

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

**Le projet de PLUiH du Pays de La Chataigneraie
L'étude des périmètres délimités des abords des monuments historiques du
territoire**

Réalisée du 16 août au 22 septembre 2023

2^{ème} partie du rapport

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLUiH

Etabli par la commission d'enquête :

Président : Jacky RAMBAUD

Membres : Rémi ABRIOL – Philippe GAUBERT

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE.....	3
2. GENERALITES.....	3
3. L'ENQUÊTE	3
3.1. Contexte réglementaire.....	3
3.1.1. Désignation de la commission d'enquête et travaux en amont.....	3
3.1.2. L'arrêté intercommunal :.....	4
3.2. La concertation préalable :	4
3.3. L'information du public	4
3.4. Le déroulement	4
4. LE PROJET.....	5
4.1. Sa motivation.....	5
4.2. Les objectifs du projet arrêté	5
4.3. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
5. LE LOGEMENT (PLUi tenant lieu de Plan Local de l'Habitat).....	6
6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
6.1. L'avis de la MRAe	6
6.2. La réponse de la CCPLC à l'avis de la MRAe.....	7
7. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	7
7.1. Les avis des PPA/PPC	7
7.2. Les avis des communes	7
7.3. Les contributions du public et des associations.....	8
8. LE MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE	8
9. BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET	9
9.1. Les faiblesses :.....	9
9.2. Les forces :.....	9
10. LES CONCLUSIONS MOTIVEES.....	10
11. L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	11

1. PREAMBULE

L'enquête publique unique prescrite 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 s'est déroulée du mercredi 16 août 2023 au vendredi 22 septembre 2023.

S'agissant d'une enquête publique unique les 2 thèmes sont traités dans un seul rapport avec deux conclusions et avis pour chaque thème proposé.

Le présent dossier « Conclusions motivées et avis » ne concerne que le projet de PLUiH.

2. GENERALITES

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie créée en 2000, 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.

Le Conseil communautaire du Pays de La Chataigneraie a engagé une procédure d'élaboration du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat, par délibération en date du 31 janvier 2018.

3. L'ENQUÊTE

3.1. Contexte réglementaire

3.1.1. Désignation de la commission d'enquête et travaux en amont

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.

Une première réunion téléphonique s'est tenue le mardi 18 avril 2023, en vue d'aborder le contexte de l'enquête à venir.

Une seconde réunion s'est tenue le 3 mai avec 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.

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.

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 STECA, les PDA.

3.1.2. L'arrêté intercommunal :

L'arrêté intercommunal A2023-106 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).

3.2. La concertation préalable :

La concertation a 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.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer par différentes actions les habitants et les acteurs du territoire :

- Réunions publiques ;
- Réseaux sociaux ;
- Exposition permanente et itinérante ;
- Sites internet ;
- Bulletins communaux et intercommunaux ;

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire n° C053/2023 en date du 16 mars 2023.

3.3. L'information du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal N°A2023-106, les avis ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole, 1^{ère} parution le vendredi 21 juillet, 2^{ème} 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.

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>.

3.4. Le déroulement

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal précité des permanences au nombre de 22 se sont tenues dans toutes les communes de la CCPLC.

La commission d'enquête n'a constaté aucun incident lors de ces permanences, peu fréquentées par le public durant la 1^{ère} quinzaine avec toutefois une accélération durant la dernière semaine puisque 197 contributions ont été enregistrées dans le registre dématérialisé, alimenté soit directement par les contributeurs soit par scan des contributions écrites dans les registres papiers.

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.

4. LE PROJET

La composition du dossier du projet de PLUiH est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

4.1. Sa motivation

Elle réside dans l'intérêt pour le Pays de La Châtaigneraie 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, de tourisme et de mobilité traduits dans les objectifs listés ci-dessous.

4.2. Les objectifs du projet arrêté

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.

Puis 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 (PLUiH).

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 PLUiH, ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2023.

Les objectifs poursuivis par le PLUiH tels qu'inscrits au PADD sont les suivants :

- construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de communes qui permette de poursuivre son développement démographique, économique et touristique ;
- rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- définir les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics, d'accès aux services et de déplacements ;
- élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;
- satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUiH dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme aux besoins du territoire ;
- décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du SUD-EST VENDEE, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

4.3. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.

Le PLUi/h 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 :

- **Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire**
- **Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée.**
- **Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur**

5. LE LOGEMENT (PLUi tenant lieu de Plan Local de l'Habitat)

Le diagnostic du volet habitat s'avère complet et détaillé. Le PLUiH permet de croiser et d'articuler les enjeux liés à l'environnement, aux déplacements, au développement économique et à l'habitat.

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 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.

6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6.1. L'avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis un avis le 22 juin 2023 sur le projet de PLUiH arrêté par la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement.

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 de présentation, ceci doit amener la collectivité à reconsidérer certains choix de développement. 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.

6.2. La réponse de la CCPLC à l'avis de la MRAe

Le 7 août 2023, la CCPLC apporte ses réponses aux 13 recommandations de la MRAe, et développe quatre points supplémentaires

Pour chacune des 13 recommandations la réponse s'avère précise et documentée. Ces éléments témoignent à notre sens de 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'Etat.

La commission d'enquête prend donc acte des réponses apportées et des engagements de la collectivité.

7. **LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

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, de Monsieur Christian GUENION, Vice-Président de la CCPLC, en charge de l'aménagement et de l'environnement, et en présence 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, il est joint en annexe au rapport.

7.1. Les avis des PPA/PPC

Parmi les avis exprimés, on note les avis défavorables du Préfet, des services de l'Etat, de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et du CNPF.

Les raisons sont essentiellement liées à la consommation d'espaces agricoles jugée trop importante pour les années à venir avec une méthodologie de calcul à revoir. Les projets de STECAL sont également cités du fait notamment de leur utilité ou d'un manque de justification. On note également une divergence sur le changement de destination des bâtiments agricoles existants.

Le SCoT a confirmé la compatibilité du PLUiH avec ses orientations et ses prescriptions.

7.2. Les avis des communes

Parmi les seize communes (dont TERVAL commune nouvelle regroupant trois 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 dans le corps du rapport et a été retransmis à la Communauté de Communes dans le cadre du procès-Verbal de synthèse.

Globalement les réserves exprimées par les communes seront prises en compte et le dossier d'approbation du PLUiH sera modifié en conséquence.

7.3. Les contributions du public et des associations

La commission d'enquête a comptabilisé 197 contributions du public déposées sur les registres papiers ou directement sur le registre dématérialisé. Parmi ces contributions on note celles de 3 associations.

La plupart des visites ont eu pour objet une recherche de renseignement à la parcelle pour des problématiques de constructibilité liées aux évolutions des documents de planification existants vers un PLUiH entraînant parfois des modifications significatives pour les requérants (zone U en A ou N notamment).

Les préoccupations se sont concentrées également autour de la protection des paysages et de l'environnement, de la mutation des bâtiments agricoles anciens, de certaines OAP, du développement des énergies renouvelables "photovoltaïque et éolien".

Les zones naturelles (N) font également l'objet d'interrogations de la part du monde agricole qui souhaiterait qu'elles soient reclassées en zone agricole (A), mais il y a surtout l'appréhension quant aux éventuelles restrictions d'exploitation (ce à quoi la CCPLC répond par des éléments rassurants dans son mémoire).

8. LE MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Par ce mémoire réceptionné le 31 octobre 2023, la collectivité répond aux questions de la commission d'enquête, principalement issues des contributions des personnes publiques associées et consultées ainsi que du public.

Il s'avère précis, argumenté et répond de façon significative aux préoccupations exprimées par le public qui s'est présenté aux permanences ou qui s'est exprimé via le registre dématérialisé.

En effet, chaque contributeur pourra trouver dans le mémoire une réponse précise à sa question relayée par la commission d'enquête. Le présent rapport et ses conclusions seront mis en ligne sans délai à la disposition des administrés dès leur remise à la collectivité prévue le 09 novembre 2023. (art R123-21 du code de l'environnement)

La CCPLC a bien pris la mesure des attendus exprimés par les services de l'Etat, les chambres consulaires, les associations et par les communes du territoire.

La commission d'enquête constate ainsi la volonté des élus d'ajuster et d'amender le projet de PLUiH par rapport aux observations et avis défavorables des services de l'Etat de la Chambre d'Agriculture et du CNPF. Une rencontre avec les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture a eu lieu le 21 septembre qui a débouché sur bon nombre d'accords validés par les deux PPA présentes.

Pour illustrer cette réelle prise en compte, on notera les **avancées suivantes qui seront intégrées au document final** avant son approbation définitive prévus dans le premier trimestre 2024 :

- Supprimer certains villages densifiables ne répondant pas aux critères d'exigibilité
- Hausse de l'objectif de densité pour les dents creuses de + d'1ha est validée. Il est également convenu que ces grandes dents creuses soient zonées en AU et comptabilisées dans la consommation ENAF du projet

- Concernant les changements de destination de bâtiments agricoles (granges), la Chambre d'Agriculture mentionne qu'il est essentiel de retirer ceux qui ne respecteraient pas les distances de réciprocité. Elle en a relevé et va transmettre ce document
- Suppression de certains STECAL non justifiés, et révision de leurs contours pour d'autres, en limitant leur impact sur les terres agricoles, d'où une diminution des ENAF. Un Atlas des STECAL sera intégré au document finalisé avant son approbation.
- Sur le volet économie, suppression de certaines zones AUE, diminution de certains zonages UE/AUE. Des compléments de justification seront à apporter dans certains cas.
- Le règlement relatif aux annexes et extensions en zone agricole sera rendu conforme à la Charte départementale de Gestion Econome de l'Espace (CGEE 2013).
- Concernant l'assainissement collectif, l'analyse des incidences sera complétée afin de développer les capacités des stations d'épuration au regard du projet de PLUi-H.
- Les observations relatives aux erreurs d'identification des haies et des zones humides seront effectivement prises en compte, car elles peuvent engendrer des difficultés d'exploitation non négligeables.

Ces quelques réponses choisies selon différents thèmes montrent la volonté des élus de progresser vers un projet de PLUiH plus vertueux en matière de consommation d'espaces, d'artificialisation et de protection de l'environnement, tout en préservant leur objectif important de développement démographique et économique.

9. BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET

9.1. Les faiblesses :

- Une consommation d'espaces agricoles et naturels jugée trop importante par les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture, ainsi que l'absence de tableau récapitulatif quant à la consommation des ENAF ;
- Une méthode de comptabilisation des surfaces consommées contestée, impliquant une redéfinition des enveloppes urbaines ;
- L'absence de recensement exhaustif et de classement des bâtiments agricoles pouvant muter vers l'habitat et d'analyse sur les impacts agricoles du volet changement de destination des bâtiments existants ;
- Le non-respect de la charte vendéenne de gestion économe de l'espace pour les extensions mesurées pour les constructions existantes inférieures à 100 m² ainsi que la distance par rapport aux annexes ;
- Une insuffisance de justification et des règles trop succinctes pour les STECAL ne permettant pas d'apprécier leur impact sur l'activité agricole et les milieux naturels.

9.2. Les forces :

Le projet proposé permet de :

- Atteindre les objectifs fixés par la délibération de la CC du Pays de La Châtaigneraie ;
- Poursuivre le développement démographique, économique et touristique du territoire ;
- Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Elaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;

- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUiH dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme aux besoins du territoire ;
- Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Sud-Est Vendée, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles ;

Il offre en outre :

- Une protection renforcée des paysages et du patrimoine bâti ;
- Une contribution au changement climatique, énergie et mobilité. On notera par ailleurs que la collectivité vient d'approuver son PCAET complétant ainsi son engagement dans la transition énergétique et sa lutte contre le réchauffement climatique. ;
- Une compatibilité avec les documents de rangs supérieurs tels que le SRADDET et le SCoT du Sud-Est Vendée ;
- La mise en œuvre d'une véritable politique du logement ambitieuse qui permet la poursuite de la politique inter-communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux.

Il a fait l'objet d'une participation relativement importante du public qui n'a pas contesté, au fond, les orientations du PADD ;

La commission constate que les élus au travers du mémoire en réponse ont pris la mesure des attentes des services de l'Etat en procédant à de nombreux et conséquents ajustements, ou en formulant de plus amples justifications.

Ils font émerger un projet cohérent susceptible de répondre aux attentes des habitants de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, en matière d'offre d'habitat, de logements sociaux, et de développement économique et mettent en place un document de planification soucieux de la protection d'une agriculture dynamique et des paysages naturels.

10. LES CONCLUSIONS MOTIVEES

La balance entre les faiblesses et les forces du projet établie sur la base des éléments ci- dessus montre que les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses ;

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que les commissaires enquêteurs ont pu avoir avec le public qui s'est présenté lors des permanences, ne permettent pas à la commission d'enquête d'identifier des inconvénients notables autres que celui de la modération de la consommation d'espace sur laquelle le Pays de la Châtaigneraie semble vouloir s'engager au travers de son mémoire en réponse.

Le document d'urbanisme offrira ainsi les garanties susceptibles de répondre aux attentes du Conseil Communautaire et des habitants du Pays de La Châtaigneraie, en matière d'habitat, de logements sociaux, de développement économique et touristique tout en préservant l'environnement et la qualité du bocage ainsi que le maintien d'une activité agricole dynamique.

La commission d'enquête considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées ont fait émerger un projet cohérent et plus vertueux répondant aux objectifs qu'ils se sont assignés ainsi qu'aux enjeux du PADD.

Par ailleurs la commission d'enquête recommande :

1. Face à un dossier difficile d'accès pour le public d'y intégrer un « sommaire » en chapeau et d'améliorer le règlement graphique. (noms des lieudits, villages, hameaux, etc.)
2. De produire un tableau récapitulatif des ENAF consommés dans son projet PLUiH initial, et consommés dans son PLUiH amendé.
3. De mettre à jour, la trame bocagère, les haies, plans d'eau et zones humides.

11. L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En conséquence, la commission d'enquête **émet un AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie.

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

La Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie devra procéder à un recensement exhaustif des bâtiments agricoles susceptibles de muter vers l'habitat et appliquer à chacun d'entre eux les critères d'éligibilité à un changement de destination, à savoir : impacts agricoles, principe de réciprocité, protection contre les incendies.

Ce recensement à réaliser avant l'approbation du document finalisé permettra au public d'avoir connaissance des bâtiments retenus.

Fait à La Châtaigneraie le 9 novembre 2023

Le Président de la Commission d'Enquête

Jacky RAMBAUD



Les Commissaires Enquêteurs :

Rémi ABRIOL

Philippe GAUBERT

