Seveso susceptible de générer un risque pour la population n'est recensée sur le territoire.

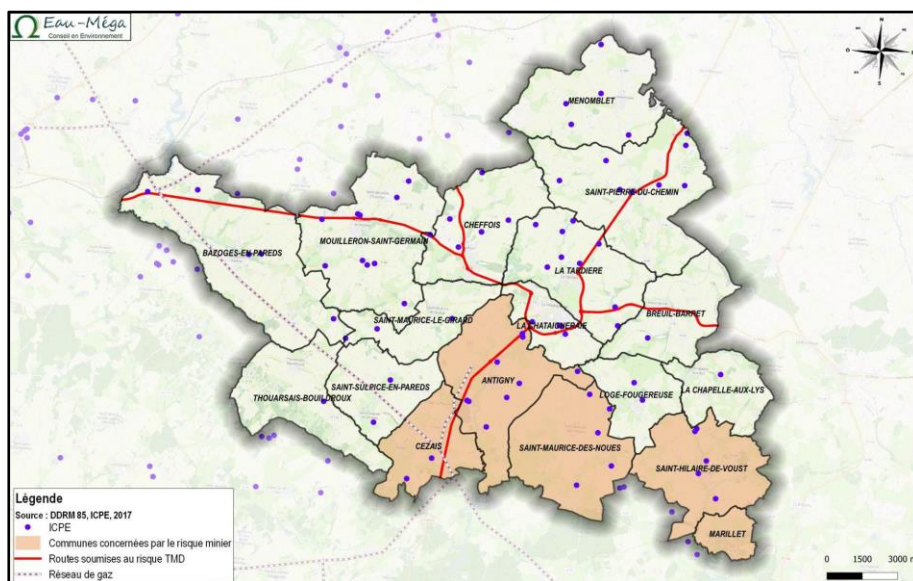
c) **Risque minier**

Les manifestations en surface du risque minier sont de plusieurs ordres en fonction des matériaux exploités, des gisements et des modes d'exploitation.

Sur le territoire du Pays de La Châtaigneraie, les communes d'Antigny, Cezais, Marillet, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Maurice-des-Noues sont concernées.

d) **Transport de matières dangereuses**

La Communauté de Communes est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur les infrastructures suivantes : RD 752 et RD 960B et par une conduite de gaz.



### 5.2.3. Nuisances et sources de pollution

a) **Gestion des eaux usées**

- **Assainissement collectif** : La CCPLC envisage, dans le cadre de la loi NOTRe, de prendre la compétence assainissement pleine et entière. A l'heure actuelle, l'assainissement collectif est une compétence communale qui peut être sous-traitée à des gestionnaires privés ou gérée en régie.
- **Assainissement non-collectif** : La gestion des installations d'assainissement non-collectif est une compétence intercommunale depuis 2005.

b) **Gestion des eaux pluviales**

Sur le territoire, les entrées/sorties de bourgs sont caractérisées par des fossés accueillant les eaux pluviales et de ruissellement. Dès lors que l'on entre dans les bourgs, les eaux sont collectées dans le réseau et sont acheminées vers des exutoires tels que des cours d'eau.

c) **Gestion des déchets**

Les compétences du traitement et de la collecte des déchets du Pays de la Châtaigneraie ont été confiées en régie au Syndicat de Collecte des Ordures Ménagères "SCOM Est Vendéen".

**d) Qualité de l'air**

Au Pays de la Châtaigneraie, les émissions de gaz à effet de serre atteignent 4% des émissions départementales, tandis que la consommation énergétique atteint 3% de la consommation départementale.

Dans un contexte où les questions autour du changement climatique ne cessent de se poser, le Pays de La Châtaigneraie s'est engagé dans une démarche volontaire de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

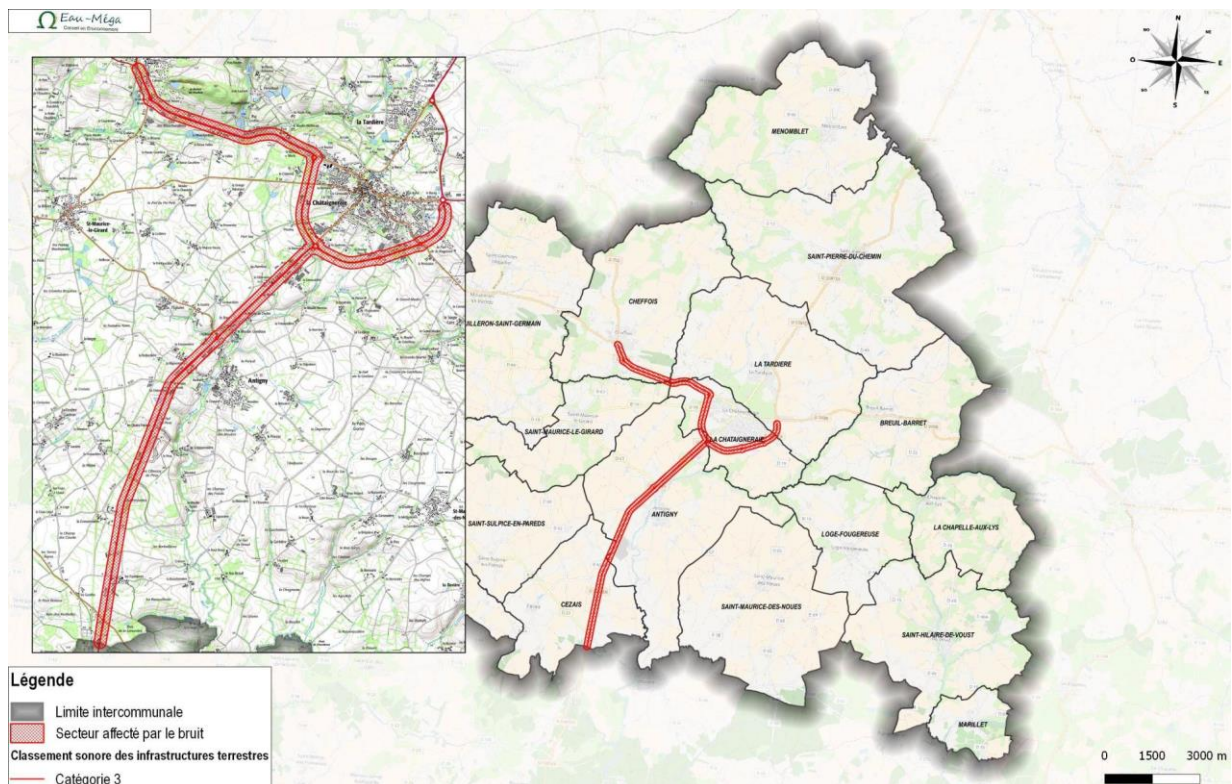
**e) Pollution des sols**

La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée.

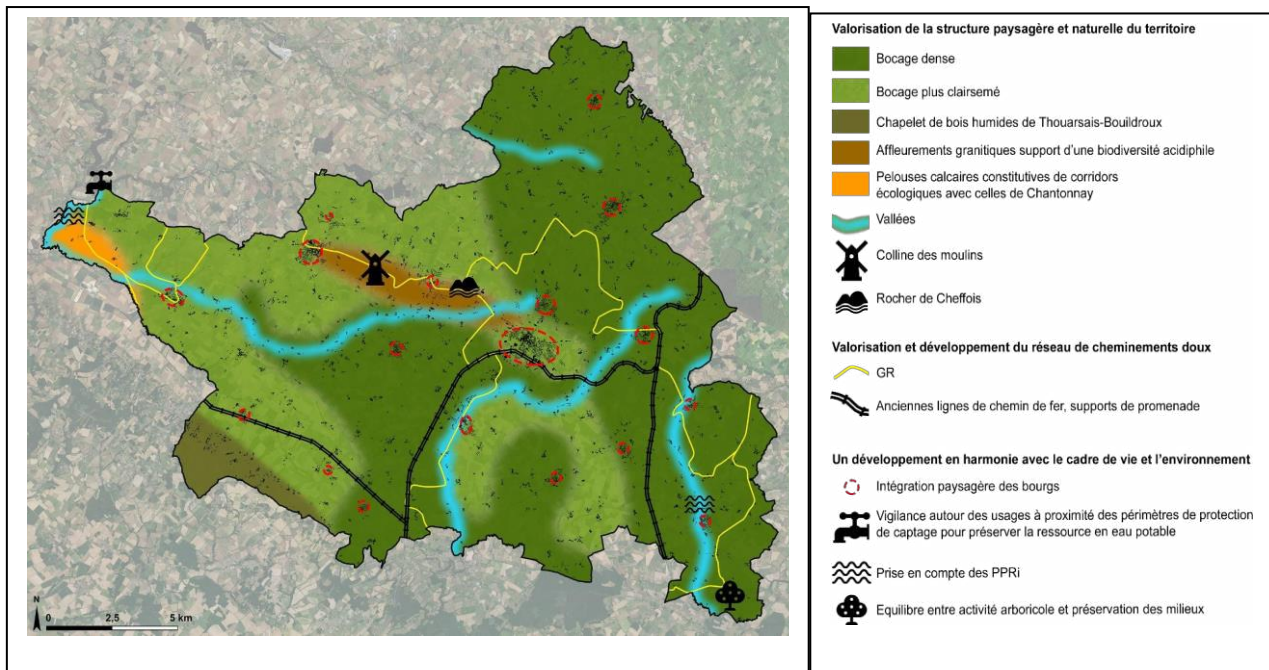
Selon ces bases de données, il n'existe aucun sol pollué sur le territoire, mais 108 sites sont potentiellement pollués.

**f) Nuisances sonores**

Carte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières



## 5.2.4. Les enjeux paysagers et environnementaux



Le territoire possède un réseau bocager plus ou moins dense qui subit une dynamique de dédensification. Ce bocage, aux nombreux intérêts paysagers et écologiques est un atout pour le territoire et sa préservation est un enjeu particulièrement important

Le développement futur du territoire devra se faire en harmonie avec le cadre de vie et l'environnement. Pour cela, *l'intégration paysagère des bourgs* et de façon plus globale du bâti est nécessaire et notamment en tant que vecteur de valorisation du territoire. Elle peut se faire en apportant une attention particulière sur la zone de transition entre espace bâti et espace agro-naturel en travaillant sur la trame végétale, les cheminements doux, les matériaux ou encore les couleurs... Le développement doit également se faire de manière à *ne pas exposer de nouvelles populations aux risques les plus importants*. Pour ce faire le PLUi se doit d'être en cohérence avec les Plans de Prévention du Risques Inondations du Lay amont et de la Vendée. Enfin, *le développement doit se faire en cohérence avec les ressources disponibles sans remettre en cause la pérennité* de celles-ci. C'est ainsi qu'une vigilance toute particulière devra être portée à l'occupation des sols au sein des périmètres de protection de captage.

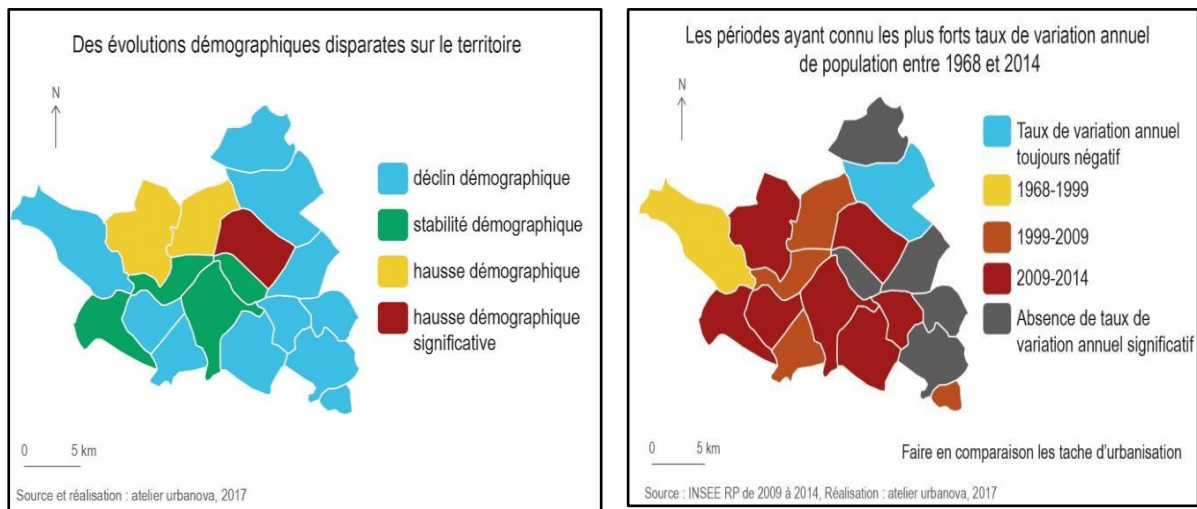
## 5.3. Le diagnostic territorial

### 5.3.1. Un accroissement démographique à conforter

Une faible natalité qui compense à peine la mortalité, assurant de justesse le renouvellement des générations. Cette faiblesse risque de s'accroître avec le vieillissement de la population et la baisse du taux de fécondité.

Une attractivité migratoire à la hausse depuis la fin des années 1990, mais encore timide et incertaine. Les nouveaux habitants ne sont pas nécessairement de jeunes ménages avec enfants, ils peuvent aussi être un public spécifique venant bénéficier des services médicaux d'accueil et d'assistance présents sur le territoire (personnes âgées ou handicapées notamment).

La crise sanitaire de 2020-2021 a rendu plus attractif le territoire, notamment pour les jeunes ménages, en quête d'espace et de cadre de vie agréable.



### 5.3.2. D'une urbanisation extensive vers l'intensive

Un territoire historiquement marqué par le surdéveloppement des hameaux et l'empreinte de l'agriculture.

Le territoire connaît un important mitage, résultat du surdéveloppement des hameaux ces dernières décennies, mais également de l'empreinte historique de l'agriculture, encore très présente.

#### La qualification des espaces bâtis

##### Les bourgs

La définition du bourg : Le bourg est constitué d'un ensemble bâti structuré ou de plusieurs ensembles bâtis constituant une unité urbaine cohérente et fonctionnant de façon globale.

**Cas des Communes Nouvelles** : Mouilleron-St-Germain compte deux bourgs (celui de Mouilleron et celui de St Germain) et Terval compte trois bourgs (la Tardière, Breuil-Barret et La Chapelle-aux-Lys)

**Cas des bourgs partagés** : La commune déléguée de la Tardière (Terval) possède deux zones d'urbanisation partagée avec la commune limitrophe de La Châtaigneraie.

Du point de vue du fonctionnement urbain, ces deux zones font partie du bourg de la Châtaigneraie, au-delà de ce hameaux (comme le Cerf ou le Terrier) qui ont connu des extensions urbaines récentes.

Ce bourg est particulier du fait de la topographie des lieux ne facilitant pas une urbanisation par un phénomène de captation par la commune voisine de la Caillère (hors EPCI), est différent et ne peut s'apparenter à une zone urbaine, tellement elle est diffuse.

**Les critères de définition des villages ou hameaux densifiables : Pour être considéré comme village densifiable un noyau bâti doit répondre aux critères suivants :**

| Critères éliminatoires   |   |   | Critères Obligatoires                   |   | Critères informatifs |                                    |  |                                  |   |
|--|---|---|---|---|----------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Dans une zone de risque (inondation par exemple) (si oui éliminatoire) | Présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village. (si oui éliminatoire) | Présence d'une sensibilité environnementale d'importance. (si oui éliminatoire) | Présence d'environ 15 logements minimum | Présence de dents creuses dans le village | Tissu ancien resseré | Nb bâtis de 50 à 250m <sup>2</sup> | Présence de l'assainissement collectif | Distance au bourg le plus proche | Nombre potentiel de nouveau logements possibles |

### Les hameaux et bâtis isolés

Le restant de l'urbanisation (au-delà des bourgs et villages densifiables) est considéré comme hameau ou bâti isolé. Ces bâtiments ou groupes de batiments peuvent être agricoles ou occupés par des tiers.

### 5.3.3. Vers une optimisation de la consommation foncière

Synthèse de la consommation foncière 2012-2021 pour le Pays de la Châtaigneraie (surfaces en hectares, voiries incluses et équipements publics inclus) :

| Surface (ha)           | HABITAT     | ECONOMIE    | Total général | AVEC MAJORATION VOIRIE |
|------------------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|
| <b>Hors enveloppes</b> | <b>33,5</b> | <b>46,9</b> | <b>80,3</b>   | <b>106,8</b>           |
| <b>Dans enveloppes</b> | <b>12,4</b> | <b>4,1</b>  | <b>16,5</b>   | <b>16,5</b>            |
| <b>Total</b>           | <b>45,8</b> | <b>50,9</b> | <b>96,7</b>   | <b>123,3</b>           |
| <b>EQUIPEMENTS</b>     |             |             |               | <b>6</b>               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   |             |             |               | <b>129,3</b>           |

La consommation foncière des dix dernières années pour le Pays de la Châtaigneraie, retenue dans le cadre du projet de PLUiH s'élève donc à 129.3ha sur la période 2012-2021.

### Synthèse comparative des méthodes de calcul de la consommation foncière des dix dernières années

| Méthodes   | surfaces consommées (en hectares) |
|--|-----------------------------------|
| MAJIC 2008-2017 "brut"                                     | 132                               |
| MAJIC 2008-2017 "ajusté"                                   | 172,3                             |
| MAJIC 2012-2021 "brut"                                     | 96,7                              |
| MAJIC 2012-2021 "ajusté"                                   | <b>129,3</b>                      |
| Portail de l'artificialisation CEREMA (2011-2020) "brut"   | 84                                |
| Portail de l'artificialisation CEREMA (2011-2020) "ajusté" | 113,1                             |

**Méthode « brute » :** ce sont les chiffres bruts issus de ces bases de données

**Méthode « ajustée » :** résultats obtenus suite aux ajustements effectués (voir explication de la méthodologie aux paragraphes suivants), afin de tenir compte de la consommation foncière des équipements publics et d'inclure également la part des voiries et infrastructures (33% des surfaces en extension). Le calcul retenu dans le cadre du projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie est donc celui issu de la méthode MAJIC 2012-2021 ajustée.

La consommation foncière de la décade précédente (2012-2021) est donc estimée à 129.3 hectares.

Le projet de PLUiH doit s'engager à être en deçà de cette consommation foncière passée et à tendre vers un objectif de réduction de 50% des surfaces en extension.

### 5.3.4. Le cadrage SCoT et l'ambition démographique du territoire

Le SCOT a été approuvé le 22 avril 2021. Pour le territoire intercommunal du Pays de la Châtaigneraie, il donne les chiffres suivants dans l'extrait du DOO. Ces surfaces devront être ventilées par commune, en respectant l'équilibre déterminé par l'armature urbaine entre les communes pôles et non-pôles. Ramené à 10 ans, le SCoT prévoit une consommation foncière maximale de 52 hectares au total (habitat et économie).

| 1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces              |   |   |   |   |  |              |   |
|---|---|---|---|---|--|--------------|---|
| Période 2021-2036   | Développement résidentiel                                   |   |   | Développement économique  |  | Equipement s | TOTAL<br>(ha mobilisables en extension – maximum) |
|   | Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum) | Densité moyenne des logements en extension (log/ha) | Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle (ha – maximum) | Surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques (ha) | Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha – maximum) |              |   |
| SCOT SUD-EST VENDÉE   | 37%   | 16  | 175,5   | 168,5<br>Dont 13,5 de friche                                      | 122,5  | 15,0         | 313   |
| CC du Pays de la Châtaigneraie                                      | 29%   | 15  | 43  | 54,5<br>Dont 0,3 de friche  | 30   | 5,0          | 78  |
| La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain | 35%   | 16  | 17  | 40  | 21,5   |              | +/-38,5   |
| Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie                | 25%   | 15  | 26  | 14,5<br>Dont 0,3 de friche  | 8,5  |              | +/-34,5   |

### Le scénario de croissance démographique

Pour le pays de la Châtaigneraie, l'objectif est de pérenniser la croissance démographique et de permettre un encadrement du développement des communes rurales au profit des polarités du territoire (voir armature SCoT). Ainsi, le scénario démographique qui a été retenu pour le projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie se base sur :

Un taux de croissance annuel moyen (TCAM) tel que défini dans le SCoT pour la période 2021-2036, à savoir :

- TCAM de 0.60% pour les communes pôles (Antigny, La Châtaigneraie, la commune déléguée de La Tardière-Terval, Mouilleron-Saint-Germain)
- TCAM de 0.34% pour les autres communes

Ci-dessous le tableau récapitulatif de l'objectif de croissance démographique calculé par commune pour suivre le scénario démographique retenu par les élus.

Le Pays de la Châtaigneraie ambitionne un gain de population de l'ordre de 710 nouveaux habitants à l'horizon 2034.

|                   | POPULATION, INSEE |                      |               | TCAM : scénario SCoT |          |         |                      |
|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------|---------|----------------------|
|                   | POP_2017          | pop des ménages 2017 | % pop ménages | TCAM                 | pop 2024 | pop2034 | gain PLUiH 2024-2034 |
| ANTIGNY           | 1059              | 1 005                | 6,7%          | 0,60%                | 1 048    | 1 113   | 65                   |
| BAZOGES-EN-PAREDS | 1153              | 1 149                | 7,7%          | 0,34%                | 1 177    | 1 217   | 41                   |
| BREUIL-BARRET     | 630               | 609                  | 4,1%          | 0,34%                | 623      | 645     | 22                   |
| CEZAI             | 300               | 300                  | 2,0%          | 0,34%                | 307      | 318     | 11                   |
| CHEFFOIS          | 977               | 984                  | 6,6%          | 0,34%                | 1 007    | 1 042   | 35                   |

|                         |        |        |       |       |        |        |     |
|-------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-----|
| LA CHAPELLE-AUX-LYS     | 253    | 282    | 1,9%  | 0,34% | 289    | 299    | 10  |
| LA CHÂTAIGNERAIE        | 2544   | 2 326  | 15,5% | 0,60% | 2 426  | 2 575  | 150 |
| LA TARDIERE             | 1312   | 1 310  | 8,8%  | 0,60% | 1 366  | 1 450  | 84  |
| LOGE-FOUGEREUSE         | 387    | 375    | 2,5%  | 0,34% | 384    | 397    | 13  |
| MARILLET                | 115    | 117    | 0,8%  | 0,34% | 120    | 124    | 4   |
| MENOMBLET               | 664    | 667    | 4,5%  | 0,34% | 683    | 707    | 24  |
| MOULLERON-SAINT-GERMAIN | 1845   | 1 712  | 11,4% | 0,60% | 1 785  | 1 895  | 110 |
| SAINT-HILAIRE-DE-VOUST  | 594    | 580    | 3,9%  | 0,34% | 594    | 614    | 21  |
| SAINT-MAURICE-DES-NOUES | 648    | 640    | 4,3%  | 0,34% | 655    | 678    | 23  |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD | 588    | 555    | 3,7%  | 0,34% | 569    | 588    | 20  |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN  | 1336   | 1 232  | 8,2%  | 0,34% | 1 262  | 1 306  | 44  |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS | 430    | 411    | 2,7%  | 0,34% | 421    | 436    | 15  |
| THOUARSAIS-BOULDROUX    | 770    | 716    | 4,8%  | 0,34% | 733    | 759    | 25  |
| Total général           | 15 605 | 14 971 | 100%  |       | 14 971 | 16 163 | 713 |

### 5.3.5. Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité

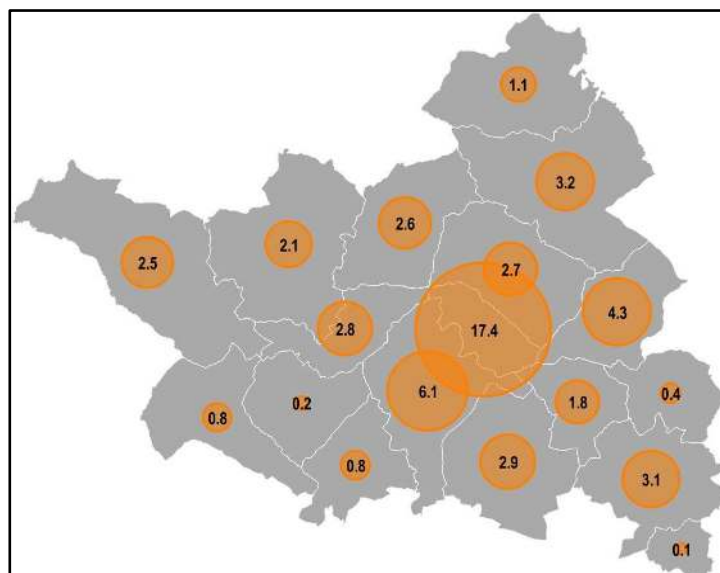
La communauté de communes comprend de nombreux espaces interstitiels dans les enveloppes urbaines des bourgs, les "dents creuses" qui sont autant de moyens d'optimiser le foncier et par là de pérenniser les dynamiques de ces centres.

L'enveloppe urbaine a été définie en appliquant une zone de tampon de dix mètres autour de chaque bâtiment "dur" de plus de 35m<sup>2</sup> du bourg (excluant alors hangars, abris de jardin, etc., considérés comme "légers" et en fusionnant ces zones tampons).

Au total, ce sont environ 56,4 hectares qui sont repérés comme « espaces vides » au sein des enveloppes urbaines du territoire.

Un travail est ensuite engagé à l'échelle de chaque commune, pour déterminer, sur cette surface globale, quels potentiels seront réellement mobilisables dans les dix ans du PLUiH, avec des critères bien définis tels que les parcelles 100% vides, les parcelles divisibles, les cœurs d'îlot.

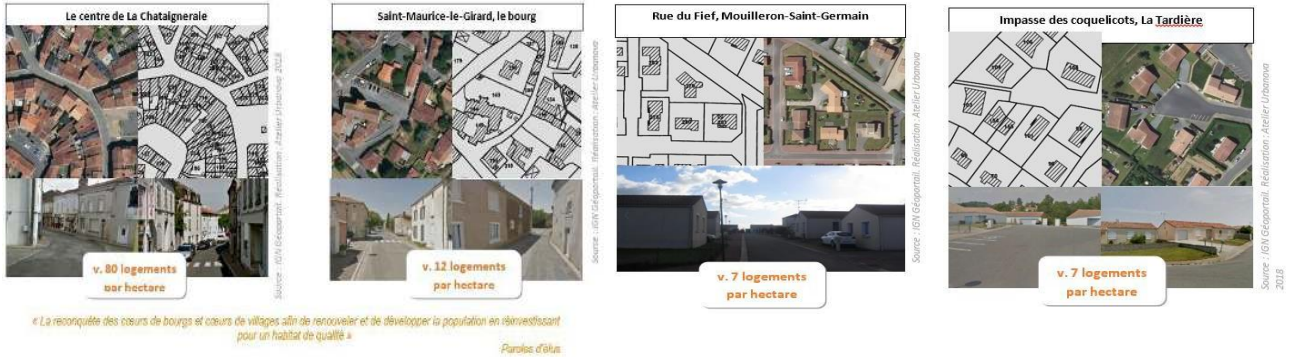
#### Total des surfaces évaluées dans les dents creuses repérées par commune



### 5.3.6. Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières

Les bourgs : formes urbaines et développement

Les extensions urbaines : une prédominance du pavillonnaire peu dense

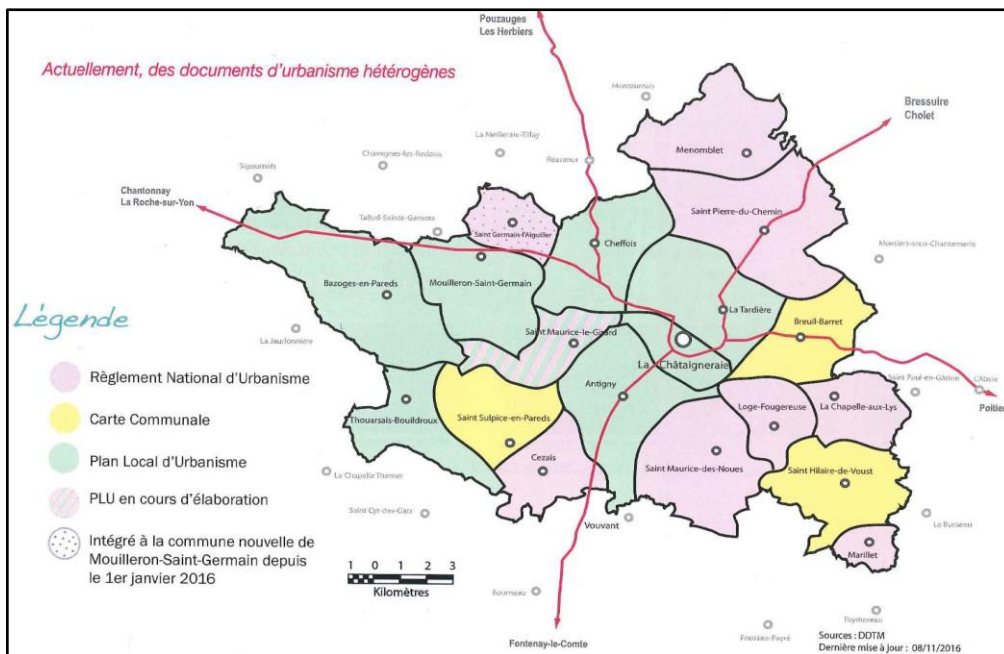


Les villages ou hameaux, témoins de l'activité agricole.

L'ensemble collectif : forme rare et souvent datée



### 5.3.7. L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur



Le PLU de St Maurice le Girard est approuvé et en vigueur.

### 5.3.8. La vie locale dépendante des petites villes

Ce chapitre offre une description du Pays de la Châtaigneraie sur :

- l'offre de services aux personnes hors artisanat et métiers du bâtiment ;
- les équipements de sports, de loisirs et culture ;
- les structures et professionnels de la santé ;
- l'offre commerciale.

### 5.3.9. Transports et Mobilité

Trois lignes de bus mises en place par le département de la Vendée et exploitées par la société Sovetours desservent le territoire.

Ces lignes passent entre deux et quatre fois par jour et ne desservent pas toujours tous les arrêts en fonction des jours de la semaine et des périodes de l'année.

Sauf exceptions, ce service relève plus du déplacement occasionnel que quotidien.

### 5.3.10. Les activités économiques

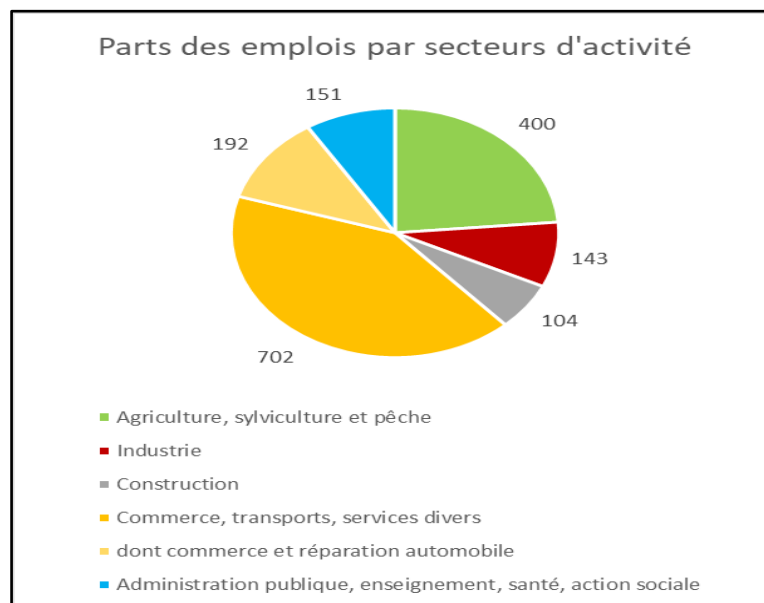
Un bassin d'emploi modeste, mais équilibré et un tissu entrepreneurial essentiellement local.

Les **6362 emplois** sur le territoire s'inscrivent dans une **transformation de l'économie** agricole et rurale vers les services, l'artisanat et le commerce, vers une diversification et une multiplication du nombre d'établissements.

Le tissu économique de la communauté de communes se compose essentiellement de petites entreprises du secteur tertiaire (commerces, artisanat, services,).

L'activité agricole demeure importante sur le territoire, puis de l'industrie en troisième position du nombre d'établissements.

Les emplois liés à cette industrie sont cependant nombreux, particulièrement à Saint-Hilaire-de-Voust et à Mouilleron-Saint-Germain, avec des groupes nationaux ou internationaux concentrant beaucoup d'emplois, mais avec un ancrage local déjà plus incertain.



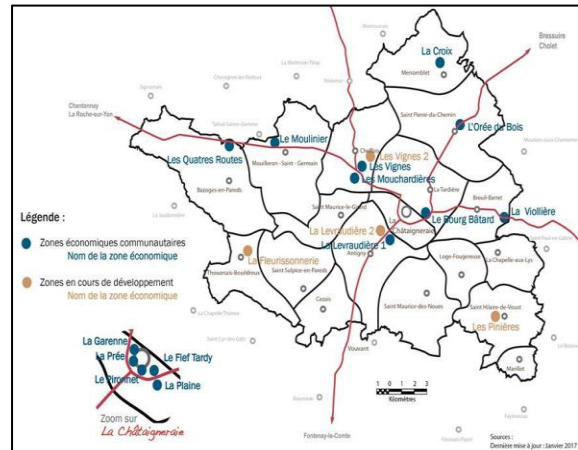
### Des zones d'activité concentrées

Le territoire comporte 18 ZAE dont 4 en cours de développement.

La majorité de ces ZAE se trouvent sur le territoire englobant la ville-centre de la commune de la Châtaigneraie (pôle Antigny-La Châtaigneraie- commune déléguée de La Tardière).

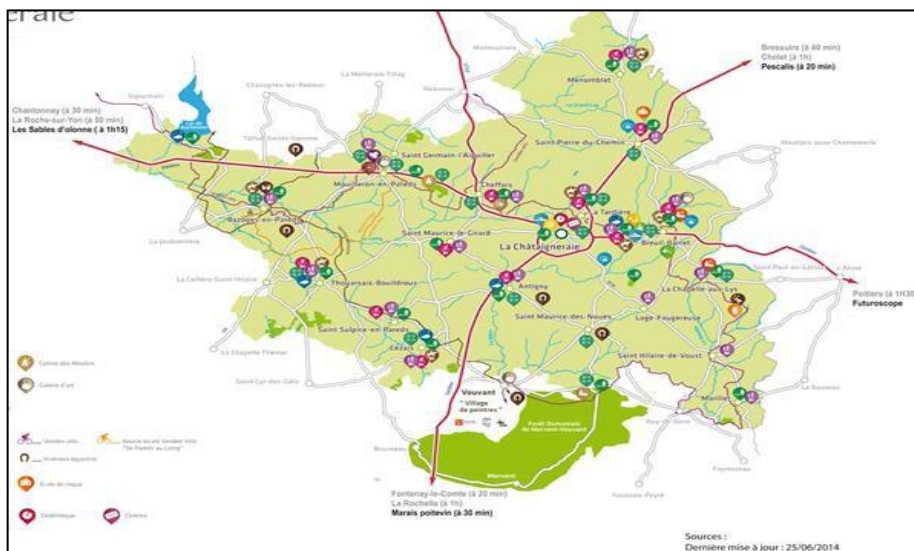
Globalement, le nord du territoire porte plus de ZAE que le sud.

| Surfaces disponibles aménagées dans les espaces économiques existants (en ha)            |      |
|--|------|
| TOTAL CdC du Pays de la Châtaigneraie  | 36,8 |
| Pôles principaux<br>(La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Moulleron-Saint-Germain) | 27,0 |
| Autres pôles structurants<br>(Chreffois / Saint-Hilaire-de-Voust)                        | 6,3  |
| Autres espaces économiques   | 3,4  |



### L'économie verte et le tourisme

L'activité touristique est réduite au Pays de La Châtaigneraie malgré une offre en équipements et en services plutôt diversifiée, mais éloignée des axes de transport et des centralités urbaines régionales.



L'étude de 2017 réalisée par la CCI de Vendée indique que 26 cafés ; hôtels, restaurants sont recensés sur le territoire dont 3 multiservices. Les deux hôtels restaurants se trouvent sur la Châtaigneraie. Il n'y a pas beaucoup de campings sur le territoire, qui toutefois porte des chambres d'hôtes.



### 5.3.12. Le Patrimoine

Les Monuments Historiques recouvrent principalement deux époques :

- La préhistoire, en particulier le néolithique avec ce qui est appelé le mégalithisme ;
- La période de transition entre époque médiévale et Renaissance avec châteaux, logis, fermes fortifiées, églises.

Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500 mètres où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. L'élaboration du document d'urbanisme peut être l'occasion de modifier ce périmètre sur proposition de l'ABF et après accord de la commune (article L621-30-1 du code du patrimoine).

Le projet de définition des périmètres délimités des abords de 6 monuments historiques est d'ailleurs soumis à enquête publique conjointe avec le présent projet de PLUiH-PDA.

### 5.4. Le diagnostic commerce

#### Le constat

- Toutes les communes ne disposent pas d'une offre commerciale de proximité, obligeant au déplacement pour se reporter sur l'offre des communes voisines,
- La création de commerces multiservices est un phénomène notable dans les bourgs de communes les moins peuplées, ce qui s'inscrit dans une logique plus large de réaménagement des bourgs.
- La Châtaigneraie concentre la plus grande variété de commerces différents, dont deux supermarchés, et concentre plus de structures que l'ensemble des autres communes, créant de fait un déséquilibre concurrençant les quelques offres commerciales analogues de plus petites surfaces disséminées dans les autres bourgs.
- Une étude de 2010 de la CCI Vendée montre que depuis 2010, le centre-ville de La Châtaigneraie a cependant vu le nombre de commerces diminuer de 30%, quand les zones commerciales de périphérie se sont pour leur part renforcées.

*La commune de La Châtaigneraie, seule commune à disposer d'un tissu commercial de première nécessité « complet ».*

9 communes ne proposent aucune offre commerciale alimentaire, ce qui représente 29 % de la population.  
Parmi les 8 communes qui ont une offre incomplète (54 % de la population), 6 n'ont qu'un seul commerce alimentaire, ce qui souligne l'importance du maintien de ces établissements.

#### Légende :

- Nombre de commerces et chr
- Présence d'un multiservices (café et/ou restaurant, alimentation...)
- ◆ Présence d'un distributeur de pains

#### Légende : offre commerciale «de 1ère nécessité» présente en centre-bourg

- NON PRESENTE : aucun commerce de base et aucun CHR
- LIMITEE : aucun commerce de base, mais présence d'au moins 1 CHR
- INCOMPLETE : 1 ou 2 commerces de base
- COMPLETE : supermarché ou 3 commerces de base

Commerces de base : alimentation générale, boulangerie-pâtisserie ou boucherie-charcuterie



## Stratégie

Les élus ont exprimé un souhait de revitaliser les centres-bourg et de trouver la solution pour rénover les friches commerciales et bâtis de cœur de bourg, rejoignant en cela l'étude de la CCI qui exprime l'intérêt de « *fixer un cadre strict dans lequel devront entrer les projets de développement commercial périphérique (...) et donner la priorité au centre-ville en combinant une approche urbaine et commerciale* ».

Dans ce contexte, le PADD fait logiquement état de deux orientations relatives aux services et commerces de proximité :

- l'une qui veut « *choisir les bourgs et villages comme leviers de développement* »
- une autre qui souhaite « *affirmer les centralités de la vie quotidienne* », en veillant à « *maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisance pour l'habitat, pour faire des centres-bourgs la localisation préférentielle du commerce* »

Cette stratégie s'appuie sur 3 objectifs :

- Consolider les pôles de proximité en maintenant ou en renforçant l'offre commerciale dans les centralités,
- Recréer une attractivité commerciale et urbaine en centre-ville,
- Maîtriser le développement commercial en périphérie.

Il faut donc éviter les jeux de concurrence territoriale entre centre-ville et périphérie.

On notera que 2 communes (La Châtaigneraie et Mouilleron-saint-Germain) sont par ailleurs engagées dans le dispositif « *Petites Villes de demain* », programme national qui vise à revitaliser les communes exerçant des fonctions de centralité au sein de leur territoire. L'objectif de la CCPLC est de créer un lien étroit entre les travaux de « *Petites Villes de Demain* » et le PLUiH, pour proposer une traduction réglementaire facilitant la mise en œuvre de certaines actions cibles (préservation des linéaires commerciaux en centre-bourg, par exemple pour La Châtaigneraie, dont le périmètre stratégique se situe autour de la Place des Halles).

## 5.5. Justification du projet Politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme. Le PADD du Pays de La Châtaigneraie a été conçu de façon à ce que chaque objectif soit défini sur la base d'un contexte géographique et/ou fonctionnel plus large :

- Prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE) ;
- Prise en compte des objectifs du SRADDET ;
- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la CCPLC ;
- etc...

Il est traité dans le chapitre suivant.

## 5.6. Le PADD

Le PADD constitue "le projet politique" des élus de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. À partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Le PADD présente ainsi les grands choix stratégiques des politiques sectorielles d'aménagement du territoire (habitat, économie, agriculture, déplacements, environnement, risques...) de manière transversale, pour les dix prochaines années.

Le PADD vise légalement les objectifs nationaux énoncés à l'article 101-2 du code de l'urbanisme et plus spécifiquement définit les orientations énumérées à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLUiH mais n'a pas de caractère opposable aux tiers.

Le PLUiH du Pays de La Châtaigneraie s'inscrit dans le respect des législations d'urbanisme de rangs supérieurs. Il décline également les objectifs validés du SCoT Sud Est Vendée approuvé en date du 21 avril 2021.

Le PLUiH du Pays de La Châtaigneraie s'appuie sur une armature urbaine. Ainsi, un certain nombre d'objectifs contenus dans ce PADD seront déclinés en fonction des rôles alloués aux grandes polarités du territoire intercommunal. Les deux pôles majeurs et structurants du Pays de la Châtaigneraie sont : le pôle de la Châtaigneraie (comprenant La Châtaigneraie, Antigny et la Tardière) et le pôle de Mouilleron-Saint-Germain.

Le PADD s'organise autour de 3 grands axes :

### 5.6.1. Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire

Cet axe se décline sous les aspects suivants :

Les espaces naturels du Pays de La Châtaigneraie, en lien avec le milieu bocager et les zones humides qui le composent, renferment des intérêts écologiques précieux, révèlent des marqueurs paysagers importants mais aussi symbolisent une identité forte.

Les objectifs retenus sont les suivants : Préserver leur entière place, mettre en œuvre les moyens de leur pérennisation, développer leur visibilité.

Ils permettront d'éviter la banalisation de ces paysages mais aussi d'offrir un cadre de vie privilégié aux habitants, voire de développer l'attractivité touristique du territoire.

Les orientations retenues sont :

#### 5.6.1.1. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire avec 7 objectifs :

1. Révéler l'utilité du bocage, mais aussi la beauté de ce paysage, support du "Bien vivre au Pays de la Châtaigneraie".
2. Protéger les espaces constitutifs de la trame verte pour maintenir les richesses écologiques existantes dans leur continuité à toutes les échelles.
3. Reconfigurer le maillage bocager en préservant la fonctionnalité des haies et favoriser la gestion durable des forêts.
4. Regagner l'enjeu de la qualité des eaux et des sols, en limitant l'imperméabilisation des sols, le ruissellement et les pollutions qui en découlent.
5. Préserver les motifs paysagers caractéristiques d'un pays de bocage comme autant de repères dans le paysage (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, ...) et préserver la qualité des perceptions visuelles dans les campagnes en veillant à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

6. Favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie »).
7. Proposer une urbanisation réfléchie et partagée (interdire le mitage), dans l'optique de limiter la dégradation du bocage et ainsi de le protéger.

#### 5.6.1.2. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie avec 4 objectifs :

1. Développer les cheminements doux dans les projets d'aménagement urbains mais aussi dans les campagnes en se superposant à la trame bocagère.
2. Révéler, préserver et valoriser les transitions entre bourg et campagne en améliorant la qualité des entrées d'agglomérations.
3. Révéler, préserver et valoriser les zones humides, le bocage, les bois, les forêts, les prairies ou encore les cheminements doux pour assurer un cadre de vie agréable.
4. Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur des bourgs,

#### **5.6.2. Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée.**

Le territoire souhaite recevoir de manière raisonnée de nouveaux ménages. Il faut développer les qualités d'accueil du territoire en axant son développement sur des critères qualitatifs.

Cela nécessite de maîtriser le rythme des constructions et de limiter la consommation d'espace.

Pour cela, une armature territoriale décline les objectifs à atteindre en fonction de la typologie des zones déjà urbanisées.

Il s'agit de renforcer, sur les territoires urbains les plus importants (pôles), les synergies entre habitat, commerces et services, notamment pour limiter les déplacements mais aussi les investissements en matière de réseaux.

Les orientations retenues sont :

#### 5.6.2.1. Être un territoire accueillant avec 8 objectifs :

1. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de développement démographique du territoire (ambition d'un taux de croissance annuel moyen de 0,45% jusqu'en 2035)
2. Encourager et soutenir la reconquête de la vacance et la réhabilitation du parc de logements.
3. Pouvoir loger sur le territoire toute personne souhaitant s'y installer,
4. Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.
5. Conditionner l'urbanisation à l'absence des risques naturels,
6. Assurer l'adéquation entre capacité des réseaux, préservation des ressources, et accueil de population, d'activités,
7. Promouvoir et encourager la qualité architecturale et énergétique tant dans les rénovations et réhabilitations de bâtiments anciens que dans les constructions nouvelles dans la mesure où elles s'inscrivent dans une démarche favorisant le bio climatisme et la bonne intégration à leur environnement,
8. Pour répondre aux objectifs de densité, la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie souhaite que la surface moyenne des parcelles constructibles soit moins grande que par le passé

#### 5.6.2.2. Choisir les bourgs et villages comme leviers de développement avec 3 objectifs :

1. Intensifier la vie des centres-villes et des bourgs, tout en préservant leur qualité patrimoniale et leur cadre de vie agréable, en faisant de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine. Ainsi, au minimum 29% des nouveaux logements devront prendre place au sein des enveloppes urbaines (compatibilité SCoT), répartis de la manière suivante : 35% minimum pour les communes pôles et 25% minimum pour les autres communes.

2. Permettre sous conditions la densification de certains villages répondant à des critères urbains bien spécifiques et encadrer l'évolution des constructions dans les hameaux et écarts.
3. Faire participer chaque commune à la dynamisation économique, en créant un maillage adapté, proposant des zones d'activités dédiées (artisanat, industrie, ...) et une multifonctionnalité des bourgs pour les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

5.6.2.3. Affirmer les centralités de la vie quotidienne avec 4 objectifs :

1. Maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, pour faire des centres-bourgs la localisation préférentielle du commerce.
2. Encourager l'aménagement qualitatif des centres bourgs par le biais d'espaces publics paysagers et de liaisons douces,
3. Affirmer la présence de services publics et des équipements liés, au plus près de la population, dans les centres-villes et centre-bourgs,
4. Poursuivre la réflexion pour repenser les mobilités du territoire respectueuses du cadre paysager et environnemental.

**5.6.3. Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur**

La communauté de communes est attractive pour le secteur artisanal de proximité. Il faut réussir à maintenir cette dynamique créatrice d'emplois et ainsi se donner les moyens pour accueillir de nouvelles activités.

Ce potentiel économique passe aussi par le développement de la filière agricole.

Il s'inscrit aussi dans le développement de l'économie verte mais aussi dans la valorisation touristique du territoire.

Les orientations retenues sont :

5.6.3.1. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales avec 5 objectifs :

1. Rayonner par le dynamisme économique, en s'inscrivant dans des logiques structurantes à grande échelle et suivant l'armature de valorisation des pôles structurants, définie par le SCoT Sud-Est Vendée.
2. Pérenniser l'offre en équipements publics structurants du Pays de La Châtaigneraie en tenant compte de leurs éventuels besoins d'adaptation, d'extension ou même de nouvelle création.
3. Étendre le tourisme vert et le cyclotourisme en s'appuyant sur la présence du bocage et du patrimoine rural.
4. Permettre l'implantation d'équipements techniques nécessaires pour la desserte du territoire en services de téléphonie et d'internet, dans un souci de désenclavement numérique.
5. Le télétravail et l'entrepreneuriat doivent être soutenus.

5.6.3.2. Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire avec 6 objectifs :

1. Dans le but de préserver le foncier agricole et naturel et pour conforter les noyaux bâtis existants, le projet de PLUiH s'engage à modérer la consommation foncière en s'inscrivant dans l'objectif de tendre vers une réduction de 50% des surfaces en extension, en comparaison des dix dernières années
2. Encourager la réutilisation des friches (industrielles, commerciales, agricoles) ou leur renaturation.
3. Soutenir l'activité agricole, en favorisant l'installation, la reprise des exploitations et l'évolution de celles existantes dans le respect de la qualité paysagère et environnementale des sites.
4. Valoriser les éléments urbains, paysagers et architecturaux typiques du bocage, comme richesse patrimoniale, en complément des sites inscrits et classés et des éléments contenus dans les Périmètres Délimités des Abords
5. Promouvoir l'identité agricole du territoire et ses potentiels en habitat en permettant le changement de destination de certains bâtis agricoles inutilisés et qui présentent un intérêt patrimonial spécifique.

6. Accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien, la production et la consommation de bois énergie, et la géothermie.

***Observations et analyse de la commission d'enquête :***

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique des élus de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.*

*Compte tenu de la richesse patrimoniale du Pays de La Châtaigneraie, et à partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.*

**5.7. Le règlement**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés ;
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du Code de l'urbanisme ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ;
- Les linéaires et locaux commerciaux ;
- Les changements de destination ;
- Les zones inondables issues des Atlas des Zones Inondables.

Le règlement écrit est constitué :

- D'un lexique ;
- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- Des dispositions communes à toutes les zones du règlement ;
- Des dispositions spécifiques applicables à chaque zone : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le règlement peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension, à contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Le règlement du PLUiH est opposable à toutes occupations et utilisations du sol, même ne nécessitant pas d'autorisation.

***Observations et analyse de la commission d'enquête :***

*Le projet de règlement écrit s'avère accessible pour le public non initié, sous réserve qu'il ait préalablement consulté le règlement graphique. Toutefois son application nécessitera le conseil du service urbanisme. La consultation du règlement graphique ne sera pas aisée compte tenu du fait que les plans sont "anonymes" (absence du nom des villages, hameaux, lieux-dits, non identification des voies). L'utilisation exclusive de la couche « cadastre » en fond de plan est inadaptée pour le public qui aura du mal à se repérer et situer son bien ; Ce point mérite une attention particulière de la collectivité d'autant qu'il sera utile également au service « instructeur » des ADS. Le découpage des plans graphiques est inadapté à un usage courant.(page de garde)*

## **5.8. Les Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)**

Le territoire de la Communauté de communes contient un grand nombre d'OAP qui recouvrent des sujets divers. On trouve d'abord des OAP Thématiques concernant l'ensemble du territoire et dont la vocation est de porter un discours de la collectivité déclinant ses ambitions en matière de protection de l'environnement (trame verte et bleue, climat, air et énergie). Les autres OAP dites « sectorielles », concernent pour chaque commune membre de la Communauté de communes, des secteurs précis à vocation de densification urbaine, d'extension du tissu urbain et enfin d'extension de zones d'activité économique.

### **5.8.1. Les OAP thématiques :**

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

On distingue 2 OAP thématiques :

#### 5.8.1.1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

Elle se décline en 4 actions visant à protéger les haies, les boisements, et les milieux particuliers tels que : affleurements rocheux, coteaux calcaires et landes ligneuses, vallées alluviales, cours d'eau et fossés, mares, sources et autres points d'eau.

1. La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques.
2. Les franges urbaines : un espace de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles (Zone de Non-Traitement, haies, arbres isolés).
3. La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique (les espaces de nature, la perméabilisation des surfaces artificialisées).
4. La palette végétale

#### 5.8.1.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation – « climat, air et énergie ». Elle se décline en 3 actions.

1. Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments (limiter les masques solaires favoriser la plantation d'arbres à feuillage caduque au sud pour la protection d'été des façades, double orientation des logements, favoriser l'éclairage naturel, privilégier les espaces de mutualisation des usages, limitation des surfaces construites)
2. Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation (permettre la production d'énergie renouvelable, faciliter le montage de projet ENR aux habitants et entreprises).
3. Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine (Préserver la biodiversité© et les milieux naturels face au changement climatique, arborer et verdier le territoire encourager un changement de mentalité dans la gestion des espaces verts et jardins).

### **5.8.2. Les OAP sectorielles :**

Le contenu des OAP est défini par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Elles comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des dispositions portant sur l'environnement, l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Chaque OAP est déclinée selon les thèmes suivants :

- ❖ Le rappel des orientations du PADD
- ❖ Les objectifs
- ❖ Les prescriptions : comprenant les grands thèmes traités :
- ❖ Trame viaire, stationnement et espaces publics ;
- ❖ Implantation et aménagement de la parcelle ;
- ❖ Clôtures et accès ;
- ❖ Architecture.

On distingue 3 catégories d'OAP :

- ❖ L'OAP d'intensification de l'habitat,
- ❖ l'OAP d'extension urbaine à vocation d'habitat?
- ❖ l'OAP d'extension des Zones , économique.

Elles sont réparties sur les communes selon le récapitulatif ci-dessous :

|                         | ECONOMIE | HABITAT<br>INTENSIFICATION | HABITAT<br>EXTENSION |
|-------------------------|----------|----------------------------|----------------------|
| ANTIGNY                 |          | 2                          |                      |
| BOZOGÉ EN PAREDS        | 1        | 2                          | 1                    |
| CEZAIS                  | 1        |                            | 1                    |
| CHEFFOIS                |          |                            | 3                    |
| LA CHÂTAIGNERAIE        | 2        | 3                          | 3                    |
| LOGE-FOUGEREUSE         |          |                            | 1                    |
| MARILLET                |          |                            | 1                    |
| MENOMBLET               | 2        | 1                          | 1                    |
| MOILLERON ST GERMAIN    | 2        | 1                          | 2                    |
| SAINT HILAIRE DE VOUST  | 1        | 2                          |                      |
| SAINT MAURICE DES NOUES | 1        | 1                          | 1                    |
| SAINT MAURICE LE GIRARD | 1        |                            | 1                    |
| SAINT PIERRE DU CHEMAIN |          | 1                          | 1                    |
| SAINT SULPICE EN PAREDS |          |                            | 1                    |
| TERVAL                  | 2        |                            | 3*                   |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX   | 1        |                            | 1                    |

\*1 Breuil-Barret, 1 La Chapelle aux Lys, 1 La Tardière.

## 5.9. Les STECAL

Le projet de PLUiH compte 20 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), distingués en 7 types (cf tableau à suivre), dont le détail est exposé dans les livrets 4 et 5 du rapport de présentation.

Huit communes (sur les 16) sont concernées par au moins un STECAL, pour des surfaces comprises entre 800 m<sup>2</sup> pour le plus petit et 113.000 m<sup>2</sup> pour le plus grand. Chaque nouvelle surface artificialisée est inférieure (en m<sup>2</sup>) au maximum autorisé dans le règlement écrit, et leur somme serait de 0,93 hectares.

Le tableau ci-dessous synthétise ces projets de STECAL :

| Commune                          | Typologie / justification  | Année projet | Extension O/N | Surfaces |                | Zones |
|----------------------------------|--|--------------|---------------|----------|----------------|-------|
|                                  |  |              |               | Total    | Artificialisée |       |
| Bazoges-en-Pareds                | Artisanat Chaudronnerie-soudure / accroissement activité                 | 2023         | N             | 3980     | 0              | NE    |
| Cezais                           | Logements touristiques   | < 2034       | O             | 3188     | 300            | NT    |
|                                  | Hébergements vacances  | 2024         | O             | 45450    | 1300           | NT    |
|                                  | Tourisme et patrimoine   | 2024         | N             | 10540    | 150            | NG    |
|                                  | Artisanat Bois proximité habitation                                      | < 2034       | O             | 280      | 800            | NE    |
| Cheffois                         | Stockage et reconversion de site   | < 2034       | O             | 5995     | 800            | NE    |
|                                  | Ateliers culinaires et gîte  | < 2034       | N             | 5420     | 0              | NC    |
|                                  | Production électricité, box stockage                                     | 2022         | O             | 6240     | 800            | NE    |
| Loge Fougereuse                  | Gîte - extension activité touristique                                    | 2023         | O             | 2980     | 300            | NT    |
|                                  | Projet de développement éolien   | 2023         | O             | 55410    | 1000           | NER   |
| Menomblet                        | Extension du camping existant  | 2023 – 2024  | O             | 13000    | 300            | NT    |
| Saint-Pierre du Chemin           | Artisanat Mécanique Agricole   | 2024         | O             | 6430     | 800            | NE    |
|                                  | Ecole de cirque (association)  | 2024         | O             | 10040    | 50             | NC    |
| Terval (Breuil-Barret)           | Gîte agritourisme  | 2024         | O             | 25540    | 150            | NG    |
| Terval (La Tardière)             | Camping et création de 2 chalets   | 2023 – 2024  | O             | 24950    | 300            | NT    |
|                                  | Préau pause pique-nique  | 2025         | O             | 4480     | 100            | NL    |
|                                  | Gîte et patrimoine Valorisation patrimoine                               | 2024         | O             | 1140     | 150            | NG    |
| Terval (Saint-Sulpice en Pareds) | Artisan Maçon proximité habitation gérant                                | 2024 – 2026  | O             | 2425     | 800            | NE    |
| Thouarsais-Bouildroux            | Fabrication pâtes alimentaires Reconversion fromagerie                   | 2024         | O             | 1560     | 800            | NE    |
|                                  | Établissement pour personnes handicapées - lgts temporaires pour famille | 2024         | O             | 113430   | 400            | NS    |

*Légende du zonage (cf le règlement), sachant que N = zones naturelles*

NC : N dédiées à des activités commerciales et de services

NE : N dédiées à des activités économiques

NER : N dédiées à l'implantation d'éoliennes

NG : N dédiées à des activités de gîtes

NL : N dédiées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

NS : N dédiées à des activités d'action sociale

NT : N dédiées à des activités d'hébergement touristiques

S'il est attendu que les extensions d'activités artisanales se déplacent dans les sites dédiés (zones d'activité économique), il a été jugé préférable dans certains cas de les identifier en STECAL, dès lors qu'un déplacement serait complexe à gérer, au risque de fragiliser l'activité concernée.

Dans leur grande majorité en effet, ces secteurs viennent conforter des activités déjà existantes, l'essentiel (17) étant de type économique ou touristique, et les autres secteurs intéressant des équipements public ou d'intérêt collectif déjà en place.

La majorité des activités et projets envisagés au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques, gîtes, camping notamment) et resteront donc à dominante naturelle. Le PLUiH fait valoir que « *chacun de ces STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels* », tout en précisant pour le projet éolien que « *l'incidence des éoliennes devra être évaluée lors de l'étude d'impact* ».

Observations et analyse de la commission d'enquête :

*Les différents STECAL, appellent des observations de la part des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture notamment au regard de leur pertinence ou de leur dimension.*

*La CCPLC est questionnée sur ce thème via le PV de synthèse.*

## **5.10. Le Diagnostic Habitat**

### **5.10.1. Les caractéristiques du parc de logements**

En 2014, le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie (CCPLC) comptait 7 884 logements. L'évolution des rythmes de croissance annuelle montre une progression plus forte sur les périodes 1968-1990 (1,3 %/an) et 1999-2009 (1,4 %/an) que sur les périodes 2009-2014 (1%/an) et 1990-1999 (0,6%/an).

Certaines communes du territoire tirent le développement à l'image des communes de Cheffois, La Tardière et Antigny avec des taux de variation annuelle démographique supérieurs à ceux enregistrés à l'échelle de la CCPLC.

Le parc de logements de la CCPLC se caractérise par une large majorité de résidences principales (7884, soit 82 % du parc de logements) supérieure au département de la Vendée (70 %).

On compte 710 résidences secondaires (9 %) inégalement réparties selon les communes. Les communes de Thouarsais-Bouildroux, de Marillet, de Cezais notamment se distinguent par une proportion de résidences secondaires supérieures à 15% du parc de logements. A l'inverse, les communes de La Châtaigneraie, La Tardière, Cheffois ou encore Antigny possèdent une proportion de résidences secondaires plus faible inférieure à 5%.

Une part non négligeable de logements vacants (706) se concentre dans certaines communes à Marillet (21 %), La Châtaigneraie (13 %).

A l'inverse, certaines communes ont une part relativement faible de logements vacants à l'image de Cezais (4 %), La Tardière (5 %).

### **Les résidences principales**

Elles sont majoritairement développées sous la forme de maisons individuelles (94 %), proportion plus forte que celle du département (84 %). Sur l'ensemble des appartements de la CCPLC, 68% sont concentrés sur la commune de La Châtaigneraie (270).

En 2014, sur la CCPLC 135 résidences principales sont sans salle de bains, baignoire ou douche (soit 2,1 % du parc).

Cette proportion est légèrement plus importante que celle observée à l'échelle du département. La proportion de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche oscille entre 1,8 % et 2,8 % entre les secteurs de l'intercommunalité.

### **Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

En 2013, la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie compte 339 logements identifiés en tant que parc privé potentiellement indigne (PPPI) soit 5,5% du parc de résidences principales privées. A l'instar du canton et du département, le nombre de PPPI sur la CCPLC a régulièrement diminué (419 en 2005, 413 en 2009). Au sein de la CCPLC, les logements classés en PPPI sont

caractérisés par une proportion importante de logements datant d'avant 1949 (84,4%), plus forte que celle du département (60,3%).

Sur la CCPLC, les ménages habitant au sein du PPPI sont représentés à :

- 59,3% par des propriétaires occupants contre 33,3% par des locataires ;
- 3,5% de jeunes ménages (25 ans et moins) ;
- 46% par des ménages âgés (60 ans et plus).

### **Les copropriétés dégradées**

Sur la CCPLC, 1 copropriété dégradée est recensée sur la commune de La Châtaigneraie. Elle est identifiée en famille D et regroupe entre 2 et 11 logements pour une période de construction estimée avant 1949. Cette copropriété est caractérisée par une occupation de résidences principales et quelques logements vacants par une majorité de locataires (>80%).

### **Le profil des ménages éligibles aux aides de l'ANAH**

D'après les données Filocom 2015 :

- 66% des ménages de la CCPLC sont éligibles aux aides de l'ANAH ;
- 64% des ménages sont non imposables (55% pour le département) ;
- 17% vivent sous le seuil de pauvreté (14% pour le département).

### **Une large majorité de propriétaires occupants**

En 2014 sur la CCPLC, 4 943 résidences principales sont occupées par des propriétaires, soit 76,4% des statuts d'occupation des résidences principales. Cette part est plus élevée que celle observée à l'échelle vendéenne (72,3%).

### **Les résidences secondaires**

En 2014, sur la CCPLC il est dénombré 7 884 résidences secondaires soit 9 % du parc de logements alors que cette part s'élève à 24 % pour le département.

Les communes de Saint-Pierre-du-Chemin et Mouilleron-Saint-Germain possèdent une proportion de résidences secondaires plus forte que celle du département avec respectivement 26,6 % et 24,6 %. A l'inverse, les communes de la Châtaigneraie, de Saint-Sulpice-en-Pareds, de Saint-Maurice le Girard et de Cheffois possèdent une faible proportion de résidences secondaires inférieure à 5 % du parc de logement.

Le secteur du centre se distingue par une proportion plus faible de résidences secondaires (4,9 %) à l'inverse du secteur sud (13,6 %).

### **Les logements vacants**

En 2014, la CCPLC compte 706 logements vacants soit 9% du parc de logements.

Le nombre de logements vacants a été multiplié par deux passant de 324 en 1999 à 706 en 2014. L'évolution observée à l'échelle départementale suit une autre tendance où la part de logements vacants a légèrement diminué.

L'évolution entre 2007 et 2015 montre que le nombre de logements vacants de plus de trois ans a progressé passant de 165 en 2007 à 323 en 2015. Cette progression du nombre de logements durablement vacants évolue globalement au même rythme que l'évolution du parc total de logement.

### **5.10.2. Les différentes réponses aux besoins spécifiques**

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2016-2020 s'articule autour de 3 axes :

- L'offre et l'accès à l'offre d'hébergement et de logement ;
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;

- Le traitement des impayés et la prévention des expulsions.

### **Le maintien à domicile**

Le schéma « bien vieillir 2010-2014 » soulignait que la Vendée bénéficiait d'un « réseau d'aide à domicile parmi les plus denses et les plus dynamiques en France ».

Les SSIAD (Soins et Services Infirmiers à Domicile) présents sur le territoire assurent une bonne qualité de service pour les besoins du quotidien. A ces associations s'ajoutent les CCAS, le réseau associatif, dont l'UDAMAD. Leurs prestations sont saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées.

Le territoire est également couvert par le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) gérontologique Est Vendée, qui a une mission d'accueil, d'écoute, d'information, de conseil et de soutien aux personnes âgées et à leurs familles.

L'adaptation des logements au vieillissement répond au souhait de rester à domicile le plus longtemps possible, en rendant plus fonctionnels des logements spacieux et peu adaptés.

### **Hors maintien à domicile**

Le territoire offre des possibilités d'accueil en EHPAD, en familles d'accueil, en MARPA-résidence autonomie, en foyer de vie, etc.

L'âge d'entrée en établissement est en moyenne de 88 ans en Vendée (83 ans au niveau national).

**Les personnes en situation de handicap** peuvent être accueillies en établissement (foyer d'hébergement-SAVS, etc.)

**Les Gens du Voyage**, le territoire n'est pas légalement soumis à l'obligation de création d'une aire d'accueil. Ce sujet n'est pas une préoccupation pour le territoire. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2022 ne pointe aucun cas de sédentarisation sur la communauté de communes.

**Le Droit au Logement opposable**, garanti par l'État, a été institué par la loi du 5 mars 2007.

Ce droit est dit opposable, c'est-à-dire que le citoyen peut demander à une commission de reconnaître son droit en déposant un recours amiable.

La commission DALO peut demander un classement d'urgence et donc un reclassement des listes d'attentes gérées par le SIAO.

**Le Service Intégré d'Accompagnement et d'Orientation**, est un dispositif de la veille sociale inscrit au code de l'action sociale et familiale. Le SIAO gère les listes d'attentes des structures d'hébergement. La structure donne l'orientation adéquate pour chaque requérant DALO.

Dans le cadre du PDALHPD, on notera l'action 1.6 : développer le réseau du SIAO pour diversifier ses réponses ; ainsi que l'action 1.7 : établir un diagnostic partagé à partir des besoins déjà identifiés et en déduire une programmation en matière d'hébergement

**Pour le logement d'urgence**, aujourd'hui la solution est trouvée à travers la mobilisation des gîtes ou mobil-homes. Seul un logement (1 pièce) existe sur le territoire à St Pierre du Chemin, il est proposé aux sans domicile fixe et pour une seule nuit.

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S.) le plus proche est à Fontenay Le Comte, il offre 3 places. Sur le même site un CHRS Stabilisation offre 2 places et une CHRS Insertion offre 28 places. Les "restos du cœur" ont un centre d'activité à La Châtaigneraie.

**Le traitement de l'incurie** fait l'objet d'une procédure spécifique, à partir d'un signalement vers le secrétariat de la cellule habitat indigne de la DDCS à la Préfecture de La Vendée.

### **5.10.3. La situation énergétique de l'habitat,**

Entre 2014 et 2017, 722 transactions ont été réalisées avec une analyse du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sur la CCPLC. Cette analyse révèle qu'une majorité des logements (près de 57 %) ont été classés en étiquette énergétique de D à G en logement énergivore. Les logements classés de E à G représentent tout de même 31 % des diagnostics de performances énergétiques effectués lors des transactions entre 2014 et 2017 sur la CCPLC.

La CCPLC est caractérisée par une moins forte dépendance des ménages à l'énergie électrique que le département, peu émettrice de gaz à effet de serre, mais aux prix élevés. A noter que la proportion de résidences sans chauffage sur la CCPLC est plus élevée qu'en Vendée.

### **5.10.4. Les aides sociales au logement**

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Sur la CCPLC, 348 ménages ont bénéficié du dispositif entre 2015 et 2017 pour un montant versé total de 73 783€.

A noter que 41 ménages ont bénéficié de cette aide au titre d'aide pour la subvention de facture d'électricité ce qui représente 8,6% des ménages aidés sur la période.

#### **Les aides de la CAF**

Les Allocations Logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Sur la CCPLC, en 2016, on compte 1 055 allocataires de la CAF (toutes aides au logement confondues), soit -1,5 % par rapport à 2009. Les allocataires percevant des allocations pour le logement représentent 16 % des ménages alors que cette proportion est évaluée à 7 % pour le département.

### **5.10.5. Les dynamiques récentes de l'habitat**

Le taux de construction met en avant une moins forte attractivité sur la CCPLC que sur le département pour la période 2006-2015. Sur la période 2006-2010, le rythme de construction est plus important sur le secteur sud que sur le département. Enfin, sur la dernière période 2011-2015, le rythme de construction a diminué dans l'ensemble des territoires. La baisse est particulièrement forte dans le secteur sud.

Sur la période 2006-2015, les communes de Saint-Maurice-des-Noues et de La Chapelle-aux-Lys ont les plus forts taux de construction (respectivement 80 et 75 logements commencés pour 1 000 habitants). A l'inverse, les communes de Breuil-Barret, Cezais, Marillet, Menomblet, Mouilleron-en-Pareds et Saint-Sulpice-en-Pareds se distinguent par un taux de construction plus faible.

Les constructions individuelles représentent près de 83 % des constructions neuves au sein de la CCPLC. La construction neuve accorde une place relativement faible aux logements collectifs (5 % des constructions neuves sur la CCPLC).

#### **Le parc locatif social**

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

La communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie compte 510 logements sociaux.

Deux bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la communauté de communes : Vendée Logement et Vendée Habitat.

La surface moyenne des logements sociaux sur le territoire intercommunal est de 74 m<sup>2</sup>.

### **Les logements communaux**

Les communes proposent également des logements communaux pour des locations pour certains avec un conventionnement ou un loyer aidé. Selon la CCPLC il y aurait 40 logements communaux.

### **La situation du parc privé**

#### **Le marché locatif**

Avec près de 76% des résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif sur la CCPLC concerne 16% des ménages locataires dans le parc privé en 2014.

Cette part est inférieure à celle du département (20%). Depuis 2007, l'offre en logements locatifs privés a légèrement diminué (18 logements en moins soit -2%).

#### **Les actions de réhabilitation du parc privé**

Dans le parc privé, outre les différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1er juin 2013. Cette action vise à élargir l'intervention sur les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, ainsi que sur les propriétaires bailleurs.

**Le bilan du PIG** : le département de la Vendée a mis en place pour la période 2013-2018 un Programme d'Intérêt Général habitat Indigne, ce dispositif a permis sur les années 2015, 2016 et 2017 de subventionner sur la CCPLC 4 dossiers et 5 logements.

**Le rôle de l'EPF de la Vendée** : l'Etablissement Public Foncier de la Vendée intervient dans le portage foncier et financier dans des opérations de renouvellement d'ampleur. A ce titre, une convention avec l'EPF est en cours à Mouilleron-Saint-Germain dont l'objectif est de porter des actions foncières avec l'acquisition et le portage foncier pour permettre l'aménagement de ce site.

Une convention a également été signée en début 2018, sur le site d'une ancienne cimenterie (MTM) sur la commune de la Châtaigneraie.

#### **Les aides apportées par la CCPLC en faveur du logement**

La Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie a mis en place une aide financière pour la rénovation de l'habitat privé depuis 2007. Les aides sont accordées aux propriétaires d'habitations (principale, secondaire ou locative) construites depuis plus de 20 ans et aux propriétaires bailleurs ayant un immeuble vacant depuis plus d'un an.

Depuis 2007, 1 567 dossiers ont pu bénéficier de ces aides soit près de 224 dossiers en moyenne par an et près des trois-quarts de l'enveloppe budgétisée a pu être utilisée.

#### **Le marché foncier**

Selon les études menées par l'ADILE de la Vendée, au 21/12/17, sur la CCPLC sont recensés 128 lotissements communaux, avec une surface moyenne de 828m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 20 435€.

Selon les secteurs, l'offre de lots communaux est plus importante dans le secteur Centre (45% de l'offre), les surfaces des lots communaux varient et sont plus élevées dans le secteur sud 965 m<sup>2</sup> contre 717 m<sup>2</sup> pour le secteur ouest. Les prix moyens appliqués peuvent également varier avec un prix moyen dans les secteurs sud (15 700€) et le secteur nord (17 000€) moins élevé que le prix moyen de la CCPLC alors qu'à l'inverse les secteurs centre (23 000€) et le secteur ouest (22 300€) appliquent des prix plus élevés que le prix moyen de la CCPLC.

### Le marché immobilier

Le prix moyen au mètre des biens immobiliers s'élève entre 729€/m<sup>2</sup> et 1 403€/m<sup>2</sup> sur la CCPLC. Ces prix sont inférieurs à ceux observés à l'échelle du département.

Le site internet "Bien Estimer" de SAFTI qui est un réseau immobilier montre également une variation du prix selon un gradient d'ouest en est où les prix les plus élevés sont observés sur les communes de Bazoges-en-Pareds (1 184 €/m<sup>2</sup>) et sur Thouarsais-Bouildroux (1 132€/m<sup>2</sup>) alors que les communes de l'est affichent les prix les plus faibles à l'image des communes de Breuil-Barret (699€/m<sup>2</sup>), la Tardière (729€/m<sup>2</sup>), La Châtaigneraie (724€/m<sup>2</sup>).

Les données des notaires traitées par l'ADILE 85, montrent que sur la période entre juillet 2016 et juillet 2017, le prix médian des maisons s'élève à 75 000 € sur la CCPLC contre 150 000€ pour le département.

Il s'agit de l'intercommunalité ayant les prix les plus faibles du département de la Vendée.

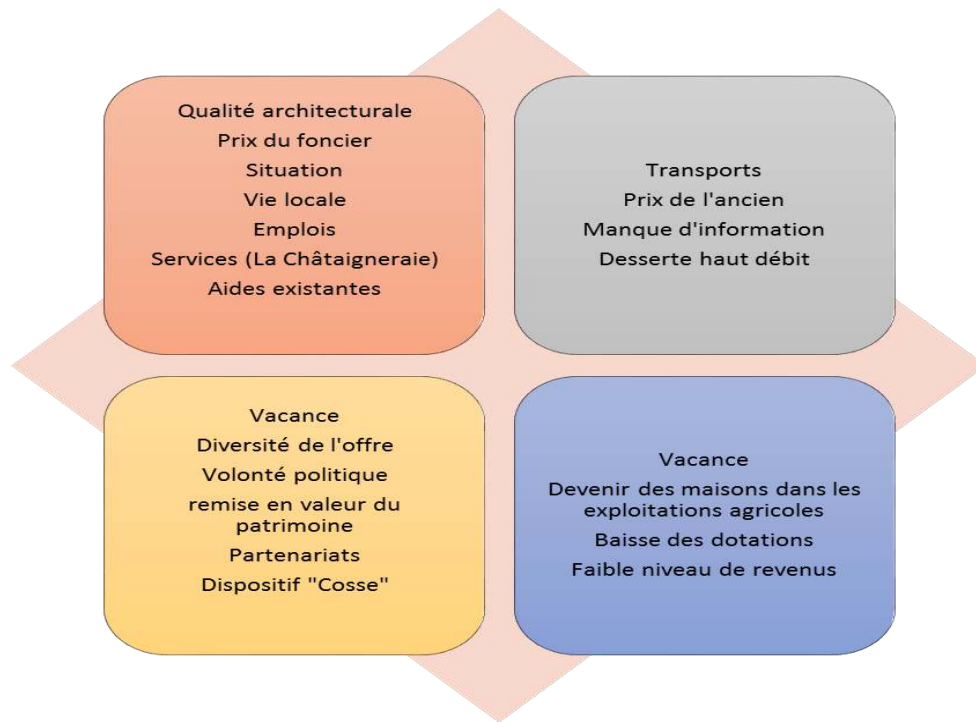
#### 5.10.6. Bilan du territoire de la CCPLC

| Atouts   | Faiblesses  |
|--|---|
| Une large majorité de propriétaires occupants ;<br>Une majorité de résidences principales construites après 1970 ;<br>Une offre de lotissements communaux importants ;<br>Des logements communaux.   | Une part importante de résidences principales construites avant 1919 ;<br>Un parc de logements énergivores ;<br>Une augmentation récente du nombre de logements vacants ;<br>Une part importante de logements durablement vacants.    |
| Opportunités   | Menaces   |
| Un territoire attractif ;<br>Une forte représentation de logements secondaires dans certaines communes ;<br>Des prix fonciers et immobiliers attractifs ;<br>Des dispositifs d'aide pour la rénovation des logements existants ;<br>Un prix des loyers attractifs. | Une omniprésence de la maison individuelle ;<br>Une faible représentation de petits logements ;<br>Une faible attractivité résidentielle ;<br>Chute du rythme de production de logements neufs ;<br>Disparition du PTZ dans l'ancien. |

#### Les enjeux :

- L'adaptation du parc ancien à la performance énergétique dans un contexte de ménages modestes,
- Une offre de logements répondant au parcours résidentiel et aux changements sociologiques,
- Un rythme de construction neuve adapté et suffisant dans une optique d'équilibre territorial et de coordination des projets communaux,
- Un parc de logements facteur d'attractivité territoriale.

## Les forces, opportunités, faiblesses et menaces perçues par les élus et acteurs de l'habitat du territoire.



### 5.11. Le Programme d'Orientation et d'actions Habitat (POA)

#### La place de la politique de l'habitat dans le PLUi.

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat.

#### Le Diagnostic

Fait un état des lieux du territoire sur les thématiques de l'habitat, du foncier et des publics spécifiques. Il dégage des enjeux à prendre en compte pour les orientations et les actions.

#### Les orientations

En fonction des résultats du diagnostic et des enjeux, les orientations fixent le cap pour la politique de l'habitat. En plus des orientations, sont définis les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement d'une offre nouvelle de logements.

#### Les actions

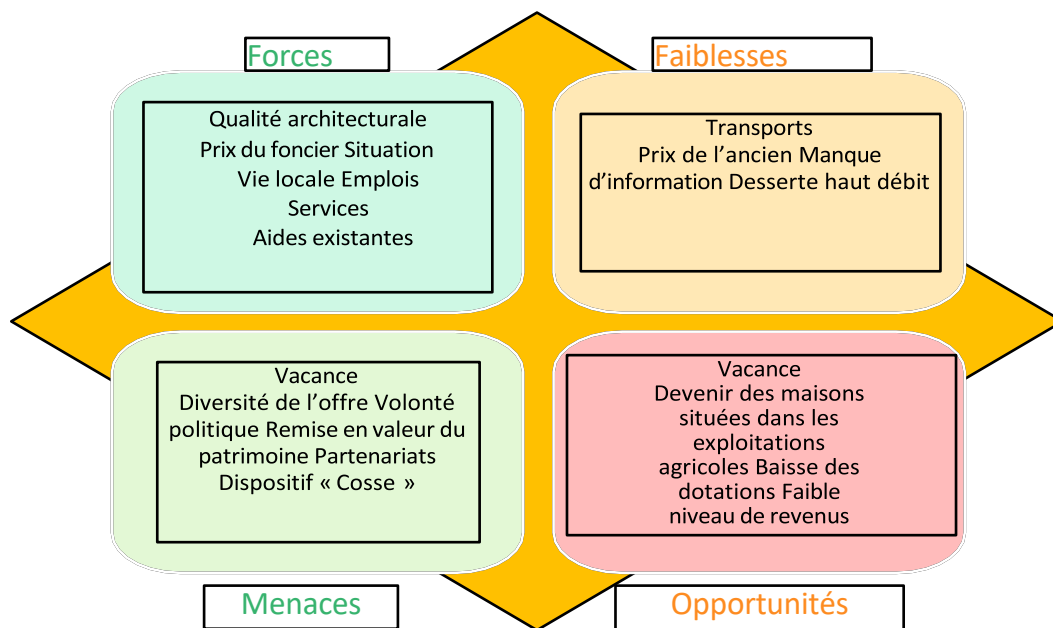
- Mettent en œuvre de manière opérationnelle la traduction des orientations retenues,
- Prévoient les moyens humains, financiers, techniques et les dispositifs partenariaux pour y arriver,
- Évaluent les actions menées.

Les orientations présentées découlent de l'analyse du diagnostic enrichie de la vision des élus et services des communes, des partenaires institutionnels, des acteurs et professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire, qui ont été consultés lors de la présentation du diagnostic en mars 2018 et lors de 2 ateliers spécifiques « habitat » de mai 2018.

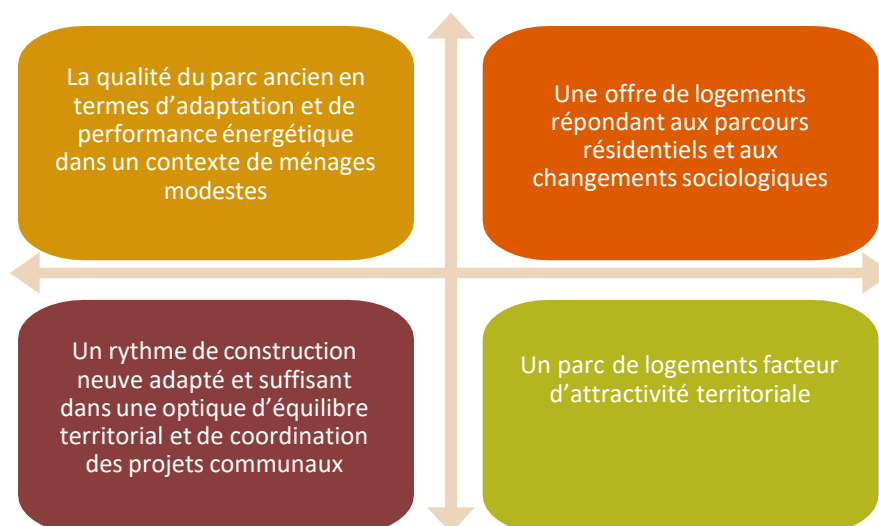
Il s'agit d'élaborer un programme :

| Groupe 1   | Groupe 2  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcours résidentiels</b></li> <li>✓ Le parc existant</li> <li>✓ L'accèsion à la propriété</li> <li>✓ Le locatif privé</li> <li>✓ L'amélioration des logements privés anciens</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parc social - Besoins spécifiques</b></li> <li>✓ Les personnes âgées</li> <li>✓ Les jeunes</li> <li>✓ Les personnes handicapées</li> <li>✓ L'accueil d'urgence</li> </ul> |

Les forces, les faiblesses, les menaces, les opportunités.



Les enjeux décelés à l'issue du diagnostic.



## **LES ORIENTATIONS**

### **1. VALORISER LE POTENTIEL DE L'EXISTANT**

Le territoire intercommunal du Pays de La Châtaigneraie se fixe comme objectif prioritaire la valorisation de son offre à travers :

- La remise sur le marché de logements vacants ;
- Le changement d'usage, en particulier des locaux commerciaux ;
- L'adaptation du parc notamment au vieillissement de la population mais aussi à l'accueil de jeunes ménages.

Par ailleurs, aux côtés des constructions neuves en dents creuses ou en extension, un effort particulier sera accordé à ce bâti existant afin de participer de manière significative à la satisfaction des besoins en logement dans les échéanciers des programmes d'action dont la durée est de 6 ans.

Enfin, l'amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs constitue un vecteur important pour la préservation, voire le renforcement du caractère patrimonial des communes de l'intercommunalité ainsi que pour l'attractivité du territoire.

#### **Conforter et renforcer la qualité des logements existants**

Dans un contexte à croissance démographique faible, l'augmentation relative de la vacance dans le parc existant, majoritairement ancien, peut entraîner une situation de sous- investissement patrimonial de la part des propriétaires occupants/bailleurs. La dégradation des logements risque de s'accroître, alors que les enjeux d'adaptation et de rénovation énergétique de ce parc sont importants, notamment sur les principales communes telles que La Châtaigneraie et St Pierre du Chemin.

Cette situation est particulièrement préoccupante dans le cas des logements vacants depuis plus de trois ans qui représentent 40% du parc de logements.

En outre, une part significative de logements est énergivore : 57% des logements ayant fait l'objet d'une transaction entre 2014 et 2017 disposent d'une étiquette énergétique D à G et 31% des logements classés de E à G.

Depuis 1987 le territoire de la CCPLC a bénéficié de 3 opérations en faveur de l'habitat.

Les aides attribuées par l'ANAH sur le territoire traduisent ce besoin, avec en moyenne 36 ménages concernés par an entre 2010 et 2015 (cf. étude pré-opérationnelle OPAH 2015), il s'agit quasi-exclusivement de propriétaires occupants. L'étude de 2015 relevait que 50 % des propriétaires occupants ont des revenus permettant de solliciter les aides ANAH.

Les sous-objectifs visés :

- Améliorer la connaissance réelle du parc vacant pour pouvoir proposer des solutions appropriées à leur remise sur le marché ;
- Abonder les aides existantes pour encourager la rénovation énergétique du parc de logements privés ;
- Repérer les secteurs des centres-bourgs à l'intérieur desquels des besoins de rénovation sont présents ;
- Permettre le développement de l'auto-réhabilitation encadrée ;
- Identifier de manière précise les différents cas d'indignité et mobiliser les outils adéquats pour traiter les logements privés potentiellement indignes ou dégradés ;
- Mettre en réseau les différents acteurs de la rénovation pour promouvoir une rénovation qualitative des logements, par exemple à travers un salon de l'habitat local.

### Diversifier et améliorer la qualité de l'offre locative sociale

La demande de logement est diverse et il convient par conséquent d'organiser une politique du logement capable d'apporter une réponse adaptée à tous les types de besoins. En particulier, une telle démarche nécessite de prendre en compte :

- Les ménages aux revenus modestes et très modestes auxquels le territoire doit pouvoir proposer une offre locative diversifiée à des loyers adaptés à leurs ressources.
- Les jeunes en apprentissage qui souhaitent s'installer sur le territoire de façon temporaire ou sur une plus longue période, pour qu'ils trouvent plus rapidement un logement qui convienne à leurs besoins.
- Les personnes âgées et très âgées dont le nombre progresse. Certains conservent leur autonomie et souhaitent seulement pouvoir faire évoluer leur logement pour en simplifier l'usage. Mais d'autres ont besoin de quitter leur logement pour se rapprocher d'un centre-bourg et pouvoir bénéficier de la proximité des commerces et des services.
- Les personnes défavorisées, or, celles qui demandent un hébergement sur le territoire sont souvent aiguillées vers La Châtaigneraie ou La Roche Sur Yon qui disposent de structure d'accueil et d'accompagnement adaptées. En effet, le périmètre intercommunal ne présente actuellement aucun hébergement d'urgence pour répondre à ce type de demande.

En partant du scénario du SCoT Sud Est Vendée de mars 2018, avec un maintien d'un taux global à 7,9% de logements locatifs sociaux, le territoire devrait offrir 28 à 29 logements locatifs sociaux supplémentaires sur les 6 ans du volet habitat du PLUiH, soit 4,75 logts / an.

### Objectifs de construction de logements locatifs sociaux

|                 | Nombre de logements à créer sur 10 ans | Dont sur 6 ans du POA | dont logement locatif social |               |           |           |
|-----------------|--|-----------------------|------------------------------|---------------|-----------|-----------|
|                 |  |                       | Total LLS                    | Part du total | Dont PLAI | Dont PLUS |
| Communes pôles  | 373                                    | 224                   | 17                           | 7,8%          |           |           |
| Autres Communes | 387                                    | 232                   | 12                           | 5,0%          | 40%       | 60%       |

### Maintenir l'attractivité des logements locatifs privés

La qualité du parc locatif privé participe à l'attractivité du territoire, ces logements constituent la première « accroche » des nouveaux habitants.

Dans le cadre de la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, il conviendra de s'interroger sur les actions spécifiques à intégrer pour ce segment du parc.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Continuer à aider les propriétaires bailleurs à rénover ;
- Renforcer la communication sur les dispositifs existants ;
- Lutter contre la vacance.

## DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS DE QUALITÉ

### Prioriser des logements neufs de qualité

Les objectifs de création de logements retenus par les élus dans le cadre des ateliers PLUiH sont les suivants :

| Scénario de territorialisation des objectifs chiffrés du PLUi | Objectifs du PLUiH sur 10 ans |                                |                | Objectifs du PAO habitat sur 6 ans |                                |                |
|---|-------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------|
|   | Nombre de logements à créer   | dont renouvellement urbain (1) | dont extension | Nombre de logements à créer        | Dont renouvellement urbain (1) | dont extension |
| <b>Communes pôles :</b>                                       | <b>373</b>                    | <b>250</b>                     | <b>124</b>     | <b>224</b>                         | <b>150</b>                     | <b>123</b>     |
| ANTIGNY   | 50                            | 50                             | -              | 30                                 | 30                             | -              |
| LA CHÂTAIGNERAIE  | 169                           | 120                            | 49             | 102                                | 72                             | 49             |
| LA TARDIERE   | 62                            | 38                             | 24             | 37                                 | 23                             | 24             |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN                                      | 92                            | 42                             | 50             | 55                                 | 25                             | 50             |
| <b>Autres communes :</b>                                      | <b>387</b>                    | <b>258</b>                     | <b>129</b>     | <b>232</b>                         | <b>154</b>                     | <b>133</b>     |
| BAZOGES-EN-PAREDS   | 52                            | 40                             | 12             | 31                                 | 24                             | 12             |
| BREUIL-BARRET   | 27                            | 19                             | 8              | 16                                 | 11                             | 8              |
| CEZAIS  | 12                            | 9                              | 4              | 7                                  | 5                              | 8              |
| CHEFFOIS  | 52                            | 29                             | 24             | 31                                 | 17                             | 24             |
| LA CHAPELLE-AUX-LYS   | 14                            | 9                              | 5              | 9                                  | 5                              | 5              |
| LOGE-FOUGEREUSE   | 18                            | 16                             | 2              | 11                                 | 9                              | 2              |
| MARILLET  |                               | 1                              | 4              | 3                                  | 0                              | 4              |
| MENOMBLET   | 27                            | 15                             | 12             | 16                                 | 9                              | 12             |
| SAINT-HILAIRE-DE-VOUST  | 26                            | 26                             | -              | 16                                 | 16                             |                |
| SAINT-MAURICE-DES-NOUES                                       | 27                            | 19                             | 8              | 16                                 | 12                             | 8              |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD                                       | 23                            | 15                             | 8              | 14                                 | 9                              | 8              |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN  | 56                            | 41                             | 15             | 34                                 | 25                             | 15             |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS                                       | 17                            | 13                             | 4              | 10                                 | 8                              | 4              |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX   | 30                            | 7                              | 23             | 18                                 | 4                              | 23             |
| <b>Total général</b>  | <b>760</b>                    | <b>508</b>                     | <b>253</b>     | <b>456</b>                         | <b>304</b>                     | <b>256</b>     |

Les sous objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Promouvoir et encourager la qualité architecturale et énergétique des logements neufs ;
- Entamer une réflexion sur des opérations type « BIMBY » à l'opportunité ;
- Renforcer la pédagogie pour la promotion de logements neufs de qualité, en particulier sur les questions de l'insertion paysagère et de la densité.

### Favoriser l'accès à la propriété

Le diagnostic a souligné l'importance du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le territoire qui, en 2016, représentait 69% des logements neufs autorisés. Il est à noter que le PTZ dans le neuf est maintenu jusqu'au 31 décembre 2023.

Depuis 2016, la CCPLC cofinance avec le Département le dispositif Eco-pass qui soutient l'accès à la propriété dans l'ancien des ménages modestes primo-accédants. Ce dispositif a bénéficié au moins 13 ménages.

### **RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES**

L'enjeu de cette orientation est de pouvoir améliorer l'accès ainsi que les conditions de logement des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale.

#### **Répondre aux besoins de logements des jeunes et des personnes défavorisées**

Le diagnostic a mis en évidence l'absence d'offre locale spécifique. La diversification de la population passe par une diversification de l'offre en logements.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Bien cerner les besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes travailleurs et des saisonniers, pour apporter une réponse adéquate ;
- Créer un logement d'urgence.

#### **Proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite**

Le portrait des habitants fait apparaître une population vieillissante, avec un faible renouvellement. La question de l'adaptation des logements et de l'offre spécifique pour ce type de population est donc nécessairement à poser pour ce territoire.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Accompagner l'adaptation du parc existant pour les populations vieillissantes et/ou handicapées,
- Favoriser l'aménagement de petites structures de location situées en centre-bourg, aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap,
- Prévoir des logements adaptés au vieillissement et au handicap dans les opérations neuves,
- Prendre en compte les besoins des personnes handicapées au sein du guichet unique pour l'habitat et mettre en relation les offres et les demandes pour favoriser l'accès à un logement adapté.

#### **Lutter contre le mal-logement et le logement indigne**

Par une meilleure connaissance du parc, il s'agit de développer une offre de logements de meilleure qualité notamment en résorbant les situations d'habitat indigne présentes sur le territoire.

Il s'agira également de prendre en compte le mal logement dans l'analyse des besoins en logement.

### **SUIVI ET ANIMATION DU PROGRAMME D' ACTIONS ET DU PLUiH**

#### **Formaliser un dispositif de suivi partagé du PLUiH**

Une fois le volet habitat du PLUiH adopté, la collectivité met en œuvre les actions dans une programmation de six ans.

#### **Le suivi s'avère primordial pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir l'ajuster au cours des 6 ans si besoin.**

La démarche d'élaboration du volet habitat du PLUiH, sa conduite et le suivi du programme d'actions, pourront être assurés par le comité de pilotage du volet habitat du PLUiH composé d'élus communautaires.

Son rôle sera de :

- Suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du volet habitat du PLUiH,
- Réévaluer si nécessaire ces objectifs,

- Veiller à leur réalisation et à la mise en œuvre des actions du volet habitat du PLUiH énoncées dans le programme d'actions,
- Permettre l'articulation avec les dispositifs de suivi de l'habitat à l'échelle du SCoT et dans le cadre de l'observatoire départemental.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Suivre la dynamique territoriale en matière d'habitat,
- Mobiliser durablement les acteurs du logement sur le territoire.

### **Mettre en œuvre une ingénierie locale adaptée**

Le contenu du volet habitat se doit d'être élaboré en tenant compte de la capacité de la collectivité à le mettre en œuvre. Elle amène à définir le contenu du programme, les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs du volet habitat, en prenant en compte :

- La capacité actuelle et à court terme de la CCPLC à porter une politique de l'habitat intercommunale (légitimité et reconnaissance de son rôle par les communes et les partenaires, moyens financiers, techniques et humains) ;
- La perspective « d'une montée en charge » de la politique habitat de la CCPLC et de ses moyens d'action. De ce point de vue le programme d'actions sera envisagé comme un support pour la CCPLC dans sa capacité à porter une politique de l'habitat et à en assurer les conditions réalistes de faisabilité.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- Suivre le programme d'actions.
- Mettre en place un dispositif de suivi de l'habitat et du foncier.
- Articuler le suivi du PLUi et de son volet habitat dans un seul dispositif intégré.
- Mobiliser les acteurs de l'habitat au service du territoire.
- Mettre en place un marketing territorial intégrant la dimension habitat.
- Mettre en place des moyens incitatifs pour accueillir de jeunes ménages : conseils, ...

### **RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE VOLET HABITAT DU PLUiH**

- Développer une offre de logements neufs de qualité ;
- Valoriser le potentiel existant ;
- Répondre aux besoins spécifiques ;
- Suivre et animer le programme d'actions du PLUiH.

**LES ACTIONS DU PROGRAMME**  
**Correspondance entre actions et orientations**

| Actions |  | Orientation 1<br>: Valoriser le<br>potentiel de<br>l'existant | Orientation 2 :<br>Développer une<br>offre en<br>logements<br>neufs de qualité | Orientation 3<br>: Répondre<br>aux besoins<br>spécifiques | Orientation 4<br>: Suivi et<br>animation du<br>programme<br>d'actions du<br>PLUiH |
|---------|--|---|--|---|---|
| N°      | Libellé  |   |  |   |   |
| 1       | Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé  |   |  |   |   |
| 2       | Remettre les logements vacants sur le marché immobilier  |   |  |   |   |
| 3       | Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité  |   |  |   |   |
| 4       | Rendre attractif le parc public communal   |   |  |   |   |
| 5       | Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs   |   |  |   |   |
| 6       | Compléter l'offre de logements locatifs sociaux  |   |  |   |   |
| 7       | Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants  |   |  |   |   |
| 8       | Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap |   |  |   |   |
| 9       | Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence   |   |  |   |   |
| 10      | Faire un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage   |   |  |   |   |
| 11      | Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages  |   |  |   |   |
| 12      | Piloter et suivre la politique partenariale de l'habitat   |   |  |   |   |

**Chaque action fait l'objet dans le POA d'une fiche descriptive indiquant :**

- Les orientations de référence ;
- Les actions liées ;
- Les éléments de contexte ;
- Les objectifs, les interventions de l'action ;
- Les porteurs de l'action ;
- Les rôles des acteurs ;
- Le calendrier ;
- Les moyens ;
- Les objectifs quantitatifs ;
- L'évaluation de l'action.

Le POA est également composé des 3 annexes listées ci-dessous :

Annexe 1 : fiches communales des projets d'habitat social en cours ou potentiels ;

Annexe 2 : liste des indicateurs de suivi du programme d'orientations et d'actions habitat ;

Annexe 3 : Programmes des aides du Conseil Départemental de la Vendée en matière d'habitat.

### 5.11.1. Les indicateurs

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme tient lieu de Programme Local de l'Habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

| INDICATEUR  | ETAT INITIAL  | OBJECTIF                 | SOURCE DE LA DONNEE | OUTIL VISE |
|---|---------------|--------------------------|---------------------|------------|
| <b>Axe 1 – Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire</b>                     |               |                          |                     |            |
| Surface de zones humides (base inventaire validé par la CLE)  | 2 084,2 ha    | Maintien ou augmentation | CdC                 | L.151-23   |
| Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme                  | 1 275,7 ha    | Maintien                 | CdC                 | L.151-23   |
| Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme                     | 2 171 km      | Maintien                 | CdC                 | L.151-23   |
| Linéaire d'alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme        | 9 972 mètres  | Maintien                 | CdC                 | L.151-23   |
| Linéaire de chemin creux protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme              | 49 674 mètres | Maintien                 | CdC                 | L.151-23   |
| Nombre d'arbres protégés  | 247           | Maintien                 | CdC                 | L.151-23   |
| Surface de site bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme      | 13,7 ha       | Maintien                 | CdC                 | L.151-19   |
| Linéaire de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme          | 805 mètres    | Maintien                 | CdC                 | L.151-19   |
| Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme | 5             | Maintien                 | CdC                 | L.151-19   |
| Nombre d'immeuble remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme         | 88            | Maintien                 | CdC                 | L.151-19   |
| Nombre de communes couvertes par un zonage d'assainissement collectif                               | 12            | Suivi de l'évolution     | CdC                 | -          |

|   |                                  |   |          |                                   |
|---|----------------------------------|---|----------|-----------------------------------|
| Capacité résiduelle des stations d'épuration  | 2 stations en limite de capacité | Suivi de l'évolution                              | CdC      | -                                 |
| Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUiH | -                                | Suivi de l'évolution                              | CdC      | -                                 |
| <b>Axe 2 – Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée</b>                             |                                  |   |          |                                   |
| Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUiH                                |                                  |   |          |                                   |
| en dent creuse  | -                                | 37,2 ha   | CdC (PC) | Zonage U et AU                    |
| en extension  | -                                | 16,3 ha   | CdC (PC) |                                   |
| Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUiH                                    |                                  |   |          |                                   |
| pour l'habitat (extension/annexe)   | -                                | Suivi de l'évolution                              | CdC (PC) | Zonage A et N et leurs règlements |
| pour les activités agricoles  | -                                | Suivi de l'évolution                              |          |                                   |
| Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants              | -                                | Concordance avec le scénario démographique retenu | INSEE    | Projet démographique              |
| Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUiH                          | -                                | Suivi de l'évolution                              | CdC      | Zone U                            |
| Nombre de changements de destination réalisés depuis l'approbation du PLUiH                   | -                                | Suivi de l'évolution                              | CdC      | Zonage A et N                     |
| Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUiH               | -                                | Suivi de l'évolution                              | CdC      | -                                 |

| <b>Axe 3 – Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur</b> |   |                      |           |                  |
|--|---|----------------------|-----------|------------------|
| Surface consommée pour l'activité économique depuis l'approbation du PLUiH                                       |   |                      |           |                  |
| en intensification   | - | 36,8 ha              | CdC/MAJIC | Zonage UE et AUE |
| en extension   | - | 18,4 ha              |           |                  |
| Nombre de nouveaux services, commerces, etc. depuis l'approbation du PLUiH                                       |   |                      |           |                  |
| en périphérie  | - | Suivi de l'évolution | CdC (PC)  | -                |
| dans les centralités   | - |                      |           |                  |

Il est donc prévu que la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie réalise :

- Trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, un bilan des dispositions relatives à l'habitat transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat
- Six ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, une analyse des résultats de l'application du plan. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan

#### **5.12. Conformité avec les documents supra-communaux**

Le PLUiH est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vendée
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Nantaise

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie a été approuvé par le Conseil Communautaire en septembre 2023.

## **6. ETUDE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DU TERRITOIRE**

### **6.1. Les articles du Code du patrimoine :**

Article L 621-30

*"Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.*

*La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant*

*l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.*

*La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31.*

*Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.*

*En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci"*

#### Article L 621-31

*"Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. [...]"*

*Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.*

*Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions."*

#### Article L 621-93, alinéa IV

*"Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. [...]"*

La commission d'enquête a assuré cette consultation (cf point 4.6).

#### **Analyse et commentaires de la Commission d'enquête :**

La Commission d'enquête considère que le dossier contient toutes les pièces requises par la réglementation. La communauté de communes a bien délibéré sur le sujet, ainsi que 4 communes (Bazoges, Menomblet, Mouilleron-Saint-Germain, Saint-Pierre du Chemin).

Le diagnostic dresse, selon leur degré d'intérêt, un inventaire précis des éléments remarquables du patrimoine qui justifient ces projets de PDA.

Les prescriptions consignées dans le dossier répondent aux objectifs voulus par le code du patrimoine: « contribuer à la conservation ou à la mise en valeur », pour protéger, préserver les immeubles ou espaces publics répertoriés et encadrer leur restauration et les aménagements.

Cette démarche de projets de PDA intègre des préoccupations environnementales.

## **6.2. Les éléments de la procédure**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH-PDA du Pays de la Châtaigneraie, et en application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, l'architecte des Bâtiments de France (ABF), chef de service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée, a proposé la création de 6 PDA pour les 7 monuments historiques (MH) suivants :

- ✓ Le château fort (le donjon et ses abords également classés MH) de Bazoges-en-Pareds,
- ✓ La Maison du peintre Félix Lionnet, à La Châtaigneraie,
- ✓ L'église à Menomblet,
- ✓ L'église et le manoir de Vigneau, à Mouilleron-Saint-Germain, deux MH au sein d'un même PDA,
- ✓ Le moulin à vent, à Mouilleron-Saint-Germain,
- ✓ L'église à Saint-Pierre du Chemin.

Par délibération n° C054/2023 du 16 mars 2023, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie a :

- ✓ émis un avis favorable aux propositions de PDA faites par l'architecte des Bâtiments de France, tels que figurant en annexes,
- ✓ décidé de faire prendre tous les actes nécessaires à la conduite d'une enquête publique, conjointement à celle du PLUiH du Pays de la Châtaigneraie, conformément à l'article L.621-31 du code du patrimoine.

Quatre communes concernées ont également émis ultérieurement un avis favorable par délibération de leur conseil municipal :

- ✓ Bazoges-en-Pareds, le 30 juin 2023,
- ✓ Menomblet, le 25 juillet 2023,
- ✓ Mouilleron-Saint-Germain, le 6 juillet 2023,
- ✓ Saint-Pierre du Chemin, le 2 août 2023.

## **6.3. État actuel**

A ce jour, la protection des monuments historiques considérés s'exerce toujours sur la base du périmètre de 500 mètres de rayon autour de chacun d'entre-eux.

## **6.4. Les dossiers**

Pour chaque projet de PDA, le dossier produit par l'architecte des Bâtiments de France rappelle :

- ✓ La situation générale de la commune intégrant le ou les monuments historiques (MH) considérés,
- ✓ L'historique et la description du ou des MH considérés,
- ✓ Les orientations retenues pour la protection des abords du ou des MH,
- ✓ Les principes généraux conduisant au projet de PDA et à sa justification,
- ✓ La proposition (schématique) de PDA, en comparaison avec le rayon des 500 mètres actuels.




## **6.5. Les schémas de modification**

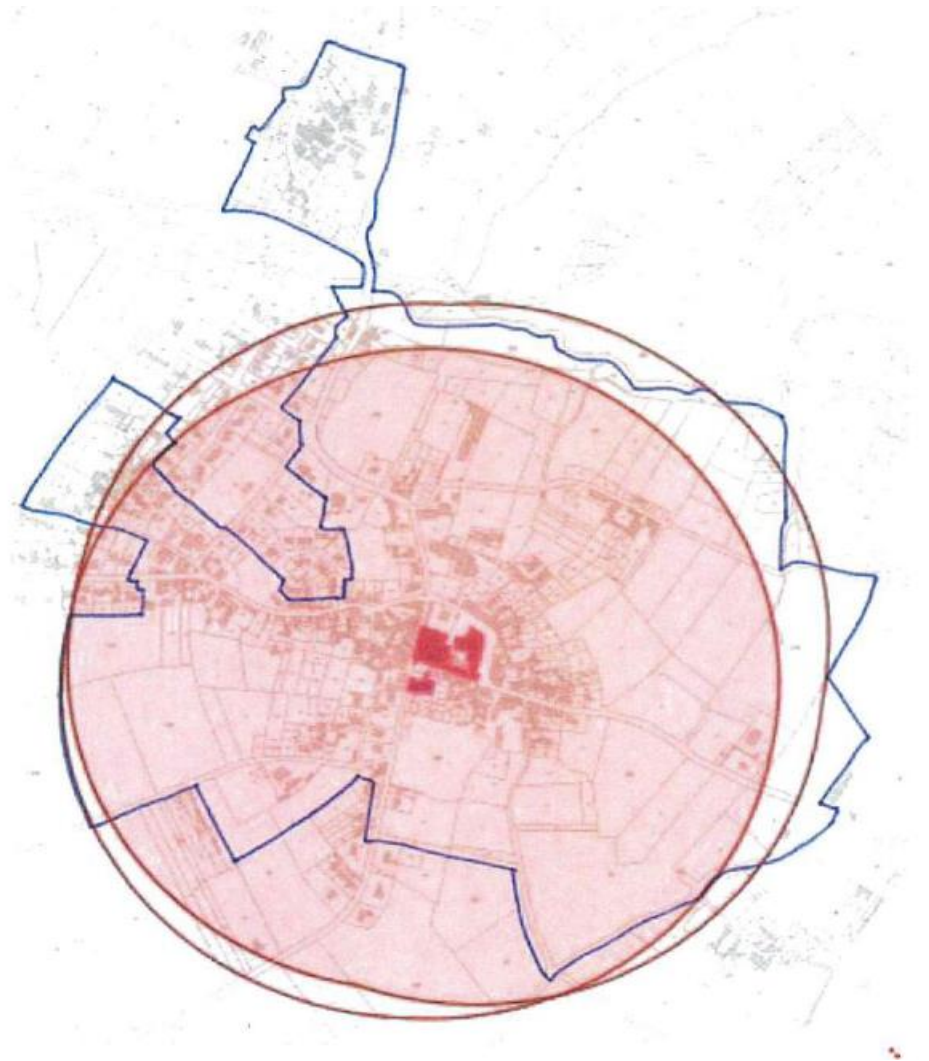
### **6.5.1. Le château fort de Bazoges-en-Pareds**

Ce monument est en fait constitué de plusieurs monuments historiques (MH), soit le donjon, inscrit au titre des MH par arrêté du 12 février 1927, et l'église dans sa totalité, le pigeonnier, les vestiges des fortifications, le portail Renaissance et l'ensemble des terrains d'assiette à l'intérieur de l'enceinte (cf AD 210, 211, 221 à 224, 228 à 232, et 441), inscrits par arrêté du 20 octobre 2003.

Si à l'origine un périmètre de 500 mètres autour de ces MH assurait leur protection, l'actuel projet de PDA prend en compte les abords immédiats des monuments mais aussi la présence du Donjon qui

domine significativement le paysage proche et très lointain. Ce projet de périmètre exclut une partie des zones urbanisées du XX<sup>ème</sup> siècle, notamment les extensions sous forme de lotissements pavillonnaires implantés au nord-ouest du centre-bourg. Il propose en revanche d'inclure l'ensemble du bâti ancien situé au nord du centre bourg, juste après le passage de la rivière du Loing, bâti ancien qui présente un lien fort avec les MH considérés.

-  Monument Historiq
-  Périmètre actuel de
-  Périmètre Délimité



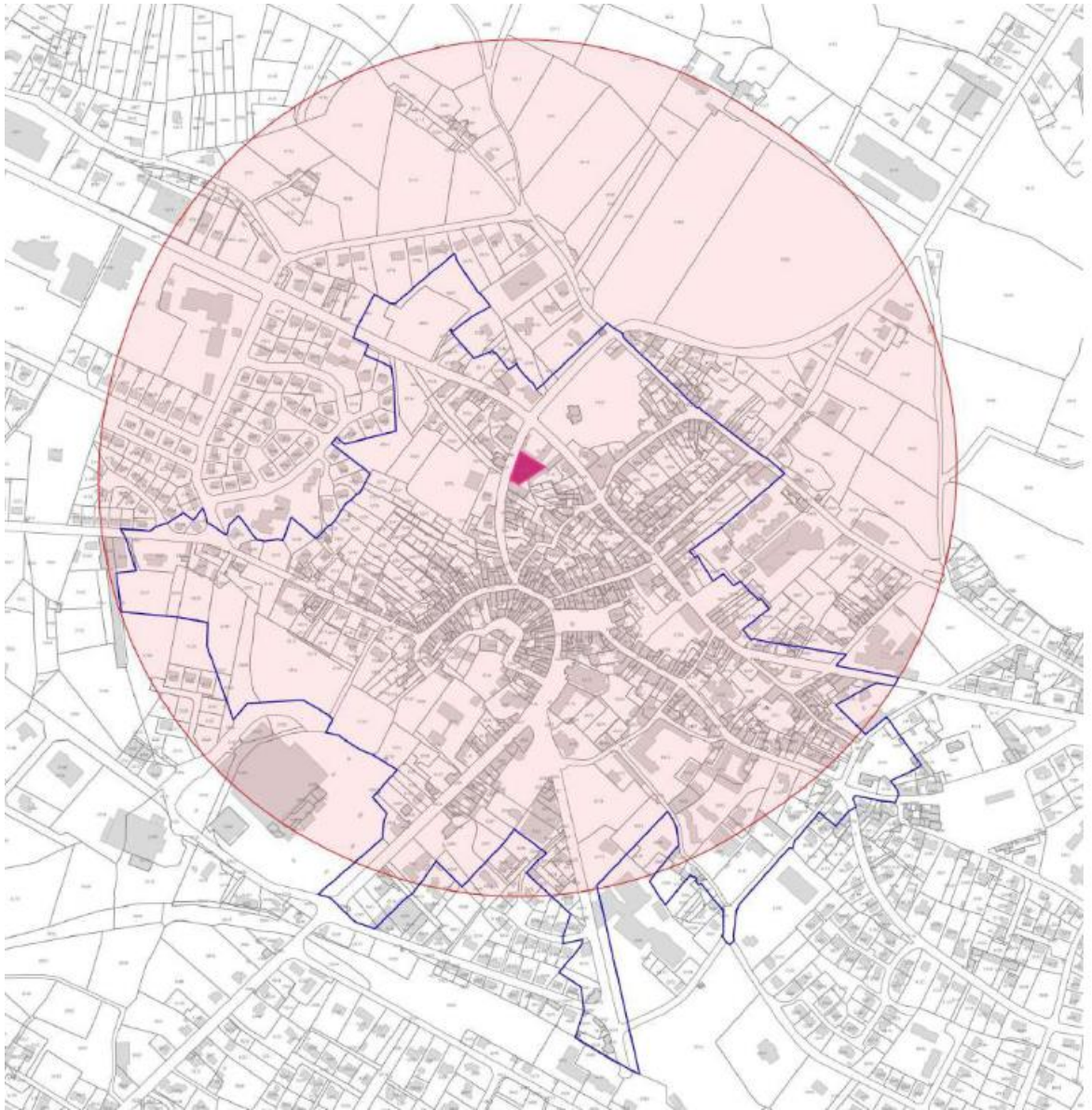
### 6.5.2. La maison du peintre Félix Lionnet à La Châtaigneraie

Cette maison (dans sa totalité) est inscrite au titre des MH par arrêté du 13 septembre 2007.

Si celle-ci est implantée à proximité de parcelles qui commencent à être moins préservées, sous l'effet de l'urbanisation de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle qui a ceinturé peu à peu le centre ancien historique, excepté au nord, il n'en demeure pas moins que la maison du peintre Félix Lionnet est encore intégrée dans l'enceinte du parcellaire ancien facilement identifiable sur le plan masse.

Prenant en compte les abords immédiats de la maison du peintre, les limites du projet de PDA

s'arrêtent donc au niveau des zones urbanisées et aux espaces paysagers les plus proches, jouant ainsi un rôle très important dans la préservation des perspectives et la mise en scène du MH. En conséquence, comme on peut le constater sur le schéma qui suit, le PDA proposé restreint fortement l'actuel périmètre des 500 mètres, en excluant les zones d'urbanisation ou une partie de la ZAE qui ne présentent aucun intérêt architectural ou paysager.

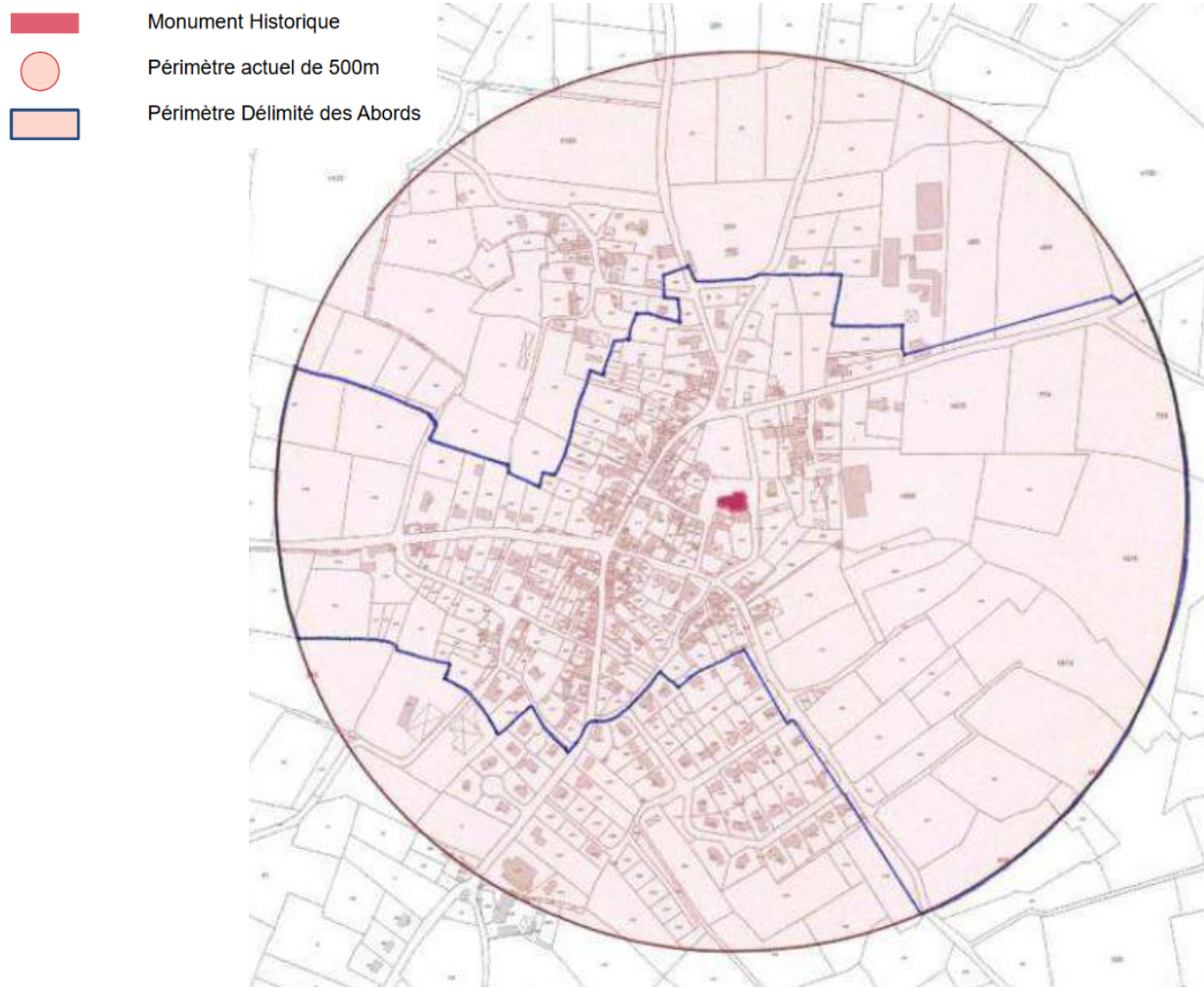


### **6.5.3. L'église Notre-Dame-de-l'Assomption de Menomblet.**

Cette église est inscrite (dans sa totalité) au titre des MH par arrêté du 22 février 1991. Son environnement le plus proche est constitué de maisons anciennes qui présentent encore une harmonie architecturale intéressante en termes de volumétries, couleurs, matériaux de constructions et implantations bâties. En revanche, l'urbanisation de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle est venue s'implanter peu à peu, surtout au sud et sud-ouest de la commune. Pour préserver une bonne mise en valeur de l'église, le projet de PDA prend donc en compte ses abords immédiats et les espaces paysagers de qualité, en excluant ainsi les zones d'urbanisation sans

intérêt architectural ou sans rapport avec le MH.

In fine, comme le montre le schéma ci-dessous, le résultat est un PDA qui reste dans la limite des anciens 500 mètres, mais fortement amputé au nord et au sud.



#### 6.5.4. L'église et le manoir du Vigneau à Mouilleron-Saint-Germain.

Le clocher de l'église est inscrit au titre des MH par arrêté du 13 mars 1978.

Le manoir du Vigneau est inscrit, pour ses façades et toitures de l'aile d'entrée avec son porche, au titre des MH par arrêté du 11 juillet 1984.




Si l'église se situe en plein centre du bourg historique de Mouilleron-en-Pareds, avec de nombreuses vues en vis-à-vis, le manoir est pour sa part implanté plus isolément au nord de la commune. Sa faible hauteur et son écran de végétation n'en font pas un appel évident dans le paysage, d'où des points de vue lointains assez limités. Ses abords immédiats sont des parcelles agricoles et naturelles.

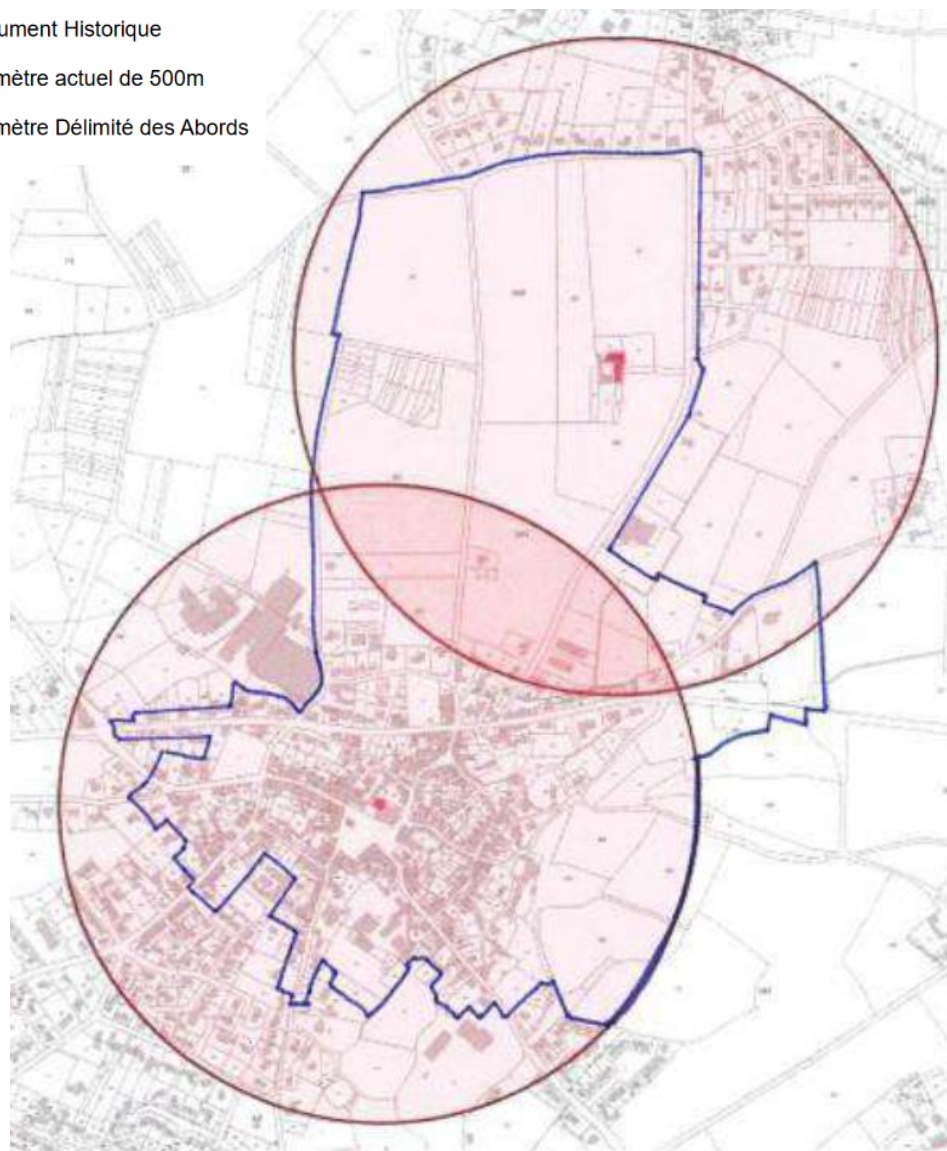
Les deux édifices étant relativement proches l'un de l'autre, présentant également des zones de covisibilités entre eux, il a paru opportun de proposer un projet de PDA commun.

En écartant les zones d'urbanisation du XX<sup>ème</sup> siècle ne présentant aucun intérêt architectural ou paysager, ce projet de PDA prend en compte les abords immédiats des deux MH et leur rapport avec le village historique de Mouilleron-en-Pareds, avec l'objectif de mise en valeur, en préservant les perspectives urbaines et paysagères.

Comme on le voit clairement dans le schéma ci-dessous, cela revient à exclure les zones urbaines au nord-nord-ouest du manoir, et celles le plus au sud-ouest du centre-bourg de Mouilleron, ce qui réduit

assez fortement l'emprise des deux anciens zonages des 500 mètres.

-  Monument Historique
-  Périmètre actuel de 500m
-  Périmètre Délimité des Abords

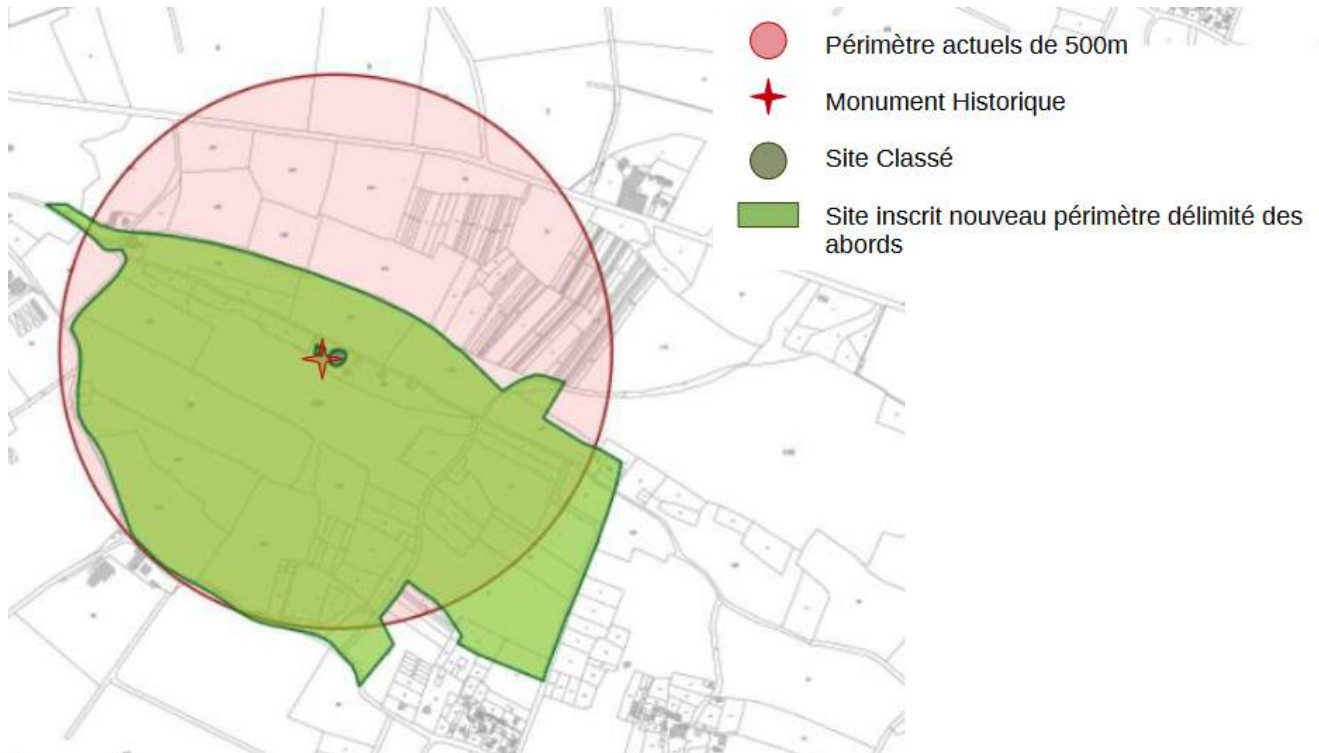


### 6.5.5. Le moulin à vent à Mouilleron-Saint-Germain.

Ce moulin à vent est inscrit au titre des MH par arrêté du 26 mars 1982.

Offrant un exceptionnel panorama sur la Vendée, le site départemental dit de « *la colline des moulins* » est classé en zone naturelle d'intérêt écologique depuis 1991, dans un espace naturel et sensible. En 2011, le conseil général de la Vendée, propriétaire du site depuis 1991 achève un vaste programme paysager de la colline et de restauration des moulins encore existants pour redonner au site son authenticité.

Le MH concerné est situé le long du « chemin des rochers », à l'intérieur du site classé et inscrit. Son environnement, très arboré au sud, est intégralement en zone classée naturelle, avec des parcelles agricoles principalement situées à la limite nord du périmètre des 500 mètres. In fine, le PDA proposé (cf schéma ci-dessous) reste, sauf exception, au sein du périmètre des 500 mètres, préservant les zones boisées au sud, et excluant cependant des parcelles agricoles au nord.

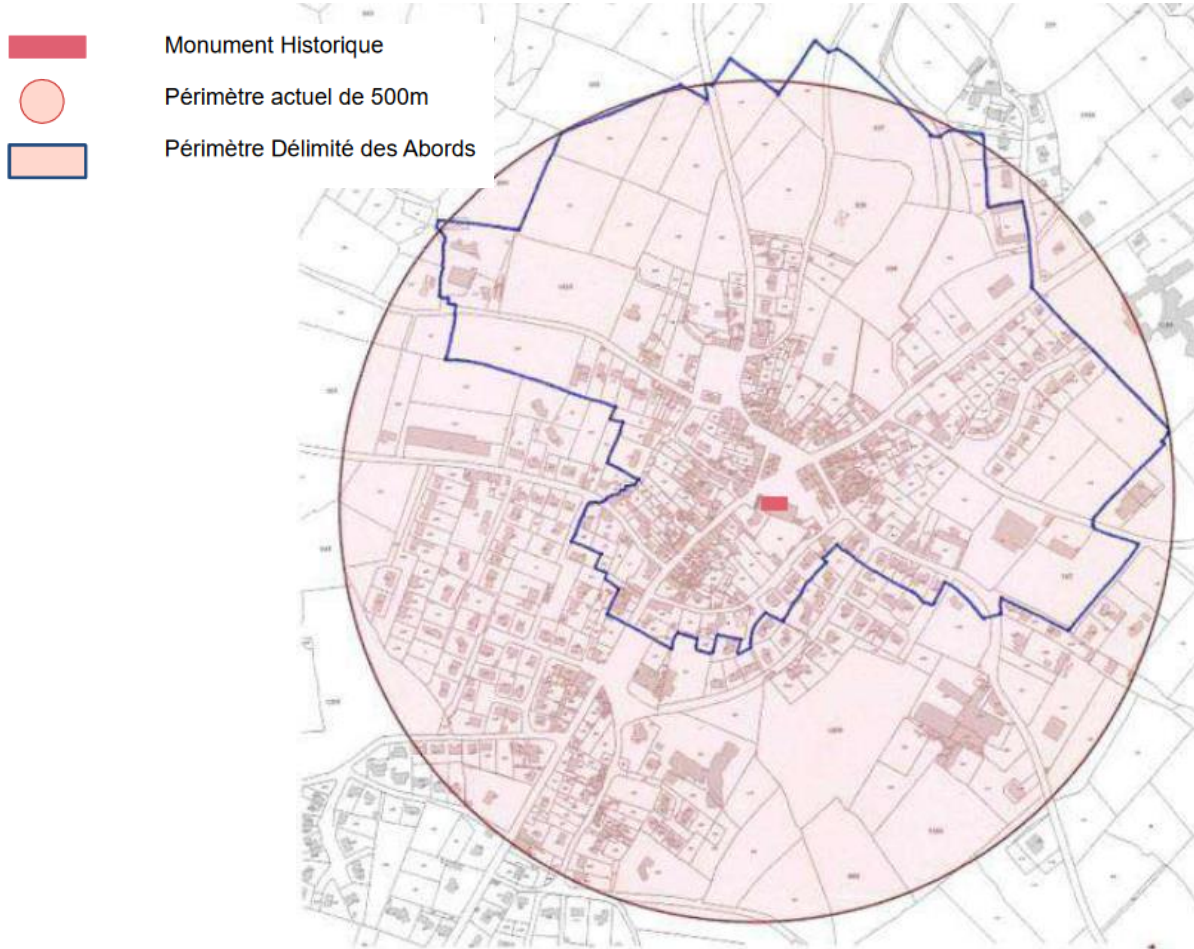


#### 6.5.6. L'église de Saint-Pierre du Chemin.

La façade de l'église est classée au titre des MH par arrêté du 14 novembre 1906.

Le bourg ancien de Saint-Pierre du Chemin a une faible emprise originelle mais présente encore une harmonie architecturale et des atouts paysagers (quelques parcelles vierges par exemple avec des haies arborées générant une belle coulée verte au sein du bourg). Les cônes de vue majeurs avec la façade protégée sont par ailleurs peu nombreux et tous situés au nord-ouest.

Cet environnement conduit à proposer un PDA (cf schéma ci-dessous) finalement assez restreint et très contenu au nord du périmètre des 500 mètres, concentré sur ce bourg ancien et les zones non urbanisées dans l'axe de co-visibilité nord.



4.6.

### 6.6. Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires

Conformément à l'article R.621-93 (IV) du Code du Patrimoine signalé plus haut, la commission d'enquête a consulté les 13 et 17 juillet 2023, par courrier recommandé avec accusé de réception (AR), l'ensemble des propriétaires ou affectataires concernés. Tous les AR sont revenus visés des destinataires.

| Communes                 | Monuments Historiques             | Propriétaire / Affectataire   | Date envoi Courrier | Date remise AR                                       |
|--------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|--|
| Bazoges-en-Pareds        | Château fort                      | Commune   | E : 13/07/23        | 17/07/2023   |
| La Châtaigneraie         | Maison du peintre Félix Lionnet   | M Carl Bassompierre-Sewrin  | E : 17/07/23        | 31/07/2023   |
| Menomblet                | Eglise Notre-Dame de l'Assomption | Commune   | E : 13/07/23        | 17/07/2023   |
| Mouilleron-Saint-Germain | Eglise                            | Commune   | E : 13/07/23        | 17/07/2023   |
|                          | Manoir du Vigneau                 | M Jérôme Blanchard<br>M Nicolas Blanchard<br>M Romain Blanchard<br>Mme Madeleine Ducept | E : 17/07/23        | 22/07/2023<br>19/07/2023<br>19/07/2023<br>19/07/2023 |
| Mouilleron-Saint-Germain | Moulin à vent                     | Département de la Vendée  | E : 13/07/23        | 17/07/2023   |
| Saint-Pierre du Chemin   | Eglise                            | Commune   | E : 13/07/23        | 17/07/2023   |

## 6.7. Bilan de la consultation des propriétaires ou affectataires

Cette consultation a donné lieu à 2 réponses :

- ❖ par courrier du 18 juillet 2023, le maire de Bazoges-en Pareds a noté l'opportunité de faire évoluer le PDA. Il aurait cependant préféré une enquête publique spécifiquement dédiée à ce PDA, en amont de l'arrêt du PLUiH.
- ❖ par courrier du 2 août 2023, la municipalité de Menomblet a répondu en transmettant sa délibération du 25 juillet 2023 signalant son avis favorable au projet de PDA.

Il n'y a pas eu d'autre réponse à cette consultation.

### Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

Pour les 7 monuments historiques, les schémas montrent que les modifications envisagées réduisent la plupart des périmètres actuels de 500 m, allégeant ainsi les contraintes des propriétés concernées, tout en préservant les caractéristiques et l'authenticité des monuments historiques.

La commission estime que les différentes études concernant chacun des monuments historiques sont bien réalisées et présentent de façon explicite le nouveau PDA par rapport à l'ancienne zone de protection matérialisée par un rayon arbitraire de 500 m autour de ces monuments.

## 7. DEROULEMENT DE L'ENQÊTE

### 7.1. Les permanences

*Toutes les observations inscrites dans les registres papiers ont été copiées chaque jour, transférées à la CCPLC pour être insérées dans le registre dématérialisé afin d'être consultables par le public.*

*La Commission d'Enquête a toutefois relevé une erreur de transmission de deux mentions inscrites sur le registre de la commune de Cezais qui n'ont pas généré de contributions ultérieures.*

### **Mercredi 16 août**

#### **Mairie de La Châtaigneraie**

Ouverture de l'enquête publique et du registre dématérialisé à 9 heures. Permanence des commissaires enquêteurs de 9h30 à 12h30.

Visite de Madame le Maire, qui expose les problématiques de sa commune et compte rédiger une contribution dans le registre dématérialisé après consultation de ses adjoints.

Pas d'autres visites.

#### **Mairie de Cezais,**

Permanence de 15h30 à 18h30.

Visites de M PETORIN et de M ALBERT pour consultation des dossiers.

### **Jeudi 17 août**

#### **Mairie de Mouilleron St Germain**

Permanence de 9h à 12h.

Visite de Mme TRICOIRE et de M JOUSSEAUME pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

### **Lundi 21 août**

#### **Mairie de La Loge Fougereuse,**

permanence de 9h30 à 12h30,

Visite de M ROBERT, dépose une contribution d'opposant aux éoliennes.

### **Mercredi 23 août**

#### **Mairie de Thouarsais Bouildroux.**

Permanence de 9h30 à 12h30,

Visites de :

M SOUCHET qui dépose pour des problématiques de zonage et d'OAP.

M GRIS D pour consultation du dossier "pastillage" des granges. Déposera ultérieurement.

M GRIS F pour consultation du dossier "pastillage" des granges. Déposera ultérieurement.

M Mme PARADIS et M NAUD pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

M RINGEAUD venu vérifier que sa déposition sur le RD était bien prise en compte.

M PARADIS pour une haie inexistante.

M Mme JAMIN pour une demande de pastillage de grange, commune de Cheffois.

M RAMBAUD de Bazoges en Pareds pour renseignement sur le STECAL de La Fambretière.

#### **Mairie de Marillet**

Permanence de 14h à 17h.

Visites de :

M Mme BLOT pour renseignement sur un projet d'assainissement collectif.

M GIRARD pour le zonage de ses propriétés à La Châtaigneraie. Déposera ultérieurement.

M Mme THIRIET pour consultation du dossier. Déposeront ultérieurement.

M Mme FRELAND pour se renseigner sur la constructibilité en zone A.

Mme le Maire, M De CASTELLAN et M FRELAND pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

### **Mercredi 30 août**

#### **Mairie de Saint Hilaire de Voust**

Permanence de 9h30 à 12h30,

Visites de :

Mme CHOUCQ pour constructibilité d'un terrain sur la commune de La Châtaigneraie.

M THIBAUD et M ROUSSELOT pour consultation du dossier. Déposeront ultérieurement.

M BEAUSSANT pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

#### **Mairie de Saint Pierre du Chemin,**

Permanence de 15h à 18h,

Visites de :

M ROCHER P pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M THIBAUT pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M ROUSSELOT pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.  
M ROCHER L pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.  
M POIRIER pour échanges avec les CE. Déposera ultérieurement.  
M FERRET et M JIRARD pour échanges avec les CE. Déposeront ultérieurement.

### **Vendredi 1<sup>er</sup> septembre**

#### **Mairie de Mouilleron Saint Germain,**

Permanence de 15h à 18h

Visite de :

M et Mme MALLEVAUD pour consultation du dossier "pastillage" des granges. Déposeront ultérieurement dans le registre dématérialisé.

### **Mardi 5 septembre**

#### **Mairie de Saint Sulpice en Pareds,**

Permanence de 9h30 à 12h30, pas de visite.

#### **Mairie de Saint Maurice des Noues,**

Permanence de 15h à 18h,

Visites de :

M Mme RIPAUD accompagnés de M Mme BRONDY pour se renseigner sur le devenir d'une parcelle dont ils sont respectivement vendeurs et acheteurs.

M CHAIGNEAU pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M Mme BRONDY déposent une contribution lors d'un 2<sup>ème</sup> passage.

### **Mercredi 6 septembre**

#### **Mairie de Menomblet,**

Permanence de 9h à 12h.

Visite de M MARQUIS Maire de Menomblet qui demande :

- la prise en compte de la délibération n° 20230427-26 jointe au registre.
- Le changement de destination d'un bâtiment parcelle A1519.
- Intégration en emplacement réservé de la parcelle A1338.

Pas d'autres visites.

#### **Mairie de La Châtaigneraie,**

Permanence de 15h à 18h,

visites de :

Mme AUBRY et M ROUTHIAU pour une contribution relative à Saint Pierre du Chemin.

M GIRAUD pour Saint Maurice le Girard.

### **Vendredi 8 septembre**

#### **Mairie de Terval-La Tardière,**

Permanence de 9h30 à 12h30,

Visites de :

M ROBINEAU dépose pour un problème de zonage avec pièce-jointe.

M BETARD pour se renseigner sur sa parcelle B1595 classée A. Déposera ultérieurement.

Mme SOULLARD pour se renseigner sur sa parcelle ZA13 à La Tardière et la ZN31 à St Maurice le Girard.

**Mairie de Terval-La Chapelle aux Lys,**  
Permanence de 14h30 à 17h30, aucune visite.

**Mercredi 13 septembre**

**Mairie de Bazoges en Pareds,**

Permanence de 9h30 à 12h30,

Visites de :

M CHAILLOU pour une question de division parcellaire.

M BOBOT pour confirmer sa contribution n°1 dans le registre dématérialisé.

M POIRIER pour un changement de zonage, avec dépôt d'une pièce jointe.

M Mme PINEAU pour consultation des emplacements réservés. Déposeront ultérieurement.

Filles de Mme GAUDINEAU, pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

Mme GRIMAUD pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement..

M FROUIN pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M POIRIER S pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M GERBAUD pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M Mme PREZEAU pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

M MIGNE pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M Mme PELTIER pour consultation des dossiers. Déposeront ultérieurement.

Mme LELOT pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

**Mairie de Cheffois,**

Permanence de 13h30 à 16h30,

Visites de :

M RUSHWORTH venu se renseigner pour le règlement en zone A, déposera ultérieurement.

M JAMIN pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M GROLLEAU pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M POIRON pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M PALLARD pour zonage de sa parcelle 1258. Projet photovoltaïque et location de box.

M BATY pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M BODIN pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M GIRAUD pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

M BATY pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement.

**Jeudi 14 septembre**

**Mairie de Terval-Breuil Barret,**

Permanence de 15h à 18h,

Visites de :

M ARNAUD pour consultation des dossiers. Déposera ultérieurement

M DUMESNIL DU BUISSON pour échanger avec les CE sur le devenir de ses terrains à Bazoges en Pareds. Déposera ultérieurement.

M Mme PALLARD pour échanger avec les CE sur les possibilités d'extension de leur habitation.

*Le lundi 18 septembre, hors permanence, M ARNAUD a déposé sa contribution relative au zonage de ses parcelles.*

### **Lundi 18 septembre**

#### **Mairie de Saint Maurice le Girard,**

Permanence de 9h30 à 12h30

Le mercredi 16 août hors permanence M Mme LEVECQUE ont déposé une contribution relative à leur parcelle ZM 40.

Visites de :

M Mme LEVECQUE pour confirmer les termes de leur contribution du 16 août.

M VICTOR pour un changement de zonage de sa parcelle commune de St Sulpice en Pareds.

M BALQUET représentant FDSEA pour échanger sur les incohérences des classements en zone N.

Déposera ultérieurement.

M VELUT commune de Cheffois pour se renseigner sur le report des monuments historiques.

M le Maire qui déposera ultérieurement.

M Mme LEVECQUE qui déposent une contribution complémentaire à celle du 16 août.

M Mme THIBAULT demandent le respect de la cartographie des haies.

### **Mercredi 20 septembre**

#### **Mairie de Mouilleron Saint Germain**

Permanence de 9h à 12h.

Visites de:

Mme BECOT au sujet de sa parcelle située rue des 3 Moulins à La Châtaigneraie avec courrier du Maire.

M ARNAUD pour consultation des plans de Cheffois. Déposera dans le registre dématérialisé.

Mme BERNARD pour consultation du dossier.

M. BETARD pour un pastillage de granges.

Mme BETARD pour une problématique de zonage.

M et Mme COTTREAU pour consultation du dossier. Déposeront ultérieurement.

Mme VENEAU pour consultation du dossier.

M Mme THOMAS pour consultation du dossier. Déposeront ultérieurement.

M AUGERON pour consultation du dossier. Déposeront ultérieurement.

#### **Mairie d'Antigny**

Permanence de 15h à 18h

Visites de :

M JIRARD est venu se renseigner sur les EnR. Déposera ultérieurement

M HERMET pour des problématiques de zonage, commune de Cheffois. Déposera ultérieurement

M GOURMAUD Maire d'Antigny pour échanges avec la commission d'enquête. Déposera ultérieurement.

### **Vendredi 22 septembre**

#### **Mairie de La Châtaigneraie**

Permanence de 14h à 17h.

Visites de :

M. CLAIRAND, contribution sur Saint Germain l'Aiguiller,

M. DEVINEAU pour les boisements,

Mme MAUPIN pour vérifier la prise en compte de ses contributions,

M. TURQUAUD pour problème de constructibilité d'un terrain à la Châtaigneraie,

Mme MOREAU ET M. OURY pour consultation du dossier PDA.

Mme CHAIGNEAU, Maire accompagnée de Mme la Directrice Générale des services annonçant le dépôt d'une contribution sur le registre dématérialisé.

Clôture des 18 registres d'enquête publique, de l'adresse internet dédiée et du registre dématérialisé à 17h.

Toutes les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident particulier.

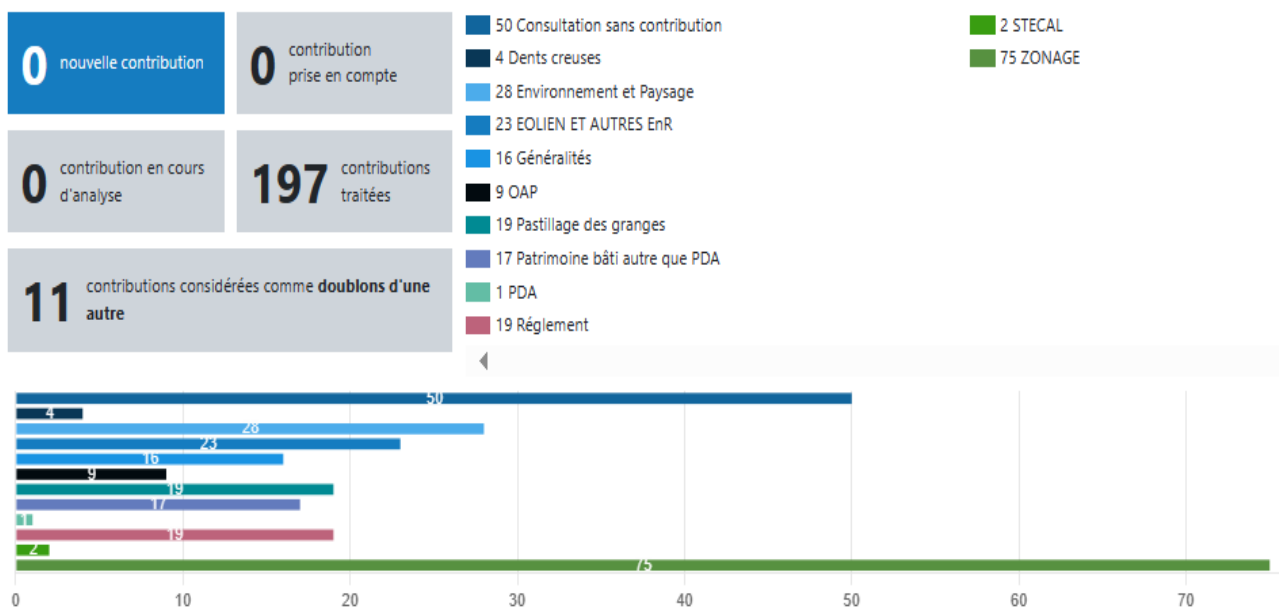
## 7.2. L'accueil du public

Les salles mises à la disposition pour les permanences ont toutes permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. En outre elles étaient toutes en capacité de recevoir les PMR.

L'accueil a été excellent, les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

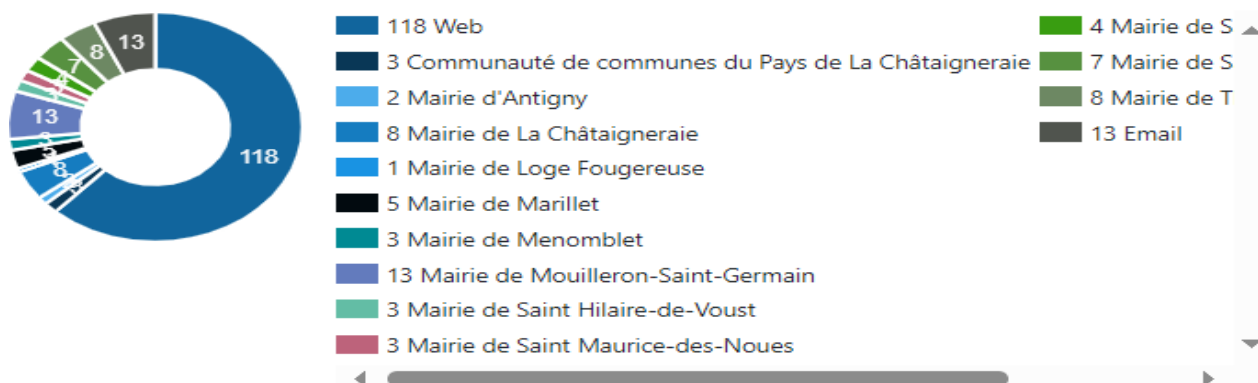
## 8. ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUÊTE

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé permet de dénombrer **6118 visiteurs** uniques dont 2072 ayant téléchargé au moins un document, **2651 téléchargements** ont été réalisés.



90 observations ont été inscrites sur les registres papiers. Ces observations ont été transférées au jour le jour sur le registre dématérialisé. Au total les 197 contributions enregistrées ont généré 147 analyses selon les différents thèmes. Huit contributions ont été déposées par une personne anonyme. Ces observations concernent très majoritairement le PLUiH et quelques-unes le PDA.

Elles se répartissent ainsi entre les communes



Les contributions "WEB" sont ventilées par commune, sauf les anonymes.

## 9. RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLUiH

### 9.1. Avis du Préfet :

Le Préfet de la Vendée après examen du dossier transmet les observations de l'Etat au Président de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie. Elles sont résumées ci-dessous :

D'une manière générale, le projet de PLUiH prend en compte les grands enjeux du développement durable, il respecte les grandes orientations du SCoT Sud Est Vendée, même s'il fixe des objectifs supérieurs en termes de projection démographique et de programmation de logements.

Cependant, le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) a émis un avis favorable le 11 mai 2023 au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid.

Toutefois, si le projet de développement de la collectivité présente également un objectif général visant à tendre vers une réduction de moitié de la consommation d'espaces en extension urbaine, ce qui va dans le sens des dispositions fixées par la loi Climat et Résilience, sa traduction réglementaire reflète insuffisamment cet objectif.

L'analyse du projet fait ressortir son caractère inabouti en matière de modération de la consommation d'espaces, thématique correspondant à un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet devra évoluer. En effet, le manque de justifications ne permet pas de mesurer l'effort global du projet au regard de la trajectoire nationale de sobriété foncière.

A ce titre, il est attendu :

- une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD visant à tendre vers une réduction de moitié de cette consommation,
- une clarification de la méthodologie de détermination de la consommation d'espaces observée, et par voie de conséquence de la consommation d'espace planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation.
- un effort particulier et une justification renforcée en ce qui concerne le besoin en foncier économique, par-delà l'enveloppe permise par le SCoT. Cet effort doit s'accompagner d'une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques

existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées,

- une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques,
- un approfondissement du volet "STECAL" en cohérence avec les orientations du PADD,
- une actualisation des zonages d'assainissement eaux usées au regard des choix de développement opérés et en conséquence la justification des capacités épuratoires des équipements existants.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, **le Préfet de la Vendée a émis un avis défavorable** en incitant la collectivité du Pays de la Châtaigneraie à privilégier une reprise du dossier au moyen d'un nouvel arrêt plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.

En complément, il invite la collectivité à prendre en compte l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

#### ***Analyse et observations de la Commission d'Enquête***

*En résumé, il apparaît que le projet de PLUiH est insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, il s'agit d'un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet doit évoluer.*

*Le Préfet de la Vendée considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, en particulier sur les volets relatifs à la modération de la consommation d'espaces, à l'intensification de l'urbanisation pour l'habitat via des OAP qualitatives, ainsi qu'un approfondissement formel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).*

*L'actualisation des zonages assainissement des eaux usées au regard des choix de développement est également attendue.*

*La commission d'enquête prend acte des observations du Préfet de La Vendée et interrogera la collectivité en conséquence.*

## **9.2. Annexe des observations des services de l'Etat**

### **OBSERVATIONS DE FOND**

#### Modération de la consommation d'espace :

La volonté de modération devrait s'appliquer sur l'ensemble de la consommation effective des ENAF (secteurs intra-urbains de taille conséquente) et pas sur les seules extensions urbaines. De plus, le dossier devra être complété afin de justifier les choix opérés.

#### Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain :

##### Habitat:

Le PLUiH affiche des besoins de production de 760 logements pour le maintien et l'accueil de la population. Ce besoin apparaît nettement supérieur à celui affiché dans le SCoT (677 logements). Il conviendra de justifier ou de revoir à la baisse les objectifs démographiques ainsi que le nombre de logements prévus afin d'être en cohérence avec le SCoT.

Le rapport de présentation devra justifier le potentiel de logements en dents creuses et dans les zones de projet en cours. Il devra également intégrer les espaces résiduels non bâtis conséquents en tant que potentiel d'urbanisation future. Le projet devra améliorer la reconquête des logements vacants afin de répondre aux objectifs du PADD et du SCoT.

#### Consommation des ENAF

Concernant la consommation foncière pour l'habitat, le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines, en retirant les espaces non urbanisés.

#### Les Enveloppes urbaines:

Le projet doit affiner la délimitation de certaines enveloppes urbaines, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis ou en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée.

Le SCoT précise que l'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une continuité et une certaine compacité. Cependant, des petits secteurs isolés sont envisagés en zone UE des communes de Cezais et de Saint Hilaire de Voust ainsi qu'en création de zone AUE sur la commune de Saint Maurice des Noues. La création de ces 3 secteurs apparaît injustifiée et contradictoire avec les objectifs globaux de la collectivité, ces zones devront être supprimées.

#### L'Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation (OAP):

Les densités de 16 log/ha pour les communes pôles, et 15 log/ha pour les autres communes sont identiques à celles prévues dans le SCoT. Cela apparaît néanmoins peu ambitieux dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le zéro artificialisation nette.

De plus, les densités annoncées en « intensification urbaine » sont très faibles, particulièrement sur des secteurs supérieurs à 1 ha ne présentant pas de contrainte. Le potentiel estimé en dents creuses apparaît clairement sous-évalué.

Les OAP sont minimalistes, une analyse plus approfondie est attendue sur les formes urbaines, la qualité paysagère, les interfaces agricoles, le stationnement, etc.

Afin de maîtriser le développement des plus grandes zones résiduelles, il faudra classer celles-ci en zone à urbaniser et à minima prévoir des OAP. De plus, des densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes sont attendues afin de réduire les extensions urbaines. Il est également attendu une justification du nombre de logements par dents creuses.

#### Les Activités économiques

La consommation globale d'espaces économiques prévue est de **36,8 ha** en densification et **19,3 ha** en extension pour un total de **56,1 ha**.

La justification des besoins fonciers économiques au seul regard du SCoT n'est pas satisfaisante. Il est donc attendu une présentation plus détaillée des projets de développement, ainsi qu'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants, notamment via des OAP dédiées.

#### LES STECAL

La création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent contraires à la modération foncière désormais requise et mériteraient d'être supprimés.

Enfin, certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUiH devraient être considérés comme des STECAL.

De plus, les créations et extensions des STECAL économiques sont consommateurs d'espaces agricoles et naturels. Les secteurs Ne du projet consomment environ 1,7 ha. Le projet ne devrait pas créer de nouveaux secteurs à vocation économique afin d'éviter le mitage du territoire.

Le tableau ci-dessous liste et résume les STECAL envisagés avec les préconisations des services de l'Etat.

| SECTEURS-COMMUNES                                 | DESCRIPTIONS  | PRECONISATIONS   |
|---|---|--|
| NE St Pierre du Chemin<br>6430 m <sup>2</sup>     | 6430 m <sup>2</sup> Mécanique agricole.<br>Doublement de la superficie  | Dimensionnement<br>disproportionné à réduire   |
| NT Menomblet 13000 m <sup>2</sup>                 | 1300 m <sup>2</sup> Extension camping à la<br>ferme   | Préciser la surface de<br>l'existant et justifier les<br>besoins de l'extension  |
| NT Cezais 45450 m <sup>2</sup>                    | Augmentation de la capacité<br>d'accueil de la colonie de<br>Bonneuil avec mobil-home sur<br>210 m <sup>2</sup> et une voirie de 1000 m <sup>2</sup>  | Rapport à compléter avec la<br>surface existante et la<br>justification des besoins en<br>extension.                               |
| NT Thouarsais-Bouildroux<br>113430 m <sup>2</sup> | Création de logements<br>temporaires pour les familles<br>devant rencontrer les personnes<br>résidant en foyer et travaillant en<br>ESAT  | Zoné actuellement en Nhc le<br>rapport devra justifier<br>l'extension ou la réduire.   |
| NE Bazoges en Pareds 3900<br>m <sup>2</sup>       | Rachat ancien site d'élevage<br>agricole pour accroître une<br>activité de chaudronnerie.   | L'opportunité du secteur<br>interpelle au regard de<br>l'activité envisagée et de sa<br>compatibilité avec le<br>voisinage.        |
| NE Cheffois 5995 m <sup>2</sup>                   | Changement de destination des<br>deux anciens bâtiments agricoles<br>(1973 et 1984), ayant servi<br>jusqu'en 2019 à l'élevage de<br>volailles, vers du stockage de<br>matériel et/ou hivernage et/ou<br>installation de panneaux<br>photovoltaïques.                  | Création d'une zone d'activité<br>en zone agricole non<br>souhaitable et en<br>contradiction avec le PADD<br>en matière de mitage. |
| NE Thouarsais Bouildroux<br>1560 m <sup>2</sup>   | Ancienne fromagerie exploitée en<br>fabrication de pâtes alimentaires.<br>Souhait d'acquisition pour une<br>reconversion agricole vers une<br>activité économique.  | Création d'une zone d'activité<br>en zone agricole non<br>souhaitable et en<br>contradiction avec le PADD<br>en matière de mitage. |
| NE Cezais 280 m <sup>2</sup>                      | Le propriétaire souhaite<br>construire, dans la prolongation<br>ou très proche de son habitation<br>principale, un bâtiment d'environ<br>200 m <sup>2</sup> de type atelier, qui lui<br>permettra de développer son<br>activité professionnelle de travail<br>du bois | Le projet de création d'un<br>atelier pour un particulier ne<br>peut pas justifier la création<br>d'un STECAL.                     |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>NE St Sulpice en Pareds<br/>2425 m<sup>2</sup></p> | <p>Le projet est destiné à accueillir une entreprise de maçonnerie aujourd'hui localisée dans le village de la Logerie à Saint Sulpice-en-Pareds, dans des locaux qui s'avèrent insuffisants. Il s'agira de construire un bâtiment artisanal d'environ 450 m en bordure de la voirie existante.</p>   | <p>La création d'une zone d'activité en zone agricole n'est pas souhaitable et vient en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD p.9 d'interdire le mitage.</p>   |
| <p>NG Breuil Barret 25540 m<sup>2</sup></p>           | <p>Les porteurs de projet souhaitent, en complément de leur activité agricole, proposer un projet agritouristique : camping à la ferme avec hébergement insolite et léger de loisirs, comprenant un bloc sanitaire, pour une capacité d'environ 20 personnes».</p>  | <p>Si le projet est un complément à l'activité agricole, il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. Dans le cas contraire, il faudra alors justifier la superficie et l'impact sur l'agriculture et comptabiliser cette surface en consommation foncière</p>                  |
| <p>NC Cheffois 5420 m<sup>2</sup></p>                 | <p>Le projet consiste en la production de plusieurs types de cultures (arboriculture, vigne, maraîchage, plantes à parfum, aromatiques et médicinales) et en l'utilisation de cette production pour des ateliers culinaires, la restauration sur place et la vente directe sur site. Un gîte sera également proposé en location. Il s'agit de rénovation de bâtis existants, ne nécessitant pas de nouvelles constructions.</p> | <p>L'explication fournie n'est pas assez explicite par rapport au projet et semble venir en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des activités de commerce et de restauration en zone agricole. Le projet ne présente pas les incidences sur le monde agricole.</p> |
| <p>NT Cezais 3188 m<sup>2</sup></p>                   | <p>Le projet consiste en la création de yourtes touristiques ou autres hébergements insolites.</p>  | <p>La pertinence de ce projet interpelle au regard de sa situation en ZNIEFF de type 1, en pleine zone agricole et à proximité de nombreux vergers. Il apparaît susceptible de générer des conflits d'usage.</p>   |

### **Équipements, services, commerce et tourisme**

Concernant les commerces, on note une incohérence entre le PADD et le règlement : le PADD affirme à plusieurs reprises son attachement au commerce de proximité.

Cependant le règlement autorise le commerce de détail dans les zones économiques Ue ainsi que dans les STECAL Ne, le rapport de présentation devra lever ces contradictions.

La priorité aux commerces de centralité devrait être mieux affirmée dans le PLUiH afin de dynamiser les centres-villes.

## **Zones A et N**

### **Diagnostic agricole :**

Le diagnostic devra localiser les bâtiments agricoles et détailler l'analyse des impacts du projet de PLUiH sur les exploitations concernées (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations, ZNT, épandages, ...) et définir les mesures de compensation mises en oeuvre.

### **Extensions et annexes:**

Le règlement de PLU doit prendre en compte la doctrine CDPENAF concernant la réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N. Le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée. L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m<sup>2</sup>.

### **Changements de destinations :**

Le travail de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être approfondi, notamment en intégrant une analyse sur les zones de non traitement (ZNT), les plans d'épandage avoisinants, les réciprocitys, ainsi que sur le volet défense extérieure contre l'incendie. Le rapport devra être complété en conséquence.

### **Risques**

Le projet de PLU doit prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité réalisé par le SMVSA ainsi que l'étude d'aléa de la crue centennale. Le projet devra également démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des dispositions du PGRI et du DOO du SCoT Sud Est Vendée.

### **Assainissement eaux usées et pluviales**

Le rapport devra être complété avec des plans de zonage actualisés afin d'en apprécier la cohérence avec le projet de PLUiH.

La collectivité devra ensuite en tirer les conséquences en termes de justification des capacités épuratoires des équipements en place.

## **REMARQUES TECHNIQUES**

Ce chapitre de l'avis, reprend les principaux thèmes analysés ci-dessus, cités dans le PADD ou le rapport de présentation, à savoir les risques, les STECAL, le zonage NE, le zonage NG, les incidences des épandages et des zones de réciprocity, etc., avec en termes d'exigences un complément nécessaire à apporter au dossier du PLUiH.

Quelques impératifs :

- Certaines zones correspondent à des STECAL non désignés par la collectivité. Ce point devra être pris en compte.
- De nombreuses zones d'activités présentent du potentiel foncier non comptabilisé. Le rapport devra justifier ces choix ou prendre en compte ces zones dans le bilan du potentiel foncier économique.
- Les risques liés à l'implantation d'établissements ou d'habitat à proximité des lignes de haute tension (225 KV/ 90 KV) traversant le territoire de la communauté de communes du pays de la Châtaigneraie sont à appréhender.
- En matière de nuisances, sonores, olfactives, etc., il conviendrait de recenser toutes les sources possibles, de même pour la compatibilité sanitaire des sols pollués ou potentiellement pollués.
- Concernant le transport GRT Gaz, il devrait être fait mention de la liste des ouvrages, de leurs servitudes d'utilité publique ainsi que des contraintes générées et précautions à prendre.
- Risque Radon, il n'est pas abordé. Une grande partie du territoire est classé en potentiel radon de

catégorie 3. Le dossier doit être complété.

- Le rapport devra également mentionner les arrêtés préfectoraux portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée, de même pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles (CATNAT), et si possible la localisation des éventuelles zones concernées en précisant les mesures adoptées devra être reprise dans le rapport de présentation.
- Il aurait été souhaitable d'intégrer les règles du PPRi dans le règlement du PLU afin de rendre sa lecture plus aisée pour le pétitionnaire et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

Concernant le règlement graphique, en termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des communes et des villages, ainsi que les communes voisines et la matérialisation des amorces des limites communales.

De même pour les SUP qui devraient apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes.

La localisation de l'aléa risque minier ainsi que la zone inondable provoquée par l'onde de rupture du barrage de Rochereau doivent également figurer sur les documents graphiques.

#### **Analyse et observations de la commission d'enquête**

L'annexe à l'avis des services de l'Etat met l'accent sur la modération de la consommation d'espace qui devrait s'appliquer sur l'ensemble de la consommation effective des Espaces Naturels et Agricoles. De nombreuses recommandations sont formulées au titre des remarques techniques, concernant le règlement écrit et graphique.

La commission d'enquête prend acte des observations et interrogera la collectivité en conséquence.

### **9.3. Avis de la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

La CDPENAF a émis, le 8 juin 2023, un **avis défavorable** dans sa réponse à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie. Le projet d'élaboration du PLUiH a été examiné dans la séance du 17 mai 2023.

L'examen s'est déroulé conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLUiH sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L.151-13 du même code relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

La CDPENAF s'est également autosaisie de ce dossier au titre de l'article L.112-1-1 4° du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que la commission peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme relatif à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à leur limitation.

La commission a pris acte des précisions apportées par la collectivité en réponse à ses observations, notamment sur la stratégie d'aménagement de son territoire et a relevé les engagements pris concernant les zonages relatifs à l'habitat et aux activités économiques, les STECAL et les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle.

Au titre de la consommation d'espace, la collectivité devra veiller à **respecter les objectifs fixés au PADD et démontrer la prise en compte des exigences de la loi Climat et Résilience.**

La commission considère dommageable que les auteurs du PLUiH n'aient pas effectué les mises à jour nécessaires et que des échanges techniques plus poussés n'aient pas eu lieu en amont, en particulier avec la DDTM et la Chambre d'agriculture.

La commission a émis un **avis défavorable** en ce qui concerne les **STECAL et les règles NAF** aux motifs suivants :

- ❖ la création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent **contraires à la modération foncière désormais requise et méritent donc d'être supprimés.**
- ❖ des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les réels impacts des STECAL sur l'activité agricole comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non traitement et sur la desserte incendie.
- ❖ une évaluation de la consommation foncière liée à la création et l'extension des STECAL est à intégrer au projet.
- ❖ certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUiH sont à considérer comme des STECAL.
- ❖ au titre du respect de la charte GEE :
  - le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée. L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m<sup>2</sup>.
  - la distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux doit se situer dans une fourchette de 15 à 20 m.

Sur **l'analyse globale du PLUiH** au titre de l'auto-saisine, la Commission a relevé des points nécessitant **des éclaircissements** :

- ❖ un manque de clarté des justifications des choix opérés ;
- ❖ la consommation foncière NAF planifiée est estimée à 68 ha (soit une modération de la consommation de -20% uniquement) et doit être réduite pour répondre à l'objectif du PADD au regard des données du portail national de l'artificialisation (84 ha) ;
- ❖ le projet doit affiner la **délimitation de certaines enveloppes urbaines**, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée ;
- ❖ une réflexion plus poussée sur les formes urbaines en particulier pour les OAP « d'intensification urbaine » ou des densités supérieures sont attendues, **permettant notamment de retirer les secteurs en extension urbaine** ;
- ❖ le besoin pour les secteurs de développement économique doit être justifié et accompagné d'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants ;
- ❖ l'ensemble des zones résiduelles intra-urbaines d'importance (habitat et économiques) doit être comptabilisé dans le potentiel foncier du projet ;
- ❖ le rapport doit présenter une analyse des impacts du projet sur les exploitations agricoles concernées. (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations, ZNT, épandages ...)

**Analyse et observations de la Commission d'enquête :**

*Le travail réalisé sur les zones agricoles et forestières, bien qu'important, est incomplet dans la mesure où l'analyse du projet fait ressortir son caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière.*

*La commission demande à la collectivité d'exposer ses arguments développés en réponse aux questionnements de la CDPENAF sur la définition, le périmètre et la pertinence de certains STECAL et sur les éclaircissements demandés dans le cadre de l'analyse globale du projet de PLUiH.*

#### **9.4. Avis de la Chambre d'Agriculture**

Par courrier du 19 juin 2023, la Chambre d'agriculture a fait connaître son avis défavorable au projet de PLUi du Pays de La Châtaigneraie qui « présente de nombreuses incohérences et incompatibilités avec les grands enjeux et objectifs de l'urbanisme et de l'aménagement d'aujourd'hui, définis entre autres dans la loi Climat et Résilience ».

En cohérence avec les éléments transmis le 24 février 2023 à la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie, suite à une réunion d'information et d'échange avec les PPA, la Chambre fonde son avis sur les principales observations suivantes :

La consommation de l'espace :

**Sur le volet Habitat :**

- ✓ un taux de croissance annuel moyen (TCAM) ambitieux (+0,60 %/an pour les pôles, et +0,34 %/an pour les autres communes) et sans justification suffisante, même si la chambre relève bien que ce TCAM est cohérent avec celui du SCOT,
- ✓ un objectif de production de logements (760) très supérieur à celui prévu par le SCOT (677),
- ✓ une trop faible densité moyenne de logements en enveloppe urbaine, la chambre requiert une densité minimale de 15 logements/ha pour toute nouvelle opération (au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension)
- ✓ granges : 25 ont été retenues (sur les 242 identifiées comme pouvant changer de destination).
  - la chambre s'étonne du faible taux retenu, au regard du potentiel.
  - elle note que la méthodologie d'identification n'est pas présentée (critères et grille d'analyse). Les ZNT sont à prendre en compte dans ces critères d'identification.
  - elle signale qu'au moins une quinzaine des granges repérées ne respectent pas les distances de réciprocité ou sont incompatibles avec l'activité agricole environnante.
- ✓ le choix de plusieurs zones AU, interroge la chambre au regard des incidences engendrées et de l'absence de mesures d'évitement, engendrant étalement urbain et mitage des espaces NAF. La chambre en pages 3 à 6 de son avis apporte quelques illustrations :
  - d'étalements urbains empiétant sur des espaces agricoles (La Chapelle aux Lys, La Châtaigneraie, Cheffois, Marillet, Saint-Maurice-des-Noues, La Tardière,)
  - de 2 zonages U ne respectant pas le code de l'urbanisme (article R151-18) qui relèvent selon la chambre d'une zone AU (à La Tardière) et d'une zone A (à la Borderie/Les Gazelles) dès lors que ce secteur ne compte que 3 habitats isolés en zone agricole.

### **Sur le volet Economique :**

- ✓ le PLUiH n'apporte pas les justifications du besoin à vocation économique
- ✓ le calcul de la consommation d'espaces est sous-évalué par la non-prise en compte de toutes les surfaces effectivement consommées (par exemple des espaces non aménagés au sein des zones existantes, ou des STECAL à vocation économique non comptabilisés) et par le zonage U de surfaces constituant des extensions urbaines
- ✓ en prévoyant l'extension de petites zones artisanales et économiques isolées et rurales, le PLUiH ne permet pas d'éviter la démultiplication de projets de développement sans cohérence générale,
- ✓ le choix d'urbanisation est impactant pour l'agriculture sans mesure d'évitement ni analyse des incidences. Plusieurs zonages U à vocation économique ne respectent pas le code de l'urbanisme (article R151-18), car non urbanisées ou aménagées, elles constituent des extensions urbaines et sont à zoner AU.

Relativement à ces 4 points, la chambre illustre son avis sur les communes de Bazoges-en-Pareds, Breuil-Barret, Cezais, La Châtaigneraie, Menomblet, Mouilleron Saint Germain, La Tardière.

### **Sur les STECAL :**

Le PLUiH compte 20 STECAL, dont 10 pour des activités existantes, et 10 en création.

Sur ces 20 STECAL, la chambre estime que 10 n'en respectent pas le cadre : taille et capacité limitées, caractère exceptionnel nécessitant une justification approfondie, non-respect des distances de réciprocité.

Dans son avis, la chambre revient précisément sur ces 10 STECAL, où elle estime notamment que 7 d'entre eux sont surdimensionnés, et que 2 ne relèvent pas d'un STECAL : le gîte de Breuil-Barret pourrait s'apparenter à de la diversification agricole (agritourisme), le projet est à préciser, et pour le STECAL à Saint-Sulpice, il semble s'agir d'une activité artisanale, à prioriser donc en zone d'activités.

### **Sur l'activité agricole**

la chambre relève :

- ✓ des erreurs d'identification de haies et de zones humides, génératrices d'impacts agricoles,
- ✓ des zonages N et Np trop larges (intégrant des surfaces dont la vocation est essentiellement agricole) et contraignants pour l'évolution de cinq exploitations agricoles,
- ✓ dans le règlement écrit un non-respect de la Charte de Gestion Économe de l'Espace, et préconise par ailleurs l'analyse au cas par cas pour gérer les contraintes de distance entre constructions au sein d'une exploitation,
- ✓ que le diagnostic agricole présente de nombreuses données erronées (données de 2010 non actualisées, élevage bovin majoritaire non identifié, sites d'exploitation non localisés), et ne présente aucune analyse des incidences agricoles du projet, ni aucune piste de compensations agricoles.

La Chambre d'agriculture considère que le volet agricole du PLUiH n'assure ni la préservation ni les perspectives de développement de l'activité agricole sur le territoire.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête prend acte de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture de la Vendée, et de ses observations étayant cet avis.*

*La commission note que certaines remarques du public (haies, granges, zonages) rejoignent celles exprimées par la chambre.*

*Il conviendrait que la CCPLC prenne à nouveau l'attache de la Chambre d'Agriculture pour mieux prendre en compte dans le PLUiH tant les enjeux agricoles qu'environnementaux.*

**9.5. Avis du Centre National de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire**

Par courrier du 19 juin 2023, le CNPF – région Bretagne et Pays de la Loire, a transmis son avis défavorable au projet de PLUiH, s'appuyant sur un certain nombre de regrets et/ou de remarques formulées dans ce courrier, dont une synthèse est reprise ci-dessous :

- Regret de l'absence d'un diagnostic forestier complet, alors même que le CNPF avait adressé un certain nombre de données forestières (par courrier du 14/11/2022),
- Regret du peu de prise en compte des enjeux économiques de la forêt, dans un projet de PLUiH omettant de faire les liens entre gestion forestière, sylviculture, et intérêts environnementaux et sociaux, soulignant par ailleurs que ni le PADD, ni les OAP ne font état de dispositions favorables à l'exploitation forestière,

**Loi Paysage – article L.151-23 :**

Si le projet de PLUiH prévoit bien que les boisements dotés d'un Plan simple de gestion ne seront pas couverts par cet article, il omet la prise en compte des surfaces boisées disposant d'un document de gestion durable, surfaces qui resteraient ainsi concernées par cette loi. Le CNPF demande donc la révision du règlement du projet du PLUiH pour que tous les boisements dotés d'un document de gestion ne relèvent pas de l'application de cet article de loi.

L'application de l'article L.151-23 n'apporte aucune garantie supplémentaire par rapport au Code forestier et complexifie inutilement la gestion durable des forêts ; le CNPF préconise de réserver cette application aux petits boisements isolés pour favoriser leur maintien (protection de la biodiversité et des paysages).

**Enrésinement** : le CNPF conteste, faute d'éléments factuels, une affirmation portée au rapport de présentation qui laisse à penser que l'énrésinement déstructure l'écosystème et le dégrade, et fait remarquer que les forestiers plantent des résineux lorsque les sols leur conviennent mieux qu'à des feuillus, répondant aussi à une demande de la filière bois (dont les scieries locales). Le CNPF demande le retrait de cette affirmation, la qualifiant d'assertion a priori sans fondement.

**Analyse et commentaires de la commission d'enquête :**

*L'avis de la CNPF est défavorable sur le projet de PLUiH, et exprime des reproches de fond et de forme.*

*La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur ces reproches et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à ces remarques.*

**9.6. Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H)**

Par courrier en date du 23 mai 2023 en réponse à la consultation de la communauté de commune, le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) a émis son avis sur le volet habitat du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUiH) 2023-2028 de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie.

Le bureau du CR2H partage les observations des services de l'État. Les éléments de qualité du PLUiH suivants sont à souligner :

- le caractère volontaire de la démarche d'élaboration d'un PLUiH ;
- les moyens déployés par la collectivité en matière de réhabilitation et d'adaptation du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants ;
- le maintien et le développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques, et notamment la prise en compte des besoins des personnes âgées, des jeunes, des saisonniers et des salariés ;
- la mise en place d'outils d'observation de l'habitat et du foncier.

La collectivité consent un effort notable de production en direction des logements très sociaux (40 % de PLAI) et la programmation territorialisée, annexée au document, fait l'objet d'une synthèse des projets en cours ou potentiels. La production différenciée de logements locatifs sociaux (7,8 % sur les communes centres et 5 % pour les autres communes) est cohérente et équilibrée au regard des besoins recensés.

Le bureau du CR2H constate que le projet de PLUiH s'avère très ambitieux tant du point de vue des projections démographiques qu'en termes de programmation de logements. Les objectifs ainsi fixés (76 logements /an) sont d'ailleurs supérieurs aux préconisations du SCoT, mais tiennent aussi compte de l'évolution du contexte économique et de la période post-Covid.

Le bureau du CR2H estime donc que les perspectives de production de logements envisagées auraient mérité d'être davantage argumentées dans le volet habitat du PLUiH.

Le bureau du CR2H émet un **avis favorable** sur le volet habitat du PLUiH de la CC du Pays de La Châtaigneraie tout en indiquant un point de vigilance sur le sujet de la production de logements. Une attention particulière devra y être portée, tant dans son suivi annuel, que dans le cadre du futur bilan à mi-parcours.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête souhaite que la collectivité exprime son point de vue sur les recommandations du bureau du CR2H notamment concernant le suivi de la production de logements.*

**9.7. L'avis du Conseil départemental**

Le Président du Conseil Départemental, saisi par courrier en date du 24.03.2023 n'a pas émis d'avis sur le projet de PLUiH dans le délai de trois mois qui lui était imparti pour se prononcer.

**9.8. Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire :**

La Présidente du Conseil Régional, saisie par courrier en date du 24.03.2023 n'a pas émis d'avis sur le projet de PLUiH dans le délai de trois mois qui lui était imparti pour se prononcer.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*On peut regretter l'absence d'avis de ces collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le projet du territoire et qui portent des politiques d'aménagement et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble.*

**9.9. Avis d'Hatéis Habitat**

Après lecture des documents, Hatéis Habitat émet un avis favorable à ce projet de PLUI-H arrêté par le Conseil Communautaire du 16 Mars 2023.

**Analyse et avis de la commission d'enquête**

*L'avis de HATEIS HABITAT, n'appelle pas d'observations particulières.*

### 9.10. Avis de RTE

L'avis de RTE est adressé au Préfet de la Vendée en précisant que sur le territoire de la CC du Pays de la Châtaigneraie sont implantées les liaisons aériennes 90 000 volts suivantes :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHÂTAIGNERAIE (LA)-FAYMOREAU
- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHÂTAIGNERAIE (LA)-FAYMOREAU-NIORT

RTE attire l'attention de la CCPLC 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 ;
- Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

#### **RTE**

#### **Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes Rue Aristide Berges 17187 PERIGNY CEDEX**

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme, néanmoins, le GMR indiqué ci-dessus vous permettra de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI-H.

Concernant le règlement, RTE précise que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UE, A, AUE, N, Np** du territoire.

RTE demande donc l'insertion de mentions spécifiques dans les chapitres dédiés aux zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Il précise également les dispositions particulières relatives aux lignes HTB et postes de transformation sur l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, les règles d'exhaussement et d'affouillement du sol.

#### **Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*Les services de RTE rappellent 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.*

*L'avis RTE fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par la CC du Pays de La Châtaigneraie.*

*Une plaquette "Prévenir pour mieux construire" est jointe à l'avis dans le but de prévenir les risques d'accident du fait de la proximité des lignes et de leur tension très élevée, ainsi qu'une note d'information sur les servitudes.*

### 9.11. Avis de GRTgaz

Par courrier du 05/05/2023 à la DDTM (copie le 16/05/2023 à la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie) , GRTgaz rappelle que le territoire concerné par le projet de PLUiH est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GNHP) appartenant à GRTgaz, notamment sur les communes de Antigny, Bazoges-en-Pareds, Cezais, Saint-Sulpice-en-Pareds et Thouarsais-Bouildroux.

GRTgaz constate que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLUiH, et formule donc des remarques en demandant d'en tenir compte :

- si le rapport de présentation fait bien état du risque résultant d'une canalisation de gaz naturel sur le territoire, il ne fait pas mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ni des moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque,
- le PADD devrait utilement rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de GNHP,
- le règlement doit signaler la présence des ouvrages GRTgaz dans ses dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée, avec certaines précisions que GRTgaz indique dans son courrier et les fiches jointes. GRTgaz souhaite voir mentionner, en tête du règlement des zones du PLU la mention suivante : « *sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (...) de transport de gaz ou assimilé (...)* », et indique qu'il est nécessaire que dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz les équipements d'intérêt collectif et de service public soient autorisés à la construction.
- Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, et GRTgaz demande à être systématiquement associé à tous les projets se situant dans ces SUP, et consulté lors de l'émergence des projets se situant dans les SUP des ouvrages de transport de GNHP pour Saint-Sulpice-en-Pareds (les Clairbaudières) et Cezais (parcelle 104, lieu-dit La Basse Rue).
- GRTgaz demande à être consulté dès l'émergence du projet visé par l'OAP « Les Gazelles, Les Fontaines à Cezais », impacté par une SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage « DN250-1958-Saint-Hilaire des Loges – Pont-Saint-Martin ».

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*Les services de GRT rappellent 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.*

*L'avis GRT fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par la CC du Pays de La Châtaigneraie.*

**9.12. Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

L'INAO Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes a été saisi par courrier en date du 21/03/2023 et a répondu par lettre du 24/04/2023 en rappelant que les communes du Pays de La Châtaigneraie se situent dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC /AOP) : « Beurre Charentes-Poitou », « Maine Anjou », des Indications Géographiques Protégées (IGP) : « Agneau du Poitou », « Bœuf de Vendée », « Jambon de Vendée », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans », « Volailles de Vendée », « Mogette de Vendée », « Brioche de Vendée », « Gâche de Vendée ».

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête n'a pas d'observations particulières à formuler sur cet avis.*

**9.13. Avis de La Chambre de Commerce et d'Industrie**

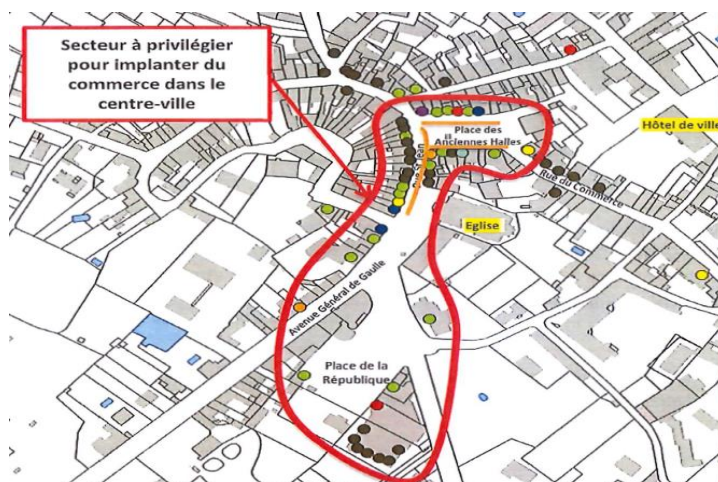
Par lettre du 19 juin 2023 en réponse à la consultation du 24 mars 2023, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée a rendu un avis réservé assorti de recommandations sur le projet de PLUIH de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie.

Ces réserves et recommandations sont les suivantes :

**Sur le volet « commerce »**, s'il est clairement affiché dans le PADD, la volonté de « maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisance pour l'habitat, pour faire des centres-bourgs la localisation préférentielle du commerce », la CCI Vendée considère que les règles relatives au commerce ne sont pas de nature à répondre pleinement à ces objectifs. La CCI demande donc :

- ❖ une clarification des vocations des zones d'activités dans le PLU, en excluant a minima les activités relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » dans les zones dédiées à des activités industrielles, artisanales ou de commerce de gros,
- ❖ dans les zones à vocation commerciale spécifiques de périphérie, l'instauration d'un seuil de surface de plancher (400 m<sup>2</sup>) en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter,
- ❖ une délimitation de périmètre d'implantation du commerce de proximité, en cœurs de bourgs, dans chaque centralité, en dehors desquels en zone U toute activité commerciale nouvelle n'est pas autorisée,

Par ailleurs, le PLUIH a délimité des linéaires commerciaux « à préserver » en interdisant le changement de destination en habitation des locaux commerciaux et de services existants. La CCI considère que la délimitation des linéaires commerciaux sur la commune de La Châtaigneraie nécessite des ajustements. Le secteur à privilégier pour implanter du commerce dans le centre-ville de la Châtaigneraie va de la place des Ancienne Halles à la Place de la République. C'est le seul secteur qui dispose d'un grand nombre d'atouts et de potentiels en termes de commercialité.



De plus, il aurait pu être intéressant de définir des linéaires commerciaux d'autres communes comme par exemple, Cheffois ou Mouilleron-Saint-Germain.

**Sur le volet « foncier économique »**, La CCI Vendée soutient l'orientation du PLUIH visant à permettre l'implantation d'activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires en zone U. Aussi, c'est avec intérêt que la CCI note pour les zones UE, la libéralisation des règles d'emprise et de volume ainsi que du stationnement.

Dans un contexte de forte pression sur le foncier agricole, la question de la maîtrise et de l'optimisation du foncier à vocation économique est devenue primordiale. L'optimisation des zones d'activités économiques doit être présente dans les réflexions d'aménagement, de commercialisation, de requalification.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête souhaite que la collectivité exprime son point de vue sur l'avis de la CCI et notamment sur sa demande concernant les linéaires commerciaux en centralité et sur la recommandation d'optimisation du foncier économique.*

**9.14. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire, dans sa réponse à la sollicitation de la communauté de communes en date du 6 juin, se déclare rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales, et le libre exercice des activités de ses artisans. La CMA Région Pays de La Loire émet un avis favorable.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La commission d'enquête n'a pas d'observation sur cet avis de la CMA.*

**9.15. Avis des organismes de coopération intercommunale limitrophes :**

Les EPCI consultés repris dans le tableau ci-dessous n'ont pas émis d'avis sur le projet dans les délais qui leur étaient impartis.

|  |
|--|
| SYNDICAT MIXTE FONTENAY SUD VENDEE DEVELOPPEMENT |
| SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN         |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FONTENAY-VENDEE   |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL       |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POUZAUGES      |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRE AUTISE       |
| PETR DU PAYS DE GATINE                           |
| COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOCAGE BRESSUIRAIS    |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY     |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES PARTENAY GATINE           |

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*On peut regretter l'absence d'avis de ces collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le projet du territoire et qui portent des politiques d'aménagement et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble. On notera toutefois le faible impact du projet sur ces territoires.*

**9.16. Autres avis sollicités et demeurés sans réponse :**

|                   |
|-------------------|
| UDAP de Vendée    |
| EPF               |
| CPIE              |
| CAUE 85           |
| ADILE 85          |
| HABITAT HUMANISME |
| VENDEE EXPANSION  |
| SOLIHA VENDEE     |
| LPO VENDEE        |
| PODELIHA          |
| VENDEE EAU        |

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*On peut regretter que ces organismes n'aient pas pu s'exprimer sur le projet de PLUiH notamment sur le volet « Habitat » et la thématique « formes urbaines » des OAP.*

**9.17. Avis des communes**

Parmi les seize communes que compte la CC du Pays de La Châtaigneraie, toutes ont émis un avis favorable sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement concernant directement la commune.

Cinq d'entre-elles ont assorti leur avis favorable de réserves, de remarques ou de demandes d'ajustements.

L'ensemble des remarques ou demandes des municipalités est retranscrit ci-dessous.

**9.17.1. ANTIGNY :**

Le conseil municipal de la commune d'ANTIGNY réuni le 23 mai 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement,

**9.17.2. BAZOGES EN PAREDS :**

Le conseil municipal de la commune de BAZOGES EN PAREDS réuni le 28 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

- *D'avoir pu mettre en œuvre une pédagogie pour permettre aux administrés de prendre connaissance du PLUI-H.*
- *D'expliquer l'état d'esprit qui a animé le PLUiH : préservation des terres agricoles et amélioration des bourgs avec le commerce... et prise en considération des questions environnementales.*
- *De permettre aux habitants de connaître le règlement applicable à leur zone.*

### **9.17.3. CEZAIIS :**

Le conseil municipal de la commune de CEZAIIS réuni le 27 avril 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

### **9.17.4. CHEFFOIS :**

Le conseil municipal de la commune de CHEFFOIS réuni le 2 mai 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

- *La limitation des surfaces constructibles à 16 000 m<sup>2</sup> constructible sur 10 ans.*
- *La délimitation de certaines dents creuses.*
- *La place de l'énergie dans le futur plan d'urbanisme, le PLUiH ne se focalisant pas sur l'utilisation de l'ensemble des sources d'énergies à disposition sur le canton de la CHÂTAIGNERAIE.*

### **9.17.5. LA CHÂTAIGNERAIE :**

Le conseil municipal de la commune de La Châtaigneraie réuni le 9 mai 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement,

### **9.17.6. LOGE FOUGEREUSE :**

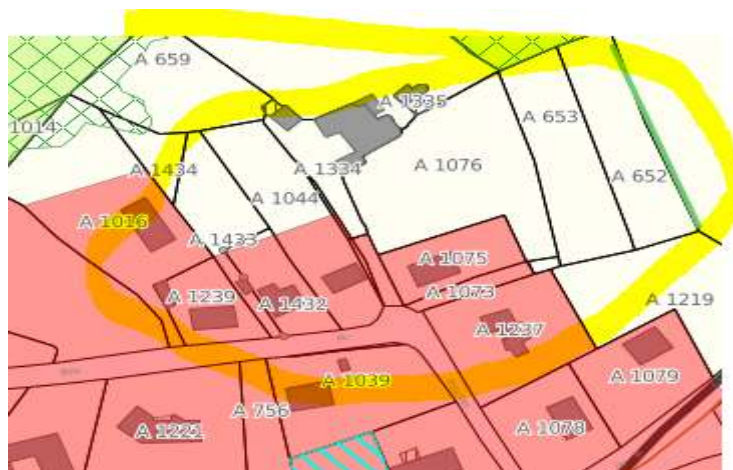
Le conseil municipal de la commune de LOGE-FOUGEREUSE réuni le 12 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

*Le PLUiH s'appuie sur les dents creuses situées dans le bourg et sur la zone à urbaniser, pour la création de logements nouveaux.*

- *Pour rappel, les surfaces de dents creuses ont été identifiées par la commune dans le cadre des travaux du PLUiH (2019-2021), en plusieurs étapes. Un certain nombre de parcelles ont été écartées par l'équipe municipale pour diverses raisons (problème d'accès, réseaux, pente, ...). Dans le cadre du PLUiH arrêté, il reste potentiellement 5 terrains (dents creuses) qui pourraient être mobilisés à moyen ou long terme d'une superficie variant entre 419 m<sup>2</sup> et 3572 m<sup>2</sup> (superficie totale de 8 719 m<sup>2</sup>). Ce repérage théorique n'exclut pas la construction et l'extension de logements dans l'ensemble des parcelles délimitées en zone urbaine.*
- *Toutefois, le Conseil municipal s'interroge sur l'écart entre les objectifs de logements retenus en renouvellement urbain de 16 et le décompte obtenu d'environ 7 logements en dents creuses et de 4 parcelles restantes dans le lotissement Les Eglantiers, soit un écart de 5 logements. A ce titre, parmi ces 7 logements en dents creuses, le Conseil fait remarquer que les deux plus petites parcelles ne sont plus aménageables pour des raisons de sécurité routière. De plus, le Conseil souligne une erreur de calcul sur les superficies des dents creuses, affichées de 11143 m<sup>2</sup> au lieu de 8 719 m<sup>2</sup> (atlas des dents creuses).*
- *Par ailleurs, le Conseil attire l'attention sur le fait que, depuis la période covid 2019, aucune maison n'est disponible à la vente ou à la location. L'objectif de résorption d'1 logement vacant n'a donc plus lieu.*
- *Pour toutes ces raisons, le Conseil constate que l'application de la Loi Climat et Résilience, au travers de la trajectoire ZAN et sa traduction dans le PLUiH, risque de générer une évolution négative de la population communale et de l'école publique et déplore que les objectifs de logements n'aient pas été revus à la hausse. Le Conseil conteste l'opérationnalité d'urbanisation*

*de ces dents creuses, soumises au « bon vouloir » des propriétaires, et qui ont peu de chances d'être urbanisées avant les 10 ans.*

- *Enfin, il est également constaté une erreur matérielle sur le zonage. La parcelle n ° 1134 n'est pas intégrée avec son jardin en 1076, ainsi que les fonds de jardin n ° 1433 / 1045 non plus. Il est donc demandé de les intégrer au plan de zonage en zone urbaine.*
- *Considérant que l'ensemble des réserves invoquées « supra » sont impactantes sur l'avenir de la commune de Loge-Fougereuse, le Conseil municipal demande que ces réserves soient portées à la connaissance de l'enquête publique.*



**Analyse et commentaires de la commission d'enquête :**

*Il sera demandé à la collectivité porteuse du PLUiH, quelle suite elle entend donner à ces remarques et demandes de la commune.*

**9.17.7. MARILLET :**

Le conseil municipal de la commune de MARILLET réuni le 7 avril 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement,

**9.17.8. MENOMBLET :**

Le conseil municipal de la commune de MENOMBLET réuni le 27 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes : *Tenir compte des parcelles section A n° 1729 - 1731 - 1733 - 955 - 954 - 953 - 974 - 975 - 976 - 1888 - 1890 et 1892 correspondants à une aire de loisirs existante, afin que le zonage proposé permette l'aménagement de constructions « type préau » en dur notamment sur lesdites parcelles.*

**Analyse et commentaires de la commission d'enquête :**

*Il sera demandé à la collectivité porteuse du PLUiH, quelle suite elle entend donner à ces remarques et demandes de la commune.*

**9.17.9. MOUILLERON SAINT GERMAIN :**

Le conseil municipal de la commune de MOUILLERON SAINT GERMAIN réuni le 12 avril 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

#### **9.17.10.SAINT HILAIRE DE VOUST**

Le conseil municipal de la commune de SAINT HILAIRE DE VOUST réuni le 9 mai 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

#### **9.17.11.SAINTMAURICE DES NOUES :**

Le conseil municipal de la commune de SAINT MAURICE DES NOUES réuni le 27 avril 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

#### **9.17.12.SAINT MAURICE LE GIRARD :**

Le conseil municipal de la commune de SAINT MAURICE LE GIRARD réuni le 15 mai 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et les PDA et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

#### **9.17.13. SAINT PIERRE DU CHEMIN :**

Le conseil municipal de la commune de SAINT PIERRE DU CHEMIN réuni le 24 mai 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

#### **9.17.14.SAINT SULPICE EN PAREDS :**

Le conseil municipal de la commune de SAINT SULPICE EN PAREDS réuni le 4 avril 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement

#### **9.17.15.TERVAL :**

Le conseil municipal de la commune nouvelle de TERVAL réuni le 30 mai 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, accompagné des remarques suivantes :

- *Article 1 du règlement : Implantation libre, oui mais, qui décidera que les fronts bâtis ne seront pas dénaturés, qu'il y aura une bonne intégration paysagère. Qui décidera que la configuration des parcelles voisines sera respectée, que la sécurité ou l'accessibilité sont assurées.*
- *Article 2 : Qui décidera qu'il n'y a pas d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives ?*

*Qu'est-ce que veut dire « traduire le parcellaire existant » ?*

*Tout le règlement est conçu sur l'idée d'une plus grande liberté mais avec des restrictions interprétables susceptibles de créer des litiges entre le service instructeur (qui cherchera à avoir des règles claires et nettes et qui ne sera pas sur les lieux pour apprécier chaque situation) et le maire et entre les administrés et le maire (qui aura des difficultés pour expliquer chaque prise de décision). La notion d'harmonie souvent indiquée dans le règlement est une notion très subjective sujette à interprétation. Il paraît nécessaire de créer une structure d'arbitrage (commission urbanisme ?) pour protéger la commune et le maire de contentieux en zone A qui concerne quasiment tous les villages), les restrictions sont importantes (voir article A4).*

*Il faudrait peut-être revoir légèrement le zonage au nord du lotissement de la Jarrie (Breuil Barret) pour permettre l'installation de la halte cycliste (en zone N, il semble impossible d'installer un équipement de ce type ...).*

**Analyse et commentaires de la commission d'enquête :**

*Il sera demandé à la collectivité porteuse du PLUiH, quelle suite elle entend donner à ces remarques et demandes de la commune.*

**9.17.16.THOUARSAIS-BOUILDROUX :**

Le conseil municipal de la commune de THOUARSAIS-BOUILDROUX réuni le 28 mars 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

**10. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

La MRAe des Pays de la Loire a rendu son avis délibéré n° PDL-2023-6874 en date du 22 juin 2023. Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, les risques naturels, la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager, la ressource en eau, ainsi que la prise en compte des effets du changement climatique.

**La MRAe souligne le caractère inabouti et très perfectible du projet de PLUiH. Le travail d'évaluation environnementale apparaît incomplet sur plusieurs aspects. Il ne permet pas notamment d'apprécier les incidences du projet de développement du point de vue de la consommation d'espace dont la réduction annoncée n'apparaît pas s'inscrire en cohérence avec les trajectoires nationales fixées par la loi contrairement à ce qu'affiche le rapport, ce qui doit amener la collectivité à reconsidérer certains choix de développement.**

Des réponses et des engagements du point de vue des capacités et des **performances des systèmes d'assainissement collectif des eaux usées** sont attendus comme préalable nécessaire à tout projet d'urbanisation.

La MRAe attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de s'engager dans l'établissement ou la révision des zonages relevant de sa responsabilité, au titre de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, et de saisir le moment venu la MRAe afin qu'il soit statué quant à la nécessité de conduire une évaluation environnementale de ces documents.

L'évaluation environnementale n'a pas analysé les incidences de la reconduction ou de **l'extension de zone U vis-à-vis de zones humides** alors que la nécessité de leur préservation est, dans certains cas, de nature à remettre en question l'aménagement du secteur en appliquant prioritairement la démarche d'évitement.

Au regard de la situation du **territoire exposé au risque inondation**, il est attendu une analyse qui ne se limite pas à considérer que la seule prise en compte des servitudes des deux plans de prévention du risque inondation (PPRi) suffit, dans la mesure où leur élaboration quelque peu ancienne n'a nécessairement pu tenir compte des dispositions plus récentes introduites au travers du plan de gestion du risque inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne.

L'analyse des effets du PLUiH mérite d'être approfondie en matière de **réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), des consommations énergétiques, du développement des énergies renouvelables, de l'adaptation au changement climatique**, notamment au regard de la

consommation d'espace envisagée par le PLUiH et des incidences en matière de stockage de carbone du territoire, ce en lien avec le PCAET établi par ailleurs par la collectivité.

Enfin, le dispositif de suivi mérite d'être complété par une **fréquence de renseignement des indicateurs** qui permette le cas échéant de proposer des mesures correctives en cas de dérive, et de proposer des indicateurs complémentaires permettant de suivre la prise en compte de recommandations des OAP en matière d'environnement.

L'analyse du rapport de présentation par la MRAe la conduit néanmoins à émettre les 13 recommandations qui détaillent les thèmes résumés ci-dessus et qui ont été analysées par la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie faisant l'objet des réponses listées dans le tableau ci-dessous.

## **11. REPONSE DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE A L'AVIS DE LA MRAE**

Par lettre recommandée avec AR en date du 7 août 2023, la Communauté de Communes apporte ses réponses aux 13 recommandations de la MRAe, et développe quatre points supplémentaires.

| <b>Recommandations MRAe</b>   | <b>Réponses de la collectivité</b>   |
|---|--|
| <p><b>1-</b>La MRAE recommande d'actualiser le diagnostic territorial dès lors que des données plus récentes sont disponibles pour certaines thématiques comme le secteur de l'agriculture et la démographie notamment</p>                    | <p>1-Le livret 1 (diagnostic urbain), réalisé en 2017, explique les chiffres de référence plus anciens et sera complété en mettant en exergue les chiffres des derniers recensements. L'analyse ne sera pas reprise, seuls les chiffres actualisés seront présentés, accompagnés, selon la nécessité, d'un commentaire contextualisé.</p> <p>Il est à noter que le livret 4 (rapport de présentation) reprend des chiffres et des données statistiques plus récents dans le cadre des justificatifs.</p> |
| <p><b>2-</b> La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse de la compatibilité du PLUiH avec les dispositions du PGRi opposables au document d'urbanisme ainsi qu'avec le PCAET du Pays de La Châtaigneraie.</p> | <p>2-Le livret 5 (évaluation environnementale) sera complété en ce sens.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>3-La MRAe recommande d'apporter l'ensemble des éléments permettant d'appréhender la gestion des eaux usées sur la commune de La Châtaigneraie du point de vue des réseaux, des équipements, de leurs performances et de la capacité de traitement résiduelle.</p>                      | <p>3-Le chapitre sera complété. La capacité nominale de la station d'épuration de La Châtaigneraie est de 19 500 EH. Le diagnostic du schéma directeur évalue la part communale à une pollution équivalente comprise entre 4 100 EH et 4 750 EH (données 2018 : ville = 4 155 EH, Charal = 8 927 EH, soit un total de 13 082 EH). Les effluents communaux sont stockés dans un bassin tampon avant traitement. Les effluents de l'abattoir sont quant-à-eux prétraités. De plus, les effluents de l'abattoir transitent par un réseau de collecte distinct avant d'arriver aux ouvrages de traitement.</p>  |
| <p>4- La MRAe recommande de justifier le maintien des hypothèses de croissance issues du SCoT à l'aune des dernières tendances observées depuis son approbation et d'approfondir l'analyse de l'occupation et des possibilités de densification dans les zones d'activité existantes.</p> | <p>6-Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUiH reprend celui établi dans le cadre du SCoT récemment approuvé (21 avril 2021) Ce scénario démographique est ambitieux mais correspond au souhait du Pays de la Châtaigneraie de rester un territoire accueillant et innovant, et reste cohérent au regard des capacités d'accueil et d'équipements du territoire. Cette volonté politique, renforcée par la nécessité d'un rattrapage démographique pour éviter la fracture territoriale (notamment suite aux suppressions d'emplois. par SKF, Heu liez, etc.). a donc pour objectif de redynamiser le territoire, et de garder et conserver les jeunes ménages, tout en attirant de nouveaux, pour répondre aux besoins croissants en matière d'emploi des entreprises locales.</p> <p>La Communauté de communes souligne par ailleurs que le bureau du CR2H a émis un avis favorable le 11 mai 2023 sur ce scénario de projection démographique et sur la programmation de logements, au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid. Concernant l'analyse des espaces libres au sein des zones économiques existantes, cette dernière a été effectuée et actualisée par rapport aux données issues du SCoT. Ces dernières ont justement été revues et reprises pour correspondre à l'état actuel des possibilités en densification de ces espaces. La Communauté de communes a été vigilante pour que le PLUi-H reste compatible et cohérent avec les objectifs chiffrés du SCoT</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(notamment sur la notion d'équilibre entre les polarités), du fait de la récente approbation de ce document supérieur (21 avril 2021). La Communauté de communes, dans le respect du SCoT, souhaite pouvoir permettre le développement de son territoire sur les 10 années à venir. En effet, l'accueil du tissu économique est une des orientations stratégiques prioritaires de l'EPCI, notamment par l'attractivité que ce domaine génère, en matière de vitalité locale par les emplois créés et les impacts associés (écoles, culture, sport, santé, vie associative, fiscalité, etc.), mais aussi en matière d'image renvoyée par le territoire (dynamisme, qualité de vie, etc.). Des compléments de justification seront apportés au rapport de présentation.</p>   |
| <p><b>5-</b> La MRaE recommande de renforcer la justification de l'ensemble des STECAL et des emplacements réservés du point de vue de leur délimitation et de leur vocation.</p> | <p><b>8-</b>La MRAE fait ici référence aux tableaux présentés dans le livret 5 (évaluation environnementale). Les éléments demandés figurent dans le livret 4 (rapport de présentation), qui met en avant un tableau complet des emplacements réservés. Il est proposé d'ajouter un renvoi à ce livret dans les chapitres concernés</p> <p>Concernant le STECAL NG de L'Etruyère situé à La Tardière (commune déléguée de TERVAL), la superficie du STECAL (2,4 ha environ) tient compte de l'emprise du camping existant. Cela reprend seulement une petite partie du zonage déjà existant dans le PLU actuel de la commune (mais qui était zoné en AUL). Une grande partie de ce STECAL est déjà artificialisée et conforte une activité existante. Les surfaces autorisées suivent les indications de projet transmises par les porteurs de projet.</p> <p>D'une manière générale, un travail de reprise des STECAL et projets associés va être mené de manière à limiter le mitage du territoire (notamment pour les STECAL NE).</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>6-</b>La MR Ae recommande de restituer l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du PLUiH, uniquement du point de vue des différentes composantes de l'environnement susceptibles d'être concernées et notamment celle relative au climat.</p> | <p>9-La composante climatique est un sujet pris en compte à travers plusieurs leviers du PLUiH, traités séparément dans le cadre de l'évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments (OAP thématique "Climat, air et énergie") ;</li> <li>-Privilégier les surfaces perméables et végétalisées, limiter la surchauffe urbaine (règlement écrit, OAP thématique "Climat, air et énergie") ;</li> <li>-Préserver les milieux naturels, supports de services écosystémiques luttant contre les effets du changement climatique : séquestration carbone, absorption des rayonnements solaires, évapotranspiration contribuant au refroidissement de l'air... (zonage N, notamment Np, prescriptions, OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville") ;</li> <li>-Développer la nature en ville : îlots de fraîcheur, infiltration des eaux de pluie ... (zonage N, OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville") ;</li> </ul> <p>Outre ces dispositions permettant d'intégrer les aléas climatiques (sécheresse, fortes pluies), une prise en compte des risques : pas de nouvelle exposition de bien ou de personne, pas d'augmentation d'aléa (zonage, règlement) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Permettre le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable (OAP thématique "Climat, air et énergie", règlement écrit, STECAL) ;</li> <li>-Réduire l'usage de la voiture individuelle : des zones urbaines mixtes permettant le développement d'activités compatibles avec l'habitat, création de liaisons douces par la mise en place d'emplacements réservés, etc.</li> </ul> |
| <p><b>7-</b>La MR Ae recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 en tenant compte également du site Natura 2000 « Vallée de l'Autize » le plus proche des limites du territoire intercommunal.</p>  | <p>10-L'État Initial de l'Environnement sera modifié pour ajouter le site Natura 2000 "Vallée de l'Autize", situé à 4,4 km des limites du territoire intercommunal. L'analyse des incidences sera intégrée au livret 5 (évaluation environnementale).</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>8-</b>La MRAe recommande d'enrichir le tableau de suivi afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'adosser l'indicateur de suivi de consommation d'espace au portail national consacré au suivi de l'artificialisation des sols ;</li> <li>• d'intégrer un suivi à intervalle régulier des indicateurs consacrés à l'évolution des zones éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L 151-23 ;</li> <li>• de prévoir des indicateurs qui permettent de s'assurer de l'efficacité des recommandations formulées au sein des OAP thématiques notamment en matière de renforcement de la trame végétale en lien avec les actions du PCAET.</li> </ul>   | <p>11-Le portail de l'artificialisation (et ses données), étant un nouvel outil sur lequel la Communauté de communes ne pouvait s'appuyer lors de l'élaboration de son PLUi-H, pourra être utilisé ultérieurement par l'EPCI. Ce portail national consacré au suivi de l'artificialisation des sols pourra ainsi être ajouté aux sources des indicateurs relatifs à la consommation d'espace.</p> <p>Le suivi des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 pourra se faire en continu sur base des demandes d'urbanisme, avec un bilan annuel (tel qu'il est déjà inscrit dans le chapitre dédié aux indicateurs de suivi). Des indicateurs pourront être ajoutés pour assurer le suivi de la création d'espaces verts, de la plantation de haies, etc. La Communauté de communes prévoit notamment, en matière d'indicateurs dans le cadre de son PCAET, de développer les suivants : suivi du linéaire de haies plantées, évolution du linéaire de haies protégées, variation superficie de boisements remarquables protégés.</p> <p>Un indicateur de suivi du taux de vacance sera ajouté (source INSEE).</p> <p>Concernant les STEP, le suivi d'évolution sera remplacé par "toutes les stations sont conformes et en capacité de traiter les eaux usées générées".</p> <p>S'agissant du nombre de communes couvertes par un zonage d'assainissement collectif, le suivi d'évolution sera remplacé par "16".</p> |
| <p><b>9-</b> La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de reconsidérer le projet de développement en compatibilité avec le SCoT du point de vue du nombre de logements à produire.</li> <li>• d'accroître le niveau d'ambition des densités de logements à l'hectare et de proposer une programmation des secteurs couverts par des OAP.</li> <li>• de redéfinir les enveloppes urbaines au plus près des secteurs effectivement urbanisés ;</li> <li>• d'évaluer précisément la consommation d'espace naturel agricole et forestier qui en résulte en tenant compte également de l'ensemble des STECAL ;</li> <li>• de reconsidérer les nouveaux secteurs d'habitat et d'activités dès lors qu'ils</li> </ul> | <p>12-L'objectif de production de logements est plus important que celui du SCoT. Néanmoins, le détail du calcul est précisé dans le livret 4 (rapport de présentation), en s'appuyant sur le calcul du "point de stabilité" (méthode CEREMA). L'écart observé sur l'objectif de production de logements peut s'expliquer par des variantes de calcul sur ce "point de stabilité" et sur "la taille des ménages" retenue. En effet, dans le cadre du PLUi-H, le scénario se base sur un taux d'occupation de 2,23 personnes/ménage, évalué en poursuivant la tendance de la diminution observée sur les années passées de référence. Le rapport de présentation détaille, en toute transparence, l'intégralité de la méthode de calcul.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>contribuent manifestement au mitage du territoire en contradiction avec les ambitions du PADD.</p>   | <p>Concernant la densité au sein des secteurs de densification, une réévaluation à la hausse sera effectuée pour les secteurs en densification de superficie importante, si la configuration du parcellaire et la topographique le permettent. Cette réévaluation entraînera, par voie de conséquence, une diminution, voire une suppression de certaines zones AU à vocation d'habitat.</p> <p>Le tracé de la zone U sera réétudié notamment sur la question des villages densifiables et des permis d'aménager en cours.</p> <p>Les zonages seront revus de manière à supprimer les secteurs en mitage (notamment à vocation économique, ainsi que certains villages en U).</p> <p>La consommation d'ENAF sera recalculée au regard des ajustements de zonage et des éventuels emplacements réservés.</p>  |
| <p><b>10</b>-La MR Ae recommande qu'une analyse du risque inondation soit menée au regard du projet de développement communal et d'en tirer les enseignements en matière de dispositions complémentaires à mettre en œuvre pour éviter l'accroissement de l'aléa et l'exposition de nouvelles populations au risque "inondation".</p> | <p>13-La légère superposition de la zone U avec le zonage du PPRI concerne des fonds de parcelles sur la seule commune de Saint-Hilaire-de-Voust, sur une bande de 1 à 2 m (maximum 8 m sur la parcelle cadastrée B1483). Sur ces bandes de fonds de parcelle, c'est le règlement du PPRI qui s'impose. Le choix a été fait de garder une cohérence de zonage U, même lorsque le PPRI se superpose, notamment dans le cas où le zonage PPRI serait revu ou adapté. Il semble préférable que les deux zonages soient distincts.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi-H n'augmente pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, puisqu'il ne prévoit aucune zone AU, ni aucun STECAL, sur ou à proximité de la zone inondable.</p> <p>Le PLUi-H n'est pas susceptible d'augmenter l'aléa, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La très large majorité du réseau hydrographique est en zone Np, très restrictive en matière d'aménagement ;</li> <li>-Complémentaire à l'absence de zone d'aménagement (zone AU, STECAL) dans et à proximité de la zone inondable, l'OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville" prévoit le maintien d'une bande inconstructible de 5 m autour des cours d'eau ;</li> <li>-Toutes les haies du territoire intercommunal</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : lutte contre l'érosion des berges, infiltration facilitée de l'eau dans le sol ;</p> <p>-Le PLUi-H encadre la gestion des eaux pluviales et encourage la perméabilité des sols et la libre circulation de l'eau à travers le règlement écrit Les OAP sectorielles et thématiques.</p>   |
| <p><b>11</b>-La MR Ae recommande de compléter l'évaluation des incidences vis-à-vis des zones humides, et de leur fonctionnalité, présentes au sein ou à proximité des zones U et autres emplacements réservés concernés</p>  | <p>14- La démarche globale du PLUi-H a été d'éviter toute zone humide inventoriée. À ce titre, aucune zone AU ne se superpose à une zone humide. Par ailleurs, toutes les zones humides inventoriées sur le territoire intercommunal sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit impose des mesures compensatoires pour toute zone humide détruite.</p> <p>Les éventuelles superpositions entre zones U ou emplacements réservés et zones humides, par un travail de repérage, vont être réétudiés dans une démarche Eviter/Réduire/Compenser.</p>   |
| <p><b>12</b>-La MR Ae recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la collectivité de s'engager sans tarder dans l'établissement ou la révision des zonages relevant de sa responsabilité au titre de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales et de saisir le moment venu la MR Ae afin qu'il soit statué quant à la nécessité de conduire une évaluation environnementale de ces documents.</li> <li>• de présenter une programmation des études et travaux permettant à la commune de La Châtaigneraie de disposer de sa propre station d'épuration à même de garantir un traitement performant et pérenne de son système d'assainissement, préalable incontournable à toute perspective de développement urbain.</li> </ul> | <p>16- Actuellement, la compétence « assainissement collectif » relève de la compétence des communes. Néanmoins, l'analyse des incidences sera complétée afin de développer les capacités STEP au regard du projet de PLUi-H. Pour cela il est proposé d'intégrer un tableau précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le nom / la localisation de la STEP ;</li> <li>-la capacité nominale, la charge entrante et la capacité résiduelle en EH (équivalent habitant) d'après les données renseignées dans l'état initial (livret 2) ;</li> <li>-le nombre de zone AU à raccorder et la surface totale ouverte à l'urbanisation ;</li> <li>-la densité exigée (logements/hectare), permettant d'estimer le nombre de logements qui seront produits ;</li> <li>-le nombre d'EH (équivalent habitant) supplémentaires occasionnés par l'ouverture à l'urbanisation sur base d'une estimation de 3 EH par logement construit. Ce chiffre ainsi obtenu pourra être comparé à la capacité résiduelle de la station.</li> </ul> <p>En 2018, la capacité résiduelle de la station de</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>La Châtaigneraie était de 6 418 EH. Le projet de PLUi-H prévoit l'ouverture de 3 zones AU sur la commune, totalisant Un minimum de 50 logements à construire. Sur base d'une estimation de 3 EH supplémentaires par nouveau logement, la charge potentiellement générée par l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est de 150 EH.</p> <p>Dans la perspective de la création d'une nouvelle station d'épuration dédiée exclusivement aux eaux usées de la ville, le schéma directeur de la commune estime que la charge actuelle des effluents communaux est de 3 600 EH. Aussi, le document préconise que la future station d'épuration soit dimensionnée au moins à 4 000 EH. Cette nouvelle station d'épuration sera zonée spécifiquement dans le PLUi-H.</p> |
| <p>13-La MRAe recommande d'analyser les effets du projet de PLUiH en matière de réduction des émissions de GES, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, de l'adaptation au changement climatique et ceci notamment au regard de l'organisation du développement et de la consommation d'espace envisagée par le PLUiH et des incidences en matière de stockage de carbone du territoire, en lien avec son PCAET.</p> | <p>17- le PLUi-H met en place plusieurs dispositions visant à permettre la mise en œuvre des actions de lutte contre le changement climatique : conception bioclimatique des bâtiments, surfaces perméables et végétalisées, nature en ville, dispositifs de production d'énergie renouvelable, réduction de la voiture individuelle, ... Le Code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer des matériaux biosourcés. La plantation de haies, le reboisement et la reconquête des zones humides impliquent que les communes disposent du foncier. Si un tel projet devait se développer, le PLUi-H l'encadrera par le biais de son OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville"</p>  |

**Les quatre points** complémentaires développés par la CCPLC dans sa réponse à la MRAe sont repris ci-dessous (numérotation courrier CCPLC) et constituent des engagements de la collectivité visant à améliorer la qualité du dossier :

1. La MRAe précise que l'état initial de l'environnement gagnerait également à prendre en compte les activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Le bruit généré par les aménagements existants est encadré par les articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique, ainsi que par les articles R571-1 à D571-104 du Code de l'environnement.*

*L'isolation acoustique des constructions nouvelles est encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

*En cohérence avec cette réglementation qui s'impose aux constructions, dans les zones destinées à l'habitat (U, AU), le règlement écrit interdit les activités dont les nuisances sont incompatibles*

*avec les destinations de la zone. En zone UE et AUE, destinées aux activités économiques, l'implantation des activités est conditionnée au regard des potentielles nuisances qu'elles pourraient générer par rapport aux zones d'habitat.*

2. La MRAe, concernant le contexte climatique, mentionne que le dossier est très lacunaire alors même que la collectivité, dans le cadre de l'élaboration de son PCAET, dispose d'éléments plus complets qui gagneraient à être également repris ici sous forme synthétique en renvoyant le cas échéant à cet autre document de planification et surtout pour en tirer parti en matière de choix d'aménagement.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Le livret 2 (état initial de l'environnement) sera complété à partir des données du diagnostic du PCAET, et plus particulièrement en s'appuyant sur son chapitre VIII. Vulnérabilité au changement climatique.*

3. La MRAe relève toutefois, selon les communes, des divergences d'affectation des sous zonages pour des espaces visiblement de même nature.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Le zonage U permettant une mixité fonctionnelle, celui-ci peut ainsi accueillir des zones d'équipements collectifs ou équipements culturels. Selon le contexte, la typologie du bourg et l'ampleur des équipements concernés, des secteurs ont en effet pu être différenciés pour les zones d'équipements.*

4. La MRAe rappelle que selon l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent notamment les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Réponse du maître d'ouvrage :

*La "gestion des eaux pluviales" relève de la compétence communale. Malgré tout, dans le cadre du PLUi-H, cette gestion est encadrée par le règlement écrit, les OAP sectorielles, les OAP thématiques. Des emplacements réservés ont également été définis dans la perspective d'aménager des espaces destinés à cette gestion.*

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

*La MRAe émet 13 recommandations à prendre en compte à l'issue de l'enquête publique dans l'élaboration du projet qui sera soumis 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.*

*La réponse de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie pour chacune des 13 recommandations s'avère précise et documentée. Ces éléments de réponses montrent à notre sens, la prise de conscience par la collectivité, de la nécessité d'améliorer le projet sur les points essentiels fléchés par l'Autorité Environnementale (une adaptation du territoire au changement climatique, et une amélioration sensible du projet en consommation d'espaces agricoles et naturels) et constitueront des engagements forts à rendre le document final plus abouti et plus conforme aux attentes des services de l'état.*

*La commission d'enquête prend donc acte des réponses apportées et des engagements de la collectivité.*

## 12. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

### 12.1. Procès-verbal de synthèse

Dans les délais impartis, conformément à l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le vendredi 29 septembre, le procès-verbal de synthèse détaillant les observations et avis des PPA-PPC ainsi que les questions écrites et orales formulées par les associations et le public a été remis à Monsieur Valentin JOSSE Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie, en présence de Monsieur Christian GUENION Vice-Président en charge de l'aménagement et de l'environnement, de Monsieur Bertrand DE LA BONNELIERE, Directeur Général des Services, de Monsieur Philippe VILLA, Directeur Général Adjoint et de Madame Laurine GUILBOT Chargée de Mission Urbanisme et Habitat.

Du fait de son importance avec 71 pages la CCPLC a sollicité un délai supplémentaire aux 15 jours réglementaires pour remettre son mémoire en réponse, soit le mardi 31 octobre.

La commission d'enquête a informé le tribunal administratif du report de la date de fin de procédure, fixée au jeudi 9 novembre 2023.

Le PV de synthèse est joint en annexe au présent rapport.

### 12.2. Mémoire en réponse

Dans le délai imparti, le mémoire en réponse a été réceptionné par les membres de la commission d'enquête, le mardi 31 octobre. Il répond à la totalité des questions formulées, s'avérant précis et documenté.

Il est joint en annexe au présent rapport.

Le jeudi 9 novembre 2023, la commission d'enquête remet à Monsieur JOSSE, Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie les registres d'enquêtes et les pièces annexes, son rapport, ses conclusions motivées et avis pour les deux thèmes de l'enquête à savoir : le PLUiH et les PDA.

Copies du rapport, des conclusions motivées et des avis seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait à La Châtaigneraie le 9 novembre 2023

Le Président de la Commission d'Enquête

Jacky RAMBAUD



Rémi ABRIOL



Philippe GAUBERT



**Liste des pièces du dossier d'enquête publique unique  
Remis au Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie**

| <b>DOSSIER PLUiH</b>   |                      |               |                        |
|--|----------------------|---------------|------------------------|
| <b>Désignation Pièce</b>   | <b>Date émission</b> | <b>Numéro</b> | <b>Nombre de Pages</b> |
| Dossier du PLUiH   | 27 avril 2022        | 1             | Environ 1700           |
| Délibération du Conseil Communautaire N° C017/2017 prescrivant l'élaboration du PLUi et les modalités de concertation  | 25 janvier 2017      | 2             | 12                     |
| Délibération du Conseil Communautaire N° C009/2018 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat.                                | 31 janvier 2018      | 3             | 18                     |
| Délibération du Conseil Communautaire N° C0053/2023 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme de l'habitat. | 16 mars 2023         | 4             | 4                      |
| Décision E23000059/85 de désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Nantes  | 14 avril 2023        | 5             | 2                      |
| Arrêté intercommunal N° A2023_106 du Président de la CC du Pays de La Châtaigneraie prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique relative au PLUiH et aux PDA.               | 7 juillet 2023       | 6             | 5                      |
| Avis d'enquête publique  | 21 juillet 2023      | 7             | 1                      |
| 1 <sup>er</sup> avis d'enquête dans Ouest France   | 21 juillet 2023      | 8             | 1                      |
| 1 <sup>er</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP le 21 juillet dans La Nouvelle République   | 12 juillet 2023      | 9             | 1                      |
| 2 <sup>ème</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP 18 août dans La Nouvelle République  | 12 juillet 2023      | 10            | 1                      |
| 2 <sup>ème</sup> avis d'enquête dans Ouest France  | 21 juillet 2023      | 11            | 1                      |
| 1 <sup>er</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP le 21 juillet dans Ouest France   | 12 juillet 2023      | 12            | 1                      |
| 2 <sup>ème</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP 18 août Ouest France   | 12 juillet 2023      | 13            | 1                      |

| <b>1 Désignation Pièce</b>   | <b>Date émission</b> | <b>Numéro</b> | <b>Nombre de Pages</b> |
|--|----------------------|---------------|------------------------|
| 1 <sup>er</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP le 21 juillet dans La Vendée Agricole | 12 juillet 2023      | 14            | 1                      |
| 2 <sup>ème</sup> Accusé de réception Pro Légales pour parution de l'avis d'EP 18 août dans la Vendée Agricole      | 12 juillet 2023      | 15            | 1                      |
| Avis du Préfet   | 19 Juin 2023         | 16            | 2                      |
| Annexe à l'avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)                                  | 19 juin 2023         | 17            | 14                     |
| Avis de la MRAE. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. MRAE  | 22 juin 2023         | 18            | 18                     |
| Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie à la MRAE   | 7 Août 2023          | 19            | 8                      |
| Avis CDPENAF. Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, Agricoles et Forestiers.          | 8/06/2023            | 20            | 2                      |
| Avis de l'INAO   | 24./03/2023          | 21            | 2                      |
| Avis du CR2H. Comité Régional de l'Habitat et du Logement.   | 17/05/2023           | 22            | 4                      |
| Avis du CRPF. Centre Régional de la Propriété Forestière.  | 19/06/2023           | 23            | 2                      |
| Avis de la CMA. Chambre des Métiers et de l'artisanat.   | 06/062023            | 24            | 1                      |
| Avis de la Chambre d'Agriculture   | 19/06/2023           | 25            | 120                    |
| Avis de la CCI   | 19/06/2023           | 26            | 5                      |
| Avis de Hateis Habitat   | 21/06/2023           | 27            | 1                      |
| Avis du Réseau Transport Electricité. RTE  | 24/04/2023           | 28            | 5                      |
| Avis de GRTgaz   | 16/05/2023           | 29            | 13                     |
| Avis de la commune de Antigny  | 23/05/2023           | 30            | 1                      |
| Avis de la commune de Bazoges en Pareds  | 23/04/2023           | 31            | 2                      |
| Avis de la commune de Cezais   | 27/04/2023           | 32            | 1                      |
| Avis de la commune de Cheffois   | 02/05/2023           | 33            | 3                      |
| Avis de la commune de La Châtaigneraie   | 09/05/2023           | 34            | 3                      |
| Avis de la commune de La Loge Fougereuse   | 12/04/2023           | 35            | 3                      |
| Avis de la commune de Marillet   | 07/04/2023           | 36            | 3                      |
| Avis de la commune de Menomblet  | 27/04/2023           | 37            | 3                      |
| Avis de la commune de Mouilleron St Germain  | 12/04/2023           | 38            | 3                      |

| <b>Désignation Pièce</b>   | <b>Date émission</b> | <b>Numéro</b> | <b>Nombre de Pages</b> |
|--|----------------------|---------------|------------------------|
| Avis de la commune de Saint Hilaire de Voust   | 09/05/2023           | 39            | 5                      |
| Avis de la commune de Saint Maurice des Noues  | 27/04/2023           | 40            | 3                      |
| Avis de la commune de Saint Maurice le Girard  | 15/05/2023           | 41            | 6                      |
| Avis de la commune de Saint Pierre du Chemin   | 24/05/2023           | 42            | 6                      |
| Avis de la commune de Saint Sulpice en Pareds  | 04/04/2023           | 43            | 5                      |
| Avis de la commune de Thouarsais Bouildroux  | 28/03/2023           | 44            | 2                      |
| Avis de la commune Terval (Breuil Barret, La Tardière, La Chapelle Aux Lys   | 30/05/2023           | 45            | 4                      |
| Registres d'enquête papiers  | 16/08/2023           | 46-63         | 18 de 32 feuillets     |
| Certificats d'affichages des 16 communes   | 08/11/2023           | 64            | 16                     |
| Procès-verbal de synthèse  | 29/09/2023           | 65            | 71                     |
| Mémoire en réponse de la CCPLC sur PLUiH et PDA.   | 31/10/2023           | 66            | 154                    |
| Rapport "PLUiH – PDA   | 09/11/2023           | 67            | 97+Annexes             |
| Conclusions et avis PLUiH  | 09/11/2023           | 68            | 11                     |
| <b>PDA</b>   |                      |               |                        |
| <b>Périmètres Délimités des Abords</b>   |                      |               |                        |
| Dossier des PDA (périmètres délimités des abords) de Bazoges-en-Pareds, La Châtaigneraie, Menomblet, Mouilleron-Saint-Germain, Saint-Pierre-du-Chemin. | 16/03/2023           | 1             | 119                    |
| Synoptique procédure de création des PDA   | 16/03/2023           | 2             | 1                      |
| Délibération du Conseil Communautaire N° C0054/2023 approuvant les périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA).                    | 16/03/2023           | 3             | 6                      |
| Délibération du Conseil Municipal de Bazoges en Pareds.  | 30/06/2023           | 4             | 8                      |
| Délibération du Conseil Municipal de La Châtaigneraie  | 04/09/2023           | 5             | 3                      |
| Délibération du Conseil Municipal de Menomblet   | 25/07/2023           | 6             | 4                      |

|   |            |   |   |
|---|------------|---|---|
| Délibération du Conseil Municipal de Mouilleron Saint Germain | 06/07/2023 | 7 | 5 |
| Délibération du Conseil Municipal de Saint Pierre du Chemin   | 02/08/2023 | 8 | 3 |
| Conclusions et avis sur PDA                                   | 09/11/2023 | 9 | 9 |